



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Liljewall arkitekter

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Lasarettet 5, Östermalms Park



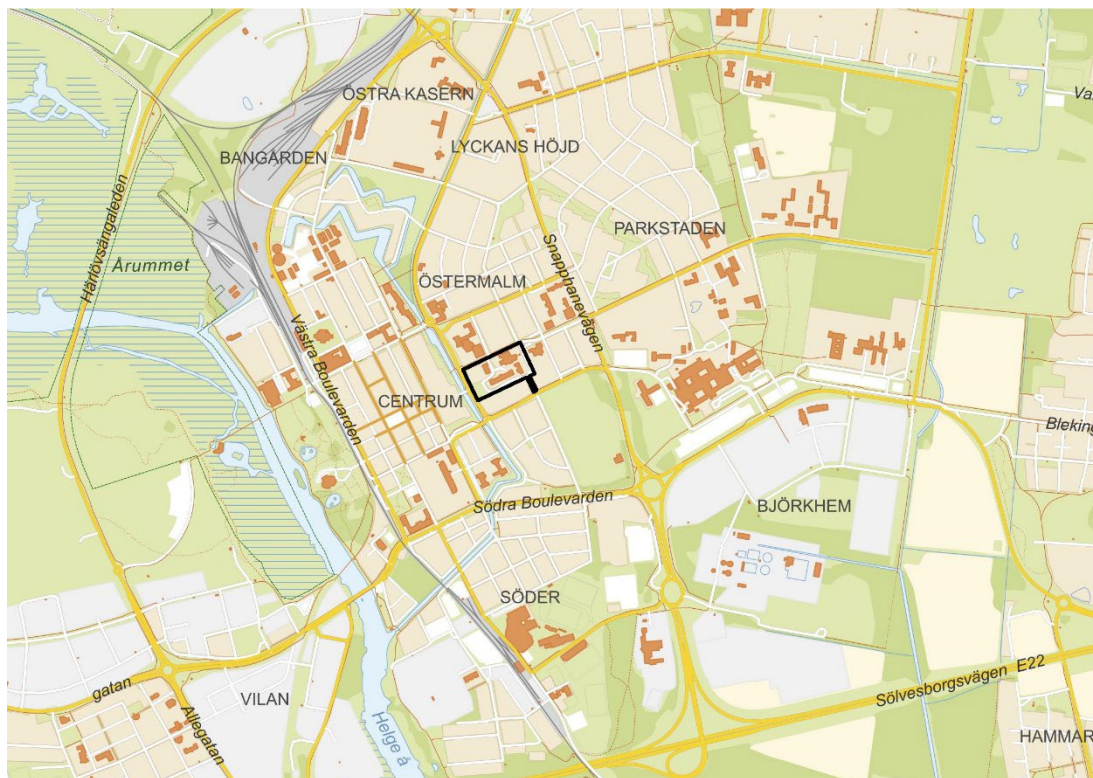
Illustration, möjlig utformning av nya bostäder och kvarterspark, Liljewall arkitekter, dec 2019

Detaljplanens syfte

Läge och omfattning

Planområdet gränsar till Kanalgatan i väster och omges i övrigt av befintlig bebyggelse. I anslutning till området ligger Galleria Boulevard, kulturkvarteret med stadsbibliotek, Östermalmskyrkan och blandad bebyggelse med bostäder med inslag av service. Avståndet till centralstationen är cirka 800 meter. Resecentrum för buss ligger strax sydväst om planområdet, vid Hästtorget.

Planområdets totala areal omfattar cirka 2,2 hektar.



Översiktskarta, planområdets läge i Kristianstad



Översiktskarta, planområdets läge inom stadsdelen Östermalm.

Uppdrag och bakgrund

AB Kristianstadsbyggen (ABK) lämnade 2014 in en ansökan om planändring med syfte att förtäta kvarteret. Byggnadsnämnden gav 2015 i uppdrag åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda planarbetet för Lasarettet 5 med ett planprogram.

Efter beslutet om planprogram arbetade fastighetsägaren ABK vidare med områdets förutsättningar i dialog med kommunen och tog fram en kulturmiljöutredning 2017. ABK genomförde sedan under 2018 en projekttävling i form av parallella uppdrag där tre olika arkitektkontor bjöds in och tog fram förslag till utveckling av området. Det vinnande förslaget utsågs av en jury bestående av bl a representanter för ABK, kommunens stadsarkitekt Roger Jönsson samt en inbjuden extern arkitekt, Gert Wingårdh. Det var Liljewall arkitekter som stod för det vinnande förslaget och som fick fortsatt uppdrag av ABK att arbeta vidare med projektet.

Med hänvisning till denna ambitiösa utrednings- och gestaltungsprocess så beslutade byggnadsnämnden 2019-05-20 § 85 att programskedet kunde undvaras och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen fick uppdraget att ta fram ny detaljplan för bostäder med inslag av kontor och centrumfunktioner samt möjlighet för skola/förskola inom fastigheten Lasarettet 5.

Markägoförhållanden

Marken inom Lasarettet 5 ägs av ABK medan gatumarken ägs av Kristianstads kommun.



Planhandlingar och process

Planhandlingar

- Plankarta rev. 2021-01-13
- Planbeskrivning rev. 2021-01-13 (denna handling)
- Miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljövärden, Tyréns 2020-09-18
- Grundkarta och fastighetsförteckning
- Situationsplan och illustrationer, Liljewall arkitekter

Utredningar tillhörande planförslaget

- Kulturmiljörapport, Pålsson och Uulas arkitekter, 2017-11-16
- Dagvattenutredning inkl. kartbilaga, Tyréns, 2020-02-11
- Dagvattenutredning komplettering rening och miljö kvalitetsnormer, Tyréns 2020-05-20
- Dagvattenutredning komplettering skyfall, Tyréns, 2020-12-21
- Geoteknik PM planeringsunderlag, Tyréns 2019-09-20
- Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns 2019-09-20
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2020-06-02
- Miljöteknisk markundersökning, kartbilaga, Tyréns 2020-06-02
- Solstudie, Liljewall arkitekter, 2020-05-26
- Åtgärdsförslag för berörda träd utmed Lasarettboulevarden, Landskapsingenjören i Sverige AB, 2020-05-19

Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

I planärenden ska en *undersökning* av behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) göras enligt 6 kap miljöbalken. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har genomfört en sådan undersökning och gjorde inledningsvis bedömningen att planförslaget inte medför sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behövde göras. Undersökningen samråddes med länsstyrelsen som menade att det kan finnas risk för miljöpåverkan avseende kulturmiljövärdena och rekommenderade kommunen att göra en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har efter avstämning med länsstyrelsen och Boverket ställt sig bakom behovet av miljöbedömning och en MKB för kulturmiljövärden har tagits fram till detaljplanen.

Se vidare "Behov av miljöbedömning" (s 39 i denna planbeskrivning) samt "Miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljövärden", Tyréns 2020-09-18.

Behov av barnkonsekvensanalys

Besluten kring detaljplanen berör inte direkt och uppenbart barn och det föreligger inget behov av en formell barnkonsekvensanalys enligt barnkonventionens bestämmelser. Planprojektet är positivt ur barnperspektiv, genom tillkapande av en ny, i stort sett bilfri, bostadsmiljö med tillhörande park och lekmöjligheter i en tätbebyggd stadsdel.



Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Denna detaljplan handläggs, med hänsyn till behovet av miljökonsekvensbeskrivning och dess allmänna intresse, med utökat planförfarande. Detta enligt byggnadsnämndens uppdragsbeslut 2019-05-20.

Detaljplaneprocessen för ett utökat förfarande är indelat i tre skeden; plansamråd, granskning och antagande. Det är under samråd och granskning som allmänhet, sakägare och myndigheter har möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen antas sedan av kommunfullmäktige. När detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov ges och utbyggnad påbörjas.



Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2019-05-20
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2020-02-25
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2020-09-29
Godkännande för antagande	Byggnadsnämnden	2021-01-26
Antagande	Kommunfullmäktige	2021-04-14
Laga kraft		2021-06-17

Medverkande

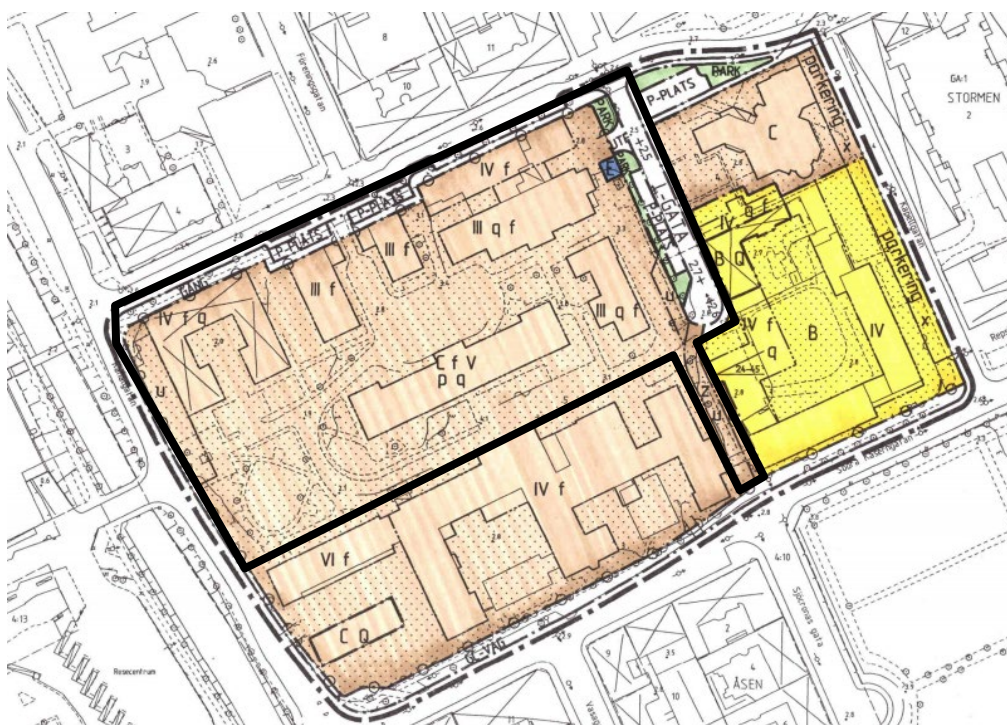
Underlag till detaljplanehandlingar samt illustrationsplaner och visualiseringar är framtagna av Liljewall arkitekter och de formella planhandlingarna av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Kommunens stadsarkitekt och stadsantikvarie har medverkat i planarbetet liksom representanter för bl a ABK, mark- och exploateringsenheten och tekniska förvaltningen.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan D95/38 för Lasarettet 5 m fl vann laga kraft 1997-04-11. Planen anger huvudsakligen centrumändamål med definitionen vård, samlingslokaler, kontor, undervisning, bostäder mm. Höjderna är begränsade till mellan tre och fem våningar. Några av byggnaderna har egenskapsbestämmelsen "q" med syfte att bevara värdefull miljö där befintliga byggnaders fasader och tak ska vidmakthållas oförändrade och ny bebyggelse ska utformas med fasader och tak som ansluter till omgivningens egenart. Samtliga bygggrätter har även utformningsbestämmelsen "f" som anger att fasader ska utgöras av puts. Ingen av byggnaderna omfattas av rivningsförbud. Genomförandetiden gick ut 2006-12-31.



Gällande detaljplan med planområdet översiktligt markerat.

Bygglov, angränsande projekt av betydelse

I angränsande kvarter mellan Österlånggatan och Södra Kaserngatan uppför ABK ett bostadshus med 48 lägenheter. Strax sydväst om planområdet, vid Hästtorget, pågår byggnation av "No12" ett 13-våningshus med 76 lägenheter.

Översiktsplaner och fördjupningar

Gällande översiktsplan är "Fördjupad översiktsplan, Kristianstad växer – en stad i balans, antagen av kommunfullmäktige 2009-06-09. Östermalms park är inte särskilt utpekad på översiktsplanens markanvändningskarta som ett omvandlingsområde, men nu aktuell detaljplan bedöms vara förenlig med de översiktliga ställningstagandena i gällande översiktsplan.



Översiktsplanen anger flera stadsbyggnadsmål som syftar till att främja en tät, grön och resurseffektiv stad och betonar det positiva i att effektivisera redan ianspråktagen mark, särskilt i goda kollektivtrafiklägen. Detta överensstämmer helt med nu aktuell detaljplan som förnyar stadsdelen, tillför nya bostäder, parkmiljöer, stadsliv och aktiviteter till centrala Kristianstad.

En ny "Ändring av översiktsplan för Kristianstad stad" håller på att tas fram och har varit utsänd för samråd fram till mars 2020. I samrådsförslaget anges Östermalms park som förtätningsområde inom befintlig stadsbygd och det konstateras att Östermalms park har ett attraktivt centrumnära läge för bostäder, service och verksamheter.

Bostadsförsörjningsprogram

Riktlinjer för bostadsförsörjning beslutades av kommunfullmäktige 2016-09-20 § 166 och visar på ett behov av centrumnära bostäder i Kristianstad. Utbyggnaden inom kvarteret överensstämmer med riktlinjerna att utbyggnad i första hand bör ske genom förtätning med högre exploateringsgrad inom den befintliga stadsstrukturen.

Riksintressen

Planområdet ligger utanför riksintresset för kulturmiljövård för Kristianstad stadskärna, som betonar stadens roll som befästnings- och residensstad med sin rutnätsplan och arkitektur präglad av militär och förvaltning. Planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset.

