Ystads kommun

Myndighetsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Datum
2026-10-20

Plats och tid	Sessionssalen, Nya Rådhuset, Österportstorg, Ystad klockan 13:00
Beslutande	Se sidan 2
Övriga närvarande	Anna Sjöland (SD) Dennis Sandell (M) Ann-Chrestin Saedén (S) Emelie Stenborg, förvaltningschef Henrik Olsson, bygglovschef Pernilla Theselius, statsarkitekt och avdelningscehf §§119-152 Tobias Gustafsson, gatu- och trafikinjengör §§114-118 Magdalena Svensson, byggnadsinspektör §§119-152 Tiia Torekull, byggnadsinspektör §§119-152 Johan Andersson, byggnadsinspektör §§119-152 Oliver Aldrin, bygglovshandläggare §§153-157 Lizette Söderberg, bygglovshandläggare §§153-157 Josefina Vega Ezpeleta §§153-157 Viggo Forssblad, nämndsekreterare
Utses att justera	Anders Malmquist (S)
Digital justering	2026-10-27 10:00
Paragrafer:	114-161
Ordförande	..... Stefan Engdahl (M)
Justerare	..... Anders Malmquist (S)

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Myndighetsnämnden
Sammanträdesdatum	2026-10-20
Datum då anslaget sätts upp	2026-10-28
Datum när anslaget tas ned	2026-11-19
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadsavdelningen, Tobaksgatan 11, Ystad

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2026-10-20

Beslutande
Stefan Engdahl (M)
Ola Pantzar (M)
Lena Lovén Andersson (S)
Peter Lindhe (SD)
Marck Hansen (SD)
Anne Landin (C) §§114-118, 120-161
Ann-Chrestin Saedén (S) §119
Anders Malmquist (S)

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ärenden vid dagens sammanträde

Paragraf	Ärende	Diarienr	Sida
§ 114	Ändring av föredragslistan		6
§ 115	Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter om parkering på Västerleden, Ystad	2026/16	7 - 8
§ 116	Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter om förbud mot trafik med cykel på Gjuteripromenaden	2026/16	9 - 10
§ 117	Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter om parkering för rörelsehindrad på Västra Vallgatan	2026/16	11 - 13
§ 118	Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter om förbud mot trafik med cykel på grusgången vid reningsverket	2026/16	14 - 15
§ 119	[redacted] - Anmälan om åtgärd påbörjad innan startbesked	2026/10425	16 - 19
§ 120	[redacted] - Anmälan om åtgärd påbörjad innan startbesked	2026/10278	20 - 23
§ 121	[redacted] - Ansökan om utdömande av vite	2025/10522	24 - 26
§ 122	[redacted] - Olovligt Boende i strid med DP	2026/66	27 - 34
§ 123	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/71	35 - 42
§ 124	[redacted] Olovligt boende i strid med DP	2026/72	43 - 50
§ 125	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/73	51 - 59
§ 126	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/74	60 - 68
§ 127	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/75	69 - 77
§ 128	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/76	78 - 86
§ 129	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/77	87 - 95
§ 130	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/78	96 - 104
§ 131	[redacted] Olovligt boende i strid med DP	2026/79	105 - 113
§ 132	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/80	114 - 122

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

§ 133	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/81	123 - 131
§ 134	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/82	132 - 140
§ 135	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/83	141 - 149
§ 136	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/84	150 - 158
§ 137	[redacted] Olovligt boende i strid med DP	2026/85	159 - 167
§ 138	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/86	168 - 176
§ 139	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/87	177 - 185
§ 140	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/88	186 - 194
§ 141	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/89	195 - 204
§ 142	[redacted] Olovligt boende i strid med DP	2026/90	205 - 213
§ 143	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/91	214 - 222
§ 144	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/92	223 - 231
§ 145	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/93	232 - 240
§ 146	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/94	241 - 249
§ 147	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/95	250 - 258
§ 148	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/96	259 - 267
§ 149	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/97	268 - 276
§ 150	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/98	277 - 285
§ 151	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/99	286 - 294
§ 152	[redacted] - Olovligt boende i strid med DP	2026/100	295 - 303
§ 153	Hasselbacken 30 - Bygglov för fasadändring av rad/kedjehus	2026/10410	304 - 307
§ 154	Urmakaren 24 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus (4 hus, 70 lgh)	2026/10393	308 - 310

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

§ 155	Edvinshem 2:1 - Bygglov för nybyggnad av mast	2026/10242	311 - 313
§ 156	Folkestorp 3:25 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	2025/10718	314 - 317
§ 157	Marsvinsholm 1:9 - Bygglov för väsentlig ändring av mast	2026/10314	318 - 320
§ 158	Redovisning av delegeringsbeslut 2026	2026/2	321
§ 159	Redovisning av meddelanden 2026	2026/3	322
§ 160	Sammanträdesdagar 2027	2026/15	323 - 324
§ 161	Information från förvaltningen		325

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ändring av föredragslistan

Myndighetsnämnden beslutar

Med strykning av punkt 7 fastställer myndighetsnämndens föredragslistan

Sammanfattning av ärendet

Punkt 7 Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter om parkering på Västra Vallgatan stryks med anledning av att ärendet förlorat relevans efter nämndens beslut § 117.

Beslutsgång

Ordförande Stefan Engdahl (M) föreslår att myndighetsnämnden med strykning av punkt 7 fastställer föredragslistan.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter om parkering på Västerleden, Ystad

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 1 § andra stycket 16 och 17 samt 3 § första stycket trafikförordningen (1998:1276) att på Västerleden i Ystad på den särskilda anordnade parkeringen söder om vägen får fordon, med avvikelse från Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter (1286 2020:90) om förbud att parkera på Västerleden, parkeras. Parkering är dock tillåten mot avgift.

Avgiften är enligt Taxa 4 med alternativet 100 kronor per avgiftsbelagd 24 timmars period, enligt bestämmelserna om avgifter för parkering i Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter (1286 2025:152) om parkeringsavgifter i Ystads kommun.

Sammanfattning av ärendet

Söder om Västerleden vid reningsverket finns en parkering som är mycket populär som husbilsparkering. Där idag avgift från den 1 april till den 15 september. Det blir vanligare att parkeringen används året runt vilket gör att kommunen har kostnader för övervakning under hela året och inte bara under den nu avgiftsbelagda perioden.

Förvaltningen föreslår myndighetsnämnden att besluta att på Västerleden i Ystad på den särskilt anordnade parkeringen söder om vägen får fordon, med avvikelse från Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter (1286 2020:90) om förbud att parkera på Västerleden, parkeras. Parkering är dock tillåten mot avgift.

Avgiften är enligt Taxa 4 med alternativet 100 kronor per avgiftsbelagd 24 timmars period, enligt bestämmelserna om avgifter för parkering i Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter (1286 2025:152) om parkeringsavgifter i Ystads kommun.

Polisen i Ystad har hörts. Polismyndigheten har ingen erinran mot föreslaget.

Beslutsunderlag

- Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter (INFO 2026:139) om parkering på Västerleden, Ystad.
- Trafikingenjör Tobias Gustafsson tjänsteskrivelse daterad den 18 september 2026.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

MYN § 115

Dnr 2026/16

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 1 § andra stycket 16 och 17 samt 3 § första stycket trafikförordningen (1998:1276) att på Västerleden i Ystad på den särskilda anordnade parkeringen söder om vägen får fordon, med avvikelse från Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter (1286 2020:90) om förbud att parkera på Västerleden, parkeras. Parkering är dock tillåten mot avgift.
Avgiften är enligt Taxa 4 med alternativet 100 kronor per avgiftsbelagd 24 timmars period, enligt bestämmelserna om avgifter för parkering i Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter (1286 2025:152) om parkeringsavgifter i Ystads kommun.



Föredragande

Tobias Gustafsson, gatu- och trafikingenjör

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter om förbud mot trafik med cykel på Gjuteripromenaden

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 1 § andra stycket 9 samt 3 § första stycket trafikförordningen (1998:1276) att på Gjuteripromenaden i Ystad får inte cykel föras.

Sammanfattning av ärendet

På Gjuteripromenaden är det sedan länge skyltat med vägmärket för förbud att cykla. Förbudet saknar dock stöd av en lokal trafikföreskrift. Förvaltningen föreslår därför myndighetsnämnden att besluta att på Gjuteripromenaden i Ystad få cykel inte föras.

Polisen i Ystad har hörts. Polismyndigheten har ingen erinran mot föreslaget.

Beslutsunderlag

- Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter (INFO 2026:144) om förbud mot trafik med cykel på Gjuteripromenaden i Ystad
- Trafikingenjör Tobias Gustafsson tjänsteskrivelse daterad den 18 september 2026.

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 1 § andra stycket 9 samt 3 § första stycket trafikförordningen (1998:1276) att på Gjuteripromenaden i Ystad får inte cykel föras.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2



Föredragande

Tobias Gustafsson, gatu- och trafikingenjör
Hit hämtas text från ”Beslut skickas till:” i tjänsteskrivelse.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter om parkering för rörelsehindrad på Västra Vallgatan

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar att det fortsatt ska vara tillåtet att parkera i 30 minuter på parkeringsplatsen söder om Gamla Kyrkogården i enlighet med gällande lokala trafikföreskrifter. Skyltningen ska återställas såsom den var innan skylten med parkeringsförbud sattes upp. Träden ska skyddas med lämpligt skydd. Det eftersom parkeringen används flitigt och är en viktig funktion för tillgängligheten i både parken och för besökare till kyrkogården.

Sammanfattning av ärendet

Söder om Gamla kyrkogården finns en grusyta där det idag är tillåtet att parkera under högst 30 minuter i följd. Parkering är i första hand till för de som ska besöka kyrkogården. Det har vid ett flertal tillfällen inkommit klagomål på att detta inte följs utan parkering sker under längre tid än 30 minuter. Nu under sommaren har även övernattning med husvagn skett. Kommunens parkavdelning har önskemål om att parkeringen ska upphöra då man kör och parkera på ett sätt som är skadligt för träden med risk att träden dör. Förvaltningen föreslår därför att tillåtelsen att parkera på ytan ska upphävas. För de som är rörelsehindrade föreslås att det skyltas 1 parkering i norra delen av grusytan

I samband med ombyggnationen av Sjömansgatan och Karl IIX:s gata planeras för parkeringsfickor på Karl IIX:s gata för korttidsparkering. Meningen är att dessa då kan nyttjas för besökare till kyrkogården. Fram tillsdess dessa är byggda finns möjlighet att parkera på Kyrkogårdsgatan eller Klintehusgatan.

Förvaltningen föreslår myndighetsnämnden att besluta att på 1 särskilt utmärkt parkeringsplats på grusytan söder om Gamla kyrkogården får endast fordon parkeras som används för befordran av rörelsehindrad med parkeringstillstånd enligt 13 kap. 8 § trafikförordningen (1998:1276) eller utländskt parkeringstillstånd som ger samma rätt att parkera. Parkering är dock tillåten under högst 3 timmar i följd.

Myndighetsnämnden föreslås även besluta att Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter (1286 2011:0160) om parkering tillåten 30 min på parkeringsplatsen söder om Gamla Kyrkogården ska upphöra att gälla.

