



Program till detaljplan för
Kristianstad 2 m.fl.
inom det f.d. Regementsområdet i Ystads tätort
Ystads kommun, Skåne län
2011-12-05



SYFTE OCH BAKGRUND

Syfte

Syftet med programmet är att beskriva förutsättningar för en förtätning av den östra delen av det före detta Regementsområdet med bebyggelse för centrumverksamheter, kontor, skola och bostäder.

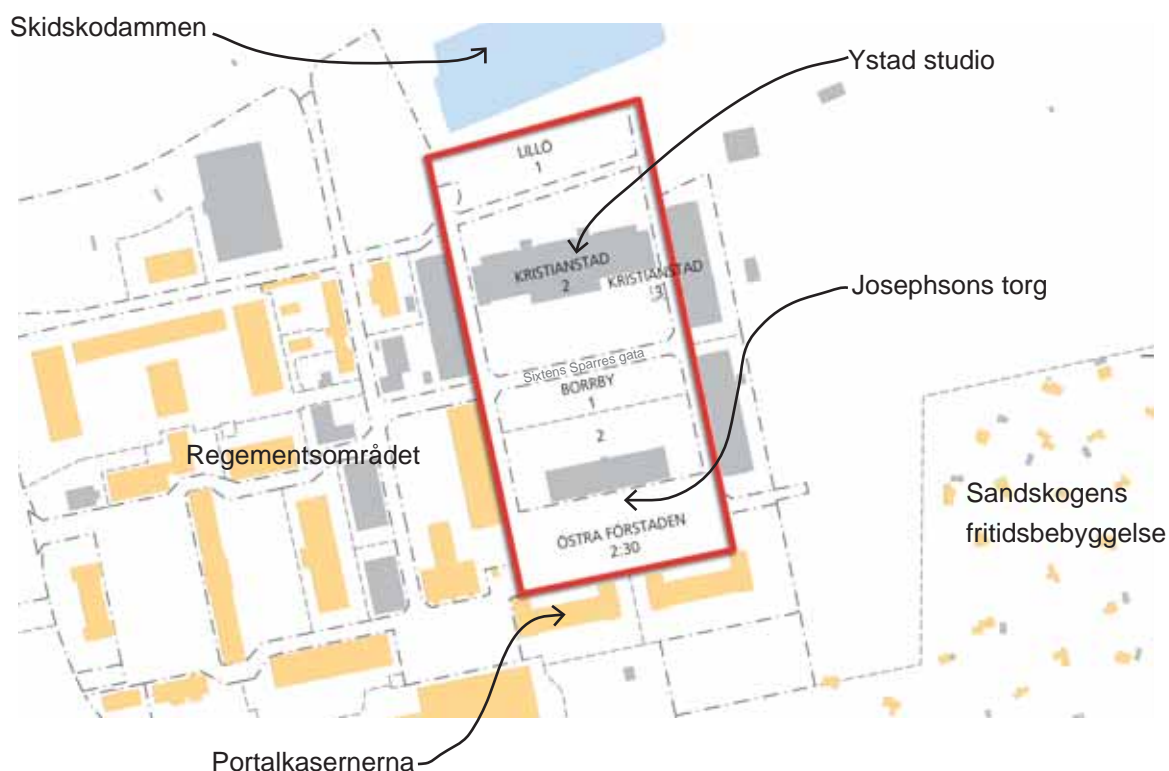
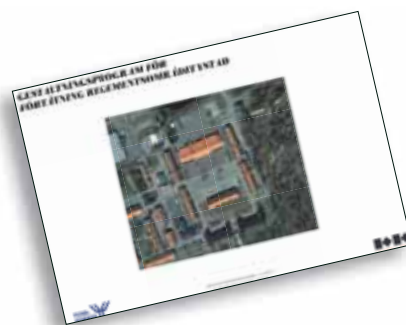
Bakgrund

En gemensam ansökan om ny detaljplan för den östra delen av det före detta Regementsområdet inkom 2011-01-07 från de tre fastighetsägarna Ystads Industriefastigheter, Ystads kommun och Wahlgrens Fastigheter och Förvaltning till syfte att förtäta området med centrumverksamheter, kontor, bostäder etcetera.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2011-04-20 § 61 Plan o Bygg i uppdrag att genom detaljplan pröva föreslagen markanvändning i ny detaljplan på exploatörernas bekostnad. Det beslutades även att detaljplanen ska omfattas av ett gestaltungsprogram.

Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande och inleds med ett planprogram. Planen hanteras enligt den gamla Plan- och Bygglagstiftningen (SFS 1987:10).

För området har ett gestaltungsprogram upprättats av Kjellgren Kaminsky Architecture till syfte att ta fram referenser på liknande projekt, ange generella riktlinjer för kommande bebyggelse, analysera platsen samt ge ett övergripande förslag till ny bebyggelse redovisat i volymstudier. Gestaltungsprogrammet bifogas till programhandlingen.



PROGRAMFÖRSLAG

Programförslaget föreslår en förtätning av den östra delen av det före detta Regementsområdet i Ystad med möjlighet att uppföra bostäder, centrumverksamheter, kontor, skola etcetera.

En förutsättning att exploatera detta relativt strikta område, som ursprungligen var avsett för en militär verksamhet, är att ny bebyggelse placeras och utformas med stor hänsyn till områdets identitet och karaktär. Med detta som utgångspunkt har ett gestaltungsprogram tagits fram med riktlinjer för hur nya byggnader ska gestaltas.

I gestaltungsprogrammet redovisas två förslag till hur ny bebyggelse kan placeras. För båda förslagen har nytillkommen bebyggelse anpassats till befintlig kvartersstruktur, gatunät och viktiga siktlinjer i området. Se nedan:

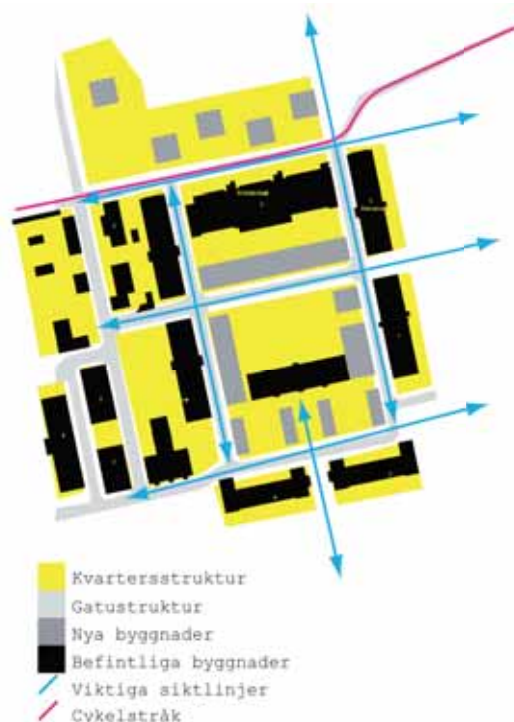
Gemensamt för båda förslagen är att det i norr, inom fastigheten Lillö 1, föreslås fem nya punkthus i parkmiljö kring den befintliga dammen avsedda främst för bostadsändamål. Byggnaderna föreslås i sju till åtta våningar. Bebyggelsen kan ges en något friare utformning, till skillnad från den övriga bebyggelsen som föreslås inom fastigheterna Kristianstad 2 och Borrbý 1 och 2, med anledning av att det norra området ligger något avskilt från den värdefulla kulturmiljöbebyggelsen i Regementsområdet.

