

26 april 2021

Mark- och miljödomstolen

Box 81

35103 Växjö

mmd.vaxjo@dom.se

Utveckling av grunder för överklagande.

Målnr; P 973-21, angående antagande av detaljplanen.

Kommunfullmäktige i Ystad Kommuns beslut den 18 februari 2021, § 54.

Mark- och miljödomstolens anståndsbeslut och aktbilaga återopas. Jan-Olof Fridenman inkommer härmed med utvecklade grunder för överklagandet.

1. Yrkande

Jan-Olof Fridenman:s yrkande enligt överklagande kvarstår.

Det yrkas att Mark- och miljödomstolen upphäver kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen för fastigheterna Simrishamn 1 samt Borrby 1 och 2 m.m. inom stadsdelen Regementet i Ystad. Bilaga 1, 2 och 4.

2. Sammanfattning av grunderna för överklagandet

2.1.1 Det finns grundad anledning att anta att det föreligger risk för att detaljplanen på ett betydande sätt kan påverka kultur- och arkitekturhistoriska värden, naturvärden, sociala värden, materiella värden och risker för människors hälsa eller för miljön.

En konsekvensbeskrivning skulle således ha genomförts.

Kommunens slutsatser i denna del grundar sig huvudsakligen på synpunkter som är oförenliga med konsekvensanalysen och kommunens egna sakkunniga.

2.1.2 Kommunen har inte övervägt alternativ

2.2. Kommunen har utgått från att detaljplanen *påbörjats* före den 1 januari 2018. Det innebär att kommunen tillämpat de bestämmelser rörande miljöbedömning som gällde innan Sverige implementerade det så kallade ändringsdirektivet: 2014/52/EU. Direktivet innebär bl.a. att

kommunen ska *undersöka* om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen ska därefter fatta ett särskilt beslut därom.

Kommunens ståndpunkt är felaktig. En detaljplan kan inte anses påbörjad förrän planen blivit föremål för samråd. Kommunen skulle därför ha tillämpat bl.a. Miljöbedömningsförordningen (2017:966)

2.3 Den behovsbedömning som kommunen gjort bygger under alla omständigheter på bristfälligt underlag. Den kan därför inte läggas till grund för ett ställningstagande om huruvida detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan.

2.4 Kommunen har handlagt planen enligt ett s.k. standardförfarande. Skälet till detta är att kommunen gjort bedömningen att planen är förenlig med översiktsplanen och att den inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ståndpunkten är felaktig. Planen skulle ha handlagts enligt ett utökat planförfarande av det skälet att:

- Detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan
- Detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten
- Detaljplanen är i övrigt av stor betydelse.

2.5 Planbeskrivningen saknar en redovisning av överväganden rörande planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser (4 kap. 33 § första stycket PBL). Den saknar också en aktuell redovisning av beräknade ljudnivåer för omgivningsbuller utomhus invid bostadsbyggnadens fasader samt vid eventuell uteplats (4 kap.33a§ PBL).

2.6 Detaljplanen innefattar åtgärder som påtagligt skadar de aktuella fastigheternas kulturvärden (3 kap. 6 § MB). Somliga planåtgärder är inte förenliga med Plan- och bygglagens förvanskningförbud (8 kap. 13 § PBL) och varsamhets- och anpassningskrav (2 kap. 6 § 3 st.).

2.7 Kommunen har planlagt markanvändningen inom Regementet på ett sätt som är oförenligt med dess Byggnadsordning, Bevarandeprogram, Miljöprogram och Grönstrukturprogram. Bilaga 3,

5 och 6.

2.8 Planen medför risk för kumulativa effekter, en risk som kommunen inte utrett.

2.9 Kommunen har underlåtit att redovisa viktiga invändningar mot planen i sitt granskningsutlåtande.

2.10 Kommunen har underlåtit att på ett tillräckligt konkret sätt redovisa detaljplanens följder för de barn som rör sig inom området.

2.11 Kommunens beslut att anta detaljplanen i den del som gäller fastigheten Simrishamn 1 är inte lagligt.

Beslutet strider mot den bolagsordning och de ägardirektiv som Ystads fullmäktige fastställt för det bolag, Ystads Industrifastigheter AB, på vars begäran detaljplanen tillkommit. Bilaga 7 och 8,

3. Bakgrund

3.1 Den antagna detaljplanen

Kommunfullmäktige i Ystads kommun, nedan kommunen, beslutade den 18 februari 2021 att anta detaljplanen för fastigheterna Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 inom stadsdelen Regementet i Ystad. Fastigheten Simrishamn 1, allmänt kallad Kulturmagasinet, används idag som museimagasin för kulturhistoriska samlingar. Fastighetsägaren Ystads Industrifastigheter AB önskar bygga om Kulturmagasinet till bostäder, närmare bestämt till 18 lägenheter. Fastigheten Borrby 1 är enligt gällande plan avsedd att användas som parkering. Nyttjandet av parkeringarna är lågt och Fastighetsägaren önskar därför bygga bostäder på fastigheten, sammanlagt 76 lägenheter. Fastigheten Borrby 2 är enligt gällande plan avsedd för icke störande småindustri, hantverk och lager. Fastighetsägaren önskar ändra planen så att användningen av Borrby 2 blir kontor och verksamheter.

3.1.1 Syftet med detaljplanen

Den nu antagna detaljplanen syftar således till att:

- göra det möjligt att bygga om stallet, dvs fastigheten Simrishamn 1 (i fortsättningen Kulturmagasinet) till bostäder, 18 lägenheter
- göra det möjligt att på obebyggda ytor (exercisplatsen) bygga två byggnadskroppar i fem våningar och en takvåning med ca 38 lägenheter i varje
- göra det möjligt att bygga om ridhuset (Borrby 2) till kontor och verksamheter.

3.1.2 Standardförfarande. Ingen betydande miljöpåverkan

Detaljplanen har ansetts vara förenligt med översiktsplanen. Det har antagits att dess genomförande inte kan medföra en betydande miljöpåverkan. Ett standardförfarande har därför tillämpats.

3.2. En unik kulturhistorisk miljö

Regementet - hela området - är ett av Ystads främsta kännemärken. Det speglar en viktig del av stadens historia. Militärens närvaro i Ystad går tillbaka till 1700-talet. Under lång tid var Regementet norra Europas största kavalleriregemente.

Regementsområdet utgör en helhetsmiljö där byggnaderna, grupperade tillsammans (t. ex stall och ridhus), och de öppna ytorna (exercisplatsen) är betydelsefull för förståelsen av områdets och i förlängningen av stadens historia.

Regemente fanns i Ystad fram till 1998. Det byggnadsminnesförklarades år 1995.

Byggnadsminnesförklaringen hävdades år 2000 efter det att en ny detaljplan antagits (se nedan, p. 3.3.3). När regementet lades ner, antogs en detaljplan som

- värnande om helhetsmiljöns stora kulturhistoriska värde
- möjliggjorde för bostäder och skolor i området. I samband med detta.

