



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Snapphanen 16



Bild 1. Markering av planområdet, tillika fastigheten Snapphanen 16. Karta: Kristianstad kommun.



ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra nuvarande markanvändning inom fastigheten Snapphanen 16 från bostäder och handel till centrum. Den nya detaljplanen föreslås bredda möjliga användningssätt (dock ej bostäder) inom befintlig kulturhistoriskt intressant byggnad.

Syftet med planen är också att tillvarata och värna byggnadens kulturhistoriska värde, eftersom byggnaden ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och med sin utformning, placering och publika användning utgör en viktig del av den ursprungliga rutnätsstadens struktur. I syftet ingår det även att skydda byggnaden och de interiöra resterna av den befintliga svalgångsboden.

Läge och omfattning

Planområdets area är cirka 1300 m² och det är beläget i centrala Kristianstad i det nordöstra hörnet av Lilla torg (mellan Östra Storgatan och Östra Vallgatan). Fastigheten avgränsas i söder av Cardellsgatan och i norr av fastigheten Snapphanen 15.

Uppdrag och bakgrund

Byggnadsnämnden gav 2021-08-31 § 168 i uppdrag åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att, på den sökandes bekostnad, upprätta förslag till detaljplan för att pröva möjligheten till centrumverksamhet inom fastigheten Snapphanen 16.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Hyresbostäder Öst AB

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning inklusive undersökning om behov av strategisk miljöbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning



Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

En *undersökning* om behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap Miljöbalken (MB) har tagits fram för nu aktuell detaljplan, se sid 28. Enligt undersökningen antas planförslaget inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en SMB behöver göras. Länsstyrelsen har i sina yttranden meddelat att man inte har några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10–11§§ PBL.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). I processen prövas om den föreslagna förändringen är lämplig utifrån läge, markens beskaffenhet och behov. Allmänna och enskilda intressen ska vägas mot varandra.

En detaljplan kommuniceras med berörda myndigheter och allmänhet under samråd och granskning innan den antas. Både under samråd och granskning finns tillfälle att skriftligen yttra sig över förslaget. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits. Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande.



Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2021-08-31
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2022-08-30
Godkännande för granskning	Förvaltningschef MSF jml delegation	2023-02-28
Godkännande för antagande	Byggnadsnämnden	2023-04-25
Laga kraft		2023-05-20

Medverkande

Planförslaget har tagits fram i samråd med stadsantikvarien, stadsarkitekten och handläggare på bygglovsavdelningen, planavdelningen, miljöavdelningen, tekniska förvaltningen, GIS- och digitaliseringsavdelningen och Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun med flera



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för Snapphanen 16 vann laga kraft år 1996. Planens genomförandetid gick ut 2006-12-31. Planen anger handel och bostäder.

Högsta tillåten byggnadshöjd i meter över nollplanet är satt till 12,3 meter. Gällande detaljplan möjliggör även för en överbyggnad av innergården vilket innebär att även innergården kan användas för handelsändamål. Gällande detaljplan har skydd av kulturvärden i form av q *"Värdefull miljö. Befintliga byggnaders fasader och tak skall vidmakthållas oförändrade. Ny bebyggelse skall utformas med fasader och tak som ansluter till omgivningens egenart"*. Dessutom finns bestämmelser om fastighetens utseende kopplat till val av material på fasad och tak.

I gällande detaljplan är det endast möjligt att anordna utfart mot Östra Vallgatan i den norra delen av fastigheten. I övrigt gäller utfartförbud.

Översiktsplaner och fördjupningar

Enligt översiktsplan för Kristianstad stad (KF 2022-12-14) är området utpekat för "pågående markanvändning, stadsbygd", där mindre förändringar och förtätningar till exempel med kontor handel, service, utbildning med mera ingår. Planförslaget bedöms inte avvika från översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande över densamma.



Kartbild 1. Plankarta över planområdet som visar gällande detaljplan och plankartor för kvarteren runt planområdet.



Kommunala och regionala program

- Kommunalt kulturmiljöprogram

I det kommunala kulturmiljöprogrammet från 1993 så anges Fastigheten Snapphanen 16 som ett *"lokalhistoriskt intressant objekt"* och beskrivs övergripande så här: *"fastigheten är av korsvirke och tegel från 1700-talet, ombyggt 1831 och 1861 samt senare."*

- Regionalt kulturmiljöprogram

I det regionala kulturmiljöprogrammet så omnämns Lilla torg och gatorna mellan Stora och Lilla torg. *"De båda torgen bildar fortfarande centrala punkter som förbinds genom två huvudgator, Östra och Västra Storgatan. Mellan dessa och övriga parallellgator i nord-sydlig riktning leder mindre tvärgator. Kvarteren bildar slutna block med husen placerade i gatulinjen. Vissa exempel på det ursprungliga fastighetsmönstret är bevarade. De långsmala tomterna har en huvudbyggnad mot Storgatan och magasin eller ett mindre bostadshus mot "bakgatan". Själva gården inramas av smala längor."*

I programmet beskrivs även byggnadsmaterialen inom fästningsstaden:

"Byggnadsbeståndet i Kristianstad är rikt och varierande. Tegel med eller utan puts dominerar som byggnadsmaterial inom fästningsstaden. Bakom flera av de putsade fasaderna döljer sig korsvirkeskonstruktioner."

Även om fastigheten inte nämns specifikt i uppräknningen av viktiga byggnader så har den en tydlig koppling till de beskrivna värdena och ett viktigt kulturhistoriskt värde sett till helheten.



Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Kristianstad L 15 (nationell numrering): Fästningsstad och residensstad med rutnätsplan och arkitektur präglad av militär och förvaltning. Ett av de främsta exemplen på den danske kungen Christian IV:s stadsbyggnadskonster, anlagd som gränsfästning mot Sverige.



Kartbild 2. Över riksintresse för kulturmiljövård L15. Planområdet är markerat med gul

Värdebeskrivning:

(Enligt Riksintresset för kulturmiljövård Kristianstad L 15)

- Stadsplan som genom sin långsträckt, rektangulära form är unik bland landets befästningsstäder.
- Trefaldighetskyrkan från Christian IV:s tid, bevarade befästningsanläggningar och militära byggnader.
- Institutionsbyggnader och annan bebyggelse som hör samman med funktionen som residensstad.
- Äldre småskalig bebyggelse och mer storstadsmässig bebyggelse från 1800-talets slut vid främst Stora Torg och boulevarderna utmed stadens långsidor.
- [...] boulevarderna och en zon präglad av parkanläggningar och offentliga byggnader [...] från 1800-talets mitt

Detta innebär att förändringar inom riksintresseområdet skall ställas mot kärnvärdena i riksintresset. Riksintresseområdet för Kristianstads stad är nästintill synonymt med den ursprungliga renässansplanen från 1614 men en stor del av 1800-talets stadsutveckling är också med i form av Boulevarderna, Tivoliparken och betydelsen som Residensstad.

