

Detaljplan för

Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 m.m.

inom stadsdelen Regementet i Ystad

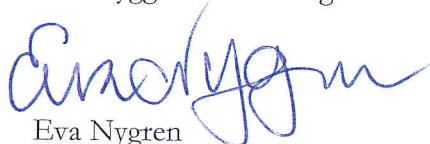
Ystads kommun, Skåne län

För kännedom

Du har yttrat dig över rubricerad detaljplan och Stadsbyggnadsavdelningen har kommenterat dina synpunkter i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet kommer att utgöra underlag för Samhällsbyggnadsnämndens beslut att godkänna detaljplanen, samt överlämna den till kommunfullmäktige för antagande, vid sammanträde den 19 augusti 2020. Kommunfullmäktige beräknas fatta beslut om antagande vid sammanträde den 22 oktober 2020.

Granskningsutlåtande över inkomna synpunkter översändes för kännedom.

Stadsbyggnadsavdelningen



Eva Nygren
planarkitekt

eva.nygren@ystad.se

Bilaga:

Granskningsutlåtande



Detaljplan för
Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 m.m.
inom stadsdelen Regementet
Ystads kommun, Skåne län

Innehåll

Granskningen	1
Synpunkter under granskningen.....	1
Ändringar av planhandlingarna efter granskningen.....	13
Samlad bedömning	13
Sammanfattning	14
Kvarstående invändningar	14

Granskningen

Detaljplan för Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 m.m. har genomförts med ett så kallat standardförfarande, vilket innebär att det är tillräckligt att redovisa synpunkter från både samråd och granskning i ett gemensamt granskningsutlåtande (efter granskningen). Kommunen har i detta fall valt att redovisa synpunkter under samrådet i en separat samrådsredogörelse eftersom kommunen inför granskningen ville redovisa inkomna synpunkter, kommentarer och ändringar efter samrådet. Samrådsredogörelsen har funnits tillgänglig under granskningen.

Planförslaget har varit tillgängligt för granskning under tiden 1 - 24 april 2020. En underrättelse om granskningen har skickats till myndigheter, sakägare och övriga berörda. Det har varit möjligt att ta del av underrättelsen och planhandlingarna på stadsbyggnadsavdelningens expedition och på kommunens webbplats samt på Ystads Stadsbibliotek. Underrättelsen har också varit uppsatt på kommunens anslagstavla.

På följande sidor redovisas synpunkterna som kommit in under granskningen och de ändringar som gjorts i planhandlingarna efter granskningen. Avslutningsvis redovisas de sakägare och övriga vars synpunkter inte blivit tillgodosedda.

Synpunkter under granskningen

Under granskningstiden har det kommit in skriftliga synpunkter från:

- Lantmäteriet, inkommen 2020-04-07
- PostNord Sverige AB, inkommen 2020-04-14
- Kommunstyrelsens arbetsutskott, inkommen 2020-04-15
- Tekniska avdelningen, inkommen 2020-04-16
- Boende på Björnstjernegatan 12 A, inkommen 2020-04-17
- Brf Portalen i Ystad, inkommen 2020-04-22



- Brf Västra Portalen i Ystad, inkommen 2020-04-23
- Föreningen KFUM i Ystad, 2020-04-23
- Kulturnämnden, inkommen 2020-05-04

Följande har inte haft något att invända mot planförslaget:

- Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund, inkommen 2020-04-03
- Länsstyrelsen, inkommen 2020-04-16
- Försvarmakten, inkommen 2020-04-20
- Region Skåne, inkommen 2020-04-24

Synpunkterna som kommit in återges nedan i sin helhet om inget annat anges.

Myndigheter, statliga verk m.fl.

Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten (LM) har tagit del utav planförslagets granskningshandlingar, fokus har varit på genomförande frågor. Lantmäterimyndigheten vill informera om att en bestämmelse om utnyttjandegrad som endast relateras till egenskapsområdet är endast användbar om hela egenskapsområdet ska höra till en och samma fastighet. Reglerna i fastighetsbildningslagen hindrar att ett område med en sådan bestämmelse delas i flera fastigheter eftersom en byggrätt inte kan garanteras för fler än en fastighet. I övrigt har LM inga synpunkter.

Kommentar

Avsikten är att bebyggelsen ska uppföras som en helhet för att få ett enhetligt uttryck och en harmonisk utformning.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Arbetsutskottet vill poängtera vikten av att en antikvarisk sakkunnig ska delta i hela processen.



Kommentar

Som underlag för utformningen av detaljplanen har en konsekvensanalys för kulturmiljövärden och en antikvarisk förundersökning gjorts. Stadsantikvarien har också varit delaktig i planarbetet. Behovet av antikvariskt sakkunnigs deltagande när åtgärder planeras på befintliga byggnader får prövas utifrån vilka åtgärder som ska vidtas.

