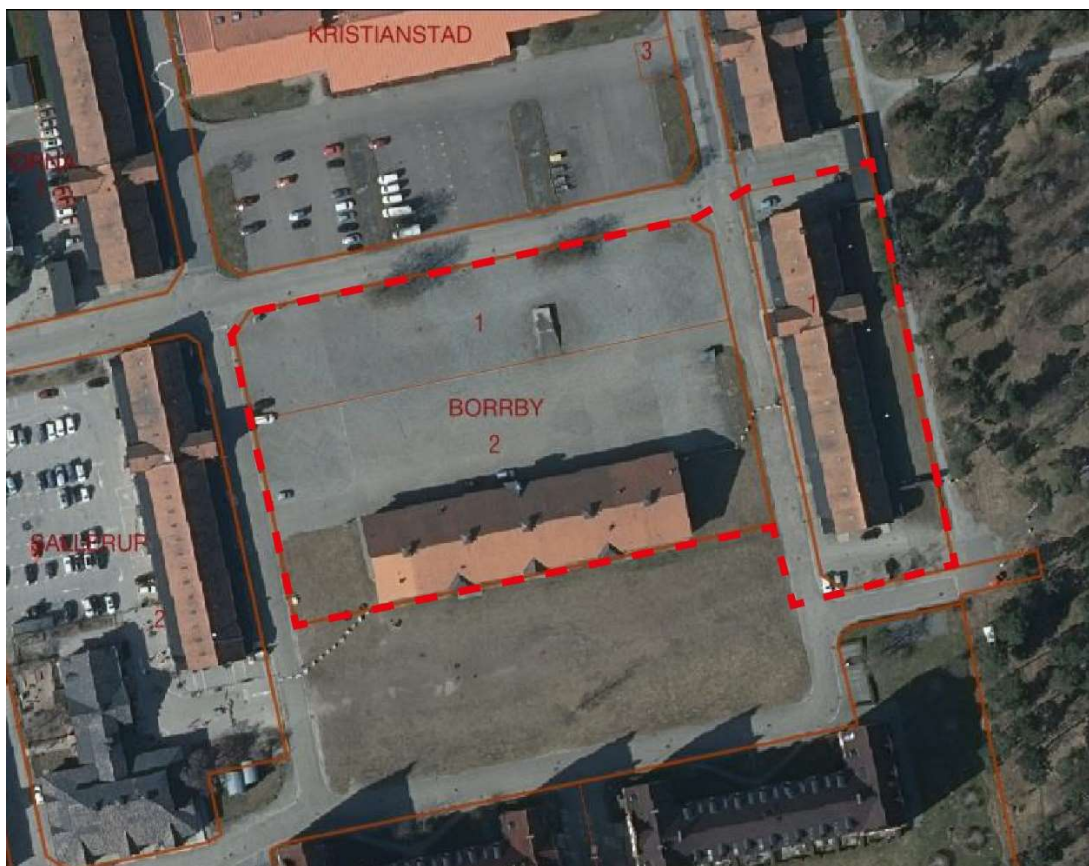


Detaljplan för

Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 m.m.

inom stadsdelen Regementet i Ystad

Ystads kommun, Skåne län



INNEHÅLL

Syfte och bakgrund	3
Sammanfattning/Huvuddrag	4
Planeringsförutsättningar	5
Planförslag	21
Behov av miljöbedömning	29
Konsekvenser	30
Genomförandefrågor	34

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Planprogram och programredogörelse
- Samrådsredogörelse

PLANERINGSUNDERLAG

Till detaljplanen finns följande underlag:

- Geoteknisk undersökning, *Geoexperten i Skåne AB* 2017-07-06
- Markradonmätning, Radonanalys – *GJAB* 2017-07-31
- Miljöteknisk markundersökning, *Miljöfirman Konsult Sverige AB* 2017-07-14
- Geoteknisk PM avseende grundvattenförhållanden vid nybyggnad i kv Borrby 1 och 2 i Ystad, *Geoexperten i Skåne AB* 2019-01-23
- Regementsområdet – Riktlinjer för bevarande av kulturskyddade byggnader och miljöer, *NP arkitekter* 1997
- Vård- och färgsättningsplan för P7/Fo11 i Ystad, *bm Matsson Arkitektkontor AB* 1991-11-30
-
- Gestaltningsprogram för förtätning Regementsområdet Ystad, *Kjellgren Kaminsky Architecture* 2011-12-12
- Konsekvensanalys kulturmiljövärden, del av regementet i Ystad, fastigheterna Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 m.m. *Nyréns Arkitektkontor* 2018-11-30
- Antikvarisk förundersökning, Simrishamn 1, Ystad, *WSP* 2020-01-16
- Trafikutredning regementsområdet, *Ramböll* 2018-10-09

SYFTE OCH BAKGRUND

Syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att använda befintlig byggnad inom fastigheten Simrishamn 1 för bostadsändamål samt att anpassa byggnaden för det ändamålet. Planens syfte är också att göra det möjligt att bygga nya bostäder inom norra delen av kvarteret Borrby. Befintlig byggnad inom kvarteret Borrby ska vara möjlig att använda för kontor, handel och verksamheter som är förenliga med bostäder. Planens syfte är vidare att reglera bebyggelsens omfattning, utformning och placering, med beaktande av den särskilt värdefulla kulturmiljön inom Regementet.

Bakgrund

Begäran om planbesked för ändring av detaljplan till bostäder på Simrishamn 1 kom in från Ystads Industrifastigheter den 19 februari 2016 och från fastighetsägaren till Borrby 1 och 2 för byggnation av bostäder den 12 april 2016.

Fastigheten Simrishamn 1 används idag som museimagasin för kulturhistoriska samlingar. Verksamheten är inte öppen för allmänheten. För att använda platsen och byggnaderna på ett effektivare sätt, och för att skapa liv, rörelse och närvaro i de östra delarna av Regementet önskar fastighetsägaren Ystads Industrifastigheter AB bygga om lokalerna för bostadsändamål.

Fastigheten Borrby 1 är enligt gällande plan avsedd att användas som parkering. Kringliggande verksamheter som filmstudio, förskola, lager och mindre hantverksföretag genererar inte så många besökare så att det finns ett ekonomiskt underlag för att tillhandahålla parkeringar. Fastighetsägaren önskar därför pröva möjligheten att använda fastigheten för bostadsändamål. Efterfrågan på bostäder är stor, och området är mycket attraktivt med närhet till service, skolor, rekreationsområden och havsbad.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 14 juni 2016, § 147 att ge positivt planbesked för upprättande av förslag till detaljplan för Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 inom stadsdelen Regementet i Ystad. Av underlaget till planbeskedet framgår bland annat att bebyggelsens omfattning, placering och gestaltning behöver studeras vidare i det kommande planarbetet.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900, fr.o.m. 2 januari 2015



Planarbetet bedrivs med standardförfarande, eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

SAMMANFATTNING/HUVUDDRAG

Områdets gestaltning och disposition (allmänt)

Magasinsbyggnad på Simrishamn 1 byggs om till bostadshus. Nytt bostadshus i 5-6 våningar uppförs på den öppna platsen norr om befintlig byggnad för verksamheter i kvarteret Borrby. Befintlig byggnad inom kvarteret Borrby ska vara möjlig att använda för kontor, detaljhandel och verksamheter som är förenliga med bostäder.

Föreslagna åtgärder (sammanfattning)

Planen innefattar:

- Kvartersmark för bostäder samt verksamheter, detaljhandel och kontor.
- Bevarandebestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- Utformningsbestämmelser för ny bebyggelse.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger i stadsdelen Regementet i östra delen av Ystad. Området gränsar till en parkering tillhörande Ystad Studios i norr, Sandskogens frilufts- och rekreationsområde i öster, Josephsons torg i söder samt blandade centrumfunktioner i väster. Det avgränsas av Sixten Sparres gata i norr, Elis Nilssons väg i väster, Björnstjernegatan i öster samt Josephsons torg i söder.

Fastigheten Simrishamn 1 omfattar cirka 3 300 kvadratmeter mark, och kvarteret Borrby ungefär 9 500 kvadratmeter. Totalt omfattar planområdet drygt 13 700 kvm mark inklusive allmän platsmark (del av Björnstjernegatan). Höjden över havet är cirka +5 meter.

Markägförhållanden

Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 är privatägda och torg och gatumark ägs av Ystads kommun.

Markanvändning

Nuvarande användning för Simrishamn 1 och Borrby 2 är småindustri, hantverk och lager. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Byggnaderna används som magasin, lager och gym.

Marken utgörs av plan mark som till största delen är hårdgjord. Marken på den östra sidan om kulturmagasinet är gräsbeväxt.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning har utförts inom den del av kvarteret Borrby där det ska byggas nya bostäder (Geoexperten i Skåne AB) i juli 2017. Undersökningen visar att jordlagren under gatstenen överst utgörs av fyllning med grus och sand med enstaka tegelinslag och sten till djup mellan 0,4 och 0,7 meter. Fyllningen underlagras av naturlig sand till mer än 5,0 meters djup. Vid sonderingarna har fast till mycket fast lagring uppmätts i jordlagren. I borrhålen inmättes vattenytor på 2,3-2,7 meters djup motsvarande +2,1 och +2,5 meter.