För att inte riksintresset påtaglig skall skadas måste följande beaktas:

(Enligt antagen ÖP för Kristianstad stad)

Rutnätsplanens strikta symmetri som delar staden i en administrativ och en ekonomisk del med bland annat två torgbildningar och parallella gator. Gårdsstrukturen med huvudfasad åt storgator och gårdsbildning och lägre bebyggelse åt vallgatorna verifierar stadsplanen, liksom de två torgen. Stora torg med administrativ karaktär och Lilla torg med handel som kännetecken. Bebyggelsen kring torgen speglar torgens karaktär. Lilla Torg är handelsdrivet vilket också kan avläsas i byggnadernas fasader. Den täta stenstaden dominerar här miljön.



Övriga skyddsbestämmelser

Fornlämningar

Inom området förekommer en fornlämning: Kristianstad 93:1 (RAÅ numrering) en arkeologisk utredning bedöms inte behövas då ingen ytterligare exploatering föreslås inom fastigheten utöver befintlig byggnad. Vid eventuell exploatering inom fastighetens innergård eller markingrepp så har länsstyrelsen tidigare meddelat att en arkeologisk förundersökning behöver göras.

För ingrepp eller borttagande av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom det vattenskyddsområde som täcker stora delar av Kristianstad stad. Vattenskyddsområdet syftar till att säkerställa ett säkert dricksvatten för boende och verksamma i Kristianstad. Det finns restriktioner som ska följas inom vattenskyddsområdet. Det kan även finnas annan lagstiftning som påverkar vad som är tillåtet inom ett vattenskyddsområde som inte tas upp i själva skyddsföreskrifterna, exempelvis den så kallade "cisternlagstiftningen", NFS 2021:10. Vattenskyddsområdet kan komma att revideras och därmed få förändrade skyddsföreskrifter och förändrad geografisk utbredning.



PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Planområdet omfattar endast fastigheten Snapphanen 16, där det finns en befintlig byggnad som upptar hela fastighetens yta. På fastigheten har bland annat tidigare Hennes och Mauritz (H&M) haft sina lokaler.

Fastigheten ligger i centrala Kristianstad mellan Östra Vallgatan (som är en gata med få entréer och där biltrafik är tillåten i låg hastighet) och Östra Storgatan (som är ett av två huvudstråk för gående i den gamla stadskärnan). Bebyggelsen på fastigheten utgör ett av



Ovan: Bild 2. Foto på Snapphanen 16, taget 2017 på entrén mot Lilla Torg. Fotograf Per Blomberg



Ovan: Bild 3. Foto på Lilla torg, taget 2017 från Snapphanen 16. Fotograf Per Blomberg



Ovan: Bild 4. Foto på Gågatan Östra Storgatan från norr mot söder, foto taget 2017. Fotograf Per Blomberg



hörnen på Lilla torg och karaktären ansluter väl till den äldre gestaltningen som bebyggelsen längsmed gågatorna fortfarande har.

Kring gågatorna är befintlig bebyggelse mellan 2–4 våningar och har varierande karaktär, men i huvudsak med handel eller service i bottenvåningen. I takt med en mer digitaliserande trend där allt fler varor beställs digitalt, har centrala fastigheter även fått mer tonvikt mot andra viktiga funktioner som kontorslokaler, utbildning, vård, utställningslokaler etcetera.

Kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Kristianstad (L15), se mer information under rubriken "Riksintressen" på sidan 6. Fastigheten har varit bebyggd sedan staden anlades och tillhör den ursprungliga rutnätsstaden från 1600-talet.

Då nya handels- och konsumtionsmönster gett avtryck på stadsbilden generellt och specifikt för Snapphanen 16 tas nu en ny detaljplan fram. Bestämmelserna i gällande detaljplan behöver ses över och göras tydligare för att möjliggöra för en ändrad användning och samtidigt säkerställa att byggnaden bibehåller sin karaktär. I detta arbete uppmärksammas även den äldre kvarvarande svalgångsboden som var ett av flera uthus som stod på den tidigare innergården. Denna äldre bod har i dag förlorat sin ursprungliga användning men förmedlar ett kulturhistoriskt värde, då den visar på äldre byggnadsteknik och formspråk som numera är sällan sedd i staden.

Tomten

Denna tomt som är den största i kvarteret fick sin form genom en sammanläggning av två äldre tomter (en norr- och en söderdel) på 1780-talet. Tomterna var bebyggda redan något år efter stadens grundläggande och det är handelsmannen Gorris Gregersson som bebygger den södra tomten tätt följd av Iver Jacobsen som bebygger den norra tomten. Dessa två handelsmän var de första inbyggarna och sedan dess har fastigheten vandrat i olika köpmäns och ett fåtal kvinnors ägo. I slutet av 1600-talet köper den tyska handelsmannen Henrik Hildebrand den södra tomten och låter uppföra en helt ny gård där han inrättar ett gästgiveri som han driver några år in på 1700-talet. Idag kan man skönja gränserna mellan den norra och södra tomtgränsen genom att det är olika höjd och takfall på byggnaderna utmed Östra Storgatan.

Det kanske mest kända namnet på gården är *Hylénska gården* efter August Hylén som drev möbelfirma och möbelförsäljning under en lång följd av år fram till 1965. Flera affärsrörelser och butiker har funnits på tomten men Hyléns möbler är kanske den mest kända verksamhet efter den nyligen utflyttade Hennes och Mauritzbutiken. Gårdsnamnet Hylénska gården kommer därför att användas i fortsättning i denna text då den anspelar på både ägarens och verksamhetens namn.



Byggnaden

Hylénska gårdens huvudfasader vetter mot Östra Storgatan, går över hörn och viker ned på Cardellsgatan. Det avfasade entréhörnet i sydväst ger en framträdande kontakt med Lilla Torg vilket fortfarande spelar en viktig roll för upplevelsen av gaturummet. Fasaden mot Östra Vallgatan har däremot varit av enklare karaktär och inte så påkostad, vilket stämmer väl överens med gatornas inbördes status.



Bild 5. Foto från Regionmuseets bildsamling: Innan bytet till korspostfönster på andra våningen.

De förändringar man kan notera redan på sena 1800-talet och under hela 1900-talet, är byte av plats mellan dörr och fönster, liksom byte till allt större skyltfönster och mera skyltning. Det karaktäristiska klocktornet bör ha tillkommit någon gång mellan 1895–1914 och är en av de få offentliga klockor vi har kvar i centrala staden. Men i stort bibehålls byggnadens karaktär i avseende material och takutformning. Dock ändrades detta vid den ombyggnad som företogs i slutet av 1990-talet. Vad gäller fasaderna vinnlade man sig om att skapa en fasad som harmonierade med handelsgårdens, gatans och stadens historia. Då återkom fönster av bostadskaraktär på andra våningen emedan de större skyltfönstren bibehölls på bottenvåningen. Men den ojämförligt största förändringen var överbyggnaden av innergården med rivning av gårdsbyggnader som följd. Det bidrog till en större sammanhängande handelsyta på bekostnad av en öppen innergård och den äldre bebyggelse som stod där. Däremot sparades efter lokal opinion den mycket ålderdomliga svalgångsboden, som var en del av gårdsbebyggelsen, och byggdes in i affärslokalen. Taköverbyggnaden är inte synlig från gatunivå utan ses endast uppifrån och upplevs inifrån. Det vi ser idag är en handelsgård som återkopplar de kulturhistoriska värdena på ett måttfullt sätt där sekelskiftet 1800–1900 genomsyrar det arkitektoniska uttrycket, däremot är de interiöra rumssammanhangen och vissa äldre konstruktioner borttagna.



