

Antagen av: SAMBN 2024-08-21, § 126

Laga kraft: 2024-09-20

Genomförandetiden slutar: 2029-09-20

Arkiv nr: Ystad 334

PLANBESKRIVNING

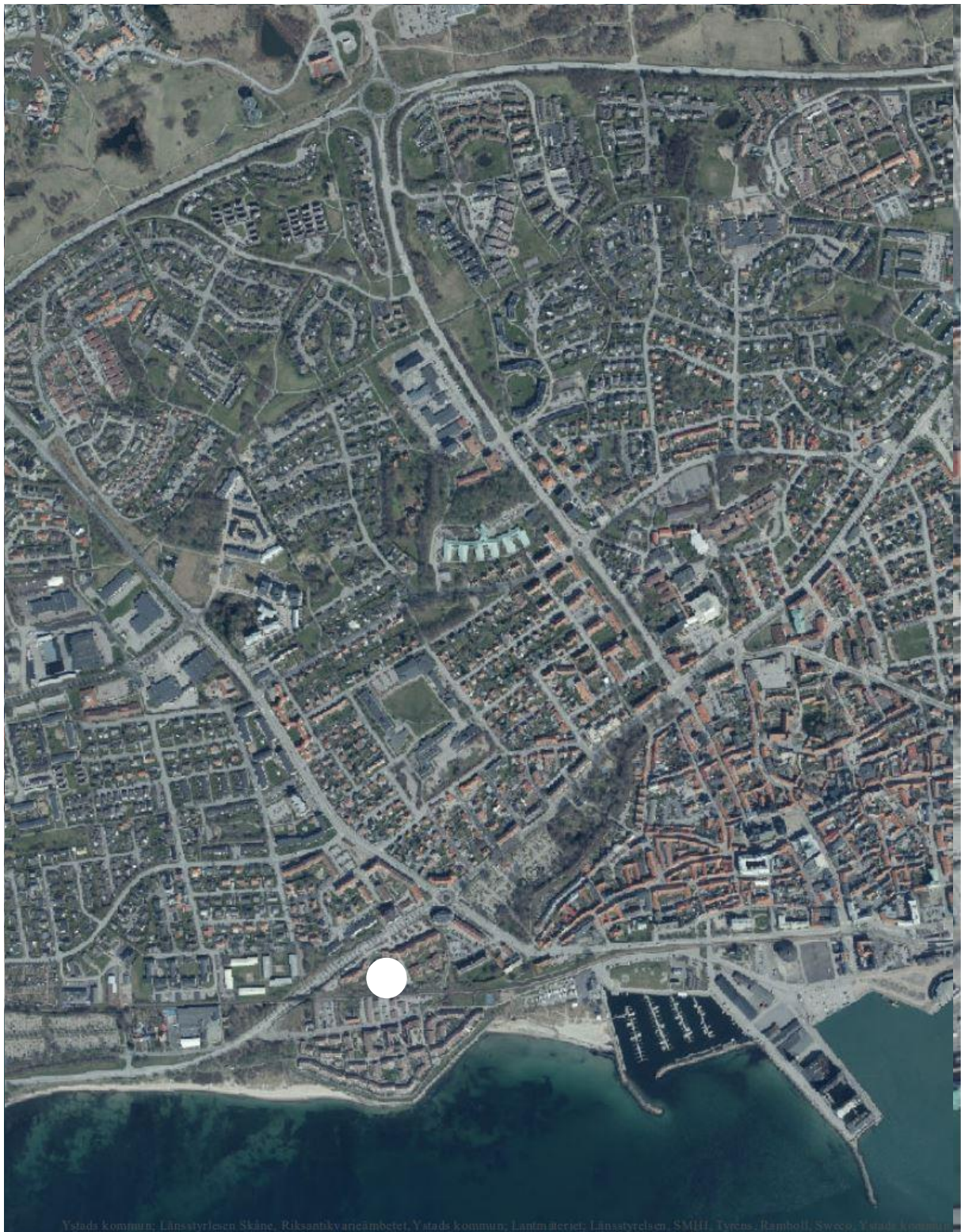
Detaljplan för del av

HVITA BRIGGEN 1

inom stadsdelen Edvinshem i Ystad

Ystads kommun, Skåne län

Översiktskarta



Planområdet markerat med vit cirkel.

Sammanfattning av detaljplanen

Beskrivning av detaljplanen

Planområdet ligger inom fastigheten Hvita Briggen 1 och omfattar byggnaden längst i öster på ca 270 kvadratmeter mark. Hvita briggen 1 ligger i stadsdelen Edvinshem i södra Ystad. Fastigheten gränsar i väster, norr och öster mot bostadsbebyggelse, och i söder mot Ystadbanan och bostadsbebyggelse söder om järnvägsspåren.

Byggnaden inom planområdet har sen tidigare varit planlagd för kontor och vård. Fastighetsägaren önskar bygga om befintliga lokaler till bostadsändamål. Kringliggande fastigheter används för bostadsändamål, så det nya ändamålet kommer att ingå som en del i ett större bostadsområde.

Byggnaden inom planområdet ingår i byggnadsminnesförklaring av f.d. fängelset, kvarteret Lichten 2, Ystad från 1989, därav regleras byggnaden med bestämmelser för skydd av kulturvärden och utformning.

Detaljplanen omfattar:

- Kvartersmark för Bostäder (B), Kontor (K), Vård (D)
- Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Konsekvenser

Stadsbyggnadsavdelningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 5 § miljöbalken.

Planförslaget möjliggör en förtätning av bostäder inom den befintliga bebyggelsen.

Byggnaden inom planområdet innehar kulturhistoriska värden och ingår i byggnadsminnesförklaring. En ombyggnad kan innebära att byggnaden förändras men planbestämmelser reglerar och säkerställer att byggnadens utformning ska bibehållas avseende material, volym och karaktärsdrag samt att värden ska tas tillvara vid underhåll och renovering.

Planområdet är beläget inom område av riksintresse för högexploaterad kust samt i närheten av område för riksintresse för kommunikationer. Riksintressena bedöms inte påverkas negativt då det inte tillkommer någon ny byggrätt utan att det är en redan befintlig byggnad som får en utökad användning.

Utredningar för riskhänsyn avseende farligt gods, trafikbuller samt för vibrationer och stomljud från tåg, har tagits fram till detaljplanen och utöver att gemensam uteplats ska placeras så att gällande riktvärden för buller uppfylls visar resultaten i utredningarna inte på något behov av särskilda åtgärder i form av planbestämmelser.

Innehåll

Planinformation	5
Beskrivning av detaljplanen	7
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Genomförandefrågor	10
Planeringsunderlag	12
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	13

Läshänvisning

Planinformation - fungerar som utgångspunkt för planläggningen. Syftet uttrycker vad detaljplanen ska möjliggöra samt om det finns värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanens reglering ska förhålla sig till.

Beskrivning av detaljplanen - innehåller en redovisning av den planerade markanvändningen och den utveckling som kommunen har avsett med planen.

Motiv till detaljplanens regleringar - redovisar motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och fjärde kapitlet plan- och bygglagen.

Genomförandefrågor - redogör för hur planen är avsedd att genomföras, vilka åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Planeringsunderlag - listar framtaget underlag till detaljplanen. Samtliga handlingar finns tillgängliga på Stadsbyggnadsavdelningen.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser - redovisar de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning. En sammanfattning av framtagna underlag och utredningar samt detaljplanens konsekvenser redovisas i avsnittet.