Polisen i Ystad har hörts. Polismyndigheten har ingen erinran mot föreslaget.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

MYN § 117

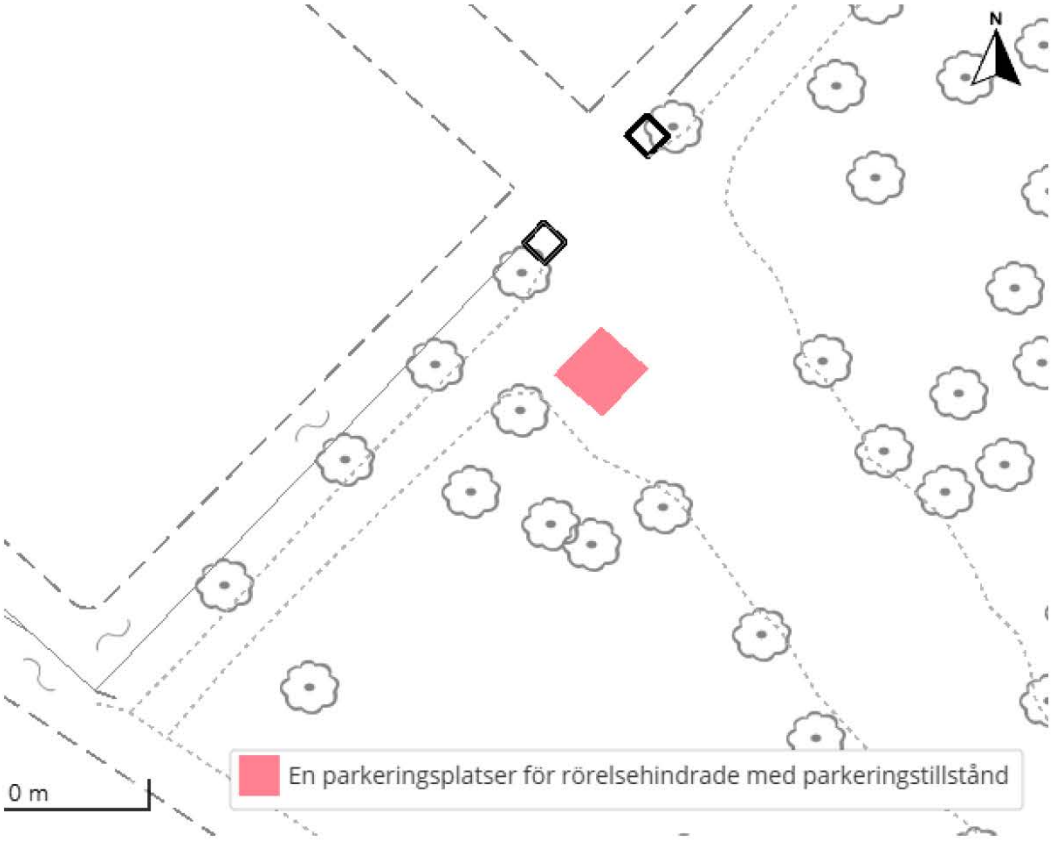
Dnr 2026/16

Beslutsunderlag

Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter (INFO 2026:148) om parkering för rörelsehindrade på Västra Vallgatan, Ystad. Trafikingenjör Tobias Gustafsson tjänsteskrivelse daterad den 18 september 2026.

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 1 § andra stycket 16 och 17 samt 3 § första stycket trafikförordningen (1998:1276) att på Västra Vallgatan i Ystad på en särskild plats på grusytan söder om Gamla kyrkogården får endast sådant fordon parkeras som används för befordran av rörelsehindrad med parkeringstillstånd enligt 13 kap. 8 § trafikförordningen (1998:1276) eller utländskt parkeringstillstånd som ger samma rätt att parkera. Parkering är dock tillåten under högst 3 timmar i följd. Myndighetsnämnden beslutar även att Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter (1286 2011:0160) om parkering tillåten 30 min på parkeringsplatsen söder om Gamla Kyrkogården ska upphöra att gälla.



Föredragande

Tobias Gustafsson, gatu- och trafikingenjör

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

MYN § 117 Dnr 2026/16

Förslag till beslut under sammanträdet

Marck Hansen (SD) yrkar på att fortsatt ska vara tillåtet att parkera i 30 minuter på parkeringsplatsen söder om Gamla Kyrkogården. Skyltningen ska återställas såsom den var innan skylten med parkeringsförbud sattes upp med tillägget att husbilar inte får parkera på platsen. Träden ska skyddas med lämpligt skydd. Det eftersom parkeringen används flitigt och är en viktig funktion för tillgängligheten i både parken och för besökare till kyrkogården.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslag till beslut mot förvaltningens och finner att myndighetsnämnden antar Marck Hansens (SD) förslag.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter om förbud mot trafik med cykel på grusgången vid reningsverket

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 1 § andra stycket 9 samt 3 § första stycket trafikförordningen (1998:1276) att på grusgången söder om Västerleden i Ystad får inte cykel föras.

Sammanfattning av ärendet

På grusgången söder om Västerleden vid reningsverket är det sedan länge skyltat med vägmärket förbud att cykla väster ifrån men inte öster ifrån för. Förbudet saknar dock stöd av en lokal trafikföreskrift. Förvaltningen föreslår därför myndighetsnämnden att besluta att på grusgången söder om Västerleden vid reningsverket i Ystad få cykel inte föras.

Polisen i Ystad har hörts. Polismyndigheten har ingen erinran mot föreslaget.

Beslutsunderlag

- Ystads kommuns lokala trafikföreskrifter (INFO 2026:149) om förbud mot trafik med cykel på Västerleden i Ystad
- Trafikingenjör Tobias Gustafsson tjänsteskrivelse daterad den 7 oktober 2026.

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 1 § andra stycket 9 samt 3 § första stycket trafikförordningen (1998:1276) att på grusgången söder om Västerleden i Ystad får inte cykel föras.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

MYN § 118

Dnr 2026/16



Föredragande

Tobias Gustafsson, gatu- och trafikingenjör
Hit hämtas text från ”Beslut skickas till:” i tjänsteskrivelse.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Anmälan om åtgärd påbörjad innan startbesked

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Deltar inte i beslut

Anne Landin (C) deltar inte i handläggning eller beslut i ärendet på grund av jäv.

Jäv

Anne Landin (C) anmäler jäv och lämnar sammanträdet.

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 17 § plan- och bygglagen, PBL, förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast fyra veckor efter delgivning av detta beslut ansöka om bygglov i efterhand för väsentligt ändrad användning av byggnad.

Myndighetsnämnden beslutar att, med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen, PBL, och plan- och byggförordningens 9 kap. 8 § 2 p, PBF, ta ut byggsanktionsavgift av fastighetsägaren, med 23 591 kronor för väsentligt ändrad användning av byggnad innan meddelat startbesked.

Om ett föreläggande enligt 17 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov, enligt 11 kap. 27 § PBL

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap. 15 § PBL krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad om byggnaden helt eller delvis tas i anspråk för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglovet.

Åtgärder som kräver bygglov får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

En väsentligt ändrad användning har skett i byggnaden utan att bygglov har sökts och startbesked har meddelats. En byggsanktionsavgift ska därför tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av plan- och fasadritningen från bygglovet 2012 framgår att den uppförda byggnaden har måtten 15 meter x 7,5 meter (112,5 kvm).

Enligt 9 kap. 8 § 2 p PBF är byggsanktionsavgiften för att påbörja en lovpliktig ändring av en komplementbyggnad som avser ändrad användning före startbesked 0,0625 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

Byggsanktionsavgiften för ändrad användning av byggnaden ska därmed beräknas till **23 591 kr** [(0,0625 x 59 200) + (0,003 x 59 200 x 112)) ≈ 23 591].

Enligt 9 kap. 2 § PBF framgår att om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och rättelse därefter inte vidtas ska en ny avgift för överträdelsen tas ut med dubbla beloppet. Byggsanktionsavgiften ska med stöd av 11 kap 57 § 1-3 PBL tas ut av fastighetsägaren som har beretts tillfälle att yttra sig.

Rättelse har inte skett (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 8 januari 2014 i mål nr P 7235-13).

Rättelse sker genom att det olovligt utförda upphör, det vill säga att verksamheten upphör på fastigheten innan ärendet behandlas vid nämndssammanträdet den 20 oktober 2026.

Det kan inte anses oskäligt att ta ut byggsanktionsavgiften och det har inte heller framkommit skäl till nedsättning av denna.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

En anmälan inkommer till bygglovsenheten den 6 augusti 2026 via e-post. Enligt anmälan ska miljöförbundet fått in klagomål från grannar till verksamheten Österlens bilvård AB i Löderup.

Vid en granskning av beviljade bygglov på fastigheten hittas inget gällande bilvårdsverksamhet. I ärende BLE 2012-000012 beviljades bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av befintligt garage den 7 februari 2012. Inget bygglov avseende ändrad verksamhet hittas, ett tillsynsärende påbörjas.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

MYN § 119

Dnr 2026/10425

Information om att en anmälan har inkommit skickas ut till fastighetsägaren den 14 september. Tid för platsbesök föreslås till den 21 september.

Ett platsbesök genomförs den 21 september tillsammans med fastighetsägaren.

Vid besöket gås garagebyggnaden igenom. Fastighetsägaren berättar att verksamheten Österlens bilvård AB har vuxit från verksamhet i mindre skala (ca 1 dag i veckan) till att från november 2025 ske som en heltidssysselsättning för honom själv och en anställd.

Verksamheten sker mellan ca kl 7,30 – 15,30 och antalet bilar som tvättas/poleras är i snitt 8/vecka. Tvättningen av bilar sker med högtryckstvätt utanför på asfalterad yta, oljeavskiljare är installerad. En ny byggnad med tvättmaskiner för verksamheten, högtryckstvätt med kompressor samt förråd har uppförts under 24-25. Byggnaden saknar bygglov men anses kunna utgöra en bygglovsbefriad komplementbyggnad efter ändringen av PBL 1 dec 2025. Ett grannmedgivande ska inkomma från berörd granne eftersom byggnaden är uppförd inom 4,5 meter från fastighetsgränsen.

Bedömningen görs att verksamheten kräver bygglov för ändrad användning men att bygglov sannolikt kan beviljas i efterhand.

Fastigheten ligger inom stadsplan Löderup 12. Laga kraft 1984-09-27.

Beslutsunderlag

- Epostmeddelande, 2026-08-06
- Epostmeddelande, 2026-08-06
- Anmälan, 2026-08-06
- Epostmeddelande, 2026-08-07
- Fotografi, 2026-09-21
- Fasadritning, 2026-09-22
- Tjänsteskrivelse av Magdalena Svensson, 2026-10-01
- Fotografi, 2026-10-20

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 17 § plan- och bygglagen, PBL, föreläggа fastighetsägaren [redacted] att senast fyra veckor efter delgivning av detta beslut ansöka om bygglov i efterhand för väsentligt ändrad användning av byggnad.

Myndighetsnämnden beslutar att, med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen, PBL, och plan- och byggförordningens 9 kap. 8 § 2 p, PBF, ta ut byggsanktionsavgift av fastighetsägaren, med 23 591 kronor för väsentligt ändrad användning av byggnad innan meddelat startbesked.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

MYN § 119 Dnr 2026/10425

Om ett föreläggande enligt 17 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov, enligt 11 kap. 27 § PBL.

Föredragande

Magdalena Svensson, byggnadsinspektör

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med delgivning

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted]1 - Anmälan om åtgärd påbörjad innan startbesked

Fastighetsägare/Sökande

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar att, med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen, PBL, och plan och byggförordningens 9 kap. 10 § 1 p, PBF, ta ut byggsanktionsavgift av fastighetsägarna [redacted] Ystad med 4380 kronor för fasadändring av enbostadshus genom uppsättning av solceller på tak innan meddelat startbesked.

Beslutsmotivering

Myndighetsnämnden anser att byggsanktionsavgiften bör sättas ned till hälften med stöd av 11 kap. 53 a § PBL. Fastighetsägarna har uppgett att solcellerna monterats efter tidigare muntlig information från kommunen om att bygglov normalt inte krävs för denna typ av anläggning. Solcellerna har dessutom monterats utan att påverka byggnadens höjd eller volym, och bygglov med startbesked har senare beviljats efter Försvarsmaktens medgivande. Mot denna bakgrund kan överträdelsen anses vara av mindre allvarlig art och en full byggsanktionsavgift stå i bristande proportion till överträdelsen.