Svalgångsboden

När innergården byggdes över revs merparten av gårdsbebyggelsen med undantag för den äldre svalgångsboden, även kallad loftbod, från tidigt 1600-tal som fick stå kvar på sin plats. Denna byggdes över och sparades som ett "tittskåp" in i förfluten tid och kunde beskådas från butikens två våningsplan och användes som butiksinredning. Av äldre fotografier att döma är det fasaden från mitten av 1900-talet som sparats med vissa anpassningar till flödet inne i butiken. I dag fungerar den närmast som ett pedagogiskt exempel på äldre gårdsbebyggelse av en typ som varit vanlig i stadens historia och där endast ett mycket fåtal exempel finns kvar. Svalgångsboden är en speciell byggnadstyp med medeltida rötter i de nordiska länderna.



Bild 6. Svalgångsboden foto från 1939, byggnaden har en putsad fasad. Foto från Regionmuseets bildsamling.

Det utmärkande för en svalgångsbod är att den har en utskjutande löpgång utmed de övre våningarna i en byggnad. Den användes till olika form av magasinering inte sällan till säd och rummen bakom svalgången kunde fungera som sovrum. Huruvida detta stämmer med denna svalgångsbod är osäkert men inte orimligt. På Bild 7. Syns att en tillbyggnad av nedre våningen har skett vilket gett en balkong på andra våningen, detta talar för att det kan ha funnits någon form av boende. Våningarna hade sällan förbindelse med varandra utan var försedda med enskilda dörrar i svalgången. På nedanstående fotografi (Bild 8.) ses den äldre svalgången till höger i bild och den senare tillkomna utbyggnaden med balkongräcke till vänster i bild som på ett pedagogiskt sätt visar på en senare tillbyggnad av



Bild 7. Det är i stort denna byggnad som idag är bevarad (förutom den högra underbyggda delen). Foto från Regionmuseets bildsamling.



Bild 8. Svalgångsboden som den såg ut december 2021.



gårdsbebyggelse. Här har den äldre svalgångsboden fått vara en förlaga åt tillbyggnaden beträffande utförandet och tillsammans visar de på en långvarig byggnadstradition där helheten bidrar till ett högt kulturmiljövärde. Under den tidigare överkragade svalgången har ett modernare tillägg tillkommit som en eftergift till butiksflödet. Hylénska gårdens svalgångsbod kan härledas till 1621 och i sådana fall rör det sig om en av de absolut äldsta byggnaderna i Kristianstad och en av de mycket få bevarade byggnaderna med svalgång.

Tidigare bedömning:

När en ny detaljplan togs fram för fastigheten år 1996 (lagakraft 1996-07-08) så beskrevs de kulturhistoriska värdena väldigt lite. Det står att *"fastigheten Snapphanen 16 är bebyggd med tvåvånings korsvirkes- och tegelhus från 1700-talet kring en stor öppen gård. Vissa om- och påbyggnader har skett vid flera senare tillfällen"*.

Det som lyfts är främst gatuhuset och deras gestaltning, där bestämmelsen om miljöhänsyn (q) kompletteras med bestämmelser om fasad- och takmaterial. Den tidigare öppna gården tilläts till skillnad från tidigare detaljplan, byggas över.

Texten om de kulturhistoriska värdena avslutas så här *"Gatuhuset avses, så långt det är möjligt återställas till sitt ursprungliga skick medan den öppna gården byggs över och används för handelsändamål."* Det avslutande stycket skulle kunna ligga till grund för valet att byta till mindre fönster av mer ursprunglig karaktär på andra våningen. Resterna från svalgångsboden i byggnaden finns inte beskriven alls i detaljplanen.

Läs även om de kulturhistoriska värdena kopplat till ett större perspektiv i styckena under *"Kommunala och regionala program"* på sidan 5 samt *"Riksintressen"* på sidan 6.

Trafik och parkering

Det är lätt att ta sig till fastigheten för gående och nära till två av stadens viktigaste hållplatser: Mindre än 500 meter till Centralstationen där alla bussar och tåg som går till Kristianstad angör och mindre än 300 meter till Hästtorget där flertalet bussar angör. Det är möjligt att nå fastigheten med bil via Östra Vallgatan, där hastighetsbegränsningen är 30 km/h. Inga parkeringsplatser för bil eller cykel finns inom fastigheten. Detta innebär att tillkommande parkeringsbehov kan behöva lösas på annan mark med till exempel parkeringsköp.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan som myndigheten Sveriges geologiska undersökning (SGU) tar fram så består det övre marklagret av ospecificerad glacial lera. Marken belastas redan av befintlig byggnad. Enligt kommunens översiktliga underlag utgör området normalriskområde för radon. Någon geoteknisk undersökning bedöms inte behövas som



Kristianstads
kommun

LAGA KRAFTHANDLING
LAGA KRAFT 2023-05-20
GODKÄND BN 2023-04-25 § 68
Rev. 2023-04-18
Dnr: BN 21-1131
Akt: 1290K-P2023/5.

underlag för planläggningen då detaljplanen i huvudsak föreslås bredda möjlig användning av byggnaden. Inga nya byggrätter föreslås.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Gällande detaljplan tillåter att planområdet används för handel och bostäder. Planförslaget innebär att fastigheten kan användas för centrumverksamhet (C). Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt i staden. I Centrum ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, bibliotek, museum, apotek, hantverk, föreningslokaler, hotell och lättare former av vård och hälsovård.

Byggrättens högsta tillåtna nockhöjd begränsas till 17 meter över nollplanet, vilket motsvarar nuvarande byggnads nockhöjd. Högsta tillåtna fasadhöjd sätts till 6,5 meter, vilket också motsvarar nuvarande byggnads fasadhöjd. Båda bestämmelserna om höjd hjälper till att säkerställa befintlig byggnads kulturmiljövärden, men också hur byggnaden förhåller sig i skala till rutnätsstaden och den särskilt värdefulla miljön som byggnaden befinner sig inom.

Kulturmiljövärdena säkerställs med bestämmelser om bevarande (q) kopplat till svalgångsboden, vilka även kompletteras med utformningsbestämmelser (f), samt varsamhetsbestämmelser (k) för tak, fasad, fönster och klocktorn. Hylénska gården beläggs också med rivningsförbud för gatuhusen (se förklarande kartsnitt under rubriken "Rivningsförbud" sidan 15) då den befinner sig i en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö och byggnaden i sig är särskilt värdefull och skyddas av förvanskningförbudet i Plan och bygglagen 8 kap 13 §.

Planområdets avgränsning

Planområdet utgörs av fastigheten Snapphanen 16, som avgränsas av allmänplatsmark på Östra Vallgatan i öster, Cardellsgatan i söder och Östra Storgatan i väster. I norr gränsar planområdet till Snapphanen 15 (som 2021 fick bygglov för gymnasieskola). Det finns ingen anledning att inkludera gatorna (allmän plats) kring fastigheten i detaljplanen.



Kvartersmark för centrum

Markanvändning

Detaljplanen möjliggör för C - centrum inom hela fastigheten.

