



Kristianstads
kommun

LAGA KRAFTHANDLING

Laga kraft: 2025-12-15
Antagen: KF 2024-09-10 §150

Akt nr: 1290K-P2025/10
Dnr: BN 2013-010163

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Fängelset 2 och del av Kristianstad 4:10



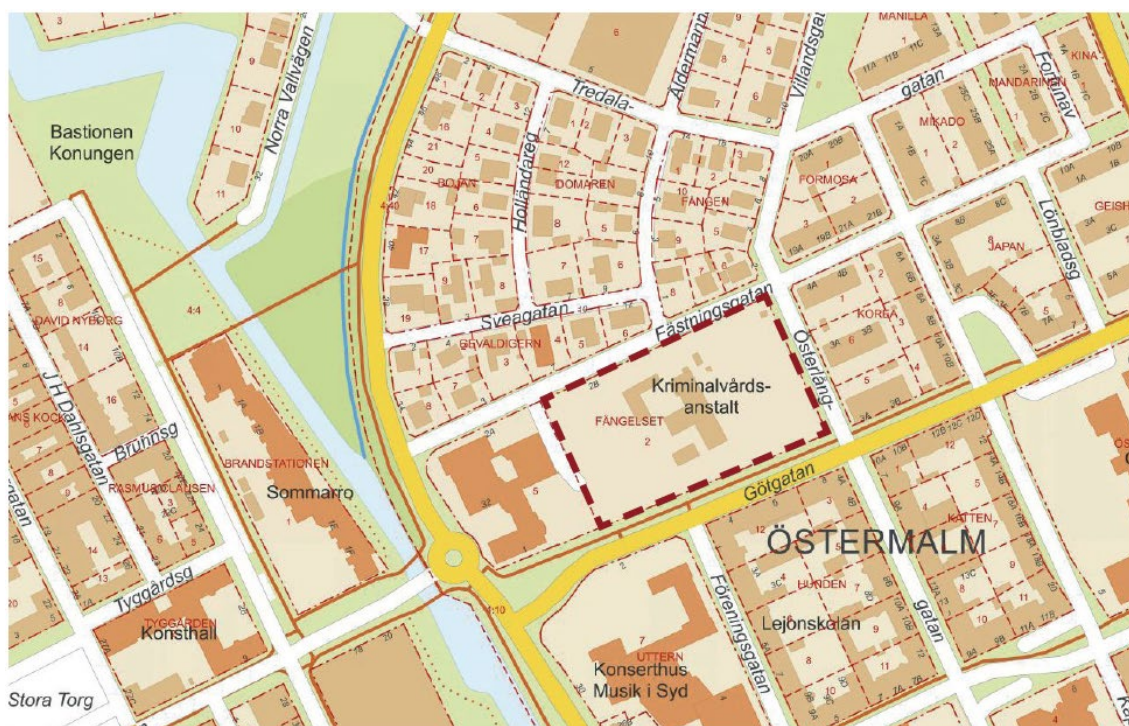


ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning med bostadsbebyggelse inom fastigheten Fängelset 2 samt att den före detta fängelsebyggnaden kan nyttjas för studentbostäder permanent. Detaljplanen ska också säkerställa att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet skyddas och bevaras.

Läge och omfattning



Planområdets läge i centrala Kristianstad (röd streckad linje).

Planområdet utgörs av fastigheten Fängelset 2 och en mindre del av Kristianstad 4:10 på Östermalm i centrala Kristianstad. Området avgränsas av Götgatan, Österlånggatan, Fästningsgatan samt fastighetsgräns mot Fängelset 5 (Kristianstads tingsrätt). Planområdets areal är ca 13 500 m².

Uppdrag och bakgrund

Fastigheten Fängelset 2 har tidigare använts som kriminalvårdsanstalt. Inom fastigheten finns en fängelsebyggnad uppförd 1846 med tillhörande flyglar och komplementbyggnader. Efter att verksamheten upphört ansökte den dåvarande fastighetsägaren 2013-11-08 om planbesked för att pröva möjligheten att upprätta nybyggnation av bostäder inom fastigheten.



Byggnadsnämnden beviljade 2014-01-28 § 4 planbesked för Fängelset 2 och beslutade att uppdra åt stadsbyggnadskontoret (numera miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen) att inleda detaljplanarbetet med ett planprogram för att pröva bostadsutbyggnad inom fastigheten enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Byggnadsnämnden godkände 2017-01-31 § 7 planprogram för Fängelset 2.

Nuvarande ägare köpte fastigheten 2014 och under 2017 byggdes fängelsebyggnaden om till studentbostäder.

I början av 2021 inleddes en process att avyttra delar av fastigheten, exklusive den före detta fängelsebyggnaden och södra flygeln, till Obos Kärnhem och Klarabo. Blivande fastighetsägare ansvarar för att driva och bekosta en detaljplan som möjliggör ny bostadsbebyggelse inom planområdet. Ett gestaltungs-förslag för utveckling av fastigheten togs fram av Liljewall arkitekter 2021. Planprogrammet och gestaltungs-förslaget utgör tillsammans underlag för denna detaljplan.

Samråd har genomfördes enligt byggnadsnämndens beslut 2022-05-24, § 79 under sommaren 2022. Granskning genomfördes enligt byggnadsnämndens beslut 2023-09-27 §157 under hösten 2023.

Markägförhållanden

Fastigheten Fängelset 2 är privatägd. I den östra delen av planområdet ingår del av den kommunala fastigheten Kristianstad 4:10.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning inkl. behovsbedömning för MKB (denna handling)
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta daterad 2024-05-30

Underlag och utredningar tillhörande planförslaget

- Fastighetsförteckning
- Planprogram för Fängelset 2 på Östermalm i Kristianstad, BN 2017-01-31
- *Dagvatten- och skyfallsutredning, Fängelset 2*, Tyrens 2022 - 03- 07 (2022B)
- *Ekonomisk värdering av träd*, Arbor Syd 2022 -01-14
- *Fängelset 2 - Trafikbulerutredning Detaljplan*, Tyrens 2022-03-12 (2022D)
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Fängelset 2*, Tyrens 2022-01-31 (2022A)
- *Kulturhistorisk värdering, Fängelset 2*, Regionmuseet Skåne, 2022-04-05
- *Markteknisk undersökningsrapport – Fängelset 2*, Tyrens 2021-05-31 (2021A)
- *PCB-inventering – Fängelset 2*, Tyrens 2023-04-20 (2023A)



- *PM Planeringsunderlag, Översiktlig geoteknisk undersökning – Fängelset 2, Tyrens* 2021-05-31 (2021B)
- *PM Trafikutredning, Fängelset 2, Tyrens* 2022-03-11 (2022C)
- *Trafikutredning, Fängelset 2, Tyrens* 2023-04-28 (2023B)

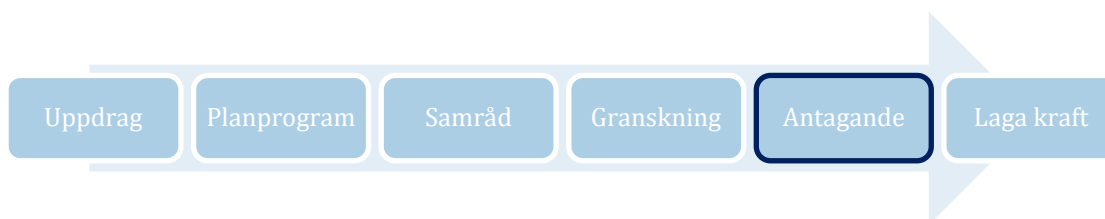
Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

En *undersökning* om behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap Miljöbalken (MB) har tagits fram för nu aktuell detaljplan. Se sidan 64.

Enligt undersökningen antas planförslaget inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en SMB behöver göras. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande (22-08-10) meddelat att man delar kommunens bedömning.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande.



Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2014-01-28
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	maj 2022
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	september 2023
Godkännande för antagande	Byggnadsnämnden	juni 2024
Laga kraft (tidigast)		oktober 2024

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av Mari Wagner (planarkitekt, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen) i samarbete med Gustav Karnell (planarkitekt, Liljewall arkitekter). Där utöver har tjänstepersoner från bland annat miljö- och hälsoskyddsavdelningen, mark och exploateringsenheten och tekniska förvaltningen medverkat i planarbetet.



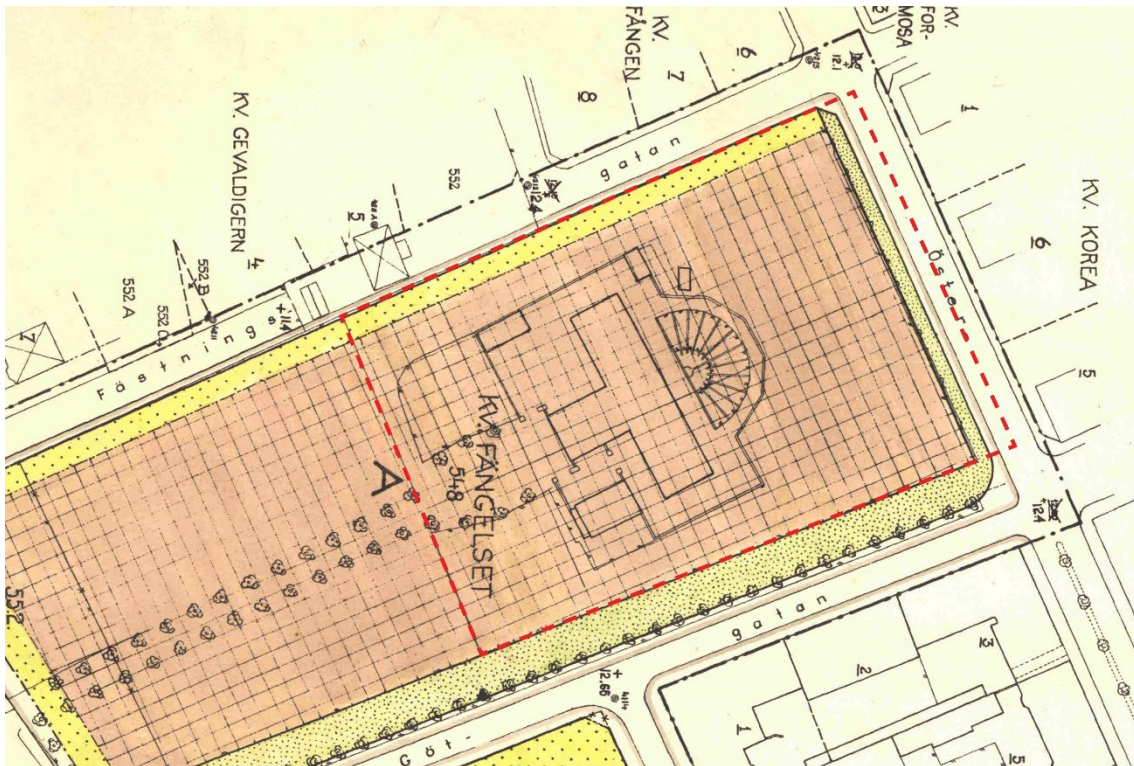
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

För området gäller *Stadsplan för kv Fängelset, Uttern och del av Lasarettet i Kristianstad*, som vann laga kraft år 1947. Planens genomförandetid har gått ut.

Planområdet är planlagt som mark för allmänt ändamål (A). Övervakningsbostad för tillsyn av verksamheten tillåts. Byggnad får inte uppföras över 4 våningar eller till en höjd av 14 m. Mot omgivande gator finns punktprickad mark där byggnad inte får uppföras.



Utsnitt från gällande detaljplan för området. Aktuell planområde är markerat med röd streckad linje.

Planprogram

Ett planprogram har tagits fram för området och godkändes av byggnadsnämnden BN 2017-01-31 §7. Planprogrammet utgör underlag för denna detaljplan. Nedan följer en sammanfattning av de riktlinjer som anges för den vidare utvecklingen av planområdet:

Befintlig bebyggelse och utemiljö

Fängelsebyggnaden och den södra flygeln bedöms ha kulturhistoriska värden med tidstypisk arkitektur. Byggnaderna får inte rivas, och ska bevaras och skyddas mot förvanskning. Fängelsets friliggande placering ska värnas genom att ett respektavstånd behålls runt byggnaden, så att dess monumentala placering i staden framhävs. Den första



tjänstebostaden, som byggts till under 1950-talet bedöms inte vara tillräckligt bevarandevärd.

Fängelsets före detta rastgård med mur bevaras. Muren kan dock delvis sänkas/öppnas upp. Köksträdgården behålls som trädgård. Utemiljön norr om fängelsebyggnaden kan komma att nyttjas på sikt genom byggnation av stadsradhus, skolgård, odling etc.



Riktlinjer och slutsatser för befintlig bebyggelse och utemiljö (utsnitt från planprogrammet).

Siktlinjer och stråk

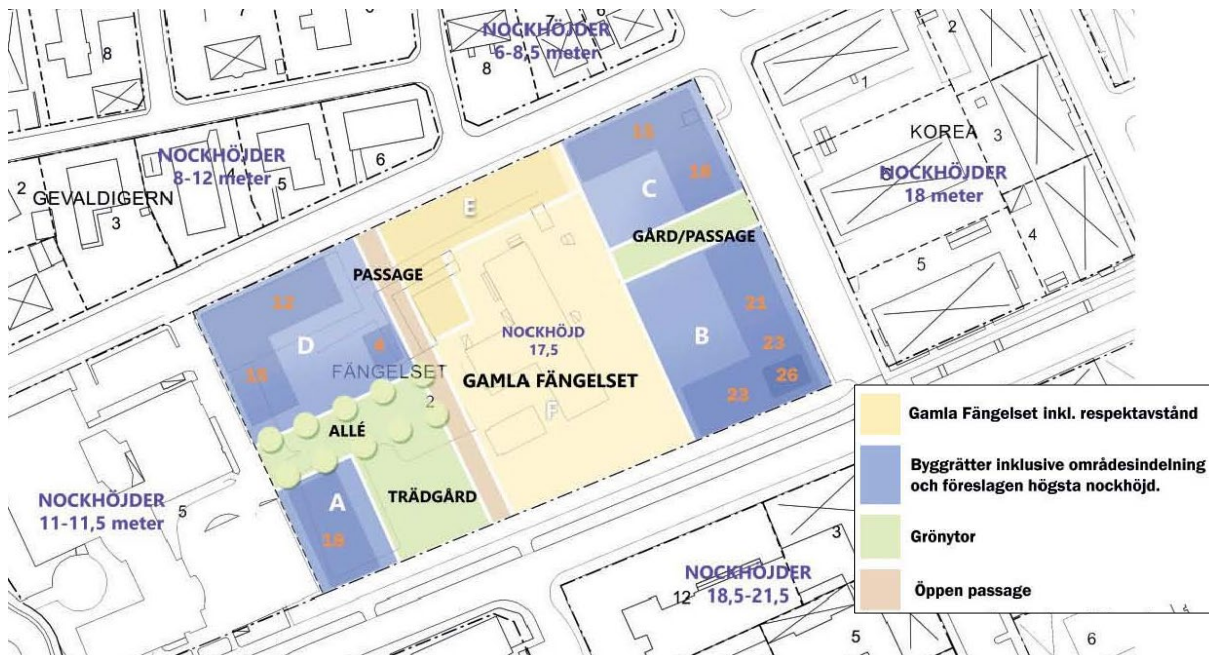
Den ursprungliga vägens sträckning fram till fängelsets entré bör lämnas obebyggd och lyftas fram genom att den tidigare allén återplanteras. Siktlinjen mellan Nya Boulevarden och fängelsebyggnaden är betydelsefull och bör hållas fri genom ett släpp/öppning i planområdet västra del. Ett gång- och cykelstråk föreslås i nord-sydlig riktning genom fastigheten för att skapa ett gent stråk i staden och binda samman stadsdelarna. I öster föreslås en öppning i bebyggelsestrukturen utmed Österlånggatan för att skapa luft i stads- och gatumiljön.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse ska utformas stadsmässigt med en resurseffektiv bebyggelsestruktur som är anpassad till omkringliggande bebyggelse där de kulturhistoriska värdena och grönskan blir viktiga element i kvarteret. Bebyggelsen ska placeras så att de förtätar kvarterets tidigare obebyggda hörn.

Bebyggelsehöjder/Placering

En lägre och friare utformad bebyggelse föreslås mot villabebyggelsen i norr. Mot den slutna kvarteretsstrukturen längs Götgatan föreslås en högre och mer stadsmässig bebyggelse. Utmed Götgatan ska fasaderna placeras utmed gatan, medan övrig bebyggelse kan få en friare placering och kan delvis vara indragen från gatan så att utrymme ges för förgårdsmark, entréer och eventuella framtida trädplanteringar.



Förslag på framtida struktur för Fängelset 2, utsnitt från planprogrammet.

Gestaltning

Ny arkitektur ska utgöra intressanta avtryck av sin samtid och bidra till att komplettera och utveckla den befintliga kulturhistoriska miljön. Ny bebyggelse ska i huvudsak uppföras med traditionella material såsom sten- och putsfasader i stenstadens färgskala. Bebyggelsen ska ha uppbrutna och korta fasadliv för att skapa variation i uttrycket. Ny bebyggelse ska utformas så att taklandskapen i stor utsträckning nyttjas som vistelsezoner med vegetation.

Innehåll

Området ska kunna innehålla blandade verksamheter (exempelvis hotell, kontor skola) lämpliga i en stadsmiljö samt boendemöjligheter. Entréer bör förläggas i anslutning till Götgatan för att bidra till ett stadsmässigt gaturum.

Utemiljö och parkering

Området ska innehålla kvalitativa grönytor med skyddade gårdsrum inom kvarteret. Parkering i markplan ska i största mån undvikas för att i stället tillgodose behovet av vistelsezoner/grönytor. Möjlighet till bilparkering delvis under markplan ska eftersträvas.

Tomtindelning, fastighetsplan

Planområdet omfattas av tomtindelning som vann laga kraft 1968-11-27.



Översiktsplaner och fördjupningar

I gällande Översiktsplan för Kristianstad stad (antagen 2021-12-14) är planområdet planlagt som stadsbygd, förtätningsområde. Området föreslås bebyggas med en sammanhållen kvartersstruktur i enlighet med gällande planprogram. Hänsyn ska tas till befintliga kulturhistoriska värden och den omkringliggande tomten inklusive köksträdgård och murar. I riksintresse för staden pekas på värdet av institutionsbyggnader där fängelsebyggnaden ingår.



Utsnitt från markanvändningskartan för översiktsplan för Kristianstad stad. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Planförslaget innebär att planområdet förtätas enligt den struktur som föreslås i planprogrammet. Förslaget bedöms därmed vara förenligt med gällande ÖP.

Kommunala och regionala program

Bostadspolitiskt program

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 omfattas inte av några riksintressen.

Vid kanalen ca 110 m väster om planområdet, går gränsen för riksintresse för kulturmiljövård för Kristianstad (befästnings- och renässansstaden).



Övriga skyddsbestämmelser

Natura 2000

Avståndet till Natura 2000-området Araslövssjöområdet väster om planområdet är ca 750 meter. Araslövssjöområdets SPA område (Special protection areas, ett specifikt skyddsområde för fåglar) utgör den nordligaste delen av våtmarksområdet längs Helge å, utmed dess flacka lopp mellan Torsebro och havet. Området omfattar den näringsrika, grunda och delvis igenväxta Araslövssjön med omkrets och ingår i naturreservatet Näsby fält.

Ca 1 km nordväst om planområdet ligger Natura 2000-området Västra Fäladen. Detta är ett före detta militärt övningsfält som genom månghundraårig hävd har utvecklat en bitvis värdefull flora. Delar av området påverkas av Helgeåns vattenståndsfuktuationer. Även detta Natura 2000-området ingår i naturreservatet Näsby fält.

Drygt 1,5 km söder om planområdet ligger Hammarsjön. Detta är en grund, näringsrik slättsjö av måttlig ekologisk status, som är 10 km lång och 4 km bred. Sjöns yta och djup varierar betydligt över året beroende på årstiden, men medeldjupet är 0,7 m. Hammarsjön utgör Natura 2000-område vad gäller fågeldirektiv och habitatdirektiv.

Fornlämningar

Det finns inte några kända uppgifter om att det skulle förekomma fornlämningar inom planområdet. Mellan planområdet och Götgatan finns en minnessten som klassificeras som övrig kulturhistorisk lämning.

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.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av något strandskydd.

Luftfart

Ca 750 meter sydöst om planområdet finns helikopterflygplats ESHI vid Centralsjukhuset i Kristianstad. Flygplatsen hanterar i normalfallet helikoptertrafik till och från Centralsjukhuset. Under byggtiden behöver samråd ske med helikopterflygplatsen ESHI vid Centralsjukhuset i Kristianstad för att säkerställa byggnadskranars inverkan på flygplatsens hinderbegränsade ytor.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i vattenskyddsområdet *Kristianstads centrala delar*. Gällande skyddsföreskrift från 1973 ska följas.



