



2012-02-29

402-826-2012

86-B-0218

Vår referens

Enheten för samhällsplanering
Karin Kallioniemi
040-252147

Ystads kommun

c/o Samhällsbyggnad Plan o Bygg
271 80 Ystad

Program till detaljplan för Kristianstad 2 m.fl. inom det f.d. Regementsområdet i Ystads tätort, Ystads kommun

Sammanfattning

Länsstyrelsen avråder från fortsatt planläggning i enlighet med programmet, med hänvisning till områdets höga kulturmiljövärden. Länsstyrelsen menar att exercisplatsen och Josefssons torg även fortsättningsvis ska lämnas obebyggda.

Redogörelse för ärendet

Syftet med programmet är att beskriva förutsättningar för en förtätning av den östra delen av Regementsområdet med centrumverksamhet, kontor, skola och bostäder.

Regementet lades ner 1998 och byggnaderna har därefter använts för civil verksamhet. Idag hyser byggnaderna inom programområdet bland annat en filmstudio, verkstad, garage med mera. Söder om programområdet står de så kallade portalkasernerna som idag fungerar som bostadslägenheter. I norra delen av planområdet finns en större asfaltyta som bland annat används som parkering. Precis norr om planområdet ligger skridskodammen.

För området gäller två olika detaljplaner. Den asfalterade ytan invid skridskodammen i norr är planlagd för småindustri, hantverk, lager, handel och kontor med en maximal byggnadshöjd om 7 m. För resten av området gäller detaljplan för Regementsområdet. Denna plan anger småindustri, hantverk och lager för befintliga byggnader inom området. Kvartersmark finns även för parkering. All obebyggd kvartersmark i området har bestämmelse om att marken inte får bebyggas. Josefssons torg i södra delen av planområdet utgör allmän platsmark/TORG.

Översiktsplanen anger att området utgör blandad stadsbebyggelse och föreslår inga förändringar av området.



Genom programmet föreslås en omfattande nybyggnad på exercisplatsen, Josefssons torg samt utrymmet norr om Regementet. Bostäder, centrumverksamheter, kontor och skola nämns som möjliga användningar och bebyggelsen föreslås uppföras i 3-8 våningar. Ett gestaltungsprogram har tagits fram med riktlinjer för hur ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till områdets identitet och karaktär. Två alternativa huvudstrukturer presenteras.

Råd om 2 kap PBL

Förutsättningarna för fortsatt planläggning skiljer sig åt väsentligt mellan programområdets olika delar. Länsstyrelsen menar att de delar av regementsområdet som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan även fortsättningsvis ska lämnas obebyggda med hänvisning till riksintresset för kulturmiljövården. Detta utvecklas närmare under särskilt avsnitt.

För fastigheten Lillö 1 i den norra delen av programområdet är förutsättningarna annorlunda. Även här finns konflikter med andra intressen, men dessa är av annan karaktär. Här följer därför Länsstyrelsens synpunkter om kommunen väljer att gå vidare med planläggning för denna del.

Mark- och vattenområden ska enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen (1987:10, PBL) användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och föreliggande behov. Företräde ska ges en sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Av programmet framgår inte hur föreslagen markanvändning uppfyller dessa regler.

Markens beskaffenhet

I programhandlingen refererar kommunen till en geoteknisk undersökning från 1998 för norra delen av Regementsområdet. Av den framkom att grundvattnet ligger mycket ytligt, på bara 0,5-2 m djup. Vidare förekommer mäktiga sättningsgivande torvlager. Detta medför att all byggnation kräver någon form av grundförstärkning såsom pålning, fördjupad grundläggning eller utschaktning av torvlager och uppfyllnad av friktionsmaterial. Vidare kan inte källare byggas utan särskild dränering eller vattentät konstruktion.

Grundläggningsförhållandena är således mycket komplicerade,. Länsstyrelsen bedömer att grundläggning för bostadshus i 7-8 våningar blir avsevärt svårare än



grundläggning för den industribebyggelse med en totalhöjd på max 7 m som är tillåten i gällande plan. Förutom att medföra stora kostnader riskerar grundläggningen av ny bebyggelse i programområdet att medföra konsekvenser för vattenförhållandena i mark även utanför programområdet. Några sådana möjliga konsekvenser är nedbrytning av organiska jordar, vilket innebär att marknivån sjunker, samt påverkan på naturvärden vid skridskodammen. Beroende på vilken lösning som väljs kan det bli fråga om vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken Länsstyrelsen förutsätter att dessa aspekter utreds innan planförslag utarbetas för bebyggelse i området, så att det är möjligt att bedöma om marken alls är lämplig för bebyggelse.