Tekniska avdelningen

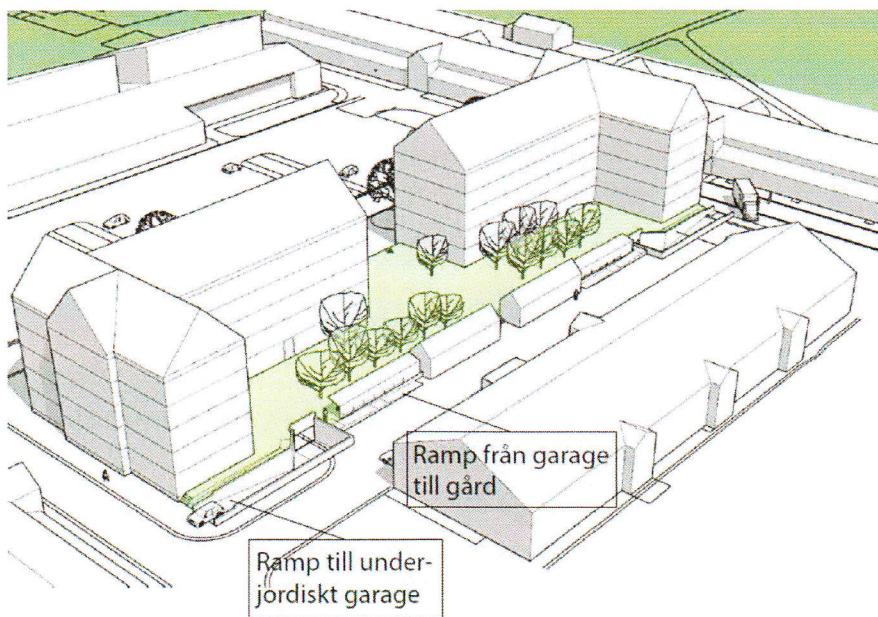
Sammanfattning (Hela yttrandet finns tillgängligt på Stadsbyggnadsavdelningen)

Tekniska avdelningen har lämnat synpunkter/frågor när det gäller miljö och avfall, landskap och gestaltning, VA och dagvatten samt gata-trafik. Bland annat påpekas att de regler och riktlinjer som finns kring avfallsutrymmen, dragväg m.m. i kommunens avfallsföreskrifter ska beaktas. Förhållanden för de fyra lindarna i norr och ekosystemtjänster kopplade till dessa tas upp. Texten om dagvattenhantering behöver förtydligas. Konsekvenser för gående och cyklister samt barn bör beskrivas. Bestämmelser som möjliggör upphöjning av gården till ny bebyggelse i norr med 0,7 meter och dessutom en mur på 1,10 meter innebär enligt Tekniska avdelningen att gården kommer upplevas som byggnad/bjälklagsgård istället för en gårdsplan och yta som är förankrad i omgivande gator. Hur kan man förflytta sig mellan de olika nivåerna?

Kommentar

Synpunkterna noteras. Texter i planbeskrivningen om bland annat avfallsshantering, ekosystemtjänster, dagvattenhantering och konsekvenser ses över.

Byggnation i enlighet med bygrätt och planbestämmelse som anger att byggnad (garage/förråd) ska placeras med långsida parallell med fastighetsgräns i söder innebär att upphöjd gård till största delen kommer att omslutas av bebyggelse och inte i någon större omfattning upplevas från omgivningen. Bostadsbebyggelsen placeras utmed gator i väster, norr och öster. Garage/förråd vetter mot gemensambetsanläggning för infart till garage/parkering, vilken ligger på kvartersmark och därmed inte utgör allmän platsmark. Nedanstående illustration visar hur ramper från gemensambetsanläggning till gård och infart till p-garage kan ordnas.





Ystads kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
2020-07-07

Dnr: SAM 2016/32

Kulturnämnden

Kulturnämnden är positiv till planförslaget Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 gällande nybyggnation av bostäder i kvarteret Borrby 1 och 2 samt byggnaden Simrishamn 1.

Vi ser positivt på förslaget i sin helhet med byggnation av bostäder. Förslaget ger en attraktivare stadsmiljö. Det är dock viktigt att bibehålla kulturarvmiljön.

Kommentar

Synpunkterna noteras tacksamt.

Sakägare, boende m.fl.

Boende på Björnstjernegatan 12 A

Som medlem i bostadsrättsföreningen Västra Portalen i Ystad vill undertecknad härmed lämna synpunkter på rubricerat planförslag, nedan benämnt Planen.

Några av mina synpunkter är desamma som framförts i min skrivelse av 2018-03-29, avseende samrådet 2018, och upprepas då den nya Planen inte beaktat dessa. Jag noterar dock med tillfredsställelse att Josephsons torg utgått ur planförslaget. Vänligen bekräfta att gräsytan får vara kvar!

Synpunkter på förslaget till detaljplan

Trafik och infrastruktur

Det verkar som om Ramböll i sin Trafikutredning regementsområdet 2018-10-09 även denna gång lyckats undvika att göra sina mätningar samtidigt som lastbilskaravanerna från Polenfärjorna, eller bilkedjorna från Bornholmsfärjorna passerar på Dragongatan. Maken till anarki när fordon från Militärvägen ska svänga söderut, eller för den delen norrut på Dragongatan finns inte, och det är egentligen ofattbart att inte fler olyckor skett! Därtill ska tydligen framöver all trafik från Södra Dragongatan hindras att svänga västerut på Österleden, med följd att Dragongatan blir alltmer belastad.

Ny trafikutredning krävs!

Inom regementsområdet bör även fortsättningsvis södra delen av Elis Nilssons väg och östra delen av Björnstjernegatan, liksom idag, vara utformade som återvändsgator.

Bebyggelsen Simrishamn 1

Det är en god idé att göra om byggnaden till bostäder, och den övergripande beskrivning som nämns i detaljplanen har jag inget att erinra emot.

Bebyggelsen Borrby 1 och 2

Kommunen har anlitat Nyréns Arkitektkontor för en konsekvensanalys, daterad 2018-11-30. I denna sammanfattas klarsynt och entydigt:

”Bebyggelsens struktur och skala

Föreslagen ny bebyggelse i fem våningar plus vindsvåning skulle bryta av kraftigt mot områdets helhetskaraktär vad gäller skala, vilket skulle ha stor negativ påverkan på hela regementsområdets kulturvärden”.

Trots detta framhåller Kommunen fortfarande i att bebyggelsen ska tillåtas vara 4–8 våningar, med högsta bygghöjd 16,5 m, högre än Portalkasernerna.



I PBL 2 kap 6 § står ”Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas”.