Planförslaget möjliggör bostäder som kopplas till kommunalt spillvattennät. Hantering och upplag av flera av de vätskor/ämnen som beskrivs i skyddsföreskrifterna är därmed inte relevanta. Planförslaget bedöms därmed inte innebära en negativ påverkan på vattenskyddsområdet.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse



Översiktskarta över planområdet.



Mark

Marken inom planområdet är relativt plan med en generell lutning mot väster. Marknivån är som lägst vid den västra fastighetsgränsen, ca + 1,5 meter över havet, och stiger sedan till ca + 3,5 meter över havet runt om fängelsebyggnaden centralt i området och ca + 3,4 meter över havet utmed Österlånggatan i öster.

Större delen av markytorna väster om fängelsebyggnaden utgörs av asfalterade eller grusade parkeringsytor. Tillfart till



parkeringarna sker via Fängelset 5 i väster. Öster om byggnaden finns grönytor med rastgård, och en grusad och delvis igenvuxen fotbollsplan. Mot Götgatan i söder finns grönytor med tät vegetation, och mot Fästningsgatan i norr finns gräsytor med fruktträd.

Bebyggelse

Centralt inom planområdet finns huvudbyggnaden som utgörs av ett före detta läns cellfängelse i tre våningar som togs i bruk 1846. Anstalten lades ned 2013. År 2017 byggdes fängelsebyggnaden om till studentbostäder.

Norr om fängelsebyggnaden finns en flygelbyggnad i en våning som uppfördes 1866. Byggnaden användes som tjänstebostad fram till 1899 då den byggdes om till verkstadsbyggnad. På 1950-talet byggdes den till med en vinkelbyggnad.

Den södra flygelbyggnaden uppfördes 1886 som arbetslokal. År 1893 gjordes den om till bostad för två familjer och fungerade som tjänstebostad fram till 1957. Byggnaden används idag som studentbostad.

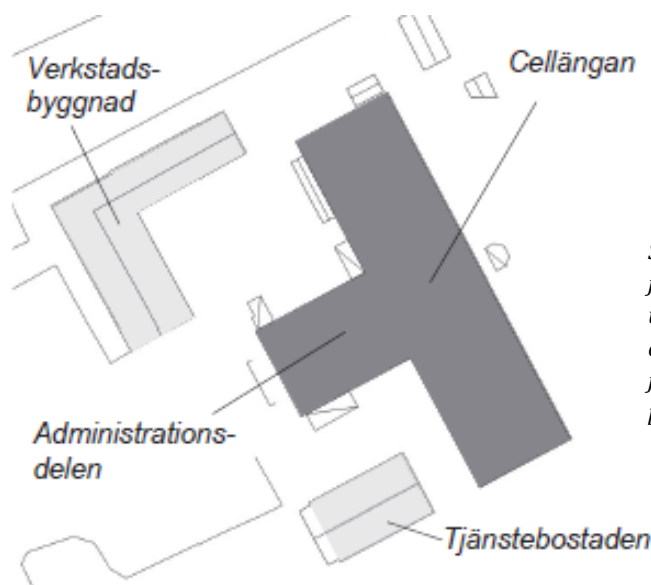


(1) Bebyggelse inom området sett från Fästningsgatan. I förgrunden syns infart till parkeringsytor i planområdets västra del. (2) Fängelsebyggnadens entré och gavel mot väster. (3) Den södra flygeln sedd från söder (4) Den södra flygeln sedd från norr/Fängelsebyggnadens entré. (5) Köksträdgården i planområdets södra del (6) Fängelsebyggnaden och muren sedd från sydost. (Bilder från planprogrammet)



Öster om fängelsebyggnadens fasad finns en halvcirkelformad rastgård som anlades samtidigt som fängelset i form av 9 avskilda tårthitar. År 1897 utökades rastgården till 12 tårthitar. Runt om huvudbyggnaden och rastgården finns en mur som uppfördes 1935-36.

Övrig bebyggelse inom planområdet utgörs av tre mindre komplementbyggnader i anslutning till fängelset samt en transformatorstation i området nordöstra hörn.



Situationsplan över bebyggelsen. Den T-formade fängelsebyggnaden (mörkgrå) utgörs av administrationsdelen i entrépartiet mot väster samt den längre flygeln som inrymmer cellerna. (Bild från planprogrammet)

Stadsbild

Fängelset har ett fritt, centralt läge inom kvarteret vilket bidrar till att stärka fängelsets tidigare betydelse som institutionsbyggnad. Stadsplanemönstret för kvarteret utgörs av rutnätsstadens lättorienterande gatustruktur som baseras på slutna kvarter och öppna ytor vid viktiga platser.

Tillsammans med tingsrätten i väster är planområdet placerat i gränsen mellan tre olika bebyggelsemönster. I söder finns en sluten kvartersstad inom kv Hunden, med bebyggelse i 3-4 våningar som uppfördes 1888-1930. I öster finns kv Korea från 1930-talet med lamellhus i tre våningar. Norr om fastigheten finns trädgårdsstaden med låg, friliggande villabebyggelse som placerats utmed svängda gaturum.

Service

Planområdet ligger centralt i Kristianstad med god tillgång till offentlig service. Ca 200 m väster om planområdet finns handelsgatan Östra Boulevarden och inom en radie på 500 m finns livsmedelsbutiker, vårdcentral och bibliotek m.m.

Ca 150 m öster om planområdet finns Centralskolan (F-6). Närmsta förskola finns vid Tredalagatan ca 150 m norr om planområdet.



Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk – och miljöteknisk utredning har genomförts inom den västra och den östra delen av planområdet under våren 2021 (Tyrens 2021A och B).

Inom den västra delen av planområdet utgörs jordlagerföljden generellt av fyllning på siltig lera och/eller organiska jordar. Fyllningen utgörs av humusjord, sand, grus, silt och lera och varierande innehåll av tegelrester. Fyllningen påträffas från markytan ner till ett djup som varierar mellan 0,3 och 1 m under markytan.

I den östra delen av planområdet utgörs jordlagerföljden generellt av fyllning som underlagras av sand med varierande innehåll av silt. Fyllningen utgörs av humusjord, sand, grus, silt och lera och varierande innehåll av tegelrester. Fyllningen påträffas från markytan ner till ett djup som varierar mellan 0,6 och 1,9 m under markytan.

Grundvattennivåerna inom planområdet varierar mellan 3,4 m och 5,1 m under markytan.

Grundläggning

Inom det västra undersökningsområdet krävs förstärkt grundläggning med exempelvis pålar. Mindre och enklare byggnader/konstruktioner som exempelvis miljöhus/soprum eller parkeringar kan grundläggas direkt i mark.

I det östra undersökningsområdet kan grundläggning av byggnader utföras med platta på mark beroende på vilka laster som blir aktuella.

Fördjupad geoteknisk undersökning krävs i projekteringsskedet.

Radon

Uppmätt radonhalt visar på värden som varierar mellan 10,2 och 34,4 kBq/m³ inom båda undersökningsområdena vilket betyder att marken klassas som normalriskmark.

Planerade byggnader inom planområdet bör utföras radonskyddade.

Markföroreningar

I samband med den geotekniska undersökningen (Tyrens 2021A och B) genomfördes 5 provtagningar (ett i varje borrhypunkt) inom respektive undersökningsområde samt uttag av grundvattenprov i ett av de installerade grundvattenrören. Resultat från den miljögeotekniska undersökningen visade generellt låga halter underskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Enstaka halter av PAH H över KM påvisades dock lokalt i jord. Halter i grundvattnet var låga och bedöms inte vara förorenat.

I syftet att klargöra föroreningssituationen inom planområdet och bättre kunna bedöma framtida risker och eventuella behov av åtgärder, genomfördes en kompletterande markundersökning under december 2021 (Tyrens 2022A). Provtagningen omfattade 18 punkter ner till djup som varierade mellan ca 2-3 meter. Resultaten visade liksom tidigare undersökning generellt låga föroreningshalter underskridande KM-riktvärden. Lokalt

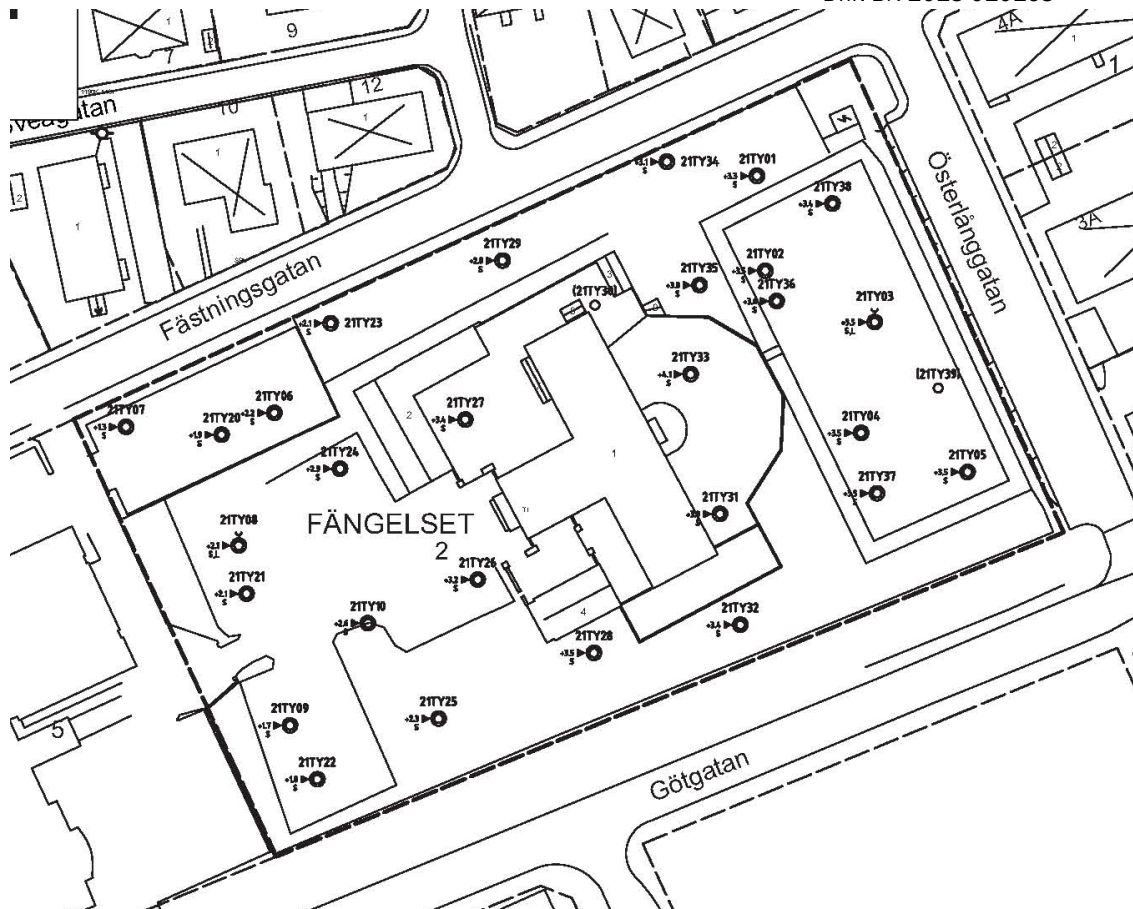


påvisades förhöjda halter av PAH H och metaller, i nivå från under till något över KM-riktvärden. Inga halter över mindre känslig markanvändning (MKM) påvisades.

Utifrån hittills utförda undersökningar inom fastigheten bedöms generellt låga föroreningshalter förekomma i jord, med halter som överlag ligger i nivåer från under till strax över KM-riktvärden. Grundvattnet bedöms inte vara förorenat.

Med hänvisning till de resultat som erhållits vid utförda undersökningar bedöms marken inom Fängelset 2 allmänt anses kunna uppfylla markanvändningstypen känslig markanvändning. De ämnen som påvisats i nivåer över KM bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa eller för miljön vid framtida exploatering av fastigheten. Därmed bedöms inte heller något efterbehandlings-behov föreligga.

Kommande arbeten med grundläggning av byggnader, anläggande av grönytor och hårdgjorda gångytor etc. kommer vidare medföra att merparten av fyllning inom området schaktas ur. De geotekniska schakterna kommer således att medföra att merparten av de lokalt påvisade föroreningshalterna över KM förs bort från området, och därmed minimeras än mer eventuella risker för skadlig exponering. Den mindre mängd jord med halter över KM som kvarstår lokalt bedöms inte innebära några betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Därav bedöms ingen ytterligare schakt behöva utföras än den som utförs i grundläggningssyfte för byggnader, vid anläggande av park- och grönytor, samt i ledningsschakter.

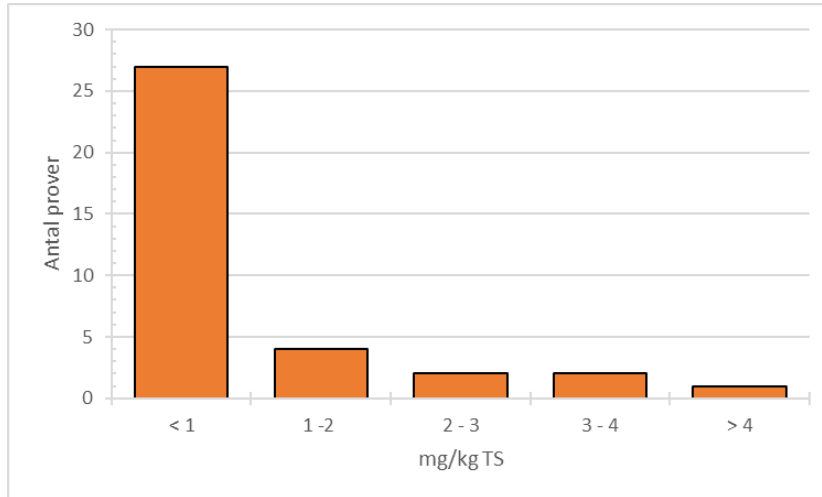


Provtagningsplan för den kompletterande markundersökningen (Tyrens 2022A)

Marken inom fastigheten har undersökt i två omgångar och sammanlagt har 36 prover analyserats från 28 provtagningspunkter. Analysresultaten visar att de förhöjda halter som påvisats kan kopplas till tillförda fyllnadsmassor som har en mäktighet av 0,5-1,5 meter (i en provpunkt 2 m). Fältintrycket är att det är samma typ av fyllnadsmassor över hela fastigheten och att det därför inte har varit relevant att göra en indelning i egenskapsområden. Analysresultaten kan alltså sägas spegla den haltvariation som finns i fyllnadsmassorna, både i liten och stor skala. För att kunna bedöma riskerna med markföroreningar måste en representativ halt definieras. Vilket statistiskt mått som ska användas beror både på dataunderlaget och markanvändningen. I föreliggande fall ger provtagningen intrycket av ett tämligen lågförorenat område. Av sammanlagt 36 prov uppvisar 27 stycken (75 %) halter som underskrider riktvärdet för känslig markanvändning. Halterna varierar inom ett ganska smalt spann där ingen halt ligger över 5 mg/kg TS. Haltfördelningen illustreras i diagrammet nedan. Vid känslig markanvändning, såsom bostäder, kan det finnas en vilja att använda ett statistiskt mått som tar höjd för osäkerheter i dataunderlaget, såsom UCLM95. I föreliggande ärende anser dock miljö- och hälsoskyddsavdelningen i egenskap av tillsynsmyndighet, att det finns ett



så pass omfattande underlag att medelvärde kan användas. Detta för att inte i för stor utsträckning överskatta risken och som följd skapa en onödig masshantering.



Sammanställning av provresultat, Kristianstads kommun

Kristianstads kommuns miljö- och hälsoskyddsavdelning gör i egenskap av tillsynsmyndighet bedömningen att det underlag som tagits fram i ärendet är tillräckligt för detaljplaneringen samt att det inte föreligger något behov av avhjälpandeåtgärder på fastigheten med hänsyn till kommande markanvändning. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade 2022-03-10 att ärendet inte föranleder någon ytterligare åtgärd.

PCB-inventering

Inför granskningsskedet har en PCB-inventering av byggnader och murkonstruktioner inom fastigheten Fängelset 2 genomförts (Tyrens 2023A) i syfte att undersöka och kartlägga förekomst av PCB. Resultatet av inventeringen visade att ingen PCB förekommer i undersökta golv- och fogmassor, isolerrutor eller kondensatorer. Då igen PCB påträffades gjordes bedömningen, i samråd med miljö- och hälsoskyddsavdelningen tillika ansvarig tillsynsmyndighet, att det inte var relevant att provta fasadnära mark med avseende på ämnet.



Kulturmiljövärden

Kulturmiljövärden inom fastigheten utgörs av fängelsebyggnaden och södra flygeln med tillhörande murar och utemiljö. Fängelset anlades 1842 - 47 utanför den gamla befästa stadskärnan. Under samma period anlades andra stora institutioner i staden som residenset, Rådhuset, Kronohuset, järnvägsstationen, Norretullskolan och Södra kasern.

På kartan från 1855 samt på Häradsekonomiska kartan från omkring 1926 - 1934 syns en väg i Nya Boulevardens förlängning fram till fängelsets entré. Vägens sträckning igenom grannkvarteret Fängelset 5 är idag igenbyggd med Kristianstads tingsrätt. På Härads-ekonomiska kartan daterad 1926 - 1934 kan man se hur Kristianstad har utvecklats utanför den ursprungliga renässansstaden gränser.



Till vänster: karta från 1855 som visar fängelsets placering öster om den gamla stadskärnan. Till höger: Häradsekonomiska kartan 1926-1934. Fängelset ligger inom vit cirkel (utsnitt från planprogrammet)

Riksantikvarieämbetet gjorde en byggnadsdokumentation av fastigheten under 1980-talet. Kristianstadsfängelsets exteriör beskrivs som ett av de bäst bevarade T-formade fängelserna i landet. De största förändringarna som har gjorts i exteriören utgörs av förstörade cellfönster, nya utgångar i cellängans gavlar och förändrad puts och färgsättning. Riksantikvarieämbetets dokumentation utgör grund för den beskrivning och riktlinjer för bevarande av bebyggelsen som anges i planprogrammet (se under planprogram).

En kulturhistorisk värdering har genomförts i samband med planarbetet, rapport 2022:24 Fängelset 2, Kristianstad av Regionmuseet Skåne (2022-04-05). Den kulturhistoriska värderingen ger även förslag på skyddsbestämmelser för fängelsebyggnaden. Byggnaderna på fastigheten har med hjälp av arkiv- och litteraturstudier samt okulär besiktning satts in i ett samhälleligt och historiskt sammanhang för att öka kunskapen för



hur anläggningen kommit till och använts samt vilka delar av anläggningen som är viktiga att bevara för att dess kulturhistoriska sammanhang ska vara möjliga att förstå.

Under sina 166 år på platsen har fängelseanläggningen av naturliga skäl genomgått flera förändringar som bidrar till platsens historia. I en framtida förändring och utveckling av fastigheten behöver historiska spår samsas med nya idéer och visioner för att lägga grund till en hållbar och långsiktig användning och förvaltning av byggnaden.

De kulturhistoriska värden kan beskrivas med arkitekturhistoriskt värde, symbolvärde, kontinuitetsvärde och samhälls- och socialhistoriskt värde.