Inom användningen centrum kan olika kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet tillkomma som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen. Exempel på vad som kan ingå är butiker, frisör, hudvård, biograf, gym, apotek, vuxenutbildning, hotell och/eller vårdcentral.

Byggnadens användning

S₁ "Användningen av lokalerna i bottenvåningen utmed Östra Storgatan och Cardellsgatan begränsas till i huvudsak detaljhandel"

Bestämmelsen motiveras av det angelägna i att bottenvåningen även fortsättningsvis är publik mot de aktuella gatorna. Detta då de är två av stadens viktigaste gågator och byggnaden värderas högt i det lokala sammanhanget och fyller en viktig funktion som hörnbyggnad med lång kontinuitet som handelsgård och som riktmärke i staden. För att inte påverka den kulturhistoriskt särskilt värdefulla miljön runt fastigheten är det viktigt att den publika funktionen säkerställs i detaljplanen.

Syftet med bestämmelsen är att reglera hur byggnadens användning uppfattas utifrån, där intrycket ska vara att byggnaden i huvudsak utgörs av publika funktioner inom detaljhandel utmed Östra Storgatan och Cardellsgatan. Att användningen begränsas till "i huvudsak detaljhandel" betyder att andra mindre publika centrumändamål än detaljhandel inte får ha en dominerande verkan mot aktuella gator. Ett riktvärde är att minst hälften av bottenvåningens fasadlängd utmed dessa gator ska vara avsedd för detaljhandel.¹

Utformning

Högsta nockhöjd (h_2) på byggnaden begränsas till 17 meter över nollplanet, vilket motsvarar nuvarande nockhöjd på gatuhusen. Högsta tillåtna fasadhöjd sätts till 6,5 meter, vilket också motsvarar nuvarande byggnads fasadhöjd (h_1). Samtliga bestämmelser föreslås för att säkerställa att kulturvärdena inom fastigheten bevaras, läs mer under kulturhistorisk värdering på sidan 20 och framåt.

¹ Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framför allt privatpersoner. Inom detaljhandel ryms bland annat restaurang, café, frisör, resebyrå, bank och skomakeri etcetera.



Bild 9. Snapphanen 16 utmed Östra Vallgatan. Foto taget mot fastigheten Stenbock 3 i norr och visar takets-, fönstrens- och fasadens utformning. På fotot syns också befintligt takfönster på mansardtaket. Foto taget 7 december 2021 av Rebecka Danielsson.

f₁ – "Takkupor, takhuvar, takluckor och takfönster, utöver de befintliga, får inte uppföras på takfall mot allmän plats, utom på mansardtaket som vetter mot Östra Vallgatan där tre takfönster av motsvarande storlek som befintligt takfönster får tillkomma"

Snapphanen 16 är en unik fastighet i Kristianstad som både är centralt lokaliserad på en hörntomt och har ett tak, som åtminstone mot allmän plats, till största delen har bevarats till sin karaktär utan större förändringar som takfönster, takkupor, takluckor, takhuvar eller annan teknisk utrustning utgör. Det "rena" taket är ett av få i Kristianstad stad och utgör ett av de värden som gör byggnaden till en kulturhistoriskt intressant byggnad utifrån att den representerar en tidigare vanlig byggnadskonstruktion som nu har blivit sällsynt. Förändringar av taket, även med små inslag är något som uppfattas väldigt tydligt från gatan när huset inte är högre.

Med bestämmelsen är det möjligt att ta upp kupor eller takfönster mot den tidigare "innergården" i tegeltaket. Bestämmelsen tillåter också ett tillskott motsvarande tre, med fördel symmetriskt placerade takfönster av samma storlek som befintligt takfönster i mansardtaket (se Bild 9 på mansardtaket och befintligt takfönster) Taket av plåt som täcker den tidigare innergården regleras inte av ovan bestämmelse förutsatt att åtgärder



på plåttaket följer resten av planens bestämmelser och inte överskrider den tillåtna nockhöjden.

Skydd av kulturvärden

Byggnadens kulturhistoriska värden och den kulturhistoriska miljö som den ingår i, beskrivs mer under "Kommunala och Regionala program" på sidan 5 och framåt, "Kulturmiljövärden" på sidan 9 och framåt men även under den "Kulturhistoriska värderingen" på sidan 20 och framåt. Planområdet ligger innanför renässansstaden men ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för dess bärande element, då planens syfte är att utöka möjligheten att bedriva verksamhet inom befintlig byggnad och skydda de kulturhistoriska värdena. Följande egenskaper och karaktärsdrag har sammanfattningsvis bedömts som särskilt värdefulla:



Bild 10. Fotografi taget på en av de indragna entréerna utmed Östra Storgatan och visar entrépartiernas utformning. Foto taget 17 juli 2022 av Rebecka Danielsson.

k₁ – "De putsade gula fasaderna ska bibehållas till sin karaktär och material."



Motivet till bestämmelsen är att fasaden utgör en del av det som gör att byggnaden kan anses vara särskilt värdefull, eftersom fasaden tillsammans med byggnadens övriga utformning som helhet belyser ett tidigare stadsbyggnads- och arkitektoniskt ideal från mitten av 1800-talet till tidigt 1900-tal. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fasadens karaktär och material (slätputsade fasader i gul kulör) bibehålls (se Bild 9 på sidan 15).

k₂ - *"Indragna entrépartier med trädetaljer utmed Östra Storgatan ska bibehållas till form, material och karaktär.*

Motiv till bestämmelsen är att entrépartierna tillsammans med byggnadens övriga utformning som helhet belyser ett tidigare stadsbyggnads- och arkitektoniskt ideal från mitten av 1800-talet till tidigt 1900-tal. Entrépartierna med sin utformning och karaktär speglar en viktig del av Kristianstads identitet som handelsstad, med mindre handelslokaler i byggnadens bottenplan.

Syftet med bestämmelsen är att entrépartierna ska bibehålla sin utformning med indragna entréer, trädetaljer, kraftiga profilerade träkarmar med boasering nedtill och äldre utformning på trädörrar med både fönster och spegelindelning samt uppglasade smyggar och tillhörande skyltfönster (se Bild 10 på sidan 16). Anpassningar som kan behöva göras för tillgänglighet (till exempel bredda dörrarna) är möjligt att göra om det sker med hänsyn till utformning och karaktär.

k₃ - *Fönstren på andra våningen ska till sitt utförande och material bibehållas vilket innebär en fast mitt- och tvärpost och fyra ospröjsade fönsterbågar varav de övre är mindre än de nedre. Fönstren ska vara sidohängda och vara försedda med fönsterglas av klarglas. Hela fönsterpartiet, karmen inkluderad, ska vara av trä"*

Motiv till bestämmelsen är att de befintliga fönstren på byggnaden är viktiga för allmänhetens intryck av byggnaden och har även ett värde för det allmänna intresset av byggnaden. Fönstren utgör en del av det som gör att byggnaden kan anses vara särskilt värdefull, eftersom de tillsammans med byggnadens utformning som helhet belyser ett tidigare stadsbyggnads- och arkitektoniskt ideal från mitten av 1800-talet till tidigt 1900-tal.