Stadsbyggnadsavdelningen

Nina Begovic
planchef

Malin Hading
planarkitekt

Planinformation

Detaljplanens syfte

Detaljplanen upprättas för att göra det möjligt att använda tillbyggnaden till det gamla fängelset för bostadsändamål, utöver tidigare möjliga användningar för vård och kontor. Planen syftar vidare till att genom planbestämmelser reglera frågor som den tillkommande användningen medför samt anpassa bestämmelser i linje med byggnadsminnet.

Ärendeinformation

Till detaljplanen hör följande information:

- Kommunens namn: Ystads kommun
- Detaljplanens namn: Detaljplan för del av Hvita Briggen
- Diarienummer: SAM 2023/229
- Datum planbesked: 2021-11-17, SAM § 202
- Startdatum: 2023-07-23 (Planavtal)
- Hänvisning till beslutsprotokoll: 2024-08-21, §126
- Laga kraft: 2024-09-20

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-07-05
- Plankarta med planbestämmelser, 2024-07-05
- Granskningsutlåtande, 2024-07-05
- Grundkarta, 2024-07-05
- Fastighetsförteckning 2024-05-02

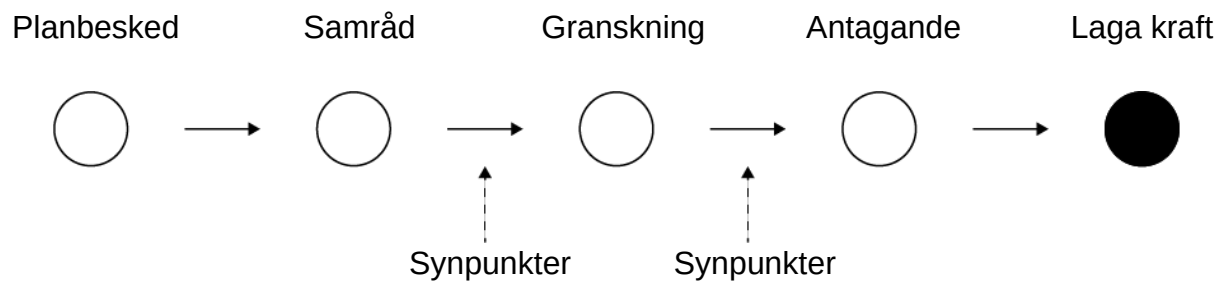
Planprocessen

Beslut om planbesked togs i samhällsbyggnadsnämnden den 17 november 2021 § 202.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plankartan har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6). Lagstödet för planbestämmelserna, utifrån 4 kap. plan- och bygglagen, framgår under avsnittet Motiv till detaljplanens regleringar. Planbeskrivning har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

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

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN



Beskrivning av detaljplanen

Områdets gestaltning och disposition

Planområdet ligger inom fastigheten Hvita Briggen 1 som ligger i stadsdelen Edvinshem i södra Ystad. Fastigheten gränsar i väster, norr och öster mot bostadsbebyggelse, och i söder mot Ystadbanan samt bostadsbebyggelse söder om järnvägsspåren.



Planområdets avgränsning markerat med svart streckad linje.

Allmän plats

Planområdet omfattar inte någon allmän platsmark.

Kvartersmark

Bostäder (B – Bostäder)

Hela planområdet omfattas av kvartersmark för Bostäder, samt kontor och vård. Byggnaden regleras med egenskapsbestämmelser utifrån byggnadens befintliga utförande som ingår i byggnadsminnet för fd fängelset, kvarteret Lichton 2, Ystad. Höjder regleras med utformningsbestämmelser utifrån befintlig byggnad. Bestämmelser för skydd av kulturvärden och utformning finns med för att värna byggnadsminnet.

Byggnaden nås via befintlig infart från Västerleden till området för fastigheterna Hvita Briggen 1 och 2. Platser för bilparkering finns inom fastigheten för Hvita Briggen 1.

Vård (D – Vård)

Användningen för *D – Vård* är planlagd sedan tidigare och användningsbestämmelsen kommer vara kvar för att göra det möjligt att även fortsättningsvis kunna använda byggnaden för ändamålet.

I användningen ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Det kan till exempel vara barnavårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalthälsovård.

Kontor (K – Kontor)

Användningen *K – Kontor* är planlagd sedan tidigare och användningen kommer vara kvar för att göra det möjligt att även fortsättningsvis kunna använda byggnaden för ändamålet.

I användningen ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft.

Enligt 4 kap. 39–40 §§ plan- och bygglagen får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det, såvida inte ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller om införande av bestämmelser om fastighetsindelning m.m. behövs.

De rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av kvartersmark

- B Bostäder. Möjliggör bostadsändamål inom byggnaden vilket är planens syfte. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. plan- och bygglagen.
- D Vård. Möjliggör användningen vård inom byggnaden. Användningen följer regleringen enligt gällande detaljplan. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. plan- och bygglagen.
- K Kontor. Möjliggör användningen kontor inom byggnaden. Användningen följer regleringen enligt gällande detaljplan. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. plan- och bygglagen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

- h_1 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan. Bestämmelsen reglerar höjden på byggnaden inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens höjd inte förändras. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 p. plan- och bygglagen.
- h_2 Högsta totalhöjd på kupor, don och takhuvar är angivet värde i meter över angivet nollplan och med en lutning som möter taknock.

Skydd av kulturvärden

- q_1 Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Ändringar får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Syftet med bestämmelsen är att byggnadens utformning ska bibehållas avseende material, volym och karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid underhåll och renovering. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 3 p. plan- och bygglagen.

Utformning

- f_1 Inga entrédörrar tillåts i fasad mot öst och syd. Syftet med bestämmelsen är att bibehålla byggnadens historiska fängelsekaraktär. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas hösten 2024. Omvandlingen till bostadsändamål kan påbörjas när detaljplanen fått laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Byggnaden inom planområdet ingår i fastigheten för Hvita Briggen 1 och denna detaljplan påverkar inte gällande fastighetsindelning. Ingen förändring av fastighetsindelningen planeras.

Rättigheter

Ett nyttjanderättsavtal finns som tillåter tillfart till Hvita Briggen 1 genom Hvita Briggen 2. I avtalet ges även rätt att nyttja parkering för besökande till Hvita Briggen 1 inom fastigheten för Hvita Briggen 2.

Ekonomiska frågor

Planekonomiska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga kostnader för planens genomförande.

Planavgift

Fastighetsägaren bekostar planarbetet. Avgiften regleras i planavtal.

Planavgiften framgår av Ystads kommuns taxa antagen 2019-11-21, reviderad 2020-06-17. Under detaljplanearbetet tas en preliminär planavgift ut i enlighet med planavtalet. När bygglov söks räknas denna preliminära avgift av från planavgiften. Denna avtalsbaserade plankostnad kan ses som en förskottsinbetalning av den slutliga planavgiften. Om planavgiften erlagts till fullo i samband med upprättandet av detaljplan tas ingen planavgift ut i samband med bygglov.