Rastgården på fängelsets östra sida med åtskilda, tårtsformade rastgårdar. Vid ingången till fängelsebyggnaden fanns ett vakt torn med utblick över samtliga rastgårdar. Rastgården revs på 1970-talet. Bilder ur Regionsmuseet Skånes arkiv. Källa: Kulturhistorisk värdering, Fängelset 2, Regionmuseum Skåne, 2022-04-05



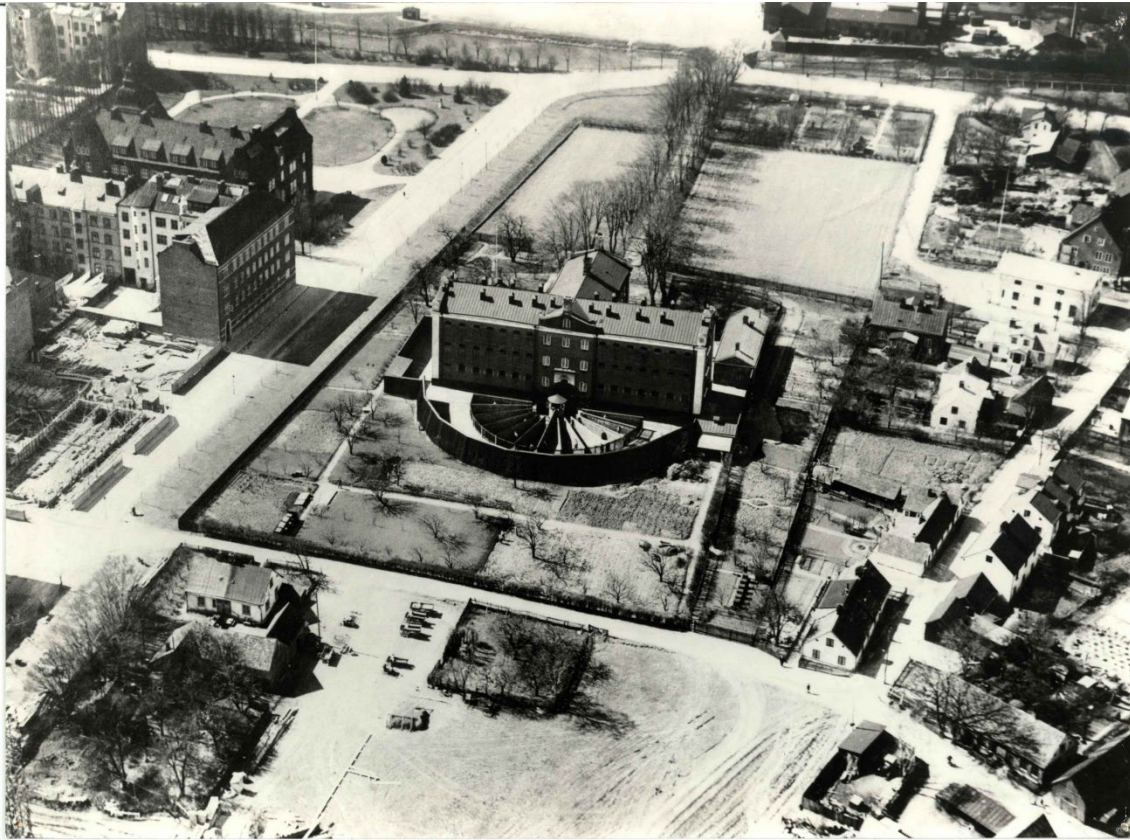
Rastgården är symboliskt viktig för förståelsen av fängelseanläggningen. Den avskärmande muren har historiskt fungerat som ett hinder. Muren, formen av de individuella rastgårdarna och vaktarens lokalisering är viktiga för förståelsen av platsen. Källa: Kulturhistorisk värdering, Fängelset 2, Regionmuseum Skåne, 2022-04-05



Byggnadens utformning har en direkt koppling till de förändringar inom fångvården som infördes i mitten på 1800-talet då det bland annat skedde en övergång från gemensamma fångutrymmen till enskilda celler. Utöver byggnadens planmässiga utformning så var även uppvärmningssystemet nyskapande utformat med varmluftskanaler. Fängelsets arkitektoniska utformning speglar, utöver nya idéer kring hur verksamheten skulle bedrivas, även samhällets värderingar kring rätt och fel. Anläggningens placering i staden som ett landmärke avsåg att påminna medborgarna om den rätta vägen där fängelsets närvaro i stadsbilden skulle fungera avskräckande. Fängelset var även en av de första institutionsanläggningarna som byggdes öster om fästningsstaden och bidrar i och med det till stadsdelens tidsdjup.



Interiör från cellängan 1905. Mellan våningsplanen fanns ett öppet ljusschakt för att underlätta övervakning. Längan fick naturligt ljus från fönstren i gavlarna och lystes i övrigt upp av fotogenlampor. Observera de små luckorna på sidan om celldörrarna, där nattkärlen kunde placeras så att dörrarna inte behövde öppnas. Ljusschakten byggdes igen under 1950-talet. Bild ur Regionsmuseet Skånes arkiv. Källa: Kulturhistorisk värdering, Fängelset 2, Regionmuseet Skåne, 2022-04-05



Flygfoto över fängelset och de omfattande odlingarna som fyllde tomten. Här fanns fruktträd, bärbuskar och grönsaksodlingar i form av potatis, morötter, purjolök, persilja och olika sorters kål. Det som producerades användes till största delen för fängelsets egen matförsörjning. Fotografiet är scannat ur Föreningen Gamla Christianstad årsbok för 1998 (s.102). Källa: Kulturhistorisk värdering, Fängelset 2, Regionmuseet Skåne, 2022-04-05

Nordost om fängelsebyggnaden har det tidigare funnits en begravningsplats för fångar. I dödböckerna för Kristianstads slottsförsamling står det helt klart att 11 fångar avlider mellan åren 1858-61. Av dessa 11 är det angivet att fyra av dem begravs på "fängelsekyrkogården", två av dem skickas till Anatomen i Lund medan den övriga fem står utan angivelse.¹ Det är möjligt att de också begravdes där, men det kan inte skriftligen beläggas. Efter 1861 står inga mer uppgifter att finna för avlidna i slottsförsamlingen. Först 1864 tillåts fångar att begravas på kyrkans kyrkogårdar då en lagändring medger detta. Begravningsplatsen har endast varit i bruk under några få år. Idag saknas gravmarkeringar på platsen och undersökningar i mark visar att inga lämningar finns kvar av de som begravts inom området.

Baserat på att begravningsplatsen ska ha slutat användas som begravningsplats runt 1861, att gravmarkeringar saknas och att marken inte har brukats som en begravningsplats på mycket lång tid bedömer Länsstyrelsen 2022-12-02 att begravningsplatsen var nerlagd redan före 1963 då det genom lag (1963:537) om gravrätt m.m. infördes krav på tillstånd

¹ [Kristianstads slottsförsamlings kyrkoarkiv, Födelse- och dopböcker, SE/LLA/13213/C/2 \(1843-1846\) - Riksarkivet - Sök i arkiven](#)



från länsstyrelsen för nedläggning. Något krav på att söka tillstånd enligt 2 kap 14 § begravningslagen (1990:1144) för nedläggning av begravningsplatsen finns alltså inte.

Karaktärs- och värdebeskrivning; Fängelsebyggnaderna

Entréfasaden

Entréfasaden på administrationsdelen är indelad i två fönsterlösa våningar. Dörrpartiet utgörs av en portal som kröns av en rundbågefris med ett ovanliggande listverk med en slät upphöjd yta. Till huvudentrén leder en hög dubbelfritrappa. Portalen utsmyckas av inskriptionen ANNO MDCCCXLVI. Entrédörren är utbytt, ursprungligen utgjordes den av pardörrar med kvadratiska fasettfyllningar som utvändigt var målade i mörkbrun täckfärg, invändigt med gulbrun ådrad målning. Det segmentbågiga överfönstret finns kvar. Den övre våningen artikuleras med sju grunda absidformade nischer. I gavelröstet finns en segmentbågig fönsteröppning med ett rektangulärt småspröjsat fönster.

Administrationsdelens sidofasader

Administrationsdelens sidofasader artikuleras med sex fönsteraxlar med stora rektangulära fönster i tre våningar. På västra sidan finns en dörr i vinkel mot celldelen med framföriggande hög fritrappa av granit och med järnräcke, samt ursprungligt rektangulärt överljusfönster. Längst till vänster finns en icke ursprunglig källaringång under tak.



Entréfasad



I gavelröset finns en segmentbågig fönsteröppning med ett rektangulärt småspröjsat fönster

Den övre våningen markeras med sju grunda absidformade nischer



Huvudentré markerad med en portal

Listverk med upphöjd friyta

Inskription

Rundbågefris

Segmentbågigt överfönster

Dubbelfritrappa



Rikt profilerad taklist som förkroppas vid hörnen

Kraftiga hömlisener

7 fönsteraxlar i tre våningar

Foto: juni 2015

*Fängelsebyggnadens särdrag; ovan entréfasad, nedan administrationsdelens sidofasader
(Bilder från planprogrammet)*

Administrationsdelens sidofasader



Administrationsdelens sidofasader artikuleras med 6 fönsteraxlar med stora rektangulära fönster i segmentbågiga öppningar som upprepas i tre våningar

Foto: juni 2015

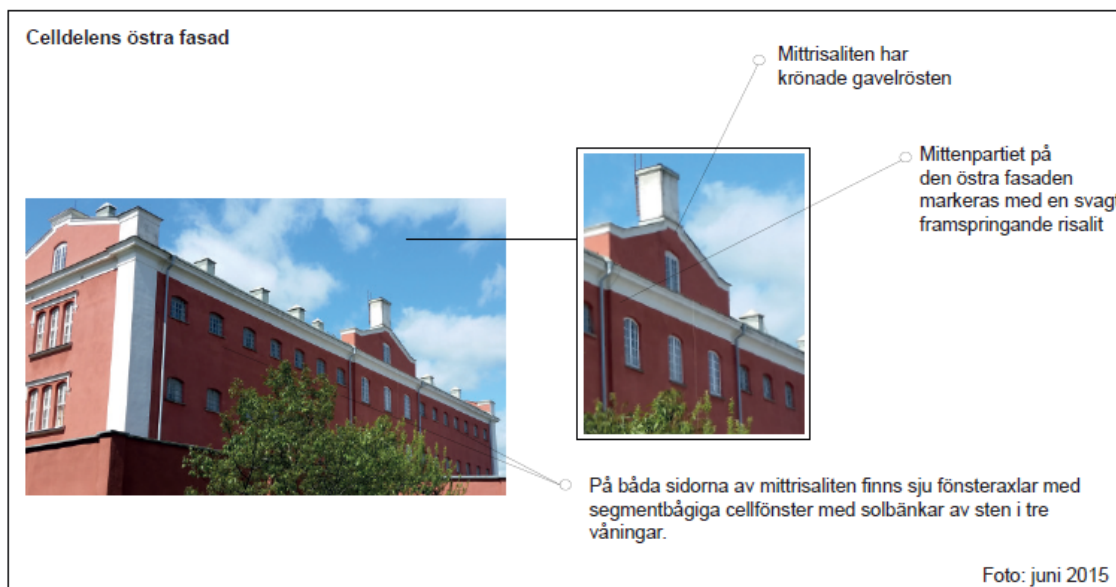


Celldelens östra fasad

Den östra fasaden indelas i tre avsnitt med en centrerad mittrisalit som omges av två symmetriska yttre delar. Mittrisaliten är svagt framskjuten och motsvarar administrationsflygelns läge. Den har krönade gavelrösten, men till skillnad från andra fängelser så saknar den hörnlisener. Mittrisaliten artikuleras av tre fönsteraxlar med stora segmentbågiga fönster i tre våningar. Mittersta axeln i bottenvåningen har en dörr ut till rastgårdarna. Framför ligger en dubbelfritrappa av granit med järnräcke. Dörröppningen är segmentbågig med raka djupa smyggar som inramas av en list och har en bred, kvaderristad omfattning med krönade listverk.

Cellängans yttre delar på båda sidor om mittrisaliten (respektive administrationsflygeln på den västra fasaden) har sju fönsteraxlar med segmentbågiga cellfönster. Fönsterna har förstorats och har ungefär samma höjd som bredd. De har solbänkar av sten.

Det nordligaste fönstret i bottenvåningen på den östra fasaden har förstorats ytterligare. På östra sidan bevarar bottenvåningens fönster upptill galler av en mycket ovanlig typ. Utanför den nedre fönsterhalvan utgörs gallret av den vanliga 1800-tals /1900-talstypen. Dessa fönster har järnbågar med sex stora rutor medan övriga fönster är smårutiga och saknar galler. De första fönsterförstoringarna på bottenvåningen gjordes 1927 då cellerna innanför omvandlades till arbetsceller. Övriga cellfönster förstörades 1935- 36.



Fängelsebyggnadens särdrag; Celldelens östra fasad (Bilder från planprogrammet)

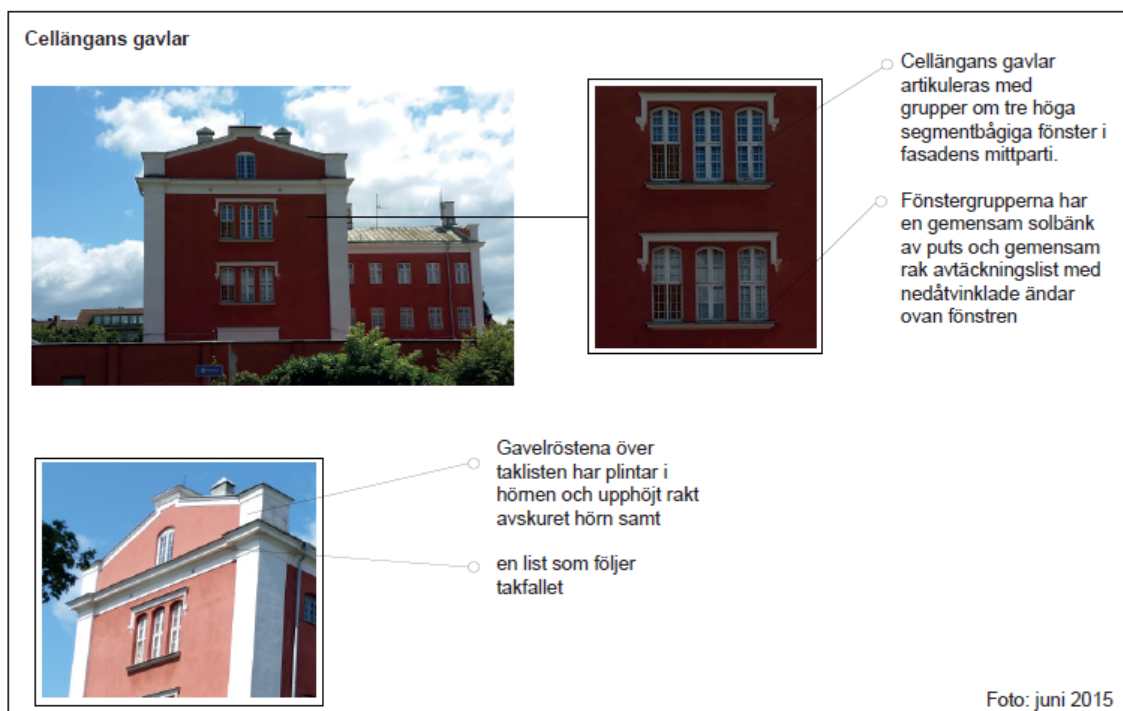


Cellängans gavlar

Cellängans gavlar artikuleras med grupper om tre höga segmentbågiga fönster i fasadens mittparti. De har en gemensam solbänk av puts och gemensam rak avtäckningslist med nedåtvinklade ändar. På södra sidan i bottenvåningen finns en dörr i mitten upptagen under 1930-/1940-talet. Fönstret till höger om denna har ursprungliga bågar med hörnjärn/gångjärn av vinklad sen 1800-tals typ.

På norra gaveln har bottenvåningen helt förändrats med plåtdörr och flankerande rektangulära fönster.

Framför dörren fanns vid inventeringstillfället en hög lastbrygga och under denna en plåtklädd dörr som möjligen kunde vara en ursprunglig dörr till källaren. Motsvarande trappa och källardörr identifierades på södra sidan.



Fängelsebyggnadens särdrag; Celldelens gavlar (Bilder från planprogrammet)

Tak

Huvudbyggnaden har ett flackt sadeltak med enkelfalsad grönmålad plåt omlagt 1968 och senast 1995.

I krönet av gavlarna och över administrationsflyglen finns putsade skorstenar som ursprungligen hade krenelerat krön, men numera har ett enklare utseende. Över cellängan finns dubbla rader av ventilationshuvor av plåt.

Sockel

Byggnadens sockel är hög och putsad i mörkgrå nyans, på entrésidan är den blågrå.



Listverk

Byggnaden har rikt profilerad taklist som förkroppas vid hörnen.

Källarvåningen

Källaren under administrationsdelen och celldelen saknar förbindelse. Golven är cementerade och väggar och tak är vitputsade. I cellängans sydvästra hörn finns en ursprunglig straffcell/mörkercell som enligt byggnadsdokumentationen är landets bäst bevarade i sitt slag (Riksantikvarieämbetet).

Administrationsdelens källare utgörs av tre avskilda delar; bastu- och tvagningsrum, köksförråd och verkstadsförråd med ingång från gården. Större delen av köksförrådet är välvt med en kombination av kryss- och tunnvalv.

Celldelens källare består av ett brett mittskepp med plant tak och smalare sidoskepp med tunnvalv på gördelbågar. Murarna är mycket kraftiga och har nedtill en bred klack.



Bilden visar straffcell/mörkercell i fängelsets källarvåning. Cellen är enligt Riksantikvarieämbetet den bäst bevarade straffcellen av sitt slag i landet (Bild från platsbesök 2013)



Särskilt värdefull bebyggelse enligt PBL 8 kap 13§

Fängelset ger oss information om hur fångvården bedrevs som en institution i samhället. Interiört åskådliggör planlösningen och rumslig organisation cellfängelsets ideal och idén att bot och bättring skulle åstadkommas i enskildhet. Anläggningen vittnar också om människans situation i samhället. Innanför murarna samsades fångar dömda för så olika brott som lösdriveri eller mord. Fångarna utförde samhällsnyttigt tvångsarbete med sysslor från skomakeri och korgflätning till industriellt präglat verkstadsarbete. En del av arbetet handlade om jordbruksverksamhet och trädgårdsodling som bidrog till fängelsets försörjning.

I ett nationellt perspektiv är fängelset både sällsynt och representativt. Sällsynt för att det är den mest välbevarade av de fängelsebyggnader som uppfördes efter samma ritning, representativt för att den står som representant för en byggnadstyp av stor samhällsbetydelse.

Fängelsebyggnaden bedöms vara en särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap 13§. Planbestämmelser för att skydda både de exteriöra och interiöra värdena föreslås införas på plankartan tillsammans med förbud mot rivning. För befintliga byggnader är underhållet eftersatt och ett större behov av upprustning föreligger.

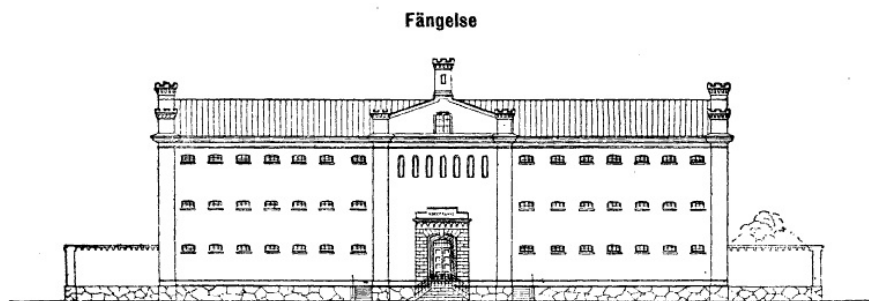


Fig. 1. Fasad. (Det framskjutande midtpartiet inrymmer administrationslokaler.)

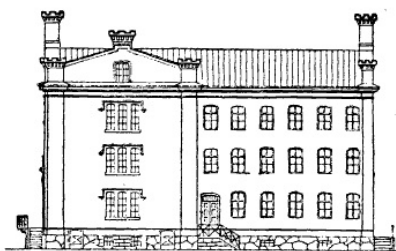


Fig. 2. Gavel och det framskjutande midtpartiet.

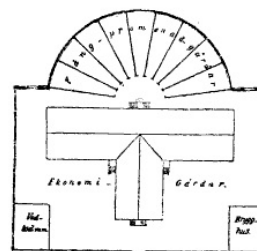


Fig. 3. Situationsplan af fängelset.

Fasadritningar, fängelsebyggnaden



Natur- och rekreationsvärden

Utmed Götgatan finns uppvuxen tät, vegetation med stora lövträd och häckar. I den sydvästra delen av fastigheten finns en köksträdgård som tillhör den södra flygeln. Inom köksträdgården finns fruktträd, rabatter och trädgårdsland.

I den västra delen av fastigheten finns en sykomorlön som är en rest från den tidigare allén som gick fram till fängelsets entré. Vid muren utmed fastighetsgränsen i väster finns en självsådd säl.

Mot Fästningsgatan i norr finns gräsytor med fruktträd och buskar. Mellan parkeringsytan och Fästningsgatan i den nordvästra delen av planområdet finns häckvegetation med 5 st äppleträd.



Översiktskarta vegetation

Utmed Götgatan finns en trädallé i fastighetsgränsen mellan Fängelset 2 och den kommunala fastigheten Kristianstad 4:10. Allén består av totalt 20 naverlönnar och omfattas av biotopskydd. Enligt den trädinventering som gjorts för området bedöms naverlönnarnas vitalitet vara god (Abor Syd 2022). Vid byggnation i närhet till allén bör ett säkerhetsavstånd på 6 m från trädets stam upprätthållas. Inom allén står en död alm som bör tas ned för att upprätthålla säkerheten. Utmed Götgatan finns ytterligare en trädallé placerad mellan gatan och GC-vägen.