I kommunens Ny byggnadsordning, antagen augusti 2009, står bland annat att stadens miljöer i största möjliga omfattning ska bevaras, vårdas och utvecklas med utgångspunkt från de kulturhistoriska värdena. Ystads måttfulla skala ska speglas både i utbyggnadsområdenas omfattning och i tillkommande byggnader.

Dessa aspekter respekteras alltså inte i det reviderade förslaget till detaljplan

För att bevara Regementets unika miljö med låg uniform! bebyggelse är det min uppfattning att man under inga omständigheter får bygga högre än 3-4 våningar, takvåning inkluderad, och märkbart lägre än Portalkasernerna. Högre höjd förringar Portalkasernernas betydelse. Ta gärna Ystad-bostädernas hus i kvarteret Malmö som förebild!

I Planen framgår att underjordiska garage planeras, numera utan dränering. Pålad grundläggning på avsevärt djup, med spjontning under byggtiden, kan ändå påverka den över hundra år gamla träpålgrunden för Portalkasernerna. Noggrann kontroll och redovisning krävs!

Fastighetsägarens presentationsmaterial uppvisar en arkitektur som inte samstämmer med texten i förslaget till detaljplan. Jag utgår från att kommunen nog kommer att beakta detta.

Jag har inget att erinra mot att västra och östra delarna av Borrby 2 görs om till parkeringsplatser, dock att områdena tydligt avgränsas med häckar för att förhindra utfart söderut, med tanke på lekande barn på Josephsons Torg.

Kommentar

Josephsons torg ingår inte längre i planområdet. Utformning av torget kan därför inte hanteras inom ramen för aktuellt planärende.

Enligt Trafikutredning regementsområdet (Ramböll 2018-10-09) visar trafiksimuleringar inte på några kapacitetsproblem i korsningarna med Dragongatan, varken i nuläget eller med det tillskott av biltrafik som de planerade exploateringarna beräknas alstra. Tillskottet bedöms inte föranleda något behov av åtgärder i korsningarna. Flödena i trafikmodellen baseras på trafikmätningar gjorda av Ystads kommun. Maxtimme på förmiddagen har studerats, denna kan enligt trafikutredningen antas vara den tid då flest bilister från de tillkommande bostäderna ska lämna Regementsområdet och kan därmed ses som dimensionerande. Svängandelarna i korsningarna baseras på filmning med drönare. Det sker en variation av trafiken i modellen som enligt trafikutredningen kan sägas motsvara att en färja kommer in och töms under den simulerade timmen. Trafiken på Dragongatan varierar under året men det bedöms inte rimligt att dimensionera trafikanläggningarna efter sommartrafiken eller andra toppar.

Det finns enligt trafikutredningen goda möjligheter att skapa förutsättningar för en lägre bilandel på Regementsområdet och därmed bedöms det rimligt att räkna med en något lägre siffra när det gäller trafikalkstring för planerade exploateringar. Boende i slerfamiljsbus använder också i allmänhet bil i mindre utsträckning än boende i villor och radhus. Statistik visar att regementsområdet har ett lägre bilinnehav (420 bilar/1000 invånare) än snittet för hela staden (500 bilar/1000 invånare). Regementsområdet ligger bra till med tanke på tillgång till gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik, vilket minskar behovet av bil. Avståndet till centrum (Stortorget) och stationen är



Ystads kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
2020-07-07

Dnr: SAM 2016/32

knäppt 2 kilometer. Regementsområdet trafikeras av busslinje 2 som går till stationen via bland annat Österportstorg. Hållplats finns på Nils Ahlins gata cirka 200 meter från planområdet.

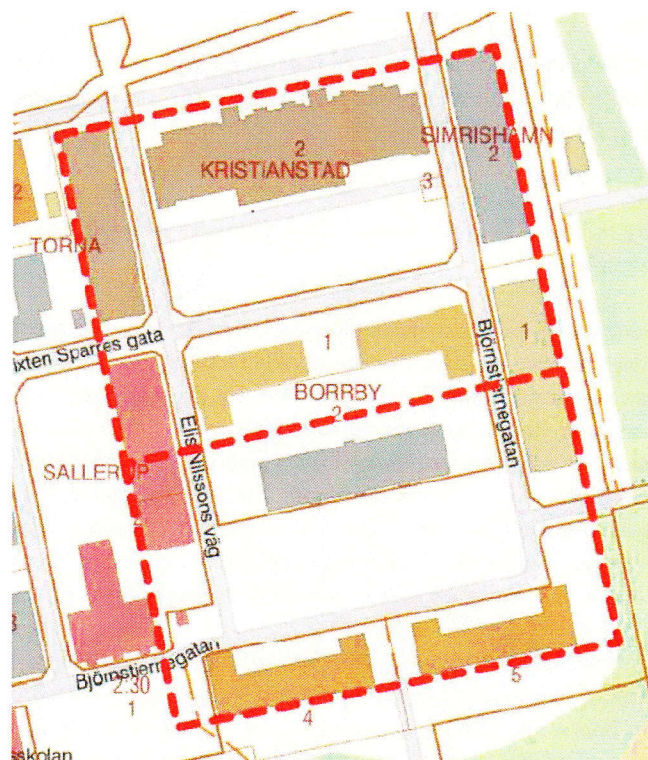
Kommunen arbetar kontinuerligt med trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Enligt begäran till Trafikverket om att en så kallad åtgärdsvalsstudie, ska göras för väg E65 ska stor tonvikt läggas på framkomligheten genom Ystad.

Förbud enligt lokala trafikföreskrifter från den 12 maj 2015 mot trafik med motordrivna fordon på Elis Nilssons väg och Björnstjernegatan 90 respektive 50 meter söder om Sixten Sparres gata gäller tills vidare.