Kulturvärden

Bevarandekrav

Byggnaden inom planområdet är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Ändringar får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Syftet med bestämmelsen för skydd av kulturvärden samt utformningsbestämmelsen är att byggnaden inom planområdet även fortsättningsvis ska vara anpassad till huvudbyggnadens karaktär vad gäller utseende, material och färgsättning.

Byggnaden ingår som en del i fängelseanläggningen som vittnar om fängelsets tidigare verksamhet och olika utbyggnadsepoker vilket bland annat innebär att byggnadernas utformning ska bibehållas avseende material, volym och karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid underhåll och renovering. Byggnaden är klassad som byggnadsminne enligt Kulturmiljölagen 3 kap, ändringar kräver tillstånd av Länsstyrelsen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Vid ändring av byggnad som är klassad som byggnadsminne krävs prövning enligt 3 kapitlet kulturmiljölagen. Ansökan om tillstånd att ändra byggnadsminne skickas till Länsstyrelsen Skåne.

Upplysningar

Inför beslut om ändringar, för att säkerställa de kulturhistoriska värdena, ska eventuella ombyggnader eller ändringar föregås av en antikvarisk förundersökning. Denna ska belysa de kulturhistoriska värdena och ge vägledning till frågan om ändringarna är att betrakta som varsamma och uppfyller plan- och bygglagens krav på förbud mot förvanskning (8 kap. 13 §). Byggnaden är klassad som byggnadsminne enligt kulturmiljölagen 3 kap, ändringar kräver tillstånd av Länsstyrelsen.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

- Fördjupad översiktsplan, Staden Ystad 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016.
- Detaljplan för del av Kv. Lichton mm, 1989-09-12.
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar

- PM Riskhänsyn avseende farligt gods, Hvita Briggen, YHR Consulting AB, 2023-11-29
- Trafikbullerutredning, Hvita Briggen, Soniqa akustik, 2023-12-14
- Vibrationer och stomljud från tåg, Hvita Briggen, Soniqa akustik, 2023-12-14
- Riskutredning Farligt Gods Lotsen 1, Ystad, Tyréns AB, 2019-11-28

Framtagna utredningar har sammanfattats och redovisas under avsnittet *Planeringsförutsättningar och konsekvenser*.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Bakgrund

Det gamla kronohäktet Hvita Briggen har byggts om och använts för kontorsändamål sedan fängelset upphörde. Till fängelset hör en modern tillbyggnad som använts för vård och omsorgs-verksamhet (daglig verksamhet) i kommunal regi. Kommunen har lämnat lokalerna, och fastighetsägaren önskar pröva möjligheten att bygga om befintliga lokaler till bostadsändamål. Då planen endast tillåter vård och kontor, behöver den tillkommande användningen prövas genom en ny detaljplan. Kringliggande fastigheter används för bostadsändamål, så det nya ändamålet kommer att ingå som en del i ett större bostadsområde.

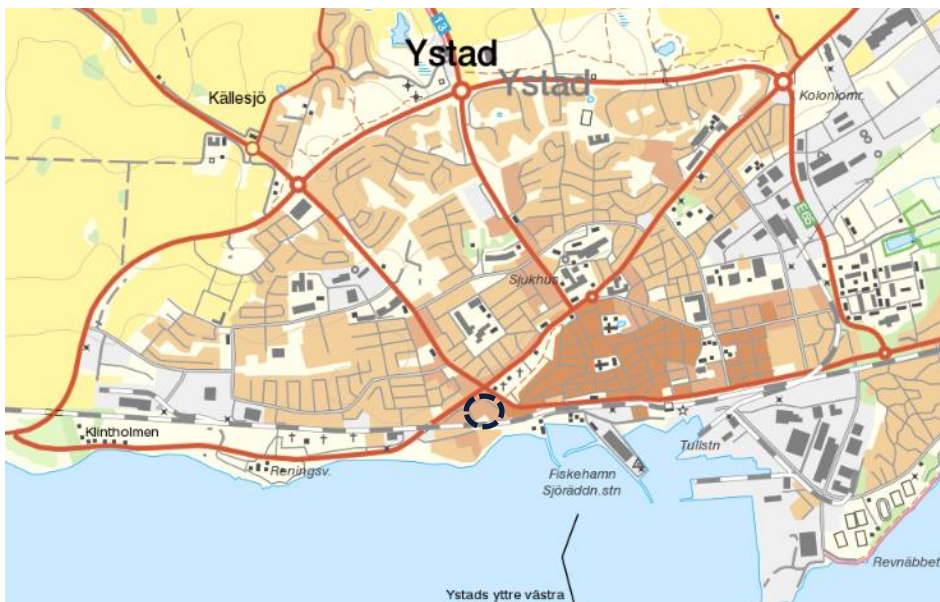
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021 om positivt planbesked för detaljplanen för Hvita Briggen 1. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att använda tillbyggnaden till det gamla fängelset för bostadsändamål, utöver tidigare möjliga användningar för vård och kontor.

Ystads kommun har som övergripande mål att kommunen ska växa genom attraktiva boendemiljöer och goda kommunikationsmöjligheter. Kommunen ska ha hållbara, attraktiva livsmiljöer och förutsättningar för en god jämlik hälsa och livskvalitet i hela kommunen. Genom användningsbestämmelsen om bostäder kan centrala staden Ystad tillföras fler bostäder i en redan attraktiv och hållbar livs- och boendemiljö.

Planområdet

Läge och areal

Hvita briggen 1 ligger i stadsdelen Edvinshem i södra Ystad. Fastigheten gränsar i väster, norr och öster mot bostadsbebyggelse, och i söder mot Ystadbanan samt bostadsbebyggelse söder om järnvägen. Planområdet omfattar den östra delen av fastigheten, ca 270 kvadratmeter mark.



Planområdets ungefärliga läge markerat med svart cirkel.

Markägförhållanden

Hvita Briggen 1 är i enskild ägo.

Markanvändning

Det aktuella planområdet är bebyggt i sin helhet. Hela fastigheten Hvita Briggen 1 omfattar sammanlagt 3 666 m², varav ca 30 % är bebyggt. Markhöjden är ca +7 meter över havet. Den aktuella delen av fastigheten Hvita Briggen 1 har senast använts för vård- och omsorgsverksamhet i form av daglig verksamhet. Lokalerna har enligt beviljat bygglov innehållit personalutrymmen, kök och olika aktivitetsrum. Inom fastigheten Hvita Briggen 1 finns också kontor samt parkeringar, avfallshantering och ytor för rekreation och utevistelse.

Byggnaden i väster som ligger i direkt anslutning till byggnaden inom planområdet är planlagd som kulturreservat Q. Inom kulturreservat gäller att sådana områden är avsedda enbart för befintlig, kulturhistorisk bebyggelse. Användningen är således fri så länge den inte inkräktar på själva bevarandet eller stör omgivningen.

Fastigheter och rättigheter

Fastighetsplan

Hvita Briggen 1 omfattas inte av någon fastighetsplan eller tidigare tomtindelning.