Rekreationsvärden inom planområdet består huvudsakligen av köksträdgården och vegetation mot Götgatan. Öster om fängelsebyggnaden finns en grusad fotbollsplan som uppfördes för fängelsets interner.

I närheten av planområdet finns flera parker och lekplatser. De närmsta parkområdena som också ligger inom 300 meter från planområdet är Kanalparken, Kanalön, Bastionparken, Utanverken och Wahlbergska parken som också innehåller en lekplats som kommer att rustas upp i närtid. Inom 700 meter från planområdet finns Tivoliparken och Parkstadens parkstråk, båda med lekplatser.

Inom ca 1 km från planområdet finns även tätortsnära naturområden. Vattenriket, Hammarsjön, Näsby fält, Björket och Prästaskogen är exempel på några.



*Tivoliparken ca 700 meter från planområdet.
Bild: Kristianstads kommun*



PLANFÖRSLAG



Vy mot bostadskvarteret från Götgatan. Bild: Liljewall arkitekter

Planens huvuddrag

Planförslaget innebär att Fängelset 2 förtätats med bostadsbebyggelse i 3 – 7 våningar runt om den före detta fängelsebyggnaden. Planförslaget möjliggör även för centrumverksamhet i bottenvåningen i anslutning till Götgatan. Planerad bebyggelse placeras i vinkel mot omgivande gator så att de tillsammans bildar ett sammanhållet bostadskvarter som blir en naturlig övergång mellan den slutna kvartersstaden söder om Götgatan och den friare villastrukturen norr om planområdet.

Förslaget följer planprogrammets intentioner med att möjliggöra en högre bebyggelse mot Götgatan, som sedan trappas ned mot villabebyggelsen i norr. Byggnadernas placering utmed omgivande gator kommer att bidra till att förstärka stadsmässigheten i området. Entréer till de byggrätter som är orienterade mot omgivande gator (Fästningsgatan, Götgatan och Österlånggatan) bör placeras mot allmän plats. För att ge plats för förgård med entré, cykelparkeringar och grönytor är byggrätterna delvis indragna från gatorna, med undantag för bebyggelse mot Götgatan där bebyggelsen får placeras i linje med allmän plats för gata.

Centralt inom kvarteret bevaras den före detta fängelsebyggnaden och den södra flygeln för att även i fortsättningen användas som studentbostäder. Byggnaderna och den tillhörande fängelsemuren har höga kulturhistoriska värden och dess bevarande och



skydd mot förvanskning säkerställs i detaljplanen. För att fängelsebyggnaden ska behålla sin framträdande roll i stadsbilden tillåts ingen ny bostadsbebyggelse i direkt anslutning till byggnaden. Detaljplanen är utformad så att siktstråk mot byggnaden skapas från Nya Boulevarden i väster och från Föreningsgatan i söder.



Illustrationsplan för området. Bild: Liljewall arkitekter

För att skapa ett gent stråk mellan stadsdelarna norr och söder om planområdet föreslås ett gångstråk anläggas från Fästningsgatan över fastigheten till korsningen Götgatan/Föreningsgatan. Gångstråket ingår i en planerad gemensamhetsanläggning inom fastigheten.

Ytan framför fängelset utformas till en öppen gårdsplan som värnar och framhäver fängelsebyggandens monumentala placering. De befintliga pelarna framför entrén föreslås sparas och hjälper till att rama in och dela upp den stora gårdsytan. Genom att skapa en rumsbildning längs med gångstråket öppnar gården upp för liv och rörelse samt spontana möten. Väster om gårdsplanen föreslås delar av den tidigare allén återplanteras för att förstärka siktstråket mot väster.

På den östra gården behålls delar av fängelsemuren och integreras i utemiljön. Genom exempelvis effektbelysning och klätterväxter kan murens karaktär förstärkas och olika typer av markbeläggning kan illustrera indelningen av den tidigare rastgården. För att säkerställa att muren inte blir en barriär i utemiljön möjliggör detaljplanen att muren kan sänkas och öppnas upp i sektioner. För att muren även i framtiden ska upplevas som en del av den tidigare fängelsebyggnaden finns bestämmelser som reglerar att murens halvmånformade sträckning och färgsättning ska bibehållas. I bottenplan på den lägre



byggnadskroppen mot Österlånggatan föreslås en portal skapas för att skapa en öppenhet mellan gaturummet och bostadsgården samt för att möjliggöra ett siktstråk mellan gatan och fängelsebyggnadens östra fasad.



Östra bostadsgården med fängelsebyggnaden och den före detta rastgården. Bild: Liljewall arkitekter

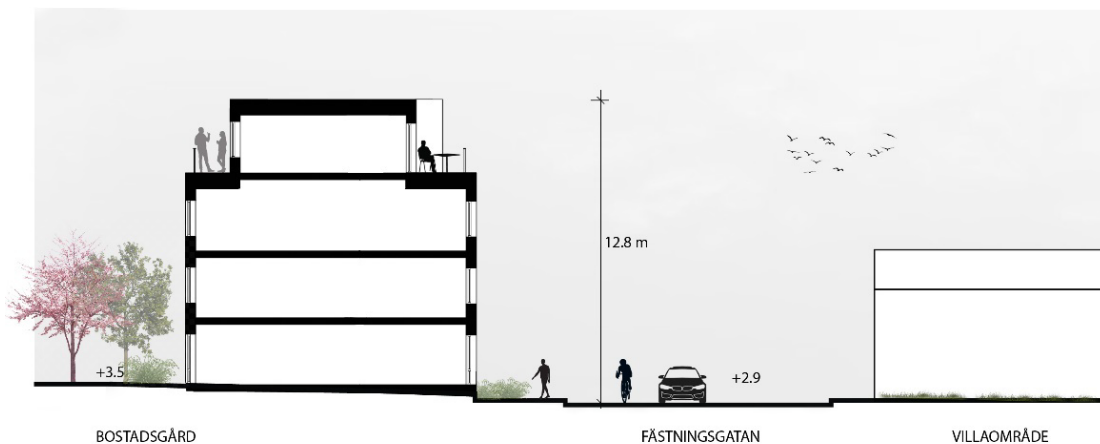


Vy mot bostadskvarteret från Fästningsgatan. Bild: Liljewall arkitekter



Mellan och söder om fängelsebyggnaderna skapas utemiljöer för studenterna. Mot Götgatan finns en grönyta som även ska fungera som översvämningssyta vid skyfall. I fastighetsgränsen mot Götgatan finns den biotopskyddade allén som bevaras och skyddas i detaljplanen.

Planförslaget möjliggör för parkeringsgarage under planerad bebyggelse och delar av bostadsgårdarna. Angöring till parkeringsgaragen föreslås ske från Fästningsgatan. Parkering möjliggörs också i begränsad omfattning i anslutning till entréer.



Sektion B i planområdets östra del. Bild: Liljewall arkitekter

Planområdets avgränsning

Planområdet är huvudsakligen avgränsat till fastigheten Fängelset 2 för att ersätta den mark som är planlagd för allmänna ändamål (A) och därigenom möjliggöra uppförande av nya bostäder inom området och att befintliga studentbostäder kan bevaras. Runt om fastigheten finns gator, ledningsnät etc. utbyggt men en del av Österlånggatan ingår i planområdet för att möjliggöra en trottoar längs gatans västra sida mellan planerad bebyggelse och befintlig gatuparkering.

Kvartersmark för bostäder, studentbostäder, centrumverksamhet i bottenvåning och transformatorstation

Markanvändning

Markanvändningen för kvartersmarken anges huvudsakligen till bostäder (B). Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel seniorbostäder och studentbostäder. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga, gästlägenhet, växthus,



lekplats och miljöhus för flerbostadshus etc. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

För att säkerställa att det före detta fängelset och södra flygeln även i framtiden används som studentbostäder, och därigenom ger ett begränsat behov av parkeringsplatser, är markanvändningen för dessa byggnader preciserad till studentbostäder (B₁).

I anslutning till Götgatan i söder tillåts centrumändamål på bottenvåningen. Bestämmelsen är avgränsad vertikalt uppåt till +8 meter över angivet nollplan i öster (C1), samt till +6 meter över angivet nollplan i väster (C2). Detta innebär att bestämmelserna endast gäller för bottenvåningen. I bottenvåning medges förutom bostadsändamål även centrumändamål (C1 och C2) som tillåter kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Avsikten är att skapa möjligheten till centrumfunktioner för att bidra till en ökad användning och nyttjande i detta centrumnära läge.

Mot Fästningsgatan möjliggörs för uppförande av en transformatorstation (E₁) mellan de planerade bostadshusen. Stationen ska ersätta den befintliga transformatorstationen i planområdets nordöstra hörn. Runt om ytan för transformatorstationen finns en 5 m bred remsa med prickmark som säkerställer att bebyggelse inte placeras i direkt anslutning till stationen. Transformatorstationen ska alltid vara tillgänglig oavsett tid på dygnet och ska uppföras fristående.

Placering

Inom planområdet finns prickmark och korsmark som reglerar att planerad bebyggelse uppförs mot planområdets gränser så att ett sammanhållet bostadskvarter bildas. Runt om den före detta fängelsebyggnaden finns prickmark som säkerställer att ny bebyggelse inte uppförs i anslutning till byggnaden så att dess friliggande läge kan behållas.

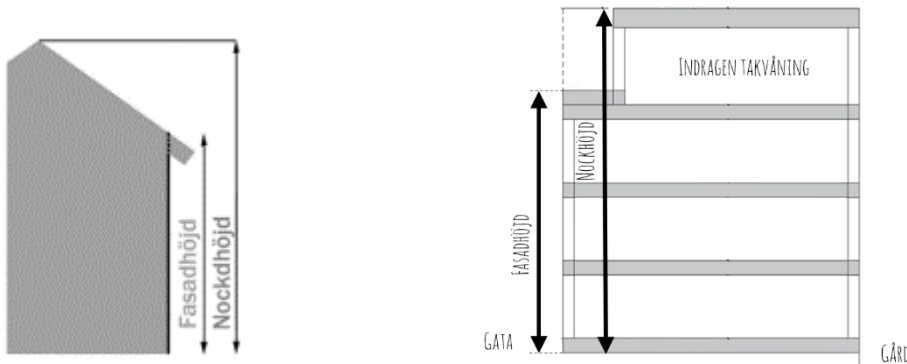


Modellbild över kvarteret sett från norr. Bild: Liljewall arkitekter



Höjd på byggnadsverk

Föreslagna nockhöjder inom planområdet är anpassade för att möjliggöra en bostadsbebyggelse på 3 – 6 våningar med underliggande parkeringsgarage/källare. På grund av de varierande markhöjderna på omgivande gator/fastigheter och de planerade bostadsgårdarna regleras föreslagna nockhöjder i förhållande till nollplanet mot allmän plats i stället för färdig mark. Med nollplan avses geoiden i höjdsystemet Rh 2000 som detaljplanen är upprättad i. Omkringliggande gator ligger på mellan +1,16– 3,33 m.ö.h. Med nockhöjd avses den högsta delen av byggnadens takkonstruktion. Det innebär att skorstenar, ventilationsdon och liknande delar som sticker upp över taket inte räknas in här. För föreslagna byggrätter mot Fästningsgatan regleras även fasadhöjden som ett komplement till nockhöjden. Med fasadhöjd menas i detta fall den punkt där tak och fasad möts och mäts över angiven nollpunkt. Fasadhöjden regleras på fasad utmed gata, mot gården är fasadhöjden då det är det allmänna stadsrummet som varit viktigt att reglera i anslutning till Fästningsgatan.



Illustrationen visar hur fasad- och nockhöjd beräknas. Bild Kristianstads kommun

Mot Götgatan föreslås bebyggelse i 6 våningar. Högsta nockhöjd över nollplanet är 25 meter (h_3).

Mot Österlånggatan föreslås bebyggelse i 4 - 7 våningar och högsta nockhöjd över nollplanet är reglerad till 17 meter (h_2), 24 m (h_3), respektive 28 meter (h_4).

Mot tingsrätten i väster föreslås bebyggelse i 3 - 7 våningar. Högsta nockhöjd över nollplanet är reglerad till 14 meter (h_1), 25 meter (h_3), respektive 28 meter (h_4). Regleringen av den låga byggnadskroppen är utformad så att fängelsebyggnadens gavel och övre del blir synlig från Nya Boulevarden i väster.

Mot Fästningsgatan i norr föreslås bebyggelse i upp till 4 våningar. Nockhöjd över nollplanet är 17,5-25 meter (h_3, h_5). Fasadhöjden regleras till +15 meter över nollplanet (h_5), vilket möjliggör för t.ex. byggnation i tre våningar med en indragen takvåning.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.



Sektion A i planområdets västra del. Bild: Liljewall arkitekter

Lägenhetsfördelning

Inom fängelsebyggnaden och den södra flygeln får lägenheterna inte få överstiga 40 m² (v₁). Bestämmelsen avser främja att byggnaderna även i fortsättningen används som studentbostäder och därmed medföra ett begränsat parkeringsbehov för området i enlighet med gällande parkeringsnorm.

Markens anordnande och vegetation

För att skydda träden i den biotopskyddade allén mot Götgatan finns bestämmelse om att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n₁).

För att främja att planerade gårdar utformas för grönska, uteplatser och rörelsestråk i stället för parkering, finns bestämmelser som reglerar att parkering inte får anordnas inom delar av bostadsgården eller i markplan ovanför parkeringsgarage. Utrymme för markparkering finns i begränsad omfattning vid entréer för att tillgodose parkeringsbehov för rörelsehindrade.

Framför fängelsebyggnadens entré finns en ca 350 m² stor markytan med prickmark där varken byggnader eller underjordiskt garage får uppföras. Området är avsett för att möjliggöra återplantering av den allé som tidigare ledde fram till fängelset.

Gemensamhetsanläggning

Mellan Fästningsgatan och Götgatan införs ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g_1). Ytan är avsedd för att säkerställa mark för det planerade gångstråket genom planområdet och anordnade av översvämningssyta vid kraftiga skyfall.

Takvinkel

För fängelsebyggnaderna regleras den exakta takvinkeln för det huvudsakliga takfallet till 22,5 grader (o_1). Bestämmelsen syftar till att säkerställa att takets karaktär bibehålls.

För byggrätter mot Tingsrätten i väster och mot Österlånggatan i öster anges att sadeltak ska uppföras med takvinkel mellan 20-45 grader (o_2). Sadeltakens lägsta takvinkel är satt för att harmonisera med takvinkeln på fängelsebyggnaderna.

Rivningsförbud

Fängelsebyggnaden bedöms vara en särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap 13§ (se sid 25). På plankartan anges bestämmelse om rivningsförbud. Rivningsförbudet omfattar byggnadernas stomme, med hänvisning till byggnadens konstruktion ska även murstockarna omfattas av rivningsförbudet.



Bilden visar murstockarna på cellängans vind. Murstockarna ingick i det för den tiden nyskapande uppvärmningssystemet utformat med varmluftskanaler. (Bild från platsbesök 2013)

Utformning

I enlighet med planprogrammet ska fasader på tillkommande bebyggelse utföras i stenmaterial, tegel eller puts (f_1). För att möjliggöra en mer varierade bebyggelse medges att sektioner i fasaden får utföras i annat material.

Mot Fästningsgatan finns bestämmelse om att den översta våningen ska vara indragen minst 1 m från underliggande våning (f_2). Bestämmelsen bidrar till att bryta ned skalan på planerad bebyggelse så att den bättre harmoniserar med villabebyggelsen norr om gatan.

För att undvika att alltför stora kupor uppförs mot omgivande bostadskvarter finns bestämmelse om att takkupor får uppgå till totalt 50 % av takets längd (f_3).



För att säkerställa ett varierat taklandskap i enlighet med gestaltungsförslaget finns bestämmelse om att bebyggelse högre än 4 våningar mot Österlånggatan och mot fastigheten Fängelset 5 ska utföras med sadeltak (f_4).

För att möjliggöra attraktiva bostäder med god tillgång till utevistelse, främja varierande och detaljrika fasader samt stärka bostädernas kontakt med bostadsgården och omgivande gator, tillåts uppförande av balkonger mot bostadsgården och omgivande gator och regleras med bestämmelserna f_5 och f_6 . Mot Österlånggatan och Götgatan finns bestämmelse som möjliggöra att balkonger får kraga ut över allmän plats (f_5), utkragande balkonger på allmän plats inte ska räknas som byggnadsarea. För balkonger med maximalt djup på 1 m ska den lägsta punkten av balkongen vara belägen 3,5 m över färdig mark. För balkonger med maximalt djup på 2 m ska balkongens lägsta punkt vara belägen 4,6 m över färdig mark. Balkongens djup mäts från yttersta fasadliv. Inom delar av planområdet tillåts balkonger skjuta ut över prickmark, maximalt 2 meter från fasadliv (f_6). För att möjliggöra en sammanhållen gestaltning får balkonger på bottenvåningen sammanbyggas med markplan.

För fängelsebyggnaderna gäller bestämmelse om att taken ska vara utformade som sadeltak för att säkerställa att takets karaktär bibehålls.

Utförande

För att minska risk för skador på bebyggelse vid kraftiga skyfall eller översvämningar finns bestämmelse om att nivå för färdigt golv för planerad bostadsbebyggelse ska ligga 20 cm över angränsande gata.

Utnyttjandegrad

Byggrätter för tillkommande bebyggelse avgränsas av prickmark mot omgivande gator och korsmark/prickmark mot bostadsgården. Väster om fängelsebyggnaden är den sammanlagda byggrätten 2350 m² byggnadsyta (BYA). Den östra byggrätten uppgår till 2100 m² BYA.

På de båda gårdar finns korsmark som reglerar att ytorna endast får bebyggas med komplementbyggnader, uteplatser och balkonger ovan mark och garage/källare under mark. Planbestämmelse finns som reglerar att högst 15 % av respektive yta får bebyggas med komplementbyggnader (e_1). Bestämmelsen innebär att komplementbyggnader till en sammanlagd yta om ca 200 m² kan uppföras på den västra gården och på den östra gården möjliggörs ca 100 m² komplementbyggnad.

Norr om fängelsebyggnaden finns ytterligare en yta där komplementbyggnader får uppföras i anslutning till Fästningsgatan.

Varsamhet

För muren vid den före detta rastgården finns varsamhetsbestämmelse som syftar till att behålla murens karakteristiska bågformade sträckning och färgsättning (k_1). För att kunna



anpassa muren till den planerade bostadsgårdens funktioner medger bestämmelsen att muren kan sänkas eller öppnas upp i sektioner.



Till vänster: Fasad mot sydost visar muren runt rastgården utifrån, bild från planprogram.

Nedan: Rastgårdsmuren sedd från insidan. (bilder från Kulturhistorisk värdering, Fängelset 2, Regionmuseet Skåne, 2022-04-05)



För att säkerställa att värdefulla kulturhistoriska miljöer inom planområdet bibehålls har ett ytterligare antal varsamhetsbestämmelser införts för fängelsebyggnaden och den södra flygeln. Ursprunglig karaktär med avseende på volym, proportioner, fasadindelning, material och materialbehandling samt färgsättning ska bibehållas (k_2). Interiöra värden regleras av bestämmelsen k_3 och omfattar trapphus, murstockar, källare och ålderdomliga snickerier som ska bibehållas. Mörkercellen i källarplan (se sid 24) samt minst en av de övriga cellerna ska även bibehållas och regleras i samma varsamhetsbestämmelse (k_3).



Bilden visar en av de vanliga cellerna i fängelset. Minst en vanlig cell ska bibehållas enligt varsamhetsbestämmelse k_3 . (Bild från platsbesök 2013)

Tak ska bibehållas till sin form och karaktär samt takmaterial av falsad plåt (k_4) och fönsters placering och utformning med stickbåge i överkant ska bibehållas (k_5).



På sidorna 20-25 i planbeskrivningen finns en karaktärs- och värdebeskrivning av fängelsebyggnaderna som ska ligga till grund för bygglovshandläggarens bedömning. Avvägningar ska även ske i samråd med kommunens stadsantikvarie.

Allmän platsmark för gata

Markanvändning

Den allmänna platsmarken utgörs på plankartan av gata längs planområdets östra gräns. Utöver fordonstrafik är gator avsedda för allmän gång- och cykeltrafik. Inom användningen ryms även komplement för gatans funktion som exempelvis parkeringar, trottoarer, laddstolpar etc.

Gatumarken längs planområdets östra gräns syftar till att möjliggöra en ca 2 meter bred trottoar längs Öster Långgatans västra sida och ge utrymme för att anpassa gatan, marknivåer etc. till den planerade byggnationen inom Fängelset 2.