Regementsområdet är mycket välbevarat, vilket gör att dess historia är avläsbar i miljön. På så vis har området, som det understryks i framtagna kulturhistorisk konsekvensanalys i förevarande ärende, "ett högt samhällshistoriskt och arkitekturhistoriskt värde" (Konsekvensanalys kulturmiljövården, del av regementet i Ystad. Fastigheterna Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 mm 2018-11-30, bilaga 9 s. 19).

Eller för att uttrycka det med kommunens egna ord i gällande Byggnadsordning:

"Regementsområdet är unikt genom att det enhetliga och samlade byggnadsbeståndet är bevarat" (Ystads byggnadsordning | Regimentet s. 10. Antagen av kommunfullmäktige i Ystad, augusti 2009).

3.3 Gällande detaljplan.

Gällande detaljplan för regementsområdet från 1999 upprättades i samband med att militären lämnade Regementsområdet.

3.3.1 Obebyggda ytor.

Den obebyggda fastigheten Borrby 1 norr om ridhuset är kvartersmark med användningsbestämmelse P - parkering. Borrby 2 (ridhuset) och Simrishamn 1 (stallet) är kvartersmark med användningsbestämmelse J - småindustri, hantverk och lager (ej störande).

All kvartersmark som inte redan är bebyggd är prickad, dvs den får inte bebyggas.

3.3.2 Byggnader.

Stallet och ridhuset är försedda med rivningsförbud och skyddsbestämmelser som anger att fasader ska bevaras enligt riktlinjerna i beskrivningen

Byggnaderna omfattas av förvanskningförbudet i PBL 8:13

3.3.3 Byggnadsminnesförklaringen versus särskilda skyddsbestämmelser i detaljplanen.

Länsstyrelsen hävde byggnadsminnesförklaringen av Regementet år 2000. Tre skäl angavs för hävningen:

- Att den detaljplan som antogs 1999 gav minst lika högt skydd av kulturvärden som det som följde av byggnadsminnesförklaringen.
- Att Riksantikvarieämbetet i ett yttrande hade konstaterat att detaljplanen för området hade skyddsbestämmelser som "tog tillvara de kulturhistoriska värdena av byggnadsminnet".
- Att Regementsområdet låg inom riksintresse för kulturmiljövården, vilket utgjorde en garanti för att de höga kultur- och arkitekturhistoriska värdena bevarades.

Att Regementet låg inom riksintresse för kulturmiljövården var en etablerad uppfattning nästan ända fram till våra dagar. Först i samband med att länsstyrelsen yttrade sig över Ystads kommuns förslag till översiktsplan (2016) kom det fram att Regementet rent formellt inte klassats som riksintresse för kulturmiljövården.

I Byggnadsförordningen för Regementet görs emellertid klart att Regementet ska anses ha samma höga kultur- och arkitekturhistoriska värde som när området var byggnadsminnesförklarat: *"Byggnadsminnesförklaringen av Regementet hävdes år 2000. Detta innebär dock inte att kasernområdets kultur- och byggnadshistoriska status har nedvärderats"* (Byggnadsförordningen; Konsekvensanalysen, bilaga 9 s. 4).

3.4. Sakägarnas avtalsförutsättningar.

Många medlemmar i vår bostadsrättsförening valde att flytta till Regementet övertygade om sanningshalten i kommunens marknadsföring av området. Kommunen gjorde under många år gällande att Regementets kulturhistoriska värde var sådant att någon ny bebyggelse inte skulle kunna komma i fråga. Man skulle kunna uttrycka det så att kommunens "löfte" utgjorde en underförstådd avtalsförutsättning vid inköpet av bostadsrätt.

Det står i och för sig kommunen fritt att ändra sig. Kommunen är dessutom inte avtalspart i sammanhanget. Icke desto mindre ligger det nära till hands att beakta "löftet" vid prövningen av målet.

3.5 Barn inom Regementsområdet.

Inom Regementsområdet finns ett fritidshem och två grundskolor. Där går sammanlagt över 300 barn.

Fritidshemmet och en av grundskolorna ligger inom området för detaljplanen.

3.6 Andra planerade byggen inom Regementsområdet.

Den 18 maj 2017 antog Ystads Kommunfullmäktige detaljplanen för fastigheten Lillö inom Regementsområdet. Detaljplanen medger bygge av sex höghus med 5 - 8 våningar plus takvåning, sammanlagt 185 lägenheter. Lillö ligger dock utanför det kulturhistoriskt värdefulla regementsområdet.

4. Syften med den lagreglerade planläggningen.

Plan- och bygglagen

Planläggningen syftar till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Den ska värna natur- och kulturvärden samt främja en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, goda sociala levnadsförhållanden och en god långsiktigt hållbar livsmiljö för såväl människorna i dagens samhälle som för kommande generationer (2 kap. 2, 3 §§ PBL)

Därav följer bl.a att "bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas" (2 kap. 6 §).

Därav följer också bl.a att bostadsbyggnader ska lokaliseras till områden som är "lämpade för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller" (2 kap 6a§ PBL).

Därav följer vidare att bebyggelse ska placeras på områden som är lämpliga med hänsyn till bl.a:

- stads- och landskapsbilden

- natur- och kulturvärdena
- intresset av en god helhetsverkan
- behovet av en god trafikmiljö
- skydd mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

Miljöbalken.

Miljöbalken ställer höga krav på det allmänna att ta ansvar för att värdefulla kulturhistoriska miljöer ska skyddas. Områden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av bl.a. deras naturvärden eller kulturvärden ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Är området av riksintresse, så ska det skyddas mot sådana åtgärder.

5. Utveckling av grunderna för talan.

5.1 Betydande miljöpåverkan på områdets kultur- och arkitekturhistoriska värden.

Det är ostridigt att Regementet har ett högt kultur- och arkitekturhistoriskt värde. Byggnaden på Simrishamn 1 (Kulturmagasinet) och byggnaden på Borrby 2 är särskilt kulturhistoriskt värdefulla enligt 8 kapitlet 13 § PBL.

Samtliga sakkunniga som utrett eller yttrat sig över förslaget till detaljplanen - möjligen med ett undantag - anser att detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan på de kulturhistoriska värdena.

5.1.1 Konsekvensanalys kulturmiljövärden utförd av Nyréns arkitektkontor.

Nyréns arkitektkontors konsekvensanalys är den enda oberoende helhetsutredning av kulturvärden som genomförts. Den är gjord av ett team kultur- och arkitekturhistoriska experter under ledning av byggnadsantikvarien Olga Schlyter.

