



Kommunledningskontoret

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Domus 4 m.fl. i Kristianstad





Innehåll

ALLMÄNT	3
Detaljplanens syfte	3
Läge och omfattning	3
Markägförhållanden	4
Bakgrund	4
Uppdrag	5
Planhandlingar	7
Utredningar tillhörande planförslaget	7
Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)	7
Planprocess	8
Tidplan	9
Medverkande	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
Gällande planer	10
Riksintressen	11
Övriga skyddsbestämmelser	13
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	14
Mark och bebyggelse	14
Historik	15
Naturvärden	17
Geotekniska förhållanden	17
PLANFÖRSLAG	19
Planens huvuddrag	19
Befintlig bebyggelse och rivning	21
Kvartersmark för Skola, Centrum, Kontor, Transformatorstation och Parkering	22
Utformning	23
Allmän platsmark för Torg och Park	27
Utformning allmän plats	28
Planbestämmelser	31
Trafik	38
Parkering	40
Teknisk försörjning	41
Sociala aspekter	47
Risker och störningar	49
Påverkan på riksintresse för kulturmiljövården	56
GENOMFÖRANDE	58
Organisatoriska frågor	58
Fastighetsrättsliga frågor	58
Fastighetskonsekvenser	61
Ekonomiska frågor	64
Tekniska frågor	64
MILJÖBEDÖMNING	65
Undersökning enligt 6 kap. miljöbalken	65



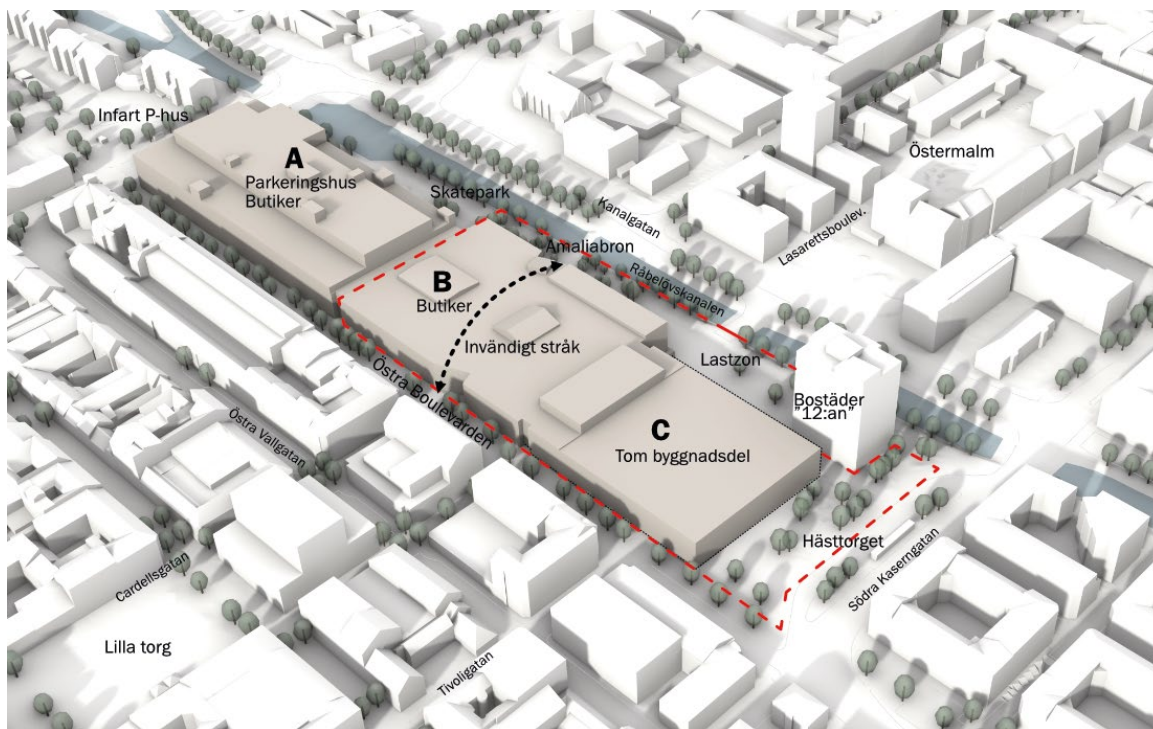
ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av en högskola i en byggnad som utformas med en stark egen identitet och med stor hänsyn till platsens arkitektoniska och kulturmiljömässiga förutsättningar. Vidare syftar detaljplanen till att tillgodose behovet av allmänna platser och utemiljö för området runt kvarteret och intilliggande bostadshus, samt till att möjliggöra en ombyggnation av befintlig handelsgalleria.

Läge och omfattning

Planområdet består av den centrala (hus B) och södra delen (hus C) av Galleria Boulevard samt del av Kanalparken i öster och del av Hästtorget i söder. Området gränsar i väster till Östra Boulevarden, i söder till busstorget utmed Södra Kaserngatan, i öster till Råbelövskanalen och punkthuset 12:an och i norr till befintligt parkeringshus (hus A) till Galleria Boulevard. Berörda fastigheter är Domus 4, del av Domus 2 och Domus 3 samt del av Kristianstad 4:4. Planområdets areal är cirka 2 ha.



Modellbild över befintlig bebyggelse. Planområdet är markerat med röd streckad linje.



Markägoförhållanden

Fastigheten Domus 4 ägs av Boulevardfastigheter AB. Fastigheten Domus 2 ägs av Galleria Boulevard AB. Kristianstad 4:4 ägs av Kristianstads kommun.

Fastigheten Domus 3 (utanför planområdet) ägs av Bostadsrättsföreningen No 12 i Kristianstad.

Bakgrund

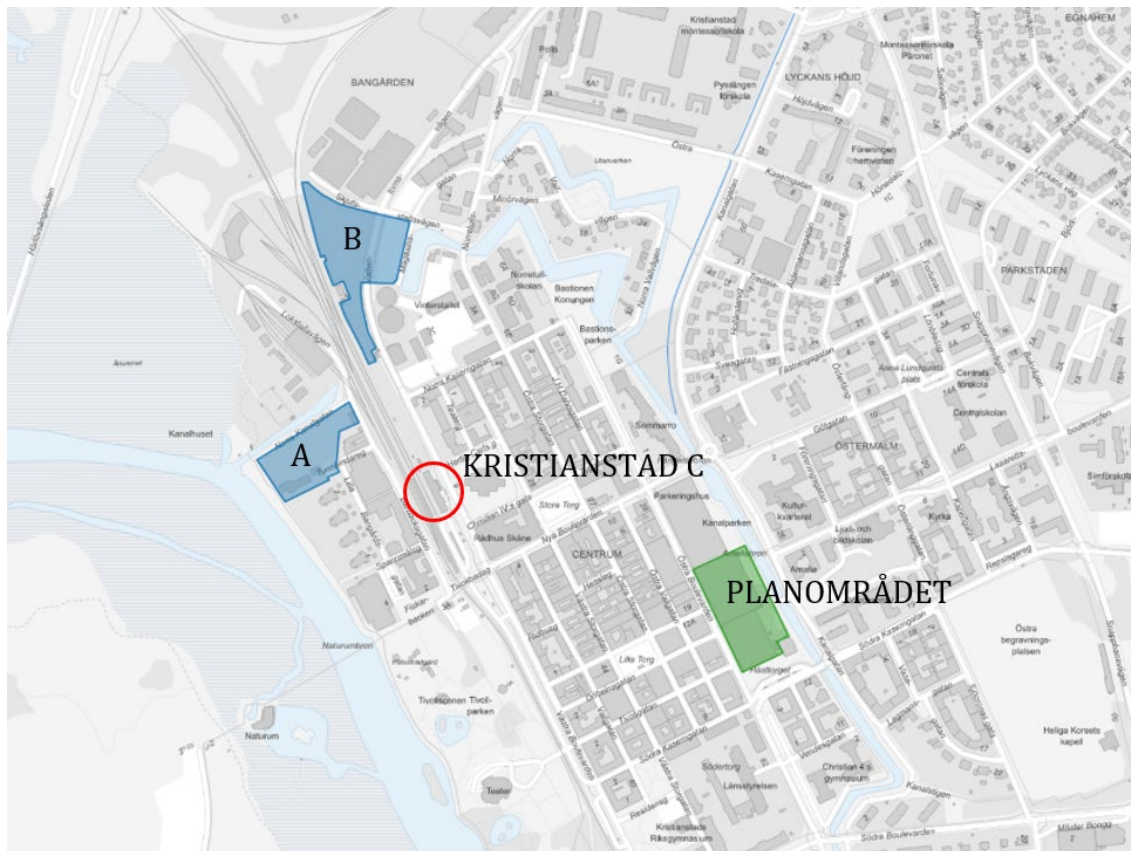
Högskolan Kristianstad ligger idag på ett före detta regementsområde på Näsby, norr om Kristianstad. För att samla och effektivisera verksamheten har högskolan länge haft som mål att flytta till centrala Kristianstad, till lokaler som är mer anpassade till högskolans behov och som ligger i anslutning till stadens utbud av service. Högskolan är en utpräglad pendlingshögskola med en stor andel studenter och anställda som bor utanför kommunen, och som dagligen reser till och från området via bil och kollektivtrafik. Genom en mer central placering i närhet till Kristianstad C förbättras möjligheten att pendla till högskolan via tåg och buss.

Enligt framtaget lokalprogram bedöms högskolans lokalbehov (inklusive teknikutrymmen etc.) uppgå till ca 30 000 m² BTA, och för att främja pendling med kollektivtrafik bör campuset placeras inom en radie på ca 500 m från tågstationen.

Två lokaliseringsförslag har tidigare utretts i samarbete mellan Högskolan Kristianstad och Kristianstads kommun. Alternativ A (Kvarnen 11 m fl) visade sig inte vara genomförbart främst på grund av de åtgärder som krävs kopplat till översvämningsrisken från Helge å samt närheten till befintligt Natura 2000-område i norr. Alternativ B (Lokstallet 1 m fl) var inte framkomligt eftersom markåtkomst inte var möjlig i tillräcklig omfattning samt att byggrättsmöjligheterna begränsades av bland annat närhet till järnvägen och Vattentornsvägen, som genomkorsar området.

Det aktuella planområdet uppfyller förutsättningarna avseende ytbehov och avstånd till Kristianstad C. Placeringen utmed Östra Boulevarden bedöms även medföra positiva effekter för staden då outnyttjade lokaler kan ersättas, och mer liv och rörelse kring området och omgivande gator kan bidra till utveckling av stadskärnan.

Målet är att högskolans nya Citycampus ska stå färdigt för inflyttning i juni 2029.



Karta över tidigare lokaliseringsförslag och nu aktuell lokalisering.

Uppdrag

Enligt beslut i kommunstyrelsen 2021-05-28 fick byggnadsnämnden i uppdrag att i detaljplan pröva en breddad markanvändning inom Domus 4 och del av Domus 2 med bland annat skolverksamhet för att möjliggöra uppförande av en gymnasieskola.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-08-31 § 167 att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för att pröva möjligheten till breddad markanvändning med bland annat skolverksamhet inom Domus 4 och del av Domus 2.

Byggnadsnämnden beslutade 2023-05-23 § 93 att skicka Detaljplan för Domus 4 m.fl. i Kristianstad på samråd. Samråd ägde rum 2023-06-21 till 2023-07-23.

Kommunstyrelsen beslutade 2023-12-20 § 271 att uppdra åt byggnadsnämnden att bredda det tidigare uppdraget om att pröva ändring av detaljplan för fastigheterna Domus 4 och del av Domus 2, att också omfatta Domus 4 och hela Domus 2, breddad användning, bland annat skolverksamhet, samt att planen är prioriterad.

Byggnadsnämnden beslutade 2024-06-19 § 100 att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att utöka befintligt planuppdrag och planområde för



skolverksamhet för att möjliggöra för högskola inom fastigheten Domus 4 m fl och att detaljplanen är högt prioriterad.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-08-28 § 142 att återta planuppdraget som tilldelats byggnadsnämnden och samtidigt utse kommunstyrelsen som ansvarig för beredning av detaljplan för Högskolan i Kristianstad/City Campus etablering inom fastigheterna Domus 2 och 4 samt vid behov del av Kristianstad 4:4.

Kommunfullmäktige beslutade 2024-09-10 § 151 att utse kommunstyrelsen som ansvarig för beredning av detaljplanen och därmed göra ett avsteg från gällande reglemente.

Kommunstyrelsen beslutade 2025-03-19 § 42 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för att pröva möjligheten för högskola inom Domus 4 m fl. genom utökning av befintligt planuppdrag och planområde för skolverksamhet. Kommunstyrelsen gav också kommunledningskontoret i uppdrag att samordna projekt City Campus i sin helhet inom kommunen fram tills etableringen är slutförd.



Kartan redovisar tidigare planområde för gymnasieskolan (blå yta) och hur det har utökats (röd linje) för att även inkludera del av fastigheten Domus 2 och delar av Kanalparken och Hästtorget inom fastigheten Kristianstad 4:4.



Planhandlingar

- | | |
|--|------------|
| • Plankarta | 2025-12-18 |
| • Planbeskrivning inkl. undersökning av behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) | 2025-12-18 |
| • Illustrationskarta | 2025-12-18 |
| • Granskningsutlåtande | 2025-12-18 |
| • Samrådsredogörelse | 2025-10-02 |
| • Grundkarta, uppdaterad | 2025-08-26 |
| • Fastighetsförteckning | |

Utredningar tillhörande planförslaget

- | | |
|---|------------|
| • Miljökonsekvensbeskrivning Domus 4 mfl Citycampus, Tyréns | 2025-03-21 |
| • PM planeringsunderlag/geoteknik, Tyréns | 2025-09-12 |
| • Miljögeotekniskt och hydrogeologiskt utlåtande, Tyréns | 2025-04-16 |
| • Skuggstudie Detaljplan Domus 4 mfl, Liljewall arkitekter | 2025-03-19 |
| • Dagsljusstudie Detaljplan Domus 4 mfl, Liljewall arkitekter | 2025-03-19 |
| • Dagvatten- och skyfallsutredning, Domus 4, Tyréns | 2025-03-19 |
| • Trafik PM Domus 4 m.fl., Ramböll | 2025-03-17 |
| • Efterbehandlingsrapport, Kristianstads nya Galleria, PEAB | 2014-12-16 |
| • Detaljerad markteknisk miljöundersökning, Tyréns | 2012-08-28 |
| • Geoteknisk utredning inom östra centrum, Tyréns | 2008-10-31 |

Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

När en detaljplan tas fram ska en *undersökning* av behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) göras enligt miljöbalkens sjätte kapitel och plan- och bygglagen. Syftet är att identifiera om planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan och om en strategisk miljöbedömning (SMB) ska genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas till detaljplanen.

Undersökningen, som finns i slutet av planbeskrivningen, konstaterar att detaljplanen möjliggör för utökad bygg rätt och förändrar stadsbilden inom ett område av riksintresse för kulturmiljövård, vilket skulle kunna medföra betydande miljöpåverkan i detta avseende och därmed har en miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljövårderna upprättats till detaljplanen.

Syftet har varit att anpassa och bedöma planförslaget i relation till riksintressets värden och ett avgränsningssamråd för miljökonsekvensbeskrivningens omfattning och innehåll har genomförts med Länsstyrelsen 2024-12-12.

Den samlade bedömningen utifrån miljökonsekvensbeskrivningen, Tyréns 2025-03-21 är att detaljplanen inte bedöms medföra påtaglig skada på riksintressets värden.



Länsstyrelsen yttrade sig under samrådstiden avseende föreslagna höjder på planerad bebyggelse och att större hänsyn bör tas till mötet med den befintliga stadens skala, i synnerhet i hörnet mot Hästtorget. Utifrån detta har planförslaget justerats för att ytterligare anpassa plankartan till riksintressets värden. Bland annat har byggrätten ut mot Östra Boulevarden och Hästtorget sänkts genom införande av planbestämmelse om högsta fasadhöjd.

Enligt Länsstyrelsens granskningsyttrande är deras bedömning att inverkan på riksintresset kommer att bli stor, att områdets värden kommer att försvagas och att viss skada kommer att uppstå. Skadan som uppstår bedöms däremot *inte* som påtaglig då 1800-talsstaden och rutnätsplanen fortfarande är läsbar och då planområdet redan påverkats starkt av 1900- och 2000-talets stadsomvandling.

I övrigt, utifrån den genomförda undersökningen, bedöms det inte föreligga risk för betydande miljöpåverkan i något annat avseende och länsstyrelsen har under samråd och granskning inte framfört någon annan bedömning kring detta.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande 2025-11-18, meddelat att de med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte har några kvarstående synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Planprocess

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) och handläggs med utökat planförfarande, med hänsyn till projektets allmänna intresse och att en miljökonsekvensbeskrivning upprättats till ärendet.

Planprocessen är indelad i tre skeden; plansamråd, granskning och antagande. Det är under samråd och granskning som allmänhet, sakägare och myndigheter har möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen antas sedan av kommunfullmäktige och när den fått laga kraft kan lantmäteriförrättningar genomföras, bygglov lämnas och utbyggnad påbörjas.



Tidplan

Godkännande för samråd samt undersökning om behovet av strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	Kommunstyrelsen	2025-04-23 § 78
Godkännande för granskning	Kommunstyrelsen	2025-10-22 § 180
Godkännande för antagande	Kommunstyrelsen	2026-01-21 § 7
Antagande	Kommunfullmäktige	2026-02-10 § 36
Laga kraft		2026-03-06

Medverkande

Under 2024/2025 har ett gestaltungsförslag arbetats fram för det nya Citycampus, del av Galleria Boulevard och omgivande allmänna platser av Sesam arkitekter och Edge landskapsarkitekter på uppdrag av Boulevardfastigheter AB. Gestaltungsförslaget ligger till grund för det aktuella detaljplaneförslaget. Planhandlingarna har tagits fram av Liljewall Arkitekter på uppdrag av Boulevardfastigheter AB, och är upprättade i samarbete med representanter från Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och Tekniska förvaltningen i Kristianstads kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

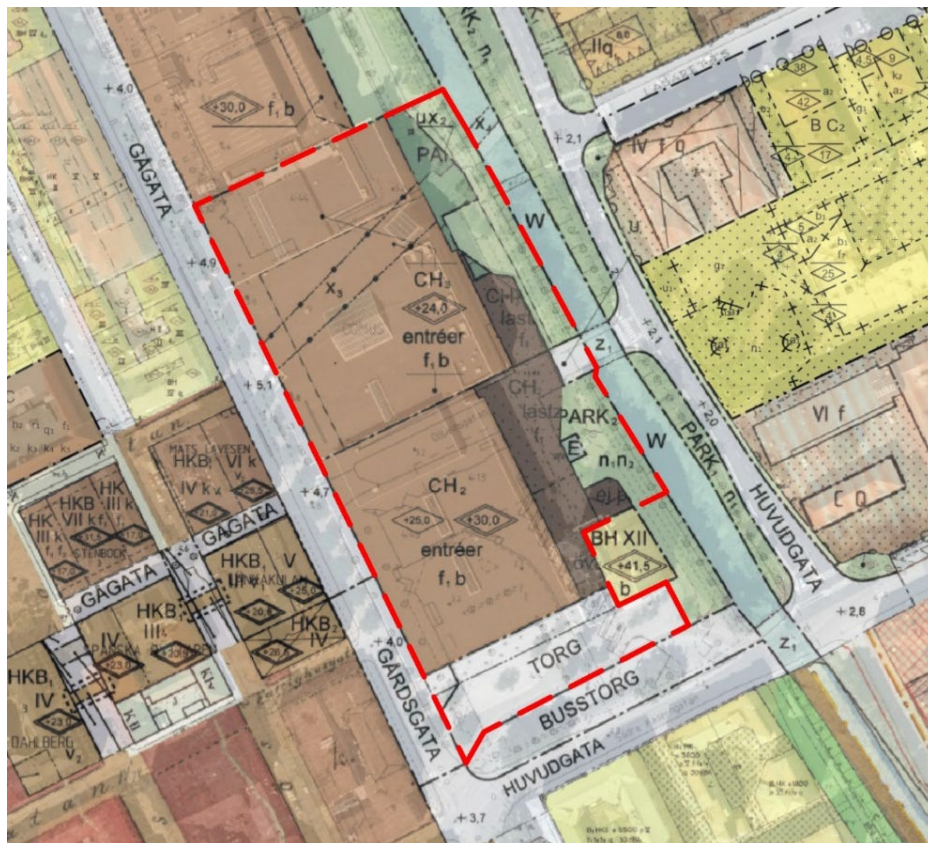
Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för Galleria Boulevard och omgivande markområden fick laga kraft 2012-01-10. Genomförandetiden har gått ut. För hus B och C medges centrumverksamheter, handel, parkering och bostäder.