Gemensamt för de båda framtagna förslagen är också att befintlig byggnad i programområdets södra del kulturskyddas enligt framtaget vårdprogram³.

FÖRSLAG 1



FÖRSLAG 2



I **förslag 1**'s centrala del föreslås nya byggnader längst båda sidor av Sixten Sparres gata som förstärker det öst-västliga gaturummet samtidigt som en ny torgbildning skapas mellan de nya byggnaderna och den befintliga byggnaden inom fastigheten Borrby 2. Nya byggnader föreslås i mellan tre till sju våningar.

Inom programområdets sydligaste del föreslås två punkt- eller punkthus vars volym relaterar till gavlarna hos de befintliga portalkasernerna i söder. Dessa nya byggnader föreslås därför i sex våningar.

I programområdets norra del föreslås punkt- eller punkthus i sju till åtta våningar. Byggnaderna är placerade så att fri siktlinje skapas från Elis Nilssons väg.

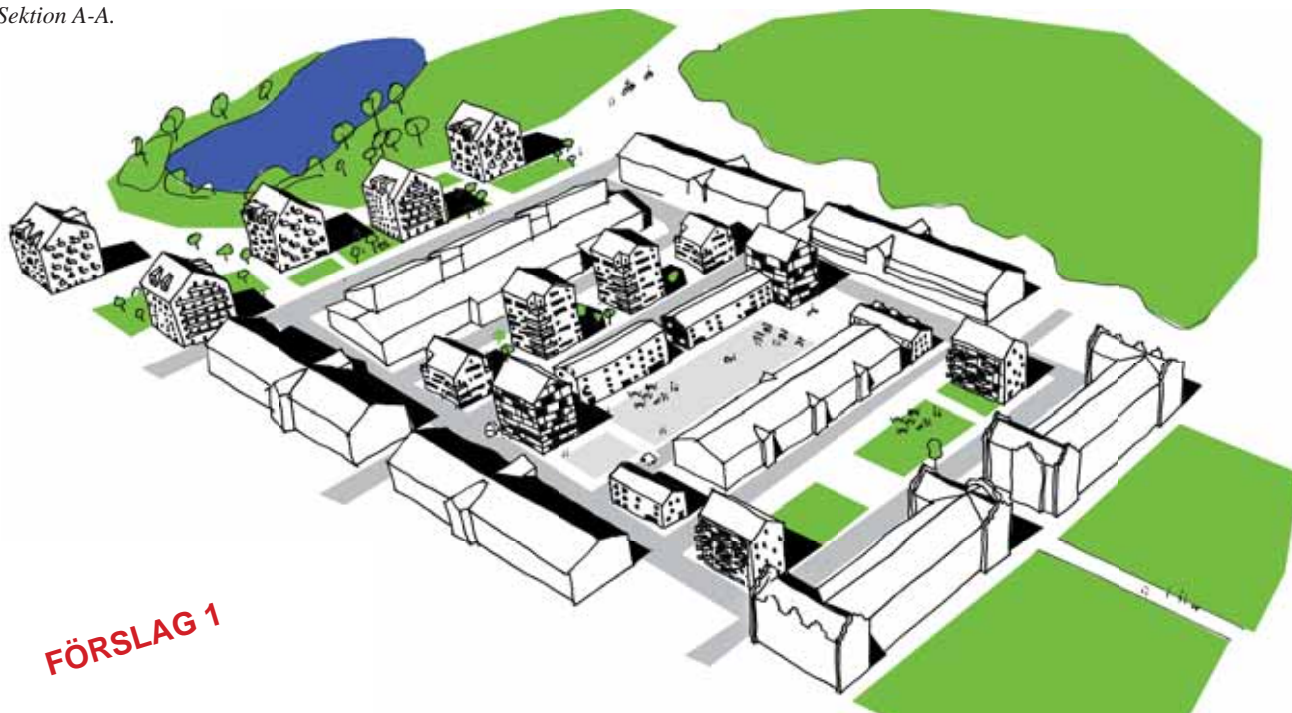
Byggnaderna föreslås inrymma främst bostäder, men inom programområdets centrala del kan centrumverksamheter, kontor, skola etcetera inrymmas.



- Befintliga byggnader
- Framtida byggnader
- Gator och torg
- Grönska
- 3 Rekommenderad byggnadshöjd i våningar



Sektion A-A.



Förslag 1 till förtätning av Regementsområdet. Bilder på denna sida: Kjellgren Kaminsky Architecture.

I **förslag 2** föreslås ny bebyggelse på norra sidan om Sixten Sparres gata. Ny bebyggelse föreslås också utmed Elis Nilssons väg och Björnstjernegatan vilket gör att en torgbildning skapas centralt i området som därmed omslutes av både nya och befintliga byggnader. Ny bebyggelse föreslås i mellan tre till sju våningar.

Inom programområdets södra del föreslås fyra stadsradhus i tre plan med tillhörande tomter.

I programområdets norra del föreslås punkt-hus i sju till åtta våningar. En byggnad är placerad så att ett fronthus skapas från Elis Nilssons väg.

