

Detaljplan för
REGEMENTSOMRÅDET i Ystad
inom stadsdelen Sandskogen
Ystads kommun Skåne län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Översiktskarta, plankarta med planbestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, riktlinjer för bevarande, grundundersökningar, redogörelse för samråd samt bullerberäkning och redovisning av farliga transporter.

BAKGRUND OCH SYFTE

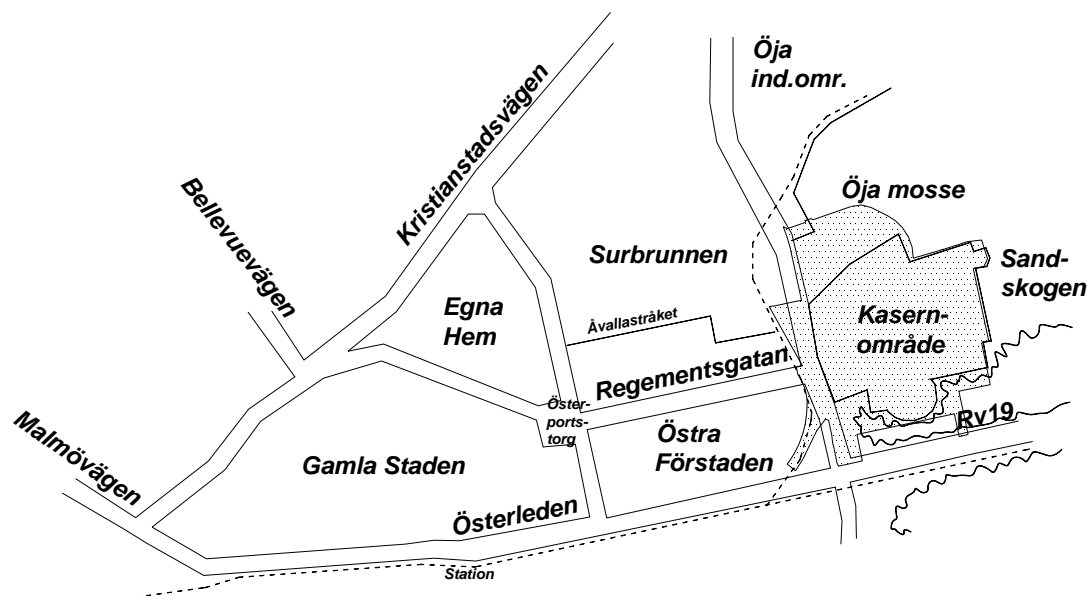
Statsmakterna beslutade 1894 att Skånska dragonregementets (K 6) skolor och chefsexpedition skulle förläggas till Ystad. Kasernområdet uppfördes mellan 1897 och 1916 och Ystad blev en betydande militärstad med norra Europas största kavalleriregemente. Dragonregementet lades ner 1927 men följdes 1928 av Södra skånska infanteriregementet (I 7), som 1948 ändrades till ett pansarinfanteri, vilket 1963 utvecklades till ett pansarregemente med namnet Södra skånska regementet (P 7). Regimentet sammanslogs 1976 med Malmö försvarsområde (P 7/Fo 11) med staben placerad i Ystad. 1982 flyttade P 7/Fo 11 i stort sett all sin verksamhet till Revingehed och kasernområdet togs över av Skånska luftvärnsregementet (Lv 4).

Riksdagen fattade den 13 december 1996 beslut om att regementet i Ystad skulle läggas ned. Beslutet innebar att militären lämnade regementsområdet den 1 juli 1998. Fastighetsbolaget Vasallen som fått riksdagens uppdrag att utveckla och förädla bl.a. kasernområdet i Ystad för civila verksamheter har förvärvat mark och anläggningar inom det s. k. kasernetablissemang från Fortifikationsverket medan den militära övningsmark som gränsade till kasernerna har återlämnats till kommunen enligt ett avtal från 1952.

Ystads kommuns syfte med att upprätta en detaljplan för området är att möjliggöra övergången från militär till civil användning av kasernområdet samt ta tillvara de kvaliteter och bevarandevärden som finns i bebyggel-

semiljön och de omgivande naturområdena.

PLANDATA



Lägesbestämning

Planområdet omfattar kasernområdet samt en mindre del av uppställningsmarken norr därom. Dessutom ingår kvarteret Wendt och södra delen av kvarteret Maskinisten samt delar av Dragongatan och ett par mindre parkområden väster om Dragongatan.