Kommunala planeringsförutsättningar

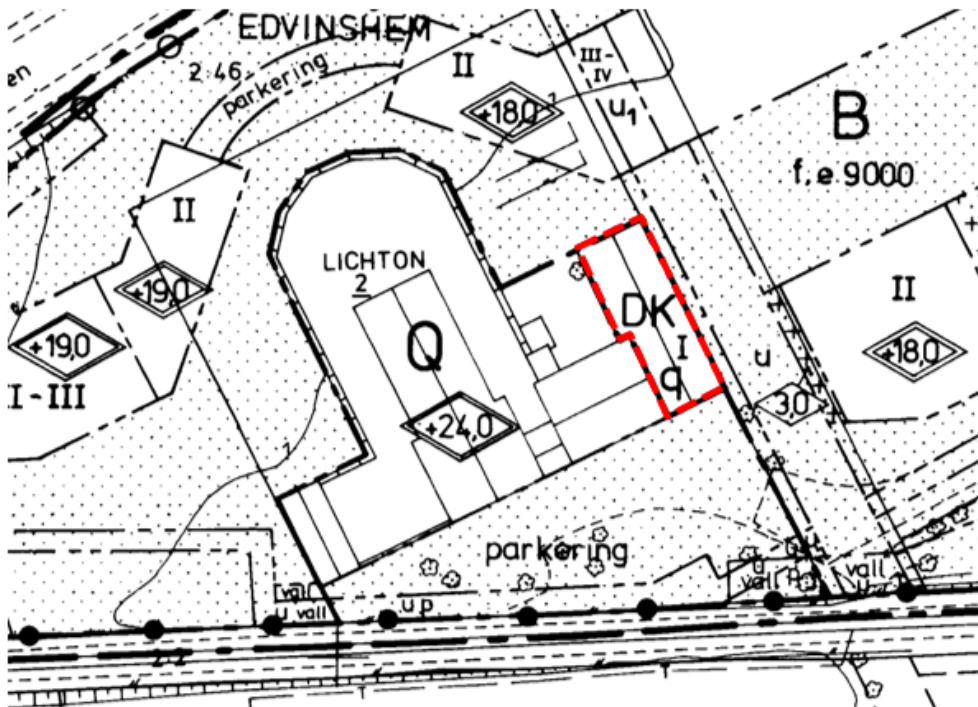
Översiktsplan

Enligt Ystads kommuns fördjupade översiktsplan, Staden Ystad 2030, är pågående användning Bostäder. Utöver planens ursprungliga användning för vård och kontor planläggs nu även för bostäder. Föreslagen markanvändning är därmed förenlig med gällande översiktsplan.

För Ystads kulturvärden anger den fördjupade översiktsplanen att bebyggelsen skyddas bäst genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplan. Bebyggelsen inom planområdet har redan i gällande plan ett litet q, vilket innebär att det ingår i en värdefull miljö.

Detaljplan

Detaljplanen ersätter del av Detaljplan för del av kv. Lichton mm, laga kraft 1989-09-12. Detaljplanen har ingen återstående genomförandetid och kommunen är därmed fri att ändra den utan att bli skyldig till ersättning. Enligt planen är byggnaden avsedd för vård och kontor i en våning. Parkering ska anordnas på fastighetens södra sida mot järnvägen. Bestämmelsen q anger att ändring av en byggnad inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.



Planområdet markerat med röd linje.

Program och inventeringar

För att på bästa sätt värna och ta tillvara bebyggelsens höga kulturvärden antogs år 2005 ett Bevarandeprogram, *Ystad en stad värd att bevara*, som i korthet beskriver den kulturhistoriska miljön. Programmet innehåller riktlinjer inför renovering, ombyggnation och utgör också ett underlag inför bygglovsprövning och fysisk planering. Målsättningen för programmet är att Ystads värdefulla bebyggelsemiljöer ska bevaras och vårdas samt utvecklas med utgångspunkt i de kulturhistoriska värdena. Bevarandeprogrammet beskriver stadens historia och de olika stadsbyggnadsepokerna. Ystads kommun har också en byggnadsinventering för stadskärnan. Byggnadsinventeringen beskriver med text och bild husens exteriör, i enstaka fall även delar av interiören, samt anger uppgifter om byggår, förändringar och arkitekt. Till detta finns en kulturhistorisk och miljömässig värdering av byggnaderna. Värderingen är gjord efter en skala 1-4, där 1 är det högsta värdet. Byggnaderna inom fastigheten Hvita Briggen är klassificerade som särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 17 november 2021 § 202, för upprättande av detaliplan för Hvita Briggen 1 inom stadsdelen Edvinshem i Ystad.

Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer (3 kap. 8 § miljöbalken)

Planområdet ligger i närheten av område av riksintresse för kommunikationer. Ystadbanan är järnväg av riksintresse. Detaljplanens område ligger som närmast ca 33 meter från järnvägsspåren men bedöms inte påverka riksintresset.

Bedömningen att riksintresset inte påverkas har gjorts utifrån att det inte tillkommer någon ny bebyggelse inom planområdet utan att det endast tillåts en ny användning inom befintlig byggnad. De utredningar som tagits fram i samband med detaljplanen visar inte på någon negativ påverkan eller något behov av särskilda åtgärder kopplat till att planområdet ligger i närheten av järnvägsspåren.

Riksintresse för högexploaterad kust (4 kap. 1 § miljöbalken)

Planområdet är beläget inom område som enligt 4 kap 1 § miljöbalken är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Exploateringsföretag och andra ingrepp får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2–8 §§ i 4 kap och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Enligt 4 § får fritidsbebyggelse inom kustområdet komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna i 4 kap utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Bedömningen att riksintresset inte påverkas har gjorts utifrån att det inte tillkommer någon ny bebyggelse inom planområdet utan att det endast tillåts en ny användning inom befintlig byggnad.

Fysisk miljö

Stads- och landskapsbild

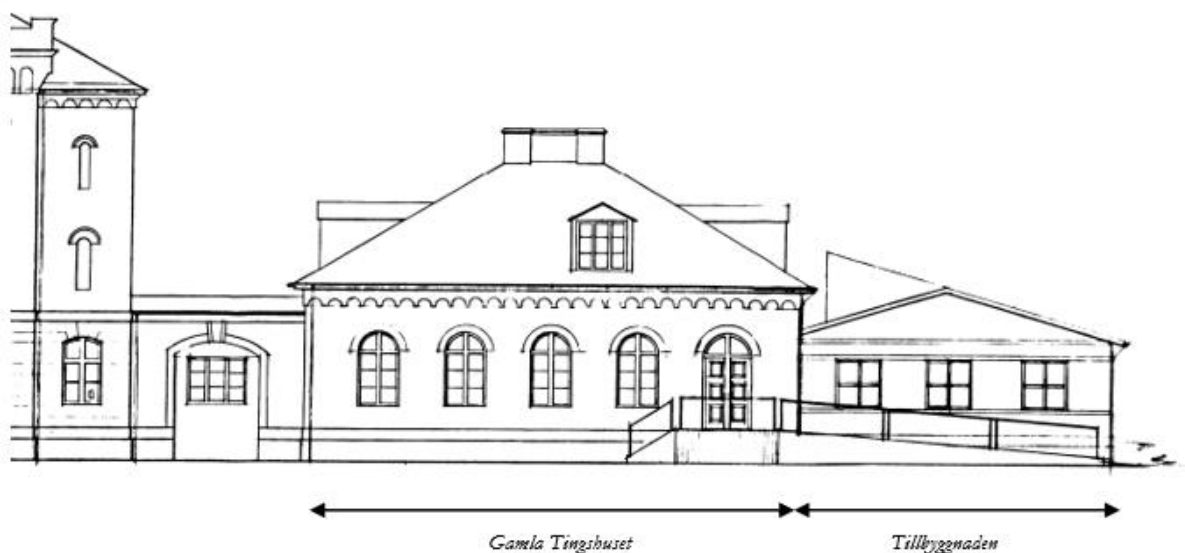
Detaljplanen kommer inte att påverka stads- och landskapsbilden i området. Inga nya byggnader ska tillföras i området utan detaljplanen möjliggör endast en ny användning för bostäder inom befintlig byggnad. Byggnaden inom planområdet förses med bestämmelse för skydd av kulturvärden samt höjd och utformningsbestämmelser så att byggnaden även fortsättningsvis ska vara anpassad till huvudbyggnadens karaktär vad gäller utseende, material och färgsättning.

