



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för del av Lasarettet 5, Östermalms park, Kristianstad

Detaljplanen för del av Lasarettet 5, Östermalms park, Kristianstad handläggs med hänsyn till dess allmänna intresse med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Samrådet har genomförts, enligt byggnadsnämndens beslut 2020-02-25 § 36, under tiden 2020-03-09 till 2020-03-31. Samrådet har kungjorts på kommunens digitala anslagstavla och i lokaltidningen. Kungörelse och planhandlingar har översänts till remissinstanser, myndigheter och berörda sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Planhandlingar och tillhörande utredningar har under samrådet funnits tillgängliga i Rådhus Skåne i Kristianstad, på kommunens webbplats samt digitalt via kommunens interna och externa kartor. Ett samrådsmöte/"öppet hus" om planförslaget var planerat till 23 mars, men fick ställas in på grund av risken för smittspridning av coronavirus, covid 19.

Sammanlagt 21 skriftliga yttranden har kommit in under samrådet, varav 12 med synpunkter på planförslaget. Yttrandena har sammanfattats nedan och finns att tillgå i sin helhet via miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen eller kommunens medborgarcenter.

#### Yttranden utan invändningar

|   | Avsändare  | Inkommanddatum |
|---|--|----------------|
| 1 | PostNord<br><i>(lämnad redaktionell information om postboxar har lagts till planbeskrivningen)</i>                       | 2020-03-13     |
| 2 | Trafikverket   | 2020-03-19     |
| 3 | Luftfartsverket  | 2020-03-21     |
| 4 | Kristianstad Österlen Airport  | 2020-04-08     |
| 5 | Polismyndigheten   | 2020-03-30     |
| 6 | Barn- och utbildningsförvaltningen   | 2020-03-06     |
| 7 | Kristianstads renhållnings AB<br><i>(lämnad redaktionell information om miljörum har lagts till i planbeskrivningen)</i> | 2020-03-16     |
| 8 | Miljö- och hälsoskyddsavdelningen  | 2020-03-31     |
| 9 | Kommunstyrelsens arbetsutskott   | 2020-04-15     |



## Yttranden med invändningar eller andra synpunkter

|    | Avsändare                                    | Inkommanddatum |
|----|--|----------------|
| 1  | Länsstyrelsen                                | 2020-03-27     |
| 2  | Region Skåne                                 | 2020-04-03     |
| 3  | Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun | 2020-03-30     |
| 4  | Räddningstjänsten                            | 2020-03-16     |
| 5  | C4 Energi                                    | 2020-03-27     |
| 6  | Tekniska förvaltningen                       | 2020-03-31     |
| 7  | Mats Engvie, Uttern 4                        | 2020-03-12     |
| 8  | Petronella Lundmark                          | 2020-03-23     |
| 9  | BRF Hunden, Hunden 11                        | 2020-03-31     |
| 10 | Föreningen Gamla Kristianstad                | 2020-03-31     |
| 11 | Göran Samuelsson                             | 2020-03-31     |
| 12 | Östermalmskyrkan, Lasarettet 4               | 2020-03-31     |

## Sammanfattning av yttranden från statliga och regionala instanser

### 1. Länsstyrelsen

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Länsstyrelsen efterfrågar en tydligare beskrivning av att planförslaget inte påverkar miljö kvalitetsnormer för vatten negativt. I det fortsatta planarbetet ska detta redovisas med utgångspunkt i berörda vattens kvalitet. Möjligheten finns att markera ytor för dagvattenhantering på plankartan och reglera åtgärder som påverkar markens genomsläpplighet.

#### **Hälsa och säkerhet - Markföroreningar**

I planhandlingarna framgår att resultatet av en markundersökning tyder på att marken fyllts ut med lätt förorenade fyllnadsmassor och att kompletterande prover ska tas. Länsstyrelsen instämmer i att ytterligare prover behöver tas och att villkor om sanering av förorenad mark krävs då förorening påträffats i halter över de generella riktvärdena för känslig markanvändning.

#### **Länsstyrelsens rådgivning - undersökning av betydande miljöpåverkan**

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen inte kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Detta på grund av planens påverkan på kulturmiljövärden. Förslaget innebär att två av fyra q-märkta byggnader inom planområdet rivs och att helheten i det gamla sjukhusområdet går förlorad.



Rapporten Historik, bebyggelse och kulturmiljövärdering (2018), konstaterar att det fortfarande finns höga värden i området och att det är motiverat att behålla skyddsbestämmelser samt att eventuellt utöka dem för andra byggnader i området.