Övriga skyddsbestämmelser

Biotopskydd

Detaljplanen påverkar en rad björkar utmed Österlånggatan samt två lindar utmed Lasarettboulevarden, som enligt tidigt samråd med länsstyrelsen 2020-01-30 utgör en allé som omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken. För ingrepp i biotopskyddade miljöer krävs dispens som provas av länsstyrelsen utifrån särskilda skäl. Kristianstads kommun ansökte om dispens och länsstyrelsen beviljade detta i beslut 2021-02-03 (dnr 521-12404-2020).

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av det generella strandskyddet.

Fornlämningar

Det finns inte några kända uppgifter om att det skulle förekomma fornlämningar inom planområdet. Däremot gränsar fastigheten i väster mot fornlämning L1990:969/Kristianstad 93:1, bestående av stadslager från det äldsta Kristianstad, grundat 1614 på Allön i Helge å.

Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbeten i området skall dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950). För ingrepp eller borttagning av eventuella påträffade fornlämningar krävs länsstyrelsens tillstånd.

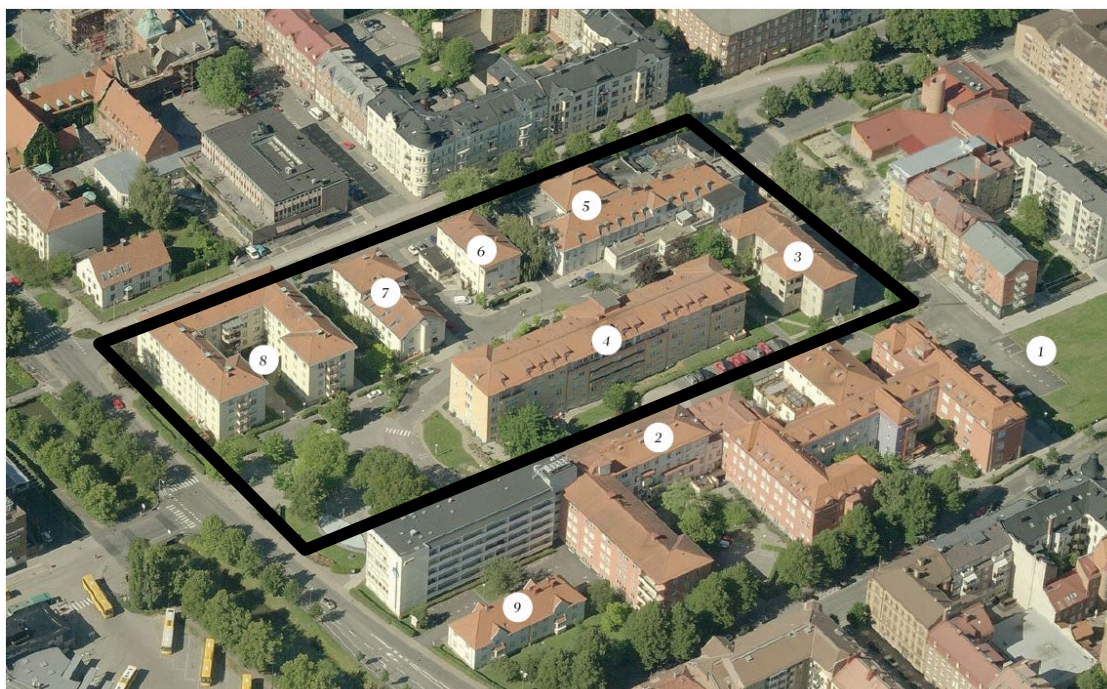


PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Bebyggelsen i det gamla sjukhusområdet används i dagsläget för bostäder, vårdboende, gymnasieskola och kontor. En del lokaler står tomma.

1. Planerat bostadshus kallat Lugnet med 48 bostäder. Byggstart 2019/2020
2. Sammanbyggda vårdlokaler som tidigare bland annat använts som barnklinik, kirurgiska paviljonger, kvinnoklinik, röntgen- och ögonmottagning. Uppfört mellan 1915 och 1964. Inrymmer idag företag, bostäder och vårdcentral.
3. Kirurgisk paviljong byggd 1890, om och tillbyggd 1930-1952. Innehåller idag stödboende.
4. Medicinsk paviljong byggd på 1930-talet, då med syfte att förverkliga visionen om ett samlat centrallasarett. När byggnaden uppfördes revs det gamla lasarettets huvudbyggnad från 1864. Används idag huvudsakligen som bostäder.
5. Ekonomibyggnad och pannhus från 1915. Används idag som gymnasieskola och garage för arbetsfordon.
6. Personalbostäder byggd 1937-1942. Innehåller idag bostäder och kontorslokaler.
7. Personalbostäder byggd 1928 utbyggd med lasarettkontor 1945. Innehåller idag kontorslokaler.
8. Personalbostäder byggd 1939. Inrymmer idag bostäder och vårdboende.
9. Läkarbostad från början av 1900-talet. Används idag som bostäder och kontorslokaler.



Översiktsbild från kulturmiljörapporten, Uulas arkitekter AB och Pålsson arkitekter AB.



Natur- och rekreationsvärden

Planområdet utgörs av ett bebyggt kvarter med hårdgjorda gårdar och hyser inga större naturvärden förutom stora träd som kan bli en tillgång även efter ombyggnad och förtätning av kvarteret.

Den del av planområdet som har störst rekreationsvärde är befintlig park/torgmiljö i väster vid Kanalgatan som inrymmer värdefulla träd, vattenspegel och sittplatser. Parken nyttjas dock inte i någon stor utsträckning i dagsläget.



Befintlig park/torgmiljö vid Kanalgatan, Kristianstads kommun, okt 2018

Geotekniska förhållanden

Markhöjderna inom området varierar mellan cirka +1,75 meter till + 4,1 meter. De varierande marknivåerna är inte naturliga utan ett resultat av att det finns underjordiska kulvertar mellan en del av de gamla sjukhusbyggnaderna. Men eftersom intilliggande bebyggelse och ett flertal befintliga byggnader inom planområdet ska bevaras så måste ny bebyggelse ta hänsyn till befintliga marknivåer.

Enligt översiktlig geoteknisk undersökning (Tyréns 2019-09-20) utgörs jordlagren överst av fyllning med en uppmätt mäktighet mellan 1,0 och 3,7 meter. Under fyllningen finns lera med varierande mäktighet och friktionsjord. Marken är att betrakta som normalradonmark.

Grundvattenytan har noterats inom ett intervall mellan 1,8 och 3,5 meter under markytan i monterade grundvattenrör, detta motsvarar nivå 0,3 respektive 0,0. Fria vattenytor i öppna provtagningspunkter har noterats på 1.1 och 4.0 meter under markytan. Förutsättningarna med högt grundvatten gör att underjordisk parkering inte rekommenderas inom planområdet.

Sammantaget så varierar markförhållandena inom området, förutsättningarna är inte de allra bästa ur geotekniskt hänseende, men med rätt grundläggning så är det enligt utredningen fullt genomförbart att bebygga och förtäta området enligt planförslaget.



Miljötekniska förhållanden

Det finns inget i tidigare markanvändning som tyder på risk för allvarligare föroreningar, men som vid all planläggning för känslig markanvändning så har det utförts översiktliga miljötekniska markundersökningar (Tyréns 2019-09-20 samt 2020-06-02).

Undersökningarna visar att det handlar om relativt typisk utfylld mark i stadsmiljö som inte utgör risk för de som bor och verkar inom området idag, men i samband med nybyggnation och förändringar inträder krav på avhjälpandeåtgärder.

I första undersökningen uppmättes halter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) två av provpunkterna och i en punkt tangerade halten kvicksilver riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM).

För att få en tydligare uppskattning kring hur stor del av jorden som behöver åtgärdas och hur hantering av massor bör ske så togs fler prover och ytterligare analyser genomfördes i en kompletterande undersökning (2020-06-02). Utifrån de representativa värdena bedömdes ett område i norr överskrida riktvärdena för bostadsändamål och detta har säkerställts i detaljplanen med villkorsbestämmelser om startbesked inte får ges för nybyggnad förrän föroreningarna är avhjälppta.

Vad gäller övriga området så förekommer det enstaka förhöjda halter med spridd frekvens vilket har varit mer komplicerat att bedöma avseende indelning/zonering och representativa halter.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen som är tillsynsmyndighet har granskat den kompletterande undersökningen och även tagit stöd av Statens geotekniska institut (SGI) som gett vägledning i ett utlåtande som även översänts länsstyrelsen (Korttidsstöd - Provtagning vid Lasarettet 5 i Kristianstad, 2020-08-14)

Slutsatsen av granskningen är att miljö- och hälsoskyddsavdelningen inte ser något behov av ytterligare prover men vill se en bearbetad analys av provtagningsunderlaget för tydligare riskbedömning och indelning av området i mindre beslutsenheter. Underlag för att kunna planera avhjälpandeåtgärder och masshantering kan samlas in i ett senare, åtgärdsförberedande skede.

Dialog har förts mellan planavdelningen, miljö- och hälsoskyddsavdelningen, Tyréns och fastighetsägaren ABK med slutsats att situationen är tillräckligt utredd för detaljplanens del och att de ytor som är avsatta med villkorsbestämmelser är de rätta, och att de begärda kompletteringarna avseende utvärdering och indelning i mindre beslutsenheter samt behandling av massor kan hanteras inom ramen för miljöprovning enligt miljöbalken.

Fastighetsägaren/exploatören har god kännedom om de rådande förutsättningarna och krav på klassning och hantering av massor som kommer att ställas i samband utbyggnaden inom området.



Risk för översvämning

Planområdet inom fastigheten Lasarettet 5 är relativt kuperat och har marknivåer mellan ca +2 och +4,4 m. Det ligger utanför det område som Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) pekar ut som översvämningshotad mark i en framtida klimatförändring, se karta nedan.

Planområdet ligger inom det område som skyddas från framtida höga vattennivåer av de anlagda vallarna kring Kristianstad.

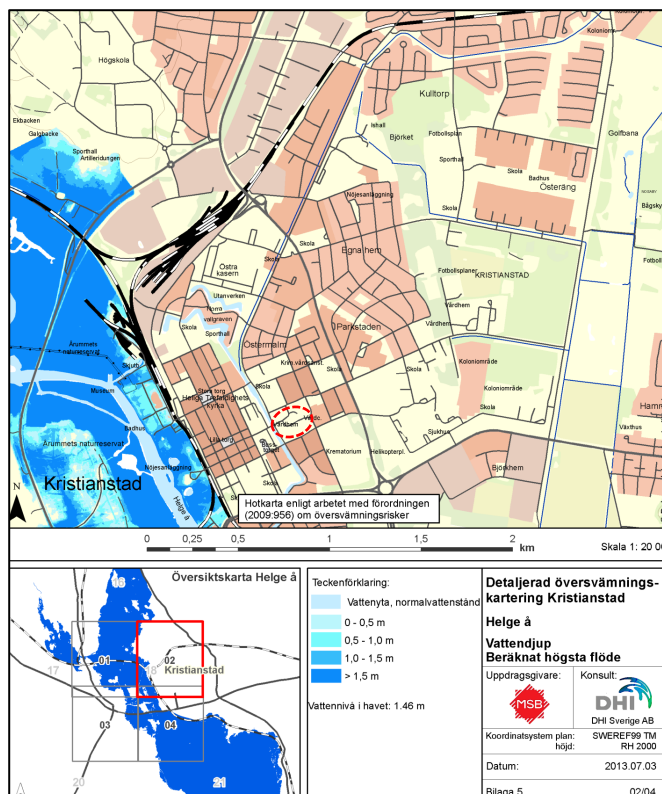
Sedan 2002 pågår det praktiska arbetet med att skydda staden genom att ersätta och komplettera de gamla invallningarna och pumpstationerna.

Parallellt med aktuell planprocess förväntas Kristianstads kommuns framtagna "Plan för utbyggnad av skyddsvallar" godkännas av kommunstyrelsen den 27 januari 2021 för att sedan arbetas in i kommunens nya översiktsplan för Kristianstad.

De dimensionerande nivåerna beräknas där utifrån absolut värsta tänkbara scenario. Detta definieras som ett beräknat högsta flöde (BHF) i Helgeå med maximalt ogynnsamma förutsättningar när det gäller nederbörd, snösmältning, markvattenförhållanden m.m. samtidigt som ett högsta högvatten (HHW) inträffar i havet år 2100.

Dimensionerande nivå är BHF 527 m³/s samt HHW +2,57 m år 2100. Båda värdena är teoretiskt framräknade värden från SMHI som har mycket låg sannolikhet att inträffa även år 2150. Även en havsnivåhöjning till +3,5 m har studerats för att skapa förutsättningar till fortsatt utbyggnad av vallskyddet och en säker utveckling av staden.