Syftet med bestämmelsen är att bevara fönstrens karaktär (Se bild 9 på sidan 15) *"en fast mitt- och tvärpost och fyra ospröjsade fönsterbågar varav de övre är mindre än de nedre"* där även utförandet och material spelar en stor roll *"Fönstren ska vara sidohängda och vara försedda med fönsterglas av klarglas. Hela fönsterpartiet, karmen inkluderad, ska vara av trä"*.

Exempel på utförande som bestämmelsen (k₃) inte reglerar (se understruken text i kommande mening) men som bidrar positivt till karaktären är detaljer som att fönstren är sidohängda på tappångjärn och öppnas utåt samt är försedda med kittade fönsterglas av klarglas.



k₄ *"Taken mot allmän plats ska bibehållas till sin form och karaktär med takmaterial av enkupigt lertegel och tegelnock"*

Motivet till bestämmelsen är att taket, med sin utformning (sadeltak som övergår till mansardtak med obrutet takfall) och material (ett enhetligt enkupigt lertegel med tegelnock på hela byggnadens "gatuhusdel") utgör en del av det som gör att byggnaden kan anses vara särskilt värdefull, eftersom taken tillsammans med byggnadens övriga utformning som helhet belyser ett tidigare stadsbyggnads- och arkitektoniskt ideal från mitten av 1800-talet till tidigt 1900-tal.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att takmaterialet fortsatt ska vara av enkupigt lertegel som är ofalsat, oglaserat och ej infärgat (Se Bild 9 på sidan 15 och Bild 11 på sidan 18). Att formen på taket ska bibehållas innebär att det fortsatt ska vara mansardtak på den delen av fastigheten som vetter mot Östra Vallgatan för att sen övergå till sadeltak på resten av taket som vetter mot övriga gator (Cardellsgatan och Östra Storgatan). Ovanstående planbestämmelse (k₄) innebär att det inte heller är lämpligt att anordna solceller eller solfångare på taket mot allmän plats.



k₅

k₅

Bild 11. Fotografi taget från Lilla Torg mot Snapphanen 16 och Östra Storgatan. På fotot syns klocktornet och plåtdetaljer samt fönstren på våning 2 och delar av sadeltaket utmed Östra Storgatan. Foto taget 17 juli 2022 av Rebecka Danielsson.

"Klocktornet ska bibehållas till form och material med detaljer som urverk, halvkolonner, dekorativa konsoler och ett rundavslutat tak."

Motiv till bestämmelsen är att klocktornet funnits på platsen i över hundra år och representerar en tidigare vanlig funktion på offentliga byggnader som nu har blivit



sällsynt, vilket sammantaget gör att klocktornet har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och ska bibehållas. Klocktornet och dess utformning och material är också en viktig del av det som gör att byggnaden kan anses vara särskilt värdefull, eftersom den tillsammans med byggnadens övriga utformning som helhet belyser ett tidigare stadsbyggnads- och arkitektoniskt ideal från mitten av 1800-talet till tidigt 1900-tal.

Syftet med bestämmelsen är att bibehålla det kulturhistoriska värde som klocktornet i sin helhet utgör. Klocktornets utformning utgörs av detaljer som halvkolonner, dekorativa konsoler, analogt urverk och ett rundavslutat tak. Klocktornet har ett ytskikt av puts i samma färg och nyans som resten av fasaden, med plåttäckta sidor och tak.

På Bild 11 är plåtarbetet på klockan och utmed fasaden inte målade, och ovan bestämmelse (k₅) reglerar inte behandling av plåten. Skulle det i framtiden finnas önskemål om att måla plåten så anses det bidra positivt till kulturmiljövärdet och dess karaktär.

q₁ - *"Svalgångsboden ska bevaras i sin helhet till form och material, med undantag för den senare tillkomna underbyggnaden under svalgången".*

Motiv till bestämmelsen är att resterna av svalgångsboden representerar en äldre byggnadskonstruktion som idag är väldigt sällsynt. På Bild 8. Ses den äldre svalgången till höger i bild och en "senare" tillkommen utbyggnad med balkongräcke till vänster i bild. Även om tillbyggnader har skett succesivt genom åren så är det helheten med de båda versionerna som bidrar till ett högt kulturmiljövärde, då de tillsammans visar på en långvarig byggnadstradition. Hylénska gårdens svalgångsbod kan härledas till 1621 och i sådana fall rör det sig om ett av de absolut äldsta byggnadsverken i Kristianstad och en av mycket få bevarade byggnaderna med svalgång. Svalgångsboden är därför en del av det som sammantaget gör att Snapphanen 16 är en särskilt värdefull byggnad ur kulturmiljösynpunkt.

Syftet med bestämmelsen är att bevara svalgångsboden i sin helhet till form och material. Det innebär att befintligt material ska underhållas för att kunna bevaras. Befintlig färgsättning och utformning ska finnas kvar och material i svalgångsboden ska endast undantagsfall ersättas till ett motsvarande material om det inte är möjligt att bevara (till exempel om en fönsterruta går sönder ska en ny fönsterruta av samma utförande och material sättas in). Undantaget i bestämmelsen är den moderna underbyggnaden nedanför den äldre delen av svalgången vilket troligtvis tillkommit som en eftergift till butiksflödet i samband med att innergården byggdes över.



Rivningsförbud

Gatuhuset får inte rivas (se kartskiss nedan). Gatuhuset utgör den delen av byggnaden som fanns på platsen innan överbyggnaden av innergården tillkom (överbyggnaden syns på Bild 12. (Flygfotot) som plåttak). Det innebär att rivningsförbudet gäller stommen på den delen av byggnaden som löper från ytterväggarna av puts, till den punkt interiört där väggar mot innergården tidigare fanns och där det nu finns en överbyggnad. Utifrån den kulturhistoriska värderingen (se sida 20 och framåt) kombineras varsamhets- och skyddsbestämmelserna (som beskrivs från sidan 16 och framåt) med rivningsförbud (r) för att säkerställa bevarandet av en tidig handelsgård med lång kontinuitet inom riksintresset för kulturmiljö.



Bild 12. Kartskiss över Gatuhuset. Det området som är markerat i gult visar i huvudsak gatuhusens omfattning, sett ovanifrån.

Kulturvärdena inom fastigheten värnas med bestämmelse om skydd (q) för svalgångsboden, (r) rivningsförbud för gatuhuset samt varsamhetsbestämmelser (k) kopplade till fasader, entréer, fönster, tak och klocktorn. Särskilt viktiga karaktärsdrag beskrivs vidare i den kulturhistoriska värderingen här nedan.

Kulturhistorisk värdering:

Hylénska gården har en lång kontinuitet på platsen och är en viktig länk mellan dåtid och nutid. Det är årsringarna som format dagens fasader och de arkitektoniska detaljerna är från det sena 1800-talet och det tidiga 1900-talet. På senare tid har man återgått till mer traditionella korspostfönster på övervåningen medan de större uppglasningarna är kvar på bottenvåningen. Här finns flera komponenter som bidrar till det kulturhistoriska värdet såsom enkupigt lertegel på alla taken, genomgående putsad fasad, huvudentré över hörn som accentueras av ett litet klocktorn med klassiserande arkitektoniska detaljer och



regelbunden fönstersättning i liv med fasaden. Indragna entréer till enskilda butikslokaler och ingång över hörn är mycket vanligt förekommande i äldre handelsfastigheter och kan fortfarande ses i Hylénska gården. De tre indragna butiksentrépartierna längsmed Östra Storgatan särskiljer sig mot övriga entréer (och skyltfönster) genom trädetaljer såsom kraftiga profilerade träkarmar med boasering nedtill, äldre utformning på trädörrar med både fönster och spegelindelning samt uppglasade smygar och tillhörande skyltfönster.