Bygglovsenhetens bedömning:

Enligt 9 kap. 36 § 2 p PBL krävs det bygglov inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar för fasadändring som innebär att en solenergianläggning sätts upp eller väsentligt ändras i ett område som omfattas av en detaljplan.

Åtgärder som kräver bygglov får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Solceller har satts upp på taket till ett enbostadshus inom ett område som är av riksintresse för Försvarsmakten utan startbesked. En byggsanktionsavgift ska därför tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Av inkommen ansökan framgår det att solcellerna tillsammans har en yta av 46 kvm.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Enligt 9 kap. 10 § 1 p PBF är byggsanktionsavgiften för att påbörja en lovpliktig fasadändring av ett en- eller tvåbostadshus: 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Byggsanktionsavgiften för uppsatta solceller ska därmed beräknas till **8 761 kr** [(0,125 x 59 200) + (0,0005 x 59 200 x 46)) ≈ 8 761.

Av 9 kap. 2 § PBF framgår att om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och rättelse därefter inte vidtas ska en ny avgift för överträdelsen tas ut med dubbla beloppet. Byggsanktionsavgiften ska med stöd av 11 kap 57 § 1-3 PBL tas ut av fastighetsägarna som har beretts tillfälle att yttra sig.
Rättelse har inte skett (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 8 januari 2014 i mål nr P 7235-13).

Rättelse sker genom att det olovligt utförda tas bort, det vill säga att solcellerna tas bort från fastigheten innan nämndssammanträdet den 20 oktober 2026.

Det kan inte anses oskäligt att ta ut byggsanktionsavgiften och det har inte heller framkommit skäl till nedsättning av denna.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Den 5 maj 2026 inkommer en ansökan om bygglov för redan uppsatta solceller på taket till [redacted]. Enligt ansökan är solcellerna monterade i linje med takets lutning utan att påverka byggnadens höjd, volym eller bärande konstruktion. Åtgärden ska ha utförts efter tidigare muntlig information från kommunen om att solceller av denna typ normalt inte kräver bygglov.

Ett tillsynsärende påbörjas den 11 maj. Information om att ett ärende påbörjats och ett förslag på tid för platsbesök skickas ut till fastighetsägarna den 8 juni.

Ett platsbesök genomförs den 18 juni tillsammans med en av fastighetsägarna. Vid besöket fotograferas uppsatta solceller. Information lämnas om att fastigheten ligger inom riksintresse för Försvarsmakten och att bygglov då krävs för uppsättande av solceller.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

MYN § 120 Dnr 2026/10278

Medgivande för uppsättning av solceller på taket till [redacted] inkommer från Försvarsmakten den 24 augusti 2026.

Bygglov inklusive startbesked beslutas den 26 augusti 2026.

Solcellerna har en yta på 46 kvm.
Fastigheten ingår i detaljplan för Nybrostrand 19:10 m.m. Laga kraft 2010-09-22

Beslutsunderlag

- Anmälan (inkommen ansökan), 2026-05-11
- Brev, 2026-06-08
- Fotografi, 2026-06-18
- Bygglovsbeslut inklusive startbesked i ärende BLE 2026-000265, 2026-08-26
- Tjänsteskrivelse av Magdalena Svensson, 2026-10-01
- Bemötande, 2026-10-16

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar att, med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen, PBL, och plan och byggförordningens 9 kap. 10 § 1 p, PBF, ta ut byggsanktionsavgift av fastighetsägarna [redacted] med 8 761 kronor för fasadändring av enbostadshus genom uppsättning av solceller på tak innan meddelat startbesked.

Föredragande

Magdalena Svensson, byggnadsinspektör

Förslag till beslut under sammanträdet

Anders Malmquist (S) yrkar på att byggsanktionsavgiften bör sättas ned till hälften med stöd av 11 kap. 53 a § PBL. Fastighetsägarna har uppgett att solcellerna monterats efter tidigare muntlig information från kommunen om att bygglov normalt inte krävs för denna typ av anläggning. Solcellerna har dessutom monterats utan att påverka byggnadens höjd eller volym, och bygglov med startbesked har senare beviljats efter Försvarsmaktens medgivande. Mot denna bakgrund kan överträdelsen anses vara av mindre allvarlig art och en full byggsanktionsavgift stå i bristande proportion till överträdelsen.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslag till beslut mot förvaltningens och finner att myndighetsnämnden antar Anders Malmquists (S) förslag.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med delgivning

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Ansökan om utdömande av vite

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar att avstå från att ansöka om utdömande av vite hos mark- och miljödomstolen. Ärendet avskrivs därmed.

Beslutsmotivering

Nämnden beslutar att inte utdöma vite eftersom vitet har förlorat sin betydelse då tillräckliga åtgärder har vidtagits.

Bygglovsenhetens bedömning:

Fullgörandetiden har bedömts vara tillräcklig då fastighetsägaren har getts två veckor att vidta förelagda åtgärder, vilka kan anses vara av enkel art, efter beslutet vunnit laga kraft enligt beslut MYN § 15. Fastighetsägaren bedöms ha såväl faktisk som rättslig förmåga att fullfölja föreläggandet och det kunde antas att ett föreläggande förenat med vite skulle förmå fastighetsägaren att vidta åtgärder i enlighet med föreläggandet. Vitesbeloppets storlek har satts till ett fast belopp om 30 000 kronor och ett löpande om 15 000 kr då fastighetsägarens ekonomiska ställning och omständigheter i övrigt är sådana att vitesbeloppet inte kan anses vara för högt eller oproportionerligt.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Sammanfattning av ärendet

Myndighetsnämnden beslutade den 24 februari 2026 att förelägga fastighetsägaren [redacted] att, senast två veckor efter beslutet vunnit laga kraft, klippa ner den växtlighet som överstiger 0,8 meter i höjd inom sikttriangeln, samt klippa in den växtlighet som befinner sig utanför fastighetsgränsen.

Beslutet förenades med ett fast vite om 30 000 kronor om fastighetsägaren underlät att följa ovanstående beslut. Vidare förenades beslutet även med ett löpande vite om 15 000 kronor för varje ny period om två veckor under vilken föreläggandet inte har följts, från det att fastighetsägaren senast skulle ha vidtagit åtgärderna, det vill säga två veckor efter den dag beslutet vunnit laga kraft.

Myndighetsnämndens beslut om åtgärdsföreläggande, MYN § 15, delgavs fastighetsägaren genom stämningsman den 19 maj 2026 och beslutet vann därmed laga kraft den 10 juni 2026. Således skulle åtgärderna ha vidtagits senast den 24 juni 2026.

Den 30 september 2026 genomförde Bygglovsenheten ett platsbesök vid fastigheten för att kontrollera om åtgärdsföreläggandet följts.

Vid platsbesöket den 30 september 2026 konstaterades det att åtgärdsföreläggandet inte hade efterlevts. Fastighetsägaren hade förvisso klippt in växtligheten så att den inte längre befann sig utanför fastighetsgränsen, men den var fortsatt över 0,8 meter i höjd inom sikttriangeln.

Det kan konstateras att det även fortlöpt sju perioder om två veckor vardera sedan då fastighetsägaren senast skulle ha vidtagit åtgärderna.

Ett nytt platsbesök är planerat till den 20 oktober 2026, på förmiddagen innan nämndssammanträdet, för att se om åtgärd har vidtagits innan beslut fattas.

Beslutsunderlag

- Beslut, 2026-02-24
- Fotografi, 2026-02-24

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

- Delgivningskvitto, 2026-05-28
- Fotografi, 2026-09-30
- Tjänsteskrivelse av Johan Andersson, 2026-10-01
- Bemötande, 2026-10-08
- Fotografi 2026-10-20

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden ansöker om utdömande av vite hos Mark- och miljödomstolen med stöd av 11 kap. 19 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL, i enlighet med myndighetsnämndens beslut den 24 februari 2026, MYN § 15, för fastighetsägaren [redacted] enligt följande:

- Ett fast vitesbelopp om 30 000 kronor (trettiotusen kronor) för att ha underlåtit att klippa ner den växtlighet som överstiger 0,8 meter i höjd inom sikttriangel markerad med rödstreckad linje på karta upprättad av kommunens Kart- och mätenhet den 2 december 2025.

- Ett löpande vitesbelopp, som vid tidpunkten för denna ansökan, uppgår till 105 000 kronor (etthundrafem tusen kronor) för att ha underlåtit att utföra ovan nämnda åtgärder.

Föredragande

Johan Andersson, byggnadsinspektör

Förslag till beslut under sammanträdet

Anders Malmquist (S) yrkar på att nämnden ska avstå från att ansöka om utdömande av vite hos mark- och miljödomstolen med följande motivering:

Vi bedömer att vitet har förlorat sin betydelse då tillräckliga åtgärder har vidtagits.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslag till beslut mot förvaltningens och finner att myndighetsnämnden antar Anders Malmquists (S) förslag.

Beslut skickas till:
Fastighetsägaren med delgivning
Anmälaren för kopia

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt Boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt – åretruntboende - utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på Kaninvägen 1 kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.
Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress Kaninvägen 1 har ägaren varit folkbokförd sedan 2025-04-17, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte har förnekat.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10.) Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på sin fastighet sedan 2025-04-17. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Ägaren framför även att lydelsen ”koloniområdet inte är avsett för permanent vistelse” inte är att förbjuda åretruntboende. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.
Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]
Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.
Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden finner att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2025-04-17. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, se Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.
Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren."

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).
Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande, bemötande av förslag till beslut samt egen förklaring

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. En förklaring från ägaren till [redacted] inkom 2026-06-26. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen. (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i yttrandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett.

Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (se Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på sin fastighet [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse
Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.
Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt – åretruntboende - utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.
Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, byggnadsinspektör

Beslut skickas till:
Fastighetsägaren med förenklad delgivning
Anmälaren

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted].

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.
Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren varit folkbokförd sedan 2024-02-05, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte förnekar.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende. Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på fastigheten sedan 2024. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.
Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2024-02-05. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.
Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden
Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).
Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse
Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren U[redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.
Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägaren med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt på fastigheten [redacted] upprepas på nytt.

Genom uppvisande av en annan folkbokföringsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Föreläggandet enligt punkt 1 förenas med stöd av 11 kap. 37 § PBL ett fast vite om 200 000 kr (tvåhundratusen kronor) ifall åtgärden inte har upphört senast inom sex (6) månader från det att beslutet fått laga kraft.
Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt vidtas.
Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren varit folkbokförd sedan 2022-02-01, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren också har tillstått.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på sin fastighet sedan 2022-02-01. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ägaren har även framfört att hon har sin mesta dygnsvila på [redacted] och trodde att det ”är ok att vara bosatt på området…anser att kommunen har vilselett oss…”. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.
Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]
Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2022-02-01. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).
Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ägaren inkom med egen förklaring 2026-06-17 och ett gemensamt yttrande genom ombud 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor (Bilaga 13).
Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på sin fastighet [redacted]
Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse
Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).
Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt på fastigheten [redacted] upprepas på nytt.

Genom uppvisande av en annan folkbokföringsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] föreläggandet anses vara uppfyllt.

Föreläggandet enligt punkt 1 förenas med stöd av 11 kap. 37 § PBL ett fast vite om 200 000 kr (tvåhundratusen kronor) ifall åtgärden inte har upphört senast inom sex (6) månader från det att beslutet fått laga kraft.
Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt vidtas.
Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägaren med förenklad delgivning
Anmälaren

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt

2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted].