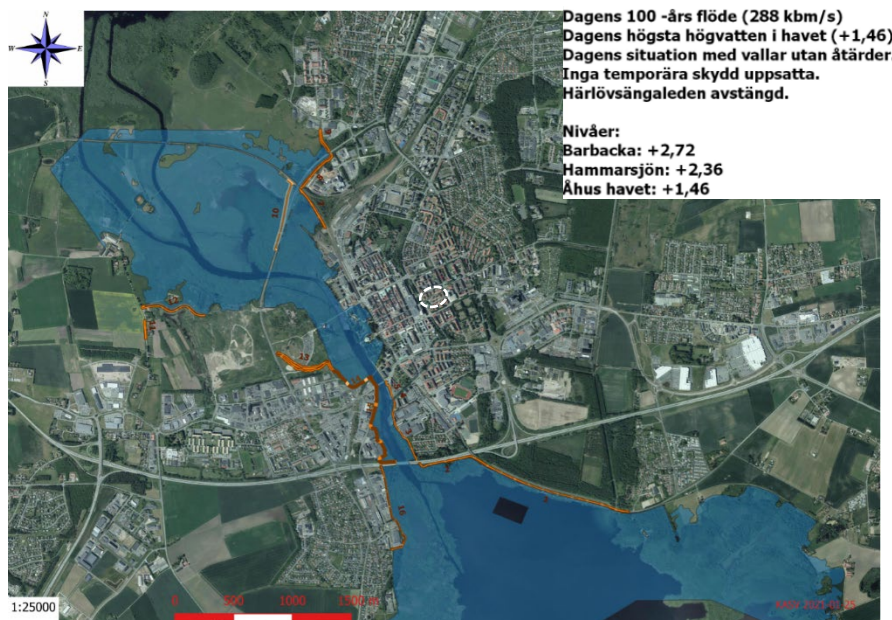
På de följande sidorna redovisas ett antal kartbilder på den vattennivå som staden skyddas för i olika skeden av vallskyddets utbyggnad enligt utbyggnadsplanen.



MSB pekar ut områden som utgör översvämningshotad mark i en framtida klimatförändring, karta: MSB. Planområdet översiktligt markerat med streckad ring.



Redan dagens befintliga vallskydd klarar att skydda staden för en nivå i havet på +1,46 m tillsammans med dagens 100-årsflöde 288m³/s. Se bild nedan.



Karta:
Kristianstads kommun
Planområdet är
översiktligt markerat
med streckad ring.

I Hammarsjön är vattennivån +2,36 m vilket klaras av befintlig vall. Sannolikheten att nå dimensionerande värde innan år 2050 är mycket låg. Havet beräknas stiga till ett medelvärde på +35 cm år 2050 vilket är betydligt lägre än dimensionerande +1,46 m i havet.

Med utbyggnad av den nya Hammarslundsvallen till 2026 och övriga genomförda FDU-åtgärder (de åtgärder som krävs enligt *Fördjupad dammsäkerhetsutvärdering* 2016) som ska vara klara 2031 enligt utbyggnadsplanen, klarar vallsystemet att skydda hela staden för en nivå i havet på +1,46 m tillsammans med BHF 527 m³/s. Se bild nedan.



Karta:
Kristianstads kommun
Planområdet är
översiktligt markerat
med streckad ring.



Nivån +1,46 m i havet tillsammans med ett BHF 527m³/s ger en vattennivå vid Hammarsjön på +2,83 m. Sannolikheten att nå denna nivå är extremt låg innan år 2100 och låg även år 2150.

Med de kompletterande temporära skydd som finns, enligt kommunens beredskapsplan, för Hammarslundsvallen fram till att en ny vall är på plats 2026, klarar man att skydda staden även mot ett BHF 527 kbm/s i kombination med ett medelhögvattenstånd i havet på + 0.88 m. Se bild nedan.

De temporära skydden sätts in om vattennivån skulle stiga till +2,30 m i Hammarsjön.



Karta:
Kristianstads kommun
Planområdet är
översiktligt markerat
med streckad ring.

Även om de temporära skydden ej skulle tas med i beräkningen skulle ovanstående scenario enligt modelleringen endast medföra översvämning på en eller ett par decimeter i det aktuella planområdets lägre delar mot väster, vilket bedöms kunna hanteras utan risk för hälsa och säkerhet. Den västra delen av planområdet har av naturliga skäl avsatts för bland annat dagvattenhantering, vilken har dimensionerats för att klara ett hundraårsregn. Detta scenario baseras på en havsnivå på +0.88 m medan dagens verkliga medelhavsnivå är +0.14 m vilket ytterligare minskar risken för ovanstående konsekvenser.

Här finns det kanske också skäl att påminna om att högsta beräknat flöde är ett teoretiskt framräknat värsta scenario. Ett BHF 527 m³ bedöms enligt MSB grovt motsvara ett flöde med minst 10 000 års återkomsttid och sannolikheten att ett sådant flöde inträffar är mycket låg. Det hittills högst uppmätta flödet (från 1908 till idag) är 252 m³/s, vilket inte ens är hälften av BHF.



Med fullt utbyggt vallskydd enligt vallutbyggnadsplanen klarar vallsystemet slutligen att skydda staden för en nivå i havet på +2,57 m tillsammans med BHF 527 m³/s. Se bild nedan.



Nivån +2,57 m i havet tillsammans med ett BHF 527m³/s ger en vattennivå på 3,59 m i Hammarsjön. Sannolikheten att nå denna nivå är extremt låg innan år 2150.

Vallarna konstrueras dessutom så att ytterligare framtida påbyggnad av vallskyddet möjliggörs. Dimensionerande nivå för vallutbyggnadsplanen hanterar även havsnivåhöjning över 3 meter. Vid simuleringen har även den hypotetiska framtida havsnivån +3,5 meter lagts in som parameter. Modelleringarna visar att vattenmassornas utbredning och nivåer blir mycket likartade när en körning görs med kombinationen HHW 2,57 m och BHF 527 m³/s och när den görs med en havsnivå på +3,5 meter i kombination med ett flöde på 220 m³/s.

Utgångspunkten för planläggning är att normalvattenstånd i Hammarsjön år 2150 inte ska påverka risk och säkerhet vid ett vallbrott. Vallarna som säkrar staden Kristianstad för översvämning utgår ifrån samma säkerhetskrav som en kraftverksdamm. Kristianstad arbetar enligt RIDAS (Riktlinjer för dammsäkerhet) vilket ger högt ställda krav på säkerhet. Inga översvämningsproblem med risk för säkerheten ska uppstå inom planförslaget fram till år 2150 när vallutbyggnadsplanen är genomförd.

Vid risk för ett vallbrott vid högvatten kommer staden att evakueras enligt den evakueringsplan som Kristianstad kommun har för staden. Sannolikheten för att detta ska ske bedöms som mycket liten och den samlade bedömningen är att riskbilden inte utgör ett hinder för planförslagets bebyggelse.



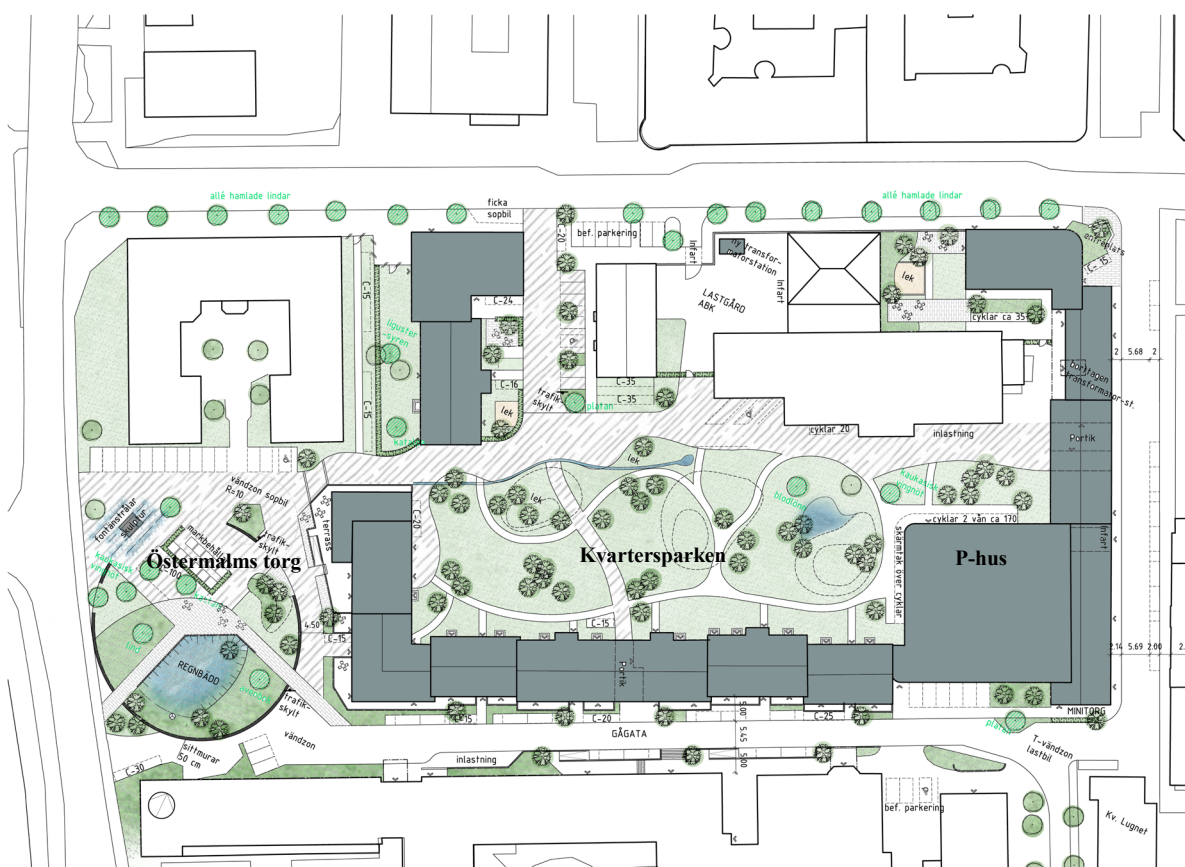
PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär en förtätning av Östermalms park med framför allt bostäder men möjliggör också för olika slags centrumfunktioner, vårdbostäder, skola, verkstad/garage samt ett parkeringshus. Nuvarande förslag innehåller ca 270 tillkommande bostäder, men antalet kan variera beroende på lägenhetsstorlek.

Strukturen för bebyggelsen är ett stadskvarter med inslag av både befintliga och nya byggnader. Förslaget innehåller ett tydligt kvarter med markerade hörn och stadsmässig karaktär. Bebyggelsehöjderna varierar mellan fyra och åtta våningar och ett högre hus om 12-13 våningar placeras mittemot biblioteket.

I mitten av området föreslås en kvarterspark som är till för de boende men också tänkt att vara öppen för allmänheten. Parkmiljön skapar ett grönt stråk genom kvarteret. Mot Kanalgatan utvecklas befintlig plats till ett grönt torg som även kan användas som en del av dagvattenhanteringen. Planområdet kommer att byggas om och ut i etapper och innebär även att några av de befintliga byggnaderna kommer att rivas.



Illustrationsplan Östermalms park, Liljevall arkitekter, dec 2019



Kvartersmark för bostäder, centrumändamål, kontor, vård, skola, parkering och tekniska anläggningar

Markanvändning

Den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet är bostäder (B). I bottenvåningar och delar av andra och tredje plan i strategiska lägen samt i höghusets två översta plan medges även centrumändamål (C) som tillåter kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. I planområdets nordvästra hörn kompletteras bostadsändamålet med vård (D) för att säkerställa dagens användning, vårdboende.

Befintlig gymnasieskola i nordöst får bestämmelserna skola (S) som möjliggör alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningsverksamheter. Även förskolor och fritidshem ingår i ändamålet skola. Gymnasieelevernas behov av friyta tillgodoses genom tillgång till parken. För att möjliggöra annan användning i framtiden anges även centrum (C) och bostadsändamål (B) för byggnaden.

Det f.d pannhuset används idag som verkstad och garage för fastighetsförvaltning och den möjligheten kvarstår i planförslaget genom beteckningen (Z₁). Inom området blir det också möjligt att placera en ny transformatorstation, detta anges genom (E) tekniska anläggningar. Inom detta område ges också möjlighet till bostads- och centrumändamål för att ha flexibilitet för byggnadernas framtida användning.

För att klara parkeringsbehovet och samtidigt skapa en trevlig boendemiljö föreslås parkeringsplatser för bilar huvudsakligen placeras i ett parkeringshus inom användningen parkering (P).



Illustration 3D-modell, Liljevall arkitekter, jan 2020



Bebyggelsens omfattning och placering

Plankartan visar var byggnader får placeras och hur höga de får vara inom olika delar av området. Tillkommande byggnader är placerade i en tydlig kvartersstruktur med liten eller ingen förgårdsmark för att skapa rum för stråk och grönytor mellan husen.

Tillåtna nockhöjder varierar inom området från ca 17 meter upp till 42 meter för delar av det högsta punkthuset. Marken mellan byggrätterna utgörs av korsmark eller prickmark. Inom korsmark får komplementbyggnader som t ex terrasser, miljöhus, cykelskjul, murar, mindre förråd och liknande placeras. Korsmarken får även byggas under med byggnadsverk som ryms inom respektive markanvändning. Högsta totalhöjd för komplementbyggnader är 4 meter. Inom prickmark får byggnader inte uppföras, men parkering kan generellt anordnas.

Balkonger får placeras över prick- och korsmark. Det kan även finnas möjlighet för balkonger att kraga ut över omgivande gator (allmän platsmark) om detta kan ske med hänsyn till gatuträd och framkomlighet för allmänheten. Det finns också en begräsning i hur djupa balkongerna får vara. Detta prövas närmare i ett framtida bygglovsskede. För genomförandet krävs överenskommelse med kommunen som markägare (via mark- och exploateringsenheten).

Med syfte att bevara och utveckla stråken genom kvarteret så reglerar detaljplanen att det ska finnas passager/portiker mot Österlånggatan och mot gågatan i söder, men planen styr inte den exakta placeringen. För portiken mot Österlånggatan krävs fri höjd om minst 4,5 meter för att säkerställa framkomlighet för räddningsfordon.