Areal

Detaljplanen omfattar 29.8 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kasernområdet har inte detaljplanerats tidigare men är enligt den fördjupade översiktsplanen över Ystad, antagen av Kommunfullmäktige 1993.03.18, § 27, avsett för verksamheter.

Detaljplaner

För de västra delarna av planområdet och för angränsande områden i norr och väster gäller följande stadsplaner:

- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Ystad, fastställd 1941.07.18, (stpl. 1).
- Förslag till ändring av stadsplanen för Fridhem, del av Östra Villaområdet samt Västra Kasernvägen i Ystad, fastställd 1943.06.17, (stpl. 8).
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för sydöstra delen av Ystad, fastställd 1953.03.06, (stpl. 25).
- Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Kranskö-taren, Svarvaren, Maskinisten m.fl. i Ystad, fast-

ställd 1958.12.17, (stpl. 48).

- Kv. Filaren, Maskinisten m.fl. inom stadsdelen Surbrunnen i Ystad - Förslag till ändring av stadsplan jämte upphävande av del av stadsplan, laga kraft 1983.09.06, (stpl. 148).
- Del av Öja Industriområde m.m. i Ystad - Förslag till ändring av stadsplan jämte upphävande av del av stadsplan, laga kraft 1983.10.07, (stpl. 149).
- Förslag till detaljplan för kv. Elverket inom stadsdelen Östra Förstaden i Ystad, laga kraft 1991.05.14, (spl. 185).

För sandskogsområdet i söder finns områdesbestämmelser, som antagits av kommunfullmäktige, 1997.04.17, § 46 men ännu inte vunnit laga kraft.

Beslut i övrigt

Kasernområdet med byggnader förklarades som statligt byggnadsminne 1995.06.29 och som byggnadsminne i samband med Vasallens övertagande 1997. På initiativ av Riksantikvarien, Länsstyrelsen, Fortifikationsverket och Ystads kommun genomfördes en noggrann inventering av bebyggelsebeståndet och miljön med individuella riktlinjer och rekommendationer för varje byggnad som underlag för utformningen av det framtida kulturella skyddet.

Detaljplanen har föregåtts av ett program, upprättat 1997-11-19, som varit föremål för samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Sandskogen och Öja mosse är två säregna naturmarksområden i omedelbar anslutning till Ystads tätort. Dessa områden är högt skattade rekreationsområden och har stora naturvärden. Kasernområdet kan sägas utgöra en del av Sandskogen eller åtminstone en viktig "övergångszon" mellan staden och skogen. Skjutbanan omedelbart öster om kasernområdet kommer att avvecklas och återställas som skogsmark i samband med militärens avflyttning. Uppställningsmarken norr om kasernområdet kan på liknande sätt sägas utgöra en del av Öja mosse. Här har emellertid marken fyllts upp genom åren för att åstadkomma uppställningsplatser och körytor för militära fordon. Dessförinnan användes en del av området som kommunal soptipp. Området genomkorsas av ett öppet dike som avvattnar området mot öster. Kontroll av vattenkvalitén har genomförts under flera år vid utflödet i Herrestadsbäcken utan att några anmärkningsvärda resultat kunnat påvisas. Ett särskilt kontrollprogram med flera provtagningspunkter

i och i anslutning till den gamla tippen och med fler analyser har nyligen tagits fram för att framöver ha bättre kontroll på eventuella läckage och för att i tid kunna vidta skyddsåtgärder.

Bebyggelse

Inom kasernområdet finns byggnader med en sammanlagd bruttoarea på drygt 50 000 m². Kasernområdet var i princip utbyggt redan under kavalleritiden. Byggnaderna, som är av hög arkitektonisk och teknisk kvalitet, kunde efter modernisering och vissa ombyggnader användas även av de efterföljande förbanden. Ombyggnaderna har utförts med stor hänsyn till bebyggelsens ursprungliga arkitektur. Kasernerna har under hela tiden använts som bostadslogement men har moderniserats efterhand. Samma sak gäller för kanslibyggnader och mässbyggnaden. De gamla stallarna och ridhusen har också byggts om och moderniserats för att användas som förråd, lager, verkstäder och lektionssalar. Luftvärnshallen, matsalsbyggnaden och sjukhuset har uppförts under 1970- och 80-talen.