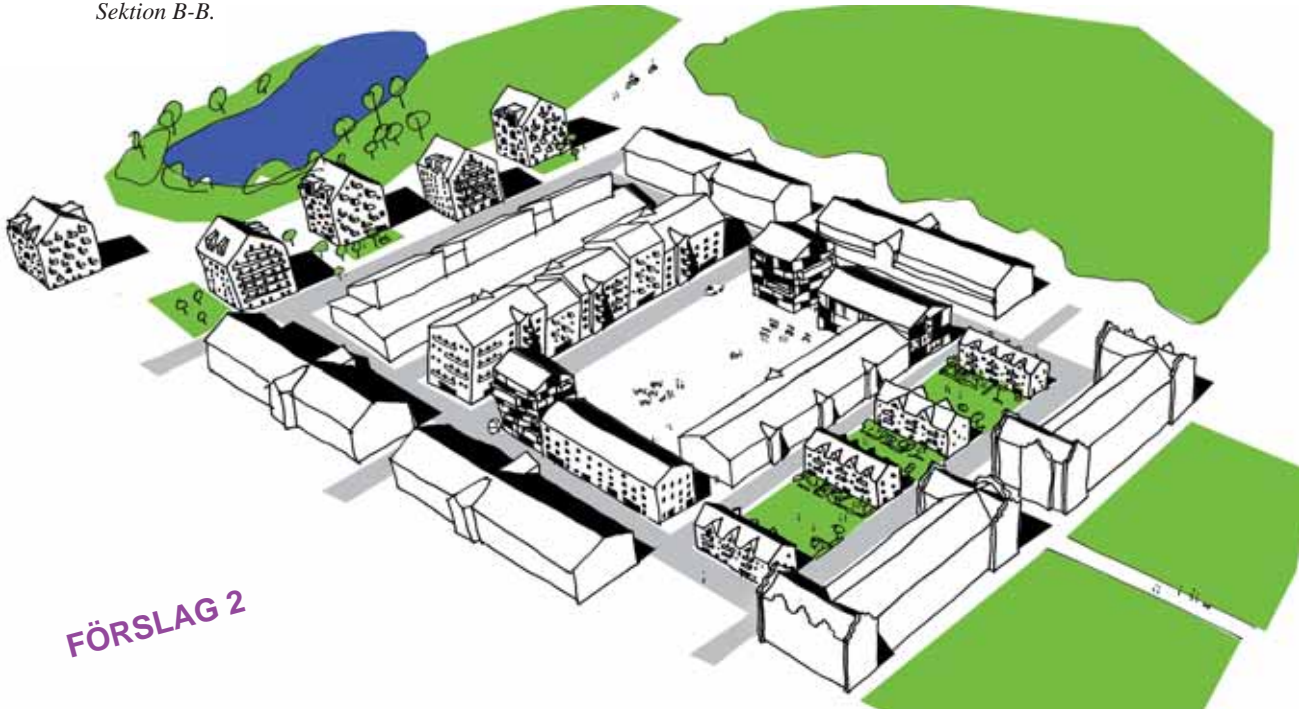
Byggnaderna föreslås inrymma främst bostäder, men inom programområdets centrala del kan centrumverksamheter, kontor, skola etcetera inrymmas.



- Befintliga byggnader
- Framtida byggnader
- Gator och torg
- Grönska
- 3 Rekommenderad byggnadshöjd i våningar



Sektion B-B.



FÖRSLAG 2

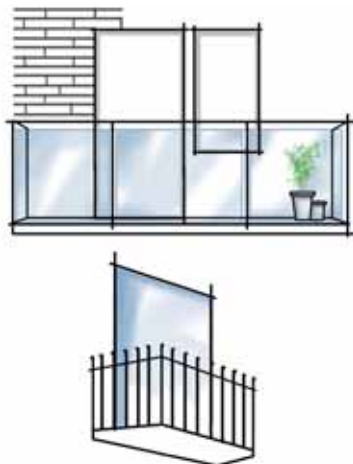
Förslag 2 till förtätning av Regementsområdet. Bilder på denna sida: Kjellgren Kaminsky Architecture.

Området har en stark identitet av rött tegel. Därför föreslås nya byggnader uppföras i huvudsak med rött tegel. Takmaterial ska i huvudsak vara tegelpannor alternativt bandfalsad skivtäckning i mörk färgsättning, som i så fall ansluter till den ursprungliga och den nuvarande taktäckningen i Regementsområdet.

Nya byggnader tillåts överlag i mellan tre till åtta våningar. Hänsyn ska tas till intilliggande byggnadshöjder. Sadeltak ska användas med takvinklar likt befintlig bebyggelse. För fastigheten Lillö 1 kan även andra takutförningar användas. Boendeparkering ska anordnas i underjordiskt garage, förutom i områdets nordligaste del, inom fastigheten Lillö 1, där markparkering i viss mån kan tillåtas. Byggnadernas bottenvåning får inte upptas av parkeringsplan.

Då Regementsområdet ursprungligen inte var avsett för boende förekommer inte balkonger i området, med undantag från portalkasernerna. Portalkasernernas balkonger är anpassade till byggnaderna genom att de är utförda i gjutjärnsstavar. För att skapa en god boendemiljö kan nya byggnader utformas med balkonger såvida de utformas transparenta och/eller med gjutjärn. Se exempel här nedan:

*Balkonger med
glaspartier och gjutjärn.*

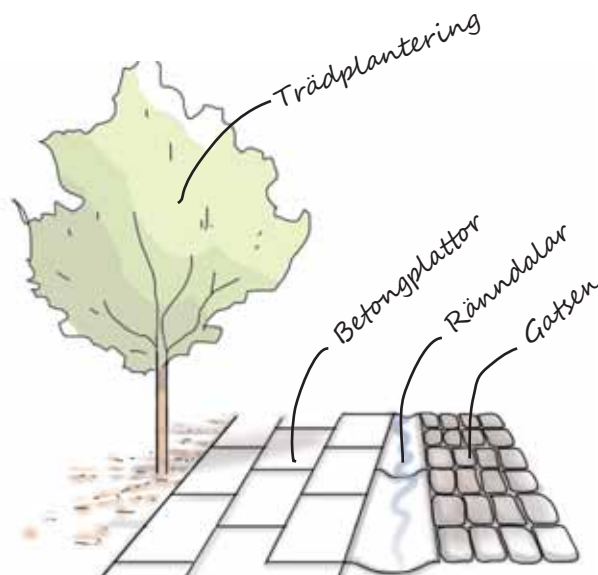


Balkonger får ej utformas som täckta, utskjutande, inglasade och inte heller vara förankrade i mark. Detta för att balkongerna ska underordna fasaden. Återigen kan programområdets norra bebyggelse, inom Lillö 1, ges en mer friare utformning, även med avseende på balkonger.

Gaturum

Ny bebyggelse föreslås placeras med en anpassning till den befintliga stadsplanens symmetri. Det är av stor vikt att nya byggnader skapar mindre rums- och torgbildningar som kompletterar dagens stora öppna ytor.

För att ansluta till Regementsområdets gatu-utformning ska köryta vara av gatsten och gångtrafikytan utgöras av betongplattor². Mellan dessa ytor ska befintliga ränndalar bevaras/restaureras alternativt nyanläggas där de saknas, för att hantera dagvattnet. Trädplantering ska finnas längs gatorna, stående i häck, grus, gräs eller kullersten. Planteringen ska hålla en stram linje. Befintliga träd ska bevaras och såvida trädfällning krävs ska nyplantering ske. Vid ny- och återplantering ska större träd som passar områdets skala väljas. I intimare parkmiljö tillåts en mer uppmjukad karaktär och mindre träd. Några få arter ska väljas, som återkommer i hela området. Det dominerande befintliga trädslaget är lind,



men här finns även bok, björk och lönn. Illustrationen på föregående sida redovisar en möjlig gatuutformning med trädplantering i grus, gångyta i betongsten, rännal för dagvattenhantering och gatsten för köryta.