Mot gågatan anges att byggnaderna ska uppföras i minst två olika våningsantal per fastighet för att bryta upp den långa byggnaden och skapa variation i höjdlädd. Mot Östermalms torg får bebyggelsen en lägre del som ansluter till parkens skala. Den utgör en entré till kvartersparken som leder besökarna genom stadsdelens inre.



Illustration, Liljevall arkitekter, jan 2020. Vyn är från Östermalms torg mot öster där kvartersparken skymtar till höger bakom byggnaderna.



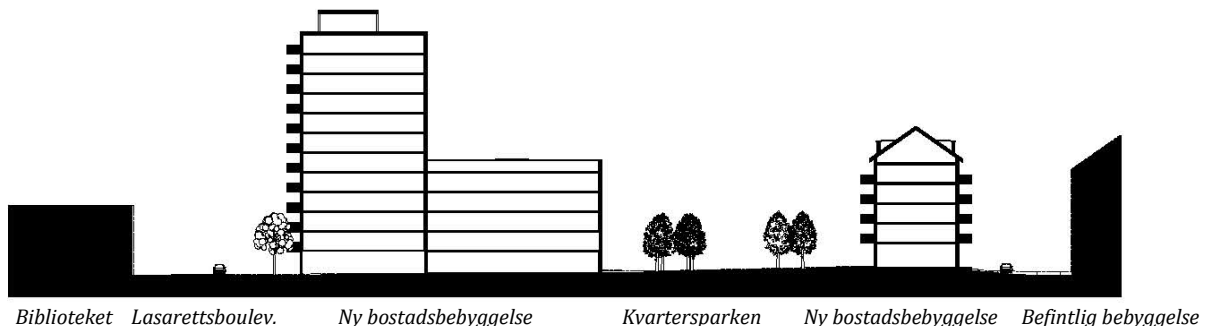
Bebyggelsens utformning och gestaltning

Byggnader från olika tider utgör ett av stadsdelens kännetecken och den nya bebyggelsen i Östermalms park hämtar inspiration från sin omgivning där ljus puts i olika pastellfärger dominerar på de före detta sjukhusbyggnadernas fasader och de ursprungliga taken är utförda med rött tegel eller röd plåt.

Detaljplanen reglerar att fasader på ny bebyggelsen utmed gågatan ska utgöras av ljus puts eller tegel och detsamma gäller för byggnaderna mot Österlånggatan med tillägget att det även ska vara markerad sockelvåning mot gatan. De dominerande takformerna ska vara sadeltak. Takkupor får uppföras på maximalt 50 % av takets längd för byggnaderna mot Österlånggatan och mot gågatan i söder.

Det högre huset vid Lasarettboulevarden får ansluta till stadsbibliotekets modernare utformning. Taket blir låglutande med en avslutande takterrass med en lägre byggnad på.

Detaljplanen anger inte några uttryckliga bestämmelser för utformning och material för den höga byggnaden utan betonar plan- och bygglagens krav på att byggnader ska ha god form-, färg- och materialverkan och anpassas till omgivningen. Byggnaden blir ett landmärke för stadsdelen och det är viktigt att dess yttre utformas med omsorg, särskilt i relation till det angränsande höga bostadshuset no 12. Byggherren rekommenderas att ta en tidig dialog med kommunens stadsarkitekt och stadsantikvarie inför bygglovsskedet.



Snitt genom kvarteret som visar ny bebyggelse i relation till omgivningen, Liljevall arkitekter, dec 2019.

Parkeringshuset i den sydöstra delen av Östermalms park föreslås indraget i kvarteret och delvis kringbyggt av bostäder. Parkeringshuset kommer att få en tydlig påverkan på parkmiljön och det är väsentligt att fasaduttrycket anpassar sig till parkens grönska, gärna med växtlighet som klättrar upp längs fasaderna. Fasadmaterialet kan utgöras av trä med en utformning som ansluter till parken, men som samtidigt ger en nödvändig avskärmning av bilarnas strålkastarljus. Vid utfarten från p-huset ska fartdämpande åtgärder (t ex spikade gummifarthinder) anordnas inom fastigheten.



Illustration, Liljevall arkitekter, jan 2020. Vyn är från kvarterets nordöstra hörn med Österlånggatan till vänster och Lasarettboulevarden till höger.

Utförande

I vissa delar av kvarteret tillåts centrumverksamhet i bottenplan, vilket föranlett en bestämmelse om att lägsta höjd till bjälklag i entréplan ska vara minst 3,6 m.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Detaljplanen styr inte upplåtelseform, lägenhetsfördelning eller storlek på lägenheter.

Illustrationsplanerna innehåller cirka 270 lägenheter med övervägande små och mellanstora lägenheter och några enstaka fyror.

Administrativa bestämmelser

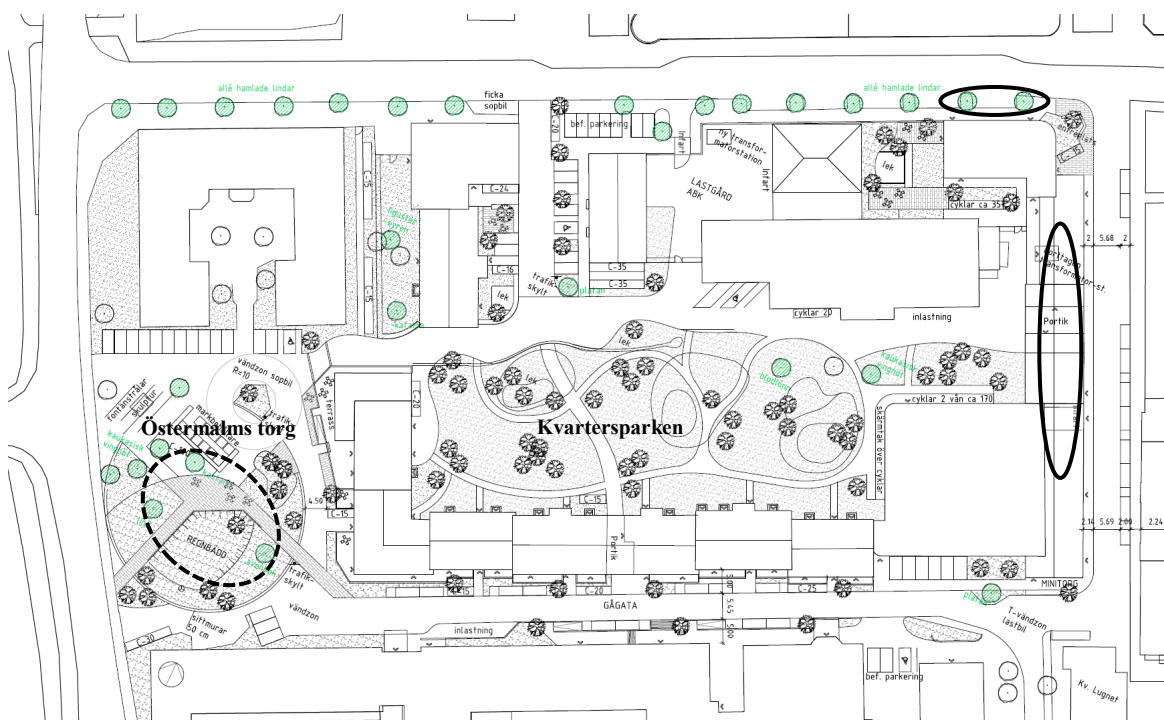
Markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u) anges för befintliga kommunala ledningar inom planområdet. Det ligger bl a elledningar utmed Kanalgatan och fjärrvärmeledningar i Österlånggatan som tillgodoses med u-områden.

Den administrativa bestämmelsen g - gemensamhetsanläggning, gäller för gågatan inom kvartersmarken samt för kvartersparken. Bestämmelserna reglerar att gemensamhetsanläggning får bildas om det i framtiden blir aktuellt att sälja delar av området. Gemensamhetsanläggningen kan exempelvis omfatta nyttjande av interna gator, gemensam gård, miljörum och dagvattenhantering.



Markens anordnande och vegetation

Förslaget innehåller två separata parkmiljöer, Östermalms torg som utgörs av platsen närmast Kanalgatan samt kvartersparken. Befintliga uppvuxna och värdeskapande träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt i det nya förslaget, men några stora träd, främst i södra delen av planområdet mot gårdsgåtan kommer att behöva tas bort. Nyplanteringar av träd och buskar kommer att ske inom området, främst i kvartersparken. Marklovsplikt för trädfällning införs för de 3 största och mest värdefulla träden inom Östermalms torg.



Illustrationsplan för mark och vegetation inom Östermalms park, Liljevall arkitekter, dec 2019.

Gröna symboler illustrerar befintliga träd. Markerade heldragna ringar visar biotopskyddade allémiljöer som påverkas av ny bebyggelse (en rad med björkar utmed Österlånggatan samt 2 gatuträd i korsningen mot Lasarettsboulevarden). Streckad ring markerar var marklov krävs för trädfällning. Svarta symboler utgör exempel på möjliga placeringar av nya träd och buskar.

Värdefulla träd och biotopskydd

För ingrepp i biotopskyddade miljöer krävs dispens som prövas av länsstyrelsen utifrån särskilda skäl. Kristianstads kommun har ansökt om dispens för borttagande av raden med björkar utmed Österlånggatan och två gatuträd vid korsningen Lasarettsboulevarden/Österlånggatan. Som särskilt skäl anges bland annat att detaljplanen tillgodoser stora allmänna intressen genom att möjliggöra för uppemot 300 nya bostäder och en ny kvarterspark i ett väldigt centralt och kollektivtrafiknära läge i Kristianstad.



För att avgöra trädens skick har en besiktning av en träsakkunnig landskapsarkitekt genomförts som konstaterar att björkarna är ålderstigna och risiga i topparna. Det tyder på att de inte har långt kvar och att risken för nedfallande grenar innebär att de kan behöva tas ner oberoende av detaljplanen.

Gällande gatuträden så är den andra linden från korsningen i mycket dåligt skick.

Räddningstjänsten har också bedömt att det kan bli svårt att nå ett framtida bostadshus i hörnet Lasarettsboulevarden/Österlånggatan med räddningsstegar, vilket kan föranleda behov att fälla träden i byggskedet.

Redan enligt nu gällande detaljplan finns möjlighet att uppföra ett 4-våningshus i anslutning till dessa båda träd så frågan om fällning och dispens hade kunnat aktualiseras även utan nu aktuell planläggning.

Det råder dock inget akut behov av att ta bort gatuträden och eftersom Östermalms park byggs ut i etapper så kan de stå kvar tills fällningsbehovet aktualiseras.



Trädraderna från ovan, Kristianstads kommun, okt 2018.

Landskapsingenjören i Sverige AB, som besiktigt alléträden, har också gett förslag på åtgärder för att övriga gatuträd utmed Lasarettsboulevarden inte ska påverkas negativt av nya byggnader eller markarbeten under byggtiden (kompletterande utredning, Landskapsingenjören i Sverige AB, 2020-05-19).

Generellt konstateras att områdets trädbestånd har behov av komplettering och förnyring.



Kaukasisk Vingnöt



Körsbär



Platan

Några av de befintliga träd som påverkas av planförslagets genomförande och kan komma att fällas.

Gestaltning av parkmiljöer

Liljevall arkitekter har tagit fram övergripande förslag till gestaltning av de nya parkmiljöerna.

Den gröna karaktären förstärks i området genom kvartersparken. Parkens utformning är tänkt att inspireras av den engelska stilen med ett mjukt formspråk, trädgrupper i ett lätt böljande landskap, vatteninslag och vida gräsmattor. Parken blir väl synlig från de viktigaste stråken genom kvarteret och är tänkt att få en utformning som gör den populär bland barn och familjer.

I förslaget utvecklas Östermalms torg mot Kanalgatan till en spännande och välkomnande entréplats som även används som en del i dagvattenhanteringen (vilket regleras på plankartan med n₁). Platsen har potential att utvecklas till ett område som är tillgängligt och attraktivt för allmänheten även om den ligger inom kvartersmark.

Inom Östermalms torg föreslås en grönare del i söder med regnbädd, gräsyta och planteringar. I norr ges torget en mer klassisk "hård" utformning som kopplar an till stråket in mot parken. I nordväst föreslås fontänstrålar i mark som lockar in från Kanalgatan och döljer trafikbrus. I vattenspelet kan den befintliga skulpturen av konstnären Bert Jonny Nilsson få en fin placering. Sittmurar i en sammanhängande ovalform kan knyta ihop torget och anspela på torgets nuvarande gestaltning.



Illustration, Östermalms torg vid Kanalgatan, Liljevall arkitekter jan 2020. Bild på befintligt konstverk av Bert Jonny Nilsson.