Markägoförhållanden

Marken inom det s.k. kasernetablissemanget ägs av Vasallen medan omgivande marker ägs av kommunen, med undantag för tomterna i kvarteren Wendt och Maskinisten som är privata.

Grundförhållanden

Planområdet är ett gammalt flygsandfält och marken består av ett mäktigt genomsläppligt sandlager. I sanden under grundvattenytan kan det förekomma lager av torv eller gammal tång av varierande mäktighet. All nybyggnation inom området måste därför föregås av en noggrann geoteknisk undersökning.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

Målsättningen är att skapa en helt ny stadsdel i Ystad, där verksamheter, boende, service, etc. blandas. Viktiga förutsättningar är att intentionerna i byggnadsinventeringen tas till vara, dvs. att det är respektive byggnads kvalitet och egenskaper som får bestämma den framtida användningen, samt att området inte får inrymma verksamheter som kräver stora skyddsområden eller medför annan förvanskning av den befintliga miljön.

Området är i princip färdigbyggt. Det finns redan belagda gator, torgplatser, parker, planteringar, bebyggelse och ledningsnät. En viss komplettering med bebyggelse bör dock vara möjlig i den nordvästra delen av kasernområdet, under förutsättning att byggnaderna

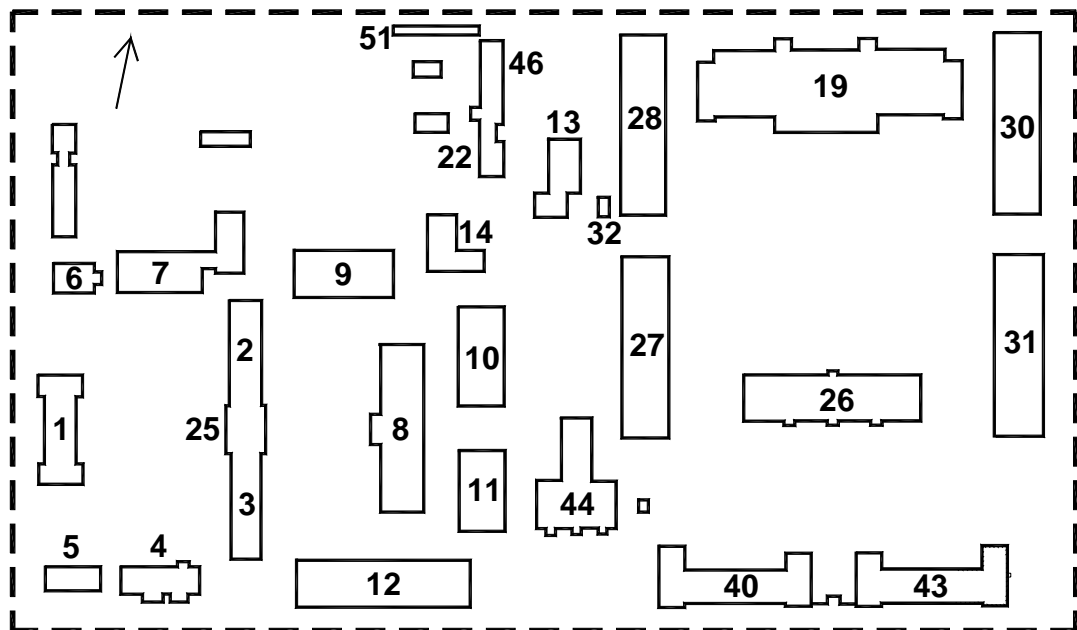
anpassas till omgivningen, där också några kontorsbarracker bör ersättas med bättre anpassade byggnader. Staketet kring kasernområdet bör tas bort och gamla stigar som en gång förband staden med Sandskogen bör återupprättas. Befintlig gatubelysning behöver ersättas med en ny och antalet belysningspunkter behöver utökas. Samma typ av belysning som i dag finns längs Österleden - Sjömansgatan i Ystad bör väljas. Reklamskyltar och upplysningskyltar på husfasaderna bör undvikas. I stället bör man sträva efter att ha fristående skyltar intill entréerna.