Förekommande jordlager har gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper och byggnader kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, utbredda grundplattor eller längsgående grundsulor i naturligt lagrad jord och/eller ny kontrollerad fyllning. Runt husen rekommenderas att dräneringsledningar läggs.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Enligt fördjupad översiktsplan för Ystads tätort är pågående användning blandad stadsbebyggelse. Förslaget strider inte mot de ställningstaganden som finns i den fördjupade översiktsplanen, där Regementsområdet anges som ett av de områden som kommunen identifierar som möjligt för förtätning. Enligt fördjupningen handlar det om att på ett

varsamt sätt pröva möjligheten att bebygga några av de öppna platser (mellan kv. Kristianstad och fastigheten Borrby 2 samt Josephsons torg) som finns i området, med anpassning till områdets skala, form och strikta mönster.

Detaljplaner, områdesbestämmelser

För planområdet gäller *Detaljplan för Regementsområdet*, laga kraft 12 oktober 1999. Planens genomförandetid har gått ut. Enligt planen är Simrishamn 1 och Borrby 2 avsedda för icke störande småindustri, hantverk och lager. Borrby 1 är avsedd för parkering.

Planprogram och gestaltungsprogram

Ett planprogram omfattande delar av fastigheten Lillö 1, Kristianstad 1 och 2, Borrby 1 och 2 samt del av Östra förstaden 2:30 togs fram och var på samråd i januari-februari 2012. Syftet med planprogrammet var att pröva möjligheten att förtäta området med bebyggelse för centrumverksamhet, kontor, skola och bostäder.



Förslag 1 till förtätning av Regementsområdet. Bild: Kjellgren Kaminsky Architecture.



Förslag 2 till förtätning av Regementsområdet. Bild: Kjellgren Kaminsky Architecture.

Bilder från planprogrammet

Efter programsamrådet var dåvarande Plan o Byggs bedömning att det inte var möjligt att gå vidare med planläggning av hela programområdet just då, bland annat på grund av att gällande detaljplaner hade genomförandetid kvar samt på grund av de synpunkter på exploatering av området som inkom under programsamrådet.

Det finns inte längre någon genomförandetid för den detaljplan som berör planområdet och kommunen har i fördjupad översiktsplan för Ystad angett Regementsområdet som ett av de områden som är möjligt för förtätning.

I programskedet togs ett gestaltungsprogram fram med riktlinjer för hur nya byggnader ska/kan gestaltas. Bland annat anges att

- byggnader kan uppföras i mellan 3 och 8 våningar
- byggnadernas bottenvåning får ej upptas av parkeringsplan
- bostäder får utformas med balkonger; balkongerna får inte vara heltäckande, utskjutande, inglasade eller förankrade i mark
- sadeltak ska användas, vinklar likt befintlig bebyggelse
- fasadmateriäl ska i huvudsak vara tegel
- takmateriäl ska i huvudsak vara tegelpannor eller bandfalsad skivtäckning i mörk färgsättning

Övriga program, inventeringar m.m.

För stadsdelen Regementet finns en lokal byggnadsordning framtagen 2009. Byggnadsordningen ger vägledning kring hur plan- och bygglagen ska tolkas och tillämpas. Regementet präglas av tydliga symmetrier och en strikt geometrisk ordning. Materialen domineras av rött tegel och målat trä.

I *Kulturmiljöprogram för Skåne (Länsstyrelsen)* pekas Ystad ut som särskilt värdefull kulturmiljö och beskrivs som en av de bäst bevarade medeltidsstäderna i landet. Såväl stadsplanen med gatunät och fastighetsindelning som den äldre bebyggelsen samt planteringarna och torgbildningarna har kulturhistoriskt värde. Under rubriken Regementet står bland annat ”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.”

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården (miljöbalken 3 kap. 6 §)

Länsstyrelsen har i yttranden om den fördjupade översiktsplanen för Ystads tätort förtydligat att Regementet inte är en del av riksintresset för kulturmiljövården Ystad M167. Området har dock höga kulturhistoriska värden som ska beaktas vid en förtätning.

Riksintresse för kustområdet (miljöbalken 4 kap. 4 §)

Planområdet 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. Enligt 4 § får fritidsbebyggelse inom kustområdet komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna i 4 kap utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 5 kap. miljöbalken 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).

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.

För utomhusluft finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), ozon, arsenik, kadmium, nickel och bensenpyren.

Vattenmyndigheten i Södra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om miljökvalitetsnormer för samtliga yt- och grundvattenförekomster i distriktet. Normen är att god ekologisk status ska ha uppnåtts till 2015 men för ytvattenförekomsterna i Ystads kommun har normen satts till 2027.

Hälsa och säkerhet

Miljöteknisk markundersökning

Miljöteknisk markundersökning har gjorts i juli 2017 (Miljöfirman Konsult Sverige AB) inom den del av kvarteret Borrby där det planeras nya bostäder. Provtagning av jord har utförts i åtta punkter, som djupast till 4 meters djup. Provtagningen utfördes samtidigt som den geotekniska undersökningen. Totalt 32 jordprover togs ut. Prov för analys på laboratorium valdes av 11 prover från fyllnadsjord. Fyllnadsjord kan innehålla föroreningar av metaller och PAH beroende på var massorna härstammar ifrån samt att jorden kan ha förorenats av tidigare verksamheter. Eftersom undersökt område utgörs av en stor uppställningsplan med garage i en byggnad kan det ha parkerats fordon inom området. Fordon kan ha spillt eller läckt drivmedel eller oljor. Därför har även oljekolväten analyserats i ett par prover. Alla analyserade prover uppfyller riktvärdet för känslig mark samt även riktvärdet för mindre än ringa risk. Inga föroreningar har påvisats. Därmed anses inga åtgärder vara nödvändiga.

Markradon

Mätning av markradon har gjorts i juli 2017 (GJAB) inom den del av kvarteret Borrby där det planeras nya bostäder. Mätvärdet ($1,1 \pm 0,4$ kBq/m³ på djupet 1 m) tyder på radonhalt inom lågriskintervallet. Halter kring eller under 4 kBq/m³ kan betyda påverkan av något, till exempel vatten (grundvatten eller ytvatten). Radonhalten kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering men det är enligt redovisningen av mätresultatet tveksamt om det behövs radonskyddat byggande vid byggnation. Bedömningen är något osäker eftersom endast ett mätvärde föreligger.

Luftföroreningar

Kommunen bedrev mellan 2010 och 2014 omfattande luftkvalitetskontroller i samarbete med Ystad Hamn Logistik AB (YHLAB). Parametrarna som kontrollerades var kväveoxider (NO_x), svavel(di)oxid (SO_x), partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), flyktiga organiska föreningar (VOC) och under sommarhalvåret marknära ozon (O₃). Värdena låg under miljökvalitetsnormen i samtliga fall och i vissa fall även under nedre utvärderingströskeln (NUT). För en del av ämnena uppnåddes miljömålet. Under 2015-2016 fortsatte mätningar i YHLAB regi med fokus på partiklar.

Sedan 2017 ingår Ystads kommun i en samordnad kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne som drivs av Skånes Luftvårdsförbund. Resultaten redovisas i årliga, kommunsspecifika rapporter på luftvårdsförbundet Skånes hemsida. Kontinuerliga mätningar görs av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), svaveldioxid (SO₂), kolmonoxid (CO) samt bensen. Mätningarna kompletteras med modellberäkningar för samtliga medlemskommuner för att ge en geografiskt heltäckande emissionskunskap av föroreningarna kvävedioxid (NO₂), partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}) och svaveldioxid (SO₂). Under 2017 har indikativa mätningar utförts av flyktiga organiska föreningar (VOC) med fokus på bensen i samtliga medverkande kommuner. Resultaten visar att miljökvalitetsmålet för bensen uppnås och att samverkansområdet inte har skyldighet att mäta bensen

i framtiden. Samtliga beräknade värden för kvävedioxid ligger långt under miljökvalitetsnormen på såväl landsbygden som i tätorten, men tangerar eller ligger över den nedre utvärderingströskeln inom hamnområdet. De beräknade värdena för partiklar (PM10) ligger under miljökvalitetsnormen och nedre utvärderingströskeln på såväl landsbygden som i tätorten. Kompletterande mätningar av PM10 har utförts under våren 2018 i Ystad. Då partikelhalter kan överstiga värden högre än den nedre utvärderingströskeln (NUT) i gatumiljö och vid hamnområdet är uppföljande mätningar att rekommendera. Mätning av tungmetaller och polycykliska aromatiska kolväten (PAH) har utförts under våren 2018 i Ystad. Uppmätta halter för samtliga tungmetaller ligger långt under nedre utvärderingströskeln (NUT).