Högsta tillåtna totalhöjd för hus B är +24 meter över nollplanet. Vid en maximalt utnyttjad byggrätt för hus B ska de två nedersta våningarna användas för centrumverksamheter och handel. Högsta totalhöjd inom området möjliggör för en tredje våning för exempelvis parkering.

Högsta tillåtna totalhöjd för hus C är +30 meter över nollplanet. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +25 meter över nollplanet. Vid en maximalt utnyttjad byggrätt för hus C ska de två nedersta våningarna användas för centrumverksamheter och handel, och de två översta våningarna för bostäder. Däremellan finns möjlighet till två våningar med parkeringsdäck.

Östra Boulevarden och Hästtorget är planlagda som allmän platsmark i form av torg, gårdsgata och gågata.



Mosaik över
gällande
detaljplaner i
området.
Aktuellt
planområde är
markerat med
röd linje.



För trafikområdet direkt öster om hus C gäller en detaljplan som fick laga kraft 2016-12-22. Genomförandetiden gick ut 2021-12-22. Detaljplanen reglerar bland annat lastzonen till hus B och C, in- och utfart till källarplanet inom hus C samt angöring till punkthuset inom Domus 3.

Gällande översiktsplan

Gällande översiktsplan för området är "Översiktsplan för Kristianstad stad" antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14. För Kristianstads centrum, där planområdet ingår, anger översiktsplanen pågående markanvändning för stadsbygd, som innebär ett område som i huvudsak används för bostäder men där kontor, handel, service, utbildning eller annan funktion som är förenlig med bostäder också kan förekomma.

Det framgår att förändringar och förtätningar i viss omfattning kan genomföras inom befintlig stadsbygd och det finns ett uttalat stöd för ökad täthet, blandade funktioner, utveckling av näringsliv och handel i stadskärnan. Översiktsplanen innehåller även ställningstaganden om att förtätningsprojekt ska prioriteras på tidigare ianspråktagen mark för stadsbygd, för att bland annat hushålla med jordbruksmark i stadens ytterkanter.

Sammantaget bedöms planförslaget överensstämma med översiktsplanen och länsstyrelsens tillhörande granskningsyttrande.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Kristianstad (L15); "En av Nordens första enhetligt planerade befästa renässansstäder och främsta exempel på den danske kungen Christian IV:s stadsbyggnadskonst. Staden speglar behovet av en stark befästning i den skånska gränsbygden och 1600-talets intensiva stads- och fästningsbyggande i Danmark och Sverige. I början av 1700-talet utvecklades staden till residensstad och framträdande regionalt centrum och var fortsatt en betydande garnisonsstad fram till slutet av 1900-talet. (Stadsmiljö; fästningsstad, garnisonsstad, residensstad)"

Områden som är av riksintresse för kulturmiljövården skall skyddas mot åtgärder som kan innebära att dessa värden påtagligt skadas. Påtaglig skada kan uppstå om en åtgärd mer än obetydligt kan skada något eller några av de värden som utgör grunden för riksintresset, det vill säga om det blir en bestående negativ inverkan på de värden som ska skyddas, eller en tillfälligt mycket stor påverkan.

För att anpassa och bedöma planförslaget i relation till riksintressets värden har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för kulturmiljövärdena upprättats till detaljplanen. Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte bedöms medföra påtaglig skada på riksintressets värden. Se vidare tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns 2025-03-21 samt avsnittet "Påverkan på riksintresse för kulturmiljövården".



Kartbild över
riksintresse för
kulturmiljövård,
Kristianstad
(L15).
Planområdets
läge är markerat
med streckad
linje



Övriga skyddsbestämmelser

Fornlämningar

Kristianstads centrum tillhör fornlämning Kristianstad 93:1 med lämningar från Kristianstads äldsta stadstid. I samband med planläggning och utbyggnad av Galleria Boulevard och angränsande markområden har arkeologiska undersökningar och schaktningsövervakning gjorts vid flera tillfällen. För lastzon och angöringsytor direkt öster om hus C gäller en detaljplan som vann laga kraft 2016-12-22. I samband med denna planläggning gjorde länsstyrelsen följande bedömning:

"Enligt uppgift från Sydsvensk Arkeologi AB, vilka tidigare övervakat markarbetena inom fastigheten, består marken med största sannolikhet av utfyllnad. Mot denna bakgrund bedömer länsstyrelsen att arbetena kan genomföras utan antikvarisk medverkan då sannolikheten att fornlämningar skulle beröras bedöms som liten. Länsstyrelsen gör även den bedömningen att markingreppen för lastzonen och parkeringsplatsen ryms inom tidigare beslut och att inget nytt sådant erfordras för planerade åtgärder." (Länsstyrelsens diarienummer 431-6897-2016).

Skulle fornlämningar ändå påträffas i samband med markarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen. För ingrepp eller borttagning av eventuella påträffade fornlämningar krävs länsstyrelsens tillstånd.

Skyddsområde för grundvattentäkt

Centrala Kristianstad, inklusive planområdet, ligger inom ett skyddsområde för grundvattentäkt.

Biotopskydd

Utmed Östra Boulevarden utanför planområdet finns en trädallé med 13 träd av arten Robinia som bedöms uppfylla kriterierna för biotopskydd. För att kunna demontera den befintliga byggnaden och uppföra den nya högskolebyggnaden behöver nödvändiga maskiner, såsom kran, kunna ställas upp på platsen. Därför behöver de 13 alléträden tas bort. Som kompensation avser exploatören återplantera 13 nya alléträd på platsen efter avslutade arbeten. Länsstyrelsen beslutade 2025-05-05 att bevilja dispens från biotopskyddsbestämmelserna för borttagning av de 13 alléträden. Som villkor för beslutet ska föreslagna kompensationsåtgärder genomföras.

Mellan Råbelövskanalen och gångvägen i planområdets östra gräns finns en trädallé som eventuellt omfattas av biotopskydd. Trädallén ligger inom mark som planläggs som allmän plats/park. Inga ingrepp planeras i närhet till träden som föranleder dispens från biotopskyddet. Trädallén ska skyddas under byggskedet.



PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Markytor inom planområdet består huvudsakligen av hårdgjorda ytor med marksten eller asfalt. I Kanalparken i den östra delen av planområdet finns mindre gräs- och grusytor.

Utmed Östra Boulevarden varierar marknivån från ca + 4,6 m vid planområdets nordvästra hörn, till ca +5,2 m vid huvudentrén, och till ca +3,8 m vid planområdets sydvästra hörn vid Hästtorget. Torgytan är uppdelad i två nivåer med en högre nivå mot hus C och Östra Boulevarden, och en lägre nivå mot busstorget och bostadshuset 12:an. Marknivån vid Amaliabron och parkytor utmed den östra plangränsen varierar mellan ca +2 m till ca +2,5 m. Vid lastzonen finns en lågpunkt på ca + 1,2 m. Vid angöring- och entrétytor vid bostadshuset 12:an är marknivån ca +2,5 m.



Översiktsskild med byggnadskroppar och markhöjder i anslutning i området.



Bebyggelse inom planområdet utgörs av den centrala (hus B) och södra delen av Galleria Boulevard (hus C). Både hus B och C är uppförda i två våningar, och under hus C finns en oinredd källarvåning avsedd för bland annat bilparkering. Inom hus B finns idag ett flertal butiker och verksamheter medan hus C består av två oinredda handelsplan. Huvudentrén till gallerian är placerad vid korsningen Östra Boulevarden/Cardellsgatan. Från huvudentrén finns ett invändigt stråk som ansluter med rulltrappa och hiss till den östra entrén mot Amaliabron. Under byggnaderna finns även två skyddsrum.



Bild från januari 2025. Vy från sydväst mot Hästtorget och Galleria Boulevards oinredda del (hus C).

På den östra sidan av gallerian finns en lastzon samt tillfartsytor till den oinredda källarvåningen under hus C. Söder om lastzonen finns ramp och angöringsytor till bostadshuset 12:an. Mellan gallerian och bostadshuset finns en smal passage som kopplar samman Hästtorget med angöringsytor mot Kanalparken. I passagen samsas entréytor med cykelparkering och passerande.

Historik

Området med Galleria Boulevard och Hästtorget ligger inom den del av staden som från 1800-talets mitt utgjorde Östra Salutorget. Under 1800-talet miste Kristianstad sin betydelse som fästningsstad och på 1850-talet revs vallar och bastioner för att ersättas med trädkantade boulevarder efter internationellt mönster. Östra Salutorget var ett stort sammanhängande område som bildades öster om Östra Boulevarden efter befästningsverkens raserande. Både de årliga marknaderna och delvis också torghandeln flyttades hit. Bebyggelsen väster om Östra Boulevarden är en del av den ursprungliga rutnåtsstaden från 1600-talet.



På 1960-talet uppfördes ett storskaligt varuhus i form av Domus som sen byggdes ut och förändrade stadsbilden. Utöver varuhuset fanns här biograf, resecentrum och stora öppna ytor med markparkering.

För att stärka Kristianstad som handelsstad genomfördes en utbyggnad av handelsytor inom området mellan åren 2010–2015. Etapp 1 invigdes 2013 och omfattade en ombyggnation av det före detta Domushuset (hus B) och uppförande av hus A med butiker och parkeringshus. Etapp 2 invigdes 2015 och omfattade hus C.



Bild över tidigare saluhall inom området. Källa: Regionmuseet



Bild från Domus markparkering, cirka 1960. Källa: Regionmuseet



Naturvärden

Merparten av planområdet består av bebyggd och hårdgjord mark och saknar särskilda naturvärden. Längs med Råbelövskanalen finns Kanalparken som anlades i samband med utbyggnad av Galleria Boulevard. Vegetation inom parken består huvudsakligen av öppna gräsytor, planteringar och mindre träd. Utmed kanalen finns en rad med större uppvuxna träd.

Kommunen har inte kännedom om någon förekomst av invasiva växter inom planområdet. Om invasiva växter påträffas är det fastighetsägarens ansvar att vidta åtgärder enligt EU-förordningen (1143/2014) och Naturvårdsverkets rekommendationer för att förhindra spridning av växten.



Kanalparken mellan Galleria Boulevard och Råbelövskanalen. Till höger syns trädallén utmed kanalen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning (Tyréns 2025-09-12) har tagits fram i syfte att sammanställa och komplettera tidigare utredningar inom området och ge rekommendationer avseende geotekniska och hydrogeologiska förhållanden inför detaljplaneförändring. Vidare syftar utredningen till att undersöka eventuella stabilitetsproblem mot Råbelövskanalen samt om planerad konstruktion under mark behöver utföras vattentät.



Den generella jordlagerföljden inom området är fyllning och organisk jord ovanpå lera följt av moränjord. Fyllningen utgörs generellt av grusig sand. Nära övergången till den naturligt lagrade leran är lera något uppblandat med sand.

Ingen organisk jord har noterats vid den senaste utförda fältundersökningen (2025) men tidigare undersökningar visar på torv och gyttja närmre kanalen. Den organiska jorden är troligt bortgrävd vid tidigare arbeten inom området.

Lerans mäktighet varierar över området men störst mäktighet har noterats mot kanalen. Längs med Östra Boulevarden blir lerans mäktighet större söderut.

Området ligger inom normalriskområde för radon.

Hydrogeologiska förhållanden

Grundvattenrör har installerats både i förekommande fyllning/lera och i underliggande sandmorän. Förekommande lera är tät vilket gör att det förekommer grundvatten i två huvudmagasin inom området. Det övre magasinet finns i förekommande fyllning och organisk jord (ovan leran), det undre magasinet finns i morän och ev kalkberg.

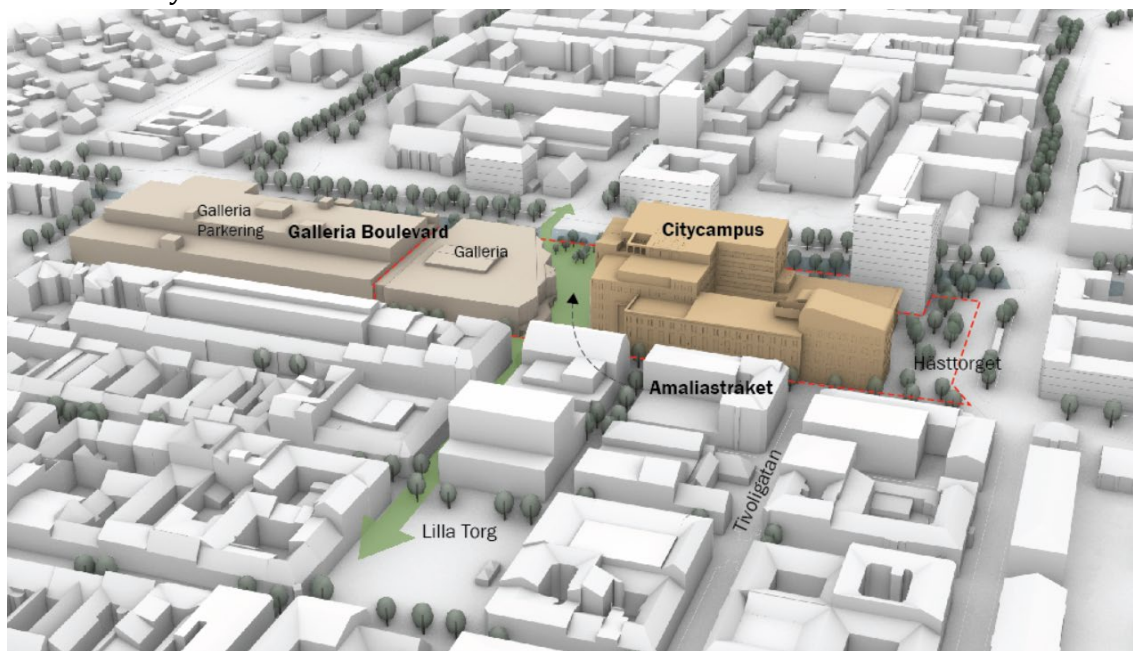
Enligt geoteknisk utredning (Tyréns 2025-09-12) har grundvattennivån i det övre grundvattenmagasinet inom området uppmätta nivåer mellan -0,2 m och +1,8 m. Det övre magasinet är i förekommande jordlager av fyllning och organisk jord. Grundvattennivån inom planområdet bedöms vara påverkat av intilliggande Råbelövskanalen och dess reglerade flöde. Normalt ligger vattennivåerna i kanalen på mellan +0,6 m och +1,0 m.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Planförslaget innebär att nuvarande Galleria Boulevard delas upp i två större kvarter, och att ett nytt allmänt stråk, Amaliastråket, anläggs mellan Östra Boulevarden och Kanalparken. I det södra kvarteret möjliggörs lokaler för högskolans nya Citycampus, medan kvarteret norr om stråket utgörs av den ombyggda Galleria Boulevard som byggs om med en ny fasad och entré mot söder.



Modellbild över planområdet. Bild: Liljewall

Citycampus är utformat för att uppfylla högskolans behov om ca 30 000 m² BTA. Kvarteret kommer att delas upp i olika byggnadskroppar i mellan 2 – 7 våningsplan. Citycampus föreslås få två tydliga entréer som ska bidra till att aktivera omgivande gaturum. Den norra entrén placeras mot Amaliastråket och korsningen Östra Boulevarden/Cardellsgatan, och är den entré som ligger närmst för dem som pendlar till högskolan via Kristianstad C. I anslutning till entrén möjliggörs ytor för mötesplatser, uteservering och planteringar som tillsammans med entrén och verksamheter i gallerian bidrar till att aktivera det nya Amaliastråket. Den södra entrén placeras mot Hasttorget och busshållplatserna vid Södra Kaserngatan.

I de nedre våningarna på Citycampus medges centrumverksamhet i syfte att möjliggöra exempelvis kafé eller mindre butiker som bidrar till att skapa mer aktiva bottenvåningar. Planförslaget innebär att befintligt lastintag mot Lasaretsbron bevaras på sin nuvarande plats för att även i framtiden nyttjas för varuleveranser till Citycampus och butiker inom Galleria Boulevard.



Visionsbild av det planerade Citycampus och den norra entrén mot Amaliastråket och Östra Boulevarden. Bild: Sesam arkitekter



Visionsbild av det planerade Citycampus och ombyggnadsförslag för Hästtorget. Bild: Sesam arkitekter

För att skapa en flexibel byggrätt och möjliggöra framtida centrumutveckling, medges kontor på samtliga våningar inom Citycampus. Parallellt med planprocessen pågår utredning om en lokal för arkiv kan möjliggöras i delar av källarvåningen med entré mot Kanalparken och lastintaget i öster.



Amaliastråket blir ett nytt allmänt stadsrum i centrala Kristianstad som förbinder Östra Boulevarden med Kanalparken och Amaliabron, och därmed ges förutsättning för att skapa en tydligare koppling mellan Centrum och Östermalm. Det nya öppna stråket anläggs i samma sträckning som det nuvarande, invändiga stråket genom Galleria Boulevard.



Visionsbild av Kanalparken och den planerade trappan och terrasser inom Amaliastråket. Bild: Sesam arkitekter

I den norra delen av planområdet föreslås delar av Galleria Boulevard bevaras och få en ny fasad och entré mot Amaliastråket. Byggnaden kommer liksom idag inrymma butiker och restauranger. Mot Amaliastråket möjliggörs en utkragande balkong och terrasser med plats för uteserveringar. Utkragande balkonger möjliggörs även mot Kanalparken i öster.

Befintlig bebyggelse och rivning

Den del av hus B som ligger norr om befintligt gångstråk genom Galleria Boulevard bevaras och byggs om med en ny fasad, entré och utemiljöer mot söder.

Hus C och de delar av hus B som ligger söder om det invändiga stråket rivs och ersätts med en ny högskolebyggnad i 2–7 våningar. Exploatören avser återbruka byggnadsdelar från de byggnader som rivs, antingen i byggnationen av högskolan eller i andra projekt.

Inom planområdet finns ett skyddsrum som kommer att avvecklas i samband med rivningsarbeten inom planområdet. Skyddsrummet kommer att ersättas av två nya skyddsrum under planerat Citycampus inom fastigheten Domus 4. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) beslutade 2025-06-05 om att bevilja tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen inom planområdet i syfte att vidta de anläggnings- och byggnadsåtgärder som föreslagits inom området.



Kvartersmark för Skola, Centrum, Kontor, Transformatorstation och Parkering

Markanvändning

Detaljplanen möjliggör att den södra delen av planområdet kan användas för S₁-Skola preciserat till *högskola, universitet, vuxenutbildning och gymnasieskola*. Endast angivna kategorier av skola är tillåtna.

Markanvändningen skola är kompletterad med kontor (K) för att möjliggöra att även kontorsverksamhet kan etableras inom kvarteret.

I den norra byggrätten är centrumverksamhet (C) den huvudsakliga markanvändningen i syfte att möjliggöra bevarande och ombyggnation av nuvarande Galleria Boulevard. Användningen centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

Centrumverksamhet möjliggörs även i bottenvåning, våning 2 samt källar- och suterrängvåning inom högskolefastigheten för att möjliggöra etablering av exempelvis kaféer och butiker. Markanvändningen syftar även till att säkerställa att lastintag för högskolan och gallerian kan uppföras i källarplan med angöring via den befintliga bron mot Kanalgatan i öster.

Under den västra delen av Amaliastråket tillåts C₁ – Centrumverksamhet preciserat till *Servicegång, tekniska utrymmen under mark* i syfte att bekräfta och bevara befintlig servicegång mellan Galleria Boulevard i norr och det framtida lastintaget under Citycampus.

Den norra delen av planområdet har likt gällande detaljplan användningen H-Detaljhandel. I användningen ingår olika typer av handel med varor och tjänster. Även komplement till verksamheten detaljhandel ingår i användningen.

I anslutning till grusvägen inom Kanalparken i den östra delen av planområdet möjliggörs för uppförande av en transformatorstation (E₁). E-området omges av parkmark och prickmark vilket säkerställer att bebyggelse inte uppförs inom ett skyddsavstånd om 4 meter runt om stationen. Transformatorstationen ska alltid vara tillgänglig oavsett tid på dygnet och ska uppföras fristående.

I planområdets östra del planläggs ett område som kvartersmark för parkering (P). Syftet med detta användningsområde är att möjliggöra bil- och cykelparkering samt angöring till det befintliga bostadshuset inom fastigheten Domus 3 och till delar av de verksamheter som planeras inom Citycampus källarvåning. Byggrätterna inom området är begränsade med så kallad korsmark där endast komplementbyggnader är tillåtna, och prickmark där inga byggnader får uppföras. Inom området kommer även entrézoner och grönytor till bostadshuset anordnas samt nödutgångar från Citycampus.