Grönstruktur

Området förslås få både offentliga och privata grönytor. För övrigt föreslås gaturummen trädplanteras i stadsmässig karaktär. Närheten till Sandskogen och havet skapar goda förutsättningar för rekreation.

Teknisk försörjning

Försörjning av energi, tele samt vatten och avlopp sker genom anslutning till befintliga nät. Söphantering sköts av Ystads kommun.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas både lokalt och genom dagvattenbrunnar. Dagvattnet utmed vägarna kommer ledas via befintliga och nya rännalor.

PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR

Programområdet

Programområdets läge och avgränsning
Programområdet ligger i den östra delen av Ystad inom det före detta Regementsområdet. Planområdet avgränsas av Skridskodammen i norr, Björnstjernegatan i öst och i söder och Elis Nilssons väg i väst. Programområdet ligger på ca 3,5 -5,5 meters höjd och sluttar svagt mot söder.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Lillö 1 och fastigheten Kristianstad 2 som ägs av Ystad Industrifastigheter, fastigheterna Borrby 1 och 2 som ägs av Wahlgrens Fastigheter och Förvaltning samt Josephsons Torg och den omkringliggande vägmarken inom fastigheten Östra förstaden 2:30 som ägs av Ystads kommun. Programområdet omfattar även fastigheten Kristianstad 1 som är i kommunal ägo och utgör mark för en transformatorstation.



Planområdets placering i Ystads tätort.

Markanvändning

Norra delen av programområdet utgörs av en större asfaltsyta som bland annat används som biluppställningsplats. I öst-västlig riktning går en gång- och cykelväg. I norr angränsar den så kallade Skridskodammen, se bild nedan, som utgör en mindre biotop med växlighet och djur.



Skridskodammen i programområdets norra del.

Två byggnader finns inom programområdet. Byggnaden i den norra delen utgör Ystad studio som är en 3 500 m² stor filmstudio. En större parkeringsplats finns strax söder om denna byggnad, avsedd för ca 60 bilplatser. Byggnaden i den södra delen utgör en äldre byggnad från regementstiden som i dagsläget inhyser verkstad, garage med mera.



Ystad studio i programområdets norra del.



Äldre byggnad i programområdets södra del.
Äldre

Centralt i programområdet, mellan de två nämnda byggnaderna, finns en större plan som är täckt med smågatsten. Endast ett fåtal större träd finns planterade på den stora ytan. På uppställningsytan finns en anlagd platå.



Stenbelagd yta centralt i programområdet, sett från väst.

I programområdets södra del ligger Josephsons torg uppkallat efter arkitekten Erik Josephson. Ytan består av gräs och en björk som står placerat centralt utmed Björnstjernegatan.

Söder om programområdet står två av de två så kallade Portalkasernerna från regementstiden i en axel från Södra Kasernvägen. Byggnaderna inhyser bostadslägenheter.



Portalkasernerna med björken i förgrunden.



Josephsons torg med Portalkasernerna till vänster i bild.

Geoteknik

Det aktuella programområdet ligger låglänt på ca + 3,5-5,5 meter över havet. Programområdet ligger inte, enligt *Översiktsplan för Ystads kommun (2005)*, inom högriskområde för radon.

En översiktlig geoteknisk undersökning upprättades år 1998 av GeoSyd AB för den norra delen av Regementsområdet. Inom hela undersökningsområdet förekom sand med mäktiga sättningsgivande torvlager till stort djup. Grundvatten låg på ca 0,5-2,0 meters djup. De geotekniska rekommendationer som framkom vara att all byggnation kräver någon form av grundförstärkning såsom pålning, fördjupad grundläggning eller utschaktning av torvlager och uppfyllnad av friktionsmaterial. Då marken bestod av genomsläpplig sand och grundvattennivån är hög anges att källare bör undvikas om inte särskild dränering av källare kan göras utan olägenhet alternativt vattentät konstruktion. Som rekommendation anges även att då sättningsgivande torvlager förekom inom hela området är det viktigt att mer detaljundersökning utförs för varje byggnadsverk som projekteras inom området.

Översiktsplan

Området är i Ystads kommuns Översiktsplan från år 2005 angett som blandad stadsbebyggelse. I översiktsplanen anges att "Regementet är ett gammalt kasernområde som är planlagt för blandad stadsbebyggelse. Området är av riksintresse för kulturmiljövården. Gällande detaljplan är ej aktuell i alla delar, varför en ändring av gällande detaljplan behöver göras efterhand som behov uppstår."

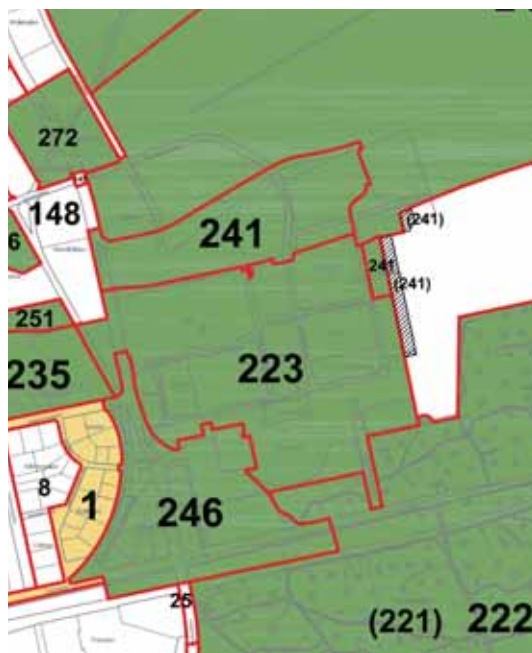
Detaljplaner

För det södra området gäller detaljplan 223, laga kraft 1999-10-12, med genomförandetid till 2014-12-31. Detaljplanen reglerar kvartersmark för småindustri, hantverk,

lager och transformatorstation samt mark för parkering. Därutöver regleras den allmänna platsmarken. För Ystad Studio reglerar detaljplanen en varsamhetsbestämmelse för byggnaden och den södra byggnaden regleras med skyddsbestämmelser till skydd för fasaderna samt är belagd med rivningsförbud.

För den norra delen av programområdet gäller detaljplan 241, laga kraft 2002-02-22, med genomförandetid till 2014-12-31. Inom den del som berörs av programområdets norra del finns en outnyttjad byggrätt för ej störande småindustri, hantverk, lager, centrum och kontor. Därutöver regleras den befintliga gång- och cykelvägen i öst-västlig riktning. Strax norr om programområdet reglerar detaljplanen Skidskodammen som naturområde.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.



Gällande detaljplaners avgränsning.

Program, inventeringar m.m.