I utredningen slås bl.a följande fast:

- Regementsområdet är i stora drag ”mycket välbevarat”, vilket gör att dess ”historia är avläsbar i miljön” (Konsekvensanalysen bilaga 9, s. 19) .
- Regementsområdet har ”ett högt samhällshistoriskt och arkitekturhistoriskt värde” (Konsekvensanalysen s. 19).
- ”Stall, ridhus och öppna ytor inom planområdet är en betydelsefull del i den kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljön. Bebyggelsen i regementets andra utbyggnadsfas, bestående av stallar och ridhus som omger en öppen exercisplats, utgör en sammanhållen miljö med visuella samband mellan byggnaderna” (Konsekvensanalysen s. 19).
- ”Stallet på fastigheten Simrishamn 1 är jämte det i kvarteret Torna (Cineteket) det bäst bevarade” av de fyra kvarvarande stallen (Konsekvensanalysen s. 19)
- ”Ridhuset (fastigheten Borrby 2) är en mycket välbevarad byggnad”, bortsett från nedre delen av norra fasaden (Konsekvensanalysen s.14-15 och s.19).
- ”Regementsområdets strukturerade planering med byggnader för olika ändamål grupperade tillsammans (ex stall och ridhus i östra delen) är betydelsefull för förståelsen av områdets historia. I den mån byggnadernas ursprungliga funktion avspeglas i deras utformning är detta av stor betydelse för det kulturhistoriska värdet. Exempel på detta är ridhuset med de högt placerade fönstren och stallet med sin träöverbyggnad och inlastningsluckor till vinden vilket signalerar att det är en form av ekonomibygnad. Ridhusets norra fasad med de många portarna är inte ursprunglig men visar på hur byggnaden levt vidare med ny funktion sedan behovet av ett ridhus försvann” (Konsekvensanalys s.20)
- ”Föreslagen detaljplan bedöms inte ge ett fullgott skydd för byggnadernas kulturvärden. Dels beroende på planens intentioner vad gäller ombyggnad och nybyggnation, dels beroende på hur planbestämmelserna är utformade” (Konsekvensanalysen s. 24)
- Planbestämmelserna är ”i hög grad” inriktade på material och detaljer, men saknar ”ett övergripande förvanskingsförbud och skydd av byggnadernas helhetskaraktär”.
- Möjligheten att ta upp nya fönster och dörrar i tegelfasader behöver regleras.
- ”Det bör införas bestämmelse om byggnadshöjd (lik befintlig) för befintliga byggnader för att värna om deras skala och volym”.

- "Från antikvarisk synvinkel kan det vara möjligt att bygga om stallet (Simrishamn 1) till bostäder. Det behöver dock ske på ett varsamt sätt och bör föregås av en antikvarisk förundersökning. - Detaljplaneförslaget baseras på ett framtaget ombyggnadsförslag som inte förefaller vara varsamt.
- "15 nya lägenhetsentréer på västra långsidan skulle innebära omfattande ingrepp i befintlig tegelfasad och byggandet av takkupor skulle förvanska byggnadens karaktär av stall och ekonomibyggning".
- "Till stallbyggnadens kulturhistoriska värden hör att dess ursprungliga funktion som stall är avläsbar samt att den är enhetligt utformad med de övriga stallbyggnaderna".
- "Takkupor och takterrasser bör inte tillåtas. Mot väster bör heller inte ytterligare takfönster tillåtas. Förråd bör anordnas inom byggnaden. Särskilt olämpligt är det att tillåta komplementbyggnader söder och norr om stallbyggnaden" (Konsekvensanalysen s. 24)
- "Nybyggnation norr om ridhuset i kv. Borrbby 1 skulle innebära stor negativ påverkan på regementets kulturhistoriska värden. Det skulle påverka ett av områdets typiska karaktärsdrag, nämligen den obebyggda ytan (exercisplatsen) mellan stallbyggnaderna på ett i princip irreversibelt sätt. Den föreslagna bebyggelsen är av en höjd (fem våningar plus takvåning) som överstiger all befintlig bebyggelse på Regementsområdet. Till detta kommer komplementbyggnader, till exempel parkeringslängor. Med tomtens centrala placering skulle detta få en mycket stor påverkan på hela Regementsområdets karaktär. Det skulle innebära en splittring av befintliga rumssammanhang i området samt samband mellan byggnader" (Konsekvensanalys s. 24)

I sina sammanfattande slutsatser är Nyréns arkitektkontors expertis tydlig och entydig:

Ny hög bebyggelse i fem våningar plus vindsvåning som höjer sig över all befintlig bebyggelse *"innebär en stor (irreversibel) påverkan på hela regementsområdets karaktär och kulturhistoriska värden"*.(bilaga 9 s.25) Det skulle också *"innebära en splittring av befintliga rumssammanhang i området samt samband mellan byggnader"*(s. 25).

Ombyggnad av stallet (Simrishamn 1) enligt planens intentioner - *"skulle innebära en förvanskning av den kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaden"*. Den skulle också *"innebära så pass stora förändringar av stallbyggnaden att enhetligheten mellan de olika stallbyggnaderna skulle förvanskas"*(s.25). Vidare skulle det innebära *"att stallbyggnaden bryter av från övrig bebyggelse"*

på regementsområdet vad gäller bevarandegrad” (s. 25). Det skulle slutligen försvåra byggnadens avläsbarhet och därmed inverka negativt på det kulturhistoriska värdet.

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” (s.25). Nybyggnation norr om ridhuset ”skulle påverka helhetsmiljöns avläsbarhet och förståelsen för platsens historia” (s.25).

5.1.2 Yttrande av kommunens Museichef.

Museichefen i Ystads kommun, Sebastian Goksör, avgav på kommunens (kulturnämndens) begäran ett yttrande över vad som skulle bli det slutliga planförslaget. Hans slutsats var att planen medförde ”omfattande risker att i stor omfattning påverka den unika karaktären i kvarteret” och att det fanns andra och bättre bebyggelsealternativ som kommunen inte utrett. Kulturnämnden borde därför yrka avslag: *”Med de föreslagna nybyggnationerna av bostäder i kvarteret Borrby 1 och 2, i den höjd och omfattning som ligger i förslaget, föreligger omfattande risker att i stor omfattning påverka den unika karaktären i kvarteret. I det senaste förslaget har hänsyn tagits till synpunkter som framkommit i tidigare dialoger genom att till exempel huskropparna flyttats in i kvarteret för att bevara siktlinjerna. De är trots allt fortfarande ett bekymmer då huskropparna fyller de karaktäristiska öppna ytorna i kvarteret. I synnerhet husens höjd på upp till 16,5 meter är ett stort bekymmer då det omöjliggör att bevara den sublima geometriska karaktären av övriga, före detta, stallbyggnader och ridhus runt den öppna platsen.*

Ett ännu större bekymmer är att över huvud taget låta bygga om byggnaden i kvarteret Simrishamn 1 till bostäder. I föreliggande förslag tas stor hänsyn till exteriören med försök att använda material och färg för att behålla kvarterets karaktär. Interiört finns ingen möjlighet att bevara vare sig rumsindelningar eller de detaljer som finns kvar från byggnadens tid som stall och förråd på regementet. En bostad ställer helt andra krav på rumsindelning och ytskikt än vad som är rimligt eller möjligt att bevara. Även om byggnaden i relation till andra byggnader i området har genomgått flera senare tillägg och ändringar finns stora delar interiör bevarade, som nu riskerar att gå förlorade för alltid.

Dessutom saknas en helhetssyn på området. Kulturmiljöaspekterna i dessa två kvarter och byggnader är tagna ur helheten. Bevarandenaspekterna i exteriörer och interiörer måste bedömas tillsammans med övriga byggnader i området för att säkerställa att detaljer och karaktär i

nödvändig omfattning kan räddas. I slutändan har vi annars snart genom flera små steg låtit de sista delarna som kunnat räddas helt gått till spillo.