För svaveldioxid finns inget miljökvalitetsmål eftersom halterna har sjunkit avsevärt och målet redan anses vara uppnått. Även för kolmonoxid har halterna sjunkit avsevärt och inga ytterligare mätningar behövs.

Under hösten och vintern 2019 har mätningar pågått av både kvävedioxid (NO₂) och kväveoxider (NO_x) i samtliga kommuner. Resultaten från hela mätperioden kommer att bearbetas och redovisas i årsrapporter för 2019.

Buller (vägtrafik, tågtrafik m.m.)

Enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) gäller följande värden vid bostadsbyggnader:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

För en bostad om högst 35 kvm bör bullret inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden

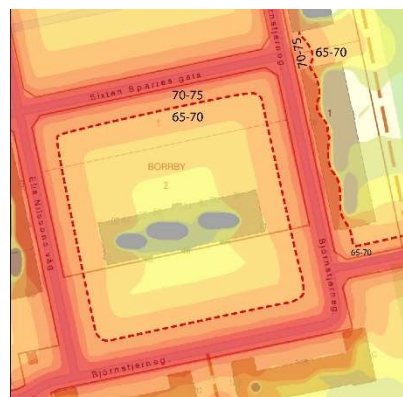
Vid ändring av en byggnad (enligt plan- och bygglagen 9 kap. 2 § 3 a) bör minst ett bostadsrum i en bostad vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Om maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnad ändå överskrider 70 dBA maximal ljudnivå bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Enligt Rambölls bulleranalys från 2013 överskrids inte riktvärdena för ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå överskrids inom 10 meter från gata i västra delen av Simrishamn 1 och i västra, norra och östra delen av Borrby 1 och 2, se bilder nedan.



Vägbuller, ekvivalentnivå. Gräns för 50 dB(A) ekvivalentnivå markerad med röd streckad linje



Vägbuller, maxnivå. Gräns för 70 dB(A) maxnivå markerad med röd streckad linje

En bullerutredning gjordes av Tyréns 2018. Enligt bullerberäkningarna, som omfattar de sju största vägarna samt järnvägarna i kommunen, överskrids bullervärdena enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte inom planområdet varken i nuläget eller enligt föreslagen utbyggnad i fördjupad översiktsplan för staden Ystad 2030.



Vägtrafikbuller, ekvivalentnivå utbyggnad. Planområdet markerat med röd streckad linje

Risker

Norr om planområdet finns Ystad Studios, och i samband med att detaljplanen för kvarteret Lillö togs fram framförde Ystad Studios att man har transporter även nattetid i samband med filminspelningar. Planbestämmelser finns om att den verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

I ett PM (GeoExperten AB 2019-01-23) redogörs för grundvattenförhållandena samt bedöms riskerna för påverkan på grundläggningen av Portalkasernerna vid en grundvattensänkning i samband med byggande av underjordiskt garage på Borrby 1. Enligt PM:et kommer den färdiga konstruktionen inte att påverka grundvattenförhållandena inom området vid någon tidpunkt beroende på att någon dräneringsledning inte kommer att läggas ut runt källaren. Den påverkan på vattenståndet som eventuellt kan förekomma är tillfällig under byggtiden. Uppmätta vattennivåer tyder på att detta inte kommer att bli aktuellt. För att kontrollera förhållandena till dess att källaren är klar föreslås ett kontrollprogram omfattande två stycken grundvattenståndsrör som installeras mellan nybygget och kasernen i söder.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Området är redan ianspråktaget för bebyggelse och stora delar av marken är hårdgjorda. Vid Sixten Sparres gata i norr står fyra lindar. I södra delen av Simrishamn 1 står några mindre träd i anslutning till en parkering. Träden i södra delen av Simrishamn 1 är i dåligt skick eller döda. Området gränsar till Ystad sandskog i öster.



*Lindar vid Sixten Sparres gata
Foton Ystads kommun*



Träd i södra delen av Simrishamn 1

Vatten

Enligt Länsstyrelsens digitala karttjänst (Dikningsföretag på karta/vattenarkiv) finns några mindre lågpunkter (0,1-0,5 m) markerade i norra delen av kvarteret Borrby, där ny bostadsbebyggelse planeras. Några flödesvägar är inte markerade genom området.

Kulturmiljö

Historik

År 1894 beslutades att ett regemente skulle förläggas till Ystad och man enades om en placering öster om staden i dess nuvarande läge. Ystads Regementsområde och kaserner uppfördes i tre etapper som togs i bruk år 1897, 1907 respektive 1916. Den första och

andra etappen ritades enligt *Program till detaljplan för Kristianstad 2 m.fl.* av fortifikationsbefälhavaren Fritz Ewerlöf medan den sista etappen ritades av arkitekt Erik Josephson, som var anställd hos arméinrättningen. Troligt är dock enligt *Konsekvensanalys kulturmiljövärden* att även de första två etapperna byggde på typritningar av Erik Josephson.

I **första etappen**, som stod klar 1897, byggdes bland annat kanslihus, kaserner, matsal, vakt- och arrestbyggnad, sjukhus, exercishus, ridhus, stall och smedja. 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 stallar. 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 taktegel. Portalkasernerna, strax söder om planområdet, 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.



Illustrationen visar etappvis utbyggnad av Regementsområdet

Under 1940-talet övergick regementet till ett motorinfanteriregemente och stallar och andra byggnader kunde byggas om till bland annat verkstäder. Ombyggnationerna blev utförda med stor hänsyn till byggnadernas ursprungliga arkitektur.

Under 1970-talet tillkom en ny matsal för värnpliktiga, en sjukhusbyggnad och en värme-central. I samband med LV4:s flytt till området vid mitten av 1980-talet ersattes ett av de gamla stallen med en stor luftvärnshall (nuvarande Ystad studios) ritad av Sten Samuelssons arkitektkontor. Den storskaliga byggnaden har ett tydligt modernistiskt formspråk, samtidigt som den ansluter till den gamla bebyggelsen vad gäller material och placering.



Före detta luftvärnshall (nuvarande Ystad studios) Foto Ystads kommun

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

Portalkasernerna byggdes på ett varsamt sätt om till bostäder efter ritningar av NP Arkitekter åren efter millennieskiftet. I regementsområdets nordvästra del, i kvarteret Malmö, uppförde Ystadbostäder bostadslägenheter i fyra längor som stod klara 2007. Byggnaderna ritades av arkitekt Greger Dahlström på Fojab och är vad gäller material, kulör, volymer och placering väl anpassade till regementsområdets äldre arkitektur och struktur.



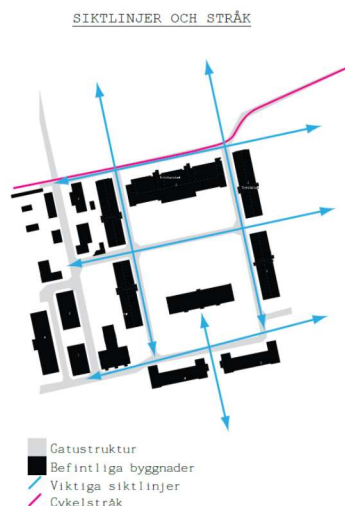
*Portalkasernerna i sydost
Foton Ystads kommun*



Ystadbostäder i nordväst

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

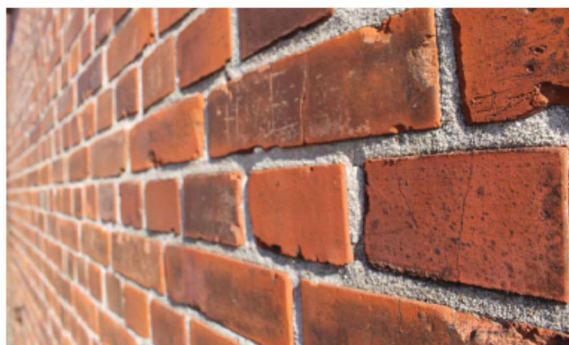
Vägarna liksom byggnaderna inom Regementsområdet är av strikt karaktär och följer ett tydligt rutnär. Inom och i direkt anslutning till planområdet finns ett flertal viktiga stråk och siktlinjer som är viktiga att bevara. Dessa finns redovisade på kartan nedan.



Kartan visar viktiga siktlinjer och stråk inom Regementsområdet

Regementsbyggnadernas karaktär

Byggnaderna inom kasernområdet är övervägande uppförda i rött tegel. Regimentet byggdes i en tid när tegelbyggnaderna helt dominerade i Skåne.



Rött tegel i Regementsområdet

Flera byggnader pryds av gesimser och mönstermurning och fönstren utgörs främst av gjutjärn. Fönstrens 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 takteglet som byggnaderna har idag.