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.
Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2023-12-01, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted], Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren och en familjemedlem har trots det varit bosatta och folkbokförda på fastigheten sedan 2023. Det är ägarens ansvar att se till att ingen person är bosatt permanent på fastigheten.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara året runt boende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2023-12-01. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-1

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren Nils Arne Ingemar Åkesson, 19480930–9315, [redacted] 271 39 Ystad, att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.
Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren varit folkbokförd sedan 2023-08-15, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på fastigheten sedan 2023. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.
Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]. Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2023-08-15. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommun

Sammanträdesdatum
2026-09-22

Myndighetsnämnden

MYN § 126

Dnr 2026/74

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten Öja 1:22.

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare/Sökande

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren varit folkbokförd sedan 2026-01-01, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte har förnekat.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10.) Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på fastigheten sedan 2026. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.
Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]
Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2026-01-01. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokförd på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning, åretruntboende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted].

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägarna [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägarna varit folkbokförda sedan 2022-09-01, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägarna faktiskt är permanent bosatta på adressen Hamstervägen 1, Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägarna har trots det varit bosatta och folkbokförda på fastigheten sedan 2022. Ägarna har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara året runtboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägarna (nedan ägarna) och varit folkbokförda sedan 2022-09-01. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).
Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägarna är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägarna [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare/Sökande

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren varit folkbokförd sedan 2023-08-07, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på fastigheten sedan 2023. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.
Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]. Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2023-08-07. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare/Sökande

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2024-01-16, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren och en familjemedlem har trots det varit bosatta och folkbokförda på fastigheten sedan 2024. Det är ägarens ansvar att se till att ingen person är bosatt permanent på fastigheten.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2024-01-16. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).
Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommun

Sammanträdesdatum
2026-09-22

Myndighetsnämnden

MYN § 130

Dnr 2026/78

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare/Sökande

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2023-04-28, enligt uppgift från Skatteverket.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted], Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

permanent vistelse, men används året om för att se till djuren." (Bilaga 3 s 5). Ägaren och en familjemedlem har trots det varit bosatta och folkbokförda på fastigheten sedan 2023. Det är ägarens ansvar att se till att ingen person är bosatt permanent på fastigheten. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]. Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2023-04-28. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett.

Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren och är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare/Sökande

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren varit folkbokförd sedan 2022-03-24, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted], Ystad, något som ägaren inte har förnekat.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på fastigheten sedan 2022. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.
Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]
Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2022-03-24. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena –

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare/Sökande

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren varit folkbokförd sedan 2022-09-26, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted], Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på fastigheten sedan 2022. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara året runt boende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2022-09-26. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).
Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted].

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], [redacted], [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] 11 kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare/Sökande

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] har ägaren varit folkbokförd på [redacted] sedan 2023-11-15, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte har förnekat.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10.) Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på sin fastighet sedan 2023-11-15. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny stadigvarande bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2023-11-15.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 med flera, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse med mera, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande från kolonisterna samt bemötande av förslag till beslut

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen.

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (se Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på sin fastighet [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare/Sökande

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägarna [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägarna varit folkbokförda sedan 2025-10-01, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägarna faktiskt är permanent bosatta på adressen [redacted], Ystad, något som ägaren inte har förnekat.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägarna har trots det varit bosatta och folkbokförda på sin fastighet sedan 2025-10-01. Ägarna har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara året runt boende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägarna (nedan ägarna) varit folkbokförda sedan 2025-10-01. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).
Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande inkom genom ombud 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägarna är permanent boende på sin fastighet [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägarna Orapin Sangwong, 19660306–3725, och Erik Tage Henry Thorning, 19600725–3518, [redacted] 271 39 YSTAD, att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted]3 - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2022-08-31 respektive 2024-12-01, enligt uppgift från Skatteverket.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

permanent vistelse, men används året om för att se till djuren." (Bilaga 3 s 5). Ägaren och en familjemedlem har trots det varit bosatta och folkbokförda på fastigheten sedan 2022 respektive 2024. Det är ägarens ansvar att se till att ingen person är bosatt permanent på fastigheten. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]. Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2022-08-31 respektive 2024-12-01. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörd folkbokförd fastighetsägare förnekar inte heller att man är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på sin fastighet [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare/Sökande

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2024-09-27, enligt uppgift från Skatteverket.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

permanent vistelse, men används året om för att se till djuren." (Bilaga 3 s 5). Ägaren och en familjemedlem har trots det varit bosatta och folkbokförda på fastigheten sedan 2024. Det är ägarens ansvar att se till att ingen person är bosatt permanent på fastigheten. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]. Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2024-09-27. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägaren med förenklad delgivning
Anmälaren

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Öja 1:51 - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2023-08-21, enligt uppgift från Skatteverket.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

permanent vistelse, men används året om för att se till djuren." (Bilaga 3 s 5). Ägaren och en familjemedlem har trots det varit bosatta och folkbokförda på fastigheten sedan 2023. Det är ägarens ansvar att se till att ingen person är bosatt permanent på fastigheten. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]. Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2023-08-21. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).
Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommun

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2026-10-20

MYN § 139

Dnr 2026/87

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.
Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren varit folkbokförd sedan 2022-09-07, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted], Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på fastigheten sedan 2022. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.
Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]. Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2022-09-07. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted].

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena –

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

MYN § 139 Dnr 2026/87

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägaren med förenklad delgivning
Anmälaren för kopia

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2023-08-20 respektive 2023-09-01, enligt uppgift från Skatteverket.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte förnekar.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

permanent vistelse, men används året om för att se till djuren." (Bilaga 3 s 5). Ägaren och en familjemedlem har trots det varit bosatta och folkbokförda på fastigheten sedan 2023. Det är ägarens ansvar att se till att ingen person är bosatt permanent på fastigheten. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]. Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2023-08-20 respektive 2023-09-01. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende.

Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommun

Sammanträdesdatum
2026-09-22

Myndighetsnämnden

MYN § 140

Dnr 2026/88

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

3. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
4. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägaren med förenklad delgivning
Anmälaren

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2023-06-05 respektive 2026-05-01, enligt uppgift från Skatteverket.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte förnekar.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

permanent vistelse, men används året om för att se till djuren." (Bilaga 3 s 5). Ägaren och en familjemedlem har trots det varit bosatta och folkbokförda på fastigheten sedan 2023 respektive 2026. Det är ägarens ansvar att se till att ingen person är bosatt permanent på fastigheten. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]. Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2023-06-05 respektive 2026-05-01. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende.

Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Sammanträdesdatum
2026-09-22

Myndighetsnämnden

MYN § 141

Dnr 2026/89

Beslut skickas till:
Fastighetsägaren med förenklad delgivning
Anmälaren

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare/Sökande

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren och två familjemedlemmar varit folkbokförda sedan 2022-09-10, enligt uppgift från Skatteverket.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

permanent vistelse, men används året om för att se till djuren." (Bilaga 3 s 5). Ägaren och två familjemedlemmar har trots det varit bosatta och folkbokförda på fastigheten sedan 2022. Det är ägarens ansvar att se till att ingen person är bosatt permanent på fastigheten. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]. Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) och två familjemedlemmar varit folkbokförda sedan 2022-09-10. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark,

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2022-11-14, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted], Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren och en familjemedlem har trots det varit bosatta och folkbokförda på fastigheten sedan 2022. Det är ägarens ansvar att se till att ingen person är bosatt permanent på fastigheten.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara året runtboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2022-11 -14. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).
Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2022-09-30, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren och en familjemedlem har trots det varit bosatta och folkbokförda på fastigheten sedan 2022. Det är ägarens ansvar att se till att ingen person är bosatt permanent på fastigheten. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara året runt boende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2022-09-30.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted].

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. Ett ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren varit folkbokförd sedan 2026-05-25, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted], något som ägaren inte förnekar.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på fastigheten sedan 2026-05-25. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara året runtboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2026-05-25. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

MYN § 145 Dnr 2026/93

1. Ett ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren varit folkbokförd sedan 2023-02-28, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted], Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på fastigheten sedan 2023. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2023-02-28. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommun

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2026-09-22

MYN § 146

Dnr 2026/94

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren varit folkbokförd sedan 2025-09-01, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte förnekar.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på fastigheten sedan 2025. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2025-09-01. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommun

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2026-09-22

MYN § 147

Dnr 2026/95

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägaren med förenklad delgivning
Anmälaren

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommun

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2026-09-22

MYN § 148

Dnr 2026/96

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren varit folkbokförd sedan 2021-05-01, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på fastigheten sedan 2021. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2021-05-01. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommun

Sammanträdesdatum
2026-09-22

Myndighetsnämnden

MYN § 148

Dnr 2026/96

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren varit folkbokförd sedan 2021-10-01, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på fastigheten sedan 2021. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara året runt boende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.

Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2021-10-01.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommun

Sammanträdesdatum
2026-09-22

Myndighetsnämnden

MYN § 149

Dnr 2026/97

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren Ulf [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren varit folkbokförd sedan 2024-11-22, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte har förnekat.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på fastigheten sedan 2024. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.
Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]
Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2024-11-22. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena –

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] ägaren varit folkbokförd sedan 2026-01-01, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Mot den bakgrunden kan det antas att ägaren faktiskt är permanent bosatt på adressen [redacted], Ystad, något som ägaren inte förnekar.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10.) Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren har trots det varit bosatt och folkbokförd på fastigheten sedan 2026. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted] Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) varit folkbokförd sedan 2026-01-01. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden används som

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).
Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Folkbokföring och fastighetstaxering

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-07

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägaren med förenklad delgivning
Anmälaren

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

[redacted] - Olovligt boende i strid med DP

Fastighetsägare/Sökande

[redacted]

Fastighetsägarens adress

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted] att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL

Beslutsmotivering

På fastigheten [redacted] med adress [redacted] har ägaren och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2024-04-26, enligt uppgift från Skatteverket. En person som är folkbokförd på en adress indikerar att personen vistas/bor stadigvarande/permanent på adressen eftersom det av folkbokföringslagen 7 § framgår att en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Mot den bakgrunden kan det antas att

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

ägaren faktiskt är permanent bosatta på adressen [redacted] Ystad, något som ägaren inte bestrider.

Enligt gällande detaljplan Del av Öja industriområde i Ystad (Ystad 149), fastställd 1983-10-07, med ändring, antagen av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17, är det inte tillåtet att bo permanent i Klondykeområdet där fastigheten [redacted] ingår. Planområdet är planlagt sedan tidigare för djurkoloniändamål. På grund av hög grundvattennivå, ”utmanande” geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk har området inte befunnits lämpad för bostadsbebyggelse (se Bilagor 2, 3 och 10). Att området inte är planlagt för permanentboende, men ändå nyttjas för åretruntboende, ökar den allmänna brandrisken. Detta på grund av att området är väldigt sammanbyggt och på flertalet ställen understiger avstånden mellan olika byggnader det gängse avståndet om 8 meter för att förhindra brandspridning mellan byggnader. Detta medför större risker för mer omfattande brandspridning i händelse av att brand utbryter (se Bilaga 12).

Dessa markförhållanden har varit kända ända sedan området togs i anspråk för djurkoloniändamål. Det har också varit känt sedan tidigare att området får endast användas för djurkoloniändamål. Tidigare arrendatorer och flertalet av nuvarande fastighetsägare till de avstyckade tomterna har sedan Djurkoloniföreningen Klondyke förvärvade marken 2020 velat ändra markanvändningen till fritidshusområde med permanent åretruntboende.