Enligt det antagna tillägget *Handlingsplan för förvaltning och skydd av kusten* från 2010 till *Översiktsplan för Ystads kommun* (2005) anges att kustlinjen måste säkerställas för stigande havsnivåer. Handlingsplanen redovisar lägsta grundläggningsnivåer vid nybyggnation. På 2 - 5 meter över havet ska åtgärder vidtas för skydd mot erosion, översvämning och eventuellt även höga grundvattennivåer.

För området finns *Ystads byggnadsordning-Regementet*, antagen av kommunfullmäktige i Ystad, augusti 2009. I skriften anges råd och anvisningar om Regementet som fungerar som vägledning inför beslut om detaljplaner och bygglov.

I byggnadsordningen anges bland annat följande:

”Byggnaderna är utlagda enligt en enkel och strikt plan. Stora avskalade ytor som exercisplatser, ridbanor och planer för fordon tillsammans med en genomblicksmöjlighet, axialitet, gör rumsbildningen speciell och skapar karaktär. Den rumsbildande strukturen skall bevaras och förnyas med samma omsorg som byggnaderna och gatunätet skall bibehålla sin nuvarande karaktär och sträckning. Öppna platser, till exempel Josefssons torg, bör fortsättningsvis hållas öppna.”



Ystads byggnadsordning- Regementet (2009).

För Regementsområdet har riktlinjer för bevarande av kulturskyddade byggnader och miljöer tagits fram av NP arkitekter (1997).

Ett vårdprogram för byggnaderna inom Regementsområdet finns upprättat av Arksam (mars 2000). Vårdprogrammet fungerar som beslutsunderlag vid framtida ombyggnader, renoveringar och restaureringar.

Länsstyrelsen i Skåne har pekat ut 18 särskilt värdefulla kulturmiljöer i Ystads kommun i ett kulturmiljöprogram. Ystad tätort utgör en av dessa värdefulla kulturmiljöer där det bland annat står följande under rubriken Regementet:

”Med tiden har Ystad växt ut med områden av hyreshus och villor. Det påkostade kasernområdet, som hållit dragonregemente (K6), infanteriregemente (I7), pansarregemente (P7) och luftvärnsregemente (Lv4), är ett uttryck för 1890-talets strikta och sakliga plananläggningar. Den västra delen invigdes 1897 och kompletterades i flera etapper fram till 1914 då Ystad var en betydande militärstad. Allt byggdes i rött tegel, vilket gav området en enhetlig karaktär. Militären lämnade området 1997 och byggnaderna används idag till andra verksamheter.”

Regementet har tidigare byggnadsminnesförklarats, men byggnadsminnet hävdades år 2000. Dess kultur- och byggnadshistoriska status har dock inte nerverderats.



Regementsområdet sett från väster, omkring år 1900.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården (miljöbalken 3 kap. 6 §)

Programområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, ”Ystads stadskärna [M167], enligt 3 kap. 6 § MB. Till motivering anges:

”Sjöfartsstad som bevarat prägeln av stor och betydande medeltids- och 1500-talsstad som från 1800-talets slut expanderade som följd av järnvägens och sjöfartens utveckling.”

I ”Uttryck för riksintresset” står bland annat följande:

”...Tillägg och förtätningar från 1800-talet i framför allt medeltidsstadens ytterkanter samt Norra Promenaden och andra drag i stadsmönstret som visar den äldre stadskärnans yttre gräns...”

Vidare anges att Regementsområdet ingår i riksintresset, utan närmare beskrivning.

Riksintresse för kustområdet (miljöbalken 4 kap. 4 §)

Programområdet är beläget inom område som enligt 4 kap. 1 § miljöbalken är riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Exploateringsföretag och andra ingrepp får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2-8 §§ i 4 kap. och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i 4 kap. utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 5 kap. MB får regeringen meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön (miljökvalitetsnormer). För

utomhusluft finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10) och ozon. Miljökvalitetsnormerna anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Föreskrifter om miljökvalitetsnormer för vatten trädde i kraft i december 2009. Programområdet berör inget vattenområde direkt.

Hälsa och säkerhet

Markradon

Ystad ligger inom område där det enligt Översiktsplan 2005 för Ystad inte finns några problem med höga markradonhalter. Radonmätning bör genomföras i samband med projektering, då radon kan variera kraftigt.

Luftföroreningar

Under åren 1991 – 2002 mättes halterna av svaveldioxid, kvävedioxid och ozon i Ystad. Mätvärdena låg då lägre än miljökvalitetsnormerna, bortsett från ozon som vid ett tillfälle uppmätte 160 µg/m³, vilket överskrider gränsvärdet. Under 2006 har nya mätningar i Ystad påbörjats. Mätningar görs av svaveldioxid, kvävedioxid och partiklar (PM10). Hittills visar mätningarna att halterna av svaveldioxid och kvävedioxid ligger under miljökvalitetsnormen. Halterna av partiklar (PM10) har vid några tillfällen varit för höga.

Buller

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 - *Buller i planeringen* anges det som huvudregel att följande krav bör uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning. Se nästa sida.

- Planen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets Byggregler uppfylls.

- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.

- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Skriften anger att särskild hänsyn till barn kan tas genom att skapa låga bullernivåer inomhus, ”tysta” lekplatser och skolmiljöer och ”tysta” gångvägar mellan hem och skola.

Naturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Programområdet angränsar till Sandskogen som utgör ett värdefullt skogsparti och ett

omtyckt rekreationsområde. Sandskogen, liksom Skridskodammen norr om programområdet, utgör ett kommunalt naturreservat sedan 2007. En skötselplan för området har upprättats, antagen av kommunstyrelsen 2007-11-28 § 184⁴. I den anges området vid Skridskodammen som öppet vatten med bälte med bladvass och gul näckros. Dammen omges av en gles lövbård av al, björk, ask och alm och några fläderbuskar. I den östra kanten finns ett buskage av slide. I strandkanten finns högvuxen vegetation med gräs och öster. I dammen häckar Ystads kommunfågel gråhakedopping samt sothöns och knölsvan. Dammen anges också vara en viktigt reproduktionslokal för groddjur. Norr om dammen finns stockar att sitta på samt möjlighet att parkera. Området anges som mycket högt naturvärde och högt värde för det rörliga friluftslivet.

Övrig utmärkande vegetetation i området är de fem större lövträden utmed Sixten Sparres gata och en björk centralt på Josephsons torg.



Avgränsning av det kommunala naturreservatet ”Norra delen av Ystads Sandskog”. Skridskodammen finns markerat till vänster i bild. Karta: Ystads kommun.



Sandskogen.

Foto: Ystads kommun.

Kulturmiljö

Historik

År 1894 beslutades att ett regemente skulle förläggas till Ystad och man enades om en placering väster om staden i dess nuvarande läge¹. Ystads Regementsområde och kaserner uppfördes i tre etapper som togs i bruk år 1897, 1907 respektive 1916. Den första och andra etappen ritades av fortifikationsbefälhavaren Fritz Ewerlöf medan den sista etappen ritades av arkitekt Erik Josephson, som var anställd hos arméinrättningen.