Beskrivning av befintliga byggnader på Borrby 2 och Simrishamn 1

Byggnaderna inom planområdet stammar från den andra utbyggnadsetappen av regementet 1898-1907. Öster om de byggnader som uppfördes i första etappen byggde man då ridhus och fem nya stall. De placerades symmetriskt och strikt runt en stor öppen plats. Den öppna ytan var från början ridbana och senare motorplan. Marken var grusad, men på 1950-talet belades ytan med smågatsten. I stallbyggnadernas direkta närhet var marken från början belagd med kullersten.

Befintliga byggnader på Borrby 2 och Simrishamn 1 uppfördes år 1904, byggnaden på Borrby 2 som ridhus och byggnaden på Simrishamn 1 som stall.

Ridhuset på Borrby 2 byggdes om till motorverkstad när regementet motoriserades och stallet på Simrishamn 1 har byggts om till förråd.

Fasaden på Borrby 2 är av rött maskinslaget tegel murat i kryssförband med sockel av granit. Taket är ett sadeltak med rött tvåkupigt tegel. Längs taknocken finns fem ventilationshuvar med pyramidformat tak av svart plåt. Mot söder och på gavlarna har byggnaden kvar sin ursprungliga fönstersättning med högt sittande fönster. Fönsterna är av svartmålat gjutjärn med spröjsar och munblåst glas och av vitmålat trä med dubbel post. På norra fasaden finns gröna portar i metall och på övriga fasader finns brunmålade paneldörrar. På södra och norra fasadernas centrala risaliter (svagt framskjutande parti av en fasad, fört genom byggandens hela höjd) finns en urtavla. Byggnadens helhetskaraktär är mycket välbevarad, bortsett från den norra fasadens nedre del som genomgått stora förändringar i samband med ombyggnaden till motorverkstad, då den försågs med stora portar. Södra, västra och östra fasaderna är relativt välbevarade, bortsett från nytillkomna fönster medan norra fasaden har genomgått stora förändringar i samband med ombyggnaden till motorverkstad, då den försågs med stora portar.



Borrby 2 från öster
Foton Ystads kommun



Borrby 2 från väster

Den före detta stallbyggnaden på Simrishamn 1 har en högre mittdel med sadeltak och utmed långsidorna lägre "sidoskepp" med pulpettak. Bottenvåningens fasad är av rött maskinslaget tegel murat i kryssförband med sockel av granit. Övervåningen är av stående panel i trä. Taket på lågdelen är ett pulpettak med svartmålad falsad plåt och på högdelen sadeltak med rött tvåkupigt tegel. I bottenvåningen finns brunmålade gjutjärnsfönster med munblåst glas och brunmålade aluminiumfönster med mittpost. I övervåningen finns gulmålade träfönster med spröjsar och munblåst glas. Portar och dörrar är av brunmålad träpanel eller metall. I gavelpetsarna finns luckor med äldre dekorativa beslag. Byggnadens helhetskaraktär är välbevarad, även om flera förändringar har skett. Bottenvåningen har förändrats genom ett flertal nya fönster, dörrar och portar. Ovanvåningen är relativt välbevarad. Interiört är pelarverket välbevarat och kulturhistoriskt värdefullt. Förändringarna under militärepokern där vapen- och ammunitionsförråd tillkommit, som också är bevarade, är värdefulla likaså.



Simrishamn från söder
Foton Ystads kommun



Simrishamn från norr

Konsekvensanalys kulturmiljövärden, del av regementet i Ystad – Fastigheterna Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 (Nyréns Arkitektkontor 2018-11-30)

I en konsekvensanalys avseende kulturmiljövärden inom planområdet beskrivs historik, nuläge, kulturhistoriska värden samt ges en antikvarisk kommentar till föreslagen detaljplan.

Stall, ridhus och öppna ytor inom planområdet beskrivs som en betydelsefull del i den kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljön. Denna del av regementet illustrerar den mycket centrala roll hästen hade inom militären när anläggningen uppfördes. Bebyggelsen i regementets andra utbyggnadsfas, bestående av stallar och ridhus som omger en öppen exercisplats, utgör en sammanhållen miljö med visuella samband mellan byggnaderna.

Som värdebärande karaktärsdrag anges de obebyggda ytorna, enhetligt utformad bebyggelse (gemensamma karaktärsdrag vad gäller material, form och färg), bebyggelsens struktur och skala (byggnaderna består av raka längor grupperade tillsammans kring olika rum), avläsbara funktioner (regementsområdets strukturerade planering med byggnader för olika ändamål grupperade tillsammans, t.ex. stall och ridhus i östra delen, är betydelsefull för förståelsen av områdets historia), rännalar.



*Öppen yta norr om ridhuset
Foton Ystads kommun*



Rännadal

I en sammanfattning av konsekvensanalysen görs bedömningen att ny, hög bebyggelse (med komplementbyggnader) på ytan norr om ridhuset innebär stor påverkan på hela regementsområdets karaktär och kulturhistoriska värden. Ombyggnad av stallet (Simrishamn 1) enligt planens intentioner skulle innebära en förvanskning av den kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaden. Enligt konsekvensanalysen kan det vara möjligt att bygga om stallet till bostäder men det bör föregås av en antikvarisk förundersökning. Vad gäller ridhuset (Borrby 2) är konsekvenserna mer oklara, men planbestämmelserna innebär enligt konsekvensanalysen inte något tillfredsställande skydd för byggnadens kulturvärden.

Antikvarisk förundersökning gällande Simrishamn 1 (WSP 2020-01-16)

I en antikvarisk förundersökning gällande Simrishamn 1 beskrivs förutsättningar/bakgrund, nuläge och förändringar, kulturhistoriskt värde samt ges en sammanfattande konsekvensbeskrivning av ändringsförslaget.

Sett till de fyra stallbyggnaderna i östra delen av regementsområdet är Simrishamn 1 enligt den antikvariska förundersökningen en av de mest förändrade, såväl exteriört som interiört. Ett flertal ursprungliga detaljer finns kvar men mycket är ändrat, som fönster, dörrar och portar. Förändringar gentemot det ursprungliga utförandet har skett successivt då anpassningar har behövts göras när användningen förändrats. Byggnaden bör enligt den antikvariska förundersökningen värderas utifrån den helhet som de fyra stallbyggnaderna utgör runt den stora kasernplanen. Det kulturhistoriska värdet byggs upp av de äldre byggnader som omger exercisplatsen och av exercisplatsen i sig självt med sin stora öppna yta och sin stenbeläggning.

Förändringarna under militärepokerna har kulturhistoriska värden och en del detaljer finns bevarade, men kan vara svåra att förankra i eventuell ny användning än vad byggnaden har idag.

I detaljplaneförslaget går byggrätten för ny bebyggelse på den öppna platsen ut till tomtgränsen, vilket enligt den antikvariska förundersökningen gör att en byggnad uppförd enligt denna kommer avdela platsen och skapa en kvartersbebyggelse som också skymmer utblickar mot befintliga byggnader. Dessa negativa konsekvenser minskar enligt den antikvariska förundersökningen betydligt om byggrätten dras in några meter från omgivande gator (Sixten Sparres gata, Björnstjernegatan och Elis Nilssons väg). Från Sixten Sparres gata bör byggrätten dras in så mycket att ny byggnad hamnar bakom en linje mellan norra gavlarna på stallbyggnaderna på Simrishamn 1 och Sallerup 2. Effekten blir då att byggnaden kommer att upplevas som att den står på platsen, den stora kasernplanen kan fortfarande överblickas och det ger möjlighet att uppleva befintliga byggnader, då gavlarna på Simrishamn 1 och Sallerup 2 blir synliga i gaturummet.

Sammantaget görs i den antikvariska förundersökningen bedömningen att konsekvenserna är måttligt negativa för byggnaden på Simrishamn 1 med föreslagna åtgärder. De kulturhistoriska värdena är framförallt kopplade till förståelsen av platsen/miljön inom regementsområdet och den ursprungliga funktionen förstådd tillsammans med övriga stallbyggnader.

Det är enligt den antikvariska förundersökningen viktigt att bibehålla volymen och ytterväggarnas material och kulturhistoriskt värdefulla detaljer. I den antikvariska förundersökningen föreslås utformningsbestämmelser i form av varsamhetsbestämmelser (**k**) och skyddsbestämmelser (**q**) för att ta tillvara de kulturhistoriska värdena.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget i östra delen av Regementsområdet där stora öppna ytor omgärdas av bebyggelse med en strikt geometrisk ordning. Området gränsar till Ystad sandskog i öster.

Ekosystemtjänster

Regeringen har beslutat om ett etappmål i miljömålssystemet, som innebär att betydelsen av biologisk mångfald och värdet av ekosystemtjänster senast 2018 ska vara allmänt kända och integreras i ekonomiska ställningstaganden, politiska avväganden och andra beslut i samhället där så är relevant och skäligt.

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor.