Skyddsbestämmelser

Då nya verksamheter kommer att etablera sig inom området är det viktigt att det kulturhistoriska skyddet ges en sådan status att byggnadernas och områdets karaktär skyddas och förblir tydliga utan att förhindra en fortsatt användning. Alla förändringar av byggnadsbeståndet kräver bygglov. Dessutom erordas länsstyrelsens tillstånd för alla förändringar av byggnadsminnet som strider mot dess föreskrifter. För att kunna ge en mer nyanserad bild av regementsområdets kulturhistoriska värde bör skyddsbestämmelserna i denna detaljplan utgå från följande råd och riktlinjer vid eventuella förändringar:

Råd och riktlinjer för byggnaderna

- *Vid om- och tillbyggnad samt renovering bör material och metoder lika befintligt användas.*
- *Fasadändringar bör endast ske för att anpassa en byggnad till sitt nya användningssätt, för att återställa byggnaden i ursprungligt skick eller för att höja dess arkitektoniska värde.*
- *Samtliga byggnader bör i sin helhet göras tillgängliga för rörelsehindre i samband med ombyggnad*
- *Även mindre ombyggnader och kompletteringar utöver gängse underhåll skall anmälas till byggnadsnämnden för byggsamråd.*



Plan över kasernetablissemnetet

- | | |
|-------------------|--|
| 1 Kanslihus | <ul style="list-style-type: none"> ◆ Fasaderna får ej förändras. ◆ Den ursprungliga rumsindelningen är till stor del bevarad och bör fortsättningsvis skyddas. Särskilt skydd bör ges fast inredning som ursprungliga snickerier. Samlingssalarna på 2:a vån är av speciellt kulturhistoriskt värde. |
| 2 och 3 Kaserter | <ul style="list-style-type: none"> ◆ Nya dörrar bör medges i ursprungliga dörrhål på västra fasaden. ◆ Rumsindelningen på 2:a vån bör bevaras. |
| 4 Ystadmässen | <ul style="list-style-type: none"> ◆ Fasaderna får ej förändras med undantag för de åtgärder som erfordras för att göra byggnaden tillgänglig för handikappade. ◆ Rumsindelningen i byggnadens mitt (salarna) och östra del skall bevaras. Gäller 1:a och 2:a vån. |
| 5 Vakt och arrest | <ul style="list-style-type: none"> ◆ Igenmurade fönsterhål bör öppnas upp. ◆ Ursprungliga celler skall bevaras. |
| 6 Kanslihus | <p>Fasaderna får ej förändras med undantag för de åtgärder som erfordras för att göra byggnaden tillgänglig för handikappade.</p> |
| 7 Gymnastikhus | <ul style="list-style-type: none"> ◆ Fasaderna på den äldre byggnadsdelen får ej förändras. ◆ Ursprungliga delar i gymnastiksalen får ej förändras. |
| 8 Skolhus | <ul style="list-style-type: none"> ◆ Porten på södra gaveln bör ändras. |
| 9 Int. förråd | <p>Porten på norra fasaden bör ändras.</p> |

- 10 NÖ förrådet ♦ *Portarna på östra fasaden bör ändras.*
- 11 SÖ förrådet ♦ *Fasaderna bör som helhet bevaras.*
♦ *Bottenvåningen bör ej förändras bortsett från nytt lunchrum och elrum.*
- 12 S förrådet ♦ *Portarna på östra och västra fasaden bör ändras.*
♦ *Bottenvåningens sydöstra rum bör ej förändras.*
- 13 Värmecentral ♦ *Fasaderna bör som helhet bevaras.*
- 14 Kontor ♦ *Fasaderna bör som helhet bevaras bortsett från tillbyggnaden i röd träpanel.*
- 22 Fortverkstad ♦ *Fasaderna bör som helhet bevaras.*
- 25 Kontor ♦ *Fasaderna bör som helhet bevaras.*
- 26 Motorverkstad ♦ *Södra, östra och västra fasaden får ej förändras bortsett från nytillkomna fönster och dörrar.*
- 27 SV förrådet ♦ *Byggnaden bör som helhet bevaras.*
- 32 Förråd ♦ *Byggnaden bör som helhet bevaras.*
- 40 V portalkasern ♦ *Del av logement och kontor (f.d. bostäder) bör bevaras.*
- 43 Ö portalkasern ♦ *Del av logement och f.d. bostäder bör bevaras.*
- 44 Stabshall ♦ *Fasaderna på f.d. matsalsbyggnaden får ej förändras.*
♦ *F.d. matsalen skall bevaras och om möjligt återställas. Källaren under byggnadens norra del får ej förändras.*
- 46 Fortverkstad ♦ *Byggnaden bör byggnadsminnesförklaras såväl exteriört som interiört.*
♦ *Stalldelen, dvs. f.d. djurstallet har regementets enda bevarade spilta samt krubba och vattenho.*
- 52 Portal ♦ *Portal och vaktkur får ej förändras.*

Råd och riktlinjer för kaserngårdar, gator m.m.