I **första etappen**, som stod klar 1897, byggdes bland annat kanslihus, kaserner, matsal, vakt- och arrestbyggnad, sjukhus, exercishus, ridhus, stall och smedja¹. Samtliga byggnader uppfördes i maskinslaget rött tegel med tak av falsad plåt. En sträng symmetri präglar byggnadernas placering där områdets mittaxel är en förlängning av Regementsgatan.

En tydlig uppdelning av byggnadernas funktion kan utläsas, genom att kansli och kasernen placerades mot centrum i väster medan stallbyggnader och ridhus förlades ”bakom” mot öster.

I den **andra etappen**, som stod klar 1907, gavs byggnaderna återigen en strikt symmetrisk placering. Området utvidgades österut med ridhus och stallar¹. Symmetrin var fortfarande påtaglig, sammantagen med övriga byggnader dock förskjuten åt nordost. De nya stallarna fick en ovanvåning i träpanel, vilket var ett nytt inslag i den tidigare helt tegeldominerande miljön.

Den **tredje etappen** stod klar 1916. Kasernerna uppfördes likt tidigare i rött tegel men med svart glaserat taktegel¹. Portalkasernerna, strax söder om programområdet, uppfördes 1909 i tre våningar med uppskjutande trappstegsgavlar i nationalromantisk stil. Taket utgörs än i dag av glaserat tvåkupigt tegel men trappstegsgavlarna är omgjorda till plåttäckning.

Under 40-talet övergick regementet till ett motorinfanteriregemente och stallar och andra byggnader kunde byggas om till bland annat verkstäder¹. Ombyggnad blev utförd med stor hänsyn till byggnadernas ursprungliga arkitektur.

Regementet lades ner som militär anläggning år 1998 och gjordes om för civil verksamhet².



Regementsbyggnadernas karaktär

Byggnaderna inom kasernområdet är övervägande uppförda i rött tegel¹. Regementet byggdes i en tid när tegelbyggandet helt dominerade i Skåne.

Flera byggnader pryds av gesimser och mönstermurning och fönsterna utgörs främst av gjutjärn. Fönsternas bleck är av kalksten eller vågformat gjutjärn. Alla byggnaders sockel är av granit. Taken utgjordes ursprungligen främst av falsade plåttak som efterhand byttes mot eternitplattor för att sedan på 50-talet ersättas med det tvåkupiga taktegel som byggnaderna har idag.



Rött tegel i Regementsområdet.

Byggnaderna inom programområdet

Inom programområdet finns två byggnader. Den södra byggnaden (**6**, se hänvisning på karta på sidan 15) uppfördes som ett ridhus år 1941 men övergick under regementstiden till motorverkstad. Byggnaden är sluten i bottenplanet medan gavlarna och högdelen är uppbrutna av spröjsade fönster med munblåst glas. Byggnaden är utförd med en sockel i granit, vägg av maskinslaget tegel murat i kryssförband och med sadeltak av tvåkupigt tegel. Fasaden mot söder har tre framskjutande partier som går igenom byggnadens hela höjd (risaliter). Fönsterna utgörs av gjutjärn. På den södra sidan i den mittersta risaliten sitter en urtavla och en ytterport som är original. Taket på risaliterna är täckt med den ursprungliga taktäckningen som är svart falsat plåttak. Södra, västra och östra fasaderna är relativt välbevarade

bortsett från nytillkomna fönster och en dörr. Norra fasaden har genomgått stora förändringar på grund av alla stora portar. All ursprunglig interiör och ytskikt är borta³. Takbeläggningen var ursprungligen av svartmålad slätplåtstäckning i skivformat. Upprättat Vårdprogram³ anger riktlinjer och anvisningar för kommande underhållsarbete. För denna byggnad anges att en återgång till plåttak kan övervägas, dock måste detta beslut tas i ett större sammanhang där hänsyn tas till övriga intilliggande byggnader för att bibehålla en enhetlig karaktär. Vidare anges att byggnadens norra sida är så starkt förändrad att brukssidan kan behandlas på ett fritt sätt och framtida funktioner får styra utformningen inom bestämda ramar.



Byggnad inom den södra delen av programområdet. Byggnad 6. Foto: Ystads kommun



Samma byggnad, då ridhus, 1930-talet. Fotograf: Axel Carlborn.

Till ridhuset uppfördes samma år fyra stallbyggnader grupperade på tre sidor (**1-4**). Till skillnad från ridhuset som uppfördes helt i tegel så fick stallbyggnaderna, förutom tegel, en högdal i träpanel¹. Detta var ett helt nytt inslag i den tidigare helt tegeldominerade miljön. Takmaterialet var ursprungligen av slätplåtstäckning medan de idag utgörs av

tvåkupig taktegel³. Byggnaderna är något välvda/krönta mellan fasad och tak. År 1916 förlängdes samtliga stallbyggnader med ca 7 meter så att ytterligare spiltor kunde byggas.

Byggnad **2** är en av de få stallbyggnader som är i relativt oförändrat skick både utvändigt och invändigt. Vårdprogrammet³ anger att det finns stora möjligheter att helt återställa byggnaden till den ursprungliga.

Byggnaderna **1** och **3** är förändrade både exteriört och interiört. De värden som byggnaderna har idag består främst av att de är en del av den helhetskomposition som stallbyggnaderna och ridhuset utgör kring den ursprungliga ridbanan.

Byggnad **4** är till skillnad från de andra kraftigare förändrad exteriört och interiört bland annat genom nya fönster och dörr/portöppningar. Träpanelen har genomgående bytts ut på stallbyggnaderna och det är oklart vilken kulör som var den ursprungliga. Takmaterialet på byggnaderna utgjordes förr av slätplåtstäckningen, vilket anses kunna återställas i framtiden.