Rekommendationen måste därför bli att yrka på avslag i föreliggande planändringsförslag.

Föreslagna byggnader i kvarteret Borrby bör i första hand föreslås flyttas norr om Sixten Sparres gata till kvarteret Kristianstad 2, och i andra hand inte tillåtas byggas högre än övrig bebyggelse i närområdet, exempelvis som befintliga byggnader i kvarteret Kristianstad 2 eller befintliga bostäder i före detta kasernerna söder om Björnstjernegatan. Byggnaden i kvarteret Simrishamn 1 bör fortsatt låtas fungera som Ystads museers magasin” (Yttrande 2020-04-16. Bilaga 10).

5.1.3 Yttrande av kommunens historiker, kulturhistoriker, arkitekturhistoriker, arkeologer m.m. i egenskap av företrädare för Ystads museer.

Företrädare för Ystads museer avgav ett yttrande över planförslaget i samband med Samrådet. Yttrandet är författat av kommunens antikvarie och kommunens museiintendent såsom representanter övriga historiker, kulturhistoriker, arkitekturhistoriker, arkeologer verksamma i Ystads museer.

I yttrandet framförs en mycket stark kritik mot planförslaget, ett planförslag som bedöms vara ett uttryck för ”kortsiktighet och hänsynslöshet i förhållande till en viktig del av Ystads historia och historiska miljöer”:

”Regementet byggnadsminnesförklarades år 1995. Detta ändrades till enskilt byggnadsminne år 1998.

Två år senare tog Länsstyrelsen bort byggnadsminnesförklaringen eftersom förutsättningarna för områdets bevarande förändrades när militärerna lämnade platsen efter 100 år. Eftersom skyddsbestämmelserna i detaljplanen bättre ansågs tillvarata områdets kulturhistoriska värden ansåg Länsstyrelsen att detaljplanen gav ett nöjaktigt skydd och byggnadsminnet kunde tas bort. Dess kultur- och byggnadshistoriska status har dock inte nedvärderats, sägs det i kommunens tidigare planprogram. Att man nu från kommunens sida verkligen frångår detta är högst anmärkningsvärt. Att bygga bort de för regementsmiljön så viktiga öppna platserna med sina siktlinjer tyder på kortsiktighet och hänsynslöshet i förhållande till en viktig del av Ystads historia och historiska miljöer. Här har Ystad ett unikt regementsområde från första kvartalet av 1900-talet. Det finns inte många, om ens något, sådant kvar i Sverige. Det gör att Regementsområdet är

intressant även för Ystads turister vilket bör vara centralt i den framtida förvaltningen. Som historiker, kulturhistoriker, arkitekturhistoriker, arkeologer m.m. så anser vi med vår kunskap och utbildning att Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 m.m. utgör en viktig kulturhistorisk miljö som måste bevaras i nuvarande skick och ställer oss starkt ifrågasättande till de många gånger okänsliga förslagen i Detaljplan för Simrishamn 1 och Borrby 1 och 2 m.m. Området är en betydelsefull del av Ystads byggnads- och kulturhistoria och det enda av sitt slag som finns bevarat” (Yttrande 2018-04-20. Bilaga 2).

5.1.4 Synpunkter från Projektledaren för Ystads kommuns Tekniska avdelning.

Kommunens Tekniska Avdelning lämnade genom avdelningens Projektledare en rad synpunkter på planförslaget i samband med Samrådet.

En av dessa synpunkter gällde frågan i vilken utsträckning planförslaget påverkade stads- och landskapsbilden, dvs helhetsbilden av området. Enligt planförslaget skulle stadsbilden påverkas ”genom att ny bebyggelse (tillkom) på den öppna platsen, men den påverkan (kunde) ses som både positiv och negativ beroende på vilka utgångspunkter man har för sin bedömning”.

Kommunens Tekniska avdelning reagerade starkt mot detta påstående och skrev: ”Vad vill man säga? Förslaget påverkar i allra högsta grad! Karaktären som funnits inom området har byggts på de öppna ytorna mellan kasern och stallbyggnader. Dessa ytor, mellanrummen, berättar en historia, skapar platsen. De nya byggnaderna kommer att bli de högsta (och) förändrar stadsbilden rejält” (Yttrande.2020-04-20. Bilaga 11).

5.1.5 Antikvarisk förundersökning av fastigheten Simrishamn 1.

Det kommunalt helägda bolaget Ystads Industrifastigheter AB beställde en antikvarisk förundersökning beträffande fastigheten Simrishamn 1.

Den antikvariska förundersökningen är synnerligen snäv och motsägelsefull.

Å ena sidan påstås:

- Att "Byggnaden på fastigheten Simrishamn 1 är särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt 8 kap. 13§".

- Att "Interiört är pelarverket välbevarat och kulturhistoriskt värdefullt. Förändringarna under militärepokern där vapen- och ammunitionsförråd tillkommit, som också är bevarade, är värdefulla likaså. Detaljer som lister, pärlspont och foderluckor finns bevarade i originalutförande på plan 1 där full takhöjd är bevarad och plan 2". (s. 16)

- På plan har "relativt få förändringar gjorts. De bevarade portarna är invändigt också välbevarade. Å andra sidan påstås att bl.a. följande konsekvenser av detaljplanens genomförande bara är "måttligt negativa för byggnaden":

 - Ytterligare 27 antal fönster och dörrar i östra fasaden måste tas upp i de fasaddelar som har sparsamt med fönster, respektive 27 i västra mot kasernplanen.
 - Ventilationshuvar, 13 kupor och 23 nya takfönster behöver tas upp i tak.
 - Befintliga invändiga trappor i byggnaden tas bort.
 - Pelarverket kommer att förändras.
 - Den stora rumsligheten försvinner.
 - Överljuset försvinner där det finns lanterniner och takhöjd bevarad.
 - Pärlspontspanel, foderluckor och pelarkapitäl försvinner från innertaket.
 - Hjärtväggen kommer öppnas upp på flera ställen.
 - Militära lämningarna som vapen- och ammunitionsrum mm försvinner.

- Ursprungliga portar i gavelröstena försvinner, likaså övriga befintliga.
- Interiört försvinner förståelsen av den ursprungliga funktionen.

Det är svårt att förstå hur så ingripande förändringar av en byggnad som klassas som särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt 8 kap.13§ kan beskrivas som "måttligt negativa".

I konsekvensanalysen betraktas samma förändringar som en förvanskning av den kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaden.

5.1.5.1 Förundersökningens huvudsakliga förslag.

Förundersökningens huvudförslag är att byggrätten på fastigheten Borrby 1 dras in några meter från omgivande gator så att den nya 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" (s. 24).

Det är oklart vad som menas med att den nya bebyggelsen *kommer att upplevas som att den står på platsen*. Säkert är emellertid att effekten av vad som föreslås är begränsad till möjligheten att uppleva gaveln på Simrishamn 1 och *gaveln* på en annan fastighet.