Flertalet kolonister har trots att syftet med djurkoloniområdet inte har ändrats sedan Stadsplanen Ystad 149 fastställdes 1983 folkbokfört sig på sina lotter. Detta redan innan fastigheten Öja 1:10 styckades av i 70 enskilda fastigheter 2024-07-11 och innan beslut i ärendet om detaljplaneändring antogs 2025-10-31, SAMBN § 160 (ärende Dnr: SAM 2021/187). Bygglov för en- eller tvåbostadshus har inte heller under åren beviljats inom djurkoloniområdet. För att kunna bevilja en bygglovsansökan ansöker man för nybyggnad av kolonistuga med djurhållning.

En ändrad användning från tillfällig övernattning i kolonistuga till permanent vistelse/boende motverkar syftet med planen som är djurkoloniändamål (Ystad 149 1 § 2 mom. b) och kräver bygglov, enligt den äldre 9 kap 2 § och den nya lydelsen 9 kap 15 § PBL.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. I stället prövades en ändring av befintlig stadsplan. Avsikten med ändringen av detaljplanen var att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen. ”Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.” (Bilaga 3 s 5). Ägaren och en familjemedlem har trots det varit bosatta och folkbokförda på fastigheten sedan 2024-04-26. Det är ägarens ansvar att se till att ingen person är bosatt permanent på fastigheten. Ägaren har förklarat i det gemensamma yttrandet att det har skapats förväntningar genom tidigare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

dialog med kommun och planarbete (planbesked 2021-02-25, Dnr: 2020/225) samt genom lantmäteriförrättning och efterföljande bedömning om att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter och beslut om avstyckning 2024-07-11. Detta sammantaget har uppfattats som stöd för att området kan användas för boende i den omfattning som följer av faktisk vistelse och folkbokföringsreglerna (Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende.

Byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse inom en viss tid om det på fastigheten har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den omständigheten att ägaren har folkbokfört sig på sin fastighet indikerar att överträdelsen påbörjades från och med dagen för anmälan till Skatteverket om ny bostadsadress.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL. Det innebär att det behöver ske en proportionalitetsbedömning av om det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.

Djurkoloniföreningen hade ursprungligen sökt planbesked 2021 för att ändra markanvändning som tillät fritidsboende. En intresseavvägning har skett i planärendet Dnr: SAM 2021/187 och ändrad markanvändning som tillät fritidsboende ansågs inte vara genomförbart på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, se planbeskrivning (Bilaga 3 s 14). Det allmänna intresset av att förhindra olyckor som översvämning på grund av olämpliga markförhållanden väger tyngre än det enskilda intresset av att få bosätta sig permanent på fastigheten [redacted]. Åtgärden att ha bosatt sig permanent på fastigheten i strid med stadsplanen kräver bygglov då det är en ändrad användning för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Bygglov kan inte beviljas för detta ändamål i efterhand.

Konsekvensen för den enskilde vid ett rättelseföreläggande blir att återgå till tillfällig vistelse såsom det tidigare var reglerat i Djurkoloniföreningens stadgar i överenskommelse med Ystads kommun (Bilaga 4). Den konsekvensen att återgå till planenlig vistelse står i rimlig proportion till nyttan av att upprätthålla stadsplanens syfte och ändamål som är endast för djurkoloniändamål inom Klondykeområdet samt för att förhindra framtida olyckor på grund av rådande markförhållanden, närhet till industriområde och den allmänna risken för ökad brandrisk.

Av 11 kap 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § och förbud enligt 32 a § får förenas med vite. Myndighetsnämnden finner att rättelseföreläggandet inte behöver förenas med ett vite utan att det är tillräckligt att ett vite förenas med förbudet mot att överträdelsen utförs på nytt.

Det bestämda vitesbeloppet om 50 000 kr framstår som rimligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt och kan antas förmå ägaren att följa föreläggandet och att inte upprepa den olovliga åtgärden på nytt.

Myndighetsnämnden bedömer att det finns skäl att förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt att vistas permanent - vara åretruntboende - på aktuell fastighet. Vad som i övrigt anförts i ingivna yttranden och bemötande (Bilagor 11 och 13) föranleder ingen annan bedömning.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Till bygglovsenheten inkom tillsynsanmälningar under perioden februari - juni 2026 om olovligt boende på 32 fastigheter inom Djurkoloniområdet Klondyke. Anmälningarna gäller permanent vistelse/boende på fastigheterna i strid med Stadsplan del av Öja industriområde, fastställd 1983-10-07. Stadsplanen gäller som detaljplan. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan (Bilaga 9). Detaljplaneändringen antogs av SAMBN 2025-10-31, § 160, laga kraft 2026-03-17. Av planbestämmelserna till Stadsplan Ystad 149 framgår att planområdet för byggnadskvarter 1 § 1 mom. a) -d) endast får användas för allmänt ändamål, kontorsändamål, industri- och småindustriändamål enligt där angivna beteckningar. För specialområden enligt 1 § 2 mom. b) gäller att ”Med Ld betecknat område får användas endast för djurkoloniändamål” (Bilaga 2, Bestämmelser s 1). Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är cirka 60 meter.
Till anmälningarna har uppgifter om folkbokföring på aktuella fastigheter inom Klondykeområdet bifogats. På aktuell fastighet [redacted] har fastighetsägaren (nedan ägaren) och en familjemedlem varit folkbokförda sedan 2024-04-26. Platsbesök har inte ansetts vara meningsfullt att genomföra utifrån svårigheten att rent visuellt avgöra om byggnaden

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

används som permanent boende eller endast som temporärt boende. Däremot då en person folkbokför sig på en adress indikerar detta en varaktig permanent vistelse/bosättning/åretruntboende. Berörda folkbokförda fastighetsägare förnekar inte heller att de är åretruntboende, Bilagor 11 och 13.

Planförhållanden

Djurkolonin Klondyke som är planlagt för djurkoloniändamål togs först i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen (nedan föreningen) förvärvade marken - fastigheten Öja 1:10 - av Ystads kommun 2019-11-03 och blev lagfaren ägare 2020-01-31. Därefter har föreningen installerat kommunalt vatten och avlopp samt fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Under 2025 avstyckades tomterna och ägs nu enskilt.

Av planbeskrivningen (Bilaga 3, s 5) för ändring av stadsplanen (Dnr: SAM 2021/187) framgår att ”gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl., skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen. Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.”

Planbesked och markförhållanden

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidsboende och Samhällsbyggnadsnämnden (nedan SAM) beslutade om positivt planbesked 2021-06-17 § 15 men på grund av förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk ansågs det inte vara genomförbart. I stället prövades en ändring av den befintliga stadsplanen (Bilaga 3, s 5). Det ledde till att i detaljplanen hanterades endast beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslogs. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter (Bilaga 3 s 15).

Det är markens beskaffenhet i området som gör att det inte går att tillåta ett boende av permanent karaktär. Av planbeskrivningen, s 19, framgår att det har gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det inom det aktuella området finns mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1–1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6–2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo (finsand).

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Området har en hög grundvattennivå på grund av låg terräng. Marknivån över havet ligger mellan + 2 och + 4 meter, enligt den topografiska kartan som visat marknivåer inom Ystads kommun.

Klondykeområdet ligger inom båtnadsmark på gamla Öja Mosse, idag torrlagd mosse genom historisk dikning/markavvattning. I Skåne råder idag ett generellt markavvattningsförbud och det krävs såväl dispens som tillstånd vid markåtgärder som förändrar markens vattenförhållanden för att göra marken lämplig för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har uttalat sig i förevarande ärende om planbesked att marken inte verkar lämpad för ändamålet fritidsboende (se Bilaga 8, e-post 2023-08-08 och länk: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/markavvattning.html?utm_source=chatgpt.com).

Syftet med djurkoloniområdet

Det förhållande att permanent vistelse/boende inte har varit syftet med djurkoloniträdgård har varit känt sedan koloniområdet Klondyke togs i anspråk 1977. Djurkoloniföreningen och kommunen var överens om regler för djurhållning, typ av bebyggelse m m, och vilka regler som införts i föreningens stadgar (se Bilagor 2 och 4). Övernattning och vistelse i området har pågått under alla år i enlighet med planbestämmelsen 1 § 2 mom. b och föreningens stadgar innan marken Öja 1:10 köptes av föreningen. Syftet med djurkoloniområdet ändrades inte i och med förvärvet 2020. Däremot har föreningens mål för området varit och är att skapa ett område där människor kan leva och bo permanent, (se Bilagor 5 och 6).

Gemensamt yttrande och bemötande från kolonisterna

De fastighetsägare som är föremål för tillsyn har givit ordföranden i Djurkoloniföreningen fullmakt att företräda dem i deras aktuella ärenden. Ett gemensamt yttrande genom ombud inkom 2026-07-29. Till yttrandet har bilagts en formell gruppskrivelse från samtliga fastighetsägare till [redacted] (Bilaga 11). Den 11 september 2026 inkom ett bemötande med bilagor av tjänsteskrivelsen (Bilaga 13).

Föreningens medlemmar (nedan föreningen) anser i huvudsak att dialogen med Ystads kommun, beslutet om positivt planbesked och lantmäteriets beslut om fastighetsbildning har skapat en uppfattning hos berörda medlemmar att det fanns stöd för att området kunde användas för boende i den omfattning som följer ”av faktiskt vistelse och folkbokföringsreglerna.” (se Bilaga 11). Med faktiskt vistelse får förstås permanent vistelse/boende. Det framförs i bemötandet bland annat att det inte är tillräckligt att lägga folkbokföringsadressen till grund för antagandet att en överträdelse av plan- och bygglagen har skett. Sammanfattningsvis ifrågasätter fastighetsägarna den rättsliga grunden för det föreslagna beslutet om rättelse och förbud mot att den olovliga åtgärden att vistas permanent/åretruntboende utförs på nytt efter att rättelse har skett (Bilaga 13).

Folkbokföring och fastighetstaxering

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

När en person folkbokför sig på en adress anses personen bosatt där med innebörden att det är där den mesta dygnsvilan sker. Det är mot den bakgrunden det kan antas att ägaren är permanent boende på fastigheten [redacted]

Fastighetstaxering utgår från en värderingsenhet och i det här fallet småhusenhet som bland annat inbegriper kolonistugor om de är inrättade för boende och uppgår till minst 12 kvadratmeter uttryckt i boarea. Taxering enligt reglerna om fastighetstaxering har ingen påverkan på bedömningen huruvida det är tillåtet att bo permanent inom ett område eftersom reglerna inte har någon självständig påverkan på det regelverk som följer enligt PBL, jfr MMD P 2058–14.

Lantmäteriets beslut om fastighetsindelning

Lantmäteriets beslut om avstyckning 2024-07-11 (ärende nr M22882) utgår från fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet bedömer att det är en lämplig fastighetsindelning och att [redacted] blir lämpliga som bostadsfastigheter. Bedömningen görs utifrån FBL:s mening som är funktionellt och rör fastigheternas tekniska/funktionella lämplighet, innefattandes väg, VA, gemsamhetsanläggningar men inte boendeformen permanent eller fritid. Boendeform och tillåtlighet styrs av Stadsplan Ystad 149, planbeskrivningens uttalanden om områdets markanvändning samt kompletterande egenskapsbestämmelser. Att fastigheter är ”varaktigt lämpade som bostadsfastighet” enligt FBL innebär inte att permanentboende är tillåtet enligt PBL. Plan- och bygglagen prövar vid all planläggning och prövning av bygglov bland annat markens lämplighet för ändamålet, 2 kap 5 § PBL. Klondykeområdets mark har inte befunnits lämpad för permanent vistelse/boende. För att bedöma markens lämplighet för permanent boende hade krävts vidare och större utredningar.

Att fastighetsindelningen i det här fallet inte strider mot stadsplan Ystad 149 innebär inte att ett permanentboende är lämpligt utifrån aktuell detaljplan och PBL.