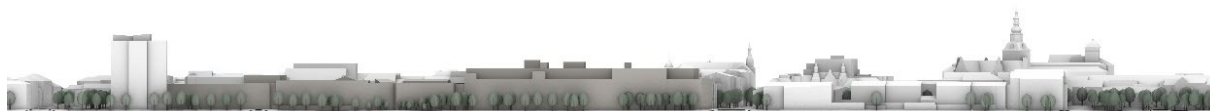
Utformning

Citycampus

Byggrätten är utformad och reglerad för att uppfylla högskolans lokalbehov och möjliggöra ett stadsintegrerat citycampus med stark egen identitet. Avgränsning och reglering av byggrätten har även gjorts med hänsyn till den historiska stadskärnans förutsättningar relaterat till riksintresset för kulturmiljövården samt för att begränsa negativ påverkan på närliggande bostäder.

Byggnadens påverkan på stadens siluett och andra ikonbyggnader i centrum som Heliga Trefaldighets kyrka, Rådhus Skåne och valskvarnen, har studerats i samband med framtagande av planförslaget. Sektionerna nedan visar hur Citycampus kommer att bli ett närvarande och synligt inslag i stadsbilden, vilket även varit målet vid framtagande av gestaltungs-förslaget för den nya institutionsbyggnaden. Citycampus underordnar sig de högsta byggnadsvolymer i centrum och är placerad på avstånd från andra ikonbyggnader i staden. Sammantaget bedöms den föreslagna byggrätten medföra en begränsad påverkan på stadssiluetten och befintliga karaktärsbyggnader i centrum kommer även i framtiden ha en framträdande roll i stadsbilden.

Sektioner från öster utmed Råbelövskanalen (bilder Liljewall):



1. *Befintlig byggnad*



2. *Bebyggelseförslaget*



3. *Föreslagen bygg rätt i detaljplanen*

De högre byggnadskropparna inom Citycampus placeras mot planområdets inre del, sydvästra del och mot Amaliastråket i norr. Kvarterets lägre delar är placerade mot bostadshuset 12:an i sydost och mot Östra Boulevarden i väst. Genom att variera och trappa taklandskapet inom högskolefastigheten bedöms den stora byggnadsvolymen bli mindre framträdande i stadsbilden, och lägre byggnadsvolymer i planområdets västra och sydöstra del bidra till att begränsa insyn, dagsljus- och skuggpåverkan på närliggande bostäder.



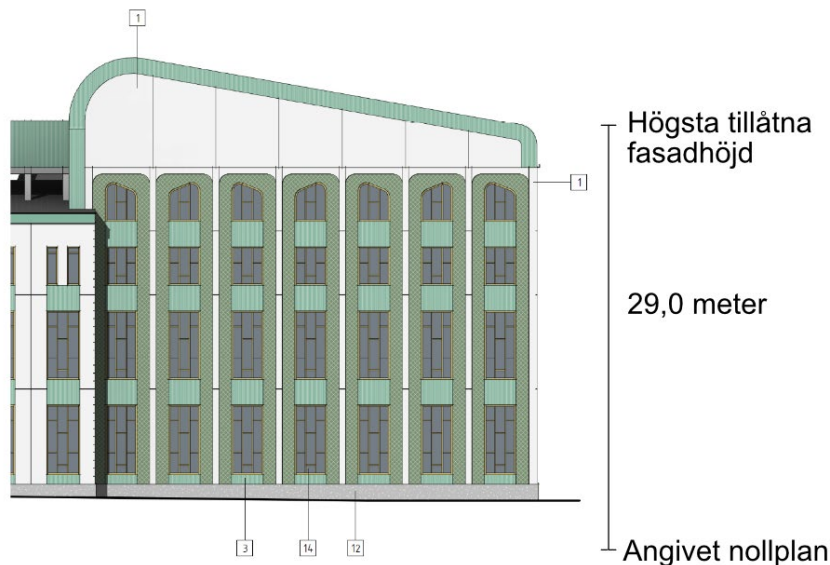
Föreslagna nockhöjder möjliggör en bebyggelse i 2 till 7 våningar. Utöver variation i angivna nockhöjder finns det bestämmelse inom området närmast Amaliastråket som anger att endast 50% av bebyggelsen får överstiga 31 meter över angivet nollplan.

För att stärka Citycampus roll som institutionsbyggnad i staden och öka orienterbarheten i området, är byggnadsvolymer och fasader utformade med hänsyn till siktlinjer i omgivande gaturum. Den högre byggnadsvolymen mot Hästtorget kommer att utgöra en framtida fond för Tivoligatan, och skapa kontakt mellan Citycampus och teatern i Tivoliparken i väster. Byggnadsvolymen kommer också vara framträdande för de som färdas mot Citycampus söderifrån.



Fotomontage av högskolebyggnaden från Tivoligatan. Den högre byggnadsvolymen blir en ny fond och orienteringspunkt i området. Bild: Sesam arkitekter

Mot Södra Kaserngatan/Hästtorget och Östra Boulevarden finns bestämmelser som reglerar högsta tillåtna fasadhöjd för att den nya bebyggelsen ska ansluta till den sammanhållna karaktär som finns i stadskärnan. Fasadhöjder reglerar höjderna på byggnadernas fasader och ska i detta fall räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och byggnadens tak. Fasadhöjden mäts från angivet nollplan. Vid utformning av byggnader med pulpettak, så ska högsta delen av taket rymmas inom angiven nockhöjd.



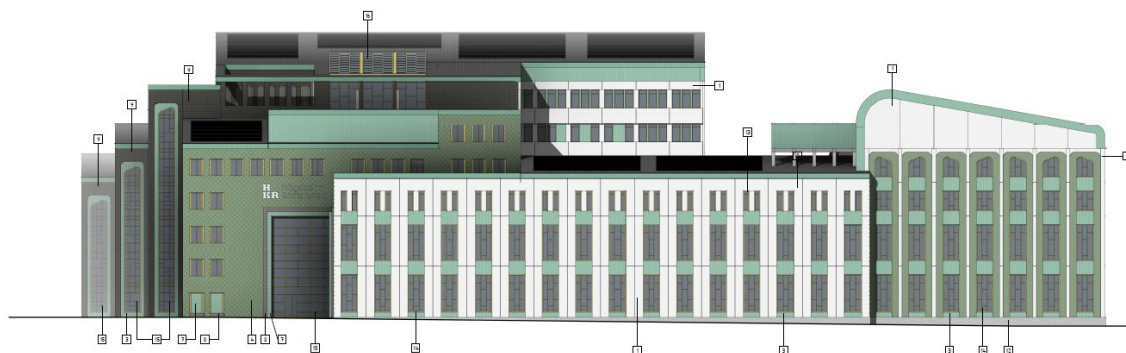
Exempelbild för hur högsta fasadhöjd ska mätas mot Hästtorget.

Den planerade byggnaden kommer även få en framträdande roll i stadsbilden mot Kanalparken i öster. Byggnaden kommer att fungera som en orienteringspunkt för de som rör sig utmed Kanalgatan och de som färdas mot centrum österifrån via Lasarettboulevarden och det nya Amaliastråket.

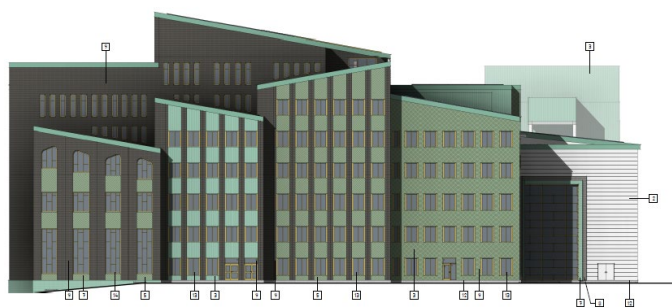
För att begränsa byggnadsvolymens skala i relation till omgivande gaturum införs utformningsbestämmelser som bidrar till mer varierande fasader. Den sammanlagda fasadlängden mot Östra Boulevarden ska vara vertikalt indelad i minst två urskiljbara partier, och fasaden mot Amaliastråket ska vara vertikalt indragen i minst fyra urskiljbara partier. Mot Östra Boulevarden och Södra Kaserngatan finns även bestämmelse om att fasaderna ska utformas så att vertikala former betonas.

Med hänsyn till den omgivande stadsbilden ska fasader i huvudsak utföras i materialen tegel, keramik, sten eller bearbetad betong. Den östra fasaden mot 12:an och parkeringsytan ska utföras i ljusa kulörer. Med ljusa kulörer avses kulörer med ljushetstal över 0,75, vilket motsvarar som mörkast NCS S 2500-N. Avsikten med bestämmelsen är att främja upplevelsen av en ljus entré- och utemiljö vid befintligt bostadshus och planerad parkeringsyta.

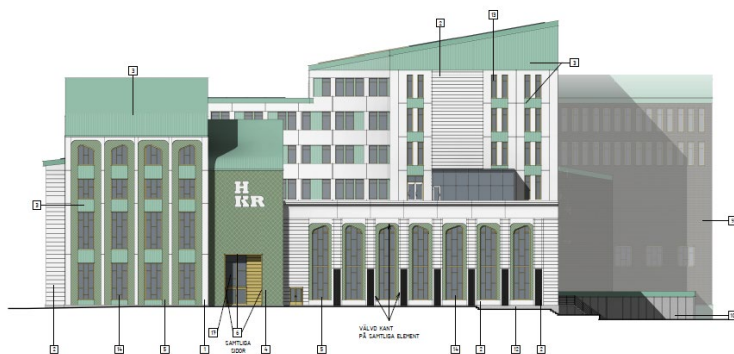
Mot Kanalparken och Hästtorget möjliggörs utkragande balkonger, burspråk och skärmtak vilket kan stärka upplevelsen av mer variationsrika fasader. Föreslagna utformningsbestämmelser och skapandet av Amaliastråket bedöms tillsammans bidra till en byggnad som i högre grad öppnar sig mot Kanalparken och vattnet i öster i jämförelse med den nuvarande byggnadsvolymen som till stor del har slutna fasader med få fönster mot parken.



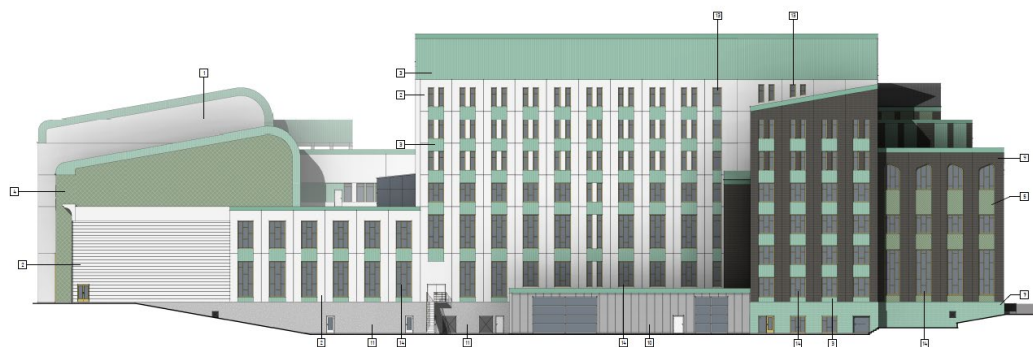
Fasad mot Östra Boulevarden. Bild: Sesam arkitekter



Fasad mot Amaliastråket. Bild: Sesam arkitekter



Fasad mot Hästtorget. Bild: Sesam arkitekter



Fasad mot Kanalparken. Bild: Sesam arkitekter



Avsikten är att delar av högskolans verksamhet i bottenvåningen så som bibliotek, gastronomikök och samlingssal ska kunna samverka med omgivningen. För att motverka slutna fasader i bottenvåningen införs bestämmelse som reglerar att fasadlängder i bottenvåning mot Östra Boulevarden, Amaliastråket och Hästtorget ska till minst 35 % utgöras av genomsiktliga material. Ej genomsiktliga fasadavsnitt i bottenvåningen får ha en högsta bredd om 12 meter. För att främja att detaljer i bottenvåning får en medveten gestaltning finns bestämmelsen om att fasadetaljer i bottenvåning ska ges särskild omsorg.

För att säkerställa att byggnaderna får ett avslut med en arkitektonisk kvalitet så ska tekniska installationer som ventilation, hisstoppar och liknande element integreras i takkonstruktionen alternativt döljas bakom en sarg. På taket på den låga byggnadskroppen mot Hästtorget planeras en takterrass och grönytor som blir tillgängliga för studenter och anställda inom högskolan. Planbestämmelse införs som möjliggör att mindre byggnadsdelar som takpaviljonger kan uppföras på taket och ingå i den planerade utemiljön.

Kvartersmarken mot Kanalparken behöver vara tillgänglig som tillfartsområde och lastzon. Närmst parken finns en remsa med prickmark som säkerställer att ingen bebyggelse kan uppföras i direkt anslutning till parken. På den planerade parkeringsytan i öster om Citycampus planeras bland annat cykelhus för de boende i 12:an. Inom området får endast komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagda byggnadsarea om 150 m². Högsta tillåtna nockhöjd är reglerad till 4,0 meter.

Galleria Boulevard

Planbestämmelser i planområdets norra del syftar till att bekräfta befintlig bebyggelse och möjliggöra en ombyggnation av gallerian med en ny fasad och entré mot Amaliastråket. Byggrätten ovan mark i den norra delen motsvarar tre våningsplan i enlighet med gällande detaljplan för området.

Allmän platsmark för Torg och Park

Markanvändning

Det nya Amaliastråket mellan Östra Boulevarden och Kanalparken planläggs som allmän plats TORG för att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig genom området. Torgytan är anpassad för att rymma entrézoner och mötesplatser vid korsningen Cardellsgatan/Östra Boulevarden och trapp- och rampsystem mot Kanalparken.

I den södra delen av planområdet föreslås en ca 6 meter bred remsa av Hästtorget övergå till quartersmark för högskolan. Merparten av marken är planlagd med prickmark för att ge plats för entrétrappa och grönytor framför byggnadens fasad. Övriga delar av Hästtorget som ingår i planområdet planläggs som allmän platsmark TORG. Inom torgytan ska även anläggningar och ytor för fördröjning av dag- och skyfallsvatten anordnas för att minska avledning av vatten från planområdet.



Kanalparken planläggs som allmän plats PARK för att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig utmed Råbelövskanalens västra sida.



Visionsbild av en framtida vy utmed Cardellsgatan det nya stråket mellan Lilla Torg, Östra Boulevarden och Råbelövskanalen. I fonden syns det nya Citycampus (till höger) och den ombyggda gallerian (till vänster). Bild: Sesam arkitekter

Utformning allmän plats

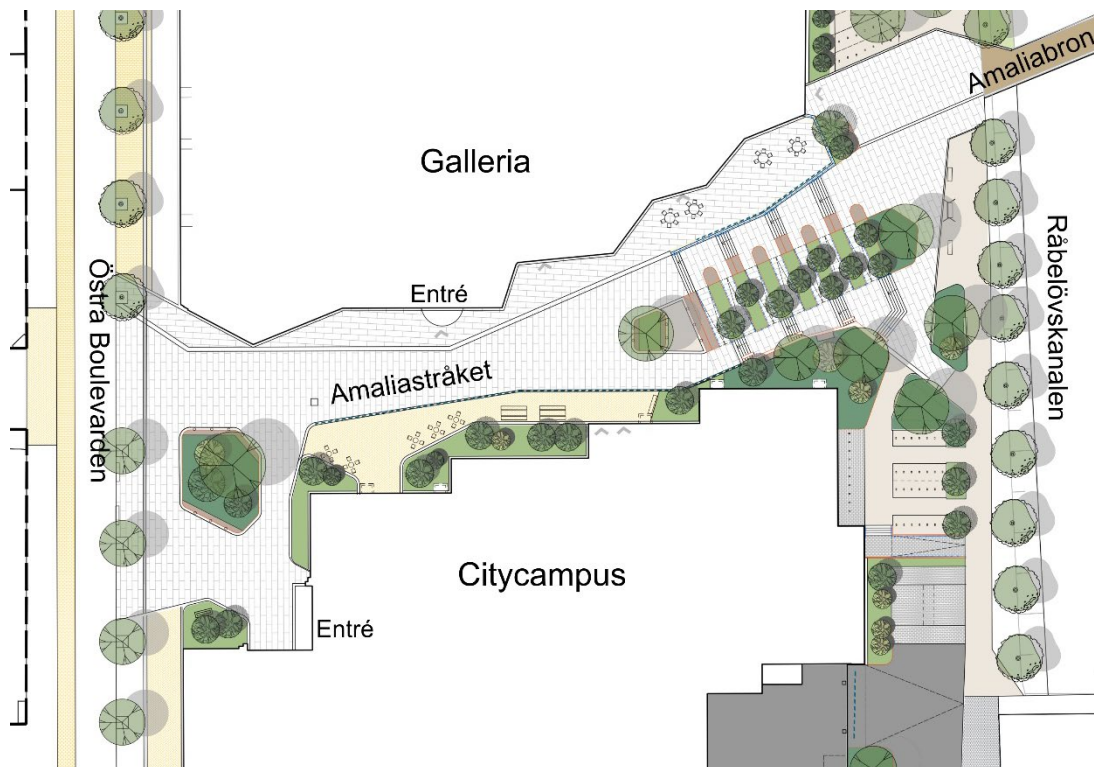
Runt om det nya Citycampus har ytor säkerställts för nya offentliga rum som skapar mervärden för de som vistas och rör sig genom centrum, och som samtidigt bidrar till att markera Citycampus betydelse som institutionsbyggnad i staden. Torgytan för Amaliastråket har avgränsats och utformats för att möjliggöra för nya tillgängliga mötesplatser och grönytor som tillsammans med planerade verksamheter bidrar till att aktivera denna del av centrum. Mot kanalen breddas ytan för att ge plats för trapp- och rampsystem som tar upp höjdskillnaden mellan Östra Boulevarden och Amaliabron.

Mot Östra Boulevarden breddas Amaliastråket för att skapa mer plats för entréytor till Citycampus, plats för balkong och uteserveringar i anslutning till Galleria Boulevard, samt planteringar inom torgytan och utmed Citycampus fasad. Närmast Östra Boulevarden föreslås en nedsänkt plantering för fördröjning och av dag- och skyfallsregn.

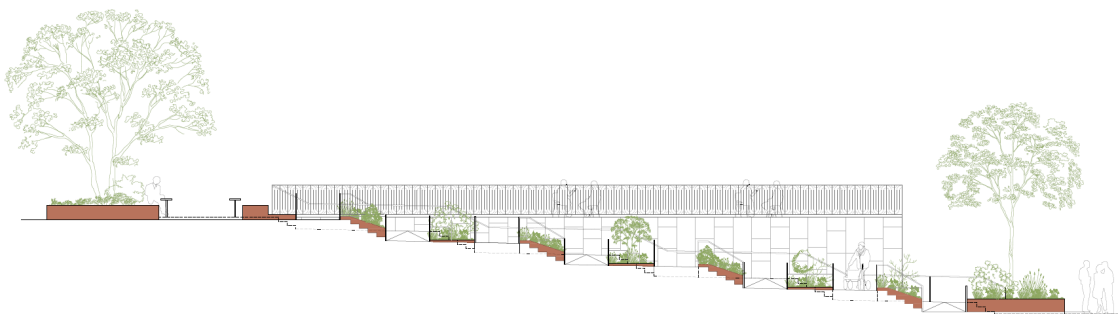
Väster om den framtida entrén till Galleria Boulevard föreslås en utkragande balkong med plats för uteserveringar. För att balkongen ska kunna uppföras på den framtida fasaden till



gallerian införs bestämmelse mot Amaliastråket som säkerställer att balkong och skärmtak får kraga ut över allmän plats. Balkong och skärmtak tillåts även kraga ut över parkmarken i öster.