Varsamhet för kulturvärden

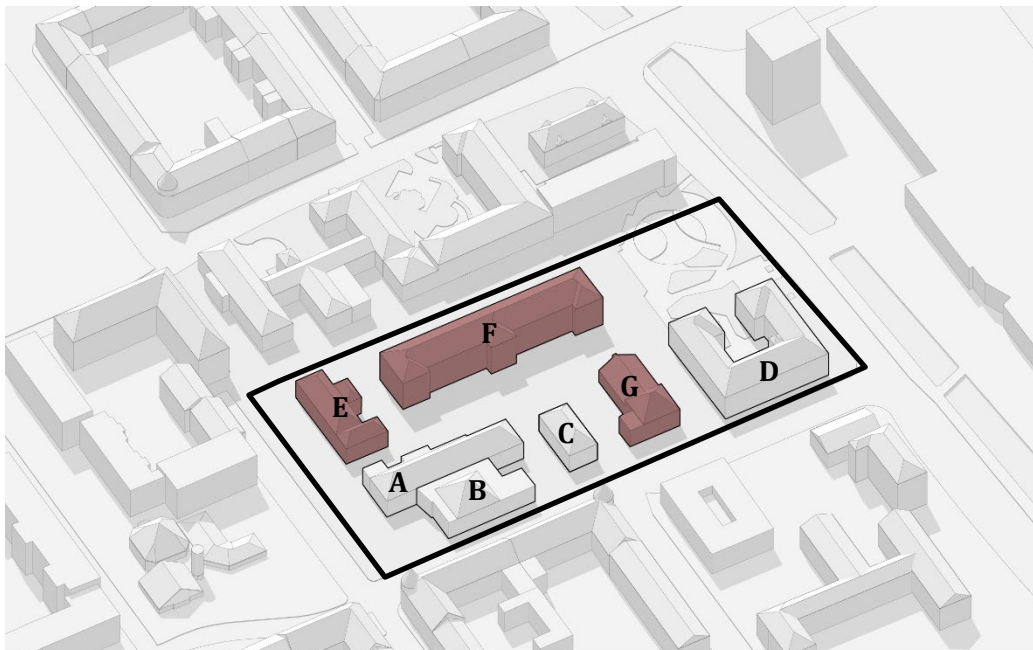
Kulturhistoriska miljöer är viktiga för förståelsen för platsens utveckling och betydelse i staden. Östermalms park är ett kulturhistoriskt intressant område med äldre byggnader som bidrar till att berätta om områdets historia som sjukhusområde samt de arkitektoniska ideal som rådde under tidigt 1900-tal. Några av de befintliga byggnaderna inom området omfattas av skyddsbestämmelser i gällande detaljplan och genom nu aktuellt planförslag tillåts rivning av två av dessa.

Inför uppstart av planarbetet togs en rapport om områdets historik, bebyggelse och kulturvärdering fram (Pålsson Arkitekter & Uulas Arkitekter AB, 2017). Rapporten beskriver området och de enskilda byggnadernas historiska utveckling från 1864 fram till idag.

För att få ett bättre beslutsunderlag för bedömningen av planförslagets innebörd avseende rivningarna och för förändringen av området som helhet men även i jämförelse med ett "nollalternativ" (att detaljplanen och projektet inte alls genomförs) så har även en miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljövärdena tagit fram till detaljplanen, Tyréns, 2020-09-18.

Processerna med kulturmiljörapporten och miljökonsekvensbeskrivningen har lett fram till att flera av byggnaderna inom området har fått tydligare varsamhetsbestämmelser (k) som beskriver byggnadernas värdeskapande detaljer och vilka hänsyn som ska tas vid eventuella förändringar.

Nedan redovisas först byggnaderna som får tydligare planbestämmelser för varsamhet genom nu aktuell detaljplan och därefter redovisas de byggnader som föreslås rivas inklusive en sammanfattning av miljökonsekvenserna för detta samt kommunens avvägning kring kulturmiljövärdena.



*Byggnaderna A till D bevaras och får nya varsamhetsbestämmelser i planförslaget.
De brunmarkerade byggnaderna föreslås rivas.*



A. Ekonomibyggnad 1915, ombyggd 1937 (idag gymnasieskola)



Putsat tegelhus i två våningar med helvalmat tegeltak, vindsvåningen inredd. Hade koppling till pannhuset och inrymde förr bl a ångkök och ångtvätt. Har q-bestämmelse i gällande detaljplan för tak och fasader.

Värde enligt kulturmiljöutredning: *Visar ångkraftens nya möjligheter för sjukhuset och förstärker Läkarbostadens arkitektur.*

Får varsamhetsbestämmelser i planförslaget med tydligare precisering: k3 - Kulturmiljömässigt värdefull byggnad som vid förändring ska behandlas varsamt. Byggnadens värdeskapande detaljer, som ska behållas likt befintliga, är dess valmade tak med rött taktegel, takdetaljer så som kupor och skorstenar samt fasader av ljus puts. Fönster ska vara sidohängda och bibehållas till sin utformning avseende storlek, material, indelning och proportioner.

B. Pannhus 1915 (idag garage för arbetsfordon)



Putsat tegelbyggnad i en våning med tegeltak. Karaktärsskapande mur mot Lasarettboulevarden. Omfattas inte av krav på varsamhet eller skydd i tidigare detaljplan.

Värde enligt kulturmiljöutredning: *Om inte denna byggnad finns kvar i framtiden kan kommande generationer varken förstå ekonomibyggnaden eller betydelsen av parkmiljön för våra första lasarett.*

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att det är ovanligt att den här typen av teknikbyggnader i äldre miljöer har bevarats eftersom de oftast revs när behovet av dem upphörde i samband med den tekniska utvecklingen. Det är positivt att byggnaden har bevarats och får högre krav avseende de hänsyn som ska tas vid yttre förändringar.

Får varsamhetsbestämmelser i planförslaget med tydligare precisering: k1 - Kulturmiljömässigt värdefull byggnad som vid förändring ska behandlas varsamt. Byggnadens värdeskapande detaljer, som ska bibehållas likt befintliga, är dess valmade tak med rött taktegel, bågformade takfot, lanternin och fasader av ljus puts. Fönster mot Lasarettboulevarden ska bibehållas till sin utformning avseende övre bågform samt spröjsindelning.



C. Familjebostad 1937/1942 (idag bostäder och kontor)



Putsad tegelbyggnad i tre våningar med helvalmat tegeltak. Omfattas inte av krav på varsamhet eller skydd i tidigare detaljplan.

Värde enligt kulturmiljöutredning:

Ett utökande av bevarandeskydd bör övervägas.

Byggnaden är ett exempel på regional nyrealism.

Får varsamhetsbestämmelser i planförslaget med tydligare precisering: k2 – Kulturmiljömässigt värdefull byggnad som vid förändring ska behandlas varsamt. Byggnadens värdeskapande detaljer, som ska bibehållas likt befintliga, är dess valmade tak med rött taktegel och fasader av ljus puts. Fönster ska vara sidohängda och bibehållas till sin utformning avseende storlek, material, indelning och proportioner.

D. Personalbostäder 1939 (idag bostäder och Amalia vårdboende)



Slätputsad tegelbyggnad i fyra våningar med helvalmat sadeltak med rött taktegel. Har q-bestämmelse i tidigare detaljplan för tak och fasader.

Värde enligt kulturmiljöutredning:

Ett bevis för att Kristianstad blev ett centralläsarett och exempel på regional nyrealism.

Får varsamhetsbestämmelser i planförslaget med tydligare precisering: k4 – Kulturmiljömässigt värdefull byggnad som vid förändring ska behandlas varsamt. Byggnadens värdeskapande detaljer, som ska behållas likt befintliga, är dess valmade tak med rött taktegel och fasader av ljus puts. Fönster ska vara sidohängda och bibehållas till sin utformning avseende storlek, material, indelning och proportioner.



Rivning

Detaljplanens genomförande innebär rivning av tre byggnader:

E. Kirurgisk paviljong 1890 om och tillbyggd 1930-1952 (idag stödboende)



Värde enligt kulturmiljöutredning: *Byggnaden är den äldsta i kvarteret och speglar läkarvetenskapens utveckling, om än mycket förändrad idag.*



Vykort: Kirurgiska paviljongen innan ombyggnad.

Värde enligt miljökonsekvensbeskrivning: *Har trots ovarsamma ombyggnader stora kulturhistoriska värden. Tidstypisk institutionsarkitektur och indraget läge i förhållande till gatan. Mycket viktig för förståelsen kring den f.d. lasarettsmiljön, arkitektoniskt såväl som verksamhetsmässigt. Att riva byggnaden innebär mycket stora negativa konsekvenser för den sammantagna miljöns kulturvärden.*

F. Medicinsk paviljong 1930-talet (idag bostäder)



Värde enligt kulturmiljöutredning: *Ett bevis för att Kristianstad blev centrallasarett och exempel på regional nyrealism.*

Värde enligt miljökonsekvensbeskrivning: *Arkitektur och angöring visar tydligt institutionskaraktär, upplevs som områdets verksamhetsmässiga centrum. Byggnaden har stora kulturhistoriska värden huvudsakligen genom kopplingen till det f.d. lasarettet och dess verksamhet. Att riva byggnaden bedöms ge stora negativa konsekvenser för den sammantagna miljöns kulturvärden.*



G. Personalbostäder 1928 (idag kontorslokaler)



Värde enligt kulturmiljöutredning: *Ett utökande av bevarandeskydd bör övervägas, men främst den äldre delen i söder som är det enda exemplet på lasaretsområdet med en eklektiskt historiserande fasad.*

Värde enligt miljökonsekvensbeskrivning: *Byggnaden representerar den allmänna historiska perioden och dess arkitektur men utgör inte en viktig del för förståelsen kring lasarettet och dess utveckling. Att riva bygganden bedöms ge små negativa konsekvenser för den sammantagna miljöns kulturvärden.*

Avvägning kring kulturmiljövärden

Det är aldrig lätt beslut att tillåta rivning av byggnader, särskilt när de har historiska och kulturmiljömässiga värden. I en planprocess görs avvägningar mellan olika intressen där kulturmiljövärden även måste vägas mot andra allmänna samhällsintressen.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen är byggnadernas värden framförallt knutna till det historiska symbolvärdet som berättar om områdets tidigare användning och den största förlusten för kulturmiljövärdena är rivningen av den kirurgiska och den medicinska paviljongen. Däremot behöver förtätning genom nya byggnader i form av bostäder inte vara negativt för miljön eller förståelsen kring den tidigare verksamheten.

Skälen för Kristianstads kommun att tillåta rivningarna är flera. Tyngst väger det allmänna intresset av att utveckla och förtäta staden och möjliggöra för fler bostäder. Det råder en negativ trend för stadskärnan där butiker stänger ner och mängden folk i rörelse minskar i de centrala delarna av Kristianstad. Ett sätt att öka vitaliteten i centrum är att möjliggöra för fler boende som befolkar staden under större delar av dygnet och som kan nyttja områdets strategiska läge med tillgång till kollektivtrafik, handels-, service- och kulturutbud inom gångavstånd.

Ur markhushållningsperspektiv är det också väldigt viktigt för Kristianstad att kunna effektivisera redan ianspråktagen mark inom befintlig stadsbygd. Staden omges av begränsande förutsättningar för expansion i ytterkanterna, bland annat värdefull jordbruksmark och låglänta våtmarker med komplicerad översvämningsproblematik som är svåra att utveckla för nya bostäder.



Även inom själva kvarteret Lasarettet 5 har det varit viktigt att hushålla med marken och nyttja den så effektivt som möjligt. Eftersom de geotekniska och hydrologiska förutsättningarna inte tillät underjordisk parkering så har en del i avvägningen varit att möjliggöra för ett parkeringshus inom planområdet. Mest lämpliga placering för detta är utmed Österlånggatan, vilket inte är förenligt med bevarandet av kirurgiska paviljongen.

Genom planförslaget tillskapas två nya parkmiljöer som ger stora kvaliteter för boende och verksamhetsutövare men även för de allmänna intressena, så som förbättrad dagvattenhantering och skydd av träd. Möjligheten att anordna en kvalitativ sammanhängande parkmiljö inne i kvarteret har varit bidragande i avvägningen om att tillåta rivning av medicinska paviljongen, liksom vikten av att värna om Östermalms torg med de befintliga stora träden utmed Kanalgatan och undanta detta område från exploatering i planförslaget.

Det kan också konstateras att lasarettområdet har förändrats mycket under årens lopp och hela tiden utvecklats utifrån medicinska framsteg och nya behov. Sjukhusområdet har sedan etableringen 1864 byggts om och till ett flertal gånger. Äldre byggnader har rivits och nya har kommit till. Den senaste omfattande ombyggnaden var i samband med att ABK förvärvade marken och tidigare detaljplan togs fram i slutet av 1990-talet.

Området är fragmenterat och miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar att det inte är unikt nationellt. Med tanke på områdets utveckling är det inte heller självklart att strukturen med paviljongsjukhusen från 1930-50-talen är den epok som ska väga tyngst vid avvägningarna kring vad som ska bevaras. Byggnaderna från den tiden uppfördes för olika slags långvård och som med sina mått är svåra att anpassa till dagens standard för bostäder.

I det sammanhanget har processen med kulturmiljöutredningarna föranlett bevarande av bland annat pannhuset från 1915, som i uppdragsskedet också var tänkt att rivas. Denna byggnad ligger utmed Lasarettboulevarden och är mer synlig för allmänheten än paviljongerna inne i kvarteret. Bevarandet av pannhuset är mycket positivt enligt miljökonsekvensbeskrivningen.



Ovan: Lasarettet och sjukhusparken 1902. Parken återskapas i viss utsträckning genom planförslaget. Bild: Kristianstadsbladet.