Länsstyrelsen råder därför kommunen att göra en strategisk miljöbedömning av aktuellt planförslag och att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken för att konsekvensbeskriva påverkan på kulturmiljövärden. Utredningen kan visa att vissa frågor inte innebär en betydande miljöpåverkan, likaså kan nya miljöaspekter som tillkommer behöva studeras närmre. Det behövs också en redovisning och bedömning av hur en fragmentisering av lasaretsområdet påverkar värdena i de byggnader som avses bevaras.

När det gäller utformning av planbestämmelser vill Länsstyrelsen lyfta fram vikten av att skyddsbestämmelser (q) kombineras med rivningsförbud (r). Det är också önskvärt med en tydligare formulering av beteckningen n2, exempelvis att befintliga träd inte får fällas, då det generella varsamhetskravet inte är tillämpningsbart.

#### **Information - Biotopskydd**

Planförslaget påverkar en rad björkar längs med Österlånggatan och två lindar på Lasaretsboulevarderna som omfattas av biotopskyddsbestämmelser. Planbeskrivningen behöver förtydligas avseende vilka träd som påverkas av planförslaget vad gäller illustrationsplanen på sidan 15. Länsstyrelsen efterfrågar även kommunens bedömning av planförslaget påverkan på biotopskyddet. Träd som ska ersätta alléträd bör läggas inom allmän platsmark med planbestämmelsen NATUR.

Länsstyrelsen vill erinra om att en dispensansökning bör göras tidigt i processen eftersom utfallet kan påverka detaljplanens utformning. Vidare bör planhandlingarna kompletteras med information om biotopskyddsbestämmelserna samt att det på plankartan bör visas vilka träd som är skyddade.

#### **Information - Värdefulla träd**

Länsstyrelsen konstaterat att det finns gamla träd inom planområdet och vill erinra om att om en åtgärd på ett särskilt skyddsvärt träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska den som planerar att vidta åtgärden lämna in en ansökan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

#### **Information - Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom fastigheten Lasarettet 5 i Kristianstad, varför Länsstyrelsen inte har något att erinra mot planförslaget ur fornminnessynpunkt. Däremot gränsar fastigheten i väster mot fornlämning L1990:969/Kristianstad 93:1, bestående av stadslager i form av kulturlager från det äldsta Kristianstad, grundat 1614 på Allön i Helge å. Det ska framgå av planbeskrivningen att om fornlämning påträffas vid grävning, ska arbetet enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



### **Råd om planteknik**

Länsstyrelsen konstaterar att den föreslagna genomförandetiden är sju år medan det framgår att området ska byggas ut i etapper under en tioårsperiod. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att justera genomförandetiden så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid.

### **Länsstyrelsens bedömning**

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande miljö kvalitetsnormer för vatten och markföroreningar enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

### **Kommentar**

#### **MKN vatten**

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om miljö kvalitetsnormer för vatten utifrån de vattenförekomster som är relevanta för detaljplanen. Det har också förtydligats hur reningen av dagvattnet sker för att inte medföra negativ inverkan på normerna.*

#### **Markmiljö**

*En kompletterande provtagning har gjorts avseende risk för markföroreningar. Dessa prover visar att det är förhållandevis typisk utfylld mark i stadsmiljö, dvs inget alarmerade och ingen fara för de som bor och vistas i området idag samt att det är möjligt att avhjälpa de föroreningstyper som förekommer. För de delar av planområdet som innehåller värden över riktlinjerna för känslig markanvändning har planbestämmelser införts om att markföroreningar ska avhjälpas innan startbesked får ges.*

#### **Betydande miljöpåverkan- MKB**

*Gällande frågan om kulturmiljön och risk för betydande miljöpåverkan så har Kristianstads kommun accepterat länsstyrelsens bedömning om behovet av strategisk miljöbedömning och med hjälp av Tyréns tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning till detaljplanen. Det innebär att konsekvenserna för kulturmiljövärdena samt de avvägningar som legat till grund för planförslaget framgår tydligare.*

#### **Biotopskydd och värdefulla träd**

*Träden som omfattas av biotopskydd har markerats tydligare på illustrationsplanen och planbeskrivningen har kompletterats med de särskilda skäl som också anges i den dispensansökan som Kristianstads kommun lämnat in till länsstyrelsen under våren 2020. En besiktning av en trädskunnig, Landskapsingenjören i Sverige AB, har också genomförts som stärker behovet av dispens för fällning av de nämnda alléträden.*