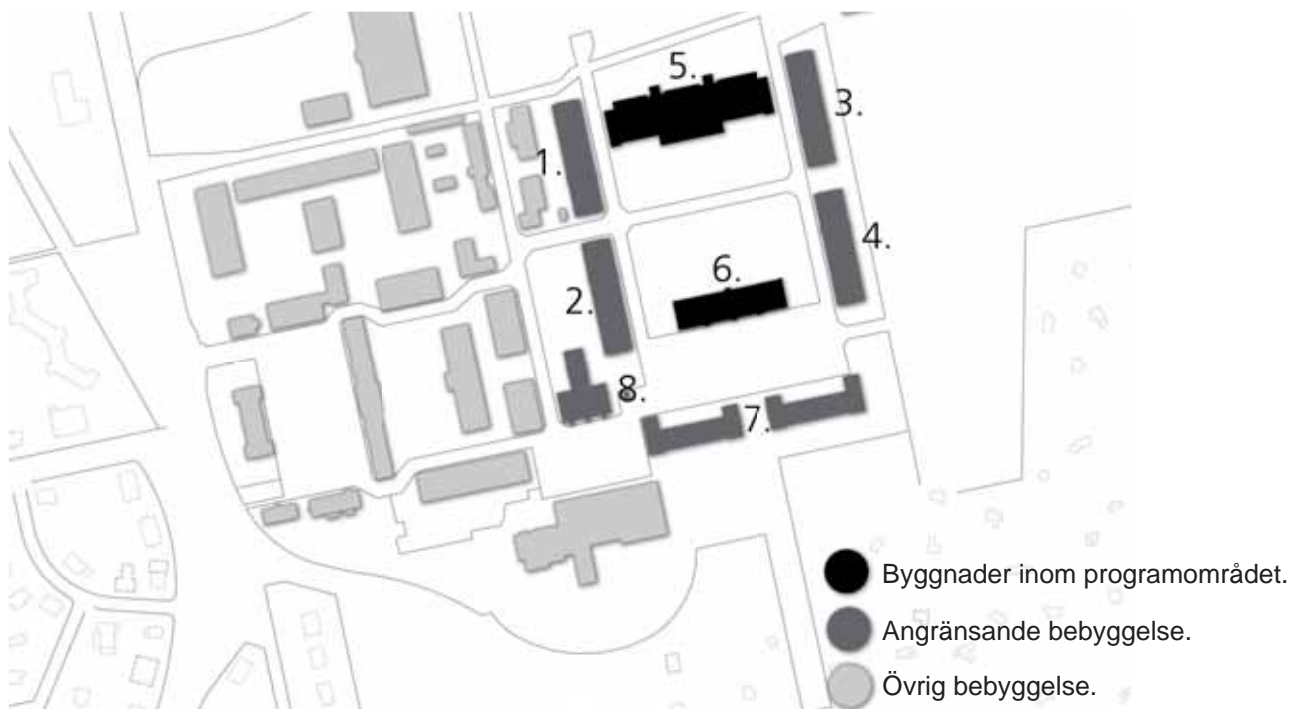
Byggnad strax öster om programområdet. Byggnad 4.
Foto: Ystads kommun



Byggnad 6 och 4 sett från Josephsons torg, 1940-tal.
Fotograf: Axel Carlborn



Stalbyggnad, 1930-tal. Byggnad 4.
Fotograf: Axel Carlborn



På platsen där nu byggnad **5** står fanns tidigare en stallbyggnad likt byggnaderna **1-4**. Nuvarande byggnad uppfördes 1982 som övnings- och vårdhall för Regementet. Byggnaden är, trots sin skala, relativt välanpassad till miljön genom fasadmateriel (tegel), takfotshöjd och takfall. Byggnaden har dock inget historiskt värde.



Ystad studio. Byggnad 5. Foto: Ystads kommun.

Portalkasernerna (**7**) uppfördes 1909 och skapade en ny axel in i området, i nord-sydlig riktning, vinkelrätt mot den tidigare äldre axeln mot stadens centrum, via Regementsgatan³. Byggnaderna innebar en förtätning och ökning av höjdskalan i monumental skala. Byggnaderna har ett välbevarat yttre.



Dragonregementet med portalkasernerna i bakgrunden omkring år 1940. Byggnader 7.

Fotograf: Axel Carlborn



Motorinfanteriregementet med portalkasernerna i bakgrunden år 1997. Byggnader 7.

Fotograf: Hans Permbo.



Portalkasernerna med Josephsons torg och programområdets södra byggnad i bakgrunden. Byggnader 7.

Foto: Ystads kommun.

Service

Området ligger centralt i Ystad där det finns ett brett kommersiellt och offentligt serviceutbud.

Fornlämningar

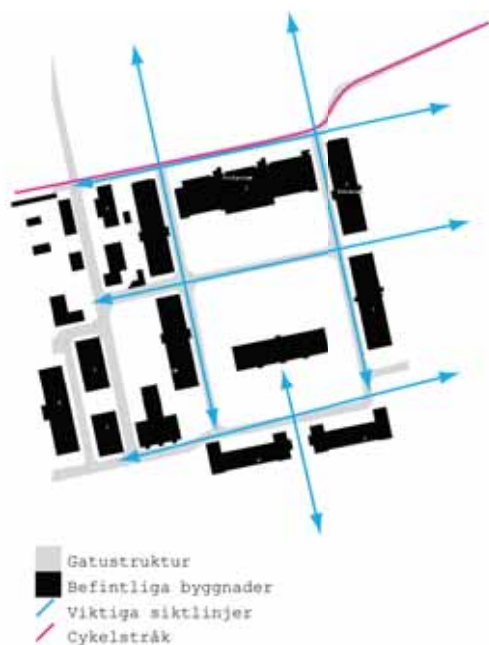
Det finns inga kända fornlämningar inom programområdet. Om fornlämningar påträffas vid byggnation ska länsstyrelsen omedelbart kontaktas.

Utanför programområdet, inne på Regementsområdet finns fem registrerade fornlämningar som utgör minnesstenar från nyare tid.

Regementsområdets byggnadsminnesförklaring hävdades år 2000. Detta innebär dock inte att kasernområdets kultur- och byggnadshistoriska status har nedvärderats.

Trafik

Regementsområdet nås via Militärvägen i norr, Dragongatan i väst och Södra Kasernvägen i söder. Vägarna, liksom kvartersstrukturen och byggnaderna inom Regementsområdet är av strikt karaktär och följer ett tydligt ruttmönster. Inom programområdet finns ett flertal viktiga stråk och siktlinjer som är viktiga att bevara. Dessa finns redovisade på kartan nedan:



Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg löper genom programområdets norra del i öst- västlig riktning. Denna väg utgör en viktig länk mellan Ystads centrala delar och rekreationsområdet i Sandskogen. Sandskogen utgör en stark målpunkt med sina fyra preparerade motions slingor och utomhusredskap för styrke- och konditionsträning.



Gång- och cykelväg till Sandskogen.

Kollektivtrafik

Regementsområdet trafikeras av stadsbuss. Järnvägsstationen i Ystad ligger ca 1,5 km väster om programområdet.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning av miljöbedömning

När en detaljplan upprättas ska kommunen göra en bedömning av behovet att göra en miljöbedömning. Enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (SFS 1987:10) ska bestämmelserna i 6 kap. 11-18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas, om planen kan antas medföra en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Enligt miljöbalken 6 kap. 11 § ska en miljöbedömning av planen göras om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Påverkan

En förtätning med ny bebyggelse inom programområdet kommer oundvikligen förändra Regementsområdets tidigare öppna och stora gårdsytor. För att begränsa påverkan på de kulturhistoriska värdena i området föreslås nya byggnader inordnas i befintlig kvarterstruktur, gatunät och med anpassning till viktiga siktlinjer i området. Gestaltningmässigt föreslås ny bebyggelse anpassas till befintliga tegelbyggnader i området. Befintlig byggnad i programområdets södra del kulturskyddas enligt det framtagna vårdprogrammet för Regementsområdet³. Genom att ny bebyggelse anpassas till omgivningen och föreslås få preciserade utformnings- och utseendekrav bedöms riksintresset för kulturmiljövården inte skadas.