Barnperspektiv

Vid framtagandet av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planförslaget bedöms som positivt ur barnperspektiv då en ny bostadsmiljö med skyddade bostadsgårdar för lek och utevistelse skapas i en tätbebyggd stadsdel. Förslaget innebär att området blir mer tillgängligt då ett nytt bilfritt gångstråk möjliggörs mellan Götgatan och Fästningsgatan.



Trafik och parkering

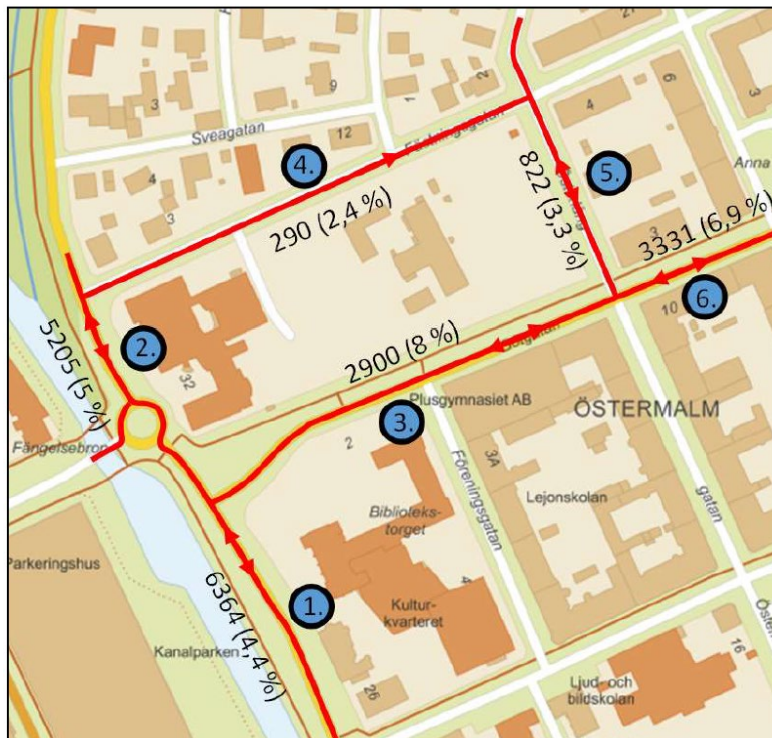
Trafik

Bostadskvarteret omges av redan utbyggda gator, gång – och cykelvägar och inga större ombyggnationer bedöms som nödvändiga för planens genomförande. Tillfart till kvarteret och eventuella parkeringsgarage föreslås i första hand ske från Fästningsgatan. Eftersom gatan är enkelriktad i riktning mot Österlånggatan får angöring ske via Kanalgatan/ Fästningsgatan samt Åldermannagatan/ Fästningsgatan.

Tillkommande bostäder och studentbostäderna beräknas bidra med en ökning med ca 130 fordon/dygn på omgivande gator (Tyrens 2023B). Den tunga trafiken bedöms öka marginellt eftersom endast bostäder föreslås inom kvarteret.

Utöver de trafikmängder som de nya bostäderna och studentbostäderna genererar visar beräkningar för år 2040 att trafikmängder på omgivande gatunät inte skiljer sig avsevärt i framtiden jämfört med nuläget. Den relativa skillnaden är störst utmed Fästningsgatan där dagens trafikflöde enligt räkningarna ökar med ca 30 - 40%. Trafikflödet på gatan är dock litet, ca 300 fordon/dygn i nuläget, och bedöms ha liten påverkan på framkomlighet, trafiksäkerhet eller trafikbullernivåerna.

Tillskottet på övriga gator är relativt sett mindre och påverkan på framkomlighet, trafiksäkerhet och trafikbullernivåerna mycket små.



Nuvarande trafikmängder i området (ÅDT) samt andel tung trafik (%). Bild Tyrens (2023B).



Tabell 1 Gator, delsträckor, trafikmängder samt årtal för trafikräkningar.

Gata	Punkt/Delsträcka	Trafikmängd (fordon/dygn)	Andel tung trafik (%)
1. Kanalgatan 2018	Norr om Lasarettsboulevarden	6400	4,4
2. Kanalgatan 2016	Norr om Nya Boulevarden	5200	5
3. Götgatan 2014	Öster om Kanalgatan	2900	3
4. Fästningsgatan 2022	Väster om Österlånggatan	300	2,4
5. Österlånggatan 2022	Söder om fästningsgatan	800	2,2
6. Götgatan 2017	Öster om Österlånggatan	3300	6,9

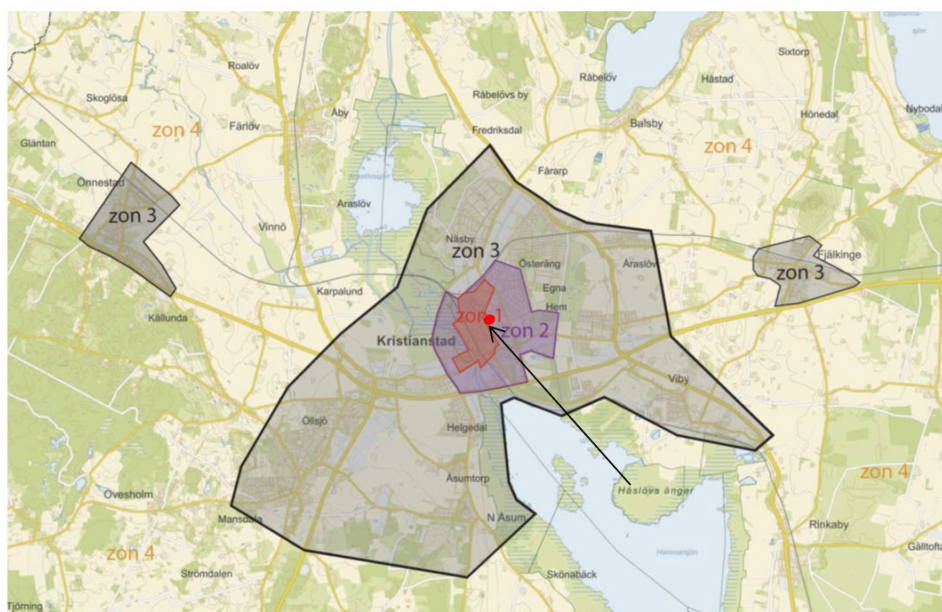
Tabell 9 Bedömda trafikmängder på omgivande gatunät vid prognosåret 2040.

Gata	Trafikmängd (fordon/dygn) 2040	Andel tung trafik (%) 2040
1. Kanalgatan	6500	4,4
2. Kanalgatan	5300	5
3. Götgatan	3000	4
4. Fästningsgatan	400	2,5
5. Österlånggatan	900	2,2
6. Götgatan	3400	6,8

Tabeller från trafikutredning, Tyrens (2023B).

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 förvaltningens bedömning är att parkeringsbehovet för aktuellt planområde kan utgå från zon 1 med hänvisning till områdets direkta närhet till stadskärnan, Kristianstads centralstation och övriga hållplatslägen för kollektivtrafik med hög turtäthet.



Zonindelning, Parkeringsnorm för Kristianstads kommun, antagen av KF 2018-10-09, aktuellt planområde är markerat och ligger i direkt gräns med zon 1. Tabellen nedan visar gällande parkeringstal för cykel respektive bil, zon 1 markerad.



	Parkeringstal							
	Cykel				Bil			
	zon 1	zon 2	zon 3	zon 4	zon 1	zon 2	zon 3	zon 4
	Boende + besökare				Boende + besökare			
	varav 30 % är besöksplatser				varav 10 % är besöksplatser			
Flerbostadshus								
P-platser per 1000 m ² BTA (gäller vid detaljplanläggning)	33	33	33	33	10	11	16	16
Plats per lägenhet "standard"	2,3	2,3	2,3	2,3	0,7	0,8	1,1	1,1
Plats per liten lägenhet (<40 m ²)	1,3	1,3	1,3	1,3	0,3	0,5	0,8	0,8
Plats per stor lägenhet (>90 m ²)	3,3	3,3	3,3	3,3	0,8	0,9	1,2	1,2

BTA - Bruttototalarea

* Angöringsplats för hämtning och lämning ingår inte i normen. Det bör finnas 2 bilplatser/avd för hämtning och lämning.

** Angöringsplats för hämtning och lämning ingår inte i normen. Det bör finnas 1 bilplats/klass för hämtning och lämning.

Tabellen visar gällande parkeringstal för cykel respektive bil, zon 1 markerad, Parkeringsnorm för Kristianstads kommun, antagen av KF 2018-10-09.

Enligt Kristianstad kommuns parkeringsnorm ska 10 p-platser/ 1000 m² BTA (bruttoarea) bostadsbebyggelse anordnas för tillkommande bostäder inom planområdet. För befintliga studentbostäder ska det finnas 0,3 p-platser/lägenhet. Inom planområdet finns möjlighet till ca 90 studentbostäder och tillsammans med föreslagna bostadsbebyggelse uppgår till ca 16 000 m² BTA. Detta innebär att totalt 187 parkeringsplatser minst ska anordnas för bostäder inom planområdet.

Ovanstående beräkningsmodell gäller vid detaljplanläggning. Inom planområdet planeras ca 185 "standardlägenheter" (60–70 m²) vilket innebär att det slutliga parkeringsbehovet för planområdet troligtvis kommer uppgå till mellan 157–187 platser enligt gällande p-norm (Tyrens 2023B). Antalet bilplatser kan reduceras ytterligare genom att olika mobilitetstjänster tillhandahålls, t ex bilpool, cykelfaciliteter mm. Även tillgång till god kollektivtrafik samt genomförande av påverkansåtgärder kan ge möjlighet till reduktion av antalet bilplatser. Det är kommunen som godkänner eventuella reduktioner av antalet bilplatser.

Tabell 11 Beräknat parkeringsbehov för cykel och bil.

Typ	Antal	Parkeringsbehov cykel	Parkeringsbehov bil
Antal lägenheter	185	426	130
BTA 1000 kvm	16	528	160
Studentbostäder	90	117	27

Tyrens 2023B

Inom planområdet möjliggörs garage under de föreslagna byggnaderna och delar av bostadsgårdarna. Tillfart till parkeringsgaragen ska ske från Fästningsgatan i norr. Infarter till parkeringsgarage ska utformas och höjdsättas så att inget dagvatten kan rinna in. Översiktliga beräkningar (Tyrens 2023B) av parkeringsgaragen visar att de tillsammans möjliggör ca 190 parkeringsplatser vilket innebär att kraven i gällande parkeringsnorm uppfylls. Beräknas antalet parkeringsplatser per lägenhet finns en överkapacitet på ca 30 platser i garagen. Ett fåtal parkeringsplatser i markplan kan även anordnas norr om fängelsebyggnaden med tillfart från Fästningsgatan samt i anslutning till bostadshusens entréer.

Den befintliga parkeringen utmed Österlånggatan kommer att anpassas till den trottoar som anläggs mellan tillkommande bostäder och parkeringen, exempelvis genom en



stödmur eller slänt. Planförslaget bedöms inte påverka antalet parkeringsplatser längs gatan. Eventuellt kan platser tillkomma vid korsningen Österlånggatan/Fästningsgatan i samband med att transformatorstationen tas bort.

Utmed Fästningsgatan kommer gatuparkeringar att anpassas till det planerade stråket genom planområdet och tillfarter till parkeringsgarage. Idag finns 52 parkeringsplatser utmed gatan, 3–4 av dem bedöms utgå för att möjliggöra tillfarter till garagen och ytterligare platser kommer att försvinna för att möjliggöra tillfart till bostadsgårdarna från Fästningsgatan. Tillfart till det västra garaget föreslås placeras i planområdets nordvästra hörn och tillfart till det östra garaget placeras vid korsningen Fästningsgatan/Österlånggatan. Genomförd trafikutredning (Tyrens 2023B) visar att ramper med god standard och vilplan mot Fästningsgatan kan anordnas inom planerad byggrätt.

Möjligheten att lösa parkering för befintliga och tillkommande lägenheter inom P-hus för Galleria Boulevard ca 140 m väster om planområdet utreds även av exploatören i samband med planarbetet. I det fall exploatören väljer att ordna parkering i närliggande parkeringshus ska det inför en ansökan om bygglov finnas ett hyresavtal med aktuell fastighetsägare. Hyresavtalets utformning och avtalsperiod ska godkännas av kommunen om det ska ses som en acceptabel lösning över tid.

Kristianstads kommun har tidigare inte haft någon parkeringsnorm för cykel. Cykeln är ett viktigt färdmedel och det är därför viktigt att det finns bra parkeringsmöjligheter vid så väl bostäder som annan verksamhet, exempelvis för handel. Parkeringsnormen för cykel är precis lika viktig som parkeringsnormen för bil. Skapas det bra förutsättningar för cykelparkering ökar möjligheterna till ökad användning av cykel som färdmedel. Cykelparkeringar bör innehålla möjlighet att låsa fast cykeln i ramen, någon form av väderskydd som håller cykeln torr och placeringen ska vara nära entréer eller målpunkter. Det ska även finnas plats för bredare cyklar och lådcyklar.

Behovet av cykelparkeringar inom planområdet är kopplat till byggnadernas yta. Parkeringsnormen reglerar inte erforderligt behov av ytor för cykelparkering för småhusbebyggelse. Cykelparkering kan ordnas gemensamt med väderskydd eller enskilt i anslutning till den egna bostaden. För flerbostadshus inom zon 1 ska 33 cykelparkeringsplatser/1000 m² BTA anordnas.

Parkeringsbehovet för cykel beräknas uppgå till ca 645 (Tyrens 2023B) Cykelplatser ska placeras inom eller i direkt anslutning till fastigheten. Cykelparkeringen bör innehålla möjlighet till att låsa fast cykeln i ramen, någon typ av väderskydd som håller cykeln torr, placering nära entré eller målpunkt, plats för bredare cyklar som ex lådcyklar.

Enligt planförslaget kan cykelparkering anordnas på bostadsgårdar och utmed fasad mot omgivande gator. Vidare projektering av parkeringsgaragen kan eventuellt resultera i att även viss cykelparkering kan anordnas i garagen.



Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för stadsbuss hög turtäthet finns ca 100 m öster om fastigheten på Götgatan. Avståndet till Kristianstad central är ca 600 m.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Inom planområdet är den befintliga bebyggelsen anslutet till kommunalt VA-nät. Tillkommande bebyggelse ansluts till VA-nätet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten gata och fastighet. Området är idag anslutet till det kommunala dagvattennätet via tre dagvattensserviser; två i Fästningsgatan och en i Österlånggatan. Dagvatten från fastigheten avleds via ledning till Råbelövskanalen 100 meter väster om planområdet, vidare till Helge å och slutligen ut i Västra Hanöbuktens kustvatten.

För planerad bebyggelse föreslås en ny anslutningspunkt i södra delen av fastigheten i Götgatan. Anslutning sker till dagvattenledning som ansluter till Råbelövskanalen belägen ca 300 m från föreslagen anslutningspunkt.

Lämplig dagvatten- och skyfallshantering för planområdet har studerats i samband med framtagande av samrådshandlingarna (Tyrens 2022B). Principlösningen för dagvattenhantering innebär att en så stor del som möjligt av planområdet avvattnas till den nya föreslagna anslutningspunkten för dagvatten i Götgatan. Föreslagen dagvattenhantering innebär att bostadsgårdar samt samtliga byggnader med platta tak samt sadeltaksytor som vetter in mot gårdsytan avvattnas till denna dagvattensservis. Även befintliga byggnader föreslås avvattnas hit.

Inom delar av bostadsgårdarna möjliggörs underjordiskt parkeringsgarage. Detta innebär att planerat dagvattensystem inom gårdsytorna till stor del behöver utgöras av yttlig avrinning. Vilka ytor som behöver utgöras av det öppna dagvattensystem respektive ledningssystem föreslås klargöras i projekteringsskedet. Parkeringsgaragen ska vara avloppslösa.

För att avvattna så stor del som möjligt av fastigheten till anslutningspunkt i Götgatan är det viktigt att säkerställa att det öppna dagvattensystemet höjdsätts med fall mot anslutningspunkten i söder. Att möjliggöra en höjdsättning med fall mot Götgatan är även viktigt ur ett skyfallsperspektiv.

Avvattning av kvartersmark vid den västra planområdesgränsen föreslås ske via dike/linjeavvattning norrut mot anslutningspunkt i Fästningsgatan och söderut mot Götgatan. Åtgärden hindrar yttlig avrinning från planområdet mot grannfastigheten Fängelset 5 (Kristianstad tingsrätt). För att säkerställa att balkonger inte uppförs inom yta



för planerat dagvattendike anger bestämmelse f₆ att balkong endast får kraga ut 2 meter från fasadliv. Dagvatten från de sadeltaksytor som lutar mot fastigheten Fängelset 5 ska avledas mot anslutningspunkt i Götgatan och Fästningsgatan.

Ytor mot Fästningsgatan, norr om fängelsebyggnaden och sadeltaksytor mot Österlånggatan föreslås avledas mot befintliga anslutningspunkter i Fästningsgatan respektive Österlånggatan.



Ledningsnät för dagvatten runt planområdet. Planerad anslutning till dagvattenledning är markerad med röd cirkel och pil. Befintliga dagvattenserviser belägna i Fästningsgatan och Österlånggatan får enligt VA-huvudman även användas för avvattnings. Källa: Dagvatten- och skyfallsutredning, Fängelset 2, Tyrens 2022 - 03-07 (2022B)



Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Planen för Fängelset 2 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.

För att inte negativt påverka framför allt Råbelövskanalen som har dålig/känslig status måste dagvatten som lämnar planområdet vara rent. Bedömningen är att det finns goda förutsättningar för att hantera dagvattnet i planförslaget och åtgärderna i dagvattenutredningen bedöms vara relevanta.

Dålig ekologisk status i Råbelövskanalen beror främst av den hydromorfologiska påverkan. På grund av att vattenförekomsten påverkas direkt av tätortsbebyggelsen är kvalitetskravet för den ekologiska statusen *Måttlig ekologisk status 2033*. De morfologiska förändringarna är inget som kan åtgärdas med dagvattenåtgärder inom fastigheten, men däremot kan dagvattenåtgärder bidra till minskad spridning av näringsämnen och miljöfarliga ämnen.

Planförslaget innebär att befintliga öppna parkeringsytor tas bort. Detta innebär att föroreningsbelastningen från biltrafik till planerat dagvattensystem minskar. Den föreslagna öppna dagvattenhanteringen och styrningen till den gemensamma översvämningssytan i södra delen av fastigheten innebär möjlighet till ett trögt avledningssystem och längre uppehållstider vilket ger en viss tillkommande reningseffekt. Planerat förslag för hantering av dagvatten bedöms inte försämra möjligheterna att nå gällande MKN.



*Råbelövskanalen 100 meter väster om planområdet
Bild: Kristianstads kommun*



Fjärrvärme, el, tele och bredband

I planområdets nordöstra hörn finns en transformatorstation som kommer att ersättas samband med planens genomförande. Ny plats för transformatorstation föreslås i anslutning till Fästningsgatan mellan de planerade bostadshusen. Möjlighet att placera den nya stationen inom området säkerställs genom att kvartersmarken planläggs för transformatorstation (E₁). Runt om ytan finns en 5 meter bred zon med prickmark som medför att ingen brännbar byggnadsdel uppförs i anslutning till transformatorstationen.

Fängelsebyggnaden är idag ansluten till fjärrvärmenätet. Befintlig fjärrvärmeledning mellan byggnaden och Österlånggatan i öster måste flyttas för att möjliggöra den östra byggrätten. Ny anslutning till fängelsebyggnaden föreslås ske från Fästningsgatan i norr, invid den planerade transformatorstationen. Tillkommande bebyggelse inom planområdet föreslås liksom fängelsebyggnaden att anslutas till fjärrvärmenätet. Alla eventuella undanflyttningsåtgärder eller skydd av befintliga ledningsanläggningar som är nödvändiga för planförslagets genomförande ska bekostas av exploatören.

Nät för tele och bredband finns utbyggt i området.

Avfallshantering

Möjlighet att skapa gemensamma lösningar med miljörum eller miljöhus finns inom planområdet. Ytor för komplementbyggnader har avsatts på bostadsgårdar och mot Fästningsgatan. Tömning föreslås ske från Fästningsgatan alternativt från Österlånggatan. Placering av miljöhus ska ske i dialog med Kristianstad Renhållning.

Posthantering

I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Detta för att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare.