Dialogen med kommun och länsstyrelse

Av minnesanteckningar förda 2022-09-22 och 2026-06-10 samt en av kommunen sammanställd anteckning om hantering av lovpliktiga åtgärder inom Klondyke 2022-06-01 framgår att kommunen inte har uttryckt att djurkoloniområdet är avsett för boende och bostadshus (Bilaga 7). Ett positivt planbesked är ett uttryck för att kommunen såg positivt på en ändrad markanvändning för fritidsboende. Ett positivt planbesked är inte juridiskt bindande.

Ett planbesked innebär att planarbetet startar men utgör inte en garanti för att en plan kan antas och planarbetet med en ny plan kan också ändra form, inriktning och omfattning under processen. I det här fallet ändrades planen på grund av att området är båtnadsmark med dåliga markförhållanden som inte lämpar sig för permanent boende utan vidare undersökningar.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Av flera tidningsartiklar i Ystads Allehanda – 2021, 2023 och 2024 - framgår föreningens mål att göra Klondyke till ett fritidshusområde och att föreningen kände till markförhållandena – att det var ett ”vattensjukt” område - samt att kommunen redan 2023 hade lämnat besked om att området inte får bli ett fritidshusområde (Bilaga 6).

Föreningen och planarkitekten har under planarbetet haft en dialog med länsstyrelsens vattenhandläggare om markförhållandena och förutsättningarna för att mark ska kunna anses vara lämpad för bostäder (Bilaga 8). Länsstyrelsen uttalade sammanfattningsvis att marken inte verkar lämpad för fritidshusändamål.

Beslutsunderlag

Bilagor 1–14

1. Tillsynsanmälan 2026-02-27
2. Stadsplan Ystad 149, fastställd 1983-10-07
3. Planbeskrivning – ändring av stadsplan för Öja industriområde mm, Dnr: SAM 2021/187
4. Stadgar för Djurkoloniförening Klondyke 2019-11-08
5. Motion Åretruntboende 2021-01-31
6. Ystads Allehanda – artiklar 2021, 2023 och 2024 (3)
7. Sammanställning av koloniområdet och hantering av lovpliktiga åtgärder 2022-06-01, Minnesanteckningar 2022-09-22, Minnesanteckningar 2026-06-10
8. Skriftväxling per e-post mellan planarkitekt, vattenhandläggare vid länsstyrelsen Skåne och ordförande i Djurkoloniföreningen den 7–8 augusti, den 4 september 2023, LSTs ärende Dnr 25502–2023
9. Plankarta med ändring – granskningshandling 2025-03-04
10. Ändring av Stadsplan för Öja Industriområde, antagen 2025-10-31, SAMBN § 160
11. Gemensamt yttrande inklusive en formell gruppskrivelse 2026-07-29
12. SÖRFs remissvar 2026-09-07
13. Bemötande av tjänsteskrivelse (4 bilagor) 2026-09-11
14. Tjänsteskrivelse 2026–08–21, reviderad 2026-09-11

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommun

Sammanträdesdatum
2026-09-22

Myndighetsnämnden

MYN § 152

Dnr 2026/100

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 32 a §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, att förelägga fastighetsägaren [redacted], att senast sex (6) månader efter beslutet fått laga kraft

1. ha upphört med att vara permanent bosatt - åretruntboende - på fastigheten [redacted] samt
2. förbjuda att den olovliga åtgärden att vara permanent bosatt - åretruntboende – utförs på nytt på fastigheten [redacted]

Genom uppvisande av en annan bestyrkt fast bostadsadress utanför Klondykeområdet än nuvarande på [redacted] kan föreläggandet anses vara uppfyllt.

Med stöd av 11 kap 37 § PBL förenas förbudet enligt punkt 2 med ett vite om 50 000 kr (femtiotusen kronor) om åtgärden efter att föreläggandet uppfyllts på nytt utförs.

Ett beslut om rättelseföreläggande ska genast skickas till inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Föredragande

Tiia Torekull, tillsynshandläggare

Beslut skickas till:
Fastighetsägare och samboende med förenklad delgivning
Anmälare

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Hasselbacken 30 - Bygglov för fasadändring av rad/kedjehus

Sökande

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för fasadändring av rad/kedjehus.

Beslutsmotivering

Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
   a) överensstämmer med detaljplanen,
   b) avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan, eller
   c) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9-11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 a och 2 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan. *Lag (2025:974).*

Det innebär att åtgärden inte får strida mot detaljplanen och att den ska uppfylla de krav som följer av bland annat 8 kap. 13 och 17 §§ PBL.

Enligt 8 kap. 17 § PBL ska en ändring av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Sökande önskar byta samtliga befintliga fönster, fönsterdörrar, förrådsdörrar och entrédörren på fastigheten Hasselbacken 30. Fönster, fönsterdörrar och entrédörren bedöms vara ursprungliga. De nya fönstren och fönsterdörrarna utförs i vitmålat trä, men innebär förändringar av profilernas dimensioner, proportionerna mellan glas och trä samt öppningsfunktionen. Den nya entrédörren utförs i lackat trä och avviker från den befintliga genom annat träslag, glasöppningens proportioner och detaljutformning.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Byggnaden är uppförd under 1950-talet och utpekad som kulturhistoriskt värdefull. Den ingår även i kvarteret Hasselbacken, som är utpekat som en särskilt värdefull kulturmiljö. Bebyggelsens värden är bland annat knutna till dess enhetliga utformning, de vitmålade fönstren och ytterdörrarna i trä, vars utformning och detaljer bidrar till byggnadens tidstypiska karaktär.

Sökande betonar att de nya fönstren behåller material, färgsättning och placering och att byggnadens huvudsakliga uttryck därmed bevaras. Bygglovsenheten bedömer dock att även fönstrens proportioner, profilernas dimensioner, glasyta, öppningsfunktion och detaljutformning har stor betydelse för byggnadens arkitektoniska uttryck.

De befintliga fönstrens karm- och bågprofiler är cirka 45 mm vardera, vilket sammantaget ger en bredd om cirka 90 mm. De nya fönstrens karmbredd är 57 mm och bågbredden 65 mm, vilket ger en sammanlagd bredd om 122 mm. Profilerna blir därmed 32 mm bredare, vilket minskar glasytan i förhållande till träpartierna och ger fönstren ett grövre uttryck än de ursprungliga, smäckra profilerna som kännetecknar bebyggelsen från den här tiden. Därtill ändras öppningsfunktionen för vissa fönster från sidohängda till fasta. Sammantaget innebär detta att fönstrens ursprungliga proportioner, funktion och detaljering förändras.

Sökande uppger att den befintliga ytterdörren sväller under sommaren och det då blir så svår att öppna dörren. Bygglovsenheten har förståelse att det därför kan vara motiverat att byta dörr. Samtidigt behöver en ny dörr utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Den föreslagna dörren utförs i trä och har ett glasat parti, men avviker från den befintliga genom ändrade dimensioner, förändrad proportion på glasöppningen och en enklare detaljering. Vid ett eventuellt byte bör därför dörrens ursprungliga utformning och detaljeringsgrad så långt som möjligt bevaras, så att byggnadens tidstypiska karaktär bibehålls.

Syftet med åtgärden är enligt sökande att förbättra energieffektiviteten och åtgärda problem med att fönsterna drar kallt. Bygglovsenheten har förståelse för dessa behov, men bedömer att åtgärden behöver utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. I många äldre byggnader med självdragsventilation kan otätheter i fönster och dörrar bidra till luftväxlingen. Byte och tätning kan därför påverka ventilationsförutsättningarna.

Sökande hänvisar även till fönster- och dörrbyten på liknande hus i området. Tidigare utförda byten på andra byggnader innebär inte i sig att den sökta åtgärden uppfyller kraven i PBL.

Sammantaget bedömer bygglovsenheten att de föreslagna ändringarna innebär att flera av byggnadens viktiga karaktärsdrag försvagas. De befintliga fönstren har en smäcker utformning där förhållandet mellan träprofiler och glas bidrar till byggnadens uttryck. Den sammanlagda bredden på karm och båge ökar från cirka 90 mm till cirka 122 mm. De bredare profilerna innebär att träpartierna blir mer framträdande och att glasytan minskar, vilket förändrar fönstrens proportioner och ger dem ett grövre uttryck än de ursprungliga fönstren. Att vissa öppningsbara fönster dessutom föreslås ersättas med fasta fönster innebär en förändring av byggnadens ursprungliga fönsterutformning.

Även entrédörrens ändrade dimensioner, glasöppningens proportioner och detaljutformning påverkar byggnadens karaktär. Dörrens utformning och detaljer samverkar med fönstren och övriga byggnadsdelar och bidrar till den arkitektoniska helheten.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Att de nya byggnadsdelarna utförs i samma material och kulör som de befintliga är därför inte tillräckligt för att byggnadens ursprungliga uttryck ska bevaras.

De föreslagna fönstren, fönsterdörrarna och entrédörren bedöms inte uppfylla varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL och ändringen bedöms medföra en risk för förvanskning av bebyggelseområdets kulturhistoriska värden enligt 8 kap. 13 § PBL. Bygglovsenheten föreslår därför att ansökan avslås i dessa delar.

Bygglovenheten bedömer att bytet från befintliga förrådsdörrar mot föreslagna nya inte kräver bygglov och därför kan bytas utan att det påverkas av detta beslut.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Sökande önskar byta samtliga träfönster och ytterdörrar på fastigheten Hasselbacken 30 (Hasselgatan 1C). De nya fönsterna och entrédörren innebär bland annat ändrad hängning, profil, dimensioner och utformning jämfört med de befintliga.

Fastigheten ligger inom detaljplan för Hasselbacken, 1954-06-05, och åtgärden är planenlig. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och fastigheten ingår i ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Åtgärden ska därför bedömas utifrån varsamhetskravet i 8 kap. 17 § och förvanskningsförbudet i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL). Kommunens stadsantikvarie har lämnat erinran mot åtgärden och bedömt att befintliga fönster och dörr bör bevaras och i första hand restaureras.

Sammantaget gör bygglovsenheten bedömningen att åtgärden strider mot varsamhetskravet 8 kap. 17 § PBL och att ändringarna riskerar att förvanska bebyggelseområdets kulturhistoriska värden enligt 8 kap. 13 § PBL.

Bygglov föreslås därför att avslås

Beslutsunderlag

- Fotografi - befintligt fönster allrum/matdel, 23 juli 2026

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

- Fotografi - befintligt altanparti, 23 juli 2026
- Fotografi - befintligt köksfönster, 23 juli 2026
- Fotografi - befintligt toalettfönster, 23 juli 2026
- Fotografi - befintlig ytterdörr, 23 juli 2026
- Ansökan, 23 juli 2026
- Produktinformation - mått, 18 augusti 2026
- Produktinformation - uppdaterad produktbeskrivning, 20 augusti 2026
- Information, 24 augusti 2026
- Remissvar, 14 september 2026
- Produktinformation - produkinformation förrådsdörrrar, 01 oktober 2026
- Fotografi - bild på förrådsdörr, 01 oktober 2026
- Övrigt - synpunkter på förslag till beslut, 08 oktober 2026
- Tjänsteskrivelse av Josefina Vega Ezpeleta, 12 oktober 2026

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för fasadändring av rad/kedjehus.

Föredragande

Josefina Vega Ezpeleta, bygglovshandläggare

Beslut skickas till:
Sökande med delgivning
Fastighetsägare med delgivning
Berörda grannar

PBL-avgift:
Avgiften är 5 913 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Urmakaren 24 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus (4 hus, 70 lgh)

Sökande

Riksbyggen ekonomisk förening
Att: [redacted]
Fack 97800130, R 879
106 37
Stockholm

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar att bevilja ansökan.

Beslutsmotivering

Med stöd av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus (4 hus, 70 lgh) på fastigheten Urmakaren 24.