- ♦ *Samtliga gator med smågatsten och gjutna vattenrännor skall bevaras.*
- ♦ *Ursprunglig stensättning längs byggnaderna 002 och 003 skall bevaras.*
- ♦ *Gräsmattor och träd mellan byggnaderna 002, 003,*

025 och 008 skall bevaras.

Utbildning

Regementsområdet har använts för militär utbildningsverksamhet under lång tid. Det finns därför flera ändamålsenliga utbildningslokaler inom området. Höstterminen 1997 startade en treårig ingenjörsutbildning på högskolenivå. Utbildningen sker under ledning av Högskolan i Kristianstad och fler kurser planeras framöver. Våren 1998 kommer även Lunds Universitet att starta utbildning i Ystad och förhandlingar pågår även med Högskolan i Malmö. Avsikten är att anordna ett centrum för högskolestudier här. Det finns även utrymmen för annan utbildningsverksamhet inom området; viss gymnasieutbildning pågår redan i f.d. matsalsbyggnaden.

Kontor

Flera byggnader är helt eller delvis inredda som kontor. Denna användning kommer sannolikt att finnas även i framtiden antingen som fristående kontorsbyggnader eller som komplement till annan verksamhet.

Service

Efterhand som området omvandlas till en levande stadsdel kommer det att finnas behov av olika former av kommersiell och social service såsom butik, kiosk, restaurang, samlings-salar, motionslokaler, barnomsorg, äldreomsorg osv. Några sådana verksamheter har funnits sedan tidigare i befintliga byggnader.

Bostäder

För att regementet skall bli en levande stadsdel i Ystad måste det också finnas bostäder. Här kan det vara lämpligt både med vanliga familjebostäder och med särskilda bostäder för exempelvis studerande och äldre. Bostäder har alltid funnits inom kasernområdet, både som manskapskaserner och som befälsbostäder. Portalkasernerna, med ca 12 000 m² BTA, samt de föreslagna nya byggrätterna i den nordvästra delen av kasernområdet, med ca 8 000 m² BTA, är mest lämpade för detta ändamål.

Kvarteret Wendt har tagits med i detaljplanen för att ge möjlighet till att på sikt ordna gemensam tillfart till samtliga fastigheter via en lokalgata i öster. Kvarteret är färdigbyggt så planbestämmelserna anpassas till rådande förhållanden.

Småindustri

Stallbyggnaderna och f.d. ridhuset i öster har under åren ändrats till moderna förråd och verkstäder. Dessa byggnader ligger samlade inom den nordöstra delen av kasernområdet och lämpar sig väl för olika former av småindustri, hantverk, lager etc. Inom denna del finns

också nyare byggnader som är anpassade för samma ändamål.

I nordväst ligger den s.k. beväringsparkeringen. Delar av detta område har tidigare bl.a. diskuterats som småindustriområde. Området ligger i kanten på den gamla soptippen. En markundersökning visar att risk för gasinträngning i byggnad föreligger. Grundläggning får därför inte ske på avfallsmassorna utan dessa måste grävas bort och köras till deponi eller tagas om hand på annat godtagbart sätt. Åtgärder måste också vidtagas för att förhindra att metangas kan tränga in i byggnad.

Handel

Enligt gällande övresiktsplan är industriområdet nordväst om detta detaljplaneområde avsett för centrumutvidgning dvs service bostäder och verksamheter. När nu även regementsområdet blir en stadsdel kommer behovet av service öka ytterligare i denna del av Ystad. Den s.k. beväringsparkeringen är lämplig för handelsändamål. Tillfart måste ske via Industrigatan och parkeringsbehovet lösas på den egna tomten. Byggrätten är begränsad till 3 000 m² BTA. Särskilda åtgärder måste vidtagas vid grundläggning, som framgår av föregående avsnitt.