Förslaget löser inte på minsta sätt det som är ett par av många problem med detaljplanen: Att de två byggnadskropparna i fem våningar och en takvåning fyller de karaktäristiska och kulturhistoriskt värdefulla öppna ytorna i Regimentet. Att byggnadshöjden på 16,5 meter är påtagligt högre än den i befintliga byggnader, vilket gör det omöjligt att bevara - som Ystads museichef uttrycker det - "den sublima geometriska karaktären" av övriga kulturhistoriskt värdefulla byggnader runt den öppna platsen.

5.1.5.2 Den antikvariska förundersökningen har inte genomförts på ett förutsättningslöst sätt.

Antikvariska förundersökningar ska vara förutsättningslösa. De ska beskriva byggnadens värden och vad som är värt att bevara. Men det ankommer inte på den som utför en antikvarisk förundersökning att göra avvägningar eller att befatta sig med andra förslag än de som gäller den byggnad som ska förundersökas.

I förevarande fall har den ansvarige för förundersökningen inte utfört sitt uppdrag på ett förutsättningslöst sätt. Hans påstående att "ombyggnad till bostäder i sig skulle ge positiva effekter för stadslivet på platsen" (bilaga 9 s. 23) är bara ett av en rad exempel på att förundersökningen inte varit förutsättningslös.

5.1.6 Kommunens bedömning av detaljplanens påverkan på kulturvärden är både ensidig och oförenlig med sakkunskapen.

Kommunen anser att detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande påverkan på den kulturhistoriska miljön i Regementet.

Slutsatsen motiveras på följande sätt: "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 (Planbeskrivning bilaga 1 s. 29; vår understrykning).

Kommunen är alltså inte bara medveten om att planen medför en *risk* för stor påverkan på kulturvärdena utan är helt införstådd med att planen *ger* stor påverkan. Kommunen anser emellertid att denna stora påverkan kan "begränsas" med planbestämmelser, däribland bestämmelsen om placering av nybebyggelse.

Det stämmer inte.

5.1.6.1 Placering av nybebyggelse.

Den placering av nybebyggelse som kommunen valt - ett val som följer förslaget från den antikvariska förundersökningen - utgör inte någon lösning på den betydande påverkan som planen har på kulturvärdena. Det gäller bl.a:

- den betydande *irreversibla* påverkan som den höga nybebyggelsen i fem våningar plus vindsvåningen - en byggnadshöjd som påtagligt överstiger höjden i befintliga byggnader - har på kulturmiljön.
- den förvanskning som ombyggnad av det kulturhistoriskt särskilt värdefulla stallet (Simrishamn 1) innebär.
- den enorma påverkan som nybebyggelse på de öppna ytorna har på den kulturhistoriska helhetsmiljön. Att så är fallet har - som framgår av vad som ovan anförts - påpekats av de ansvariga för konsekvensanalysen, av Museichefen, av Ystads museers expertis och - vad gäller stadsbilden och de öppna ytorna - av kommunens egen Tekniska Avdelning.

5.1.6.2 Kommunen bortser från framförda synpunkter på utformning och bevarande.

På en lång rad väsentliga punkter tar kommunen ingen hänsyn till bl.a. konsekvensanalysens synpunkter på utformning och bevarande av byggnader m.m.

I konsekvensanalysen framhävs vikten av att kommunen under alla omständigheter förhåller sig på följande sätt:

- Att ett övergripande förvanskningsförbud och skydd av byggnadens helhetskaraktär införs vad gäller Kulturmagasinet.
- Att möjligheten att ta upp nya fönster och dörrar i Kulturmagasinet tegelfasader regleras.
- Att det inte byggs 15 nya lägenhetsentréer på västra långsidan av Kulturmagasinet eftersom det skulle innebära omfattande ingrepp i befintlig tegelfasad.
- Att takkupor och takterrasser inte tillåts i Kulturmagasinet eftersom det skulle förvanska byggnadens karaktär av stall och ekonomibygnad.
- Att takfönster inte tillåts mot väster.
- Att det är särskilt olämpligt att tillåta komplementbyggnader söder och norr om stallbyggnaden.

- Att det införs bestämmelse om byggnadshöjd (lik befintlig) för befintliga byggnader för att värna om deras skala och volym.

Kommunen har emellertid ignorerat så gott som alla dessa synpunkter. I det till bostadshus ombyggda Kulturmagasinet blir det således 15 nya lägenhetsdörrar och 27 nya fönster i östra fasaden och 27 nya fönster i västra fasaden och 13 takkupor och 23 nya takfönster och ett obestämt antal ventilationshuvor och komplementbyggnader.

Något övergripande förvanskingsförbud av Kulturmagasinet blir det däremot inte. Heller inte någon bestämmelse om byggnadshöjd (lik befintlig) för befintliga byggnader.

5.2 Betydande miljöpåverkan på områdets trafikmiljö.

Kommunen skriver i sin Planbeskrivning att genomförande av detaljplanen leder till ökad trafik inom Regementet men att det inte finns något "behov av att göra några kapacitetshöjande åtgärder i anslutningen mot Dragongatan" (Planbeskrivning, s. 29).

Kommunens behovsbedömning grundar sig på en trafikutredning från hösten 2018. Bedömningen avser dessutom enbart en icke preciserad trafikökning inom området ställd i relation till utfarten mot Dragongatan (E 65). Någon annan behovsbedömning rörande trafiken görs inte.

5.2.1 Trafikutredningen, bilaga 13, är inte längre aktuell och är dessutom oförenlig med den Trafikstrategi fullmäktige antog våren 2019.

Den trafikutredning som ligger till grund för kommunens behovsbedömning bygger på mätningar gjorda under en vecka våren 2018. Ett år senare, närmare bestämt den 16 maj 2019, antog Ystads kommunfullmäktige en trafikstrategi för åren 2019 - 2030 (Trafikstrategi Ystads kommun 2019-2031. Bilaga 14).

Trafikstrategin utgår från att trafiken i kommunen kommer att öka väsentligt. till följd av att Ystad växer och för att hamnen byggs ut.

Trafikökningen kommer att påverka trafikmiljön och trafiksäkerheten i Regementsområdet på ett betydande sätt.

I Trafikstrategin görs en analys av trafikproblemen i kommunen och det konstateras att trafikproblemen på huvudvägnätet är störst på Dragongatan och att problemen kommer att förvärras ytterligare i och med utbyggnaden av hamnen: *”Störst är problemen i stråket från hamnområdet via Dragongatan och Dag Hammar skölds väg till E65 mot Malmö. Med den planerade utbyggnaden av hamnen kommer trafiken att öka, vilket riskerar att förvärra de befintliga tillgänglighetsproblemen”* (Trafikstrategin, bilaga 14 s. 30-31).

Enligt Trafikstrategin ska tillgängligheten till och från hamnen prioriteras framför *”framkomligheten”* till Regementet - framkomlighet i betydelse möjligheterna att på ett säkert sätt ta sig till och från Regementet.