Bebyggelse

Avsikten med planändringen är att befintlig vård- och omsorgsbyggnad ska kunna byggas om till 4-5 lägenheter.

Planen ska medge att byggnaden används för bostäder, vård och kontor. Inom fastigheten Hvita Briggen 1 ska det ordnas tillgängliga entréer, avfallshantering, plats för utevistelse samt parkeringsplatser.

Byggnaden i väster som ligger i direkt anslutning till byggnaden inom planområdet är planlagd som kulturresevat Q. Inom kulturresevat gäller att sådana områden är avsedda enbart för befintlig, kulturhistorisk bebyggelse. Användningen är således fri så länge den inte inkräktar på själva bevarandet eller stör omgivningen.



Kulturmiljö

Historik

Före detta fängelset i Ystad är beläget strax väster om den medeltida stadskärnan. Det stora byggnadskomplexet, inramat av en hög mur, stod klart 1878 och användes som fängelse till 1984. Det är en av landets bäst bevarade fängelseanläggningar av så kallad cellfängelsestyp. Namnet "Hvita Briggen" användes förr i tiden för fängelserna i Ystad och Karlskrona och kommer av uttrycket "att segla med Hvita Briggen", en omskrivning för att någon avtjänade ett fängelsestraff.

Vid 1840-1841-års riksdag fattades beslut om att inrätta cellfängelser, vilket fick till följd att ett drygt fyrtiotal fängelser inrättades runt om i landet. Cellfängelsestypen karaktäriseras av en öppen centralhall i flera våningsplan och celler placerade utmed långsidorna. Byggnaderna ritades av Fångvårdsstyrelsens arkitekter vilket medförde att fängelserna oftast fick en standardiserad utformning och att de gestaltades i någon av tidens historicanknutna arkitekturstilar.

Fängelset omges på karaktäristiskt vis av en hög mur med markerad portal. Anläggningens huvuddel, cell- och administrationsdelen, är en trevåningsbyggnad med putsad fasad och dekorativa putsdetaljer. Till anläggningen hör också domstolslokaler. De är i Ystad, till skillnad för övriga liknande fängelser, placerade i en särskild byggnadsdel sammanlänkad med huvudbyggnaden. I en låg sidobyggnad i fängelseområdets västra del fanns tidigare tvätteri. I öster finns en verkstadsdel. Huvudbyggnaden inrymde från början 54 ensamceller och en isoleringscell i källaren. Med åren har det gjorts invändiga ombyggnader medan exteriören och planlösningen i stort bevarar den äldre karaktären. Isoleringscellen har bevarat sitt äldre utseende. Den höga muren och fasadernas gallerförsedda fönster betonar den ursprungliga fängelsefunktionen.

Anstalten skulle till en början utgöra kronohäkte och rannsakningsfängelse för staden Ystad och häraderna Vemmenhög, Ljunits, Herrestad, Färs, Ingelstad och Järrestad samt från 1881 även för Simrishamn. Till följd av nya lagar 1927 blev Ystadsanstalten ett specialfängelse för återfallsförbrytare och byggnaderna rustades upp. 1932 flyttades de internerade till Straffängelset i Karlstad. Anstalten fick då istället en psykiatrisk vårdavdelning. Ystadsfängelset blev 1942 en sluten specialanstalt för unga fångar, typ ungdomsanstalt. Fängelset lade ned sin verksamhet år 1984 och byggnaden gjordes om till lokaler för kontor och förskola.

Byggnadsbeskrivning - verkstadsbyggnaden

Verkstadsbyggnaden utgör en tillbyggnadsetapp och uppfördes på platsen i slutet av 1940- eller början av 1950-talet. Byggnaden är sammanbyggd med huvudbyggnaden. Dess karaktär är enkel i förhållande till huvudbyggnaden och byggnaden bär i grunden funktionalistiska enkla stildrag med slätputsad fasad avfärgad i en ljusgul kulör lika huvudbyggnaden och med ett pappförsett låglutande sadeltak. Repetitiva fönster- och dörrar löper längs fasaderna och består av sidohängda tvålufts träfönster med glasdelande spröjs och dörrar av trä där somliga är försedda med enkla överljus. I den norra gavelfasaden återfinns en form av burspråk i glas och aluminium som tillkom i samband med ombyggnation i mitten av 1980-talet. I takfallet återfinns luftningsdon som försetts med karaktäristiska gälventiler och i takfallet mot innergård i väst återfinns en större ventilationsanläggning av plåt som givits en modern utformning med bland annat motfallstak.

Byggnadens nuvarande fönster- dörr och färgsättning tillkom troligen i samband med kontoriseringen av fastigheten i mitten av 1980-talet där exteriöra ändringar av byggnaden gjordes för att tillmötesgå byggnadsminnesförklaringens intentioner om att anpassa verkstadsbyggnaden till huvudbyggnadens utformning, materialval och färgsättning. Interiört är byggnaden kraftigt omändrad i samband med kontorisering där idag inga spår av fängelsets tidigare verksamhet går att skönja.



Fasader mot norr och innergård.



Fasad mot öst.

Kulturhistorisk värdering

Verkstaden är till sin form i huvudsak bevarad och de anpassningar som skett har gjorts i enlighet med byggnadsminnets intentioner. De ändringar som företagits kan beskrivas mynna ur en post-modern restaureringsideologi. Verkstadsbyggnaden bedöms innehålla ringa arkitektoniska värden, men byggnaden vittnar tillsammans med de övriga byggnaderna i anläggningen om höga samhällshistoriska värden, som en pedagogisk beståndsdel i berättelsen om fängelset och dess långa kontinuitet på platsen. Verkstaden utgör en del i en helhetsmiljö med höga arkitektoniska värden där huvudbyggnadens karaktäristiska exteriör och ursprungliga karaktär med gallerförsedda fönsteröppningar och hög mur som berättar om 1800-talets anstalter och den specifika cellfängelsetypen.

Fornminnen (2 kap. kulturmiljölagen)

Riksantikvarieämbetets byrå för arkeologiska undersökningar har utfört en förundersökning 1988. Vid undersökningen påträffades öster om det före detta fängelset en boplatsgrop med krukskärvor, avslag och avfall av flinta samt små brända ben. Fynden tolkas som spår efter en tillfällig lägerplats under yngre stenåldern. Inga andra anläggningar påträffades, som tyder på att området utnyttjats under förhistorisk tid eller medeltid.