Beslut att godkänna **Paul Johansson (SC1325-11)** som kontrollansvarig för detta ärende.

Tekniskt samråd

Efter det att bygglov beviljats ska Myndighetsnämnden, bygglovsenheten, kalla till tekniskt samråd så snart som möjligt, enligt 10 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Kallelse till tekniskt samråd samt begäran om de handlingar som krävs för att kunna ge startbesked, skickas separat inom kort.

Byggnationen får **inte** påbörjas utan att startbesked meddelats! Startbesked meddelas separat då tekniskt samråd hållits och nödvändiga handlingar har kommit in och godkänts.

Startbesked får inte ges för byggnad förrän markförorening avhjälpts, vilket gäller för hela kvarteret.
Startbesked får inte ges för byggnad förrän radonmätning gjorts, vilket gäller för hela kvarteret. Nya byggnaders grundläggning skall vid behov utföras radonskyddande (vid värde inom normalintervallet) eller radonsäkert (vid högradonintervallet).

Byggnationen får påbörjas tidigast när startbesked har getts. Om byggnationen påbörjas efter startbesked getts men innan lovbeslutet har fått laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ärendet avslutas och slutbesked meddelas då de kompletteringar, vilka begärts vid tekniskt samråd, inkommit och godkänts samt nödvändiga kontroller gjorts och slutsamråd hållits.

Observera att byggnaden **inte** får tas i bruk innan slutbesked meddelats.

Bygglovet har ännu inte fått laga kraft och kan fortfarande överklagas.

Tillstånd kan krävas från andra myndigheter.

Bygglovet upphör att gälla om byggnationen inte påbörjas inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet fått laga kraft.

Arbetena ska planeras och utföras med aktsamhet så att personer och egendom inte skadas och så att minsta möjliga obehag uppstår

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Sökande önskar uppföra fyra flerbostadshus på fastigheten Urmakaren 24. Det är den västra delen av fastigheten som ska bebyggas med totalt 1 845,1 kvm byggnadsarea och 7 120,2 kvm bruttoarea. Ansökan är planenlig, uppfyller övrig relevant lagstiftning och sökande uppfyller de krav som ställts av remissinstanser under handläggningsprocessen.

Regelverket säger att en ansökan ska beviljas under dessa premisser.

Sammantaget gör bygglovsenheten bedömningen att ansökan uppfyller 9 kap. 56 § plan- och bygglagen.

Bygglovsenheten föreslår därför att ansökan beviljas.

Beslutsunderlag

- Tillgänglighetsbeskrivning , 07 juli 2026
- Fasadritning - Hus 3, 07 juli 2026

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

- Fasadritning - Hus 1, 07 juli 2026
- Planritning - Hus 4, ovanvåningar, 07 juli 2026
- Planritning - Hus 3, ovanvåningar, 07 juli 2026
- Planritning - Hus 1, ovanvåningar, 07 juli 2026
- Planritning - Hus 1, Källare och Bottenvåning, 07 juli 2026
- Ansökan , 07 juli 2026
- Anmälan om kontrollansvarig, 17 augusti 2026
- Karta , 19 augusti 2026
- Sektionsritning , 19 augusti 2026
- Planritning - Hus 2, ovanvåningar, 19 augusti 2026
- Planritning - Hus 2, Källare och Bottenvåning, 19 augusti 2026
- Remissvar - SÖRF, utan erinran, 27 augusti 2026
- Remissvar - Tekniska avdelningen, med erinran, 03 september 2026
- Remissvar - Miljöstrateg, med erinran, 03 september 2026
- Markplaneringsritning , 01 oktober 2026
- Bemötande - Respons på remissvar, 01 oktober 2026
- Fasadritning - Hus 4, 01 oktober 2026
- Fasadritning - Hus 2, 01 oktober 2026
- Planritning - Hus 4, Källare-Bottenvåning, 01 oktober 2026
- Planritning - Hus 3, Källare-Bottenvåning, 01 oktober 2026
- Planritning - Källare-Bottenvåning, Hus 2, 01 oktober 2026
- Planritning - Markplan, översikt, 01 oktober 2026
- Planritning - Källarplan, översikt, 01 oktober 2026
- Tjänsteskrivelse av Astrid Steen, bygglovsarkitekt, 12 oktober 2026

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar att bevilja ansökan.

Föredragande

Astrid Steen, bygglovsarkitekt

Beslut skickas till:
Sökande
Fastighetsägare
Kontrollansvarig
Berörda grannar

PBL-avgift:
Avgiften är 923 497 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Edvinshem 2:1 - Bygglov för nybyggnad av mast

Sökande

Net4Mobility
Att: [redacted]
Box 1107
164 22, Kista

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar att bevilja ansökan.

Protokollsanteckning

Anders Malmquist (S) och resterande ledamöter i myndighetsnämnden lämnar följande anteckning i protokollet:

Vi beklagar att det inte har varit möjligt att finna en mer lämplig placering för den föreslagna masten. Vi har förståelse för behovet av en väl fungerande mobil infrastruktur, men anser samtidigt att hänsyn till kulturmiljön och den visuella påverkan ska tillmätas stor betydelse.

Mot bakgrund av områdets värden, inte minst i anslutning till Nya kyrkogården och kapellet, hade vi gärna sett att en alternativ placering kunnat identifieras som i högre grad tillgodoser både behovet av mobil infrastruktur och intresset av att värna kulturmiljön.

För Socialdemokraterna,
Anders Malmquist, Lena Lovén Andersson och Ann-Chrestin Saedén.
Resterande ledamöter i myndighetsnämnden ställer sig bakom protokollsanteckningen.

Beslutsmotivering

Sökande önskar uppföra en mast samt teknikskåp för att säkerställa en god täckning och kapacitet för det allmänna mobilnätet. Det har förts en dialog mellan sökande och kommunen kring alternativa placeringar och denna placering anses vara bäst lämpad. Master är en viktiga samhällsviktig funktion som måste finnas någonstans. Att uppföra masten med den tänkta placeringen är ett bättre alternativ än att masten behöver uppföras inne i den gamla stadskärnan.

Allmänna intressen är samhällets gemensamma intressen som ska beaktas och tillgodoses. Den nya kyrkogården och Kapellet är också ett allmänt intresse men bygglovsenheten gör bedömningen att värdena på och runt om kyrkogården inte kommer påverkas negativt.

Sammantaget gör bygglovsenheten bedömningen att ansökan uppfyller 9 kap. 2 och 57 §§ plan- och bygglagen, PBL. Bygglovsenheten föreslår därför att ansökan beviljas.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ärendet är av enkel art.

Enligt 9 kap. 40 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska av beslut om bygglov framgå om det ska finnas någon kontrollansvarig. I aktuellt ärende krävs ingen kontrollansvarig.

Startbesked meddelas härmed.

Enligt 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får ett byggnadsverk som omfattas av ett startbesked inte tas i bruk förrän nämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar om annat.

Du får ditt slutbesked och ditt ärende avslutas efter att du har skickat in följande:
- Ifylld och signerad kontrollplan med tillhörande dokumentation.
- Foto på utförd åtgärd.
- Ansökan om slutbesked.

Bygglovet har ännu inte fått laga kraft och kan fortfarande överklagas.

Tillstånd kan krävas från andra myndigheter.

Bygglovet upphör att gälla om byggnationen inte påbörjas inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet fått laga kraft.

Arbetena ska planeras och utföras med aktsamhet så att personer och egendom inte skadas och så att minsta möjliga obehag uppstår.

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Sökande önskar uppföra en mast med ett teknikskåp på fastigheten Edvinshem 2:1. Masten får en högsta höjd om 30 meter samt teknikskåpet som placeras intill masten får en byggnadsarea om ca 0,5 kvadratmeter och en högsta höjd om ca 2 meter. Den tänkta placeringen är utmed Västerleden vid infarten till nya kyrkogården.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommun

Sammanträdesdatum
2026-10-20

Myndighetsnämnden

MYN § 155

Dnr 2026/10242

Beslutsunderlag

- Översikt-yttrande, bemötande från sökande, 2026-09-07
- Remissvar, Luftfartsverket - utan erinran, 2026-07-17
- Yttrande, Ystads- och Sövestads församling – erinran, 2026-07-10
- Remissvar, Mark- och exploateringsenheten – utan erinran, 2026-07-03
- Fotomontage, 3 dok. 2026-07-02
- Kontrollplan, 2026-06-22
- Detaljritning, 2 dok. 2026-05-29
- Situationsplan, 2026-05-29
- Ansökan, 2026-04-16
- Situationsplan, 2026-04-16
- Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare Lizette Söderberg, 2026-09-24

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar att bevilja ansökan.

Föredragande

Lizette Söderberg, bygglovshandläggare

Beslut skickas till:
Sökande
Fastighetsägare
Berörda grannar
Grannar med erinran

PBL-avgift:
Avgiften är 9 198 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktig

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Folkestorp 3:25 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Sökande

[redacted]

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar att meddela positivt förhandsbesked.

Beslutsmotivering

Enligt kommunens översiktsplan ingår fastigheten i områdestypen landsbygd. För denna områdestyp ska bl.a. riktlinjer för byggande på landsbygden beaktas. Den sökta åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanens riktlinjer och intentioner för byggande på landsbygden, bl.a. med hänsyn till jordbruksmark, lokal bebyggelsestruktur samt risken för översvämning. Risken för översvämning bedöms vara låg på den yta som föreslås att bebyggas. Det framgår bl.a. av kommunens kartverktyg för lågpunkter och rinnvägar samt av det remissvar som lämnats av miljöstrateg.

Vid prövningen har kommunen beaktat påverkan på omgivande bebyggelse och närmiljö, trafikförhållanden, terrängens nivåskillnader samt att den aktuella marken utgör brukningsvärd jordbruksmark.

Den föreslagna bebyggelsen är lokaliserad till en mindre, avgränsad yta som utgör en lucka i befintlig bebyggelsestruktur. Platsen omges av befintlig bebyggelse och utgör inte en del av ett sammanhängande, obebyggt jordbruksområde. Åtgärden innebär därmed att bebyggelsestrukturen kompletteras snarare än att ett nytt bebyggelseområde etableras på jordbruksmark. En lokalisering på annan plats skulle riskera att i större utsträckning ta sammanhängande, obebyggd mark i anspråk och därmed medföra en större påverkan på jordbruksmarkens långsiktiga användning. Inget allmänt intresse har bedömts få stå tillbaka för att tillgodose den enskildes intresse i detta fall.

Den föreslagna byggnationen bedöms kunna placeras och utformas på ett sätt som är väl anpassat till den befintliga bebyggelsen och platsens förutsättningar. Fastigheten ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och den tillkommande byggnaden bedöms inte innebära en sådan förändring av områdets karaktär eller närmiljö att platsen kan anses olämplig för bebyggelse.

Platsens naturliga nivåskillnader har också vägts in i bedömningen.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Förutsatt att byggnaden anpassas till den befintliga terrängen och att större ingrepp i marken undviks bedöms placeringen kunna genomföras utan att medföra en orimlig påverkan på landskapsbilden eller omgivande bebyggelse.
Kommunen har vidare beaktat att fastigheten norr om kommer till viss del att gå miste om den befintliga utsikten till följd av den nya bebyggelsen. Utsiktsförlust som uppkommer bedöms vara begränsad och endast avse en mindre del av den befintliga utsikten.
Vad gäller trafik bedöms den tillkommande bebyggelsen endast medföra en begränsad ökning av trafiken i området. Den sökta åtgärden avser ett enbostadshus, vilket innebär en begränsad trafikgenerering. Befintligt vägnät bedöms kunna hantera den begränsade trafikökning som åtgärden medför.