Ny bebyggelse som föreslås i programområdets norra del, strax norr om det annars givna Regementsområdet, bedöms påverka de kulturhistoriska värdena mindre och föreslås därför få en friare utformning.

Den föreslagna ökade exploateringsgraden i området kommer medföra en större aktivitet och ökad trafikmängd i området än tidigare. Området ligger dock centralt i Ystad på redan ianspråktagen mark.

Behovsbedömning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (SFS 1987:10) och 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning behöver därför inte göras.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Området är sedan tidigare detaljplanelagt och ianspråktaget.
- Programområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Ystads stadskärna [M167] enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Ny föreslagen bebyggelse anpassas till omgivningen genom preciserade utformningskrav. Den befintliga äldre byggnaden inom programområdet skyddas enligt tidigare framtaget vårdprogram för Regementsområdet³.
- Programområdet ligger inom område för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken. Bestämmelserna i 4 kap. utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och föreslagen förändring påverkar därmed inte riksintresset negativt.
- Planen kommer inte att innebära en negativ påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten eller på andra resurser.
- Planförslaget medför inte att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

KONSEKVENSER

Planen kan dock medföra viss påverkan på omgivningen och den berörs även av förhållanden i omgivningen samt riksintressen m.m., vilket redovisas i följande avsnitt.

Riksintressen och förordningar

Programområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Ystads stadskärna [M167], enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. För att anpassa de nya byggnaderna till sin omgivning och inte skada riksintresset för kulturmiljövården föreslås nya byggnader få preciserade utformnings- och utseendekrav samtidigt som ny bebyggelse anpassas till befintlig kvartersstruktur, gatunät och viktiga siktlinjer i området. Befintlig byggnad i programrådets södra del kulturskyddas enligt det framtagna vårdprogrammet för Regementsområdet³.



Regementsrådets gator karaktäriseras av gatsten och rännalar. Foto: Ystads kommun.

Programområdet är beläget inom område som enligt 4 kap. 1 § miljöbalken är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Exploateringsföretag och andra ingrepp får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2-8 §§ i 4 kap. och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i 4 kap. utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt eftersom

området innebär en förtätning av ett redan i anspråktaget område som är beläget centralt i Ystad tätort.

Miljökvalitetsnormer

Föreslagen ändring av tillåtna ändamål och föreslagen bebyggelse kommer inte att medföra att miljökvalitetsnormerna för luft eller vatten överskrids.

Hälsa och säkerhet

Radonmätning bör göras i samband med byggnation eftersom radonhalter kan variera kraftigt. Grundläggning ska utföras radon-skyddande inom normalradonintervallet och radonsäkert inom högradonintervallet.

Den nya bebyggelsen som föreslås inom programområdet kommer inte innebära några risker för omgivningen. Även risken för olägenheter från omgivningen bedöms som liten eftersom området angränsar till oexploaterad mark och Sandskogen.

Planområdet ligger på + 3,5-5,5 meters höjd över havet. För Ystad centrum krävs det att kustlinjen säkerställs med kustskyddsåtgärder enligt "Handlingsplan för förvaltning och skydd av kusten".

Trafik

Föreslagen utbyggnad kommer ge ett tillskott av fordon. Området ligger dock centralt i Ystad med god tillgång till kollektivtrafik.

Natur- och kulturmiljö

Området utgör redan ianspråktagen mark. Nya byggnader föreslås i ett område som tidigare var avsett för militär verksamhet. Ny bebyggelse ska anpassas till den omkringliggande kulturhistoriska miljön genom placering, utformning, gestaltning och utseende. Nya och befintliga gator ska ges en gestaltning som ansluter till befintlig gatumiljö i Regementsområdet.

En negativ påverkan på naturmiljön bedöms främst uppstå i den norra delen av programområdet i anslutning till Skidskodammen och det kommunala naturreservatet. Som mål i skötselplanen⁴ för området kring Skridskodammen anges bland annat att dammen ska omges av ett bälte med växter till skydd för fågellivet. För att minimera den negativa påverkan på naturmiljön är det därför viktigt att vegetationen fortsättningsvis bevaras och att inga luckor, stigar eller rastplatser skapas mellan den tänkta bebyggelsen och dammen. Allmänhetens tillgänglighet till dammen planeras fortsättningsvis ske norrifrån, vid den befintliga rastplatsen. Trots detta kommer troligtvis den nya bebyggelsen innebära en störning för fågellivet. För övrigt kommer resterande delar av programområdets naturmiljö förbättras genom att befintliga vägar föreslås trädplanteras i likhet med Regementsområdets övriga karaktär.

Stads- och landskapsbild

Ny föreslagen bebyggelse kommer oundvikligen förändra det äldre Regementsområdet, bland annat genom att ta i anspråk stora öppna ytor som annars karaktäriserar området. För att skapa en god anpassning till befintlig bebyggelse avseende byggnadsvolymer och placering har ett gestaltungsprogram tagits fram som utifrån analys av området föreslår två förslag till ny bebyggelse.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen kommer att medverka till ett tillskott av bostäder och centrumverksamheter centralt i Ystads tätort. Genom att programmet föreslår en funktionsblandad bebyggelse kan området befolkas mer och ge liv till stadsrummet.

Området ligger strategiskt med god tillgänglighet till Sandskogen, havet, centrumservice, gång- och cykelvägnät samt till kollektivtrafik.

Genom att befolka området mer skapas en känsla av säkerhet och trygghet.

TIDPLAN

Samråd kring planprogrammet avses genomföras under vintern 2012 och detaljplanen beräknas antas under första kvartalet 2013. Byggstart kan ske tidigast 2013.

MEDVERKANDE

I planarbetet har planchef Anna Möller, planarkitekt Helén Karlsson, byggnadsantikvarie Inger Torstensdotter Åhlin från Plan o Bygg och Joakim Kaminsky från Kjellgren Kaminsky Architecture medverkat.

KÄLLOR

- 1) *Regementsområdet i Ystad- Riktlinjer för bevarande av kulturskyddade byggnader och miljöer* (1997), NP arkitekter.
- 2) *Ystads byggnadsordning- Regimentet*. Antaget av kommunfullmäktige (2009).
- 3) *Vårdprogram*, ARKSAM (2000).
- 4) *Skötselplan Norra Sandskogen. Ystads kommun*. Antagen av Kommunstyrelsen 2007-11-28 § 187.