Hela planområdet är redan ianspråktaget för bebyggelse. Inga nya byggnader kommer att uppföras. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Byggnadsminnen (3 kap. kulturmiljölagen)

Fängelset Hvita Briggen är ett byggnadsminne enligt kulturmiljölagen sedan 1989. Ändringar kräver tillstånd av Länsstyrelsen. Som motivering till byggnadsminnet anges att fängelset Hvita Briggen har synnerligen höga kulturhistoriska värden kopplade till att exteriören med sina gallerförsedda fönsteröppningar, planlösningen och delar av den äldre inredningen är bevarade och berättar om 1800-talets anstalter och den specifika cellfängelsetypen.

Byggnadsminnesförklaring omfattar hela byggnaden inom fastigheten Hvita Briggen 1. Planområdet berör endast byggnaden som i byggnadsminnesförklaringen benämns som verkstaden.

Detaljplanen kommer inte påverka byggnadsminnet negativt. Byggnaden inom planområdet förses med bestämmelse för skydd av kulturvärden samt höjd och utformningsbestämmelser så att byggnaden även fortsättningsvis ska vara anpassad till huvudbyggnadens karaktär vad gäller utseende, material och färgsättning. Planbestämmelserna kan bidra till att bibehålla och stärka byggnadsminnet.

Miljö, Hälsa och säkerhet

Geotekniska förhållanden

Geosyd AB har 1988 i samband med framtagandet av gällande plan utfört en översiktlig grundundersökning av exploateringsområdet. Med anledning av undersökningen föreslås att planerade byggnader grundlägges frostfritt med utbredda plattor eller hela kantförstyvade plattor på naturlig mark av sand. Källare bör ej förläggas under högsta grundvattenytan.

Området ligger inte inom något utpekade riskområde för ras, skred eller erosion, inte heller inom område som hotas av översvämning.

Risk för markföroreningar

Det aktuella planområdet har använts för fängelse, ungdomsvård och för kontor och vård sedan fängelset stod klart 1878. Innan dess användes området som jordbruksmark.

Byggnaden inom planområdet uppfördes i slutet av 1940- eller början av 1950-talet som en tillbyggnad till själva fängelset. Utifrån historiska kartor och ortofoton finns det inget som tyder på att platsen varit bebyggd med något annat innan tillbyggnaden uppfördes, utan antas tidigare vara en del av fängelsets gård.

Under 80-talet gjordes en ombyggnation av byggnaden inom planområdet både exteriört och interiört. Vid ombyggnationen gjordes verkstadsdelen om till kontor och servicecenter där det interiört byggdes grupprum, vävsal, keramikrum, kyl, frys, sval med mera inom byggnaden.

Enligt länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden pekas varken planområdet eller någon närliggande fastighet ut som riskområde.

Utifrån genomgång av äldre kartmaterial, bygglovsarkiv samt Länsstyrelsens databas-EBH gör kommunen bedömningen att tidigare användningssätt inte bedöms medföra någon risk för miljöföroreningar i mark. Kommunen bedömer inte heller att det förekommer risk för PCB inom byggnaden. Byggnaden uppfördes i slutet av 40-talet eller början av 50-talet och byggdes om först på 80-talet, alltså inte under perioden mellan 1953-1973 då PCB var vanligt förekommande.

Tidigare användningssätt bedöms inte medföra någon risk för miljöföroreningar i mark.

Dagvatten- och skyfallshantering

I gången öster om fastigheten löper en rinnväg men det är inget område där vatten blir ståendes. Planområdet är till fullo utbyggt och att tillåta en ny användning inom byggnaden bedöms inte påverka dagvatten- och skyfallshantering i eller omkring området.

Risk för översvämning

Inom planområdet finns inget som tyder på risker för översvämning.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Det finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft samt för yt- och grundvatten.

Sedan 2017 ingår Ystads kommun i en samordnad kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne, som drivs av Skånes Luftvårdsförbund. Resultaten redovisas i årliga, kommunspecifika rapporter. Enligt årsrapport från Skånes Luftvårdsförbund 2021 visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormen.

Det föreslagna användningsområdet bostäder bedöms inte medföra någon ökad risk för att miljökvalitetsnormer ska överskridas.

Trafikbuller

Planområdet ligger i närheten av järnvägsspåren för Ystadsbanan. Då det finns en risk för bullerstörningar och vibrationer har en trafikbullerutredning (Trafikbullerutredning, Hvita Briggen, Soniq Akustik, 2023-12-14) tagits fram. I utredningen har ljudnivåer från väg- och spårtrafik beräknats och jämförts med gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen.

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

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

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

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

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör:

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

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

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

Beräkningarna av buller från väg och järnvägstrafik har genomförts enligt Naturvårdsverkets rapport 4653 "Vägrafikbuller Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996" respektive Naturvårdsverkets rapport 4935, Buller från spårburen trafik, Nordisk beräkningsmodell. För tågtrafiken används Trafikverkets basprognos för 2040 i tabell 1, som anger fler tåg för 2040 än i dagsläget. För biltrafik har senaste trafikmätningar erhållits från Ystad kommun och sedan räknats upp med Trafikverkets EVA-tal. Prognosen för vägrafik 2040 ges i tabell 2. För lokalgatan finns inga trafiksiffror, varpå de antagits av Soniqa.

Tågtyp	Antal (ÅDT) [st]	Medellängd [m]	Maxlängd [m]	Hastighet [km/h]
Gods	2,2	400	400	100
X61	82,4	150	150	160

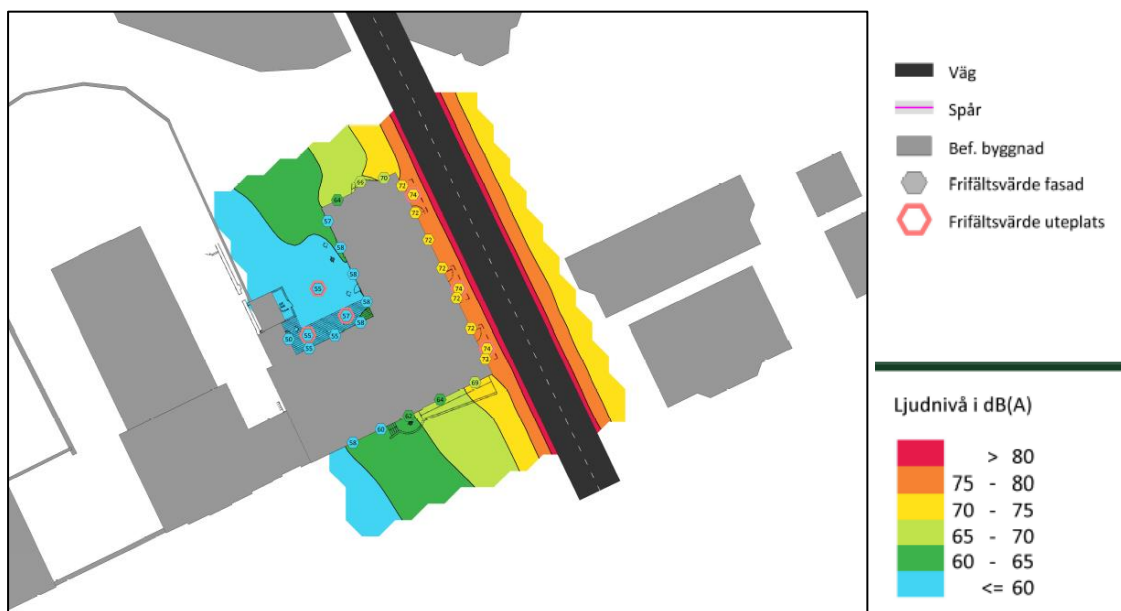
Tabell 1. Trafikprognos för spårtrafik 2040.