Genom åren har byggnaden fått ett alltmer homogent utseende men vid närmare anblick kan man se skillnader både i takfall och fönsterplacering. Byggnaden mot Östra Vallgatan har därtill ett mansardtak till skillnad mot de övriga sadeltaken. Men taklinjen har i stort förblivit obruten vilket ger mycket av dess karaktär. Det tegeltäckta taket är försett med galvade häng- och stuprännor med skarpa knäckar, ett utförande som rent gestaltningssmässigt binder samman fasaden till en helhet. Huset är putsat i fasadens fulla höjd vilket också är värdefullt för upplevelsen av byggnaden och gaturummet.

Klocktornet kompletterar det avfasade hörnet och betonar entrén och kontakten med Lilla Torg vilket är en stark karaktäristika för byggnaden. Klocktornets utförande skiljer sig från arkitekturen i övrigt med detaljer från ett slags klassicerande arkitektur som exempelvis halvkolonner, dekorativa konsoler och ett rundavslutat tak. Både torn och klocka har med sannolikhet tillkommit samband med att August Hylén tillträder gården tidigt 1900-tal. Det är numera sällan att det finns klockor i det offentliga stadsrummet och här har vi i det närmast ett 110 år gammal tradition av att med urverk visa tidens gång för Kristianstadsborna.

När innergården byggdes över revs merparten av gårdsbebyggelse med undantag för den äldre svalgångsboden, även kallad loftbod, från tidigt 1600-tal som fick stå kvar på sin plats. Svalgångsboden är en av de absolut äldsta byggnaderna i Kristianstad och Hylénska gårdens är en av de mycket få bevarade byggnaderna med svalgång.

Det sammanvägda kulturhistoriska värdet i Hylénska gården är högt och har betydelse ur flera aspekter. Gården har en lång kontinuitet som handelsgård där olika verksamheter har avlöst varandra i en obruten linje från 1600-talet fram till dags dato. Dess placering mellan Östra Storgatan-Östra Vallgatan där den intar en hel hörntomt i kvarteret tillsammans med sin låga karaktär och obrutna takfall återfinns inte någon annanstans i staden och utgör därmed en unik gårdsbyggnad i Kristianstad. Snapphanen 16 befinner sig inom ett riksintresse för kulturmiljövård och en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö och Hylénska gården är i sig särskilt värdefull och skyddas av förvanskningsförbudet i plan- och bygglagen 8 kap 13 §.



Ersättning

Fastigheten är privatägd. Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 10 § har den som äger en fastighet som berörs av skyddsbestämmelser och rivningsförbud rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud bedöms inte innebära att användningen av fastigheten försvåras i en sådan omfattning att kommunen blir ersättningsskyldig till markägaren.

Barnperspektiv

Barnperspektiv är när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå det och vidtar åtgärder som de bedömer vara till barnets bästa. Barnperspektivet kan inrymma barnets perspektiv men behöver inte göra det. Till gruppen barn hör varje människa under 18 år. Detaljplanen berör inte barn och unga under 18 år specifikt då det endast är ändrad användning av befintlig fastighet från H - handel och B - bostäder till C - centrum som förändras i planen jämfört med nuvarande användning. Fastigheten används inte som bostad och den nya detaljplanen gör att den inte heller framöver kommer att kunna användas som bostad. Utåt sett kommer den huvudsakliga användningen av byggnaden mot Cardellsgatan och Östra Storgatan fortsatt att vara detaljhandel.

Barn kan komma att besöka platsen tillsammans med vuxna men bedöms inte vara påverkade av detaljplanen.

Trafik och parkering

I gällande detaljplan finns utfartsförbud mot samtliga gator utom mot Östra Vallgatan. I planen har denna reglering inte upprepats eftersom det inte finns några parkeringar inom fastigheten och byggnadskroppen är sluten. Byggnadens struktur och tillhörande skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen gör att ytterligare bestämmelser om utfartsförbud inte längre kan anses vara relevant. Fastigheten har möjlighet till angöring samt lastning och lossning av varor utanför byggnaden från Östra Vallgatan. Förändringen av fastighetens användning från bostäder och handel till centrumverksamhet bedöms inte innebära att trafikeringen längs med Östra Vallgatan förändras märkbart.

Vid en bygglovsprövning ska parkeringsbehovet lösas utifrån gällande parkeringsnormer. Nu gällande "Parkeringsnormer för Kristianstads kommun" antogs av kommunfullmäktige 2018-10-09. Då gällande detaljplan tillåtit handel och bostäder och den föreslagna detaljplanen kommer att medge centrumverksamhet, bedöms skillnaden i parkeringsbehov för fastigheten vara små. I kommunens parkeringsnorm står det att "Vid



ändrad användning av befintliga små lokaler inom rutnätsstaden ställer kommunen inget krav på ökade parkeringsplatser”.

Om det blir ett ökat parkeringsbehov så måste det lösas på annan mark genom till exempel parkeringsköp.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för alla VA-tjänster (vatten, spillvatten, dagvatten gata och fastighet). Allmänna bestämmelser VA (ABVA) skall följas. Vid en ombyggnad som påverkar VA-anslutningen skall VA-avdelningen kontaktas i god tid.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Stuprören på byggnaden är kopplade till kommunens dagvattenledning och leds till Råbelövskanalen för att sen via kanalen kopplas till Helgeå vid södra dämnet. Utöver vattenrecipienterna Råbelövskanalen och Helgå finns Hammarsjön och grundvattenförekomsten Norra Kristianstadslätten.

- Råbelövskanalen, SE621454-139872, är en kraftigt modifierad vattenförekomst. MKN idag är god ekologisk potential år 2027, respektive god kemisk status. Förslag till ny norm (beslutades vid årsskiftet 2022-2023) är dålig ekologisk status 2033, eftersom man menar att det inte finns möjlighet att komma till rätta med miljöproblem innan dess. Statusklassning nu är dålig ekologisk potential, och den uppnår ej god kemisk status.

Förekomsten bedöms alltså vara i risk att inte uppnå MKN 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.

- Status för Helge å, delsträcka Hammarsjön – Råbelövskanalen, SE 621134-139723, är god ekologisk men dålig kemisk. Förslag till MKN är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Det finns risk för att god status inte uppnås till 2027 påverkan på MKN från transporter och infrastruktur nämns anges som orsak, liksom förorenade områden.

Det finns generellt ett behov av att förbättra dagvattenhanteringen inom centrummiljön så att vattnet kan fördröjas och renas innan det släpps ut i Råbelövskanalen. Framför allt är det vattenförekomsterna Råbelövskanalen och Helge å som påverkas av förtätningarna i centrala staden. För Snapphanen 16 finns inga möjligheter att avsätta ytor till dagvattenhantering då hela fastigheten är bebyggd och har höga kulturhistoriska värden.