Situationell brottsprevention

Situationellt brottsförebyggande redan i detaljplaneskedet är ett arbete som syftar till att förhindra eller försvåra att brott begås genom att tänka till hur ett nytt område utformas och gestaltas. En specifik plats eller situation kan påverka en person att begå brott. Brottsförebyggande åtgärder kan göras av t.ex. polis, fastighetsägare, olika kommunala förvaltningar och kollektivtrafiken. I samband med pågående planläggning av aktuell fastighet förs här ett resonemang kring hur man genom den fysiska planeringen inom planområdet i ett tidigt skede kan förebygga brott.

Detaljplanen möjliggör för förtätning i ett centralt läge i Kristianstad och hanterar till största delen kvartersmark. Det är viktigt att man i gestaltningen av de offentliga ytorna redan i samband med projekteringen av området för resonemang kring placering av belysning och planteringar utifrån brottsprevention. De offentliga ytorna inom planområdet utgörs av det offentliga gångstråket som korsar planområdet i nord-sydlig riktning. Planförslaget möjliggör för att området gestaltas i en mänsklig skala med goda



proportioner som bjuder in till samvaro och gemenskap. Parkeringsytor ska ges en placering och utformning som ger god överblickbarhet, detta gäller för så väl bil- som cykelparkering, även om planförslaget främst medger cykelparkering i marknivå. Vegetation och planteringar inom planområdet ska ta hänsyn till sikt och orienterbarhet vilket även ökar trygghetskänslan för dem som rör sig inom och i anslutning till området. Andra brottsförebyggande åtgärder som man med fördel kan arbeta med inom aktuellt planområde i samband med genomförandeskedet är t.ex. belysning, entréers placering och åtgärder på fasad för att motverka takspringning.

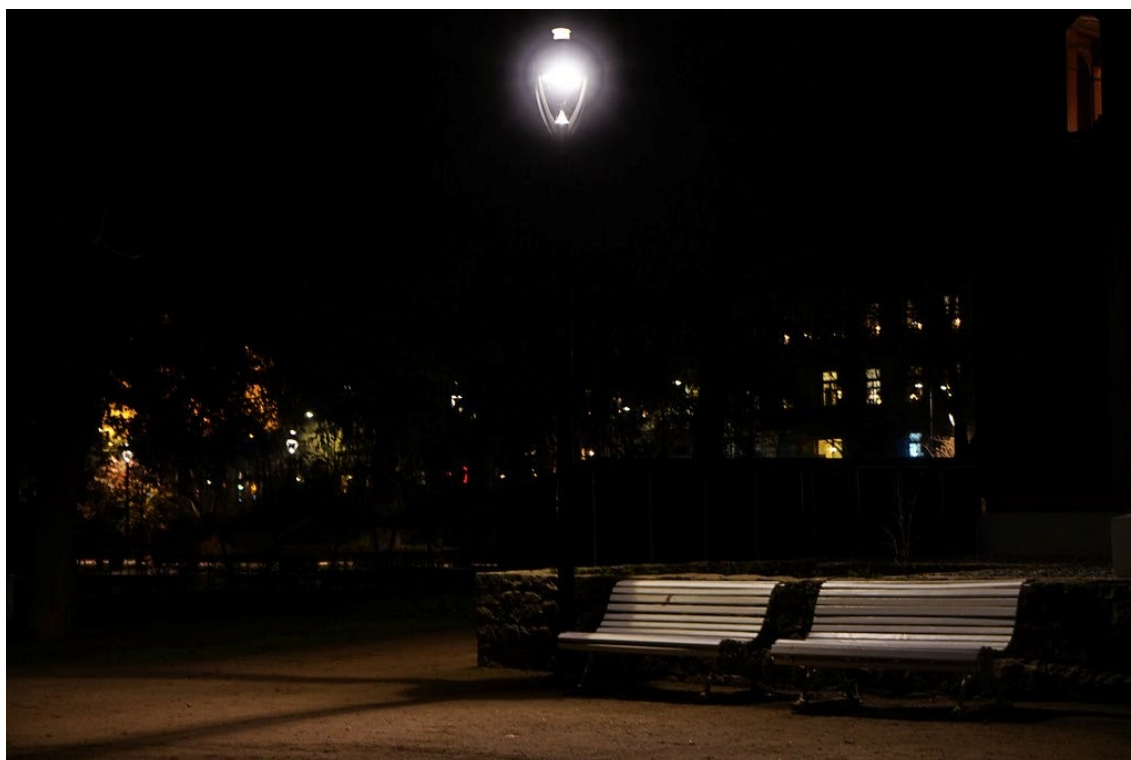


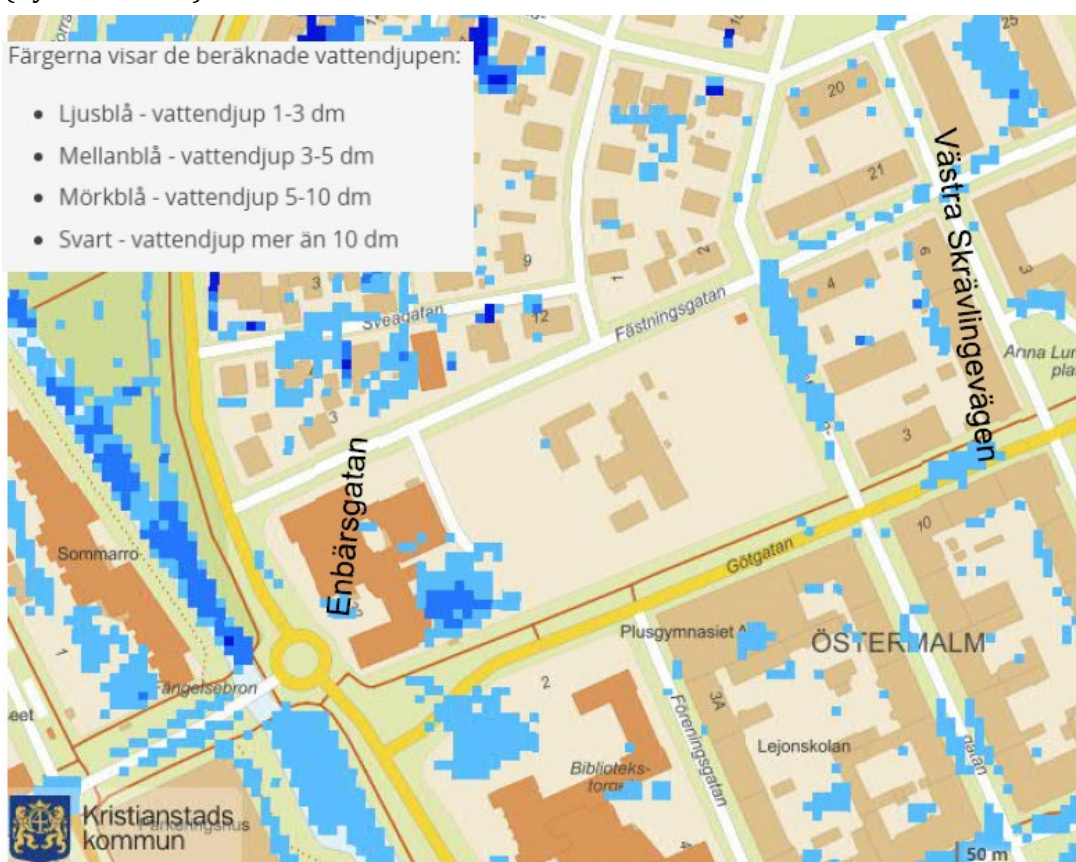
Bild: Kristianstads kommun



Risker och störningar

Risk för översvämning vid skyfall

Befintlig skyfallskartering från Kristianstad stad (2019) påvisar inga höga vattennivåer inom planområdet. Utifrån analys av höjdförhållanden och presenterade maximala vattendjup är bedömningen att det inte finns någon risk för ytlig bräddning in till fastigheten från angränsande områden. Sydväst om planområdet, inom grannfastigheten Kristianstads Tingsrätt finns en översvämningsyta. Det är viktigt att för planerad exploatering säkerställa att ingen ökad belastning sker mot denna översvämningsyta (Tyrens 2022B).



Maximal översvämningskartering för nuläge vid regn med 100 års återkomsttid, motsvarande 45 mm under 30 min. Utsnitt från Dagvatten- och skyfallsutredning (Tyrens 2022B).

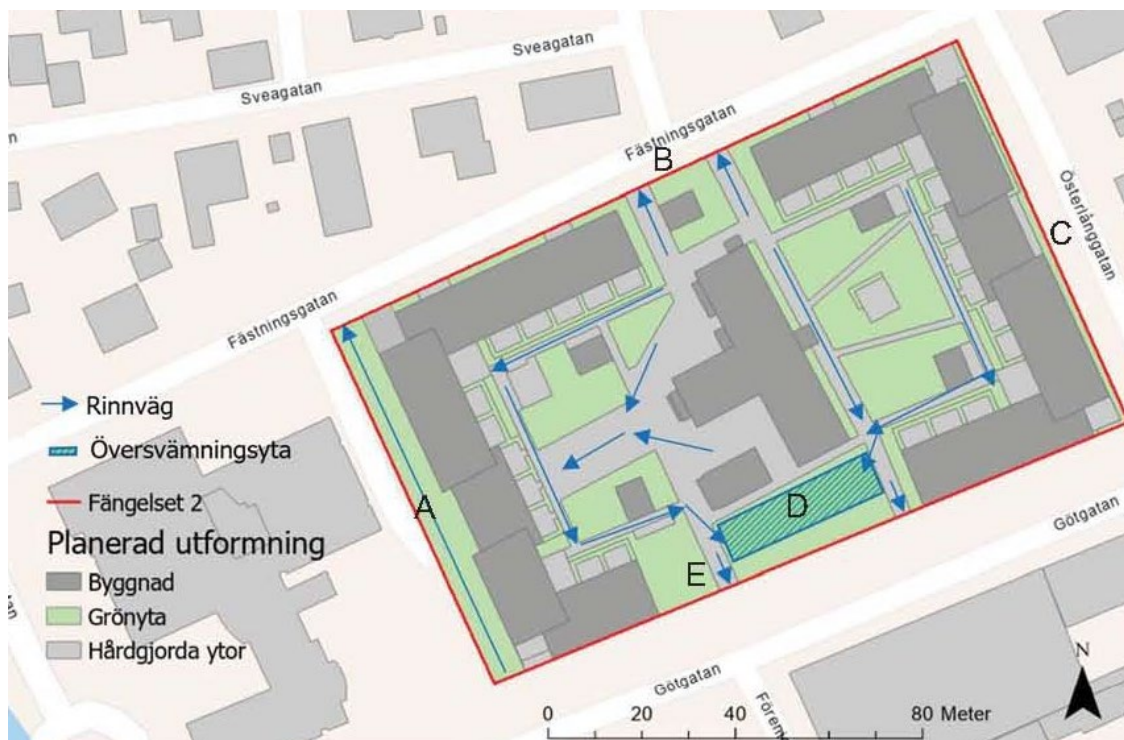
Vid en skyfallssituation (klimatanpassat regn med en återkomsttid på 100 år) är det således enbart det regn som faller inom fastigheten som behöver planeras för. Vidare behöver man säkerställa att man inte ökar risken för marköversvämning för angränsande fastigheter. Rekommenderad skyfallshantering för området har utretts i samband med framtagande av samrådshandlingarna (Tyrens 2022B):

- För att begränsa att vatten från planområdet rinner in mot grannfastigheten i väster (Kristianstads tingsrätt) föreslås att ett mindre avskärande dike (A) placeras mellan fastighetsgränsen och de planerade byggnaderna. Det avskärande



diket ska hantera både mindre, dimensionerande regn och en skyfallssituation motsvarande ett klimatanpassat 100-årsregn.

- Ytor i den norra delen av planområdet ska höjdsättas så att regnvatten avleds mot Fästningsgatan (B) och i öster mot Österlånggatan (C).
- Gårdsytorna ska höjdsättas så att dagvatten avleds mot Götgatan och planerad dagvattenservis. För att säkerställa att ingen markavrinning sker söderut till Götgatan vid kraftiga skyfall föreslås att en översvämningssyta anläggs mot Götgatan (D). Denna översvämningssyta föreslås tömmas till planerat dagvattenledningssystem i Götgatan med ett utsläppsflöde motsvarande regn med 30 års återkomsttid och 1,3 klimatfaktor. Översvämningssytan bör dimensioneras för regn motsvarande 100 årsåterkomsttid och 1,3 klimatfaktor. Beräkningarna visar att en utjämningsvolym på ca 60 m³ behövs. Denna utjämningsvolym motsvarar exempelvis en 0,5 m djup översvämningssyta med släntlutning på 1:3 och ett totalt ytanspråk på ca 175 m².
- Vid skyfall kommer dagvattensystemet att bli överbelastat och regnvatten kommer avrinna på markytan. Genomförd dagvattenutredning konstaterar att ingen risk för ytlig bräddning in till planområdet från uppströms avgränsande områden sker. Vid projekteringskedje är det viktigt att en höjdsättning arbetas fram som tar höjd för risker vid skyfall och att de allmänna platserna utformas så att det fortsatt inte föreligger risk för breddning in på privata fastigheter. Styrning av regnvatten utmed gator i området sker genom anläggning av kantsten, även vid eventuella garageinfarter för att säkerställa att vatten inte rinner in. Den mängd som ändå kan antas följa med bilar in kan vid behov samlas upp och ledas vidare till det kommunala spillvattennätet.



Rekommenderad hantering (A-D) för säker avledning vid skyfall. Blåa pilar motsvarar princip för markavrinning. Källa: Dagvatten- och skyfallsutredning, Fängelset 2, Tyrens 2022 - 03- 07 (2022B)



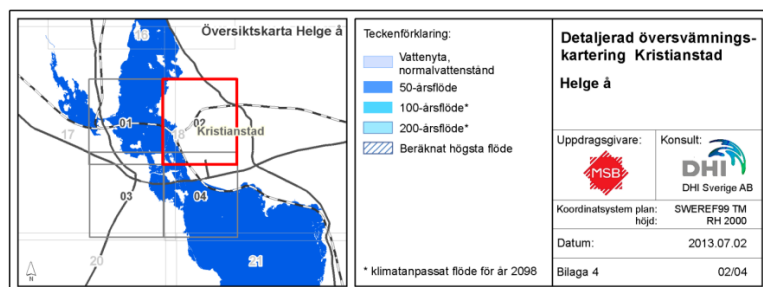
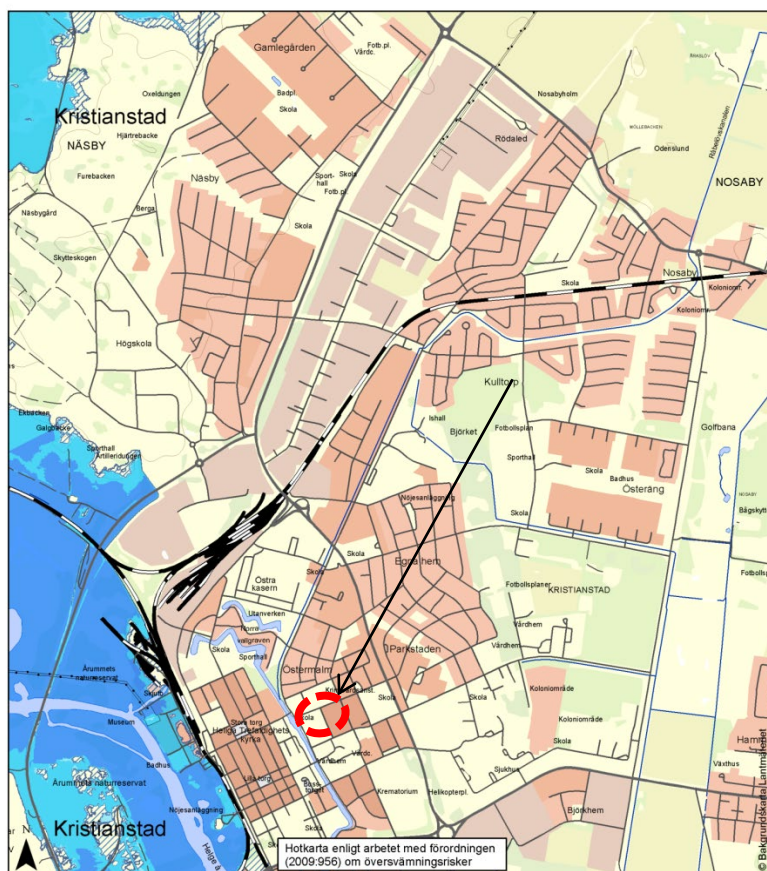
Planförslaget är anpassat så att dagvatten kan avledas mot översvämningsytan och omgivande gator. Området för den gemensamma översvämningsytan (D) säkerställas i plankartan genom markreservat för gemensamhetsanläggning. Längs den västra gränsen mot Fängelset 5 finns en 5 meter bred zon med prickmark som möjliggöra anläggande av dike/linjeavvattning (A) för avledning av dagvatten mot Fästningsgatan eller Götgatan. Takvatten från delar av sadeltaken kan avledas direkt mot anslutningspunkt i Fästningsgatan och Götgatan istället för mot Fängelset 5.

Risk för översvämning vid vallbrott och högvatten

Planområdet har marknivåer mellan +1,5 och +3,5 m.ö.h och ligger utanför det område som Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) pekar ut som översvämningshotad mark i en framtida klimatförändring. Se karta till höger.

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 har Kristianstads kommuns framtagna Plan för utbyggnad av skyddsvallar godkänts av kommunstyrelsen den 27 januari 2021 och har arbetats in i kommunens nya översiktsplan för Kristianstad som antogs av kommunfullmäktige 21-12-14.

De dimensionerande nivåerna beräknas i utbyggnadsplanen utifrån ett absolut värsta tänkbart 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 inträffar i havet år 2100.



Källa: MSB

Planområdet är markerat med röd streckad ring



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 kommande sidor redovisas ett antal kartbilder på den vattennivå som staden skyddas för i olika skeden av vallskyddets utbyggnad enligt utbyggnadsplanen. Redan dagens befintliga vallskydd klarar att skydda staden för en nivå i havet på +1,46 tillsammans med dagens 100-årsflöde 288m³/s. Se bild på sid 30.



Karta Kristianstads kommun
Planområdet är markerat med vit streckad ring

Vid Barbacka inne i centrala Kristianstad är vattennivån +2,72 m vilket är gränsen för översvämning där. Det högst uppmätta värdet på den platsen är hittills +2,32 m (1928). Sannolikheten att nå dimensionerande värde innan år 2050 bedöms som mycket låg.



Havet beräknas stiga till ett medelvärde på +35 cm år 2050 vilket är betydligt lägre än dimensionerande +1,46 m i havet. Planområdet och dess lokalisering klarar även ett scenario där staden drabbas av BHF 527 m³/s i Helge å samtidigt som havsnivån ligger på medelhögvattennivån +0,88 m, se bild nedan. Notera att i denna bild visar vi hur det ser ut om Härlövsängaleden inte har stängts och FDU-vallarna ej åtgärdats (de vallar som ska åtgärdas enligt Fördjupad dammsäkerhetsutvärdering 2016). Stora delar av den västra sidan av staden har översvämmats i detta läge.



Karta Kristianstads kommun.

Planområdet är markerat med vit streckad ring

Enligt kommunens modellering skulle aktuellt planområde inte heller översvämmas även om de temporära skydden på Hammarlundsvallen tas bort i ovanstående scenario (alltså med BHF i kombination med +0,88 m i havet). Men i ett sådant scenario skulle däremot Kristianstads östra delar i stor utsträckning drabbas av översvämning.

Här finns det kanske 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 utbyggnad av den nya Hammarslundsvallen till 2031 och övriga genomförda FDU-åtgärder, klarar vallsystemet att skydda hela staden för en nivå i havet på +1,46 m tillsammans med BHF 527 m³/s. Se bild på föregående sida (sid 30).

Nivån +1,46 m i havet tillsammans med ett BHF 527m³/s ger en vattennivå på + 3,35 m vid Barbacka. Sannolikheten att nå denna nivå är extremt låg innan år 2100 och låg även år 2150. Med fullt utbyggt vallskydd enligt vallutbyggnadsplanen klarar vallsystemet att skydda staden för en nivå i havet på +2,57 tillsammans med BHF 527m³/s. Se bild nedan.



Karta: Kristianstads kommun



Karta Kristianstads kommun

Nivån +2,57 m i havet tillsammans med ett BHF 527 m³/s ger en vattennivå på + 3,83 m vid Barbacka. 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 m i kombination med ett flöde på 220 m³/s.