Det finns fyra typer av ekosystemtjänster: Stödjande (biologisk mångfald, ekologiskt samspel, upprätthållande av markens bördighet, habitat), Reglerande (luftkvalitet, bullerreglering, skydd mot extremt väder, vattenrening, klimatanpassning, pollinering), Försörjande (matproduktion, färskvatten, material, energi), Kulturella (hälsa, sinnlig upplevelse, sociala interaktioner, naturpedagogik, symbolik och andlighet).

Större delen av området är hårdgjort och ekosystemtjänsterna begränsade till några enstaka träd. Träden har en reglerande funktion då de i viss mån förbättrar luftkvaliteten genom att ta upp föroreningar. De tar också upp koldioxid ur luften och motverkar därmed den globala uppvärmningen. Träden har en viss vattenreglerande funktion genom att de tar upp regnvatten. Träden är lindar och har då även en viss pollinerande funktion. En kulturell ekosystemtjänst kan upplevelsen av träden som ett landmärke på den öppna ytan i norra delen av kvarteret Borrby utgöra.

Service

En livsmedelsaffär finns 300 meter nordväst om planområdet. Förskolor och skolor finns inom stadsdelen Regementet.

Regementsområdet trafikeras av stadsbuss och det finns bra gång- och cykelvägar från centrum till området.

Trafik och infrastruktur

Området nås enkelt med allmänna kommunikationer. Gatunätet är redan väl utbyggt. Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik inom planområdet. Ett gång- och cykelstråk in mot centrum och ut mot Ystad sandskog finns ca 100 meter norr om planområdet (Regementsgången).

Trafikutredning regementsområdet (Ramböll 2018-10-09)

I en trafikutredning beskrivs nuläge och konsekvenser av detaljplanen. Trafiksimuleringar har gjorts med hjälp av trafiksimuleringsprogrammet Vissim. Även tillkommande trafik i närliggande projekt (Lillö) tas med. Flödena i trafikmodellen baseras på trafikmätningar gjorda av Ystads kommun och svängandelarna i korsningarna baseras på filmning med drönare. Två olika scenarier har studerats, dels maxtimme på förmiddagen i nuläget och dels maxtimme på förmiddagen med tillkommande trafik. I båda scenarierna sker en variation av trafiken i modellen som kan sägas motsvara att en färja kommer in och töms under den simulerade timmen. Maxtimmen på förmiddagen kan antas vara den tid då flest bilister från de tillkommande bostäderna ska lämna Regementsområdet och kan därmed ses som dimensionerande. Simuleringarna av nuläget visar enligt trafikutredningen inte på några kapacitetsproblem i korsningarna med Dragongatan. De korta köer på i genomsnitt två till tre fordon som kan uppstå på Militärvägen och Nils Ahlins väg avvecklas kontinuerligt. Fördröjningen för fordon som ska ut på Dragongatan från någon av anslutningarna är i genomsnitt 3-6 sekunder och som mest under 30 sekunder, beroende på om de ska svänga vänster eller höger. Simuleringen med det tillskott av biltrafik som de planerade exploateringarna beräknas alstra visar enligt trafikutredningen endast på små förändringar vad gäller framkomlighet för biltrafik. Köbildningen är i princip oförändrad samtidigt som fördröjningarna för fordon som ska ut på Dragongatan från Regementsområdet ökar något men fortfarande är relativt små. Förändringarna bedöms inte föranleda något behov av åtgärder i korsningarna.

Både bil-, cykel- och gångtrafik beräknas enligt trafikutredningen öka som en följd av planerade exploateringar. Detta innebär enligt utredningen att det behov av att förbättra

Industriergatan

Milkanvagen

Nils Ahlbergsgata

Regementsgatan

Stålhjulsgränd

Körings Väg

Byråstjernegatan

Elis Nilssonsgata

Sixten Sparres Gata

**3855 f/d
410 f/h
35 km/h**

**1298 f/d
194 f/h
37 km/h**

**2709 f/d
362 f/h
20 km/h**

Legend:

- Hållplats
- Stadsbusslinje
- Gator
- Gång- och cykelvägar
- Trafikräkningar
- Klassade GC-passager
- Grön
- Gul
- Röd

Bild från Trafikutredning regementsområdet (Ramböll 2018-10-09)

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Riktlinjer för utförande/gestaltning

Regementsområdet har en tydlig identitet både i struktur och i material. Bebyggelsen utgörs till övervägande delen av rektangulära, långsmala byggnader med en bredd av 15-20 meter och varierat fasadliv. Byggnaderna är övervägande uppförda i rött tegel. Ny bebyggelse ska placeras och utformas med stor hänsyn till områdets identitet och karaktär. Kulörer avseende dörrar, fönster och plåtdetaljer samt ovanvåning av trä ska väljas ur *Vård- och färgsättningsplan för P7/Fo11 i Ystad, bm Matsson Arkitektkontor AB 1991-11-30*.

För att säkerställa de kulturhistoriska värdena kan antikvariskt sakkunnig vara delaktig i såväl projektering som entreprenad.



Före detta kanslibus på Haglösa 1. Exempel på byggnad med varierad fasad och gesimser, där gavlar möter takfallet Foto Ystads kommun

Bostäder och centrumändamål (BC)

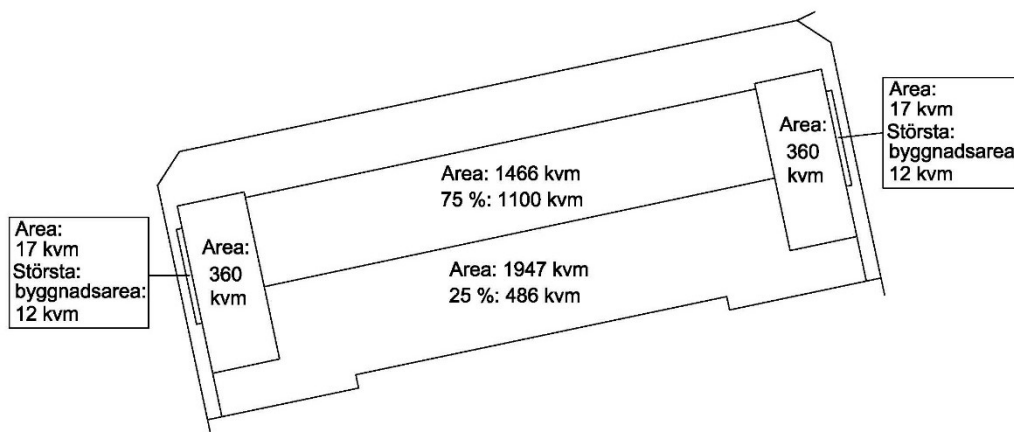
På fastigheten Borrby 1 (som behöver utökas med mark från Borrby 2) planerar fastighetsägaren enligt begäran om planbesked två byggnadskroppar i fem våningar och en takvåning med ca 38 lägenheter i varje. Lägenheterna ska fördelas på 2-5 rum och kök.

I norra delen av kvarteret Borrby är det möjligt att bygga bostadshus med en högsta byggnadshöjd på 16,5 meter. Bredden på det område/byggrätt inom vilket byggnaden får uppföras begränsas till 16 meter, bortsett från 12 meter i respektive ytterkant där byggrätten blir 30 meter bred, vilket gör det möjligt att uppföra vinkelbyggnader liknande portalkasernerna i söder. Taklutningen får vara mellan 35 och 40 grader för den del av byggrätten som är 16 meter bred och mellan 45 och 50 grader för de yttre delarna så att 12 meter breda vinklar kan ha samma höjd som mittpartiet. Byggnadshöjd och takvinkel gör det möjligt att bygga upp till 5 våningar och även en takvåning. Frontespiser får finnas på vinkeldelarna för att ge möjlighet att skapa variation i fasaden.



Sektionen ovan visar höjden på ny föreslagen bebyggelse på Borrby 1 (i mitten av bilden) i förhållande till Ystad studios och Östra portalkasernen samt planerad bebyggelse i kvarteret Lillö.

Största exploateringsgrad för den del av byggrätten som är 16 meter bred är 75 procent, vilket ger en byggnadsarea på 1100 kvadratmeter. För vinkelbyggnaderna i ytterkanterna anges ingen exploateringsgrad, vilket innebär att hela ytan inom dessa delar kan bebyggas. Inom de allra yttersta delarna närmast gatorna i väster och öster är arean 17 kvadratmeter. Inom denna får 12 kvadratmeter bebyggas, vilket ger viss valfrihet vid placeringen av till exempel en frontespis.



Ytor ny bebyggelse inom Borrby 1

Byggrätten dras in några meter från omgivande gator (Sixten Sparres gata, Björnstjerne-gatan och Elis Nilssons väg) med hänsyn till upplevelsen av samband och helhet i den värdefulla kulturmiljön. Från Sixten Sparres gata dras byggnaden in cirka 10 meter, så att den hamnar bakom en linje mellan norra gavlar på stallbyggnaderna på Simrishamn 1 och Sallerup 2. Effekten blir att ny byggnad kommer att upplevas som att den står på platsen, den stora kasernplanen kan fortfarande överblickas och det ger möjlighet att upp-

leva befintliga byggnader då gavlarna på Simrishamn 1 och Sallerup 2 blir synliga i gatuummet (se ovan under avsnittet Antikvarisk förundersökning gällande Simrishamn 1 på sidan 17).