Ny bebyggelse följer områdets karaktär när det gäller struktur, placering och material. Siktlinjerna bevaras. Genom att ny bebyggelse dras in några meter från omgivande gator kan den stora kasernplanen fortfarande överblickas och det ger möjlighet att uppleva befintliga byggnader, då gavarna på Simrishamn 1 och Sallerup 2 blir synliga i gaturummet. De kulturhistoriska värdena är enligt antikvarisk förundersökning framförallt kopplade till förståelsen av platsen/miljön inom regementsområdet och den ursprungliga funktionen förstådd tillsammans med övriga stallbyggnader. Den nya bostadsbyggnaden blir en del av en sektion med högre bebyggelse för bostäder och lägre byggnader för verksamheter mellan dessa.



Byggnaderna i denna del av regementsområdet grupperas kring en öppen plats. Det bildas två stadsrum med en högre byggnad i söder och lägre byggnader i väster, norr och öster.



Byggherren har ett ansvar att se till att inte kringliggande fastigheter påverkas negativt av planerad byggnation. Eventuell påverkan på grundläggningen för Portalkasernerna kan kontrolleras genom mätning av vattenståndet under byggtiden.



Ystads kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2020-07-07

Dnr: SAM 2016/32

Ny bebyggelse måste utformas i enlighet med bestämmelserna i detaljplanen.

Brf Portalen i Ystad

Brf Portalen i Ystad (nedan kallat ÖP) vill här avge yttrande över förslaget till detaljplan för fastigheterna Borrby 1 o 2 och Simrishamn 1.

Vår bostadsrättsförening var ej etablerad på regementsområdet när Planprogrammet fastställdes och hade därför inte möjlighet att ha synpunkter på planprogrammets förslag att förtäta (bygga sönder) det historiska etablissemanget. Vi vill därför att detta yttrande betraktas som ett yttrande över Planprogrammet.

Föreslagen byggnation kommer för all framtid att förstöra det kulturhistoriska dokumentet över en svunnen tid av Sveriges historia. Illa nog är att försvaret 1984 lät riva ett stall och bygga den stora Luftvärnshallen (nu Ystad studio). I övrigt är etablissemanget helt intakt och besöks därför av turister i stor utsträckning.

ÖP kommer därför med hänvisning till att ÖP inte har haft möjlighet att yttra sig över planprogrammet att upprepa många av de synpunkter som lämnades efter samrådsmötet 2018.

Borrby 1 och 2

Grundvattennivån ligger grunt i området på grund av närheten till Öja mosse. Skridskodammen visar på grundvattenytan. Vid byggandet av elevhemmet vid tidigare värmecentralen gjordes stora bortgrävningar av myrmaterial och det visar på de problem som finns.

ÖP anser att det finns en stor risk för grundvattensänkning och att fastigheternas träpålar därmed torkar ut och slutligen kollapsar. Portalkasernerna har en gemensam dräneringspump som nu håller grundvattennivån konstant på en nivå som säkerställer att pålarna håller.

På föreliggande ritningsunderlag för fastigheten Borrby 1 visas det bostadsbebyggelse och parkeringar både på markplan och i byggnadernas källarplan.

Enligt den geotekniska undersökningen som upprättades 1998 fastslås att all byggnation som kräver någon form av pålning och källare bör undvikas om inte särskild dränering av källare kan göras utan olägenhet.

Byggnation under grundvattennivån riskerar att påverka grundvattennivån och därmed finns risker för betydande skador på fastigheterna och speciellt ÖP och VP som är så stora och tunga.

Vi kräver att Ystad kommun garanterar att vår fastighet inte kommer att utsättas för sättningar och byggnationen kommer att göras utan olägenhet för befintliga fastigheter!

Beträffande höjden för byggnader på Borrby, anser ÖP att den inte skall vara högre än de ursprungliga fastigheterna på området. Högre höjd ger en estetisk obalans i området, som enligt ÖP har stor kulturhistorisk betydelse.

Simrishamn 1

Den föreslagna ändringen av byggnaden ligger nära vår fastighet. Ombyggnaden av fastigheten är omgärdade av krav för att behålla byggnaden enligt utseendet idag. Vi är dock bekymrade för hur



Ystads kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2020-07-07

Dnr: SAM 2016/32

fastighetens boendeparkering skall lösas. Med tanke på att många barn rör sig inom regementsområdet är det inte särskilt lyckat med större parkeringsplatser på området och ett ökat antal bilar än i dag.

Josephsons Torg

Vi har tacksamt noterat att tidigare föreslagna parkeringar på fastigheten numera har strukits.

Torget används flitigt av de olika skolornas elever för lek och bollspel. Torget är även en bra skyddad gångväg till och från Sandskogen. Torget bör behålla sin gräsyta, må vara att gräsytan bör skötas och underhållas bättre än nu. Förslaget att belägga torget med stenmjöl/grus är dåligt, om det är tänkt att platsen skall utnyttjas av skolbarnen, Man skall också ha i åtanke att Josephsons Torg är i stort sett den enda grönytan på regementsområdet.

Låt hela Josephsons Torg förbli en grönyta till glädje för både unga och gamla. Stadsplanens plötsliga bevarande av kulturmiljön i området genom att ta bort grönytan och lägga dammande stenmjöl måste anses som ett feltänk och inte avsett att gynna barnens lek och bollspel.

Vi önskar även att avspärningarna som finns på gatorna väster och öster om Josephsons Torg skall finnas kvar. Det förhindrar en del buskörningar runt torget.

Rännadalarna i området bör behållas. Dessa minner om den tid då regementsområdet var använt av hästar och motoriserad exercis. Rännadalarna på regementsområdet är för oss boende väldigt viktiga att bevara. Tyvärr har vi förstått att kommunen i dag inte alls prioriterar underhållet av dessa. Vi anser detta är bekymmersamt för en kommun som anser sig jobba för bevarande av gamla kulturarv som Ystad tidigare har varit känt för.