Visionsskiss för Amaliastråket. Bild: Edge

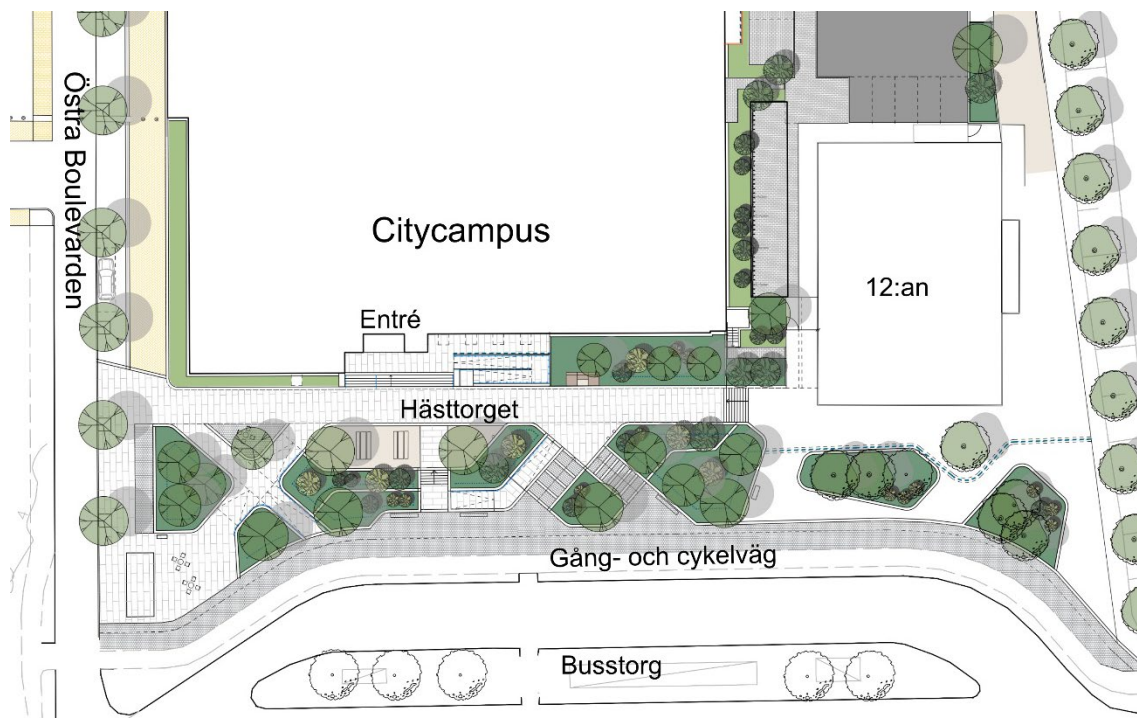


Sektion för trapp- och rampsystem i Amaliastråket som tar upp höjdskillnad mellan Östra Boulevarden och Amaliabron. Bild: Edge

Vid Hästtorget föreslås den upphöjda delen av torget byggas om med nya sittplatser, trappor, gångstråk och planteringar för att skapa en tydlig entrézon till högskolebyggnaden, en distans till trafiken utmed Södra Kaserngatan och en genare koppling mellan Östra Boulevarden och Hästtorgets östra del. Den planerade entrén och utemiljöer mot Hästtorget blir en samlande punkt som bidrar till att stärka torgets betydelse som offentligt rum i centrum.



Inom torgytan ska nedsänkta fördröjningsytor anläggas som bidrar till att omhänderta och rena dagvatten från Citycampus tak samt från hårdgjorda ytor. Fördröjningsytorna ska även dimensioneras för att omhänderta skyfallsregn (100-årsregn) så att inte skyfallssituationen förvärras vid lågpunkt på Södra Kaserngatan. Lämplig placering och utformning av fördröjningsytorna studeras i projekteringsskedet. Inom torgytan finns planbestämmelse om att yta för fördröjning av dag- och skyfallsvatten ska finnas (*se karta avsnitt Dagvatten och skyfall*).



Visionsskiss för ombyggnad av Hästtorget. Bild Edge

I Kanalparken kommer delar av grön- och aktivitetsytor som ligger väster om befintlig grusväg tas bort och övergå till kvartersmark för att möjliggöra ombyggnad av lastzonen, cykelparkering till Citycampus, samt parkering/angöring till bostadshuset 12:an och till planerade verksamheter i Citycampus. Inom kvartersmarken införs en ca 6–9 meter bred zon med prickmark som hindrar att bebyggelse kan uppföras i direkt anslutning till parken, vilket bidrar till att bevara upplevelsen av ett öppet grönt rum utmed Råbelövskanalen. Grusvägen och trädallén utmed kanalen kommer att bevaras för att även i fortsättningen utgöra en del av grönstråket utmed Råbelövskanalen. Nya grönytor ska utformas så att dag- och skyfallsvatten även i fortsättningen kan ledas från Citycampus genom parkmarken till kanalen.

I gällande detaljplan är angöringsvägen till lastzonen i planområdets östra del planlagd som lokalgata. Planförslaget innebär att befintlig tillfart till lastzonen från Kanalgatan planläggs som kvartersmark och allmän plats park. Syftet med markanvändningen är att reglera att endast behörig trafik till planområdet och bostadshuset 12:an angör området från öster. För att säkerställa att angöring till bostadshuset och lastzonen får ske över parkmark införs bestämmelse om att körbar utfart får anordnas.



Enligt Kristianstads kommuns trädplan från 2024 ska riktlinjer avseende ökad krontäckning beaktas vid framtagande av nya detaljplaner. Genomförande av planförslaget kommer att innebära en påverkan på delar av den trädrad som angränsar till planområdet utmed Östra Boulevarden. Efter genomförd byggnation avses nya träd planteras utmed gatan och inom planområdet planeras nya grönytor, torg och takterrasser med plats för träd och vegetation. Sammantaget bedöms planförslaget ge goda möjligheter till ökad krontäckning inom planområdet i jämförelse med gällande detaljplan.

Planbestämmelser

Allmän platsmark

PARK

Park

Markanvändningen föreslås vara park (PARK).

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta nuvarande markanvändning för den del av Kanalparken som ska bevaras som parkmark.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig genom området och tillgodose behovet av tillgång till grönytor.

Bestämmelsen motiveras även av behovet av att bevara trädallé och grönytor utmed kanalen som bedöms viktiga för kulturmiljön.

TORG

Torg

Markanvändningen föreslås vara torg (TORG).

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett nytt allmänt stråk mellan Östra Boulevarden och Amaliabron, samt att bekräfta nuvarande markanvändning för Hästtorget och säkerställa tillräckliga ytor för fördröjning av dag- och skyfallsvatten.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa allmänhetens tillgång till Amaliastråket. I den södra delen av planområdet motiveras bestämmelsen av behovet att upphäva byggrätt för skärmtak inom den del av Hästtorget, bekräfta nuvarande markanvändning samt att säkerställa ytor för dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet.

Kvartersmark

C

Centrum

Den huvudsakliga markanvändningen föreslås vara centrum (C).

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta nuvarande markanvändning för del av Galleria Boulevard samt att möjliggöra etablering av centrumverksamhet och lastintag i Citycampus nedre våningar.

Motiv till bestämmelsen är att bevara en flexibel markanvändning för Galleria Boulevard och de nedre våningarna på Citycampus, så att de även i framtiden kan innehålla varierande verksamheter som möjliggör en utveckling av centrum och bidrar till att aktivera omgivande gaturum.



Markanvändningen medges även inom området för parkering öster om Citycampus för att möjliggöra komplementbyggnader, utrymningstrappa etc. kopplade till de verksamheter som föreslås inom högskolefastigheten.

(C₁)

Servicegång, tekniska utrymmen under mark. Avgränsad vertikalt uppåt till +4,9 meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta och bevara befintlig servicegång och tillhörande tekniska utrymmen under allmän platsmark.

Motiv till bestämmelsen är säkerställa att befintlig servicegång kan bevaras under det planerade Amaliastråket, och nyttjas för transporter mellan högskolefastigheten och Galleria Boulevard.

E₁

Transformatorstation

Den huvudsakliga markanvändningen föreslås vara transformatorstation (E₁).

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för en ny transformatorstation inom planområdet.

Motiv till bestämmelsen är att uppfylla behov av utökad kapacitet i elnätet i centrala Kristianstad.

H

Detaljhandel

Markanvändningen föreslås vara detaljhandel (H).

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta nuvarande markanvändning i planområdets norra del.

Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att nuvarande verksamheter i Galleria Boulevard kan vara kvar samt att skapa en flexibel byggrätt som möjliggör en utveckling av stadens centrum.

K

Kontor

Markanvändningen föreslås vara kontor (K).

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra kontorsverksamhet inom högskolefastigheten.

Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra en bredare markanvändning som komplement till högskoleverksamhet utan att skapa ett utökat behov av parkeringsplatser.

Markanvändningen medges även inom området för parkering öster om Citycampus för att möjliggöra komplementbyggnader, utrymningstrappa etc. kopplade till de verksamheter som föreslås inom högskolefastigheten.

P

Parkering

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa mark för bil- och cykelparkering samt angöringsytor till befintligt bostadshus och verksamheter inom planområdet.

Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra ytor för parkering och angöringsytor inom ett avgränsat område som kan utgöra en egen fastighet eller ingå i angränsande fastigheter.



S₁

Högskola, universitet, gymnasieskola och vuxenutbildning

Den huvudsakliga markanvändningen föreslås vara Högskola, universitet, gymnasieskola och vuxenutbildning (S₁).

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra lokaler för högskoleverksamhet inom planområdet. Bestämmelsen motiveras av lokalbehovet för en ny högskola i centrala Kristianstad.

Markanvändningen medges även inom området för parkering öster om Citycampus för att möjliggöra komplementbyggnader, utrymningstrappa etc. kopplade till de verksamheter som föreslås inom högskolefastigheten.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

fördröjning₁

Yta för fördröjning av dag- och skyfallsvatten ska finnas inom egenskapsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fördröjningsytor för dag- och skyfallsvatten anordnas inom allmän platsmark Torg i planområdets norra och södra del.

Bestämmelse motiveras av behovet att säkerställa att dagvatten fördröjs inom området för att minska belastning på dagvattennätet, samt att skyfallsvatten fördröjs så att exploateringen inte förvärrar situationen vid skyfall för närliggande fastigheter.

plac₁

Balkong och skärmtak får kraga ut över allmän plats med en lägsta punkt belägen minst 3,5 meter över färdig mark. Pelare till balkong och skärmtak får placeras på allmän platsmark.

Syfte till bestämmelsen är att tydliggöra att skärmtak och balkong för uteservering etc får skjuta ut över allmän platsmark i viss utsträckning samt att pelare till dessa får placeras på den samma.

Bestämmelsen motiveras av behovet av att möjliggöra attraktiva uteserveringar på platsen med stor hänsyn till både den befintliga byggnadens användning och den föreslagna allmänna platsen.

utfart₁

Körbar utfart får anordnas

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra angöringsväg till kvartersmark över mark som planläggs som allmän plats PARK.

Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att befintlig tillfart till lastzonen och bostadshuset 12:an kan vara kvar inom område som övergår från lokalgata (i gällande detaljplan) till parkmark.



EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsningar av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera områden som inte är lämpliga att bebygga.

Motivet till bestämmelsen är att reglera vilka delar av planområdet som får bebyggas med hänsyn till stadsbild och kulturvärden. Att marken inte får förses med byggnader innebär däremot inget förbud mot att uppföra andra anläggningar såsom trappor, parkering, plank/staket/murar, belysningsstolpar, cykelställ och liknande.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Bestämmelsens syfte är att med avseende på byggnader enbart tillåta komplementbyggnader till parkerings-, skol-, centrum- och kontorsändamålet. Bestämmelsen förbjuder inte andra byggnadsverk på marken, t ex p-platser, murar, utrymningstrappor, cykelställ etc.

Motivet till bestämmelsen är behovet att möjliggöra exempelvis carportar, utrymningstrappor, cykelhus eller komplementbyggnader för den tillhörande markanvändningen.

Ö₁

Marken får inte förses med byggnad. Under mark får servicegång, tekniska utrymmen och källare uppföras.

Bestämmelsens syfte är att säkerställa att öppna ytor skapas i angränsning till Amaliastråket och högskolans entré, samtidigt som byggnation som exempelvis servicegång och källare tillåts under marknivån. Att marken inte får förses med byggnader innebär inget förbud mot att uppföra andra anläggningar såsom trappor, parkering, plank/staket/murar, belysningsstolpar, cykelställ och liknande.

Motivet till bestämmelsen är behovet att möjliggöra att befintlig servicegång kan bevaras under Amaliastråket samtidigt som öppna utemiljöer tillskapas i markplan utmed den planerade torgytan.

Byggnaders användning

S₁

Enbart första och andra våning samt källar- och suterrängvåning får användas för centrumändamål

Bestämmelsen syftar till att begränsa markanvändningen C - centrumändamål inom högskolefastigheten till bebyggelsens bottenvåning och våningen ovanför, samt att källar- och suterrängvåning får enbart användas för kompletterade utrymmen till centrumändamål, så som lager, lastning och lossning, personalutrymmen etc.

Bestämmelsen motiveras av att det med hänsyn till omgivningspåverkan och parkeringsbehov är olämpligt att tillåta centrumändamål i hela kvarteret.



Höjd på byggnadsverk

h 0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjder för planerad högskola samt att bekräfta nockhöjder för handelsgallerian enligt gällande detaljplan.

Motivet till bestämmelsen är att reglera lämpliga nockhöjder inom planområdet för att begränsa negativ påverkan på omgivande bebyggelse och riksintresse för kulturmiljövård.

Nockhöjd avser den högsta delen på en byggnads takkonstruktion där uppstickande delar över taket som skorstenar, ventilation med mera inte räknas in.

h₁ 0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjder för komplementbyggnader på planerad parkeringsyta.

Motivet till bestämmelsen är att reglera lämpliga nockhöjder inom planområdet för att begränsa negativ påverkan på omgivande bebyggelse.

h₂

Byggnadskroppar inom egenskapsområdet ska ha varierande nockhöjder mot allmän plats torg. Nockhöjden får överstiga 31,0 meter över angivet nollplan för högst 50 % av bebyggelsen.

Syftet med bestämmelsen är reglera byggnadsvolymer mot Amaliastråket till en trappning.

Bestämmelsen motiveras av behovet av att bryta ner skalan på byggnadsvolymer med hänsyn till stadsbilden och kulturvärden på platsen.

h₃

Högsta fasadhöjd mot Östra Boulevarden är 25,0 meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är begränsa fasadens höjd mot Östra Boulevarden.

Bestämmelsen motiveras av behovet av att anpassa planerad bebyggelse till stadskärnans sammanhållna karaktär med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövård.

h₄

Högsta fasadhöjd mot Södra Kaserngatan är 25,0 meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är begränsa fasadens höjd mot Södra Kaserngatan.

Bestämmelsen motiveras av behovet av att anpassa planerad bebyggelse till stadskärnans sammanhållna karaktär med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövård.



- h₅** **Högsta fasadhöjd mot Södra Kaserngatan är 29,0 meter över angivet nollplan**
- Syftet med bestämmelsen är begränsa fasadens höjd mot Södra Kaserngatan.
- Bestämmelsen motiveras av behovet av att anpassa planerad bebyggelse till stadskärnans sammanhållna karaktär med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövård.

Markens anordnande och vegetation

- n_{10,0}** **Markens höjd får inte vara högre än angivet värde i meter över nollplanet**
- Syftet med bestämmelsen är att reglera marknivåer inom en zon på 10 m mot kanalen så att uppfyllnader över 2,5 meter över nollplanet inte möjliggörs.
- Bestämmelsen motiveras av behovet av att undvika uppfyllnader mot kanalen som kan medföra ökad risk för skred. Den angivna marknivån 2,5 meter över nollplanet är anpassad till befintliga marknivåer för Lasarettbron som markområdet ansluter till.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**
- Syftet med markreservatet är att säkerställa tillräcklig yta för bevarande och underhåll av befintlig ledning i planområdets östra del. Ledningsrätt kan bli aktuellt inom markreservatet.
- Bestämmelsen motiveras av behovet av att skydda och möjliggöra underhåll av befintlig ledning inom området.

Utformning

- f₁** **Den sammanlagda fasadlängden mot Östra Boulevarden ska vara vertikalt indelad i minst två urskiljbara partier med olika fasaduttryck**
- Syftet med bestämmelsen är att främja en mer varierad fasad mot Östra Boulevarden.
- Bestämmelsen motiveras av lämplighet utifrån hänsyn till stadsbilden och kulturvärden på platsen.
- f₂** **Kvarterets fasadlängd i bottenvåningen mot Östra Boulevarden och allmän plats Torg ska till minst 35 % utgöras av genomsiktliga material. Ej genomsiktliga fasadavsnitt i bottenvåningen får ha en högsta bredd om 12,0 meter**
- Bestämmelsen syftar till att möjliggöra in- och utblickar i bottenvåningen på sätt som bidrar till att aktivera omgivande stadsrum.
- Bestämmelsen motiveras av lämplighet utifrån hänsyn till stadsbilden och kulturvärden på platsen.



- f₃** **Tekniska installationer på tak ska integreras i takkonstruktionen, alternativt döljas bakom sarg**
- Syftet med bestämmelsen är att tekniska installationer på tak ska underordna sig bebyggelsens utformning och inte bli framträdande i taklandskapet.
- Bestämmelsen motiveras av behovet att styra taklandskapets utformning då den byggrätt som medges påverkar stadsbilden och stadssiluetten på ett betydande sätt.
- f₄** **Balkong, burspråk och skärmtak får kraga ut över marken med en lägsta punkt belägen minst 3,5 meter över färdig mark, och till ett maximalt djup på 2,0 meter från fasad**
- Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att befintliga balkonger, burspråk och skärmtak på bostadshuset 12:an även i framtiden får skjuta ut över mark som inte får förses med byggnad. Syftet är även att tillåta att balkong och skärmtak får skjuta ut över marken som inte får förses med byggnad vid Hästtorget och mot Kanalparken samt över korsmark.
- Bestämmelsen motiveras av behovet att plantekniskt och juridiskt tydliggöra i vilken omfattning byggnadsdelar får kraga ut över olika markområden.
- f₅** **Fasaden ska vara vertikalt indragen mot allmän plats Torg i minst fyra urskiljbara partier. Indraget ska genomföras för hela fasadhöjden**
- Bestämmelsen syftar till att styra fasaden mot Amaliastråket i placering och utformning.
- Bestämmelsen motiveras av behovet av anpassning till stadsbild och kulturvärden på platsen.
- f₆** **Mindre byggnadsdelar såsom takpaviljonger och skärmtak får överstiga nockhöjd inom högst 10 % av egenskapsområdet.**
- Syftet med bestämmelsen är att tillåta mindre att byggnadsdelar på taket inte behöver följa nockhöjdsbestämmelse.
- Bestämmelsen motiveras av behovet av sådana åtgärder i en planerad utemiljö på taket.
- f₇** **Fasad mot öster ska i huvudsak utgöras av ljusa kulörer**
- Syftet med bestämmelsen är säkerställa att den östra fasaden mot angränsande bostäder utförs med ljusa kulörer. Med ljusa kulörer avses kulörer med ljushetstal över 0,75, vilket motsvarar som mörkast NCS S 2500-N.
- Bestämmelsen motiveras av behovet av att stärka upplevelsen av en ljus entré- och utemiljö vid befintligt bostadshus.
- f₈** **Fasader mot Östra Boulevarden och Södra Kaserngatan ska betona vertikala former**
- Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fasaderna mot Östra Boulevarden och Södra Kaserngatan utformas med en tydlig vertikalitet.
- Bestämmelsen motiveras av lämplighet utifrån hänsyn till stadsbilden och kulturvärden på platsen.



f₉

Fasader ska i huvudsak utföras i materialen tegel, keramik, sten eller bearbetad betong. Bestämmelsen avgränsas av användningsgräns

Syftet med bestämmelsen är precisera lämpliga fasadmaterial och verka för en variation av fasadmaterial. Med sten avses natursten och bearbetad betong innebär ett krav på ett medvetet gestaltningsarbete med betongen såväl form- som färgmässigt. Fasaderna får i mindre omfattning utföras i andra material, som metall och trä. Bestämmelsen är avgränsad till användningsområdet i den södra delen av planområdet.

Bestämmelsen motiveras av lämplighet utifrån hänsyn till stadsbilden och kulturvärden på platsen.

f₁₀

Fasaddetaljer på bottenvåningen ska ägnas särskild omsorg. Bestämmelsen avgränsas av användningsgräns

Syftet med bestämmelsen är att lyfta fram fasaddetaljer på bottenvåningen som viktiga för helhetsverkan särskilt mot Amaliastråket, Ö Boulevarden och S Kaserngatan. Särskild omsorg innebär att fasaders detaljering kräver ett medvetet gestaltningsarbete. Bestämmelsen är avgränsad till användningsområdet i den södra delen av planområdet.

Bestämmelsen motiveras av lämplighet utifrån hänsyn till stadsbilden och kulturvärden på platsen.

Utnyttjandegrad

e₁ 0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Bestämmelsens syfte är att begränsa den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader inom parkerings-, skol-, centrum- och kontorsytan i öster.

Bestämmelsen motiveras av behovet att begränsa byggrätten på platsen till förmån för öppna parkerings- och angöringsytor och för den övergripande stadsbilden på platsen.