Bebyggelsens utseende och utformning regleras med utformningsbestämmelser (f) för att få en anpassning till områdets identitet och karaktär. Fasader ska utformas med rött tegel. Inslag av trä får finnas. Teglet bör vara slaget tegel som har en levande (melerad) fasadyta lika Regimentets äldre tegelbebyggelse (se bild på sidan 14). Tak ska vara sadeltak och av rött tegel eller svart bandfalsad plåt. Gavel ska möta takfallet. Fasader ska avslutas med gesims på långsidor. Även gavelfasader kan ges sådan utformning. Takkupor får vara max 1,5 meter och ska utföras i plåt. Balkonger får endast finnas på södersidan. De får skjuta ut högst 1,5 meter från fasad. Balkongerna får inte vara förankrade i mark eller vara sammankopplade. Takterrasser kan även vara infällda i takfallet mot söder. Sockel får vara högst 0,7 meter hög.

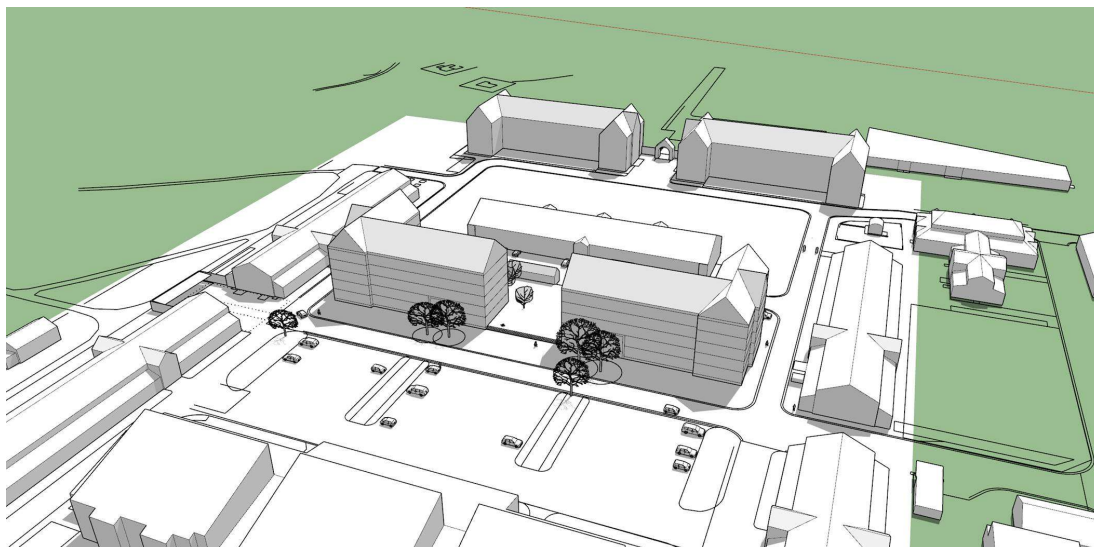


Exempel på takterrass infälld i takfallet (Malmö 4) Foto Björn Johansson

I bottenvåningen på bostadshuset finns möjlighet att ordna centrumverksamhet som mindre butik, café eller liknande.

Söder om bostadshuset kan komplementbyggnader i form av garage, förråd och hus för avfallshantering uppföras inom max 25 procent av egenskapsområdet, vilket ger en byggnadsarea på 486 kvadratmeter. Byggnadshöjden får vara högst 3 meter. Fasadmaterial ska vara tegel eller målat trä. Tak ska vara av plåt, papp eller vegetationsklädda. Byggnaderna ska placeras med långsidan längs gränsen i söder som en avgränsning mot verksamheterna på Borrby 2. Gården får höjas upp högst 0,7 meter och låg inhägnad (högst 1,10 meter) som mur eller plank får finnas för att tydliggöra att det är enskilt område.

Som värdebärande karaktärsdrag anges i *Konsekvensanalys kulturmiljövärden* (se sidan 16) bland annat enhetligt utformad bebyggelse och bebyggelsens struktur och skala. Det är därför viktigt att bebyggelsen utformas likartat även om den inte uppförs samtidigt, så att bebyggelsen ger ett enhetligt uttryck och harmonierar med områdets karaktär. Exempelvis två spegelvända byggnader enligt illustration nedan.



Möjlig utformning av ny bebyggelse inom Borrbý 1, vy från norr Bild Ystads kommun

Bostäder (B)

Ystads Industrifastigheter AB planerar enligt begäran om planbesked att bygga om kulturmagasinet på Simrishamn 1 till 18 lägenheter. 15 lägenheter nås genom egen ingång direkt från Björnstjernegatan, och tre lägenheter nås genom en gemensam entré. Till varje lägenhet ska det byggas ett lägenhetsförråd som placeras öster om byggnaden (mot skogen).

Byggnaden på Simrishamn 1 är särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen (se beskrivning i avsnittet *Kulturmiljö* på sidan 14). Byggnaden förses med skyddsbestämmelser (**q**) som anger att:

- sockel av granit ska bevaras, begränsade ingrepp för entréer får utföras.
- fönster och fönsterbleck av gjutjärn ska bevaras.
- gavlarnas hölftportar inklusive smidesbeslag ska bevaras.
- underhåll av exteriöra delar ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens karaktär och material.

Skyddsbestämmelse (**r**) anger att byggnaden inte får rivas.

Varsamhetsbestämmelser (**k**) anger att:

- byggnadens befintliga volym och karaktär ska bibehållas. Mot öster får kupor och indragna balkonger utföras, dessa ska anpassas till befintlig karaktär.
- tak ska vara av rött tegel på högdelen och falsad svart plåt på lågdelen.

- fasader ska vara i rött tegel likt befintligt i bottenvåningen och stående fasspontad panel i ovanvåning och gavelrösten. Nya öppningar för dörrar och fönster ska utföras varsamt och i begränsad omfattning.
- spröjsade fönster i lanternin och gavel ska till proportioner, dimensioner och spröjsindelning vara lika de befintliga, spröjs ska vara glasdelande.
- nya fönster och dörrar ska vara av trä.
- fönster och dörrar ska täckmålats engelskt röda, taklanternin, träpanel och övriga snickerier ska vara ockragula.

Komplementbyggnader ska vara av målat trä. Tak ska vara av papp, plåt eller vegetationsklädda.

Verksamheter, Kontor, Handel (ZKH)

Befintlig byggnad på fastigheten Borrby 2 får ändrad användning från icke störande småindustri, hantverk och lager till verksamheter, detaljhandel och kontor. Idag finns bland annat gym i byggnaden.

Byggnaden på Borrby 2 är särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen (se beskrivning i avsnittet *Kulturmiljö* på sidan 14). Byggnaden förses med skyddsbestämmelser (q) som anger att:

- sockel av granit ska bevaras, begränsade ingrepp för entréer får utföras.
- fönster och fönsterbleck av gjutjärn ska bevaras.
- ventilationshuvor ska bevaras.
- urtavla och visare på risaliter (se bild nedan) på norra och södra fasaderna ska bevaras.
- underhåll av exteriöra delar ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens karaktär och material.



Urtavla och visare på risalit

Skyddsbestämmelse (r) anger att byggnaden inte får rivas.

Varsamhetsbestämmelser (**k**) anger att:

- byggnadens befintliga volym och karaktär ska bibehållas.
- tak ska vara av rött tegel.
- fasader ska vara i rött tegel likt befintligt. Nya öppningar för dörrar och fönster ska utföras varsamt och i begränsad omfattning.
- spröjsade fönster ska till proportioner, dimensioner och spröjsindelning vara lika de befintliga, spröjs ska vara glasdelande.
- nya fönster och dörrar ska vara av trä.

Komplementbyggnader ska vara av målat trä. Tak ska vara av papp, plåt eller vegetationsklädda.

Utformning av gator

Gatorna i området har beläggning av smågatsten och kantas av rännalar gjutna i betong. Smågatsten och rännalar är karaktäristiska inslag i området och ska bevaras (se bilder på sidan 17).

Grönstruktur och parker

Planområdet gränsar till Ystad sandskog i öster med goda möjligheter till rekreation, motion och lek.

Ekosystemtjänster

Ny bebyggelse i kvarteret Borrby blir indragen cirka 10 meter från Sixtens Sparres gata i norr, vilket ger stor möjlighet att bevara lindarna som står där och de ekosystemtjänster som är knutna till träden. Träden får en bestämmelse som anger att de bara får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Det finns även utrymme för ny växtlighet som kan leverera olika ekosystemtjänster samt ytor för lek och samvaro som ger möjlighet till avkoppling och sociala möten. Vegetationsklädda tak på komplementbyggnader kan fungera vattenreglerande.