Allmänt

Bostadsägare i ÖP känner sig lurade av Ystads kommun. Vid inflyttningen 2003 i ÖP förelåg fina broschyrer om hur varsamt kommunen skulle hantera regementsområdet med bevarande av de gamla fina byggnaderna och de grönområden som skulle göra det ett fantastiskt boende här.

Det finns nu också en stor oro över hur vår miljö kommer att påverkas under byggtiden med ökad trafik, damm och buller. Ystad kommun har ett ansvar inte bara för kommande ystadbor, utan också för oss som redan flyttat hit och bor här.

Trafiksituationen för utfart från regementsområdet är redan idag kaotisk. Det finns endast 2 utfarter från området och båda mynnar ut till Dragongatan/E65/. Vissa tider är det mycket svårt att ta sig ut på Dragongatan. Adlercreutzgatans anslutning till Militärvägen förbi fastigheten Lillö är gålet smal för att svälja den trafik som redan idag nyttjar denna.

Enligt uppgift gjordes trafikmätningen under februari månad. Självklart skall en trafikmängdsundersökning göras under högsäsong, dvs mellan maj och september då trafikmängden är extremt stor. Värre kommer det att bli när hamnen är utbyggd och mycket fler lastbilar kommer från Polen.

Kommentar

Synpunkter under programskedet redovisades och kommenterades i samrådsredogörelse – program daterad 2014-08-12. Då var det aktuellt att gå vidare med planläggning av Lillö 1 m.fl. (programområdet norr om Ystad studios). I sammanfattningen anges att frågan om förtätning inom övriga delar av planprogramområdet har lyfts



Ystads kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2020-07-07

Dnr: SAM 2016/32

till översiktsplanenivå genom att tas upp i den fördjupning av översiktsplanen för staden Ystad som då var under framtagande. Den fördjupade översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2016-06-15.

Byggherren har ett ansvar att se till att inte kringliggande fastigheter påverkas negativt av planerad byggnation. Eventuell påverkan på grundläggningen för Portalkasernerna kan kontrolleras genom mätning av vattenståndet under byggtiden.

Ny bebyggelse följer områdets karaktär när det gäller struktur, placering och material. Siktlinjerna bevaras. Genom att ny bebyggelse dras in några meter från omgivande gator kan den stora kasernplanen fortfarande överblickas och det ger möjlighet att uppleva befintliga byggnader, då gavlarna på Simrishamn 1 och Sallerup 2 blir synliga i gaturummet. De kulturhistoriska värdena är enligt antikvarisk förundersökning framförallt kopplade till förståelsen av platsen/miljön inom regementsområdet och den ursprungliga funktionen förstådd tillsammans med övriga stallbyggnader. Den nya bostadsbyggnaden blir en del av en sektion med högre bebyggelse för bostäder och lägre byggnader för verksamheter mellan dessa. Byggnaderna i denna del av regementsområdet grupperas kring en öppen plats med en högre byggnad i söder och lägre byggnader i väster, norr och öster.

Illustrationer, se ovan.

Parkering för de nya bostäderna inom Simrishamn 1 planeras norr och söder om byggnaden samt på parkeringen i södra delen av kvarteret Kristianstad. Parkeringar finns redan idag söder om byggnaden och används av bland annat besökare till Sandskogen. Trafikmängden blir ungefär densamma. Trafik till och från de andra parkeringarna kan främst antas angöra från de norra delarna.

Josephsons torg ingår inte längre i planområdet. Utformning av torget kan därför inte hanteras inom ramen för aktuellt planärende.

Förbud enligt lokala trafikföreskrifter från den 12 maj 2015 mot trafik med motordrivet fordon på Elis Nilssons väg och Björnstjernegatan 90 respektive 50 meter söder om Sixten Sparres gata gäller tills vidare.

Detaljplanen innehåller bestämmelse som anger att ränndalar gjutna i betong ska bevaras, inom den del av Björnstjernegatan som ingår i detaljplanen.

Störningar under byggtiden regleras inte i detaljplanen utan det är byggherrens ansvar att se till att störningarna blir så små som möjligt och att gällande regler följs. Bland annat har Naturvårdsverket tagit fram riktvärden för buller från byggarbetsplatser. Planering av arbetsplatsen och information till de kringboende inför byggstart är viktigt.

Enligt Trafikutredning regementsområdet (Ramböll 2018-10-09) visar trafiksimuleringar inte på några kapacitetsproblem i korsningarna med Dragongatan, varken i nuläget eller med det tillskott av biltrafik som de planerade exploateringarna beräknas alstra. Tillskottet bedöms inte föranleda något behov av åtgärder i korsningarna. Flödena i trafikmodellen baseras på trafikmätningar gjorda av Ystads kommun. Maxtimme på förmiddagen har studerats, denna kan enligt trafikutredningen antas vara den tid då flest bilister från de tillkommande bostäderna ska lämna Regementsområdet och kan därmed ses som dimensionerande. Svängandelarna i korsningarna baseras på filmning med drönare. Det sker en variation av trafiken i modellen som enligt trafikutredningen kan sägas motsvara att en färja kommer in och töms under den simulerade timmen. Trafiken på Dragongatan varierar under året men det bedöms inte rimligt att dimensionera trafikanläggningarna efter sommartrafiken eller andra toppar.

Det finns enligt trafikutredningen goda möjligheter att skapa förutsättningar för en lägre bilandel på Regementsområdet och därmed bedöms det rimligt att räkna med en något lägre siffra när det gäller trafikalstring för planerade exploateringar. Boende i flerfamiljsbus använder också i allmänhet bil i mindre utsträckning än boende i villor och



Ystads kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
2020-07-07

Dnr: SAM 2016/32

radhus. Statistik visar att regementsområdet har ett lägre bilinnehav (420 bilar/1000 invånare) än snittet för hela staden (500 bilar/1000 invånare). Regementsområdet ligger bra till med tanke på tillgång till gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik, vilket minskar behovet av bil. Avståndet till centrum (Stortorget) och stationen är knappt 2 kilometer. Regementsområdet trafikeras av busslinje 2 som går till stationen via bland annat Österportstorg. Hållplats finns på Nils Ahlins gata cirka 200 meter från planområdet.