På sikt skulle det kanske vara möjligt att utveckla gågatorna och Lilla torg med dagvattenhanteringslösningar. Planområdet bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för dessa vattenförekomster.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

I byggnaden finns en befintlig nätstation med möjlighet till större effektuttag som ska vara kvar. Fjärrvärme finns redan inkopplad till fastigheten. Vid ett ökat effektbehov ska fastighetsägaren kontakta C4-energi.

Avfallshantering

Vid utformning av utrymmen för kommunalt avfall, miljörum eller andra frågor som rör sådant avfall ska samråd ske med Renhållningen Kristianstad. Hämtning av avfall ska ske i anslutning till körväg för att undvika långa dragavstånd. I annat fall tar renhållningen ut kostnadstillägg per kärl.



Risker och störningar

Översvämningsrisk från Helgeå och skyfall

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

Enligt "Plan för utbyggnad av skyddsvallar", godkänd av Kommunstyrelsen i Kristianstad 2021-01-27, ska befintliga och nya skyddsvallar utformas för att klara ett beräknat värsta scenario år 2100. Detta utgår ifrån beräknat högsta flöde (BHF) i Helgeå samtidigt som ett högsta högvatten på +2,57 m inträffar i havet. Tidplanen för utbyggnader sträcker sig till 2040.

Planområdet skyddas dels av Hammarslundsvallen mot Hammarsjön, dels av skyddsåtgärder utmed Helgeå. Hammarslundsvallen uppfyller i nuläget inte de krav som ställs enligt Riktlinjer för dammsäkerhet, RIDAS, och ska ersättas av en ny skyddsvall. Byggnationen planeras påbörjas år 2023 och vara färdigställd 2027.

Enligt ett värsta scenario med extrem vattennivå och där Hammarslundsvallen brister översvämmas inte stadskärnan (och därmed inte heller planområdet) men stadskärnan blir efter ett tag kringskuren av vatten. Vid en sådan händelse skulle det ta minst ett dygn för Hammarsjöns vatten att nå fram till stadskärnan och att skära av utrymningsstråket norrut mot Näsby. Det bedöms därför finnas goda förutsättningar att utrymma planområdet vid ett sådant scenario utan risk för liv och hälsa.

Enligt kommunens senaste skyfallskartering från 2019, kommer vatten vid ett 100 års regn att rinna norrut från fastigheten längs med Östra Storgatan. Det ser inte ut som att något vatten kommer att förbli ståendes på eller invid fastigheten men flödena norrut kan uppgå till mer än 10 liter per sekund/meter. I Skyfallskarteringen har inte hänsyn tagits till VA och ledningarnas kapacitet. Enligt samma skyfallskartering men med ett 200 års regn kommer flödena att öka, men det är fortfarande inget vatten som beräknas bli stående invid fastigheten.

Trafikbuller

Då detaljplanen endast medger centrumverksamhet har inte en bullerberäkning gjorts för byggnaden.



GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Planavtal

Mellan exploatören (och tillika ägarna) av Snapphanen 16 och Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun, genom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har avtal träffats om upprättande av detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

En mindre del av byggnaden (cirka 3,5 kvadratmeter) ligger idag utanför Snapphanen 16s fastighetsgräns. En planteknisk justering görs för planområdet, där den delen av byggnaden som ligger utanför plangränsen justeras in på kvartersmark och planläggs för C – centrumändamål. Detta innebär att:

Snapphanen 16

- Till Snapphanen 16 regleras 3,5 kvadratmeter från Kristianstad 4:4, Bild 13 enligt karta.

Kristianstad 4:4

- Från Kristianstad 4:4 regleras 3,5 kvadratmeter till Snapphanen 16, Bild 13 enligt karta.



Bild 13. Röd markering är den delen av byggnaden som ligger på fastighet Kristianstad 4:4. Röd markering planläggs som kvartersmark och C - centrumändamål.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren till Snapphanen 16 kan efter att planen fått laga kraft ansöka om och bekosta en erforderlig lantmäteriförrättning för ovan beskrivna fastighetsreglering.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal. Någon planavgift i samband med ansökningar om bygglov ska därför inte tas ut inom planområdet.

Kommunala utbyggnadskostnader

Planförslaget innebär inga kommunala utbyggnadskostnader.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör (tillika fastighetsägaren), liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.



Ersättningsanspråk

Den som vill anmäla ett ersättningsanspråk ska göra det inom den tid som anges i föreläggandet. Efter att den tiden har gått ut är det inte längre möjligt att begära ersättning. Om ett ersättningsanspråk lämnas in kommer kommunen att fatta beslut i ersättningsfrågan. Fastighetsägaren till Snapphanen 16 har i samband med samrådet blivit informerad om rätten att pröva möjlighet till ersättning.

Rivningsförbud (r)

Om rivningsförbud införs i detaljplan gäller följande enligt 14 kap. 7 § PBL.

Om en detaljplan innehåller ett rivningsförbud har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Detta gäller även för den som har särskild rätt i fastigheten.

För att ha rätt till ersättning fordras att planbestämmelsen orsakar skada som är betydande i förhållande till marknadsvärdet för den byggnad eller anläggning som förses med rivningsförbud. Det innebär i praktiken att exempelvis en byggnad som är i gott skick och kan användas för sitt ändamål, inte kommer att medföra rätt till någon ersättning.

Skyddsbestämmelser (q)

Om skyddsbestämmelser införs i detaljplan gäller följande enligt 14 kap. 10 § PBL.

Om kommunen i en detaljplan inför en skyddsbestämmelse har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Detta gäller även för den som har särskild rätt i fastigheten

För att ge rätt till ersättning ska skadan försvåra den pågående markanvändningen avsevärt. I praktiken innebär det att kostnaderna för framtida underhåll på grund av bestämmelsen ska vara väsentligt högre än vad de hade varit utan en sådan skyddsbestämmelse.



Bedömning

Byggnadsnämnden har gjort bedömningen att föreslagna skyddsbestämmelser och bestämmelse om rivningsförbud inte innebär att användningen av byggnaden försvåras i en sådan omfattning att kommunen kan anses vara ersättningsskyldig till markägaren.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med Lantmäterimyndigheten.



UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

Kommunen ska göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning (SMB) när en plan eller ett program upprättas eller ändras. Undersökningen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Beslut i frågan om miljöpåverkan och behov av miljöbedömning ska redovisa de omständigheter som varit avgörande. Det ska göras tillgängligt för allmänheten. Beslutet får inte överklagas särskilt. (6 kap 5–8 §§ Miljöbalken.)

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

Urvalstabeller för att klargöra om det finns krav på strategisk miljöbedömning

	<i>JA</i> (Miljöbedömning krävs)	<i>NEJ</i> (Miljöbedömning krävs initialt inte)
Natura 2000		x
Tillståndspliktig verksamhet eller åtgärd (6 § miljöbedömningsförfordningen)		x
Tillståndspliktig verksamhet eller åtgärd (bilaga miljöbedömning-förfordningen)		x

	<i>JA</i> (Miljöbedömning krävs initialt inte)	<i>NEJ</i> (Gå vidare)
Detaljplanen syftar till att tjäna totalförsvaret eller räddningstjänsten		x
Planen är enbart finansiell eller budgetär		x
Behov av samråd (6 kap 6 § punkt 2 Miljöbalken)		x



Identifikation av omständigheter för och emot en miljöbedömning

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

Områdets förutsättningar (punkt 2, 8, 9)

Planområdet ligger centralt i den äldsta delen av Kristianstad stad. Planområdet utgörs av fastigheten Snapphanen 16 som består helt och hållet av en byggnad, Hylénska gården som tidigare inrymt handel. Det är mindre än 500 meter till centralstationen och 300 meter till Hästtorget. Syftet är att bredda användningen av befintlig byggnad till C-Centrum, för att även inrymma till exempel kontor.