Trafik

Biltrafik

Området nås från befintliga gator. Inga nya gator planeras. Antal fordonsrörelser beräknas enligt *Trafikutredning regementsområdet (Ramböll 2018-10-09)* bli 200 per dygn för bostäder. För Borrby 2 beror trafikalstringen på vilken typ av verksamhet som kommer att finnas där men med antagandet att hälften av ytan av den ca 1500 kvm (BTA) stora byggnaden kommer att upptas av kontor och hälften av detaljhandel ger trafikalstringsverket ett schablonmässigt tillskott på 220 fordon per dygn.



Figur 12. Bedömd fördelning av tillkommande trafik.

Bild från Trafikutredning regementet (Ramböhl 2018-10-09)

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik inom planområdet. Ett gång- och cykelstråk in mot centrum och ut mot Ystad sandskog finns ca 100 meter norr om planområdet (Regementsgången). Förutsättningarna för fotgängare och cyklister behöver förbättras. I utredningen lämnas förslag på åtgärder som skapar bättre förutsättningar för fotgängare och cyklister.

Parkering

Parkeringar ska lösas inom fastigheten eller i fastighetens direkta närhet genom ett långsiktigt avtal om markupplåtelse. Ett parkeringstal på 0,7 inklusive besöksparkering bedöms som rimligt för detta läge. I bygglovsskedet ska parkeringslösning redovisas och då kan avtal om bilpool vägas in i bedömningen. I förslag till bostadsbebyggelse på Borrby 1 anordnas parkeringar dels i parkeringsgarage, dels ovan mark i garagelängor som inramar och avgränsar gården. Parkeringsplatser föreslås även väster och öster om befintlig byggnad på Borrby 2. I förslag till ombyggnad av kulturmagasinet till bostäder på Simrishamn 1 visas parkeringsplatser norr och söder om byggnaden. Avsikten är också att tillgodose delar av fastighetens parkeringsbehov på parkeringen i södra delen av kvarteret Kristianstad. I sådant fall behöver detta säkerställas med ett långsiktigt avtal som redovisas i bygglovsskedet.

Även cykelparkering ska redovisas i bygglovsskedet. Plats måste finnas på tomten.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele, elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp

Försörjning av energi, tele, elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp sker genom anslutning till befintliga nät. Fjärrvärme finns i området och anslutning är möjlig.

Dagvattenhantering

Området är anslutet till kommunens ledningsnät. Dagvatten bör även kunna infiltreras eftersom marken består av genomsläppligt material (grus och sand). Gröna tak på exempelvis komplementbyggnader kan ta upp en del vatten. Hela området ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Avfallshantering

Ystads kommun sköter hämtning av hushållsavfall. Avfall som ska källsorteras hanteras genom FTI AB (Förpacknings- och tidningsinsamling). Sysav Kemi hanterar miljöfarligt avfall. Miljöhus ska vara placerade i anslutning till farbar väg och de ska vara dimensionerade för de avfallsfraktioner som enligt lag ska sorteras ut från restavfallet. Det krävs att öppningen till miljöhusen är mot vägen där renhållningsfordonet avser att stanna.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor för kvartersmark hanteras i bygglovet. Höjdskillnaderna inom området är små och det finns goda möjligheter att skapa bra tillgänglighet i hela området.

Lovplikt

Marklov

Marklov krävs för fällning av träd med n₅-bestämmelse.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan upprättas ska kommunen göra en bedömning av behovet att göra en miljöbedömning. Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska en miljöbedömning av planen göras om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Påverkan

Befintliga byggnader får ändrad användning från småindustri till bostäder respektive lager, kontor och handel. Ett nytt bostadshus byggs på en öppen yta som idag är avsedd för parkering.

Behovsbedömning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning behöver därför inte göras.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Åtgärden kommer att genomföras inom område av riksintresse för kustområdet. Bestämmelserna i miljöbalken 4 kap. utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter, varför åtgärden inte kan anses medföra betydande påverkan på riksintresset.
- Åtgärden medför ingen påverkan på naturvärden.
- Planförslaget bedöms enligt konsekvensanalys för kulturmiljövärden och antikvarisk förundersökning för Simrishamn 1 ge stor påverkan på regementets kulturhistoriska värden. Påverkan kan dock begränsas med planbestämmelser som reglerar bevarande, utformning och placering av bebyggelsen.
- Genomförande av detaljplanen leder till en ökning av trafiken inom stadsdelen Regimentet. Den tillkommande biltrafiken bedöms dock inte innebära att det uppstår behov av att göra några kapacitetshöjande åtgärder i anslutningen mot Dragongatan.
- Genomförande av planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Planen bedöms dock medföra viss påverkan på omgivningen och den berörs också av förhållanden i omgivningen samt riksintressen med mera. Denna påverkan redovisas i avsnittet Konsekvenser.

KONSEKVENSER

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustområdet (miljöbalken 4 kap. 4 §)

Området omfattas av riksintresse för kustzonen enligt 4 kap. 4 § MB. Bestämmelserna i 4 kap. utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter, varför åtgärden inte kan anses medföra betydande påverkan på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Användningsområdena bostäder, kontor, detaljhandel och verksamheter bedöms inte medföra någon ökad risk för att miljökvalitetsnormer ska överskridas.

Hälsa och säkerhet

Markradon

Mätning av markradon i juli 2017 inom den del av kvarteret Borrby där det planeras nya bostäder tyder på radonhalt inom lågriskintervallet (se sidan 8). Radonhalten kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering men det är enligt redovisningen av mätresultatet tveksamt om det behövs radonskyddat byggande vid byggnation. Bedömningen är något osäker eftersom endast ett mätvärde föreligger.

Luftföroreningar

Sedan 2017 ingår Ystads kommun i en samordnad kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne som drivs av Skånes Luftvårdsförbund. Resultaten redovisas i årliga, kommunsspecifika rapporter. Värdena överskrider inte miljökvalitetsnormen inom planområdet (se sidan 8). Planerad utbyggnad förväntas inte medföra någon påtaglig påverkan på värdena.

Vägrafikbuller

Enligt Rambölls bulleranalys från 2013 överskrider inte riktvärdena för ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå överskrider inom 10 meter från gata i västra delen av Simrishamn 1 och i västra, norra och östra delen av Borrby 1 och 2. Skyddad uteplats i anslutning till byggnad där denna nivå inte överskrider är möjlig att ordna söder om planerad bostadsbebyggelse på Borrby 1 och 2 och på den sida av byggnaden på Simrishamn 1 som vetter mot Ystad sandskog.

Enligt bullerutredning av Tyréns från 2018 överskrider inte heller bullervärdena från trafiken på Dragongatan och järnvägen.

Risker

Norr om planområdet finns Ystad Studios, och i samband med att detaljplanen för kvarteret Lillö togs fram framförde Ystad Studios att man har transporter även nattetid i samband med filminspelningar. Planbestämmelser finns om att den verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

Eventuell påverkan på grundvattennivån i samband med byggande av underjordiskt garage på Borrby 1 är tillfällig under byggtiden (se sidan 11, risker). Uppmätta vattennivåer tyder på att detta inte kommer att bli aktuellt. För att kontrollera förhållandena till dess

att källaren är klar föreslås i PM:et ett kontrollprogram omfattande två stycken grundvattenståndsrör som installeras mellan nybygget och kasernen i söder. Det är byggherrens ansvar att se till att inte kringliggande fastigheter påverkas av planerad byggnation.

Trafik

Genomförande av detaljplanen leder till en ökning av trafiken inom stadsdelen Regementet. Simuleringar av nuläget visar inte på några kapacitetsproblem i korsningarna med Dragongatan. Det tillskott av biltrafik som de planerade exploateringarna beräknas alstra (där även kvarteret Lillö tagits med i beräkningarna) visar endast på små förändringar vad gäller framkomlighet för biltrafik. Köbildningen är i princip oförändrad samtidigt som fördröjningarna för fordon som ska ut på Dragongatan från Regementsområdet ökar något men fortfarande är relativt små. Förändringarna bedöms inte föranleda något behov av åtgärder i korsningarna. Se vidare trafikutredning sidan 19.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

En del befintliga träd inom kvartersmark kan försvinna vid byggnation men ny vegetation kan planteras på gemensamma områden för utevistelse i anslutning till bostadsbebyggelse.

De fyra lindarna vid Sixten Sparres gata i norr står inom område som föreslås bli allmän platsmark vilket ger stor möjlighet att bevara träden.

Vatten

Det finns några mindre lågpunkter (0,1-0,5 m) markerade i norra delen av kvarteret Borrby, där ny bostadsbebyggelse planeras, i Länsstyrelsens digitala karttjänst (Dikningsföretag på karta/vattenarkiv). Det finns ingen känd översvänningsproblematik inom området. Markplaneringen bör vid ny byggnation kunna ordnas så att vatten inte samlas på ett sådant sätt att det blir översvänningsproblem.