Gata	Antal fordon (ÅDT) [st]	Andel tunga fordon	Hastighet [km/h]
Västerleden	3500	8,5 %	40
Karl XII:s gata	12900	6,3 %	40
Lokalgata	50	0 %	40

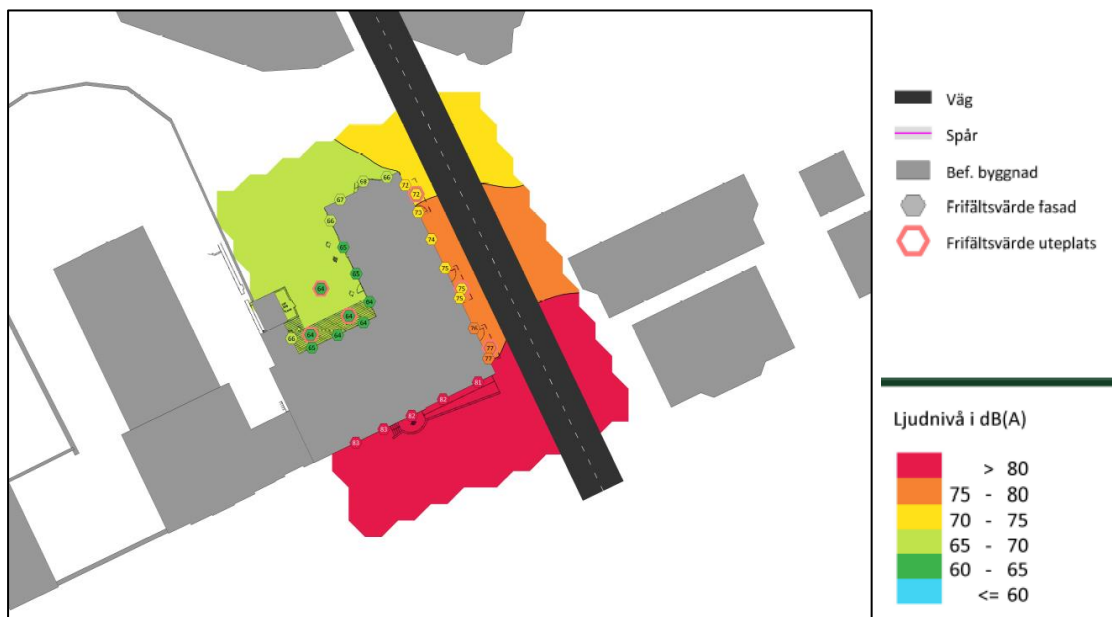
Tabell 2. Trafikprognos för vägrafik 2040.



Ekvivalent ljudnivå, Väg- och spårtrafik, prognosår 2040, Trafikbullerutredning, Hvita Briggen, Soniqa Akustik, 2023-12-14



Maximal ljudnivå, Vägtrafik, prognosår 2040, Trafikbullerutredning, Hvita Briggen, Soniqa Akustik, 2023-12-14



Maximal ljudnivå, Spårtrafik, prognosår 2040, Trafikbullerutredning, Hvita Briggen, Soniq Akustik, 2023-12-14

Ljudnivåer i fasadpunkter redovisar frifältsvärde. Beräknade bullernivåer vid fasader uppfyller 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader. Riktvärden uppfylls utan restriktioner på planlösningar.

Ljudnivåer på uteplatser redovisar frifältsvärde (utan reflex från närmaste fasad) på 1,5 m höjd. Beräknade bullernivåer på gemensam uteplats på innergården uppfyller riktvärde på högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Det finns alltså tillgång till gemensam uteplats där riktvärden uppfylls. Övriga uteplatser kan därmed utgöra komplement och behöver inte uppfylla riktvärden.

Enligt trafikbullerutredningen uppfylls riktvärdena enligt trafikbullerförordningen både vid fasad och för gemensam uteplats. Inga anpassningar av planlösningar eller bullerskrämmande åtgärder för uteplatser är nödvändiga i detaljplanen.

Risk för farligt gods

Planområdet är beläget inom fastigheten Hvita Briggen 1 som angränsar till järnvägsspåret för Ystadbanan. Ystadbanan är transportled för farligt gods. Till detaljplanen har ett PM (PM Risk-hänsyn avseende farligt gods, YHR, 2023-11-29) tagits fram för att bedöma risker förknippade med transport av farligt gods på järnväg. Syftet med PM:et är att utifrån riskerna kopplade till farligt godstransporter på Ystadbanan dels avgöra områdets lämplighet för önskad verksamhet, dels fastställa eventuella behov av riskreducerande åtgärder på området för att kunna tillåta önskad markanvändning.

Riskbedömningen grundas på tidigare genomförda riskutredningar i området (Riskutredning Farligt Gods Lotsen 1, Ystad upprättad av Tyréns AB, daterad 2019-11-28). Inga nya riskberäkningar är utförda.

RIKTSAM är Länsstyrelsen i Skåne läns vägledning avseende värdering av risker längs transportleder för farligt gods.

Enligt RIKTSAM bör situationen kunna bedömas tolerabel om följande kriterier uppfylls: Bostäder (flerbostadshus i flera plan), vård samt skola som planeras inom 150 meter från transportled för farligt gods:

- Individrisk understiger 10^{-7} per år.
- Den probabilistiska riskanalysen kan påvisa att samhällsriskén understiger 10^{-5} per år där $N=1$ och 10^{-7} per år där $N=100$. Där N =antalet omkomna.
- Den deterministiska analysen kan påvisa att det ”nettotillskott” av oönskade händelser reduceras eller elimineras av förhållanden på platsen eller efter åtgärder.

I RIKTSAM rekommenderas också ett bebyggelsefritt avstånd från järnvägen om cirka 30 meter.

Enligt beräkningar utförda i Riskutredning för Lotsen 13 understiger individrisken 10^{-7} per år cirka 15 meter från Ystadbanan (mätt från närmsta räl). Det medför att individrisken på aktuellt planområde understiger 10^{-7} per år.

Då individrisken är låg får samhällsriskén beräknas förenklat med hjälp av befolkningstätheten i Ystad istället för den specifika befolkningstätheten i området.

Beräkningar i Riskutredning för Lotsen 1 visar att samhällsrisknivån understiger 10^{-5} per år där $N=1$ och 10^{-7} per år där $N=100$. Där N =antalet omkomna.

I genomförda beräkningar har flera konservativa antaganden gjorts vilket gör att resultaten bedöms vara robusta. Vidare har en känslighetsanalys genomförts för att hantera de osäkerheter som finns avseende fördelning och total mängd av farligt gods.

Planerade bostäder inom planområdet ligger som närmast cirka 33 meter från Ystadbanan. De mycket låga olycksfrekvenserna samt att det endast är en begränsad andel av farligt godstransporterna som kan leda till skadescenarier med stora skadeområden innebär att olycksrisker förknippade med farligt gods på Ystadbanan bedöms ha en mycket begränsad påverkan på risken, både individrisk och samhällsrisk, inom aktuellt planområde.