Trafik

Biltrafik

Lastzonen i den östra delen av planområdet har idag tillfart med bil och lastbil via Lasaretsbron. Via lastzonen når man även angöringsyta och parkering för bostadshuset 12:an sydost om planområdet. Östra Boulevarden är öppen för biltrafik från söder fram till Tivoligatan. Mellan Tivoligatan och Nya Boulevarden är Östra Boulevarden reglerad som gångata vilket innebär att varuleveranser och sjuktransporter får färdas där, men i övrigt är biltrafik förbjuden.

Enligt genomförd trafikutredning (Ramböll 2025-03-17) beräknas planförslaget och ändrad markanvändning från handel till högskola medföra minskade biltrafikmängder i området i jämförelse med en fullt utnyttjad byggrätt enligt gällande detaljplan. Vid en fullt utnyttjad byggrätt med centrumverksamhet, handel, parkering och bostäder enligt gällande detaljplan, beräknas antalet fordonsrörelser uppgå till ca 3400 fordon/dygn. För



det aktuella planförslaget, då markanvändningen ändras till högskola, kontor och begränsad möjlighet till centrumverksamhet, uppgår det beräknade antalet fordonsrörelser istället till ca 600 fordon/dygn vid en fullt utnyttjad byggrätt. Inga förändringar föreslås för omgivande gator till följd av planförslaget.

Planförslaget innebär att befintligt lastintag mot Lasaretsbron bevaras på sin nuvarande plats men byggs in det nya Citycampus. Lastintaget kommer även i framtiden nyttjas för leveranser till Citycampus och den ombyggda Galleria Boulevard. För att öka trafiksäkerheten i området föreslås det inbyggda lastintaget dimensioneras och utformas med två portar för att möjliggöra rundkörning inom byggnaden, och därmed undviks backrörelser mot Kanalparken och angöringsväg till 12:an.

Planförslaget innebär att nuvarande tillfartsväg till 12:an justeras och flyttas närmare Kanalparken. Angöringsytan vid 12:an dimensioneras för att möjliggöra vändning med mindre lastbil samt utrymme för ca 8 parkeringsplatser. Fastigheten Domus 3 har en fastlagd rättighet till sin tillfart genom servitut. I samband med planerad fastighetsreglering i området behöver rättigheten justeras utifrån ny placering på infartsvägen (*se karta avsnitt Gällande rättigheter*).

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstråk finns utmed Östra Boulevarden, vid Hästtorget och i Kanalparken. Genom Galleria Boulevard finns ett invändigt gångstråk som är tillgängligt dagtid. Längs Kanalgatan öster om Råbelövskanalen finns en nyanlagd gång- och cykelväg som ansluter till planområdet via Amaliabron och Lasaretsbron.



Den nyanlagda GC-vägen utmed Kanalgatan som ansluter till planområdet via Amaliabron (till höger). Cykelvägen och Amaliabron bedöms bli det primära stråket för cykeltrafik till planerat cykelgarage under Citycampus.



Under de år som hus C har stått oanvänt har en smitväg för gående och cyklister etablerats från Kanalparken till Hästtorget via lastzonen och passagen mellan hus C och 12:an. Smitvägen bedöms utgöra en trafiksäkerhetsrisk då de som rör sig genom området kan komma i konflikt med transporter i lastzonen. Viss risk finns också med backande fordonsrörelser runt punkthusets nordvästra hörn och fotgängare från entrén som har målpunkter norr- respektive österut. Vid planerad ombyggnation av parkering och angöringsytor vid lastzonen och 12:an föreslås markytor, växtlighet och staket anordnas i syfte att styra passerande via grusvägen och gång- och cykelvägen runt om bostadshuset. Åtgärderna bedöms bidra till att öka trafiksäkerheten i området samtidigt som boende i 12:an får en mer privat entrézon och angöringsyta.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket goda kollektivtrafikförbindelser. Busshållplatsen vid Hästtorget är en del av Kristianstadslänken och trafikeras av både stadsbuss och regionbusslinjer. Gångavståndet till resecentrum vid Kristianstad C är cirka 750 meter.

Parkering

Bilparkering

Bilparkering till området finns inom befintligt parkeringshus (hus A) direkt norr om planområdet, med tillfart från Nya Boulevarden norr om planområdet. Idag finns ca 1100 p-platser i parkeringshuset. Studier av belägningsgraden (Ramböll 2025-03-17) visar högre efterfrågan dagtid och men betydlig lägre användning kvällstid. Belägningsgraden varierar också över veckan där toppen infaller på fredagar runt lunchtid då strax under 50 % av P-platserna är belagda. Det innebär att det som minst finns 550 tillgängliga bilplatser i dagsläget. Anslutningar med trappa och hiss finns mellan parkeringshuset och Galleria Boulevard.

	Antal samtida studenter och anställda	Efterfrågan cykelplatser	Efterfrågan bilplatser
<i>Totalt</i>	<i>1000–1500</i>	<i>158–236</i> 180–270	160–250

Sammanställning av målstyrd efterfrågan på cykel- och bilparkering (Ramböll 2025-03-17).

Parkeringsbehovet för bil- och cykel har beräknats för Citycampus (Ramböll 2025-03-17). Antalet studenter och anställda som vistas samtidigt på Citycampus bedöms uppgå till 1000–1500 personer. Enligt genomförd trafikutredning beräknas parkeringsbehovet för Citycampus uppgå till ca 250 bilplatser. I beräkningarna har hänsyn tagits till centrala lokaliseringen nära Kristianstad C, styrning med parkeringsavgifter och satsningar på kvalitativ cykelparkering. Bilparkering till Citycampus föreslås lösas i befintligt parkeringshus norr om planområdet (hus A).



Enligt genomförd trafikutredning bedöms ca 5 parkeringsplatser för rörelsehindrade behövas för Citycampus. 2 platser föreslås placeras vid den östra entrén med angöring via Kanalgatan. Ytterligare 2–3 angöringsplatser föreslås placeras invid Hästtorget och den södra entrén till Citycampus. Bilparkering för rörelsehindrade till gallerian finns inom befintligt parkeringshus norr om planområdet.

Angöringsplats för färdtjänstbil behöver ordnas utmed Östra Boulevarden eller Tivoligatan. Denna funktion omfattas inte av kravet på maximalt 25 meter till entré men behöver ligga så att entrén kan nås på ett enkelt sätt. Detta bedöms kunna uppfyllas för båda entrélägena.

Cykelparkering

Cykelparkering finns idag utmed Östra Boulevarden samt på Hästtorget och vid den östra entrén i Kanalparksen. Totalt rör det sig om ca 300 platser i cykelställ. Samtliga platser är placerade på allmän platsmark och kan därför inte räknas in för att tillgodose parkeringsefterfrågan på kvartermark. Befintlig cykelparkering på allmän platsmark ska vara kvar även efter detaljplanens genomförande.

Behov av cykelplatser för Citycampus beräknas uppgå till ca 270 platser (Ramböll 2025-03-17). Cykelparkering föreslås huvudsakligen lösas i ett cykelgarage i Citycampus nordöstra del. Cykelgaraget nås primärt via Amaliabron och Kanalgatan samt via grusvägen inom Kanalparksen. För att främja nyttjande av garaget planeras det utföras med hög standard och anslutning via ramp från Kanalparksen, vara låsbart och få en direkt invändig entré till högskolans lokaler. Vid entrén till cykelgaraget föreslås ytterligare ca 60 platser för högskolans behov.

Mellan Galleria Boulevard och bostadshuset 12:an finns idag två cykelhus med cykelparkering i två våningar. Cykelhusen är idag placerade på fastigheten Domus 4 men nyttjas av de boende i 12:an. Planförslaget innebär att cykelhus kan uppföras inom område som planläggs som korsmark. Enligt framtaget utformningsförslag placeras ett cykelhus i anslutning till bostadshusets entré och ett cykelhus norr om den föreslagna parkeringsytan och vändzonen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar för VA finns utmed Östra Boulevarden, Hästtorget och Råbelövskanalen.

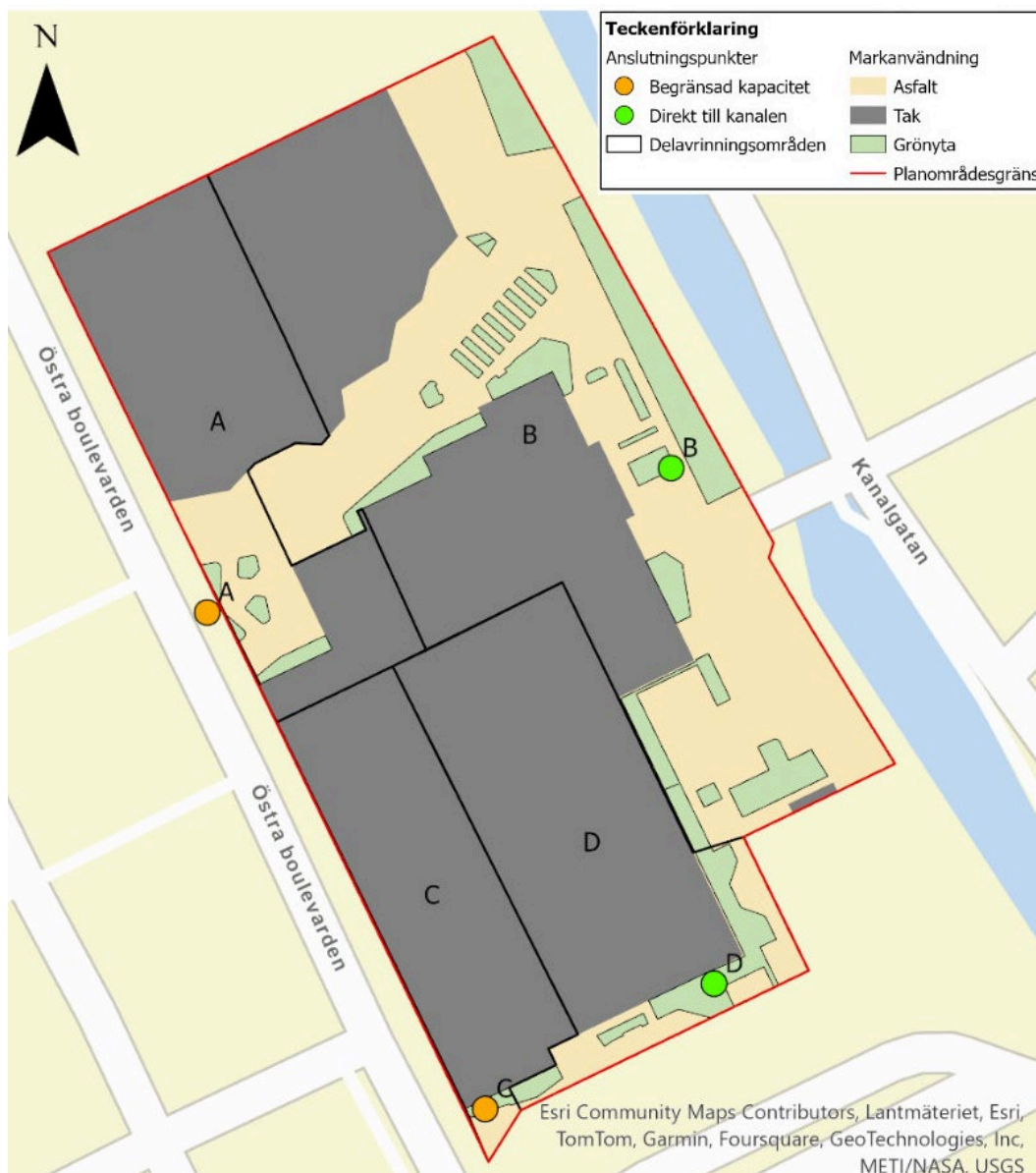
VA-ledningar inom planområdet kommer att läggas om och anslutas till planerade byggnader. Vilka ledningar som påverkas av byggnationen och omfattning av ledningsarbeten kommer att utredas vidare i projekteringsskedet. I Kanalparksen finns en VA-ledning samt en dagvattenbrunn som avses bevaras i dess nuvarande sträckning och



placering. I plankartan har ett markreservat för ledningar införts (u-område) som omfattar erforderligt skyddsavstånd till ledningen och dagvattenbrunnen.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten från planområdet ansluter idag till kommunalt dagvattennät. En anslutningspunkt finns utmed Östra Boulevarden (A), två vid Hästtorget (C och D) och en vid Kanalparken i öster (B). Anslutningspunkter A och C är idag hårt belastade vilket innebär att flödet till dessa punkter inte bör öka vid detaljplanens genomförande. Taket på nuvarande Galleria Boulevard är veckat och försett med upphöjd kant runt om vilket medför att viss fördröjning kan tänkas ske på byggnadens tak (Tyréns 2025-03-19).



Antagna delavrinningsområden för de fyra anslutningspunkterna A, B, C och D och marktyper för beräkning av fördröjningsbehov (Tyréns 2025-03-19).



Fördröjningsbehov dagvatten

Fördröjningsbehovet inom planområdet har beräknats för ett 30-årsregn för respektive delavrinningsområde (A-D). I beräkningar antas att nuvarande fördröjningskapacitet på tak kan bestå i planområdets norra del (den del av hus B som bevaras). Eventuell fördröjningskapacitet på nya takytor inom planområdet har inte tagits med i beräkningarna. Viss fördröjning bedöms dock kunna uppnås på nya takytor genom exempelvis anläggande av vegetation på tak. Utflödet har strypts till befintligt 5-årsregn för delavrinningsområde A och C (som har begränsad kapacitet) medan det strypts till ledningarnas kapaciteter för delavrinningsområde B och D. Eftersom det dimensionerande 30-årsflödet för delavrinningsområde D är mindre än ledningens kapacitet så uppstår inget fördröjningsbehov.

Delavrinnings- område	Fördröjningsbehov (m ³)	Utsläppsflöde (l/s)
A	31 varav 13 m ³ redan finns på takyta "Norra A"	55
B	44 varav 8 m ³ redan finns på takyta "Norra B"	210
C	27	36
D	0	130

Fördröjningsbehov för dagvatten per delavrinningsområde samt antaget utsläppsflöde.

(Tyréns 2025-03-19)

Föreslagen dagvattenhantering

För att hantera dagvatten inom planområdet föreslås att delar av planerade grönytor på allmän platsmark utformas för att fördröja och rena dagvatten innan det avleds till anslutningspunkter eller mot kanalen. Genom att grönyterna sänks ned och förses med ett luftigt jordlager kan vatten magasineras dels ovan jorden, dels i jorden:

- Inom område A föreslås dagvatten avledas mot grönytor inom Amaliastråkets västra del innan det avleds vidare mot anslutningspunkt A i Östra Boulevarden.
- Inom område B föreslås dagvatten avledas i ledning mot kanalen.
- För att minska påverkan på anslutningspunkt C föreslås dagvattenhanteringen samordnas inom område C och D med avledning mot grönytor i Hästtorget

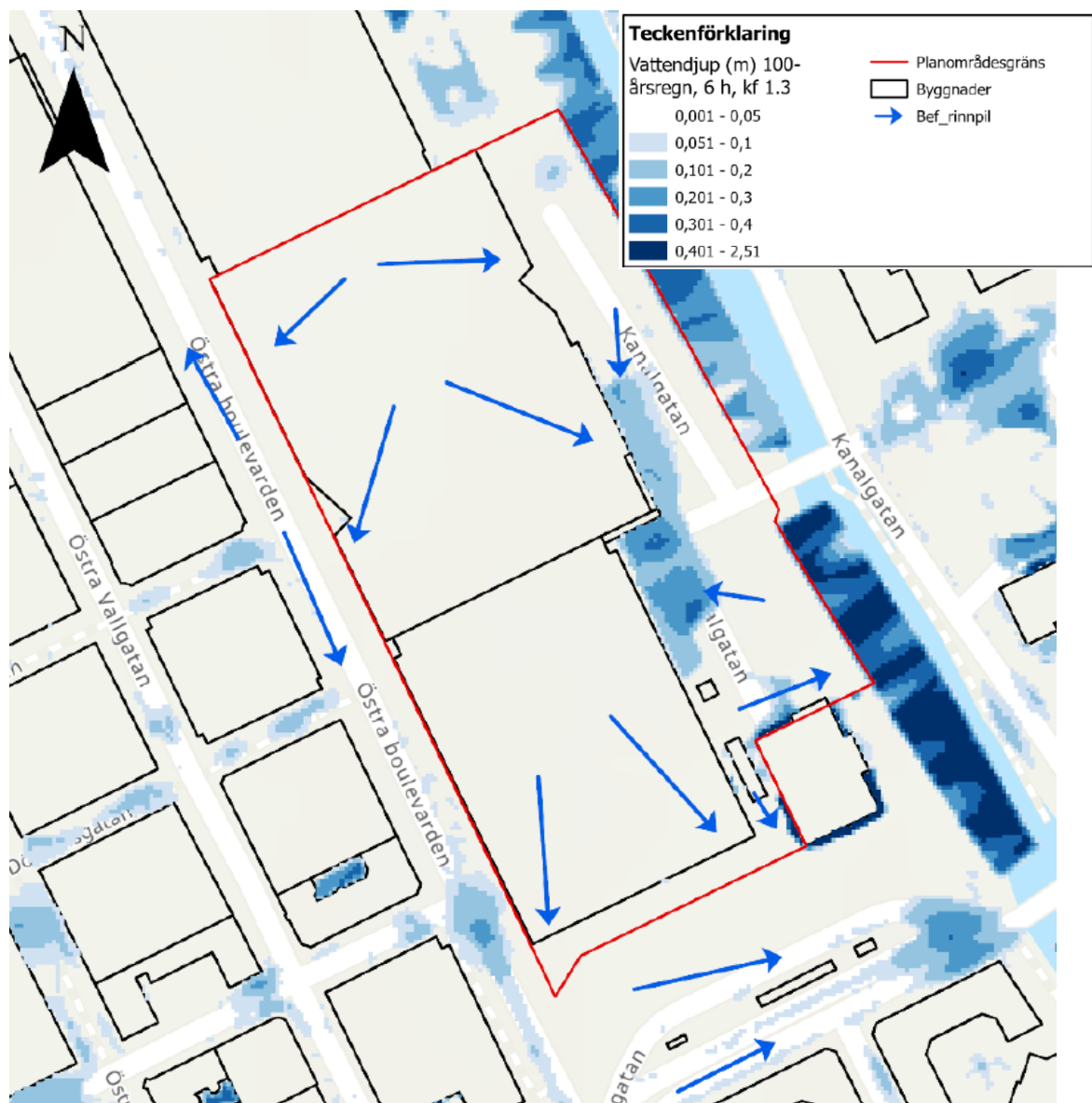
Takytorna längst i norr i planområdet föreslås bibehålla sin befintliga utformning och därmed även fördröjningsvolym. Övriga takytor kan utformas antingen med möjlighet till fördröjning på taket eller utan. Exempelvis planeras fördröjning och rening av dagvatten kunna uppnås på den föreslagna takterrassen inom Citycampus södra del.



Befintlig skyfallssituation

Lastzonen i den östra sidan av planområdet utgör idag en lågpunkt som fylls upp vid skyfall. Lågpunkten är instängd och vatten blir stående invid byggnad. Maxdjupet uppgår till ca 30 cm (100-årsregn med 6 h varaktigheter och klimatfaktor 1,3).

Ett lågområde finns på Östra Boulevarden sydväst om planområdet. Från denna lågpunkt rinner vattnet sedan vidare österut på Södra Kaserngatan mot en lågpunkt invid kanalen. Även vattnet från Hästtorget avrinner till denna lågpunkt som har ett beräknat maxdjup om ca 30 cm vid ett 100-årsregn.



Befintliga översvämningssytor vid skyfall. Resultat för 100-årsregn med 6 h varaktigheter och klimatfaktor 1,3 (Tyréns 2025-03-19).



Fördröjningsbehov skyfall

Beräkningar av skyfallsvolymer för respektive delavrinningsområde har gjorts för ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 och varaktighet 6 h. Beräkningarna visar vilka volymer som behöver omhändertas inom planområdet för att inte försämra översvämningsrisker nedströms planområdet vid ombyggnation.

För delavrinningsområde B, vars avvattning sker mot kanalen, är eventuell förändring av skyfallsflöden från området inte aktuellt då kanalen bedöms kunna ta emot ett större flöde utan att det orsakar problem nedströms. Genomförande av detaljplanen innebär att befintlig lågpunkt vid lastzonen delvis kommer att byggas bort genom att ett tak byggs över denna del, och att höjdsättningen förändras så att avrinningsområdet till lågpunkten minskar.

För övriga delavrinningsområden är det viktigt att skyfallsvolymen som lämnar området inte ökar för att inte försämra skyfallssituationen vid befintliga lågpunkter på Östra Boulevarden och Södra Kaserngatan. Totalt för delavrinningsområde A, C och D bedöms hanteringsbehovet av skyfall uppgå till 86 m³.