Idrottsplats

En särskild anläggning för friidrotten med bl.a. allvädersbanor har länge funnits i kommunens planering. En friidrottsanläggning inom regementsområdet kommer att öka attraktionskraften för hela området och vara ett bra komplement för annan verksamhet där. En sådan anläggning kommer också att hamna strategiskt rätt i förhållande till gymnasieskolan, idrottshallen och den befintliga idrottsplatsen och bör kunna vara en stödjepunkt för och samverka med annan fritidsverksamhet i Sandskogen. Omklädning och annan service för friidrotten bör kunna ordnas i f.d. sjukhusbyggnaden. Sjukhusbyggnaden bör även kunna användas till annan närliggande verksamhet exempelvis motion, friskvård, hälsovård etc.

Idrottsplanen avgränsas i norr av en jordvall som även kan användas som åskådarläktare. Norr om arenan har en stor grusplan illustrerats, för träning, uppvärmning etc. Vid stora evenemang kan ytan användas för bilparkering. Den föreslagna utformningen har föregåtts av en detaljerad förstudie, där bl.a. olika alternativ till orientering av arenan studerats, bl.a. för att undvika intrång i skridskodammen. Sopor under mark norr om militärvägen gör emellertid att en orientering av arenan i nordsydlig riktning inte är möjlig. Därmed går

det inte heller att undvika en utfyllnad av skridskodammen. Därför föreslås att dammen får minst motsvarande utvidgning i öster och att den västra stranden återskapas. Utvidgningen föreslås ske över ett område som i dag är bevuxet med Parkslide, en främmande art för området. Härigenom kan man också skapa en intressant miljö i öster och bl.a. använda det gamla ammunitionsförrådet som raststuga.

Gator och trafik

Regementsgatan utgör den naturliga förbindelselänken mellan planområdet och den övriga staden. Denna gata var en gång en ståtlig, trädkantad paradgata mellan Österportstorg och regementet. Regementsgatan bör på sikt rustas upp och återfå sin forna status. Trafiken till området skall i huvudsak ledas in i området från Dragongatan via två infarter. Den norra infarten, i princip en förlängning av Industrigatan, är avsedd att leda den tyngre trafiken till småindustriområdena i öster och blir även tillfart till idrottsområdet och handelsområdet. Härifrån kan man även komma vidare ut i Sandskogen på Militärvägen. Den södra infarten blir områdets huvudinfart. Den har emellertid flyttats från sitt gamla läge vid vaken till norr om kanslihuset. Syftet med detta är i första hand att minimera den vänstersvängande trafiken på Dragongatan. Andra åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten på Dragongatan är en samlad infart till bostadshuset i kv. Wendt samt anslutningen av Eliassons väg till Strindbergs väg i stället för Dragongatan.

Parkeringsplatserna söder om portalkasernen och matsalsbyggnaden nås som tidigare enbart från en gata med anslutning till riksväg 9 i söder. Gator m.fl. allmänna platser inom området kommer i stort att behålla sin nuvarande karaktär. Lummiga men strama planteringar, gator och parkeringsplatser av smågaten kantade av betongrännor. Gatu- och parkbelysning byts ut och kompletteras till enhetliga och estetiskt tilltalande armaturer. Kaserngårdarnas beläggning och utformning kommer att studeras närmare i särskilda projekt.

Flera gång- och cykelstråk kommer att passera genom området på det vanliga gatunätet. Stråken är betydelsefulla för att de förbinder Sandskogen med staden. En mycket viktig led kommer det s.k. Åvallastråket att bli, som skall knyta samman skolor, bibliotek, idrottsanläggningar och strövområden m.m. Eftersom detta stråk kommer att vara mycket trafikerat och användas av många barn och åldringar är det viktigt att korsningen med Dragongatan blir trafiksäker. För att lösa detta

samt för att få en bekväm gångväg med rimliga lutningar föreslås två tunnlar, en under industrispår och infartsväg till bilprovningen samt en under Dragongatan. Här erfordras dock en noggrannare teknisk undersökning samt en överenskommelse med ägaren till Maskinisten 2. Denna detaljplan omfattar endast tunneln under Dragongatan medan förhållandena inom kvarteren Maskinisten och Elverket kommer att lösas i samband med den fortsatta planeringen av kvarteret Elverket.