Sålunda framhäver Trafikstrategin följande under rubriken *”Tillgängligheten till hamnen och tillförlitligheten i det övergripande trafiksystemet kontra säkra skolvägar och goda möjligheter att röra sig till fots längs och över Dragongatan”*:

”Dragongatan är en del av E65 och är en viktig länk för att säkra tillgängligheten till hamnen. Samtidigt är det många som behöver korsa gatan på väg till skolor, arbetsplatser eller fritidsaktiviteter på Regementsområdet eller Öja industriområde. Åtgärder för att förbättra möjligheterna att korsa gatan måste vägas mot behovet av tillgänglighet till hamnen och vice versa. I enlighet med de övergripande förhållningssätten i trafikstrategin ska tillgänglighet prioriteras framför framkomlighet.

Det är alltså ställt bortom allt rimligt tvivel att Trafikstrategin och detaljplanen är oförenliga med varandra samt att kommunen är väl medveten om att så är fallet.

Det råder dessutom ingen tvekan om att kommunen inte själv kan vidta åtgärder för att förbättra trafiksituationen och trafiksäkerheten vid Dragongatans stråk längs Regementet eftersom det är Trafikverket och inte kommunen som ansvarar för sådana åtgärder.

Trafikutredningen kan således inte tjäna som underlag för en bedömning av huruvida den ökade trafiken inom Regementet kan antas medföra en betydande påverkan. En sådan bedömning borde ha gjorts utifrån Trafikstrategin.

5.2.2 Det har inte tagits hänsyn till trafikökningen och trafiksäkerheten inom området.

Detaljplanen innebär en ökning av trafiken på den norra delen av Adlercreutzgatan med 40 % och en ökning av trafiken på Nils Ahlin gata och Militärvägen med 10 % (Trafikutredningen s. 14).

De planerade byggen innebär - förutom ökad biltrafik - att också antalet fotgängare och cyklister som rör sig på området kommer att öka (Trafikutredningen s. 14).

Enligt Trafikutredningen innebär den ökning av bil -, fotgängare och cykeltrafik som följer av detaljplanen en stor påverkan på den redan bristfälliga trafiksäkerheten inom området.

Trafikutredningen anser därför att åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister blir ännu mer angelägna än vad de redan är: *”Trafiksäkerheten, tryggheten och i förlängningen även tillgängligheten för gång- och cykeltrafiken inom området är redan idag bristfällig. Den tillkommande trafiken innebär att åtgärder som förbättrar trafiksäkerheten och tryggheten för fotgängare och cyklister blir än mer angelägna”*. (Trafikutredningen s.14. Se även s.15 p.3.4).

5.2.3 Kommunen har inte gjort den studie av säkerhetsåtgärder som Trafikutredningen föreslagit.

Trafikutredningen föreslår en rad åtgärder för att råda bot på den bristfälliga trafiksäkerheten inom Regementet. De föreslagna åtgärderna förutsätter emellertid att kommunen gör en studie av dem vad avser bl.a. påverkan på kulturmiljö, kostnad, finansiering och genomförbarhet: *”Samtliga (föreslagna) åtgärder behöver studeras närmare bland annat avseende genomförbarhet, kostnad, kulturmiljö och finansiering”* (Trafikutredningen s. 16).

Trafikutredningen understryker i detta sammanhang att ”de många målpunkterna för barn och unga som finns på området” gör det nödvändigt att trafiksäkerheten garanteras (Se bl.a Trafikutredningen s.11). Kommunen har underlåtit att göra den studie som Trafikutredningen funnit nödvändig. Det innebär att det saknas underlag.

Det saknas därför tillräckligt underlag för att bedöma vilka konsekvenser planens genomförande kan få i det avseendet.

6. Ljudnivåer.

Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden (4 kap.33a§ PBL).

Det saknas också en aktuell redovisning av beräknade ljudnivåer för omgivningsbuller utomhus invid bostadsbyggnadens fasader samt vid eventuell uteplats (4 kap.33a§ PBL).

Denna redovisning måste naturligtvis avse aktuella ljudnivåer.

Den bulleranalys som ligger till grund för detaljplanen gjordes år 2013, det vill säga åtta år innan fullmäktige antog planen.

Det är således en bulleranalys som inte på långa vägar speglar aktuella värden, inte minst med tanke på den betydande påverkan som enbart utbyggnaden av hamnen innebär i det här sammanhanget.

Analysen kan därför inte läggas till grund för detaljplanen.

Det saknas således tillräckligt underlag för att bedöma vilka konsekvenser planens genomförande kan få i det avseendet.

7. Planen skulle ha handlagts enligt ett utökat förfarande.

7.1 Betydande miljöpåverkan

Som ovan anförs kan planen antas medföra betydande miljöpåverkan och ska därför handläggas enligt reglerna om utökat förfarande. Planen är under alla omständigheter av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse (5 Kap. 7 § PBL)

7.2 Av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Kommunen ska vid valet av förfarande bedöma om det är av betydande intresse för allmänheten. Kommunen ska även bedöma om planförslaget i övrigt är av stor betydelse.

Med uttrycket "av betydande intresse för allmänheten" avses sådana planförslag som kan antas angå en större krets människor som inte redan kommer att underrättas om planförslaget i egenskap av sakägare eller boende i eller i anslutning till planområdet. Vid denna bedömning måste platsens karaktär beaktas. Förändringar av vissa betydelsefulla kulturmiljöer kan också ha stort intresse för allmänheten. Därmed avses inte enbart kulturhistoriskt värdefulla miljöer, utan även sådana miljöer eller byggnadsverk som har ett stort lokalt intresse (Prop. 2013/14:126 s. 293-294).

Det råder inget tvivel om att Regementet är en kulturhistoriskt och arkitekturhistoriskt mycket värdefull miljö som både är av betydande intresse för allmänheten och har ett oerhört stort lokalt intresse.

Regementet hör intimt samman med stadens historia.

Regementet är i övrigt och under alla omständigheter av stor betydelse.

Med uttrycket "av stort intresse" avses bl.a. sådana planer som

- reglerar många motstridiga intressen
- berör särskilt känsliga miljöer som är av principiellt intresse
- medför större ekonomiska eller andra åtaganden för kommunen (Prop. 2013/14:126 s.294).

Kommunen har själv bedömt att planen är "av stor betydelse" men har ändå handlagt planen enligt ett s.k. standardförfarande. Man har uppenbarligen missförstått reglerna i 5 Kap. 7 § PBL och trots att om planen är "av stor betydelse" är det tillfyllest att planförslaget överlämnas till fullmäktige för antagande:

"Planarbetet bedrivs med standardförfarande, eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms

dock vara av stor betydelse och lämnas därför till kommunfullmäktige för antagande”

(Planbeskrivningen s. 4; vår understrykning).

7.3 Särskilda bestämmelser vid handläggning.

Särskilda bestämmelser om ett utökat planförfarande finns bl.a. i 5 kap 11 c § första stycket, 11 d, 11 e och 17 §§, 18 § andra och tredje styckena samt 25 §.

Dessa regler innebär bl.a. att kommunen ska kungöra planförslaget och samråda om det. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på anslagstavlan. Kungörelsen ska innehålla information om var förslaget finns tillgängligt, vilket område planen avser och om planen avviker från översiktsplanen. I kungörelsen ska också stå hur lång samrådstiden är och att den som vill lämna synpunkter kan göra det under samrådstiden.