Läge och behov

Det framgår inte av handlingarna vilka motiven är för att förändra markanvändningen i området. Med tanke på att föreslagen förändring av markanvändning inte finner stöd i översiktsplanen är det viktigt att tydliggöra vilka behov som ska tillgodoses genom planläggningen och varför föreslagen användning är den lämpligaste på platsen. Länsstyrelsen menar att frågor om tillgång till service samt hälso- och riskfrågor behöver belysas närmare innan planläggning för bostäder fortsätter.

Hänsyn till naturvärden

Av handlingarna framgår att skridskodammen utgör reproduktionslokal för groddjur. I det fortsatta arbetet bör det klargöras vilka arter av groddjur det gäller och hur föreslagen bebyggelse påverkar deras livsmiljöer. Länsstyrelsen bedömer att två möjliga konsekvenser är att bebyggelsen skuggar dammen så att den blir mindre attraktiv för groddjuren samt att grundläggningen för bebyggelsen påverkar vattenförhållandena.

Riksintresse för kulturmiljövården

Regementet är ett av uttrycken för riksintresset för kulturmiljövård Ystads stadskärna (M:K 167). Regementet byggdes ut under tre huvudetapper från 1894 till 1916. Den del av regementsområdet som programmet berör tillkom under den andra etappen och omfattade ridhus och stallar. Den stora öppna ytan mellan husen användes som ridbana och exercisplats.



Under 40-talet övergick regementet till ett motorinfanteriregemente och de tidigare ridhusen och stallen byggdes om till verkstäder och förråd. 1982 revs en av de tidigare stallbyggnaderna och ersattes av en nybyggd övnings- och vårdhall.

Regementsområdet förklarades 1995 som statligt byggnadsminne. När området 1998 övertogs av Vasallen AB övergick anläggningen till att bli enskilt byggnadsminne. 2000 hävde Länsstyrelsen byggnadsminnesförklaringen. Skälen för detta beslut var i korthet att förutsättningarna för områdets bevarande förändrades avsevärt när militären lämnade anläggningen. De skyddsföreskrifter som meddelats genom byggnadsminnesförklaringen gav inte Länsstyrelsen tillräckligt stöd vid bedömning av vilka ändringar som skulle kunna medges i området. Däremot ansågs skyddsbestämmelserna i gällande detaljplan på ett bättre sätt tillvarata områdets kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen bedömde därför att gällande detaljplan gav ett nöjaktigt skydd och att det inte längre var meningsfullt att bibehålla anläggningen som byggnadsminne.

Ystads kommun föreslår genom programhandlingen omfattande bebyggelse på exercisplatsen och Josefssons torg. Länsstyrelsen menar att dessa öppna ytor är väsentliga för regementsområdets kulturhistoriska värden. Dessa ytor får enligt gällande detaljplan inte bebyggas.

I programhandlingen refererar kommunen till byggnadsordning för regementet som anger att "stora avskalade ytor som exercisplatser, ridbanor och planer för fordon ... gör rumsbildningen speciell och skapar karaktär. Den rumsbildande strukturen skall bevaras och förnyas med samma omsorg som byggnaderna... Öppna platser, till exempel Josefssons torg, bör fortsättningsvis hållas öppna."

När det gäller de kulturhistoriska värdena i *bebyggelsen* i området ger programhandlingen en bra beskrivning. I en bilaga redovisas även ett gestaltningsprogram där kommunen presenterar riktlinjer och förhållningssätt för tillkommande bebyggelse. Länsstyrelsen finner detta arbete ambitiöst och genomarbetat, men det ger inget stöd för frågan om det alls är möjligt att bebygga de öppna ytorna utan att områdets kulturmiljövärden går förlorade.

Länsstyrelsen menar att de öppna ytor som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan även fortsättningsvis ska lämnas obebyggda. Om planläggning



fortsätter enligt programmet bedömer Länsstyrelsen att det finns skäl att ingripa enligt 12 kap PBL.

Detta yttrande har beslutats av länsarkitekt Elisabet Weber. I handläggningen har även deltagit länsantikvarie Thomas Romberg och planhandläggare Karin Kallioniemi, föredragande.


Elisabet Weber


Karin Kallioniemi