Dagvattnet leds via kommunens ledningsnät till Skridskodammen norr om kvarteret Lillö i norr. Dammen avvattnas via Öja kanal vidare ut mot Nybroån. Öja kanal ingår i dikningsföretaget Öja mosse. Stora delar av planområdet är idag hårdgjort. Området kommer inte att bli mer hårdgjort genom planerad byggnation och tillrinningen till dikningsföretaget bedöms därför inte öka. Infiltration av dagvatten lokalt innebär att dagvattenmängden till dikningsföretaget minskar.

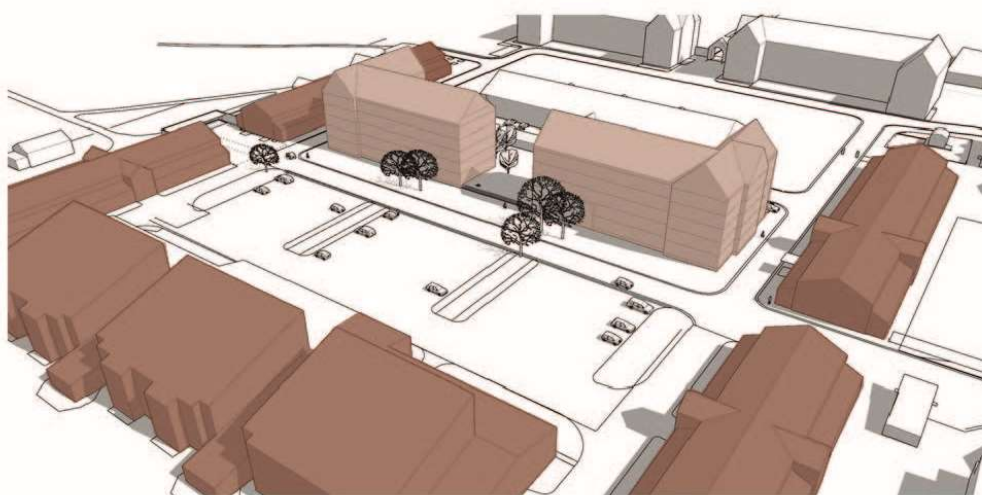
Kulturmiljö

Kulturmagasinet (tidigare stall) på Simrishamn 1 byggs om till bostäder. Fasaderna kommer att förändras genom att det blir nya entrédörrar på den västra sidan och på gavlarna. Därutöver blir det nya fönsteröppningar och mot öster terrassdörrar. För befintlig byggnad (tidigare ridhus) på Borrby 2 föreslås inga förändringar. På den öppna ytan norr om ridhuset i kvarteret Borrby planeras ny bostadsbebyggelse i fem våningar och en takvåning.

I *Konsekvensanalys för kulturmiljövärden* (se sidan 16) görs bedömningen att ny, hög bebyggelse på ytan norr om ridhuset innebär stor påverkan på hela regementsområdets karaktär

och kulturhistoriska värden. Ombyggnad av stallet enligt planens intentioner skulle innebära en förvanskning av den kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaden. För ridhuset innebär planbestämmelserna enligt konsekvensanalysen inte något tillfredsställande skydd för byggnadens kulturvärden.

Enligt *Antikvarisk förundersökning gällande Simrishamn 1* (se sidan 17) är de kulturhistoriska värdena framförallt kopplade till förståelsen av platsen/miljön inom regementsområdet och den ursprungliga funktionen förstådd tillsammans med övriga stallbyggnader. Konsekvenserna för byggnaden av ny bebyggelse norr om ridhuset bedöms bli måttligt negativa om byggrätten på Borrby 1 dras in några meter från omgivande gator, vilket gör att ny byggnad kommer att upplevas som att den står på platsen, den stora kasernplanen kan fortfarande överblickas och det ger möjlighet att uppleva befintliga byggnader då gavlarna på Simrishamn 1 och Sallerup 2 blir synliga i gaturummet.



Vy från norr som visar befintlig (mörkare brunt) och ny (ljusare brunt) bebyggelse runt den stora kasernplanen

Befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader på Simrishamn 1 och Borrby 2 är särskilt kulturhistoriskt värdefulla enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Byggnaderna förses med skyddsbestämmelser (**q**) och varsamhetsbestämmelser (**k**) samt rivningsförbud (**r**). Byggrätten för ny bebyggelse på Borrby 1 dras in från omgivande gator med hänsyn till upplevelsen av samband och helhet i den värdefulla kulturmiljön och ny bebyggelse ska utformas så att den karaktärsmässigt passar in i befintlig miljö inom Regementsområdet

Vid ombyggnad av kulturmagasinet på Simrishamn 1 till bostäder kommer en avvägning mellan dagsljuskravet enligt Boverkets byggregler (BBR) och de kulturhistoriska värdena att behöva göras i bygglovet.

Stads- och landskapsbild

Förslaget påverkar stadsbilden genom att ny bebyggelse tillkommer på den öppna platsen norr om befintlig byggnad på Borrby 2, men den påverkan kan ses som både positiv och negativ beroende på vilka utgångspunkter man har för sin bedömning.

Ekosystemtjänster

Planförslaget innebär att en del befintliga träd kan försvinna och därmed de ekosystemtjänster som är kopplade till dessa. Viss kompensation kan ske genom att ny vegetation planteras och ytor för lek och social samvaro skapas.

Klimat/Havsnivåhöjning

Påverkan av havsnivåhöjning är inte sannolik eftersom planområdet ligger på 5 meters höjd över havet.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Detaljplanen möjliggör ett tillskott av 90-100 bostäder i ett attraktivt läge. Planområdet är bra beläget, med närhet till dagligvaruservice i form av livsmedel, närhet till rekreation samt närhet till skolor inom området.

Barnperspektivet

Planen ger möjlighet till en god boendemiljö för barn med närhet till förskola och skolor inom Regementsområdet, samt närhet till Sandskogen och de rekreations- och lekmöjligheter som finns där.

Säkerhet och trygghet

Den tillkommande bebyggelsen innebär att Regementsområdet befolkas ytterligare, vilket kan öka upplevelsen av trygghet när fler människor rör sig i området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark för bostäder, centrum och verksamheter och kommunen ansvarar för allmän platsmark.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Ystads kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Tidplan för genomförandet

Planen beräknas antas andra kvartalet 2020.

Inlösen och ersättningar

Ersättning som kompensation för skyddsbestämmelser

En fastighetsägare har rätt till ersättning för eventuell skada när skyddsbestämmelser meddelas i en detaljplan (plan- och bygglagen 5 kap. 26 §), förutsatt att skadan medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Dock ska inte förväntningsvärden beaktas, det vill säga värden som beror på att marknaden förväntar sig att markanvändningen ska förändras. Den som kan komma att drabbas av en skada till följd av bestämmelserna ska anmäla sitt anspråk på ersättning till kommunen. Rätten till ersättning kan annars gå förlorad. Tidsfristen för anmälan om ersättningsanspråk ska bestämmas till minst två månader. Detaljplanen får inte antas innan tidsfristen löpt ut.

Ekonomi

Fastighetsägarna bekostar planarbetet. Avgiften regleras först i planavtal och slutregleras genom planavgift i bygglov. Fastighetsägarna bekostar utbyggnaden inom kvartersmark för nuvarande Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år, från det datum den vinner laga kraft.

En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det, såvida inte ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller om införande av bestämmelser om fastighetsindelning m.m. behövs.

De rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång. (4 kap 39-40 §§ PBL)

Fastighetsbildning

Genomförande av detaljplanen innebär att norra delen av Borrby 2 överförs till Borrby 1 och att norra delen av Borrby 1 överförs till den kommunala gatu- och parkmarksfastigheten Östra Förstaden 2:30.

Gemensamhetsanläggningar

Ny gemensamhetsanläggning inrättas för infart till garage/parkering för ny bostadsbebyggelse på Borrby 1 och verksamheter på Borrby 2. Att ansluta en fastighet till en gemensamhetsanläggning innebär både en rättighet att få nyttja den men även skyldighet att underhålla den enligt ansvarsfördelning som är beslutad och följer med andelstalet.

Ledningsrätt

I västra och östra kanten av Simrishamn 1 finns ledningsrätter för elledningar och fiberkabel. Dessa säkras med u-områden.

Ansökan om fastighetsbildning m.m.

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om erforderlig fastighetsbildning. Den som begär förrättningen står för förrättningskostnaderna.

MEDVERKANDE

I planarbetet har från Stadsbyggnadsavdelningen planarkitekt Eva Nygren och planchef Johan Maniet medverkat samt byggnadsantikvarie Karl Ekberg.

Stadsbyggnadsavdelningen

Johan Maniet
planchef

Eva Nygren
planarkitekt