Delavrinningsområde	30-årsfördröjning (m ³)	Skyfallsvolym (m ³)
A	18	14
B	36	Ej relevant
C	27	53
D	0	19

Sammanställning av olika fördröjningsbehov. Den volym som är störst och blir styrande för storleken på anläggningarna är markerad i grått (Tyréns 2025-03-19).

Föreslagen skyfallshantering

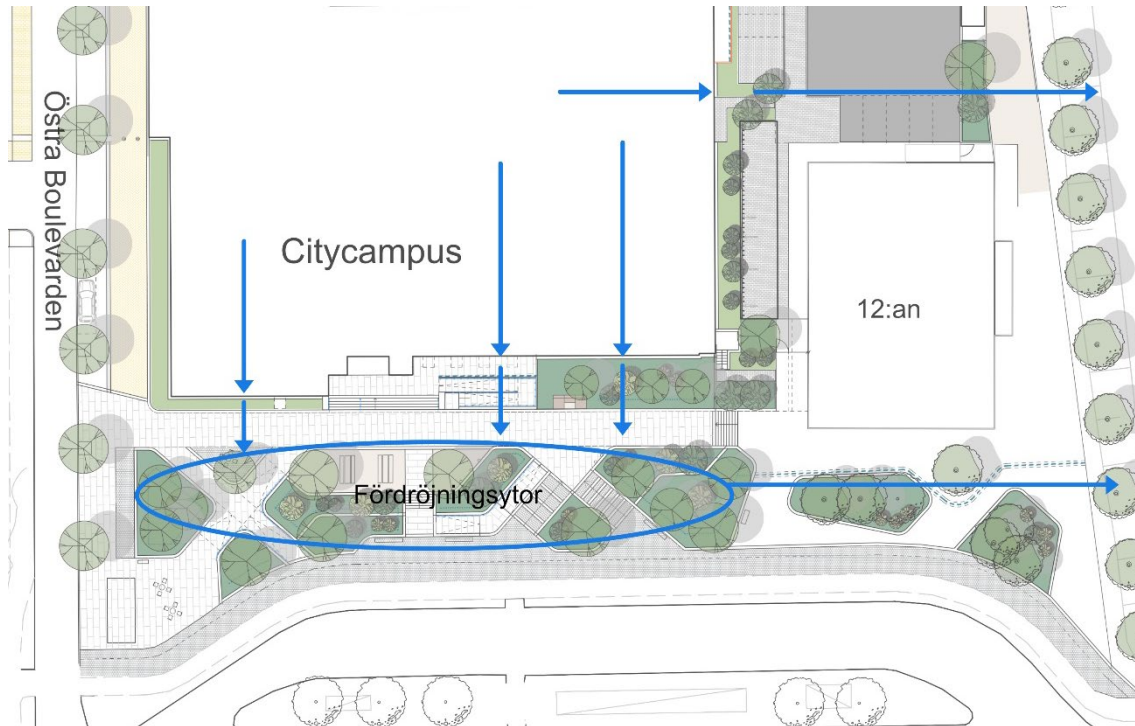
För att säkerställa en god skyfallshantering i området, så att byggnationen inte medför en försämrade skyfallssituation nedströms vid identifierade lågpunkter utanför planområdet, ska beräknade skyfallsvolymer för område A (14 m³), C och D (72 m³) fördröjas inom planområdet innan säker avledning kan ske vidare mot dagvattennät och Råbelövskanalen. Dag- och skyfallsvatten från område B kommer liksom idag avledas direkt mot kanalen. Inom Kanalparken ska marken utformas så att nuvarande fördröjning och avledning mot Råbelövskanalen kan behållas.

Fördröjning av skyfallsvatten från område A, C och D föreslås huvudsakligen ske i samma anläggningar som för dagvatten inom Amaliastråkets västra del och på Hästtorget. Från fördröjningsytan vid Amaliastråket föreslås vatten avledas mot ledningsnätet, medan vatten från Hästtorget föreslås avledas via en rännal direkt mot kanalen istället för mot lågpunkten vid Södra Kaserngatan. Lämplig utformning, höjdsättning och placering av fördröjningsytorna kommer att studeras vidare i projekteringsskedet.

I plankartan regleras anordnade av fördröjningsytorna för dag- och skyfallsvatten med bestämmelse om att "yta för fördröjning av dag- och skyfallsvatten ska finnas" (fördröjning₁). De planlagda fördröjningsytorna vid Amaliastråket respektive Hästtorget



bedöms som tillräckliga för att fördröja 18 m³ respektive 72 m³ vatten vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten inom planområdet.



Principritning för dagvatten- och skyfallshantering i planområdets södra del. Vatten från Citycampus taktytor i planområdets södra del avleds mot fördröjningsytor på Hästtorget innan det leds vidare via rännedal mot Råbelövskanalen. Eventuellt kan delar av takytan utformas så att vatten kan avledas via kvartersmark direkt mot kanalen.

EI

C4 Elnät AB ansvarar för elnätet i området. C4 meddelade 2024-05-23 att de gjort en grov uppskattning av effektbehovet för högskolan och bedömt att deras kabelnät i området har kapacitet att hantera lasten, däremot är tillgänglig effekt från överliggande nät begränsande. Förutsättningarna för att ansluta fastigheten till elnätet regleras i exploateringsavtalet.

Högspänningsledningar finns i Östra Boulevarden, Hästtorget och Råbelövskanalen. Inom Galleria Boulevard i den norra delen av planområdet finns en transformatorstation.

Befintliga högspänningsledningar och transformatorstation i området bedöms kunna vara kvar även efter detaljplanens genomförande. Påverkan och omfattning av ledningsarbeten till följd av byggnation kommer att utredas under genomförandeskedet.

I planområdets östra del föreslås ett E-område för ytterligare en transformatorstation inom området. Det föreslagna E-området är 4,2 x 9 m stort och omges av parkmark och prickmark vilket säkerställer att ingen brännbar byggnadsdel uppförs inom 4 meter från



E-området. Angöring till E-området föreslås ske via befintlig grusväg i Kanalparken alternativt via ny tillfartsväg på kvartersmark.

Fjärrvärme/kyla

Ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla finns i Östra Boulevarden, Hästtorget och Råbelövskanalen. Ledningar för markvärme finns i Östra Boulevarden, Hästtorget och vid Östra entréplatsen i Kanalparken.

Befintliga ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla bedöms kunna vara kvar i området. Ledningar för markvärme inom planområdet kommer delvis att tas bort under byggskedet, och anläggs igen i samband med uppbyggnad av markmiljön.

Planerade byggnader föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

Fiber

Fibernät är utbyggt i området. Planerad bebyggelse kommer att anslutas till fibernätet.

Avfall

Uppställningsplats för renhållningsfordon planeras vid lastzonen och vid angöringsplats till 12:an.

Sociala aspekter

Områdets historiska identitet som handelsplats består, men kompletteras med nya funktioner samtidigt som karaktären på bebyggelsen förändras.

Högskolan ska bidra till att sätta Kristianstad på kartan och stärka stadens identitet som kunskapsstad. Det nya Citycampus ska bli ett nytt landmärke att känna stolthet över. Byggnaden ska andas kunskap, innovation och profession och blir en ny mötesplats i staden. Byggnaden ska vara en modern, stadsintegrerad högskola som upplevs som öppen och inbjudande både mot staden och vattnet. Genom att skapa en mer samlad högskola finns potential att skapa en starkare campuskänsla.

Detaljplanen bidrar till att bryta barriärer och skapa tydligare kopplingar mot Östermalm. Nya stråk kan utvecklas mellan högskolan och kulturkvarteret. Studenterna skapar mer liv i kvarteret och bidrar till att aktivera omgivande platser, caféer, restauranger etc. så att centrum utvidgas.

Runt om den nya högskolan skapas nya offentliga rum, och mer rörelse i området bidrar till att aktivera befintliga platser och gaturum. Projektet kan bidra till att utveckla Hästtorget som med sitt söderläge har potential att bli en mer attraktiv offentlig plats.

För att skapa ett levande gaturum är det viktigt att aktivera bottenvåningarna i byggnaderna. Kontakten mellan ute och inne är även viktigt på de övre våningsplanen genom uppglasningar, balkonger och terrasser.



Tillgänglighet

Planförslaget innebär en ökad tillgänglighet genom området då ett nytt offentligt stråk anläggs mellan Östra Boulevarden och Kanalparken. Det offentliga stråket är utformat så att trappor och rampsystem med viloplan kan anläggas som tar upp marknivåskillnaden mellan Östra Boulevarden och Kanalparken. Utmed stråket finns utrymme för anordnande av sittplatser för vila.

Byggrätten i planområdets södra del har anpassats för att möjliggöra ytor för trappa och ramp till Citycampus södra entré.

Tillgänglighet inom offentliga rum och till planerad bebyggelse säkerställs i bygglovsskedet.

Trygghet

Planförslaget innebär att befintligt invändigt stråk genom Galleria Boulevard planläggs som allmänt stråk vilket möjliggör att fler kan röra sig genom planområdet under dygnets alla timmar. Inom det södra kvarteret möjliggörs fler användningar vilket kan bidra till att skapa mer liv och rörelse i anslutning till området och därmed en ökad känsla av trygghet.



Visionsbild över Citycampus mot Östra Boulevarden kvällstid. Bild: Sesam arkitekter

Den befintliga byggnaden upplevs idag som sluten mot Kanalparken och stora delar av markytorna öster om gallerian består av angöringsytor och lastzon. Planförslaget reglerar att bottenvåning mot Kanalparken ska vara delvis transparent vilket tillsammans med fönster på övriga våningsplan möjliggör en ökad kontakt och överblickbarhet mellan Citycampus och Kanalparken. Genom att möjliggöra fler funktioner i denna del, exempelvis med cykelgarage i källarplan, bedöms fler röra sig i området. Planförslaget innebär att trafiksäkerheten kan stärkas i området då lastintaget byggs in, angöring till 12:an förtydligas och korsande smittrafik genom området leds om. Genom att utöka



angöringsytan för 12:an finns möjlighet att skapa en tydligare och mer privat entrézon till bostadshuset.

Vid gestaltning av de offentliga ytorna inom planområdet bör man i samband med projekteringen av området föra resonemang kring placering av belysning och planteringar utifrån brottsprevention. Utformning av allmän plats och utemiljöer ska ta hänsyn till sikt och orienterbarhet vilket även ökar trygghetskänslan för de som rör sig inom och i anslutning till området.

Risker och störningar

Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipient för planområdets dagvatten är vattenförekomsten Råbelövskanalen som nedströms är förbunden med Helge å och Hammarsjön.

Råbelövskanalen, SE621454-139872: Gällande miljökvalitetsnormer är måttlig ekologisk potential år 2033 samt god kemisk ytvattenstatus. Statusklassning idag är dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå normerna 2027. Urban markanvändning sägs ha en betydande påverkan och dagvatten nämns särskilt på grund av dess innehåll av PAH:er och metaller. För övrigt nämns risker kopplade till flödesförändringar, miljögifter, övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Helge å, delsträcka Hammarsjön – Råbelövskanalen, SE 621134-139723: Gällande miljökvalitetsnormer är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Status idag är god ekologisk och uppnår ej god kemisk status. Det finns risk för att god status inte uppnås till 2027, och påverkan från dagvatten från infrastruktur samt bland annat förorenade områden är betydande.

Hammarsjön, SE 620406-140165: Gällande miljökvalitetsnormer är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Statusklassning idag är god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Det är osäkert, eller risk för, att normen inte uppnås till 2027 på grund av punktkälla (reningsverk) och atmosfärisk deposition.

Påverkan på recipient

Enligt genomförda föroreningsberäkningar (Tyréns 2025-03-19) bedöms planerad markanvändning sannolikt inte innebära någon betydande förändring för recipienten. Reducerad hårdgöringsgrad och rening i växtbäddar enligt föreslagen hantering kan potentiellt innebära en marginell förbättring avseende föroreningshalter i kanalen.

Någon förändring i kemisk status kommer sannolikt inte att ske utan andra åtgärder i avrinningsområdet. Byggnationen förändrar heller inte den ekologiska statusen. Byggnationen bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå MKN.



Påverkan på grundvatten

Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande grundvattenpåverkan i vare sig bygg- eller permanentskedet (Tyréns 2025-03-19). Planerad byggnad kommer anläggas med en golvnivå som är över nuvarande byggnaders nivåer. Byggnaderna kommer rivas i sin helhet men grundläggningen (pålar) kommer i stort bevaras. En djupare källare i del av byggnad (ner till nivå -4,7) kommer endast fyllas igen, väggar etc. kommer lämnas kvar under mark för denna del. De nya byggnadernas dränering kommer vara på samma eller högre nivå än nuvarande dränering. Ingen ytterligare grundvattensänkning gentemot dagens förhållanden bedöms därmed ske.

Enligt genomförd geoteknisk utredning (Tyréns 2025-09-12) bedöms planerad grundläggning på befintliga pålar och förtätning med nya pålar inte medföra någon större risk för påverkan på grundvattnet.

Översvämningsrisk från Helgeå

Stora delar av Kristianstad stad skyddas mot översvämning från Helgeåns vattensystem genom ett system av skyddsvallar och pumpstationer. Risken för översvämning väntas öka genom pågående klimatförändringar.

Planering, förstärkning och utbyggnad av stadens vallsystem har pågått sedan 2023. Tillståndsprövning pågår hos Mark- och miljödomstolen för skydd av staden vid dämmande nivå + 3,6 m i omkringliggande sjöar och vattendrag.

Utifrån underlagen till tillståndsprövningen föreligger ingen risk för översvämning inom planområdet, som skulle påverka byggrätterna eller möjligheterna att lämna området via entréerna mot Östra Boulevarden och Hästtorget. Planområdet ligger till största del högre än den dämmande nivån, vilket innebär att även om något skulle inträffa med Hammarlundsvallens dämmande effekt så sker ingen översvämning som påverkar byggrätterna inom planområdet. De lägre markytorna kring Råbelövskanalen utgörs i planförslaget av parkmark som tål att översvämmas.

Markföroreningar

Förekomst av markföroreningar inom området har undersökts och åtgärdats på olika sätt efterhand som gallerian och omkringliggande mark har byggts ut och anlagts. Inför byggstart av galleriaprojektet gjordes en detaljerad miljöteknisk markundersökning i området (Tyréns 2012-08-28). Slutsatserna av undersökningen var att marken generellt ansågs lämplig för mindre känslig markanvändning (MKM) och att inga efterbehandlingsåtgärder bedömdes nödvändiga inför byggnationen av nya gallerian. Kristianstads kommuns miljö- och hälsoskyddsavdelning delade denna bedömning.

I samband med rivningsarbeten och uppförande av Galleria Boulevard påträffades ställvis föroreningar framför allt i form av oljekolväten. Föroreningarna grävdes bort i samband med markentreprenaden. Åtgärdsålen för saneringsarbeten inom området var NV-MKM i områden där byggnader, vägar och torgmark skulle anläggas, och NV-KM inom områden för parkmark. Åtgärdsålen avsåg BTEX, alifater och aromater. I markundersökningen



från 2012 har det inte påvisats några andra lättflyktiga ämnen som skulle kunna utgöra en risk vid mindre känslig markanvändning.

I samband med byggnationen av hus C vidtogs avhjälpande åtgärder som beskrivs i *"Efterbehandlingsrapport, Kristianstads nya Galleria – etapp 3"*, PEAB 2014-12-16. Eftersom byggnaden anlades med parkeringsgarage krävdes mycket teknisk schakt. Under arbetet påträffades oljeluktande massor i fyra delområden, två under Kvarter C och två inom lastzonsområdet. Området är väl genomgrävt och påträffade oljeföroreningar har åtgärdats.

Bedömning i förhållande till ny detaljplan

Exponering antas ske under 8 timmar per dygn och vuxna antas vistas inom området 200 dagar per år, baserat på antal arbetsdagar. Av de ämnen som provtagits i halter över KM är det framför allt kvicksilver som skulle kunna utgöra en risk för påverkan på inomhusmiljön. Avvikelserna från KM är dock inte så stora och det aritmetiska medelvärdet hamnar på KM-nivå, det vill säga med god säkerhet inom det spann som är acceptabelt för den planerade användningen av byggnaden.

Kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning bedömer att risken för påverkan på inomhusluften orsakad av markföroreningar är liten. Riskerna för människors hälsa genom föroreningar via andra exponeringsvägar än inandning bedöms som acceptabla utifrån den planerade markanvändningen. Den detaljerade miljötekniska markundersökningen från 2012 tillsammans med de åtgärder som gjorts i samband med byggnation är ett tillräckligt underlag för denna bedömning.

Markföroreningar i grundvattnet.

I närhet till planområdet förekommer potentiellt EBH-objekt varav de flesta utgörs av före detta kemptvättar. Under våren 2025 har en kombinerad miljögeoteknisk och hydrologisk utredning (Tyréns 2025-04-16) genomförts för att undersöka risk för spridning av föroreningar från närliggande EBH-objekt till planområdet. Genomförd utredning visar att grundvattenströmningen i ytliga jordlager är riktad från planområdet mot de potentiella EBH-objekten. Därmed bedöms det inte föreligga någon betydande föroreningsspridning mot Domus 4. Vidare visar resultat från tidigare undersökning att låga halter av klorerade alifater påträffats i ytligt grundvatten. Det bedöms inte finnas behov av ytterligare undersökningar avseende förekomst av föroreningar i grundvattnet.

Förekomst av PCB

PCB-sanering har genomförts av byggnader på fastigheten Domus 2 i samband med utbyggnad av befintlig galleria. Miljö – och hälsoskyddsnämnden beslutade 2015-08-26 att redovisningen över slutförd PCB-sanering inte föranledde någon ytterligare åtgärd från nämndens sida. Behov av ytterligare provtagningar av PCB i fasadnära mark i samband med aktuell detaljplan har stämts av med Miljö- och hälsoskyddsavdelningen. Merparten av markytorna runt om den tidigare Domusbyggnaden var asfalterade och det bedöms därmed inte troligt att PCB har spridits till fasadnära mark inom området. De markytor som fanns runt om det gamla Domushuset har schaktats bort och fyllts upp i samband med



byggnation av nuvarande galleriabyggnad. Detta medför att det inte bedöms finnas någon relevant markyta kvar för eventuell provtagning av PCB.

Trafikbuller

För planerad vuxenutbildning, gymnasieskola, centrum-, handel-, kontors- och parkeringsverksamhet finns inga riktvärden avseende maximala bullernivåer.

Geotekniska åtgärder

Enligt genomförd geoteknisk utredning (Tyréns 2025-09-12) ska uppfyllnader närmare än 10 meter från kanalen undvikas för att inte riskera skred vid kanalen. Enligt framtaget bebyggelseförslag planeras inga uppfyllnader över befintliga marknivåer inom 10-meterszonen mot kanalen. För att säkerställa att uppfyllnad undviks inom denna zon finns planbestämmelse inom kvartersmark som reglerar att marknivån inte får vara högre än 2,5 meter över angivet nollplan. Den berörda kvartersmarken omfattas även av bestämmelsen om prickmark.

Övriga ytor utmed 10-meterszonen mot kanalen planläggs som allmän platsmark Park och Torg. Ingen uppfyllnad utöver befintliga marknivåer planeras inom dessa ytor.

Eventuella urgrävningar i anslutning till befintliga anläggningar samt eventuella urgrävningar vid kanalen måste utföras innanför spont.

Nya byggnader pålgrundläggs på befintliga pålar, men en förtätning av pålar kan behövas då större laster från planerad byggnad förväntas. Pålgrundläggningen ska utföras med slagna betongpålar ner till fast morän. I samband med förtätning av pålning finns det ingen större risk för påverkan av grundvatten.

Vid Amaliastråket är förekommande lera sättningsskänslig. För att undvika stora sättningar kan en så kallad kompensationsgrundläggning utföras där fyllnadsmaterial utgörs av lättare material av tex. lättklinker eller cellplast.

Planerad källarkonstruktion har en nivå på färdigt golv på +1,5 m och det bedöms därmed finnas risk för att grundvattennivån kan vara belägen ovan nivå för färdigt golv. På grund av risk för att fukt från intilliggande jordlager kan tränga in genom konstruktionen behöver planerad källare/suterrängplan utföras med vattentäta väggar och golv samt med god dränering.