Vänster: Flygfoto från 1963 över Östermalms park. Pannhuset har fortfarande kvar sin skorsten. Bild: Kristianstads kommun



Ur kulturmiljöhänseende hade sannolikt de ombyggnader som varit nödvändiga för att inrymma bostäder och nya funktioner i de idag outnyttjade och tomma paviljongerna inneburit påverkan på kulturmiljövärdena. Då har avvägningen gjorts att området och stadsdelen vinner på att det tas ett helhetsgrepp utifrån en tydlig bebyggelsestruktur som även främjar andra allmänna intressen. Att kunna förtäta och bygga nytt ger också incitament och ekonomiska förutsättningar att marksanera samt rusta upp och renovera andra delar av bebyggelse och utemiljöer.

Sammanfattningsvis bevaras största delen av den kulturhistoriska bebyggelsen i planförslaget och tydliga planbestämmelser införs för att reglera kvarvarande byggnaders värdeskapande detaljer och utökade krav på hänsyn. Det skapas en ny årsring i stadsutvecklingen där äldre byggnader får sällskap av nya och det tillförs liv och rörelse i ett idag glest och outnyttjat kvarter i centrala Kristianstad.

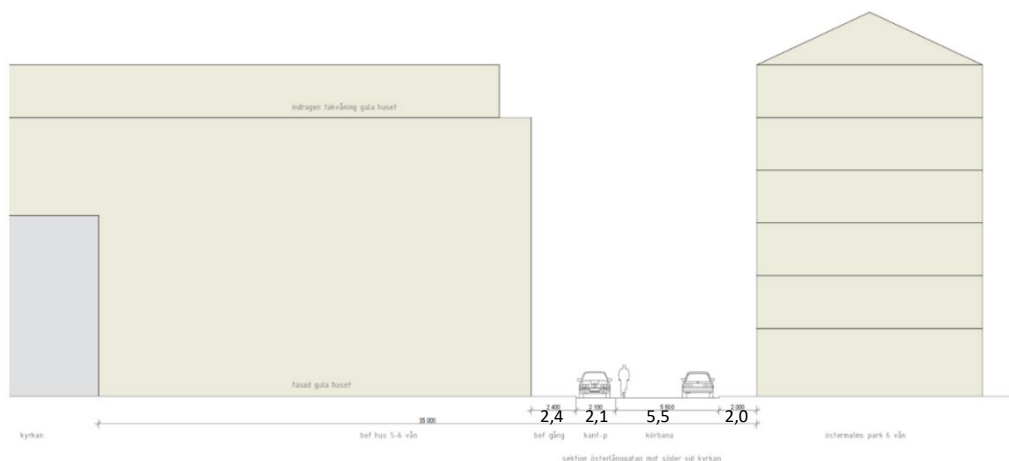


Illustration Östermalms park, Liljewall arkitekter, jan 2020.



Allmän plats gata - Österlånggatan

Del av Österlånggatan i öster planläggs som allmän platsmark för lokaltrafik (GATA). Gatan får en mer stadsmässig karaktär med bebyggelse ut i fastighetsgräns och en ny vändplats i söder. Gatan smalnas av och omgestaltas. Den får en bredd på 12 meter där det inryms bl a gångbanor, dubbelriktad biltrafik, cykeltrafik samt viss kantparkering. Gatan och vändplatsen utgör i detaljplanen allmän platsmark som kommunen är huvudman för.



Förslag till ny utformning av Österlånggatan, befintlig byggnad till vänster och ny bebyggelse till höger. Liljewall arkitekter, dec 2019. Gatusektionen projekteras av tekniska förvaltningen inför utbyggnaden av området och måtten kan komma att justeras.



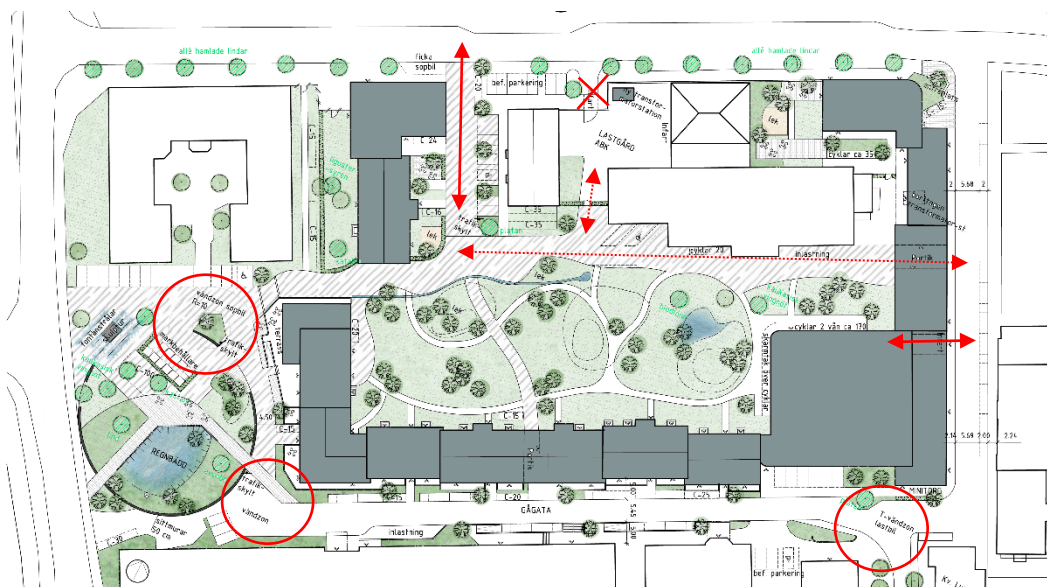
Foto som visar samma vy som ovan innan förändring, Kristianstads kommun jan 2020.

Trafik och parkering

Trafik

Trafiken runt och genom kvarteret följer i princip befintlig struktur med vissa justeringar för att ge plats åt nya byggnader. Rundkörningen som sker inom kvarteret idag kommer att begränsas för att prioritera gående och cyklister i kvartersparken och deras rörelsestråk genom området mellan gallerian, biblioteket och Östermalmskyrkan. Kopplingar kommer också finnas genom passager/portiker genom bebyggelsen. Tillfart med motorfordon till området sker oförändrat från Lasarettboulevarden i norr och Österlånggatan i öster.

Stadsbiblioteket har leveranser och transporter ca 5 ggr/dag och bokbussen har parkeringsplats utmed Lasarettboulevarden.



Situationsplan, Liljewall arkitekter, dec 2019, med schablonmässiga markeringar av vändplatser och möjliga tillfarter. I samrådsskedet fanns möjlighet till tillfart till lastgården från Lasarettboulevarden, vilket utretts vidare av tekniska förvaltningen med slutsats att det inte kan tillåtas med hänsyn till siktförhållanden och säkerhet för gångtrafikanter utmed den allmänna gatan. Istället sker tillfart till lastgården via stråket i söder.



Parkering

Parkeringsnormer för Kristianstads kommun (KF 2018-10-09) delar in kommunen i fyra zoner: zon 1 – stadskärnan, zon 2 – innerstaden och centrala Åhus, zon 3 – övriga staden, övriga Åhus samt basorterna (Degeberga, Fjälkinge, Arkelstorp, Önnestad och Tollarp) och zon 4 – övriga Kristianstads kommun. Planområdet ingår i zon 2 men enligt underlag till byggnadsnämndens beslut om planuppdrag 2019-05-20 § 85, kan parkeringsbehovet utgå från zon 1 med tanke på områdets närhet till stadskärnan och Hästtorget.

Parkeringsnormen för zon 1 anger generella siffror för antalet parkeringsplatser i förhållande till byggrättens bruttoarea, som ska användas i plansammanhang. För beräkning av bilparkeringsbehovet i bygglovskedet anges andra tal eftersom det då är känt vilken fördelning och storlek som lägenheterna har.

Eftersom Östermalms park-projektet redan i planskedet är så väl genomritat, både avseende lägenheter och parkeringshus är bedömningen att normerna för bygglov kan tillämpas för det aktuella planärendet. Det innebär att 270 tillkommande lägenheter (varav 230 över 40 m², dvs med p-tal 0,7) ger ett behov av 173 p-platser. Utöver detta tillkommer ca 15 p-platser för de vanliga lägenheterna i Amaliahuset och 3,5 för möjligheten att några ytterligare bostäder kan tillkomma i befintlig byggnad som idag inrymmer ABKs "Boservice"-kontor.

Det finns också, inom ramen för bygglovsberäkningarna, möjlighet till reduktion för närhet till kollektivtrafik. Detta gäller endast för bostäder och innebär att parkeringstalen för ovan nämnda kan minskas med 5 %. Enligt beräkningen ovan blir det då $173 + 3,5 + 15 = 191,5 \times 0,95 = 182$ p-platser.

Utöver detta behövs parkering för de 22 vårdlägenheterna i Amaliahuset samt parkeringar för skola, fastighetsservice, befintliga verksamheter inom området och även för tillkommande lokaler i ny bebyggelse. Detta ger sammanlagt ett parkeringsbehov på ytterligare ca 36 st platser.

Planförslaget innebär också att 25 st parkeringar som idag ligger på allmän platsmark (16 st utmed Österlånggatan och 9 st vid Lasarettboulevarden) kommer att försvinna när detaljplanen genomförs. Av dessa 25 är 22 st anvisade för kommunal boendeparkering och 3 st är parkeringsplatser för rörelsehindrade (RH). De 25 parkeringsplatserna ska enligt kommunens krav ersättas i samma antal inom planområdet och kunna vara tillgängliga för allmän parkering. Däremot kan kommunal boendeparkering inte anvisas till privatägd mark. Tekniska förvaltningen arbetar med att ta fram förslag till placering av nya RH-platser.

Enligt dessa förutsättningar och beräkningar så ska det då finnas utrymme för $182 + 36 + 25 =$ ca **243** st parkeringsplatser när området är fullt utbyggt.

Situationsplanen visar hur ca 45 markparkeringar kan anordnas längs gator och i anslutning till entréer. Detta inkluderar parkeringsplatser för rörelsehindrade.

I det planerade parkeringshuset finns det enligt ABK utrymme för 12-13 st halvplan med ca 17-18 platser per plan ($12 \times 17,5$) = ca 210 p-platser.



ABK har också möjlighet att utöka antalet parkeringsplatser inom sin egen mark utmed Södra Kaserngatan. Här kan vid behov ytterligare 15 nya parkeringsplatser anordnas.

Detta ger då sammanlagt möjlighet för **270** p-platser (45+210+15) inom och i anslutning till planområdet, vilket med god marginal tillgodoser det beräknade behovet på **243** st.

Detta visar att det inom området finns tillräckligt med utrymme och en lösning för att klara exploateringens samlade parkeringsbehov (enligt Kristianstads kommuns parkeringsnormer) när området är fullt utbyggt. P-platserna kan komma att fördelas på andra sätt inom området och parkeringsnormen anger också fler möjligheter att ytterligare minska behovet av parkeringsplatser, t ex genom anordnande av bilpool. Detaljerna för detta och de mer precisa placeringarna av p-platserna prövas närmare i ett framtida bygglovs-skede.

Cykelparkering

Kristianstads kommun har också parkeringsnormer för cyklar. Normerna anger ett generellt krav för bostäder i plansammanhang på 33 cykelplatser/1000 m² BTA (bruttoarea). Det innebär ett behov av ca 700 cykelplatser för tillkommande bostadsbebyggelse.

Situationsplanen visar hur ca 650 cykelparkeringar kan anordnas inom planområdet. Utöver detta är det tänkt viss cykelparkering i det planerade parkeringshuset och det är även möjligt att anordna cykelställ i två plan eller tillskapa ytterligare platser i markplan. Sammantaget bedöms det beräknade behovet av cykelparkering kunna tillgodoses inom planområdet när det är fullt utbyggt.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde och tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt kommunalt vatten- och spillvattennät. Spillvattenledningen i Österlånggatan kommer att behöva läggas om i samband med att bebyggelse placeras närmare Österlånggatan och gatan omgestaltas.

Dagvatten och skyfall

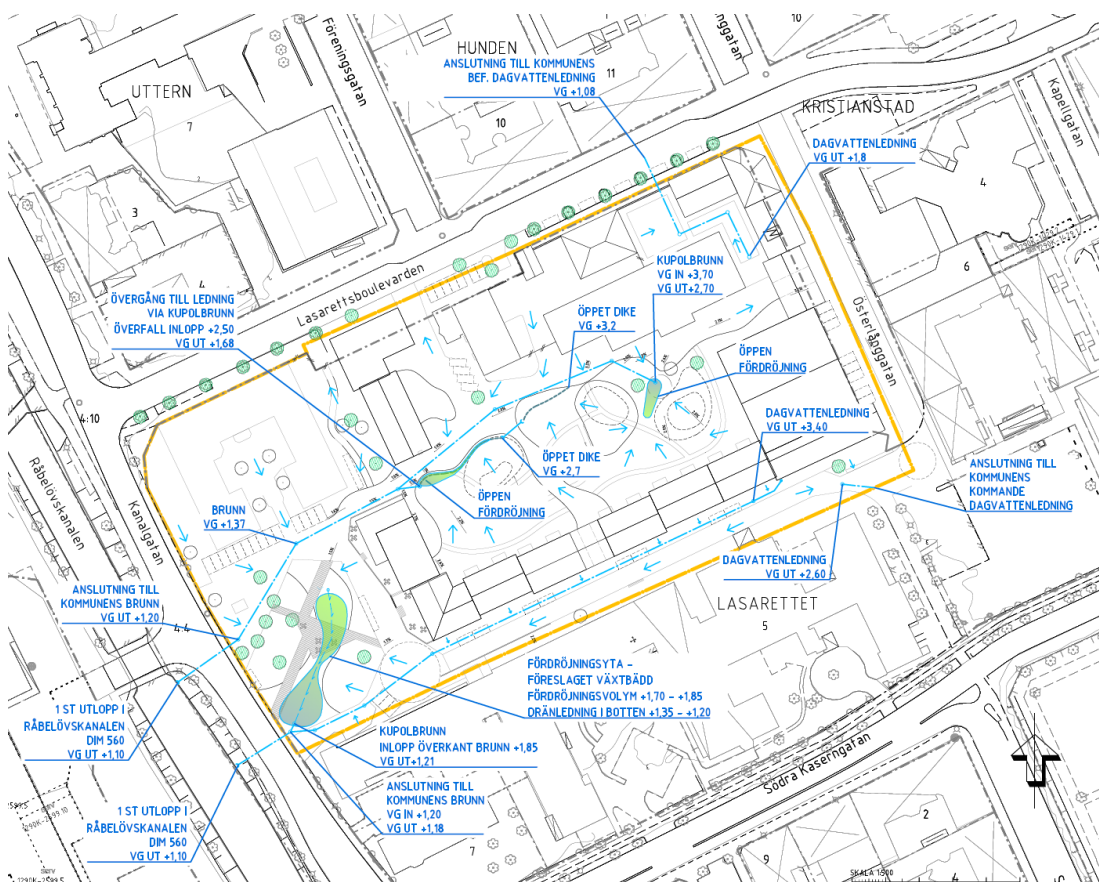
Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten gata och fastighet och är redan idag anslutet till det kommunala dagvattensystemet via ledningar i omgivande gator. Dagvattenledningarna har sitt utlopp i Råbelövskanalen, som har god kapacitet att ta emot mer dagvatten, däremot är vissa av ledningarna i gatorna begränsade i sina dimensioner.