Härlövsängaleden med en marknivå på +2,7 m utgör en öppen port i Allövallen som stängs temporärt när vattennivån når +2,4 m. Avstängning av Härlövsängaleden påbörjas, enligt fastställda rutiner i kommunens beredskapsplan inför högvatten, när vattennivån vid Barbacka har stigit till +2,20 m och prognoserna visar fortsatt stigande nivåer. Stängning sker genom att L-stöd, jordmassor och täckdukar byggs samman till en barriär som placeras tvärs över vägen mellan Norra och Södra Allövallen i södra och norra delen av genomfartsleden. När skydden sätts ut vid nivån +2,20 m ger det minst ett par dygns marginal innan vattnet har kunnat stiga ytterligare ett par decimeter och skydden behöver börja dämna. I framtiden kan denna lösning komma att se annorlunda ut utifrån teknisk utveckling eller förändrade behov av infrastrukturlösningar.



Konsekvenser vid ett verkligt eller hotande vallbrott

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 översvänningsproblem med risk för säkerheten ska uppstå inom planförslaget fram till år 2150 när vallutbyggnadsplanen är genomförd.

Vid högvatten är beredskapen hög för skada på vallsystemet och Kristianstad kommuns evakueringsplan ska följas för att förhindra risk för människors liv och hälsa vid risk för vallbrott.

Sannolikheten för att en omfattande skada ska uppstå på vallsystemet bedöms som ytterst liten, både när det gäller brister i konstruktionen och sabotage. I båda fallen pågår ett kontinuerligt arbete för att förebygga och begränsa sådana scenarier. Här ingår även en höjd beredskap och bevakning i samband med kritiskt höga vattennivåer eller andra potentiella hot.

Bedömning

Planområdet ligger i ett centralt läge i staden och behovet av nya bostäder är stort. Det finns ett mycket stort värde i att kunna fortsätta utveckla staden i det påbörjade utbyggnadsområdet som stärker den centrala delen av Kristianstad. Området har goda kollektivtrafikförbindelser med promenadavstånd till resecentrum samt ett stort utbud av service, arbetsplatser och andra målpunkter.

Innan planerade vallar är uppbyggda som ska hålla för dimensionering av framtida klimatförändringar ska Kristianstad kommun ha en plan för utrymning av staden. Det har kommunen tagit beslut om och detta dokument är under framtagande. Kommunen måste ha en inställning att oavsett scenario för vattennivåer måste beslut om utrymning ske proaktivt. Ett beslut om utrymning ska ske innan ett eventuellt vallbrott inträffar och detta framgår tydligt i kommunens beredskapsplan för högvatten som en beslutspunkt långt innan nivåer som motsvarar BHF. Kommunen har en plan för hur beslutet om utrymning skall ske innan ett potentiellt vallbrott inträffar. Sannolikheten för att detta ska ske bedöms som mycket liten och den samlade bedömningen är att riskbilden inte utgör ett hinder för planförslagets bebyggelse.

Det scenario som inte är nämnt är antagonistiskt hot, ett attentat på vallen som resulterar i ett vallbrott. Vid ett sådant scenario visar kommunens flödesanimering att tätorten kommer att påverkas i hög utsträckning men beroende på nivå så kommer aktuellt planområde inte att 1. Påverkas alls, 2. Påverkas men efter tidigast ca 21-22 timmar efter ett vallbrott. Det är inte själva planområdet som sådant som berörs av vatten, utan utrymningsvägar som svämmar över och gör så att det inte är möjligt att ta sig fram med personbil. Innan dess sker utrymning längs med vägarna i nordlig riktning.



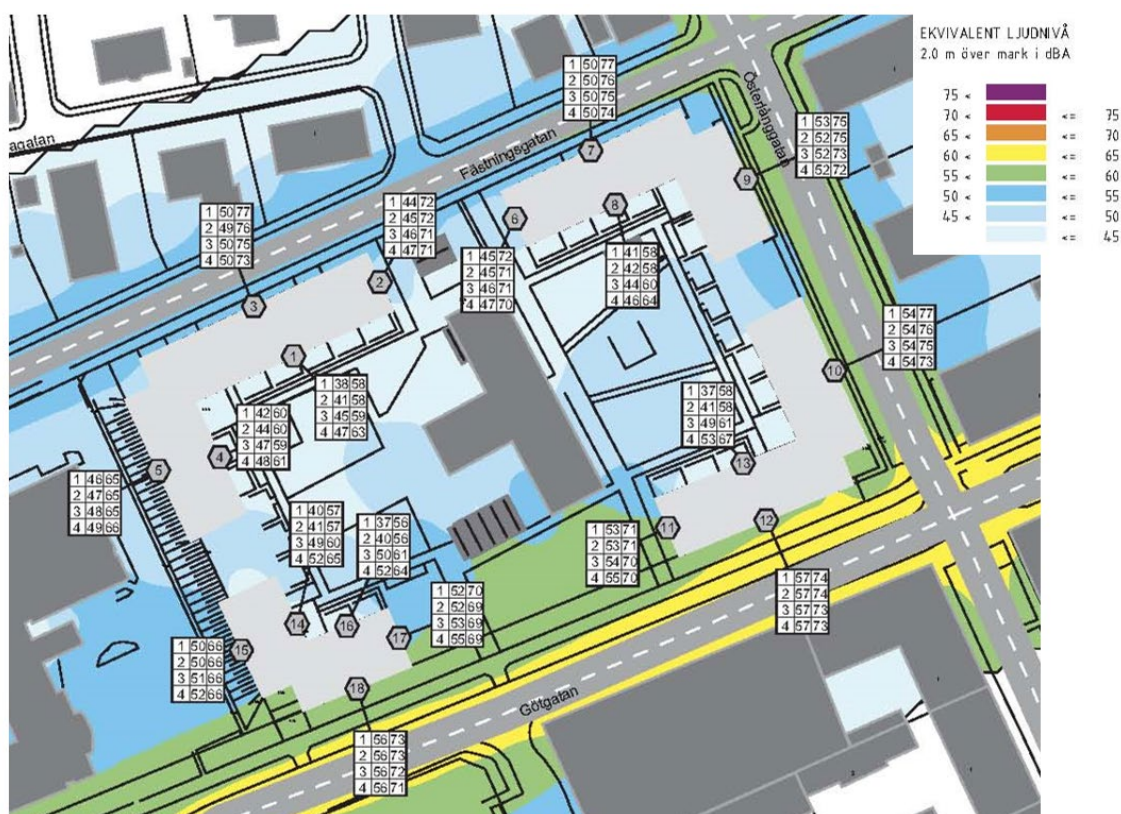
Enligt befintlig skyfallskartering och analys av höjdförhållanden finns det ingen risk för att yttlig bräddning sker in till planområdet från uppströms avgränsande områden vid extrema regnhändelser, se bild på sid 51. Vid projekteringsskede är det dock viktigt att en höjdsättning arbetas fram som tar höjd för risker vid skyfall och att de allmänna platserna (gatorna) utformas så att det inte föreligger någon risk för breddning in på privata fastigheter. För att minska risk för skador på bebyggelse vid kraftiga skyfall eller översvämningar finns det i planförslaget en bestämmelse om att nivå för färdigt golv för planerad bostadsbebyggelse ska ligga 20 cm över angränsande gata. Infarter till parkeringsgarage ska utformas så att inget dagvatten kan rinna in, detta sker till exempel med hjälp av kantsten utmed gatorna. Den mängd som ändå kan antas följa med bilar in kan vid behov samlas upp och ledas vidare till det kommunala spillvattennätet. Innergården ska höjdsättas så att en sammanhållen marknivå med rinnvägar kan anläggas och enligt förslaget kommer marknivån på innergården vara +3,5 meter. I den västra gränsen ska en slänt anläggas för att hantera nivåskillnaden mellan intilliggande fastighet (Fängelset 5, tingsrätten) och planområdet. Med en sådan höjdsättning bedöms inte planerade bostäder inom planområdet beröras av vatten vid vallbrott.



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. Dessa riktvärden 60 dBA ekvivalentnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder som är högst 35 m² gäller istället 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dBA behöver bebyggelsen utformas med en ljuddämpad sida som inte får överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.

De bullerberäkningar (Tyrens 2022E) som gjorts för planerad bebyggelse med prognosår 2040 visar att Trafikbullerförordningens riktvärde Leq 60 dBA uppfylls vid samtliga fasader. Det innebär att de planerade bostäderna kan utformas fritt utan krav på kompensationsåtgärder. Detta gäller oavsett om parkering anläggs i garage under mark inom planområdet eller om parkering förläggs i närliggande p-hus tillhörande Galleria Boulevard.



Beräknade ljudnivåer från vägtrafik inkl. fasadreflexer, prognosår 2040. Tabellerade värden avser frifältsvärden och ska avläsas "Vån/Leq/Lmax väg" (utsnitt från trafikbullerutredning Tyrens, 2022E).



Sol- och skuggstudier

I samband med utformning av bostadskvarteret har sol- och skuggstudier gjorts för att undersöka hur exploateringen påverkar förhållanden för omgivande bebyggelse samt hur tillgång på solljus blir på planerade bostadsgårdar.

Vår/höst

Under vår/höst visar studien att tillkommande bebyggelse mot Fästningsgatan kommer att skugga delar av villabebyggelsen norr om gatan under morgontimmarna. Vid lunchtid når skuggorna endast villabebyggelsens förgårdsmark mot gatan medan ingen skuggpåverkan påvisas under eftermiddag/kväll.

Inom kvarteret medför den höga bebyggelsen mot Götgatan att merparten av den östra bostadsgården ligger i skugga under förmiddagen, medan den västra gården har goda solförhållanden. Vid lunchtid är merparten av den östra gården och halva den västra gården är solbelyst. Under eftermiddag/kväll skuggar bebyggelsen mot tingsrätten och den höga fängelsebyggnaden merparten av båda bostadsgårdarna. Fängelsebyggnadens fria läge inom kvarteret medför att det finns goda solförhållanden från morgon till kväll. Ytorna runt den södra flygeln kommer att ligga i skugga under eftermiddag/kväll.

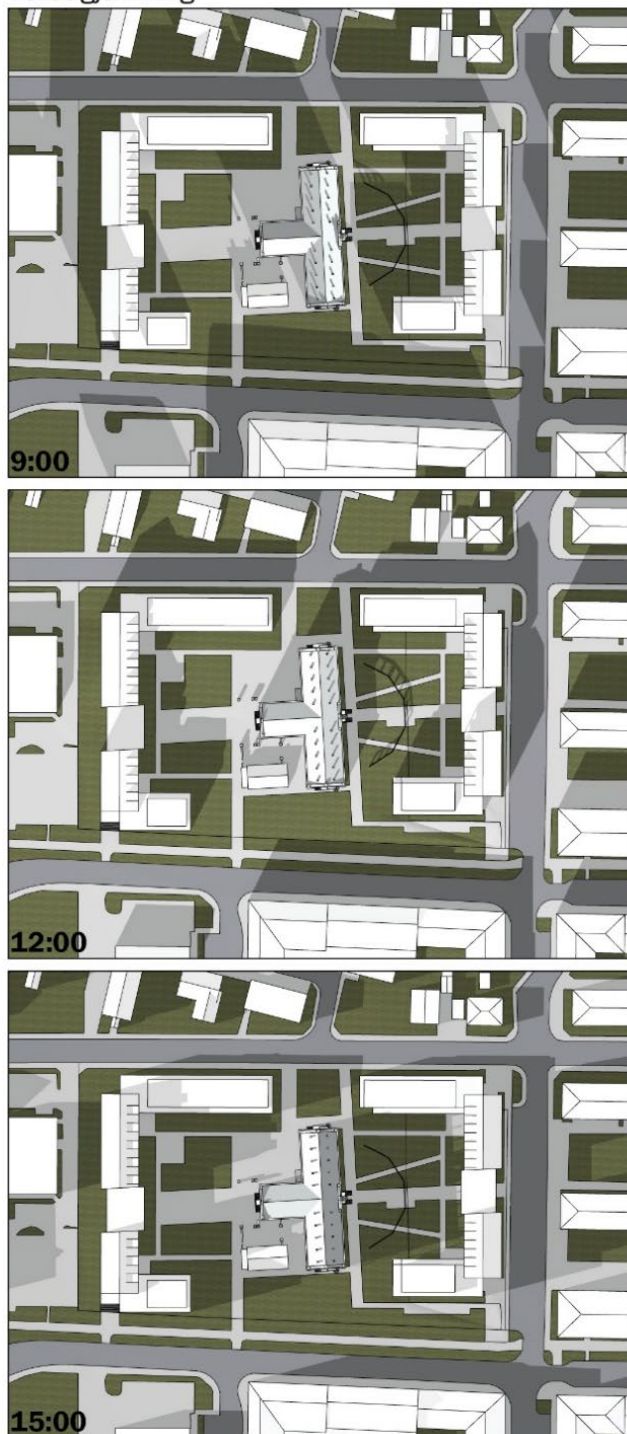
Sommar

Sommartid visar studien att ingen skuggpåverkan uppstår från de nya byggnaderna på villabebyggelsen norr om Fästningsgatan.

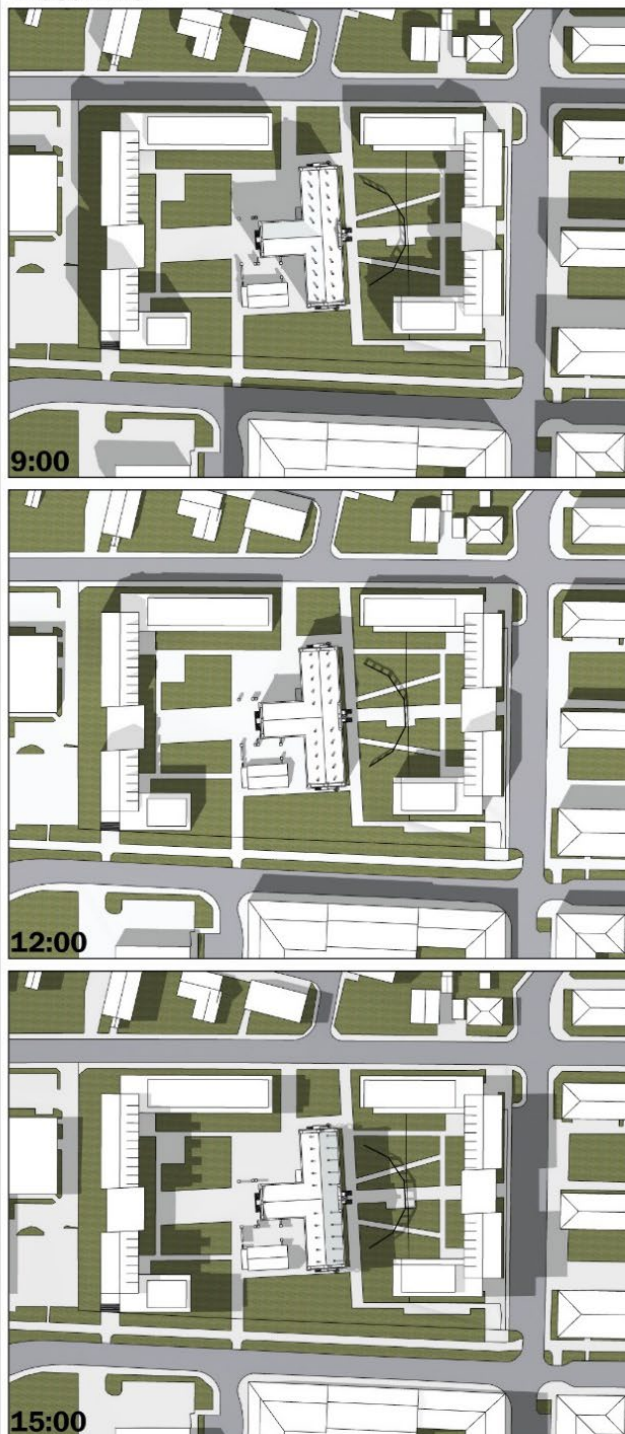
Inom kvarteret kommer delar av den östra gården skuggas under morgonen medan merparten av den västra gården är solbelyst. Dagtid finns möjlighet till goda solförhållanden på båda gårdarna. Under kvällen skuggar bebyggelsen mot tingsrätten delar av den västra gården. För fängelsebyggnaden och den södra flygeln påvisas goda solförhållanden från morgon till kväll.



Vårdagjämning



Midsommar



Sol- och skuggstudier för det planerade kvarteret med omgivning. I den vänstra raden förhållanden vid vårdagjämning vid kl 9, 12 och 15. Sol- och skuggförhållanden vid höstdagjämning skiljer sig inte nämnvärt från vårdagjämningen. Till höger visas förhållanden vid midsommar.



GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Inledande markarbeten och uppförande av planerad bostadsbebyggelse avses påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats. Befintliga studentbostäder kommer att finnas kvar och nyttjas under byggtiden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen 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 platsmark inom planområdet (se nedan).

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad, kostnader, drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark. Inom planområdet finns ett markreservat för gemensamhetsanläggning som är avsett för det planerade gångstråket mellan Götgatan och Fästningsgatan samt för dagvattenhantering. Gemensamhetsanläggningen kommer att ägas av de blivande tre fastighetsägarna inom kvartersmarken.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av gata. Kostnaderna i samband med utbyggnad av allmän plats kommer att regleras i exploateringsavtal mellan exploatör och kommunen.

Planavtal

Mellan exploatörerna Obos Kärnhem/Klarabo och Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun, genom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har avtal träffats om upprättande av detaljplan. Liljewall arkitekter har på uppdrag av Obos Kärnhem/Klarabo bistått med illustrationer och handlingar till detaljplanen.



Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Obos Kärnhem/Klarabo och Kristianstads kommun som reglerar utbyggnad och finansiering av allmän platsmark. Exploateringsavtalet ska även reglera att gemensamhetsanläggningen kommer till stånd enligt anläggningslagen avseende mark som ska anordnas som gångytor, gård och dagvattenhantering inom kvartersmark och eventuellt andra åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet ansvarar för att exploateringsavtal upprättas. Ett avtal som godkänts av båda parter ska föreligga innan detaljplanens antagande. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Marköverlåtelseavtal

Planförslagets genomförande kräver att mark överlåts mellan nuvarande fastighetsägare till Fängelset 2 och Kristianstads kommun. Marköverlåtelsen kommer att regleras närmare i ett marköverlåtelseavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

När detaljplanen vunnit lagakraft avses Fängelset 2 avstyckas så att totalt tre fastigheter och en gemensamhetsanläggning bildas inom området. Idag har Fängelset 2 ter fastighetsägare. Den tidigare fastighetsägare avser kvarstå som ägare till den mark som i fastighetskonsekvenskartan (se under fastighetskonsekvenser) markerats med "Fängelset 2", ursprungsfastigheten. Exploatörerna Obos Kärnhem och Klarabo avser förvärva den mark som markerats med "Fastighet A" respektive "Fastighet B". Samtliga fastighetsägare kommer att vara delägare av den planerade gemensamhetsanläggningen.

Den del av Fängelset 2 som planläggs som GATA regleras till den kommunala fastigheten Kristianstad 4:10.

Fastighetskonsekvenser

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

Fängelset 2

Till den nybildade Fastighet A avses ca 4710 m² avstyckas från Fängelset 2, (figur A enligt karta).

Till den nybildade Fastighet B avses ca 4325 m² avstyckas från Fängelset 2 (figur B enligt karta).

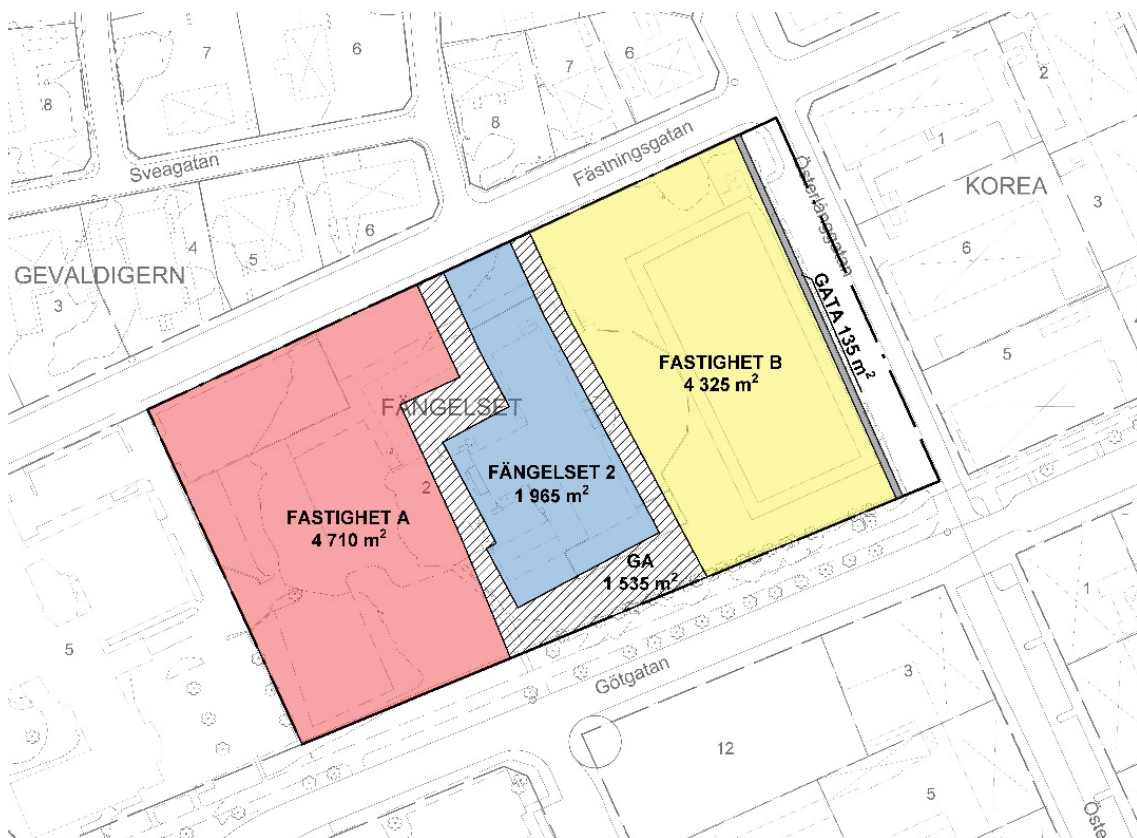
Till Kristianstad 4:10 avses ca 135 m² regleras från Fängelset 2 (figur för GATA enligt karta).