Kommunen arbetar kontinuerligt med trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Enligt begäran till Trafikverket om att en så kallad åtgärdsvalsstudie, ska göras för väg E65 ska stor tonvikt läggas på framkomligheten genom Ystad.

Brf Västra Portalen i Ystad

Detaljplan för Kristianstad 2 m fl presenterades 2011-12-05. Därefter har två detaljplaner gällande Lillö 1 m fl behandlats 2014-09-25 och 2016-11-27. Detaljplan gällande Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 m fl presenterades vid samråd 2018-03-22. Brf Västra Portalen och privatboende på Björnstjernegatan 12 har till ovannämnda planer varje gång skriftligen lämnat synpunkter (fyra tillfällen).

Genomgående gäller samma uppfattning från 2011 och framåt, dvs nybyggnation måste ske utifrån att bevara regementets kulturhistoriska miljö och trafiken lösas på ett tillfredsställande sätt. Trafikfrågan har nu presenterats och vi har tagit del av utredningen.

Vår känsla är att problemet med utfart till Dragongatan dock kommer att kvarstå, då boende skall till och från arbete m m. Morgontrafiken (kl 0700-0830) när både Polen- och Bornholmsfärjorna samt förbipasserande från öster på Österleden skall vidare till E65 är minst sagt intensiv och väntetiderna redan idag långa. Samma gäller under sommardagar och senare delen av eftermiddagen. En lösning hade kanske varit att leda fordon via gamla värnpliktsparkeringen och genom industriområdet norrut. Alternativt att trafiken österifrån leds om att gå via Fredriksberg och väg 19.

Vad gäller beräkningen av fordon/hushåll så uppfattar vi denna låg. I många hem gäller idag två bilar då arbetsmarknaden är utspridd. Parkeringsfrågan behöver fortsatt uppmärksammas.

Simrishamn 1 ser vi som ett mycket gott exempel på hur regementsmiljön kan tas tillvara genom ombyggnad till lägenheter. Fortsätt gärna med denna tanke i andra delar istället för företagslokaler! Bevarande av unika miljön sker då på utvecklande sätt!

Borrby 1 och 2 i presenterad form är vi helt emot!

Redan i yttrande 2012 har vi protesterat mot den "förtätningshysteri" som tagits som grund för nybyggnation som ytterst märklig med att bygga alldeles för högt och kompakt! Flera instanser har framfört motsvarande:

Ex i planbeskrivningen (kulturnämnden) - "volymer på byggnader och placering bör ske väl anpassad till regementets äldre arkitektur och struktur"

Kulturnämnden lyfter 2014 ånyo "höjden på nya hus måste beaktas vid nybyggnation." Nyrens konsekvensanalys - "ny, hög bebyggelse på ytan norr om ridhuset innebär stor påverkan av områdets karaktär och kulturhistoriska värde"

Att föreslå två kompakta kolosser på 5 våningar samt takvåning, som blir högre än de båda Portal-kasernerna (!) och lika höga som "punkthuset på 8 våningar" vid Skridskodammen känns mycket oroväckande och nedslående!



Vi har uppfattningen att Ystads kommuns politiska direktiv till att pröva bostadsbebyggelse inom regementsområdet handlar om att UTVECKLA varsamt för att bibehålla miljön som en del i stadens kultur, miljö och historia! Borrby 1 handlar om att AVVECKLA allt detta!!

Var tog ideerna med stadsradhus i tre plan vägen? (se skisser 2011). Vilken hänsyn är tagen till att använda Ystad bostäders bostäder vid Adlercreutzgatan som förebild även på ytan norr om ridhuset? En eloge till arkitekt/byggherre (2007) till dessa byggnader som dels fångat upp och dels smälter in i regementsmiljön på ett mycket förtjänstfullt sätt.

Enligt vår uppfattning kan man på Borrby 1 o 2 lätt få in flera lägre byggnader.

Vi har i alla samråd påtalat att inte bygga högre än befintliga byggnader dvs ca 3 våningar (jämför Ystad studios och ridhus). Vi citerar ånyo- "beaktande av den särskilda värdefulla kulturmiljön inom regementet" i bevarandeskrifter.

Ståtliga Portalkasernerna har alltid haft ett stort kulturvärde för hela regementsområdet och bör så förbli som "punkthus" i söder

Det är vår förhoppning att vidare byggplaner inom regementsområdet tar fasta på den unika miljön som del i historiska Ystad - fortsatt UTVECKLA men AVVECKLA inte!

Kommentar

Enligt Trafikutredning regementsområdet (Ramböll 2018-10-09) visar trafiksimuleringar inte på några kapacitetsproblem i korsningarna med Dragongatan, varken i nuläget eller med det tillskott av biltrafik som de planerade exploateringarna beräknas alstra. Tillskottet bedöms inte föranleda något behov av åtgärder i korsningarna. Flödena i trafikmodellen baseras på trafikmätningar gjorda av Ystads kommun. Maxtimme på förmiddagen har studerats, denna kan enligt trafikutredningen antas vara den tid då flest bilister från de tillkommande bostäderna ska lämna Regementsområdet och kan därmed ses som dimensionerande. Svängandelarna i korsningarna baseras på filmning med drönare. Det sker en variation av trafiken i modellen som enligt trafikutredningen kan sägas motsvara att en färja kommer in och töms under den simulerade timmen. Trafiken på Dragongatan varierar under året men det bedöms inte rimligt att dimensionera trafikanläggningarna efter sommartrafiken eller andra toppar.