Störningar

Trafiken på riksväg 9 och Dragongatan (E65) är omfattande. Årsmedeldygnstrafiken var 1997 9.500 resp. 8.000 fordon/dygn med relativt stor andel tung trafik på Dragongatan. Denna trafik ger bullernivåer i fasadliv i kv. Wendt på 60 dB(A)_{eq} och 74 dB(A)_{max} mot riksväg 9 samt 60 dB(A)_{eq} och 75 dB(A)_{max} mot Dragongatan. Motsvarande värden för de planerade bostadshusen i den nordvästra delen av planområdet ("BCKS") är 55 dB(A)_{eq} och 68 dB(A)_{max} vid 50 km/tim resp. 59 dB(A)_{eq} och 70 dB(A)_{max} vid 70 km/tim. Bullerfrågorna måste således beaktas särskilt i samband med bygglov här antingen genom bullerskärmar eller att byggnaderna närmast Dragongatan används för annat än bostäder.

Under 1998 transporterades 6526 ton farligt gods med lastbil genom Ystad (se särskild bilaga). Huvuddelen av dessa transporter har sannolikt passerat Dragongatan till och från hamnen. Av denna mängd utgör 59 % brandfarliga ämnen, där färger, lacker och hartz dominerar, 28 % frätande ämnen, myrsyra m fl frätande vätskor, samt kombinerade farliga ämnen 1 %. I och med nedläggningen har de transporter av farliga ämnen inom och till och från regementet helt upphört. Omfattningen av dessa transporter är emellertid inte kända.

Regementsområdet ligger utanför de områden i kommunen där det finns risk för höga halter av markradon.

Parkering

Då området är fullt utbyggt och det finns verksamheter i varje byggnad i enlighet med denna plan kommer det att finnas ett behov av mellan 1200 och 1800 parkeringsplatser för bilar om man bortser ifrån eventuella samordningsvinster. På illustrationsplanen redovisas drygt 1000 platser i gemensamma parkeringsanläggningar och allmänna p-platser. Övriga platser får ordnas på kvartersmark i samband med nybyggnadsprojekten. Parkeringsfrågan måste beaktas vid varje bygg-

lovprövning och inriktas på att det uppkomna behovet tillgodoses, att de gemensamma parkeringsanläggningarna inte övertecknas samt att utformningen anpassas till miljön.

Teknisk försörjning

Avsikten är att de olika byggnaderna inom området skall försörjas med allmänna ledningar förlagda i gator och andra allmänna platser eller i särskilda ledningsstråk på kvarteretsmark. Ledningsnätet inom området är i stort sett utbyggt med vatten-, avlopps-, fjärrvärme-, el-, tele- och datakommunikationsledningar. En utredning har emellertid visat att ledningsnäten till vissa delar inte är av sådan teknisk kvalitet och är förlagda på ett sådant sätt att de inte kan tas över av kommunen utan ombyggnad. Ledningsnäten kommer därför att behållas och drivas av Vasallen i inledningsskedet. Ett handlingsprogram kommer att upprättas som visar hur ledningarna skall byggas om, kompletteras och överlämnas till kommunen i takt med att området tas i anspråk.

Genomförande

Plangenomförandet kommer att regleras i ett särskilt exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Det kan finnas skäl att dela upp plangenomförandet i olika etapper, särskilt med tanke på den stora byggnadsvolymen. Det är emellertid svårt att på förhand veta i vilken ordning som byggnader tas i anspråk, vilken verksamhet det är fråga om och när det är tid för nybyggnation. Fastighetsägaren och kommunen måste vara mycket flexibla och öppna för olika användningssätt av byggnaderna. All övergång till civil verksamhet måste föregås av bygglovprövning, där bl.a. frågor om tillgänglighet för rörelsehindrade, hälsa och säkerhet, skyddsrumbehov, parkeringsbehov etc. beaktas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats på byggnadskontoret i Ystads kommun av stadsarkitekt Björn Hansson med bistånd av karttekniker Ewa Engström. En särskild arbetsgrupp, den s.k. Lv4-gruppen, har deltagit i diskussionerna kring utformningen. Diskussioner med företrädare för Vasallen AB och andra kommunala förvaltningar har också varit till stor hjälp i arbetet.