Idag avleds en del dagvatten från planområdet till en stor kombinationsledning (för både spill- och dagvatten) i Österlånggatan. I samband med nu aktuell planläggning avses detta justeras så att dagvatten inte kombineras med spillvatten. En ny dagvattenledning avses då anläggas i Österlånggatan men eftersom befintlig ledning nedströms i Södra Kaserngatan har begränsad kapacitet och det är svårt att komma fram med större ledningar norrut mot Lasarettboulevarden på grund av den underjordiska kulverten, så kommer den nya dagvattenledningen i Österlånggatan vara relativt liten. Den kommer att kunna ta emot

takvatten från ny bebyggelse utmed gatan, en del från parkeringshuset samt hantera avvattningen av gatan och den nya vändplatsen.

En mindre del av planområdet i nordöst kan få en anslutning direkt till dagvattenledningen i Lasarettboulevarden. I övrigt behöver mängden dagvatten mot Österlånggatan begränsas och regnvattnet ska avledas inom kvartersmarken till den nya anvisade anslutningen i sydväst vid Kanalgatan (Östermalms torg).

För detta ändamål har en dagvattenutredning tagits fram till planförslaget (Tyrens 2020-02-11). Den visar hur området höjdsätts och avvattnas mot kvartersparken där dagvatten rinner i ett öppet dagvattensystem och sedan leds i ledning under det hårdgjorda stråket vidare mot Östermalms torg där det renas och fördröjs i en regnbädd och sedan ansluts vidare till kommunens dagvattensystem (kanalen).



Karta från dagvattenutredning, Tyréns, 2020-02-11 som visar principlösning för dagvattenhantering inom planområdet.

Kanalen är reglerad till en fast nivå genom Södra dämnet i Kristianstad och det förekommer ingen begränsning i volym för hur mycket vatten som får släppas ut från planområdet, då kanalen med fördel kan ta emot mer vatten som ökar flödet och skapar rörelse.

Det är fastighetsägarens/exploatörens ansvar att höjdsättningen och detaljutformning av kvartermarken blir rätt så att vattnet leds till den nya anslutningen. Den avsatta markytan på plankartan (n1) är tillräcklig för att klara fördröjning av ett 20-årsregn med 10 min varaktighet och klimatfaktor 1,25.



Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Planen för Lasarettet 5 berör följande vattenförekomster:

1. *Råbelövskanalen*, SE621454-139872, en kraftigt modifierad vattenförekomst. MKN är god ekologisk potential år 2027, respektive god kemisk status. Statusklassning nu är måttlig ekologisk potential, och den uppnår ej god kemisk status. Förekomsten bedöms även vara i risk att inte uppnå MKN 2027, främst p g a flödesförändringar, miljögifter, övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet.

2. *Helge å, delsträcka Hammarsjön – Råbelövskanalen*, SE 621134-139723. Status är samma som för Råbelövskanalen, men MKN är god ekologisk potential redan 2021 (och god kemisk status).

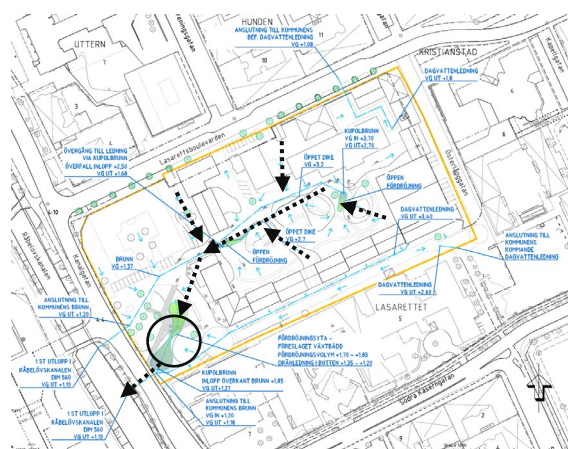
I närområdet förekommer även *Grundvattenförekomst Norra Kristianstadsslätten*, SE621214-454046, en sedimentär bergförekomst, men denna förekomst bedöms inte påverkas av planförslaget eftersom dagvattenlösningen bygger helt på ytlig avledning utan infiltration.

Ekologkompetens inom miljö- och hälsoskyddsavdelningen har påtalat att den berörda recipientens (Råbelövskanalen) status är dålig/känslig men att det finns goda förutsättningar för att hantera dagvattnet i planförslaget och åtgärderna i dagvattenutredningen är relevanta, men betonar att det måste vara rent vatten som släpps vidare till kanalen.

För att tydliggöra detta så har en kompletterande beskrivning av dagvattenreningen tagits fram till planförslaget (Tyréns, 2020-05-20). I beskrivningen framgår att tillförseln av föroreningar till Råbelövskanalen via dagvattnet avsevärt minskar jämfört med dagens situation där regnvattnet leds i ledningar direkt till kanalen. Införandet av ett trögt system, som tillåter sedimentation, bidrar starkt till att förbättra vattenkvaliteten med avseende på flertalet studerade ämnen.



Principen för nuvarande dagvattenhantering, där dagvattnet leds utåt via ledningar till kanalen.



Principen för den nya dagvattenhanteringen, vattnet leds inåt i kvarteret, fördröjs, renas, sedan vidare till kanalen.



Med de föreslagna dagvattenlösningarna bedöms det finnas en hög potential att nå tillfredställande rening av dagvattnet. Kommande detaljprojektering hanterar utformningen och tillser att det blir rätt växtval i fördröjningsytan.

Sammantaget görs bedömningen att dagvattenutsläppen inte kommer medföra någon försämring av statusen och inte påverka förutsättningen att uppnå god potential i de aktuella vattenförekomsterna.

Fjärrvärme, el, tele och fiber

Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningsnät i omgivande gator. C4 Energi har elledningar och fjärrvärmeledningar i omgivande gator. Befintliga fjärrvärmeledningar i kulvertgångar inom Lasarettet 5 ägs av ABK (dvs kunds sekundärsystem).

Befintlig transformatorstation måste flyttas och får en ny placering inom område för tekniska anläggningar (E).

Underjordisk kulvert

Det finns en underjordisk kulvert som går från planområdets nordöstra hörn längs Lasarettsboulevarden bort till CSK. Kulverten anlades från detta äldre lasarettsområde till det nya centralsjukhuset som placerades ca 600 m längre österut och byggdes ut under 1960-70-talen. Kulverten användes för transport av tvätt mm. Det är länge sedan den användes för detta ändamål och idag inrymmer kulverten olika slags ledningar, bl a för fjärrvärme.

Planförslagets genomförande innebär att delar av den underjordiska kulverten inom Lasarettet 5 kan komma att rivas alternativt byggas om. Åtkomst till kulverten framöver blir i så fall via brunnsluck i Lasarettsboulevarden samt vid tvätteriet vid CSK.



Foton underjordisk kulvert, Kristianstads kommun, okt 2019.

Avfallshantering

Miljörum ska dimensioneras för rest- och matavfall, förpackningar (plastförpackningar, pappersförpackningar, ofärgade och färgade glasförpackningar, metallförpackningar) och tidningar. Vid utformning av utrymmen för hushållsavfall, miljörum eller andra frågor som rör sådant avfall ska samråd ske med Renhållningen Kristianstad. Hämtning av avfall ska ske i anslutning till körväg för att undvika dragavstånd. I annat fall tar renhållningen ut kostnadstillägg per kärl.



Posthantering

Vid nybyggnation av flerfamiljshus ska posthantering ske via fastighetsbox på entréplan. Exploatör/byggherre ska i god tid ta kontakt med PostNord för godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Grundläggning

Enklare, lättare byggnader som exempelvis "miljöhus" i ett plan bedöms enligt Tyréns kunna grundläggas direkt i mark (på fyllningen) utan speciella förstärkningsåtgärder på en packad bädd av bärlager som exempelvis 0-90 kross.

Vid grundläggning av större, tyngre byggnader eller konstruktioner rekommenderas djupgrundläggning där lasterna förs ner till underliggande morän. I östra delen av området, där lerjorden saknas, kan möjligtvis ytlig grundläggning av byggnader kunna utföras med platta på mark. Detta beror dock på vilka lastfall som är aktuella. Förtätad undersökning krävs för att avgränsa den fasta jordens utbredning samt att fyllningen schaktas ur och ersätts med ny kontrollerad fyllning.

Beroende på grundläggningsnivå kommer det att krävas att konstruktioner dimensioneras för att klara det uppträck som genereras av grundvattnet.

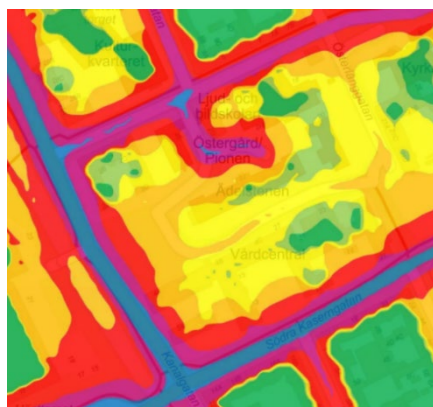
Risker och störningar

Trafikbuller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder. Värdena ska även tillämpas för skolor, förskolor, vårdlokaler och liknande. Riktvärdena är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnaders fasader. Vid uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Bullerberäkningar har gjorts utmed Kanalgatan, Lasarettboulevarden och Österlånggatan med programmet "Buller Väg II" från Trivector utifrån uppgifter om nuvarande och beräknat tillkommande trafik. Beräkningarna visar att riktvärdena inte riskerar att överskridas. Hela kvartersparken inne i området klarar bullerriktvärdena för uteplats.

Kristianstads kommun har låtit göra en bullerkartering över hela kommunen år 2017. Nedan är ett utklipp från resultatet av den för aktuellt område.



Ekv. buller enl. bullerkarteringen från 2017



Indata för bullerberäkning

Kommunen har gjort trafikräkningar på Lasarettsboulevarden och Kanalgatan. På Österlånggatan har en uppskattning gjorts. Trafikalstringen har sedan räknats upp med 1% till 2040 och i det ingår även trafikstringen för tillkommande lägenheter. Trafiken beräknades först med Trafikverkets trafikstringsverktyg (som används generellt i hela Sverige) där resultatet visade att 300 tillkommande lägenheter i området skulle alstra 335 bilresor per dag. Denna siffra är lägre än resultatet från den resvaneundersökning som kommunen genomförde 2018. Den angav att 42 % i detta område skulle använda bilen som huvudfärdmedel. Med utgångspunkt i att 42 % av resorna ska ske med bil blir det 670 bilresor per dag, vilket använts som underlag för bullerberäkningarna. Parkeringen till området kommer att nås via Österlånggatan och det antas att majoriteten kommer köra från Snapphanevägen in till området.

Lasarettsboulevarden

Årsdygnstrafik (ÅDT) 2700, varav 4,2 % tung trafik, år 2017. Uppräknad trafik till år 2040, 3400 f/d. Hastighetsbegränsning 30 km/h, Vägbredd 8,5 m, Mottagarhöjd 2 m.

Beräkningen visar att bullerriktvärdena (60 dBA vid fasad) tillgodoses 8 meter från Lasarettsboulevardens vägmitt, bebyggelsen i planförslaget placeras minst 9 meter från vägmitt. På detta avstånd ligger även det befintliga vårdbostadshuset.

Maximal bullernivå för bebyggelse som ligger på detta avstånd (inklusive det befintliga vårdbostadshuset) är 78 dBA vid fasad mot gatan, vilket innebär att uteplatser som anordnas på södra sidan om tillkommande bebyggelse utan svårighet klarar riktvärdena för uteplats.

Kanalgatan

ÅDT 6200, varav 3,5 % tung trafik, år 2017, Uppräknad trafik till år 2040, 7800 f/d. Hastighetsbegränsning 40 km/h, Vägbredd 8 m, Mottagarhöjd 2 m.