Det finns enligt trafikutredningen goda möjligheter att skapa förutsättningar för en lägre bilandel på Regementsområdet och därmed bedöms det rimligt att räkna med en något lägre siffra när det gäller trafikallsträng för planerade exploateringarna. Boende i flerfamiljshus använder också i allmänhet bil i mindre utsträckning än boende i villor och radhus. Statistik visar att regementsområdet har ett lägre bilinnehav (420 bilar/1000 invånare) än snittet för hela staden (500 bilar/1000 invånare). Regementsområdet ligger bra till med tanke på tillgång till gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik, vilket minskar behovet av bil. Avståndet till centrum (Stortorget) och stationen är knappt 2 kilometer. Regementsområdet trafikeras av busslinje 2 som går till stationen via bland annat Österportstorg. Hållplats finns på Nils Ablins gata cirka 200 meter från planområdet.

Kommunen arbetar kontinuerligt med trafiksäkerhetsbärande åtgärder. Enligt begäran till Trafikverket om att en så kallad åtgärdsvalsstudie, ska göras för väg E65 ska stor tonvikt läggas på framkomligheten genom Ystad. Kommunen prövar i pågående översiktsplanearbete om det finns förutsättningar att leda om trafik via väg 19 och Fredriksberg.

Ny bebyggelse följer områdets karaktär när det gäller struktur, placering och material. Siktlinjerna bevaras. Genom att ny bebyggelse dras in några meter från omgivande gator kan den stora kasernplanen fortfarande överblickas och det ger möjlighet att uppleva befintliga byggnader, då gavarna på Simrishamn 1 och Sallerup 2 blir synliga i gaturummet. De kulturbeskrivande värdena är enligt antikvarisk förundersökning framförallt kopplade till förståelsen av platsen/miljön inom regementsområdet och den ursprungliga funktionen förstådd tillsammans med övriga stallbyggnader. Den nya bostadsbyggnaden blir en del av en sektion med högre bebyggelse för bostäder och lägre



Ystads kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2020-07-07

Dnr: SAM 2016/32

byggnader för verksamheter mellan dessa. Byggnaderna i denna del av regementsområdet grupperas kring en öppen plats med en högre byggnad i söder och lägre byggnader i väster, norr och öster.

Illustrationer, se ovan.

Föreningen KFUM i Ystad

Synpunkt 1:

I gattet mellan Simrishamn 1 och Simrishamn 2 äger KFUM Ystad mer än hälften av marken. Av områdets 18,6 m är det KFUM Ystads 10,7 meter från KFUM Ystads byggnad. På planritningen är det inritat att de lägenheter som skall ha ingång på husets gavel har en tomt del mot KFUM Ystad. KFUM Ystad använder detta område till bilparkering och diverse aktiviteter. Det kan inte vara så att man måste gå över KFUM Ystads tomt för att nå sin lägenhet. Ändamålet med vår tomtbit kan ju ändras genom åren.

Synpunkt 2:

Vi håller med om att detaljplanen för Borrby 1 och 2 bör vara till mindre verksamheter, kontor och detaljhandel (ZKH).

Orsak: Så det inte i framtiden blir ett etablerat industriområde mitt i regementets centrum.

Synpunkt 3:

Vår fastighet är Simrishamn 2 och har gräns till kommunens Simrishamn 1. Det finns en gemensam mur i mellan byggnaderna. Idag används öppningen i den till att ta sig till Sandskogen och motionsslingan m.m. från parkeringen på planen vid Ystad Studios. Denna öppning finns på den sida som ägs av kommunen. Öppningen måste finnas kvar på ett eller annat sätt för passage av gående till Sandskogen.

Synpunkt 4:

Framtida etablering av parkeringen på planen vid Ystad Studios södra sida måste man ta i akt att en parkeringsrad, den längst mot Simrishamn 2 har KFUM Ystad servitut på. Detta eftersom i framtida planer kommer parkeringen på norra sida försvinna eller bli mindre när Lillö byggs.

Kommentar

Den del av planområdet mellan Simrishamn 1 och 2 som ingår i fastigheten Simrishamn 1 är "prickad", vilket innebär att byggnad inte får uppföras. Rättigheter och skyldigheter att använda området mellan byggnaderna för Simrishamn 2 enligt gällande servitut ändras inte i detaljplanen. Enligt fastighetsregistret finns ingen rättighet genom servitut eller liknande att använda öppningen i muren för passage av gående till Sandskogen. Det finns möjlighet att ta sig ut i Sandskogen både norr och söder om Simrishamn 1 och 2.

Hur parkeringen i södra delen av fastigheten Kristianstad 2 organiseras regleras inte i detaljplanen utan är en fråga för de fastigheter som ingår i den gemensambetsanläggning som parkeringen utgör.

Behov av miljöbedömning

Inga av de synpunkter som kommit in bedöms beröra behovsbedömning av miljöbedömning.



Ändringar av planhandlingarna efter granskningen

Inför antagandet har planhandlingarna ändrats och kompletterats, bland annat utifrån de synpunkter som kom in under granskningen, enligt följande:

Plankarta

- n₄-bestämmelse, som anger att markbeläggning ska vara smågatsten och att inslag av vegetation får finnas, skrivs sidan om prickmark, med hänvisning till den yta som avses, för att synas bättre.
- Skyddsbestämmelse q₄ (Borrby 2), som anger att fasader ska utformas med rött tegel, stryks. Liksom för Simrishamn 1 bedöms reglering med den varsamhetsbestämmelse (för Borrby 2 k₉) som anger att fasader ska vara i rött tegel lika befintligt som tillräcklig. Som en följd av detta ändras index för bestämmelser q₅, q₆ och q₇ till q₄ q₅ och q₆.