REVIDERING

Detaljplanen har reviderats efter utställning enligt följande:

- En ny bestämmelse har införts på plankartan, som medför att avfallsmassorna inom handelstomten måste grävas bort och deponeras innan grundläggning får ske och förtydligande text har införts i denna beskrivning.
- Byggrätten på handelstomten har förskjutits mot sydväst.
- Infartsförbudet på handelstomten har justerats så att infart från Industrigatan kan ske först 30 meter från korsningen med Dragongatan.
- En upplysning om att länsstyrelsens tillstånd erfordras vid förändringar som påverkar byggnadsminnet har införts i denna beskrivning.
- Teckenförklaringen på plankartan har rättats till beträffande q₃.

Ystad 1999.04.20

Björn Hansson
Björn Hansson
stadsarkitekt

Revidering
Ystad 1999.06.15

Björn Hansson
Björn Hansson
stadsarkitekt

Detaljplan för
REGEMENTSOMRÅDET i Ystad
inom stadsdelen Sandskogen
Ystads kommun Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Vasallen AB har redan etablerat sig inom området och en del lokaler har upplåtits. Det är inte möjligt att i förhand ange hur lång tid hela plangenomförandet tar men tillfartsfrågorna till området måste lösas under perioden 1999 - 2000, lordningställande av gator m.m. får genomföras efterhand som området tas i anspråk. De allmänna ledningsnäten kommer att byggas om långt senare efter särskilda handlingsprogram (se nedan).

Den nya tillfarten till kv. Wendt förutsätter någon form av överenskommelse med fastighetsägarna och kan därför genomföras först när tillräckligt många är intresserade av en sådan lösning.

Det generella byggnadsminnesförordnandet omarbetas till ett förordnande som även har specifikt anpassade skyddsbestämmelser för varje byggnad under perioden 1999 – 2000.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen blir ca 15 år med undantag för byggrätten norr om den s.k. LV-hallen där genomförandetiden blir 10 år och börjar 5 år senare.

Huvudmannskap

Kommunen är huvudman för planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning, m.m.

Kvarteren bildar särskilda fastigheter. Kvarterensmarken, med undantag för idrottsplatsen behålls i Vasallens ägo men kan på sikt styckas i lämpliga fastigheter och säljas vidare. Gator, torg och par-

ker överlåtes till kommunen. Marköverlåtelseerna regleras i särskilt exploateringsavtal.

Parkeringsområdena behålls i Vasallens ägo men kan efterhand som den övriga kvartersmarken säljs, övergå till gemensamhetsanläggningar för de olika fastigheterna. Ledningsnäten kommer i initialskedet att vara kvar i Vasallens ägo och ha vardera en förbindelsepunkt från de allmänna näten. Under perioden 1999 - 2000 kommer särskilda handlingsprogram att upprättas med syfte att efterhand skapa allmänna nät i området med förbindelsepunkter för varje ny fastighet. Därvid kan viss kvartersmark komma att tas i anspråk (se u-områden på plankartan).

Den redovisade gång- och cykelvägen genom kvarteret Maskinisten kräver en särskild överenskommelse mellan kommunen och markägaren och kommer att lösas i ett annat sammanhang. Den i planen redovisade gångtunneln kan därför inte komma till stånd förrän en sådan överenskommelse träffats

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för gatubyggnader, ledningar m.m. inom Regementsområdet samt för tillfarter till området regleras i ett särskilt exploateringsavtal mellan kommunen och Vasallen. Kostnader för ändring av Eliassons väg samt tillfartsvägen till kv. Wendt bekostas av kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk utredning visar att det kan vara problem vid grundläggning av nya byggnader i området. Före varje nybyggnad måste en noggrann geoteknisk undersökning utföras. Om den planerade byggnationen på något sätt berör och påverkar eller påverkas av den gamla soptippen måste dessutom konsekvenserna av detta redovisas särskilt.

Handlingsprogram för ombyggnad av ledningsnäten utförs av Vasallen AB i samverkan med kommunen, Ystads Energi respektive Telia.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivningen är utarbetad på byggnadskontoret av stadsarkitekt Björn Hansson i samverkan med företrädare för kommunens tekniska kontor och fastighetskontor samt i samråd med representanter för Vasallen AB, Telia och Ystads Energi.

Ystad 1999.04.20

Björn Hansson
Björn Hansson
stadsarkitekt