Ingen ny bebyggelse tillkommer utmed Kanalgatan, men även de befintliga vårdbostäderna klarar gällande bullerriktvärden. Beräkningen visar att 60 dBA vid fasad tillgodoses 16 meter från Kanalgatans vägmitt och det är på det avstånd som den befintliga byggnaden ligger.

Maxnivåerna från trafikbullret ligger på 73 dBA vid fasad mot Kanalgatan och uteplatser är anordnade på gårdssidan vilket innebär att befintliga uteplatser med god marginal klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent- och 70 dBA maxnivå.

Österlånggatan

Antaget trafikflöde 500 f/d idag. I och med att de nya parkeringsplatserna nås via Österlånggatan antas trafikflödet efter utbyggnaden vara 1200 f/d. Hastighetsbegränsning 30 km/h, Vägbredd 7,7 m, Mottagarhöjd 2 m.

I denna del av planområdet placeras bebyggelse närmare gatan än i dagsläget. Vid en placering enligt planförslaget med en bredd på Österlånggatan om 12 meter så blir avståndet till ny bebyggelse som minst 6 meter från vägmitt. Vid denna placering blir ekvivalentnivå 57 dBA vid fasad, dvs inom riktvärdena. Maxnivå vid fasad är 82 dBA och även för denna bebyggelse finns tillgång till utemiljö i kvartersparken som klarar gällande bullerriktvärden för uteplats.



GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Området avses byggas ut i flertalet etapper under preliminärt en 10-års period och kan inledas med rivningsarbeten som tidigast sommaren 2021. Befintliga verksamheter inom området kan finnas kvar under projektiden. Förberedande arbeten med tekniska installationer i mark till befintliga byggnader inom fastigheten Lasarettet 5 kan komma att utföras innan ny detaljplan har vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 8 år från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen i huvudsak är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av denna. Allmän plats inom planområdet omfattar GATA.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av, samt kostnader för framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Planavtal

Liljewall arkitekter har på uppdrag av ABK bistått med illustrationer och underlag till detaljplanen. Mellan ABK och byggnadsnämnden i Kristianstads kommun, genom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har avtal träffats om upprättande av formella planhandlingar och administration av planprocessen.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan ABK och Kristianstads kommun som bland annat reglerar utbyggnad och finansiering av allmän platsmark inklusive reduceringen av parkeringsplatser, återplantering av träd, flytt av transformatorstation, anläggande av ny dagvattenledning och flytt av spillvattenledning i Österlånggatan.

Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet ansvarar för att exploateringsavtal upprättas. Avtalet ska undertecknas av ABK och godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen antas. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.



Marköverlåtelseavtal

Planförslagets genomförande kräver att mark överläts mellan ABK och Kristianstads kommun, vilket kommer att regleras närmare i ett marköverlåtelseavtal.

Övriga avtal

ABK och Kristianstads kommun är överens om att de parkeringsplatser som försvinner genom marköverlåtelse vid Lasarettsboulevarden och Österlånggatan ska ersättas i samma antal, i första hand inom parkeringshuset där åtminstone bottenplan ska vara tillgängligt för allmän parkering. Detta är inte reglerat genom detaljplanen utan avtalas i en separat överenskommelse.

Fastighetsrättsliga frågor

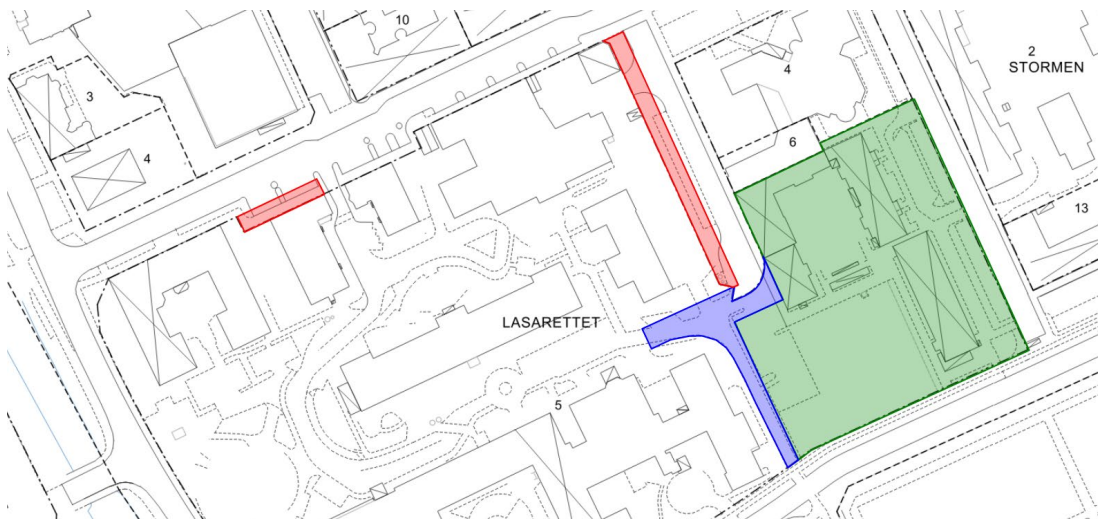
Fastighetskonsekvenser

Följande fastigheter föreslås genomgå förändring eller nybildas vid detaljplanens genomförande. Sammanställningen är inte bindande för kommande lantmäteriförrättning:

Till fastigheten Lasarettet 5 avses ca 750 m² regleras från intilliggande kommunala fastigheter (röd markering). Från fastigheten Lasarettet 5 avses ca 760 m² regleras till intilliggande kommunala fastigheter (blå markering) .

Eftersom befintlig gång- och cykelväg i söder planläggs som allmän plats så delas fastigheten Lasarettet 5 och kvarteret i öster där bostadshuset "Lugnet" är under uppförande kan avstyckas till en egen fastighet (grön markering).

Andra avstyckningar av kvartersmark kan också komma att ske inom planområdet.



Mark med blå markering överförs till kommunen. Mark med röd markering överförs till fastigheten Lasarettet 5. Mark med grön markering förslås avstyckas till en egen fastighet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning i enlighet med kommande marköverlåtelseavtal.



Gemensamhetsanläggning

Den administrativa bestämmelsen g - gemensamhetsanläggning gäller för gågatan inom kvartersmarken samt för kvartersparken. Bestämmelserna reglerar att gemensamhetsanläggning får bildas om det i framtiden blir aktuellt att sälja delar av området. Gemensamhetsanläggningen kan exempelvis omfatta nyttjande av interna gator, gemensam gård, miljörum och dagvattenhantering.

Servitut och ledningsrätt

En ny transformatorstation planeras uppföras vid Lasarettsboulevarden inom ABKs nuvarande gård för fastighetsskötsel (vid fd pannhuset). Detaljplanen medger tekniska anläggningar (E) och åtkomsten till transformatorstationen för C4 Energi föreslås säkras med servitut.

För att säkra rätten till ledningar inom u-områden måste ledningsrätt bildas eller nyttjanderättsavtal skrivas.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av nu aktuell detaljplan svarar exploatören för. Någon planavgift i samband med framtida bebyggelse skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom planområdet.

Kommunala utbyggnadskostnader

Kommunen ansvarar för att bygga ut allmän platsmark och vatten- och avloppsnät i området och exploatören står för kostnaderna. Det regleras närmare i exploateringsavtalet.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Det kan bli aktuellt med ersättningar för marköverlåtelse som möjliggörs genom detaljplanen. Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

De översiktliga geotekniska och miljötekniska utredningarna är tillräckliga för överväganden i plansammanhang, men ytterligare utredningar och beskrivningar kan behövas i samband med exploatörens detaljprojektering av kvartersmarken (för husgrundläggning, uppfyllnader, masshantering m.m.)

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med lantmäterimyndigheten, kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet samt tekniska förvaltningen.



BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING OCH DETALJPLANENS MILJÖKONSEKVENSER

Kommunen har gjort en undersökning av behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) i enlighet med 6 kap 3-8 §§ miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9. Syftet med undersökningen är att identifiera och redovisa omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Samråd om undersökningen genomfördes med länsstyrelsen i samband med plansamrådet.

Kommunens inledande bedömning var att detaljplanen inte i något avseende medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens definition.

Länsstyrelsen delade kommunens bedömning för alla aspekter i undersökningen förutom gällande kulturmiljövärdena. Där betonade länsstyrelsen att det kan finnas risk för miljöpåverkan eftersom några av byggnaderna i tidigare detaljplan omfattas av skyddsbestämmelser (q) och länsstyrelsen rekommenderade kommunen att göra en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har efter avstämning med länsstyrelsen och Boverket ställt sig bakom behovet av miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljövärdena och en sådan har tagits fram till detaljplanen. Avgränsningssamråd om MKB:ns innehåll och omfattning genomfördes med länsstyrelsen 2020-06-17.

Miljökonsekvenserna och avvägningarna avseende kulturmiljövärdena redovisas därmed i en separat MKB (Tyréns, 2020-09-18) samt i avsnittet om "Varsamhet för kulturvärden" (sid 20 i denna planbeskrivning).

Nedan redovisas övriga aspekter och miljökonsekvenser som legat till grund för bedömningarna om detaljplanens miljöpåverkan.

Områdets utmärkande egenskaper och känslighet för påverkan

MBF (2017:966) 5 § p 3, 8, 9

Planområdet ligger i en tät stadsmiljö i centrala Kristianstad och omges av blandad bebyggelse i förhållandevis stor skala. I nära anslutning ligger bl a Galleria Boulevard, stadsbiblioteket och 13-våningshuset no 12 som är under uppförande. Även angränsande bostadsbebyggelse är i ca 5 våningar och har stadsmässig karaktär. Marken är redan ianspråktagen med bebyggelse och hårdgjorda ytor.

Planområdet utgörs av en del av ett före detta sjukhusområde som inrymmer kulturhistorisk bebyggelse men som också har byggts om och till i omgångar under årens lopp utifrån medicinsk utveckling och verksamheternas behov. Området ligger utanför riksintresset för centrala Kristianstad.



Kvarteret påverkas inte av några störningar eller trafikbuller som överskrider gällande riktvärden. Det är inte särskilt utsatt för översvämningsrisk och genom tillskapande av ny kvarterspark förbättras dagvattenhanteringen och områdets tålighet för skyfall.

Detaljplanen medför inte problem med att följa gällande miljökvalitetsnormer och det förekommer inte några kända skyddade arter enligt artskyddsförordningen inom planområdet.

Planens innehåll och tillåtlighet

MBF (2017:966) 5 § p 1a, 1c, 1d, 2, 7

Detaljplanen medger känslig markanvändning så som bostäder, skola och centrumfunktioner och möjliggör inte för några miljöfarliga verksamheter eller anläggningar som skulle innebära svårigheter att följa gällande miljölagstiftning eller medföra risk för människors hälsa.

Marken inom området är delvis utfylld och det förekommer några provpunkter med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Detta har arbetats in i detaljplanen med villkor om att nybyggnad inte får ske förrän föroreningarna avhjälpas.

Detaljplanen tillgodoser allmänna intressen och främjar flera av de miljökvalitetsmål som antagits för Kristianstads kommun för 2016-2020. Där betonas särskilt vikten av att utveckla hållbara bostadsområden, klimatanpassa boendemiljöer och säkerställa tillgång till tätortsnära natur.

Östermalms park-projektet bygger på sociala aspekter genom satsningar på Östermalms torg och anläggande av en ny kvarterspark som är tänkt att kunna samutnyttjas av boende, skolelever och besökare. Parken bidrar med gröna lek- och vistelsemöjligheter i ett bullerskyddat läge inom befintlig tät stadsmiljö. Nyplanteringar och gröna stråk är till nytta för biologisk mångfald och främjar ett flertal ekosystemtjänster. Fler boende i stadens centrala delar främjar också liv och rörelse i centrum.



Illustration exempel på ekosystemtjänster från Kristianstads kommuns grönplan, KF 2019-03-20, Kristianstads kommun/Juho Riikonen



Planens påverkansområde

MBF (2017:966) 5 § p 1b, 5

Ombyggnaden av kvarteret, framför allt det höga punkthuset, kommer att ge en visuell påverkan på stadsbilden. En visuell kumulativ effekt uppstår också i relation till No 12 (13-våningshuset vid Hästtorget på motsatt sida Kanalgatan) vilket innebär att Kristianstad får en förändrad siluett med två höga byggnader i samma område. Staden får på detta sätt två nya landmärken ett vid Hästtorget och ett intill kulturkvarteret.

I övrigt har projektet främst lokal påverkan genom omstrukturering av området med ny bebyggelse och justerade trafiklösningar.

Planens samlade miljöeffekter

MBF (2017:966) 5 § p 4, 6

Området har tålighet för förändring och detaljplanen främjar hållbar utveckling och tillför positiva värden för bebyggelse, människors hälsa, biologisk mångfald och lokala dagvattensystem.

Området inrymmer kulturmiljövärden, både i form av byggnader och uppväxta träd och planens genomförande innebär att några av dessa rivs respektive fälls. Detta har vägts mot de fördelar som projektet i övrigt innebär för utveckling av stadsmiljön och möjlighet att tillgodose det allmänna intresset av bostadsbyggnad.

De flesta av projektets samlade miljöeffekter är positiva och de negativa avhjälpas med god utformning, ny vegetation samt tydligare varsamhetsbestämmelser för kvarvarande bebyggelse med kulturhistoriska värden.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Roger Jönsson
avdelningschef/stadsarkitekt

Jeanette Petersén
planeringsarkitekt