Planbeskrivning

Utöver de ändringar som följer av det som ändrats i plankartan har planbeskrivningen uppdaterats enligt följande:

Planeringsföresättningar

- Avsnittet om ekosystemtjänster kompletteras med en mening om reglering av lokalklimatet.

Planförslag

- Text om komplementbyggnader på sidan 26 är inte relevant för denna del och tas därför bort.
- Avsnittet om parkering revideras avseende avtal om bilpool samt kompletteras med text om parkering gällande verksamheter.
- Avsnittet om dagvattenhantering revideras avseende infiltrationsmöjligheter.
- Avsnittet om avfallshantering revideras avseende hur avfallsutrymmen ska utformas.

Konsekvenser

- Avsnittet om trafik kompletteras med text om behov av förbättrade föresättningar för fotgängare och cyklister.
- Avsnittet om naturmiljö och biologisk mångfald revideras avseende förhållandena för de fyra lindarna vid Sixten Sparres gata i norr.
- Avsnittet om barnperspektivet kompletteras med text om påverkan av ökad trafik.

Genomförandeåtgärder

- Avsnittet om inlösen och ersättningar kompletteras med text om kommunikering med fastighetsägarna.

Därutöver görs mindre ändringar av redaktionell karaktär.

Samlad bedömning

Ändringarna av detaljplanen efter granskningen bedöms inte vara av väsentlig karaktär. Ny granskning enligt 5 kapitlet 25 § PBL behövs därför inte.

Stadsbyggnadsavdelningen menar att detaljplan för Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 m.m. bör föras till antagande. Antagande föreslås ske i kommunfullmäktige eftersom detaljplanen är av stor betydelse.



Ystads kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
2020-07-07

Dnr: SAM 2016/32

Sammanfattning

Kvarstående invändningar

Från granskningen kvarstår invändningar från:

- Boende på Björnstjernegatan 12 A
- Brf (Östra) Portalen i Ystad
- Brf Västra Portalen i Ystad

Från samrådet kvarstår invändningar från:

- Brf Västra Portalen
- Brf Östra Portalen
- H.L. boende på Björnstjernegatan 12 B
- C.N. boende på Björnstjernegatan 12 C
- B.P. boende på Björnstjernegatan 12 A
- T.P. och G.P. boende på Björnstjernegatan 12 B

Föräldrar till barn på Villa My

- C.S. Bejersgatan 10, Ystad
- H.T. Fågelfångaregatan 22, Ystad
- A.B. Emmytorpsvägen 6, Ystad

Föräldrar till barn i F-klassen, Villa My

- A.L. Torkilsgränd 1 B, Ystad
- G.G. Bussjö backe 123, Ystad
- A.E. Stortorget 14, Ystad
- M.E. Stortorget 14, Ystad
- K.F. Klostergatan 7 A, Ystad
- L.S. Regementsgatan 27 B, Ystad
- C.S. Bejersgatan 10, Ystad
- B.G. Stenbocksgatan 9, Ystad
- V.H. Regementsgatan 21 A, Ystad
- L.S. Sankta Gertrudsgatan 3, Ystad
- A.E. Jakobsbergsgatan 27, Ystad
- Y.S. Hejderidaregatan 21, Ystad
- A.R. Hejderidaregatan 21, Ystad
- R.A.M. Marsvinsholms allé 136-17, Ystad
- T.M. Marsvinsholms allé 136-17, Ystad
- M.H. Ardennergatan 17 D, Ystad
- R.A. Ardennergatan 17 D, Ystad
- P.S. Torngatan 2, 271 36, Ystad
- J.S. Torngatan 2, 271 36, Ystad
- T.D. Jakobsbergsgatan 27, Ystad
- A-S.N. Råggatan 13, Ystad
- A.M. Råggatan 13, Ystad

Sakägare m.fl., med besvärsmätt, som inte blivit tillgodosedda

- Brf Västra Portalen
- Brf Östra Portalen
- H.L. boende på Björnstjernegatan 12 B
- C.N. boende på Björnstjernegatan 12 C
- B.P. boende på Björnstjernegatan 12 A



Ystads kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
2020-07-07

Dnr: SAM 2016/32

- T.P. och G.P. boende på Björnstjernegatan 12 B)

Övriga som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Föräldrar till barn på Villa My

- C.S. Bejersgatan 10, Ystad
- H.T. Fågelfångaregatan 22, Ystad
- A.B. Emmytorpsvägen 6, Ystad

Föräldrar till barn i F-klassen, Villa My

- A.L. Torkilsgränd 1 B, Ystad
- G.G Bussjö backe 123, Ystad
- A.E. Stortorget 14, Ystad
- M.E. Stortorget 14, Ystad
- K.F. Klostergatan 7 A, Ystad
- L.S. Regementsgatan 27 B, Ystad
- C.S. Bejersgatan 10, Ystad
- B.G. Stenbocksgatan 9, Ystad
- V.H. Regementsgatan 21 A, Ystad
- L.S. Sankta Gertrudsgatan 3, Ystad
- A.E. Jakobsbergsgatan 27, Ystad
- Y.S. Hejderidaregatan 21, Ystad
- A.R. Hejderidaregatan 21, Ystad
- R.A.M. Marsvinsholms allé 136-17, Ystad
- T.M Marsvinsholms allé 136-17, Ystad
- M.H. Ardennergatan 17 D, Ystad
- R.A. Ardennergatan 17 D, Ystad
- P.S. Torngatan 2, 271 36, Ystad
- J.S. Torngatan 2, 271 36, Ystad
- T.D. Jakobsbergsgatan 27, Ystad
- A-S.N. Råggatan 13, Ystad
- A.M. Råggatan 13, Ystad

Stadsbyggnadsavdelningen

Johan Maniet
planchef

Eva Nygren
planarkitekt