Till markreservat för GA avses ca 1535 m² upplåtas inom Fängelset 2 (skrafferad yta inom Fängelset 2 enligt karta).

Kristianstad 4:10

Till Kristianstad 4:10 avses 135 m² regleras från Fängelset 2 (figur för GATA enligt karta).



Fastighetskonsekvenskarta

Ansökan om lantmäteriförrättning

Det är fastighetsägaren som ansöker om och bekostar samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

För fastigheten Fängelset 2 finns en tomtindelning lagakraftvunnen 1968-11-27. Tomtindelningen inom planområdet upphävs automatiskt i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.



Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

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

Kommunala utbyggnadskostnader

Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark regleras i exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Delar av fastigheten Fängelset 2 avses överföras till den kommunala fastigheten Kristianstad 4:10 vilket kan innebära ekonomisk ersättning till fastighetsägaren, vilket regleras i marköverlåtelseavtal.

Fängelset 2 och kommande Fastighet A och Fastighet B kommer att ingå i den planerade gemensamhetsanläggningen för gångstråk och dagvattenhantering. Det kan även bli aktuellt med ekonomisk ersättning till den fastighetsägare vars fastighet belastas av föreslagen gemensamhetsanläggning.

Exploatörerna ska bekosta fastighetsbildning och bildande av GA.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Den översiktliga geotekniska utredning som gjorts är tillräcklig för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) kan ytterligare undersökningar behövas.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med Lantmäterimyndigheten, Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet samt C4 Teknik.



UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning (SMB). Bestämmelser om detta finns i 6 kap 3-8 §§ miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9. Undersökningen ska identifiera och redovisa omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden beslutar om behovet av miljöbedömning och samråd om undersökningen sker med länsstyrelsen i samband med plansamrådet.

Nedanstående sammanställning utgör undersökning för att klargöra behovet av strategisk miljöbedömning eller inte.

Faktorer som utlöser eller undantar krav på strategisk miljöbedömning

Planområdet berör inget Natura 2000 område. Det berör eller möjliggör inte för någon tillståndspliktig verksamhet. Detaljplanen syftar inte till att tjäna några intressen för totalförsvaret eller räddningstjänst (vilket skulle innebära att planen helt undantas från krav på strategisk miljöbedömning).

För att klargöra om detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan har en undersökning genomförts enligt nedan.

Identifikation av omständigheter för och emot en miljöbedömning

(Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9, nedan hänvisas till relevanta punkter)

Områdets förutsättningar

Planområdet ligger i en tät stadsmiljö i centrala Kristianstad och omges av en blandad bebyggelse. Norr om planområdet finns villabebyggelse i upp till två våningar och söder om finns den äldre kvartersstaden med bebyggelse i upp till 4 våningar av stadsmässig karaktär. Marken inom planområdet är redan ianspråktagen med bebyggelse.

Planområdet som utgörs av fastigheten Fängelset 2 är bebyggt med Kristianstads gamla länsfängelse, uppförd 1846 med tillhörande flyglar och komplement-byggnader. Fängelsets arkitektoniska utformning speglar, utöver nya idéer kring hur verksamheten skulle bedrivas, även samhällets värderingar kring rätt och fel. Anläggningens placering i staden som ett landmärke avsåg att påminna medborgarna om den rätta vägen där fängelsets närvaro i stadsbilden skulle fungera avskräckande. I ett nationellt perspektiv är fängelset både sällsynt och representativt. Sällsynt för att det är den mest välbevarade av de fängelsebyggnader som uppfördes efter samma ritning, representativt för att den står som representant för en byggnadstyp av stor samhällsbetydelse. Fängelset var i drift i strax över 160 år, från 1846 till 2013. 2017 inreddes studentbostäder i de gamla fängelsecellerna i enlighet med tidsbegränsat bygglov.



Inom fastigheten finns inte några naturvärden av stor betydelse. Vegetationen utgörs främst av fruktträd. Fruktträdgården är en rest från kriminalvårdsanstalten som i sina tidiga dagar bedrev odling i relativt stor skala för sin egen försörjning. Utmed Götgatan finns en trädallé i fastighetsgränsen mellan Fängelset 2 och den kommunala fastigheten Kristianstad 4:10. Allén består av totalt 20 naverlönnar och omfattas av biotopskydd. Enligt den trädinventering som gjorts för området bedöms naverlönnarnas vitalitet vara god (Abor Syd 2022).

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 har Kristianstads kommuns framtagna Plan för utbyggnad av skyddsvallar godkänts av kommunstyrelsen den 27 januari 2021 och har arbetats in i kommunens nya översiktsplan för Kristianstad som antogs av kommunfullmäktige 21-12-14. Innan planerade vallar är uppbyggda som ska hålla för dimensionering av framtida klimatförändringar ska Kristianstad kommun ha en plan för utrymning av staden. Det har kommunen tagit beslut om och är detta dokument är under framtagande. Kommunen måste ha en inställning att oavsett scenario för vattennivåer måste beslut om utrymning ske proaktivt. Ett beslut om utrymning ska ske innan ett eventuellt vallbrott inträffar och detta framgår tydligt i kommunens beredskapsplan för högvatten som en beslutspunkt långt innan nivåer som motsvarar BHF. Kommunen har en plan för hur beslutet om utrymning skall ske innan ett potentiellt vallbrott inträffar. Kristianstads kommun gör bedömningen att den föreslagna markanvändningen är möjlig utifrån scenariot vallbrott med hänsyn till den beredskapsplan för högvatten som är politiskt antagen och även etablerad i organisationen (utvärdering av högvattenhändelsen 2020) och med det arbete av utrymningsplanen av tätorten som nu är under framtagande. Den riskbild som beskrivs i planbeskrivningen utgör inte ett hinder för planförslaget genomförande.

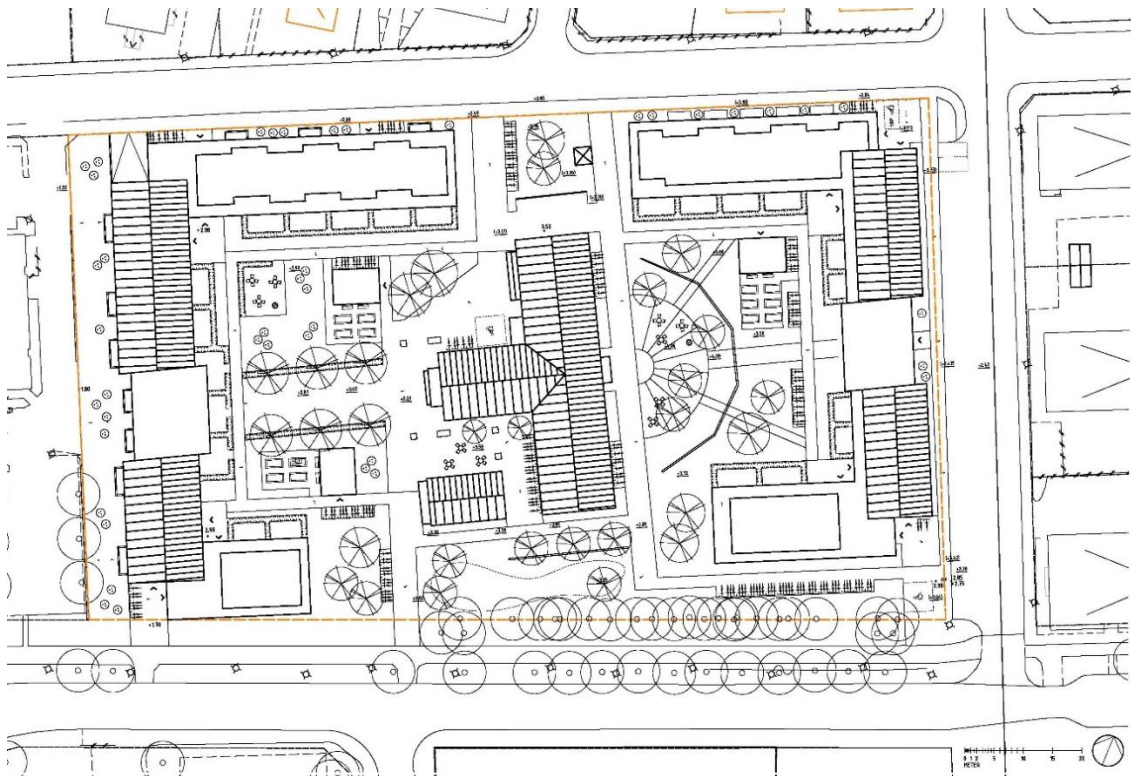
Marken inom planområdet utgörs i det översta jordlagret av fyllnadsmassor och föroreningar kan därför förekomma. Utifrån hittills utförda undersökningar inom fastigheten bedöms generellt låga föroreningshalter förekomma i jord, med halter som överlag ligger i nivåer från under till strax över KM-riktvärden. Grundvattnet bedöms inte vara förorenat. Med hänvisning till de resultat som erhållits vid utförda undersökningar bedöms marken inom Fängelset 2 allmänt anses kunna uppfylla markanvändningstypen känslig markanvändning. De ämnen som påvisats i nivåer över KM bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa eller för miljön vid framtida exploatering av fastigheten. Därmed bedöms inte heller något efterbehandlings-behov föreligga, ett ställningstagande som delas med Kristianstads kommuns miljö- och hälsoskyddsavdelning, tillika tillsynsmyndighet.



Dagvatten från fastigheten avleds via ledning till Råbelövskanalen 100 meter väster om planområdet, vidare till Helge å och slutligen ut i Västra Hanöbuktens kustvatten. Planområdet ingår i vattenskyddsområdet *Kristianstads centrala delar*.

Planens påverkan på området

Fängelsebyggnaden och den södra flygeln bedöms ha kulturhistoriska värden med tidstypisk arkitektur. Byggnaderna får inte rivas, och ska bibehållas i sin ursprungliga karaktär. Fängelsets friliggande placering ska värnas genom att ett respektavstånd behålls runt byggnaden, så att dess monumentala placering i staden framhävs. Den första tjänstebostaden, som byggts till under 1950-talet bedöms inte vara tillräckligt bevarandevärd. Fängelsets före detta rastgård med mur bevaras. Muren kan dock delvis sänkas/öppnas upp och utgöra ett kvalitativt element i gestaltningen av utemiljön. För att säkerställa bevarande av värdefulla kulturhistoriska miljöer inom planområdet har ett antal skyddsbestämmelser införts för fängelsebyggnaden och den södra flygeln. En bestämmelse reglerar att byggnaderna inte får rivas vilket på plankartan betecknas med r_1 . Varsamhetsbestämmelser på plankartan med avsikt att bibehålla både interiöra och exteriöra värden. Köksträdgården och odlingen som tidigare varit en viktig del av fängelseverksamheten föreslås återkomma i gestaltningen av innergårdarna. Det samma gäller för den dubbelsidiga trädallén som markerar fängelseentrén som exploatören har för avsikt att återskapa.



Illustrationsplan för området. Bild: Liljewall arkitekter



Bedömningen är att planförslaget inte berör eller ger upphov till några miljöproblem inom eller i anslutning området.

Dagvatten från planområdet leds i första steget till Råbelövskanalen, sedan Helge å och Hanöbukten. Kanalen bedöms ha dålig/känslig ekologisk status och beror främst på hydromorfologiska påverkan. På grund av att vattenförekomsten påverkas direkt av tätortsbebyggelsen är kvalitetskravet för den ekologiska statusen *Måttlig ekologisk status 2033*. De morfologiska förändringarna är inget som kan åtgärdas med dagvattenåtgärder inom fastigheten, men däremot kan dagvattenåtgärder bidra till minskad spridning av näringsämnen och miljöfarliga ämnen. Planförslaget innebär att befintliga öppna parkeringsytor tas bort då det inom delar av delar av bostadsgårdarna möjliggörs för underjordiskt parkeringsgarage. Detta medför att föroreningsbelastningen från biltrafik till planerat dagvattensystem minskar. Den föreslagna öppna dagvattenhanteringen och styrningen till den gemensamma översvämningssytan i södra delen av fastigheten innebär möjlighet till ett trögt avledningssystem och längre uppehållstider vilket ger en viss tillkommande reningseffekt. För att inte negativt påverka framför allt Råbelövskanalen med dålig/känslig status måste dagvatten som lämnar planområdet vara rent. Bedömningen är att det finns goda förutsättningar för att hantera dagvattnet i planförslaget och åtgärderna i dagvattenutredningen bedöms vara relevanta.

Planområdet ingår i vattenskyddsområdet *Kristianstads centrala delar*. Gällande skyddsföreskrift från 1973 ska följas. *Planförslaget innebär ingen hantering av de vätskor eller ämnen som beskrivs i föreskrifterna. Planerade bostäder ansluts till spillvattennätet och inom planområdet anordnas dagvatten- och skyfallshantering för avledning mot anslutningspunkt. Därmed bedöms inte planen innebära en negativ påverkan på vattenskyddsområdet.*

Den biotopskyddade allén med 20 naverlönnar utmed Götgatan ska bevaras och får inte negativt påverkas av en exploatering inom planområdet. Enligt den trädinventering som gjorts för området bedöms naverlönnarnas vitalitet vara god (Abor Syd 2022). Vid byggnation i närhet till allén bör ett säkerhetsavstånd på 6 m från trädets stam upprätthållas. Det medför att planförslaget har justerats och byggrätten i det sydöstra hörnet har dragits in från fastighetsgräns för att säkerställa att rekommenderat säkerhetsavstånd till rotzonen säkerställs.

Planens påverkan på hälsa och miljö

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

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.



Planförslaget bedöms inte ge upphov till några negativa miljöeffekter. Kvarteret påverkas inte av några störningar eller trafikbuller som överskrider gällande riktvärden. Det är inte särskilt utsatt för översvämningsrisk och genom tillskapande av kvalitativa innergårdar förbättras dagvattenhanteringen och områdets tålighet för skyfall.

Detaljplanen medför inte problem med att följa gällande miljö kvalitetsnormer och det förekommer inte några kända skyddade arter enligt artskyddsförordningen inom planområdet. Angränsande biotopskydd bedöms inte negativt påverkas.

Alla planområden berörs av miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. De ämnen som omfattas av normerna är kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Kristianstads kommun uppfyller generellt samtliga normer. Detaljplanen medför inte en förtätning vid en starkt trafikerad väg och det bedöms därför inte finnas risk för höga halter av partiklar. MKN utomhusluft bedöms därmed inte överskridas i samband med planens genomförande. År 2000 trädde EU:s gemensamma vattendirektiv i kraft vilket syftar till att säkerställa god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Samtliga vattenförekomster i Sverige har klassats utifrån ekologisk och kemisk status. Vattenförekomsterna har även fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN), dessa anger vilken status vattenförekomsten ska uppnå samt vilket år statusen ska vara uppnådd.

Dagvatten från fastigheten avleds via ledning till Råbelövskanalen, vidare till Helge å och slutligen ut i Västra Hanöbukts kustvatten. Den ekologiska statusen i Råbelövskanalen är bedömd som dålig, främst på grund av den hydromorfologiska påverkan. Den kemiska statusen uppnår ej god, då det förekommer förhöjda halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE). Halterna av dessa ämnen överskrider i samtliga av Sveriges vattenförekomster och beror på största del av atmosfärisk deposition. Resterande klassade föroreningar uppnår dock god kemisk status. Statusklassning för respektive vattenförekomst samt MKN kan ses i tabellen nedan.

Recipient	Status	Statusklassning	MKN	Kommentar
Råbelövskanalen	Ekologisk	Dålig	Måttlig ekologisk status 2033	Föreslaget 2033 i förvaltningscykel 3
	Kemisk	Uppnår ej god	God kemisk status	Undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver, kvicksilverföreningar
Helge å	Ekologisk	God	God ekologisk status	Föreslaget 2033 i förvaltningscykel 3
	Kemisk	Uppnår ej god	God kemisk status	Undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver, kvicksilverföreningar
V Hanöbukts kustvatten	Ekologisk	Måttlig	God ekologisk status 2027	Föreslaget 2027 i förvaltningscykel 3
	Kemisk	Uppnår ej god	God kemisk status	Undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver, kvicksilverföreningar

Statusklassning för recipienterna samt MKN.

Utsnitt från Dagvatten- och skyfallsutredning (Tyrens 2022B).



Dålig ekologisk status i Råbelövskanalen beror främst av den hydromorfologiska påverkan. På grund av att vattenförekomsten påverkas direkt av tätortsbebyggelsen är kvalitetskravet för den ekologiska statusen *Måttlig ekologisk status 2033*. De morfologiska förändringarna är inget som kan åtgärdas med dagvattenåtgärder inom fastigheten, men däremot kan dagvattenåtgärder bidra till minskad spridning av näringsämnen och miljöfarliga ämnen.

De historiska kanalerna i Kristianstad har även zoologiska och biologiska värden. Planförslaget medför ingen försämring för dessa värden.

Planförslaget innebär att befintliga öppna parkeringsytor tas bort. Detta medför att föroreningsbelastningen från biltrafik till planerat dagvattensystem minskar. Den föreslagna öppna dagvattenhanteringen och styrningen till den gemensamma översvämningssytan i södra delen av fastigheten innebär möjlighet till ett trögt avledningssystem och längre uppehållstider vilket ger en viss tillkommande reningseffekt. Planerat förslag för hantering av dagvatten bedöms inte försämma möjligheterna att nå satta MKN.

Sammantaget innebär planförslaget ingen risk för att gällande miljökvalitetsnormer inte kan följas.

Planens påverkan på annan planering/planläggning och verksamhet (punkt 1a, 1b)

Planen möjliggör för känslig användning med bostäder. I närområdet och inom planområdet förekommer denna typ av verksamhet idag. Närhet till känslig markanvändning för bostäder är en förutsättning som påverkar framtida miljötillstånd för verksamheter. Planen bedöms inte leda tilländrade förutsättningar för befintliga verksamheter i närområdet.

Slutsats

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens storlek och dess risker för människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen utgör inte heller en del i ett sådant större utbyggnadsprojekt där de olika delprojekten sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande

Planförslaget säkerställer att de identifierade kulturvärdena bevaras och främjar även ett återskapande. Den planerade tillkommande bebyggelsen har med sin placering och utformning inte någon negativ påverka platsens kulturvärden. Detta har vägts mot de fördelar som projektet i övrigt innebär för utveckling av stadsmiljön och möjlighet att tillgodose det allmänna intresset av bostadsbyggnad. Området har tålighet för förändring och detaljplanen främjar hållbar utveckling och tillför positiva värden för bebyggelse, människors hälsa och biologisk mångfald.



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.

Planområdet ligger inte inom något riksintresse eller inom Natura 2000-område, det bedöms inte heller ha någon påverkan på Natura 2000-område. Planområdet berör inga arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen.

Planområdet ligger i ett område som inte riskerar att översvämmas. Dagvatten som leds vidare från planområdet ska vidhålla så pass god kvalitet att påverkan på recipienten Råbelövskanalen begränsas.

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens storlek och dess risker för människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen utgör inte heller en del i ett sådant större utbyggnadsprojekt där de olika delprojekten sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan.

Det innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11 § miljöbalken inte behöver upprättas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Daniel Wasden
planchef

Mari Wagner
planeringsarkitekt