Sammanfattningsvis gör bygglovsenheten att den föreslagna bebyggelsen är lämplig eftersom den placeras i en befintlig lucka mellan bebyggda fastigheter. Detta gör att befintlig infrastruktur kan nyttjas och minskar risken för att bebyggelsen sprids ut över det öppna jordbrukslandskapet. Även om byggnationen innebär viss påverkan på grannars utsikt och siktförhållanden, bedöms påverkan vara begränsad och acceptabel. Kommunen har även beaktat trafik, terräng och påverkan på närmiljön. Åtgärden innebär inte någon betydande olägenhet och förutsättningarna för ett positivt förhandsbesked anses därför vara uppfyllda. Detta uppfyller relevanta krav i plan- och bygglagen och därför bedömer bygglovsenheten att ansökan om förhandsbesked ska beviljas.

Sammantaget gör bygglovsenheten bedömningen att ansökan uppfyller bland annat 9 kap. 41 §, 2 kap. 2 §, 2 kap. 5 § samt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Ett positivt förhandsbesked är bindande vid den kommande bygglovsprövningen om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. Inkommer inte ansökan om bygglov inom den tiden upphör beslutet att gälla.

Förhandsbeskedet har ännu inte fått laga kraft och kan fortfarande överklagas.

Tillstånd kan krävas från andra myndigheter

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Folkestorp 3:25. Den berörda fastigheten ligger utom detaljplanerat område och inom riksintresse för naturvård och har en yta om ca 21 000 kvadratmeter, varav 1 800 kvadratmeter föreslås styckas av och bli en villatomt.

Mitt på fastigheten finns ett befintligt enbostadshus och komplementbyggnad. Den föreslagna åtgärden placeras i den västra delen av fastigheten. Fastigheterna som gränsar mot norr och väster är bebyggda. Landskapet är kuperat och ganska öppet.
Under handläggningen har berörda grannar fått möjlighet att yttra sig, varav tre fastigheter motsätter sig den sökta åtgärden.

Sammantaget gör bygglovsenheten bedömningen att ansökan uppfyller bland annat 9 kap. 41 §, 2 kap. 2 §, 2 kap. 5 § samt 2 kap. 9 § plan-och bygglagen, PBL (2010:900).
Föreslagen åtgärd bedöms vara förenlig med översiktsplanens riktlinjer och intentioner för byggande på landsbygden. Den föreslagna bebyggelsen är lämplig eftersom den placeras i en befintlig lucka mellan bebyggda fastigheter. Detta gör att befintlig infrastruktur kan nyttjas och minskar risken för att bebyggelsen sprids ut över det öppna jordbrukslandskapet.

Beslutsunderlag

- Fasadritning, 15 december 2025
- Ansökan, 15 december 2025
- Karta - Karta Skanova, 22 december 2025
- Karta - Karta VA, 23 december 2025
- Situationsplan, 23 december 2025
- Övrigt, Ledningskollen, 05 januari 2026
- Övrigt, Karta fiber, 05 januari 2026
- Yttrande, bilder, 4 dok., 20 januari 2026
- Remissvar, Folkestorp 3:19 – erinran, 20 januari 2026
- Remissvar, Tekniska avdelningen- utan erinran, 21 januari 2026
- Remissvar, Folkestorp 3:22 - erinran, 29 januari 2026
- Remissvar, Ystad- Österlenregionens miljöförbund- utan erinran, 30 januari 2026
- Remissvar, Folkestorp 3:24 - erinran, 30 januari 2026
- Remissvar, Kommunekolog- utan erinran, 02 februari 2026
- Remissvar, Miljöstrateg- utan erinran, 02 februari 2026
- Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare Lizette Söderberg, 2026-09-24

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar att meddela positivt förhandsbesked.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommun

Sammanträdesdatum
2026-10-20

Myndighetsnämnden

MYN § 156

Dnr 2025/10718

Föredragande

Lizette Söderberg, bygglovshandläggare

Beslut skickas till:
Sökande
Fastighetsägare
Berörda grannar
Grannar med erinran

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Marsvinsholm 1:9 - Bygglov för väsentlig ändring av mast

Sökande

Telia Towers Sweden AB
Att: [redacted]
Stjärntorget 1
169 94, Solna

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov för väsentlig ändring av anläggning (torn).

Beslutsmotivering

Under handläggningen av ärendet har bl.a. berörda remissinstanser så som Luftfartsverket samt Malmö och Kristianstad flygplats givits möjlighet att yttra sig om den lovsökta åtgärden. Ingen av instanserna har motsatt sig den ökade totalhöjden på det befintliga tornet. Den tilltänkta åtgärden får därmed anses vara lämplig på platsen, bl.a. med hänsyn till frågor som rör människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor. Inget allmänt intresse kan sägas få stå tillbaka för den enskildes intresse i detta fall.

Sammantaget gör bygglovsenheten bedömningen att ansökan uppfyller 9 kap. 28, 2 kap. 57 § samt 2 kap. 5 § och de övriga krav som följer av plan- och bygglagen. Bygglovsenheten föreslår därför att myndighetsnämnden beviljar ansökan om bygglov för väsentlig ändring av anläggning (torn).

Enkelt ärende

Ärendet är av enkel art.

Enligt 9 kap. 40 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska av beslut om bygglov framgå om det ska finnas någon kontrollansvarig. I aktuellt ärende krävs ingen kontrollansvarig.

Startbesked meddelas härmed.

Enligt 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får ett byggnadsverk som omfattas av ett startbesked inte tas i bruk förrän nämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar om annat.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Du får ditt slutbesked och ditt ärende avslutas efter att du har skickat in följande:
- Ifylld och signerad kontrollplan med tillhörande dokumentation.
- Foto på utförd åtgärd.
- Ansökan om slutbesked.

Bygglovet har ännu inte fått laga kraft och kan fortfarande överklagas.

Tillstånd kan krävas från andra myndigheter.

Bygglovet upphör att gälla om byggnationen inte påbörjas inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet fått laga kraft.

Arbetena ska planeras och utföras med aktsamhet så att personer och egendom inte skadas och så att minsta möjliga obehag uppstår

Hur du överklagar

Om du vill överklaga myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller bygglov för väsentlig ändring av ett befintligt fackverkstorn för telekommunikation inom aktuell fastighet. Ändringen gäller en förändrad totalhöjd på tornet som utökas från 42 meter till 48 meter genom tillskapande av en ytterligare sektion längst upp på konstruktionen.

Beslutsunderlag

- Ansökan, 03 juni 2026
- Fotografi, 03 juni 2026
- Detaljritning, 03 juni 2026
- Situationsplan (2 dok.), 03 juni 2026
- Dimensioneringskontroll, 12 augusti 2026
- Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare Oliver Aldrin, 29 september 2026

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommun

Sammanträdesdatum
2026-10-20

Myndighetsnämnden

MYN § 157

Dnr 2026/10314

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov för väsentlig ändring av anläggning (torn).

Föredragande

Oliver Aldrin, bygglovshandläggare

Beslut skickas till:
Sökande
Fastighetsägare
Berörda grannar

PBL-avgift:
Avgiften är 6 570 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Redovisning av delegeringsbeslut 2026

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden godkänner redovisning av delegationsbeslut för perioden 2026-09-01 – 2026-09-30.

Sammanfattning av ärendet

Myndighetsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt enligt myndighetsnämndens delegationsordning den 17 november 2020.

Dessa beslut ska redovisas till myndighetsnämnden. Redovisningen innebär att myndighetsnämnden omprövar eller fastställer delegationsbesluten. Däremot får myndighetsnämnden återta lämnad delegation eller föregripa ett beslut i ett särskilt ärende av den som fått beslutanderätten genom att själv ta över ärendet och fatta beslut.

Delegationsbesluten ska redovisas myndighetsnämnden vid närmast påföljande nämndsammanträde.

Beslutsunderlag

- Delegationsbeslut - bygglov, anmälan och OVK under perioden 2026-09-01 – 2026-09-30,
- Delegationsbeslut - tillsyn under perioden 2026-09-01 – 2026-09-30,
- Delegationsbeslut - trafikärenden under perioden 2026-09-01 – 2026-09-30,
- Delegationsbeslut – anställningar under perioden 2026-09-01 – 2026-09-30,
- Delegationsbeslut – övriga under perioden 2026-09-01 – 2026-09-30,
- Tjänsteskrivelse av nämndsekreterare Viggo Forssblad den 1 oktober 2026.

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden godkänner redovisning av delegationsbeslut för perioden 2026-09-01 – 2026-09-30.

Föredragande

Henrik Olsson, bygglovschef

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Redovisning av meddelanden 2026

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden tar del av rapporten med redovisning av meddelande för perioden 2026-09-14 – 2026-10-13.

Sammanfattning av ärendet

Meddelande till myndighetsnämnden redovisas i en rapport.

Beslutsunderlag

- Rapport med redovisning av meddelande för myndighetsnämnden 2026-09-14 – 2026-10-13,
- Tjänsteskrivelse av nämndsekreterare Viggo Forssblad den 1 oktober 2026.

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden tar del av rapporten med redovisning av meddelande för perioden 2026-09-14 – 2026-10-13.

Föredragande

Henrik Olsson, bygglovschef

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Sammanträdesdagar 2027

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar att fastställa upprättat förslag till sammanträdesdagar 2027.

Sammanfattning av ärendet

Myndighetsnämnden ska hålla ordinarie sammanträden varje månad på de dagar och tider som nämnden bestämmer varje år.

Beredning	**Nämnd**
Torsdagen den 14 januari	Tisdagen den 26 januari
Torsdagen den 11 februari	Tisdagen den 23 februari
Torsdagen den 11 mars	Tisdagen den 23 mars
Torsdagen den 8 april	Tisdagen den 20 april
Torsdagen den 13 maj	Tisdagen den 18 maj
Torsdagen den 3 juni	Tisdagen den 15 juni
Torsdagen den 19 augusti	Tisdagen den 31 augusti
Torsdagen den 9 september	Tisdagen den 21 september
Torsdagen den 7 oktober	Tisdagen den 19 oktober
Torsdagen den 11 november	Tisdagen den 23 november
Torsdag den 2 december	Tisdagen den 14 december

Både beredningssammanträden och nämndssammanträden börjar klockan 13:00.
Lokal för nämndssammanträden: Sessionssalen, Nya rådhuset, sammanträdesrummet på andra våningen
Lokal för beredningssammanträden: Kåseberga, Tobaksgatan 11, sammanträdesrummet på tredje våningen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse av nämndsekreterare Viggo Forssblad den 5 oktober 2026.

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar att fastställa upprättat förslag till sammanträdesdagar 2027.

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2026-10-20

MYN § 160

Dnr 2026/15

Föredragande

Viggo Forssblad, nämndsekreterare

Beslut skickas till:
Kansliet

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Information från förvaltningen

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden har tagit del av informationen.

Sammanfattning av ärendet

Information om:

- Aktuell samverkan inom kommunen
- Personal och arbetsmiljö
- Intressanta rättsfall
- Övrigt
- Delegationsbeslut under september 2026
- Beslut sammantaget 2026
- Aktuellt administrativt
- Pågående ärenden

Föredragande

Emelie Stenborg, förvaltningschef
Henrik Olsson, bygglovschef

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Ystads kommun

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: STEFAN RUNE ALEXANDER ENGDAHL
Date: 2026-10-27 09:34:20
BankID refno: 01a17c7e-c622-78fd-a745-28eee2849908

ledamot Kf: Stefan Engdahl (M)

Signed by: Anders Malmquist
Date: 2026-10-27 09:45:01
BankID refno: 01a17c88-a734-7fe0-98b5-48cf4f324034

Anders Malmquist (S)

Signature reference: 70ca44a4-85c9-40e2-a93b-d81a760450c2

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.