Ystads kommun har inte kungjort planförslaget på sätt som krävs i PBL. och har inte heller i övrigt följt de aktuella reglerna för utökat förfarande.

7.4 Barnperspektivet.

Sverige har tillsammans med ca 200 länder anslutit sig till Förenta Nationens konvention om barnets rättigheter (Barnkonventionen). Barnkonventionen slår fast att alla barn upp till 18 år har samma rättigheter. Rätt att leva och utvecklas. Rätt att växa upp i trygghet och skyddas mot övergrepp. Rätt att respekteras för vad de tycker och tänker. Barnets bästa skall alltid komma i första hand.

Ystads kommunfullmäktige har beslutat att barnperspektivet ska uppmärksammas mer på alla plan och ska följa ärende från början till slut. Det har därför utarbetats en barnchecklista i syfte att tydliggöra att alla beslut ska konsekvensbeskrivas utifrån hur de påverkar barn. Beslut som i första hand rör barn och/eller kan få stora konsekvenser för barn ger anledning till ett mer omfattande arbete och analys.

I sitt Granskningsutlåtande redovisar kommunen hur den iakttagit barnperspektivet.

Av redovisningen framgår att kommunen anser att detaljplanen bl.a. *"ger möjlighet till en god boendemiljö med en spännande utemiljö och gång- och cykelvägar till skola m.m"*.

Av redovisningen framgår också att *"Planförslaget innebär inga kända intressekonflikter"*.

På frågan i checklistan huruvida barn fått möjlighet att uttrycka sin åsikt svarar kommunen att förslaget *"kommer att skickas ut på remiss och då finns möjlighet att lämna synpunkter"*

Påståendet att planen ger möjlighet till spännande utemiljö och *"gång- och cykelvägar till skola m.m"* är anmärkningsvärt. Som ovan anförts (p. 5.2 - 5.2.3) har trafikutredningen anmärkt på de stora brister som råder vad gäller trafiksäkerhet och trafiktrygghet för fotgängare och cyklister, främst då barn. Dessa brister har inte avhjälpats trots att Trafikutredningen uppmanat kommunen att göra det.

Det är också anmärkningsvärt att kommunen påstår att inga kända intressekonflikter finns.

Bl.a. Trafikutredningens analys, Trafikstrategins slutsatser och yttranden från berörda skolor/förskolor/föräldrar till barn som rör sig på området visar klart och tydligt att dessa intressekonflikter finns och att de är stora.

Anmärkningsvärt är vidare att kommunen anser sig ha uppfyllt kravet på att bereda barn möjlighet att uttrycka sina åsikter genom att skicka planförslaget på remiss.

Kommunen har inte skickat planförslaget på remiss till några barn eller ens till förskolorna eller skolorna.

Som framgår av Samrådsredogörelsen fick bl.a Villa My, en för- och grundskola på området, inte kännedom om att kommunen ordnat ett samrådsmöte/en utställning m.m. om detaljplaneförslaget. Det fick Villa My och barnens föräldrar veta först efteråt och genom andra än kommunen. (Samrådsredogörelsen bilaga 15 s. 36) .

Villa My o föräldrarna till barnen inkom småningom med synpunkter på planförslaget. Man

undrade bl.a. över hur kommunen skulle "hantera trafiksituationen" på området.

Kommunen ignorerade Villa Mys undran och svarade således inte på hur trafiksituationen skulle hanteras.

Frågan om detaljplanens påverkan på barn som rör sig på området har således förblivit outredd. Det saknas därför tillräckligt underlag för bedömning av miljöpåverkan i detta avseende.

9. Hälsa och säkerhet.

Mätningar av markradon - företagna i juli 2017 - visar radonhalt "inom lågriskintervallet" (Planbeskrivningen s. 8 och 30).

Mätningen är osäker eftersom radonhalten kan - som kommunen själv skriver - "*vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering*" (Planbeskrivningen s. 30).

Kommunen menar emellertid att det är "*enligt redovisningen av mätresultatet tveksamt om det behövs radonskyddat byggande vid byggnation. Bedömningen är något osäker eftersom endast ett mätvärde föreligger*" (Planbeskrivningen s.30) .

Kommunen är minst sagt osäker. I en sådan situation - med tanke på den stora hälsofara som radon utgör - ter det sig självklart att kommunen borde ha gjort nya mätningar vid den årstid då radonhalten skulle kunna vara högre än den som mättes.

Det saknas således tillräckligt underlag för bedömning av miljöpåverkan i detta avseende.

10. Grundvattensänkning.

I Länsstyrelsens yttrande 402-826-2012, 2012-02-29, bilaga 16, avsnitt "Markens beskaffenhet" sägs att kommunen refererar till 1998 års geotekniska undersökning som redovisar att grundläggnings-förhållandena är mycket komplicerade. Länsstyrelsen bedömer att grundläggning för bostadshus blir avsevärt svårare än lägre industribebyggelse.

Bostadsrättsföreningarna är oroliga för befarad grundvattensänkning under byggnadsperioden.

Regementsområdet ligger intill Öja mosse och det har visat sig vid tidigare byggnation att det ligger ett mäktigt torvlager under ytsanden. Grundläggningen för portalkasernerna är nog inte sådan att den tål en tillfällig grundvattensänkning.

11. Fastigheten Simrishamn 1 (Kulturmagasinet).

Fastigheten Simrishamn1, allmänt känt under namnet Kulturmagasinet, är en kulturhistorisk byggnad som ägs av Ystads Industrifastigheter AB - ett helägt kommunalt vinstdrivande aktiebolag. Fastigheten används för att bevara Ystads museers samlingar och har - enligt Ystads museers arkitekturhistoriker och kulturhistoriker - ett unikt kulturhistoriskt värde.

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt för Ystads Industrifastigheter AB att bygga om fastigheten Simrishamn 1 (Kulturmagasinet) till en bostadsbyggnad med 18 lägenheter.

11.1 Plan- och bygglagens särskilda bestämmelser om överklagande.

Bestämmelserna om laglighetsprövning av kommunala beslut gäller inte om det i lag eller annan författning finns särskilda bestämmelser om överklagande (13 kap 3 § KL) Sådana särskilda bestämmelser finns i Plan- och bygglagen (PBL) 13 kap 1-3§§. I 13 kap 1§ PBL stadgas vilka kommunala beslut som *enligt Plan- och bygglagen* får överklagas i den ordning som gäller för laglighetsprövning. Uppräkningen i 13 kap 1 § PBL är uttömmande. I 13 kap 2a§ sägs bl.a. att beslut att anta detaljplaner får överklagas till mark- och miljödomstolen.

11.2 Fullmäktiges beslut att anta detaljplanen - såvitt gäller den del av detaljplanen som avser fastigheten Simrishamn 1 (Kulturmagasinet) - strider mot följande ännu gällande fullmäktigebeslut: Beslutet om fastställandet av ändamålet för det kommunala bolag på vars begäran detaljplanen utarbetats, beslutet om bolagsordningen för detta bolag, beslutet om de ägardirektiv som bolaget ska följa.