Samhällsriskén inom planområdet ligger under acceptanskriterierna i RIKTSAM. Planområdet bedöms därmed inte ha något behov av säkerhetshöjande restriktioner eller åtgärder avseende närheten till Ystadbanan.

Risk för vibrationer och stomljud

Då planområdet ligger i närheten av järnvägsspåren för Ystadbanan har en utredning tagits fram (Vibrationer och stomljud från tåg, Hvita Briggen, Soniq Akustik, 2023-12-14) för att utreda förekomsten av vibrationer i fastigheten.

Mätningar har utförts enligt Svensk Standard SS 460 48 61 ”Vibration och stöt – Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader”. Vibrationer uppmättes under en veckas tid mellan 6 och 13 december 2023. En givare monterades på betonggolvet i fastigheten i delen närmast järnvägen, ca 36 meter från järnvägen.

Uppmätta vibrationer från tågpassager på Ystadbanan är låga, under känseltröskeln för människor enligt ISO 2631-1. Trafikverkets riktvärden gäller för den 5:e högsta passagen under en trafikårsmedelnatt. För 2040 kommer det inte att passera fler än 2 godstågspassager per

dygn. Detta innebär att pågatågen blir dimensionerande, även ifall godstågen skulle gett upphov till högre vibrationer och om de passerat nattetid.

Utifrån uppmätta vibrationshastigheter i grundplattan har även en bedömning av stomljudsnivån från tåg gjorts. Stomljudsnivån, $L_{\max F}$ bedöms vara väsentligt lägre än 25 dBA vilket uppfyller den stomljudsnivå som Trafikverket anger som riktvärde vid nybyggnad av infrastruktur med god marginal.

Uppmätta vibrationer från tågpassager vid fastigheten är låga, under känseltröskeln för människor och uppfyller gällande riktvärden.

Uppmätta Stomljudsnivån $L_{F\max}$ vid tågpassage bedöms vara väsentligt lägre än 25 dBA.

Miljöbedömning

När kommunen tar fram en detaljplan, ett program eller ändrar en detaljplan ska kommunen undersöka om genomförandet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5 § miljöbalken. Resultatet av undersökningen anger huruvida en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram eller inte. Nedan sammanfattas resultatet av undersökningen.

Undersökningen

Undersökningen av genomförandet av planen visar på följande omständigheter som talar för eller emot att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan:

- Ny bebyggelse kommer att uppföras inom område av riksintresse för högexploaterad kust. Den nya bebyggelsen tillkommer på mark som redan är ianspråktagen för bebyggelse. Bestämmelserna i miljöbalken 4 kap. utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter, varför åtgärden inte kan anses medföra betydande påverkan på miljön.
- Verksamhetens omfattning och utformning och den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra ökad risk för allvarliga olyckor eller människors hälsa.
- Utredningar har gjorts för att titta på risker för hälsa och säkerhet genom att bostäder inom fastigheten riskerar att utsättas för buller, vibrationer och risker från järnvägstrafiken. Utredningarna visar inte på någon förhöjd risk för hälsa och säkerhet och det krävs inga planbestämmelser för att reglera så att kraven uppnås.
- Detaljplanen berör inte ett sådant område där miljökvalitetsnormer inte följs eller riskerar att inte kunna följas. Genomförandet av planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.
- Bostäder är föreslagna markanvändning enligt översiktsplanen och berör inga stora opåverkade områden, våtmarker, strand- eller kustområden eller bergs- eller skogsområden, inte heller något betydelsefullt kulturlandskap, tätbefolkat område, eller något MB kap7 – område.
- Risk för påverkan på den särskilt värdefulla kulturmiljön bedöms inte påverkas negativt. Detaljplanen regleras med planbestämmelser för att bevara byggnadsminnet och den värdefulla kulturmiljön.

Ställningstagande

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering/skyfall

Området är anslutet till kommunens ledningsnät och hela området ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Energiförsörjning, tele och elektronisk kommunikation

Fastigheten är ansluten till befintliga nät när det gäller försörjning av energi, tele, elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp. Fastigheten har fjärrvärmeanslutning.

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för insamling av så kallat avfall under kommunalt ansvar som ska lämnas till det system för insamling som kommunen tillhandahåller. Avfallsutrymmen ska vara placerade i anslutning till farbar väg och ska vara dimensionerade för de avfallsfraktioner som enligt lag ska sorteras ut från restavfallet. Det krävs att öppningen till avfallsutrymmen är mot vägen där renhållningsfordon avser att stanna. De regler och riktlinjer som finns kring avfallsutrymmen, dragväg med mera i kommunens avfallsföreskrifter ska beaktas.

Uppställningsplats för hämtningsfordon, enligt kommunens avfallsföreskrifter, ska anordnas inom kvarteretsmark för den ursprungliga detaljplanen för del av Kv. Lichton. Befintliga avfallsutrymmen finns inom innergården och de kommer att fortsätta användas även efter den ombyggnation som detaljplanen medför.

Trafik

Planområdet ligger ca 1,2 kilometers gångväg från Ystads järnvägsstation och området nås med stadsbuss längs Karl XII:s gatan ca 300 meter från planområdet.

Gatu- och gång- och cykelvägar finns redan utbyggt i anslutning till planområdet. Fastigheten angränsar från befintliga gator och det krävs ingen utbyggnad av det befintliga trafiknätet för den nya detaljplanen.

Parkering

Utrymme för bil- och cykelparkering finns inom fastigheten Hvita Briggen 1 precis söder om planområdet. Där finns idag 20 bilplatser samt två bilplatser för rörelsehindrade vilka är placerade i direkt anslutning till byggnaden inom planområdet. Enligt ett nyttjanderättsavtal med Hvita Briggen 2 får besökare till Hvita Briggen 1 även nyttja parkering inom Hvita Briggen 2. Parkering för befintliga verksamheter samt för tillkommande bostäder går att lösa inom fastigheten Hvita Briggen 1. Utifrån kommunens (Strategier och riktlinjer för parkering, 2021) bör gällande parkeringsnorm beaktas i samband med bygglovsprövning och utformning av parkering.

Service

Närmaste livsmedelsaffär finns 1100 meter nordväst om planområdet vid Missunnavägen, där det också finns ett utbud av sällanköpsvaror och restaurang. Förskola och skola finns 600 meter från planområdet.

Sociala

Barnperspektivet

Vid utarbetande av detaljplanen har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. En prövning av barnets bästa har gjorts. Detaljplanen möjliggör för bostäder. Utifrån barnperspektivet är det ett lämpligt område för bostäder med närhet till förskolor, skolor, parker samt till centrum och stationsområde.

Tillgänglighet

Vid planens genomförande är avsikten att skapa en miljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Krav på tillgänglighet enligt 8 kap. plan- och bygglagen ska tillgodoses i bygglovsskedet.

Jämställdhet

Ur planeringssynpunkt är det av vikt att bidra till jämställda villkor för kvinnor och män. Jämställdhet i detaljplanens sammanhang berör främst möjligheten att kunna ta sig till planområdet till fots eller med cykel. Det finns redan goda förbindelser till planområdet vad gäller gång- och cykelväg, samt med kollektivtrafik. Detta är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv då alla människor oavsett kön, etnicitet och funktionshinder skall kunna känna tillgänglighet till platsen.