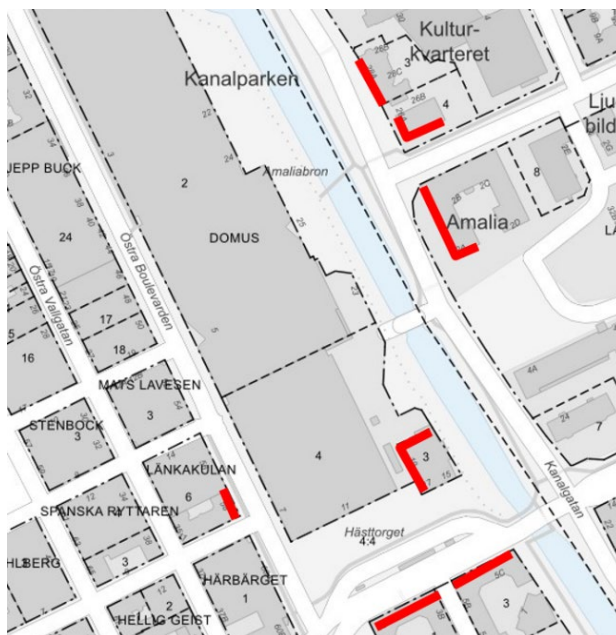
Påverkan på närliggande bostäder

Punkthuset med bostäder i öster ligger nära Kvarter C, avståndet är bara 8,5 - 10 meter mellan byggnaderna. Utmed Östra Boulevarden finns en bostadslägenhet med fönster mot planområdet, på tredje våningen inom Kvarteret Länkakulan. Det finns även bostäder på andra sidan Råbelövskanalen i anslutning till Amaliabron och det är relevant att undersöka hur dessa bostadslägenheter kan komma att påverkas av planförslaget.

Dagsljus

En dagsljusstudie har tagits fram för att beskriva konsekvenserna av detaljplanens byggrätt, *"Dagsljusstudie, Detaljplan Domus 4 m fl. Citycampus"* Liljewall 2025-03-19.

I studien jämförs nuläge (maximal byggrätt enligt gällande detaljplan) och planförslaget (maximal byggrätt enligt förslag till detaljplan) i en fördjupad så kallad VSC-analys (Vertical Sky Component) som ger en bra fingervisning på potential för dagsljus inne i byggnaden genom att beräkna hur stor andel av himlen som är synlig från en punkt på en fasad. VSC tar inte hänsyn till byggnadens orientering utan förutsätter en mulen dag med jämnt fördelat ljus från alla riktningar. Dagsljusfaktor i rummen beror dock på fler faktorer såsom rumsdjup, rumsform, fönsters placering, storlek och ljusgenomsläpplighet samt de omgivande ytornas reflektionsvärden. Enligt föreskrifter och allmänna råd i Boverkets byggregler ska alla vistelserum i nya bostäder uppfylla krav på tillgång till direkt dagsljus. Detta innebär en dagsljusfaktor på cirka 1,0 % eller högre. VSC är en indikator på om fasaden har förutsättningar för att uppfylla kraven på dagsljus i BBR.



Fasader för närliggande bostäder.

Byggrätten i planförslaget har anpassats för att minska påverkan på intelligande bostäder i jämförelse med gällande byggrätt. VCS-analysen visar att befintliga bostäder får små förändringar av dagsljusvärdena med den föreslagna bebyggelsen och att dagsljusvärdena blir fortsatt goda. För bostadshuset 12:an innebär den föreslagna byggrätten att förutsättningarna för dagsljus i fasad blir bättre än enligt gällande detaljplan i fasaden som är vänd åt väster. Fasaden mot norr får något sämre förutsättningar för tillgång på dagsljus men ligger fortfarande inom de spann som bedöms som lämpliga för bostadsbebyggelse. Studien visar att det ger större effekt att sänka byggrätten mot 12:an i öster än att öka avståndet mellan byggnaderna. De delar av fasaden som inte uppnår tillräckligt dagsljus utgörs huvudsakligen av bostadskomplement utan krav på dagsljus.



Planförslaget innebär en viss försämring av dagsljusförhållandena för bostäderna inom kvarteret Länkakulan som endast har fönster som vetter mot Östra Boulevarden. Resultatet ligger dock fortfarande inom samma spann som bedöms som acceptabla och lämpliga för bostadsbebyggelse då de ligger över 15%. De delar av fasaden som inte uppnår tillräckligt dagsljus (bottenvåning) används för verksamheter.

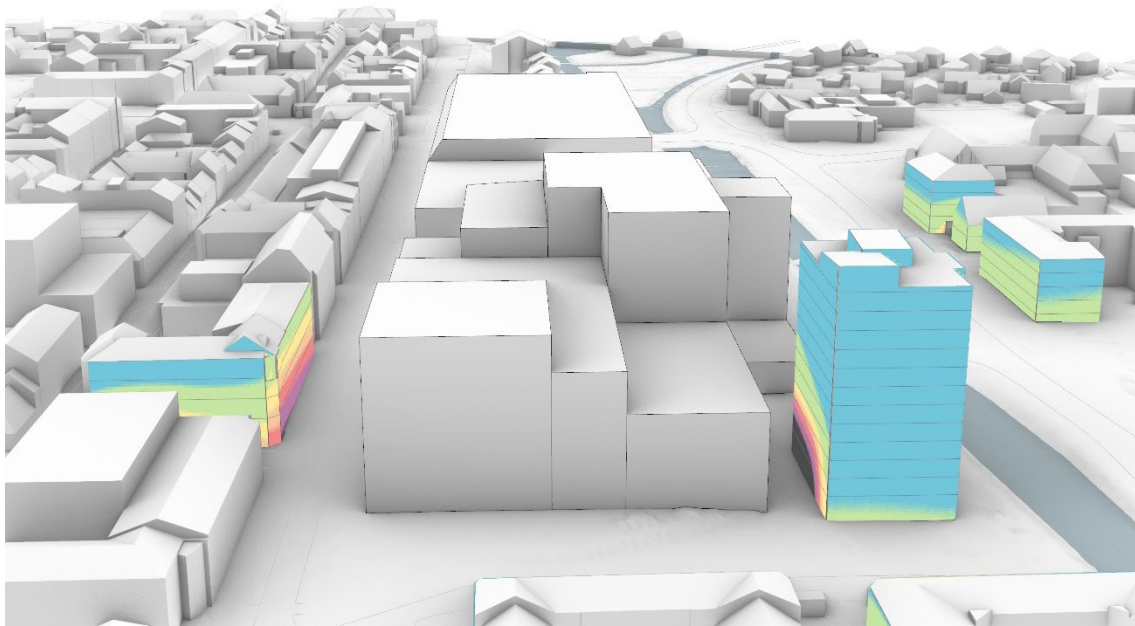
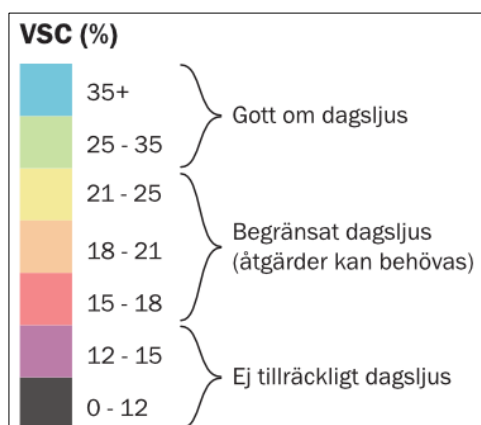


Bild från dagsljusstudien som visar ett maximalt utnyttjande av byggrätten (Liljewall 2025-03-19).

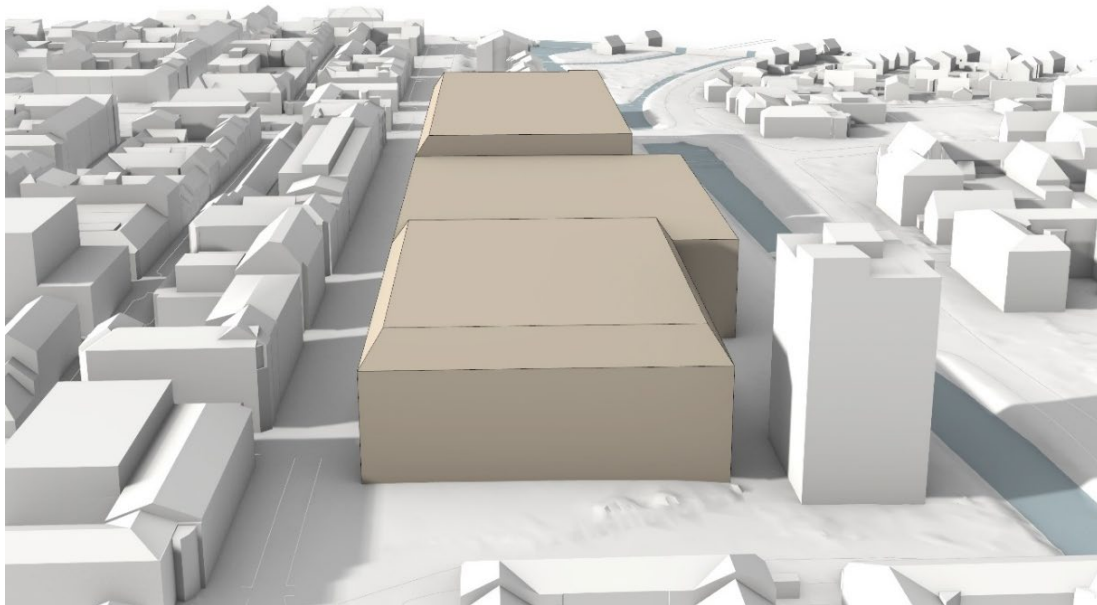


Bedömd tillgång på dagsljus i fasad redovisas i procent. Områden som ligger under 15% är inte lämpliga för bostadsrum men kan användas för bostadskomplement som tex förråd och toalett.

Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram för att beskriva konsekvenserna av detaljplanens byggrätt, "Skuggstudie Detaljplan Domus 4 m fl. Citycampus" Liljewall 2025-03-19. Syftet är att redovisa påverkan på uteplatser (balkonger) till lägenheter i punkthuset.

I studien jämförs nuläge (maximal byggrätt enligt gällande detaljplan) och planförslaget (maximal byggrätt enligt förslag till detaljplan). Skuggstudien visar att planförslaget inte innebär betydande påverkan på intilliggande bostäder eller dess uteplatser och balkonger.



Bilderna visar skuggorna vid vårdagjämning 20 mars kl 15. Översta bilden visar maximalt utnyttjande av gällande detaljplan. Nedre bilden visar maximalt utnyttjande av byggrätt enligt förslag till detaljplan (Liljewall 2025-03-19).

Insyn

I jämförelse med byggrätten i gällande detaljplan innebär planförslaget att byggrätten i planområdets sydöstra del sänks från ca 5 våningar till ca 2 våningar. Detta innebär att risk för insyn minskar mot närliggande bostäder i 12:an. För att begränsa insyn mot bostäderna från planerade utemiljöer på högskolefastighetens tak, bör eventuella takterrasser placeras med distans från fasad och med avskärmning mot bostadshuset.



Påverkan på riksintresse för kulturmiljövården

Detaljplaneområdet ligger inom ett område som är utpekat som riksintresse för kulturmiljövården där utpekade värden i riksintresset exempelvis är bebyggelsestrukturen, som följer en viss höjd, stil och placering i kvartersstaden, stadens form och med den gatustrukturen och långa siktlinjerna genom staden.

Den till detaljplanen framtagna Miljökonsekvensbeskrivningen (Tyréns 2025-03-21) anger att planförslaget inte innebär några stora negativa konsekvenser för riksintresset Kristianstad [L15]. Tillkommande bebyggelse kan trots detta ändå komma att påverka stadsbild och karaktär i anslutning till den riksintressanta miljön. Det är därför höjder, placering och utformning av tillkommande bebyggelse förhåller sig till dessa aspekter.

Det uttryck för riksintresset som bedöms påverkas negativt är delar av uttrycket *1800-talets stadsomvandling* och då handlar det om *bitvis allékantade boulevardstråk och kanalerna*. Påverkan sker i huvudsak genom planområdets direkta närhet till Östra Boulevarden och kanalen direkt öster om planområdet. Påverkan är delvis direkt i och med att delar av Östra Boulevarden påverkas av att en ny gata och platsbildning skapas i höjd med Cardellsgatan, något som bedöms som positivt genom att kopplingen mellan Östra Boulevarden och kanalen som båda kan kopplas till uttrycket 1800-talets stadsomvandling förstärks. I huvudsak är dock påverkan indirekt genom att bebyggelsen inom planområden förändras genom om- och tillbyggnader. Byggnader mot kanalen och Östra Boulevarden blir delvis högre än idag vilket bedöms ge små negativa effekter och konsekvenserna blir därför endast små. Sammantaget bedöms dessa konsekvenser innebära en liten försvagning av riksintresset avseende uttrycket 1800-talets stadsomvandling. Risk för påtaglig skada bedöms inte föreligga.

	Förändring						
Områdets värden kommer att	förädlas	förökas	förstärkas	förbli oförändrade	försvagas	förvanskas	försvinna
Innebörd	förbättring			neutral påverkan	skada	påtaglig skada	
Förhållnings-sätt	Inspirera - stärka Berika			Hänsyn Bruka varsam	Hindra - lindra Minimera skadan	Ej tillåtligt Undvika skadan	

Figur från Miljökonsekvensbeskrivning. Svart ruta markerar att planförslaget ligger på gränsen mellan oförändrad till försvagning av riksintresset. (Tyréns 2025-03-21).

Miljökonsekvensbeskrivningen anger förslag på åtgärder för att undvika skada på riksintresset. Gällande skala på tillkommande bebyggelse så är det fortsatt viktigt att byggnader öster om Östra Boulevarden förhåller sig till innerstadens skala och då kanske i huvudsak den närmsta bebyggelsen längs Östra Boulevarden. En viss variation i höjd på de olika delarna av planförslaget mot Hästtorget och Östra Boulevarden kan vara positivt för att skapa dynamik i gaturummen.



Planförslaget är anpassat efter dessa åtgärdsförslag genom planbestämmelser som säkerställer att föreslagen bebyggelse ansluts mot stadens skala och stadskärnans sammanhållna karaktär. Inom planområdet föreslås en variation av nockhöjder som trappas ned mot Östra Boulevarden. De högsta delarna av tillkommande bebyggelse är placerade med indrag från omgivande gaturum, och mot Södra Kaserngatan och Östra Boulevarden regleras högsta tillåtna fasadhöjd för att begränsa bebyggelsens höjd mot gatan.

Utmed Östra Boulevarden finns bestämmelser som säkerställer en vertikal indelning av bebyggelsen, vilket även förstärks genom krav på varierade fasaduttryck utmed boulevarden. Föreslagen kvartersindelning och vertikala avgränsningar är anpassad till befintlig bebyggelse inom innerstaden.

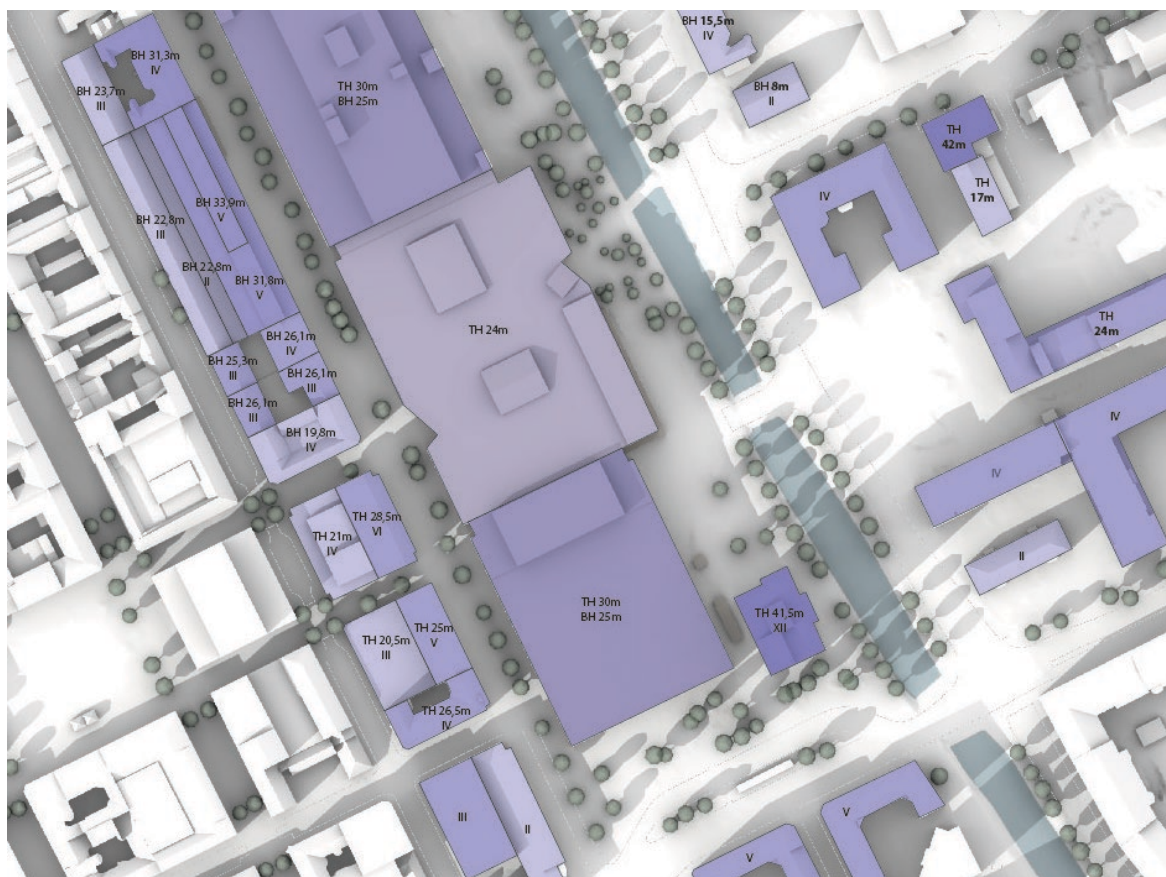


Bild över högsta tillåtna totalhöjder, byggnadshöjder och våningsantal enligt gällande detaljplaner i området. (TH=Totalhöjd, BH=Byggnadshöjd. Redovisad reglering av totalhöjd och byggnadshöjd avser antal meter över nollplanet).



GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Beskrivningen är framtagen i samråd mellan Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet, Tekniska förvaltningen och Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Kristianstads kommun.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen fått 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.

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 TORG och PARK. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Avtal

Mellan Kristianstads kommun och ägaren till Domus 4, Boulevardfastigheter AB, har ett föravtal träffats rörande kostnader och ansvar för framtagandet av detaljplanen. Inför detaljplanens antagande kommer även ett exploateringsavtal träffas som rör kostnader och ansvar för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Delar av fastigheten Domus 2 kommer överföras till fastigheten Domus 4. Detta behöver ske via en fastighetsreglering. Ägarna till Domus 2 och Domus 4 ska i samband med genomförandet av detaljplanen upprätta en överenskommelse om fastighetsreglering samt inkomma till lantmäterimyndigheten med en ansökan om fastighetsreglering. Delar av fastigheterna Domus 2 och Domus 4 som i detaljplanen är utlagd som allmän plats ska överföras till den kommunala fastigheten Kristianstad 4:4. En överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas mellan kommunen och ägarna till Domus 2 och Domus 4. Det kommer också att upprättas en överenskommelse för de delar som är allmän plats idag och som kommer att övergå till fastigheterna Domus 2 respektive Domus 4.



En överenskommelse om fastighetsreglering behöver också upprättas mellan ägaren av Domus 4 och ägaren av Domus 3 om förändring av nödvändiga servitut.

En servicegång kommer att behöva anläggas genom befintlig kulvert mellan byggnaden på fastigheten Domus 4 och byggnaden på Domus 2 under den allmänna platsmarken. För denna servicegång kan det antingen bildas ett tredimensionellt fastighetutrymme tillhörande Domus 2, en gemensamhetsanläggning med fastigheterna Domus 2 och Domus 4 ingående, alternativt tecknas ett avtalsservitut för rättighet som belastar Kristianstad 4:4. Det behöver också upprättas ett avtalsservitut till förmån för Domus 2 som belastar Domus 4 gällande serviceväg för transporter från och till lastzonen på Domus 4 till lastintag inom Domus 2 och vägen ut till allmän gata.

Den huvudsakliga markanvändningen föreslås vara Högskola, universitet, gymnasieskola och vuxenutbildning (S1). Användningen innebär att området planläggs som allmän kvartersmark (utöver enskild kvartersmark som omfattar användningarna C, H, K och P). Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL vilket inte bedöms utgöra något problem utifrån förslagets markägorförhållanden och genomförande.

Gällande rättigheter

I dagsläget finns flera rättigheter i form av officialservitut och avtalsservitut inom planområdet. I samband med genomförandet behöver vissa av dessa rättigheter ändras alternativt utgå.