11.3 Bolagsordningen för Ystads Industrifastigheter AB tillåter inte att bolaget ägnar sig åt att bygga bostäder.

I kommunalt helägda företag ska fullmäktige i kommunen bl.a.: fastställa ändamålet med verksamheten och se till att ändamålet och de kommunala befogenheterna anges i bolagsordningen, utse samtliga styrelseledamöter och minst en lekmannarevisor/revisor, till att fullmäktige får ta ställning innan beslut av principiell beskaffenhet fattas.

Ystads kommunfullmäktige har fastställt ändamålet för Ystads Industrifastigheters verksamhet och också sett till att både ändamålet och föremålet för verksamheten angivits i bolagsordningen.

Ändamålet för Ystads Industrifastigheters verksamhet

Ändamålet för bolagets verksamhet är fastställt på följande sätt: "Ystads Industrifastigheter ska bidra till Ystads kommuns tillväxt genom att erbjuda byggnader och fastigheter i Ystad för det befintliga näringslivets expansion samt för nyetableringar" (Bolagsordning 3 § första stycket. Se bilaga 7).

Föremålet för Ystads Industrifastigheters verksamhet

Ystads kommunfullmäktige har också fastställt föremålet för bolagets verksamhet. Enligt den av fullmäktige beslutade bolagsordningen för bolaget är föremålet för dess verksamhet följande: "Ystads Industrifastigheter ska inom Ystads kommun förvärva, äga, sälja, bebygga och förvalta fastigheter för näringslivets behov.

Att med lämplig upplåtelseform erbjuda näringslivet byggnader och fastigheter utifrån företagets behov och kommunens planering" (Bolagsordning 4 §).

11.4 Bolagsordningen för Ystads Industrifastigheter tillåter alltså inte att bolaget ägnar sig åt att bygga bostäder och heller inte åt att överlåta eller upplåta fastigheter för bebyggelse av bostäder.

Bolaget får enbart befatta sig med fastigheter för näringslivets behov, dvs uteslutande med - som själva bolagsnamnet utsäger - industrifastigheter.

Ombyggnaden av Kulturmagasinet till bostäder strider således mot bolagsordningen för Ystads Industrifastigheter AB och därmed också mot gällande fullmäktigebeslut om ändamålet och föremålet för bolagets verksamhet.

11.5 Fullmäktiges ägardirektiv för Ystads Industrifastigheter AB.

Fullmäktige har fastställt särskilda ägardirektiv för bolaget (2020-03-19 § 50. Se bilaga 6).

I ägardirektiven slås fast att Ystads Industrifastigheter AB är en del av kommunens verksamhet som regleras genom bl.a. kommunallagen, aktiebolagslagen, bolagsordningen och bestämmelserna i Ägardirektiven (Ägardirektiv för Ystads Industrifastigheter AB D 17:08, p.1).

Styrning och ledning av bolaget (Ägarrollen) ska vara fördelad mellan kommunfullmäktige och det kommunalt helägda moderbolaget (Ägardirektiv för Ystads Industrifastigheter AB D 17:08, p.2).

Bolaget och fullmäktige ska upprätthålla en kontinuerlig dialog bl.a. om affärsplaner (Ägardirektiv för Ystads Industrifastigheter AB D 17:08, p.15).

Fullmäktiges uppdrag till Ystads Industrifastigheter AB är att bolaget ska bidra till näringslivets expansion och nyetableringar.

Fullmäktige har i Ägardirektiven (bilaga 8) fastställt bolagets uppdrag:

”Uppdraget. Ystads Industrifastigheter AB ska bidra till Ystads kommuns tillväxt, genom att erbjuda byggnader och fastigheter i Ystad för det befintliga näringslivets expansion samt för nyetableringar” (Ägardirektiv för Ystads Industrifastigheter AB D 17:08, p.16, bilaga 8).

Bolagets bidrag till det befintliga näringslivets expansion ska ske bl.a. genom att ”förvärva, äga, sälja, bebygga och förvalta fastigheter för näringslivets behov; med lämplig upplåtelseform erbjuda byggnader och lokaler utifrån näringslivets behov och kommunens planering; i nära kontakt med det lokala näringslivet och Ystads kommuns övriga näringslivsfrämjande verksamhet ha kunskap om näringslivets framtida behov av fastigheter ”.

11.6 Beslutet är inte lagligt.

Fullmäktiges beslut att anta detaljplanen för fastigheten Simrishamn 1 (Kulturmagasinet) bryter mot följande ännu gällande fullmäktigebeslut:

Beslutet om fastställandet av ändamålet och föremålet för det kommunala bolag på vars begäran detaljplanen utarbetats.

Beslutet om bolagsordningen för detta bolag.

Beslutet om de ägardirektiv som bolaget ska följa.

Fullmäktiges beslut KF §54 är därför olagligt.

12. Bevisning.

- Planbeskrivning. Detaljplan för fastigheterna Borrby 1 och 2 samt Simrishamn 1
- Ystad kommuns gällande översiktsplan
- Byggnadsordning, Regementet
- Planprogram Regementet 2009-08-20
- Bevarandeprogram
- Miljöprogram och Grönstrukturprogram
- Bolagsordning för Ystad Industrifastigheter AB
- Ägardirektiv för Ystad Industrifastigheter AB
- Konsekvensanalys kulturmiljövärden utförd av Nyréns arkitektkontor
- Museichefens Yttrande 2020-04-16
- Ystad Museers Yttrande 2018-04-20
- Tekniska Avdelningen i Ystad kommun, Yttrande 2020-04-20
- Trafikutredningen
- Trafikstrategi Ystads kommun 2019-2031
- Samrådsredogörelse 2020-03-26
- LSt Yttrande, 2012-02-29.

Bilageredovisning.

Bilaga 1	Planbeskrivning. Detaljplan för fastigheterna Borrby 1 och 2 samt Simrishamn 1.
Bilaga 2	Ystad kommuns gällande översiktsplan.
Bilaga 3	Byggnadsordning, Regementet.
Bilaga 4	Planprogram Regementet 2009-08-20
Bilaga 5	Bevarandeprogram.
Bilaga 6	Miljöprogram och Grönstrukturprogram.
Bilaga 7	Bolagsordning för Ystad Industrifastigheter AB.
Bilaga 8	Ägare direktiv för Ystad Industrifastigheter AB.
Bilaga 9	Konsekvensanalys kulturmiljövärden utförd av Nyréns arkitektkontor.
Bilaga 10	Museichefens Yttrande 2020-04-16.
Bilaga 11	Ystad Museers Yttrande 2018-04-20.
Bilaga 12	Tekniska Avdelningen i Ystad kommun, Yttrande.2020-04-20.
Bilaga 13	Trafikutredningen.
Bilaga 14	Trafikstrategi Ystads kommun 2019-2030.
Bilaga 15	Samrådsredogörelse 2020-03-26.
Bilaga 16	LSt Yttrande, 2012-02-29.

Bild på exercisplatsen Simrishamn 1 Till vänster och Borrby 2 i fonden.



Exercisplatsen där Borrby 1 planeras byggas, med Borrby 2 till vänster.



Simrishamn 1, Kulturmagasinet.