Kulturmiljö:

En övergripande kulturmiljöbedömning har gjorts för byggnaden av kommunens stadsantikvarie. Läs hela värderingen på sidan 20 och framåt i planbeskrivningen:

Utdrag ur Kulturhistorisk värdering:

"Det sammanvägda kulturhistoriska värdet är högt och har betydelse ur flera aspekter. Gården har en lång kontinuitet som handelsgård där olika verksamheter har avlöst varandra i en lång obruten linje från 1600-talet fram till dags dato. Dess placering mellan Östra Storgatan- Östra Vallgatan där den intar en hel hörntomt i kvarteret tillsammans med sin låga karaktär och obrutna takfall återfinns inte någon annanstans i staden och utgör därmed en unik gårdsbyggnad i Kristianstad. Snapphanen 16 skyddas av förvanskingsförbudet i Plan och bygglagen kap 8 § 13."

Byggnadens kulturhistoriska värde är uppmärksammat till viss del i gällande detaljplan, men blir med den nya detaljplanen tydligare och också mer heltäckande. Svalgångsboden omnämns till exempel inte i tidigare detaljplan. Fastigheten får i den nya detaljplanen skyddsbestämmelse kopplat till bevarande av svalgång och även varsamhetsbestämmelser som kopplar till fasaden, taket, fönstren och klocktornet. Byggnaden beläggs också med rivningsförbud och utformningsbestämmelser.

Skyddsvärda arter:

Eftersom fastigheten helt består av en byggnad finns inga skyddsvärda arter eller natur inom fastigheten. Det finns inga skyddade områden enligt miljöbalken i nära anslutning till planområdet.

Vattenskydd:

Planområdet ligger inom det vattenskyddsområde som täcker stora delar av centrala Kristianstad stad och uttagen för dricksvatten vid bland annat vattenverket och utmed Västra Boulevarden. På grund av risk för föroreningar från den närbelägna Härlövstippen



planerar kommunen att minska vattenuttaget i centrala Kristianstad. Dessa centrala uttagen ska på sikt ersättas av nya uttagsbrunnar på Näsby fält.

Restriktioner som finns kopplade till vattenskyddet ska följas. Det kan även finnas annan lagstiftning som påverkar vad som är tillåtet inom ett vattenskyddsområde som inte tas upp i själva föreskrifterna, ex. den s.k. "cisternlagstiftningen."

Stuprören på byggnaden är kopplade till kommunens dagvattenledning och leds till kanalen för att sen via kanalen kopplas till Helgeå vid södra dämnet. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för alla VA-tjänster (vatten, spillvatten, dagvatten gata och fastighet). Allmänna bestämmelser VA (ABVA) skall följas. Vid en ombyggnad som påverkar VA-anslutningen skall VA-avdelningen kontaktas i god tid.

Enligt ett värsta scenario med extrem vattennivå och där Hammarslundsvallen brister översvämmas inte stadskärnan (och därmed inte heller planområdet) men stadskärnan blir efter ett tag kringskuren av vatten. Vid en sådan händelse skulle det ta minst ett dygn för Hammarsjöns vatten att nå fram till stadskärnan och att skära av utrymningsstråket norrut mot Näsby. Det bedöms därför finnas goda förutsättningar att utrymma planområdet vid ett sådant scenario utan risk för liv och hälsa.

Enligt kommunens senaste skyfallskartering från 2019 (se Bild 13 & 14), kommer vatten vid ett 100 års regn att rinna norrut från fastigheten längsmed Östra Storgatan. Det ser inte ut som att något vatten kommer förbli ståendes vid fastigheten men flödena norrut kan uppgå till mer än 10 liter/sekund/meter. I Skyfallskarteringen har inte hänsyn tagits till VA och ledningarnas kapacitet. Enligt samma skyfallskartering men med ett 200 års regn kommer flödena att öka, men det är fortsatt inget vatten ståendes vid fastigheten. Inga åtgärder bedöms behövas för att skydda byggnaden.



gula till röda färgen visar var flödena är höga. Rött är högst flöde (mer än 10 liter/sekund/meter). Gul är lägst flöde (2-5 liter/sekund/meter).



Bild 14. Ovan. Skyfallskartering – Kristianstad 100 års regn (framtagen 2019). Lila markering visar fastigheten. Trots de höga flödena finns inga vattenmassor markerade utmed fastigheten när analysen för "Maximala Vattendjup" är tänd som ovan. Den ljusblå färgen symboliserar vattenytor med ett max djup på 0,1-0,3meter.



Planens påverkan på området, hälsa och miljö (punkt 3, 9) (punkt 1c, 1d, 3, 4, 5, 6, 7)
Detaljplanen medger en annan användning av fastigheten (C – centrumverksamhet) än vad den har i gällande plan (H – handel och B – bostäder). Ändringen bedöms inte påverka området i dess närhet negativt då det endast är användningen av byggnaden som föreslås förändras för att till exempel inrymma möjligheten att ha kontor.

Planen främjar en hållbar utveckling eftersom den möjliggör för en fortsatta användning av en kulturhistorisk intressant byggnad, samtidigt som de kulturhistoriska värdena får ett mer omfattande skydd.

Planen innebär ingen ökad byggrätt och tar inte nymark i anspråk, vilket innebär att eventuella negativa miljöeffekter begränsas.

Byggnaden ligger i ett centralt läge i staden vilket gynnar kollektivtrafikanvändning.

Inom planen bedöms det inte möjligt att arbeta med förbättrande åtgärder för MKN vatten. Det finns ett behov av att på kommunövergripande nivå arbeta förebyggande med MKN. Planförslaget bedöms inte försämra förutsättningarna att uppfylla MKN.

Planens påverkan på annan planering/planläggning och verksamhet (punkt 1a, 1b)
Utan planen är det svårt för fastighetsägaren att på sikt fortsatt kunna bedriva verksamhet i de befintliga lokalerna, då användningen av den här typen av lokaler har förändrats från att i huvudsak utgöras av handel, till att även nyttjas för olika former av mindre service och kontor. Ingen påverkan bedöms finnas på annan angränsande planläggning.



Slutsats

Eftersom planen är begränsad till att endast innefatta befintlig fastighet och byggnad, där ingen ökad byggrätt ges och ingen ytterligare mark tas i anspråk så bedöms planen inte medföra en betydande miljöpåverkan. I planen får de höga kulturmiljövärdena ett mer omfattande skydd än i tidigare detaljplan och en väl beskriven värdering av kulturmiljövärdena.

Ställningstagande

Enligt undersökningen antas planförslaget inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning behöver göras.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Daniel Wasden
Planchef

Rebecka Danielsson
planeringsarkitekt