Typ av servitut	Servitutsnummer	Gäller för	Förmån för	Belastar	Status
Officialservitut	1290K-2599.11	Väg	Domus 3	Domus 4	Ändras
Avtalsservitut	D20180088773:1.1	Parkering, område, cykelparkering	Domus 3	Domus 4	Ändras
Avtalsservitut	D201900105908:1.1	Allmän gångtrafik	Kristianstad 4:4	Domus 2	Utgår
Officialservitut	1290K-3475.1	Avlopp	Domus 4	Domus 2	Utgår/ändras
Officialservitut	1290K-3475.2	Underhåll	Domus 2	Domus 4	Utgår
Oinskrivet servitut		Elskåp	Domus 3	Domus 4	Ändras



Till vänster: Kartbild över gällande servitut (rosa markering) för väg som säkerställer utfart för Domus 3 över Domus 4, (1290K-2599.11). Till höger: Blå markering visar föreslagen yta där servitut för väg, parkering, område och cykelparkering till förmån för Domus 3 kan bildas efter detaljplanens genomförande.

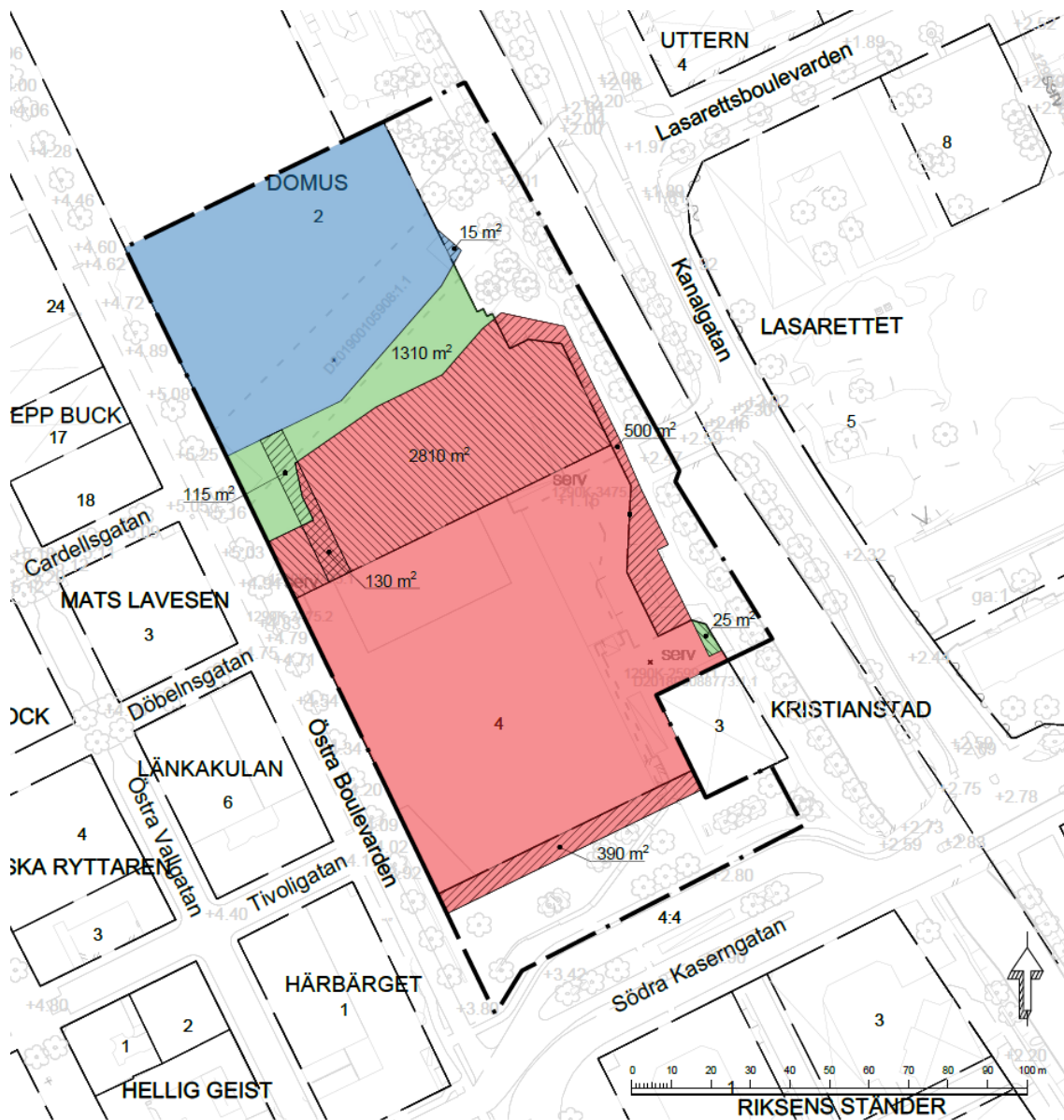
Nya rättigheter

I samband med genomförande av detaljplanen kan nya rättigheter behöva skapas exempelvis servitut för spillvatten, dagvatten och in- och utfartsväg, överkragande balkonger och skärmtak samt eventuella pelare till dessa. För privata anläggningar som anordnas inom allmän platsmark behövs en överenskommelse upprättas för drift och underhåll.



Fastighetskonsekvenser

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



Fastighetskonsekvenskarta, arealer är i sammanställningen avrundade till närmaste tiotal.

	Del av Kristianstad 4:4 som regleras till Domus 4		Del av Domus 4 som regleras till Kristianstad 4:4		Del Kristianstad 4:4 som regleras till Domus 2
	Del av Domus 2 som regleras till Domus 4		Del av Domus 2 som regleras till Kristianstad 4:4		
	Del Domus 2 som regleras till Domus 4. 3D-fastighetsbildning Domus 4/Domus 2		Del av Domus 2 som regleras till Kristianstad 4:4. 3D-fastighetsbildning mellan Kristianstad 4:4/Domus 2		



Domus 2

Fastigheten Domus 2 kommer att påverkas på följande sätt:

- Ca 1310 m² kommer att överföras från fastigheten Domus 2 till fastigheten Kristianstad 4:4 som kommer att utgöra allmän plats Torg. Delar av denna mark kommer att underbyggas av en underjordisk kulvert, för transporter från Domus 4 till Domus 2. Kulverten kan tillhöra Domus 2 som ett 3D-fastighetsutrymme, det skapas en gemensamhetsanläggning med Domus 2 och Domus 4 ingående eller alternativt att det tecknas ett avtalsservitut rörande utrymmet mellan ägaren av Domus 2 och ägaren till Kristianstad 4:4.
- Ca 15 m² kommer att regleras från Kristianstad 4:4 till Domus 2 då allmän plats övergår till kvartersmark i detaljplaneförslaget.
- Ca 2810 m² mark kommer att överföras från Domus 2 till Domus 4. Ca 130 m² av denna mark kommer att underbyggas med av en underjordisk kulvert för transporter från Domus 4 till Domus 2. Kulverten kan tillhöra Domus 2 som ett 3D-fastighetsutrymme, det skapas en gemensamhetsanläggning med Domus 2 och Domus 4 ingående eller alternativt att det tecknas ett avtalsservitut rörande utrymmet mellan ägaren av Domus 2 och ägaren till Domus 4.
- Avtalsservitutet (D201900105908:1.1) för allmän gångtrafik som belastar Domus 2 till förmån för Kristianstad 4:4 utgår då området kommer att utgöra allmän plats Torg.

Domus 3

Fastigheten Domus 3 bedöms påverkas på följande sätt:

- Officialservitut 1290K-2599.11, in- och utfartsväg till förmån för Domus 3, ändras i och med att infarten till fastigheten behöver flyttas längre österut närmare kanalen, inom område för P S₁ C K, och anslutas till allmän plats med utfarts möjligheter. Delen av servitutet som är inom område för S₁ C K utgår.
- Avtalsservitut D20180088773:1.1, parkering, område, cykelparkering, till förmån för Domus 3, och som belastar Domus 4, ändras efter ny utformning av kvartersmarken.

Domus 4

Fastigheten Domus 4 bedöms påverkas på följande sätt:

- Ca 500 m² kommer att regleras från Kristianstad 4:4 till Domus 4 då allmän plats i östra delen mot Kanalparken övergår till kvartersmark i detaljplaneförslaget.
- Ca 390 m² kommer att regleras från Kristianstad 4:4 till Domus 4 då allmän plats på Hästtorget kommer att övergå till kvartersmark i detaljplaneförslaget.
- Ca 2810 m² mark kommer att överföras till Domus 4 från Domus 2.
- Ca 25 m² mark kommer att överföras från Domus 4 till Kristianstad 4:4.



- Ca 1310 m² kommer att överföras från fastigheten Domus 2 till fastigheten Kristianstad 4:4 som kommer att utgöra allmän plats Torg. Delar av denna mark kommer att underbyggas av en underjordisk kulvert, för transporter från Domus 4 till Domus 2. Kulverten kan tillhöra Domus 2 som ett 3D-fastighetsutrymme, det skapas en gemensamhetsanläggning med Domus 2 och Domus 4 ingående eller alternativt att det tecknas ett avtalsservitut rörande utrymmet mellan ägaren av Domus 2 och ägaren till Kristianstad 4:4.
- Ledningsrätt kan bli aktuellt inom det område som i detaljplanen är reserverat för allmännyttiga underjordiska ledningar (U₁).
- Officialservitut 1290K-2599.11, in- och utfartsväg som belastar Domus 4 till förmån för Domus 3, ändras i och med att infarten till fastigheten behöver flyttas längre österut närmare kanalen, inom område för P S₁ C K, och anslutas till allmän plats med utfarts möjligheter. Delen av servitutet som är inom område för S₁ C K utgår.
- Avtalsservitut D20180088773:1.1, parkering, område, cykelparkering, till förmån för Domus 3, och som belastar Domus 4, ändras efter ny utformning av kvartersmarken.

Kristianstad 4:4

Fastigheten Kristianstad 4:4 kommer att påverkas på följande sätt:

- Ca 500 m² kommer att regleras från Kristianstad 4:4 till Domus 4 då allmän plats i östra delen mot Kanalparken övergår till kvartersmark i detaljplaneförslaget.
- Ca 390 m² kommer att regleras från Kristianstad 4:4 till Domus 4 då allmän plats på Hästtorget kommer att övergå till kvartersmark i detaljplaneförslaget.
- Ca 25 m² mark kommer att överföras till Kristianstad 4:4 från Domus 4.
- Ca 1310 m² kommer att överföras från fastigheten Domus 2 till fastigheten Kristianstad 4:4 som kommer att utgöra allmän plats Torg. Delar av denna mark kommer att underbyggas av en underjordisk kulvert, för transporter från Domus 4 till Domus 2. Kulverten kan tillhöra Domus 2 som ett 3D-fastighetsutrymme, det skapas en gemensamhetsanläggning med Domus 2 och Domus 4 ingående eller alternativt att det tecknas ett avtalsservitut rörande utrymmet mellan ägaren av Domus 2 och ägaren till Kristianstad 4:4.
- Ca 15 m² kommer att regleras från Kristianstad 4:4 till Domus 2 då allmän plats övergår till kvartersmark i detaljplaneförslaget.
- Avtalsservitutet (D201900105908:1.1) för allmän gångtrafik som belastar Domus 2 till förmån för Kristianstad 4:4 utgår då området kommer att utgöra allmän plats Torg.



Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

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

Kommunala utbyggnadskostnader

Kommunen behöver utföra ombyggnader på allmän platsmark utifrån de ändrade förutsättningar som den planerade högscolebyggnaden innebär. Detta avser bland annat gestaltning av Amaliastråket mellan Domus 2 och Domus 4 och komplettering av utemiljön med ändamålsenliga sittplatser/vistelsezoner inom södra delen av Östra Boulevarden och Hästtorget. Kostnaderna för detta samt åtgärder för hantering av dag- och skyfallsvatten kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och Boulevardfastigheter.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Förrättningskostnader för genomförande av detaljplanen samt alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Ersättningar kan komma att utgå för föreslagna marköverföringar, bildande, upphävande, och/eller förändringar av servitut.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Den översiktliga geotekniska utredning som gjorts är tillräcklig för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken kan ytterligare tekniska undersökningar behöva göras.



MILJÖBEDÖMNING

Undersökning enligt 6 kap. miljöbalken

När en detaljplan upprättas eller ändras ska en *undersökning* göras. Reglerna om undersökning finns miljöbalkens sjätte kapitel och i plan- och bygglagen.

Undersökningen ska komma fram till om förslaget till en detaljplan kan antas medföra *betydande miljöpåverkan* eller inte. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning (SMB) genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas till detaljplanen. Undersökningen som genomfördes 2025-03-24 utgår från kriterierna i 5 § och 10–13 §§ i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) och redovisas nedan.

Detaljplanens lokalisering och innehåll

För en mer utförlig beskrivning av områdets förutsättningar se även avsnitten "Tidigare ställningstaganden" och "Platsens förutsättningar" i planbeskrivningens inledande del.

Planområdet omfattar del av befintlig galleria/köpcentrum och ligger i centrala Kristianstad. Nu aktuellt planförslag medger markanvändning för högskola, universitet, vuxenutbildning, gymnasieskola, centrumändamål, handel och kontor och möjliggör inte för några tillståndspliktiga eller verksamheter som är störande för omgivningen. Föreslagen markanvändning med inriktning mot utbildning och kontor bedöms som regel ha mindre omgivningspåverkan än handel och parkering som tillåts i gällande detaljplan.

Byggrätten utökas i höjd genom planläggningen, men anpassning av ny bebyggelse görs i förhållande till omgivningen, bland annat med hänsyn till närliggande bostadshus No 12 och kulturmiljövärdena i området.

Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägnät vilket skapar förutsättningar för ett resurseffektivt resande.

Områdets egenskaper

Gällande detaljplan medger centrum, handel, parkering och bostäder och reglerar höjden genom två byggrätter med 24 meters totalhöjd i norra delen av planområdet och 30 meters totalhöjd med en byggnadshöjd på 25 meter i södra delen mot Hästtorget.

Inom och i direkt anslutning till planområdet ligger kvarvarande del av Galleria Boulevard, bostadshuset No 12, Hästtorget med hållplats för busstrafik samt Råbelövskanalen och Östra Boulevarden. Angränsande bebyggelse varierar i höjd och har stadsmässig karaktär. Planområdet är redan idag ianspråktaget med byggnader och hårdgjorda ytor.

Området har förändrats i stor utsträckning under årens lopp, från salutorg i början av 1900-talet via Domusvaruhus med stora parkeringsytor på 1960-talet till Galleria Boulevard som öppnade 2013. Byggnader har generellt stått på platsen i ca 50 år och



sedan har området förändrats utifrån tidens behov. I det sammanhanget kan området anses ha en tålighet för förändring.

Detaljplanen möjliggör för högre byggnation inom delar av planområdet men reglerar samtidigt ett nytt allmänt stråk/torgmiljö ska dela upp kvarteret och återskapa en passage mellan stadskärnan och Östermalm, vilket har stor positiv betydelse för området, både historiskt och praktiskt.

Områden med skyddsstatus

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård för centrala Kristianstad. Inom planområdet förekommer ingen kulturhistorisk bebyggelse, men eftersom planläggningen utökar byggrätten och förändrar stadsbilden inom ett område av riksintresse för kulturmiljövård, så skulle det kunna innebära miljöpåverkan i detta avseende och därmed är det lämpligt att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas till detaljplanen.

Det förekommer en allé längs Östra Boulevarden som kommer att påverkas under byggskedet, vilket kräver dispens från biotopskyddsbestämmelserna. Exploatören har ansökt om sådan dispens hos länsstyrelsen.

Raden med stora uppvuxna träd längs kanalen i östra delen av planområdet avses skyddas under byggtiden, vilket innebär att det inte föreligger konflikt med det generella biotopskyddet.

Utöver riksintresset för kulturmiljövård och allén längs Östra Boulevarden, påverkar detaljplanen inte områden eller natur med skyddsstatus såsom Natura 2000-område, naturreservat eller strandskydd.

Jämfört med gällande detaljplan innebär planförslaget oförändrade förutsättningar att följa gällande miljökvalitetsnormer för vatten. Det är viktigt att dagvattnet från lastzonen även fortsättningsvis passerar en oljeavskiljare innan det släpps ut i Råbelövskanalen.

Förhållandet till andra planer och miljölagstiftningen

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan för Kristianstad stad, KF 2021-12-14, som för det aktuella området anger stadsbygd med ett uttalat stöd för ökad täthet, blandade funktioner, utveckling av näringsliv och handel i stadskärnan.

Detaljplanen ingår inte i en etapp av flera, utan har ett avgränsat syfte kopplat till etableringen av högskolan. Ombyggnaden av kvarteret, framför allt de högre partierna, kommer att ge en visuell påverkan på stadsbilden. En visuell kumulativ effekt kan också uppstå i relation till bostadshuset No 12 och förtätningen inom Östermalms Park, som också innehåller ett 12-våningshus. Effekterna av detta kopplat till riksintressets kulturmiljövården belyses närmare i miljökonsekvensbeskrivningen.

De nationella miljökvalitetsmål som har eller kan ha relevans för detaljplanen är "begränsad klimatpåverkan", "frisk luft", "bara naturlig försurning", "grundvatten av bra kvalitet", "levande sjöar och vattendrag" och "god bebyggd miljö". Planförslaget bedöms



främja målen som har inriktning mot att hushålla med mark, möjliggöra för minskad klimatpåverkan från trafik och utveckla ändamålsenlig bebyggelse i centrala och kollektivtrafikhärlägen.

Risker för människors hälsa och miljö

Detaljplanen bedöms inte medföra risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter. Området är inte särskilt utsatt för trafikbuller och markundersökningar har genomförts med bedömning om att risken för påverkan på inomhusluften orsakad av markföroreningar är liten.

Planområdet skyddas mot översvämning från Helgeåns vattensystem dels genom Hammarslundsvallen mot Hammarsjön, dels genom skyddsåtgärder utmed Helgeå. Planering, förstärkning och utbyggnad av stadens vallsystem har pågått sedan 2023. I mars 2025 genomförs en tillståndsprovning hos Mark- och miljödomstolen för skydd av staden vid dämmande nivå + 3,6 m i omkringliggande sjöar och vattendrag.

Utifrån underlagen till tillståndsprovningen föreligger ingen risk för översvämning inom planområdet som skulle innebära risk för människors hälsa och säkerhet.

Främjande av hållbar utveckling och hänsyn till miljöaspekter

Detaljplanen bidrar till hållbar utveckling genom lokalisering av en högskola inom 500 meter från Kristianstad C i anslutning till en befintlig storhållplats för busstrafik och utbyggda gång- och cykelstråk. Synergieffekter uppnås också med högskolans närhet till centrumservice och andra funktioner så som kulturkvarteret och stadsbiblioteket.

Detaljplanen utvecklar redan ianspråktagen mark, tillskapar en passage genom ett stort slutet kvarter och innehåller gröna takmiljöer. Projektet innebär effektivare användning av idag outnyttjade lokaler i stadskärnan och främjar liv och rörelse i centrum.

Byggnad C som idag är ett betongskal kommer att rivas, men förekommande byggnadsmaterial, bland annat stommarna, avses återbrukas i så stor utsträckning som möjligt.

Möjliga miljöeffekter och deras omfattning

Den påverkan som sker genom detaljplanen handlar om att det blir en förändring och nybyggnation i en kulturhistoriskt riksintressant miljö. Påverkan är främst visuell och kan upplevas på håll men den fysiska förändringen sker lokalt inom exploateringsområdet. Siktlinjer och vyer studeras närmare i miljökonsekvensbeskrivningen för kulturmiljövärdena.

Ställningstagande

Detaljplanen möjliggör för utökad byggrätt och förändrar stadsbilden inom ett område av riksintresse för kulturmiljövård, vilket skulle kunna medföra betydande miljöpåverkan i detta avseende. Ett tidigt samråd har genomförts med länsstyrelsen som rekommenderat att en miljöbedömning genomförs och en miljökonsekvensbeskrivning för



kulturmiljövärdena tas fram till detaljplanen med syfte att anpassa och bedöma planförslaget i relation till riksintressets värden.

Ett avgränsningssamråd för miljökonsekvensbeskrivningens omfattning och innehåll har genomförts mellan Kristianstads kommun och Länsstyrelsen i Skåne 2024-12-12.

Utifrån genomförd undersökning bedöms det inte föreligga risk för betydande miljöpåverkan i något annat avseende. Detta ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- ✓ inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken,
- ✓ inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål,
- ✓ inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet,
- ✓ inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids,
- ✓ inte berör områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, utöver riksintresset för kulturmiljövård som hanteras i en separat miljökonsekvensbeskrivning.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Oscar Nilsson
Biträdande Kommundirektör

David Högberg
Enhetschef Mark- och exploatering