*För att övriga gatuträd i allén utmed Lasarettboulevarden inte ska påverkas negativt av nya byggnader eller markarbeten har Landskapsingenjören i Sverige AB även tagit fram åtgärdsförslag för hur träden och deras rotsystem kan skyddas under byggtiden (PM-2020-05-19). Trädbeståndet har generellt inom området behov av komplettering och förnyring och inget av träden är av sådant värde för naturmiljön så att de bedöms omfattas av samrådsplikt.*



*Planbestämmelserna om marklov för trädfällning inom torgytan vid Kanalgatan har preciserats i enlighet med länsstyrelsens rådgivning.*

#### ***Fornlämningar***

*Informationen om 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen fanns redan i samrådshandlingen men information om den angränsande fornlämningen har lagts till i samma avsnitt i planbeskrivningen.*

#### ***Planteknik/genomförandetid***

*Genomförandetiden har utökats och anges i granskningsförslaget till 8 år. En del av de beskrivna åtgärderna kan genomföras redan utifrån gällande detaljplan, vilket sammanlagt ger en genomförandetid för hela projektet på 10 år.*

## **2. Region Skåne**

Kristianstad spelar en viktig roll för sitt omland och har tillsammans med Hässleholm identifierats som regional tillväxtmotor i nordöstra Skåne. Region Skåne anser att det är betydande att Kristianstad kommun arbetar med att förtäta befintliga strukturer och skapa integrerade stadsmiljöer i kollektivtrafikhärlägen. På så vis agerar Kristianstads kommun regionalt och bidrar till att driva Skånes utveckling.

Planområdet ingår i Kristianstads stadskärna och utgör del av en kulturhistoriskt intressant miljö som är karaktärgivande för staden. Det är således positivt att planförslaget värnar om bebyggelsens kulturhistoriska värden avseende material, volym och karaktär. Kommunen har även arbetat föredömligt med att utveckla planområdets gröna värden. I Strategier för det flerkärniga Skåne lyfts vikten av att varje kommun utvecklar och betonar sin egen särart och det unika. Då skapas variation och ett stort utbud som kan tilltala en bredd av invånare, besökare och företag. Genom att stärka attraktionskraften i varje plats ökar det regionala mervärdet.

#### ***Kommentar***

*En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram till detaljplanen och handlingarna har ytterligare utvecklats avseende området kulturhistoriska värden och motiv till att några byggnader rivs. I det sammanhanget är tillskapandet den gröna miljön en viktig del i avvägningen. Yttrandet från Region Skåne noteras som ingen erinran mot planförslaget.*



## Sammanfattning av yttranden från kommunala myndigheter, nämnder och bolag m.fl.

### 3. Lantmäterimyndigheten Kristianstad

Lantmäterimyndigheten anser inte att illustrationen ska vara med/ta så mycket plats på det som blir den juridiskt gällande plankartan. Plankartan är svårtolkad på sina ställen bl.a. förekommer det att det som antas vara användningsgränsen är heldragen. Traktgränsen i kartan liknar användningsgränsen och stämmer inte med teckenförklaringen.

Det är oklart vad som gäller angående utfartsförbudet mot Lasarettboulevarden när bestämmelsen finns i det som blir kvar av den gamla men inte tas med i den nya detaljplanen.

Det finns elledningar inom planområdet som det inte finns u-område för.

Det nämns i planbeskrivningen att kvartersparken och torget ska vara öppen för allmänheten. Då det planläggs som kvartersmark så blir det upp till den enskilda fastighetsägaren om det ska hållas tillgängligt för allmänheten.

För att säkra rätten till ledningar inom u-områden måste ledningsrätt bildas eller nyttjanderättsavtal skrivas. Detta ska stå under fastighetsrättsliga frågor. Under fastighetsrättsliga frågor ska det även stå att avstyckning av kvartersmark kan ske inom planområdet. Under ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare så bör det framgå att det kan bli aktuellt med ersättningar för marköverlåtelseerna.

#### ***Kommentar***

*Planförslaget har uppdaterats med en ny grundkarta där gränslinjerna som framstod otydliga på plankartan har justerats så att skillnaden mot plangränserna är tydligare.*

*Planområdet har utökats för att även omfatta del av Lasarettboulevarden och utfartsförbudet har tydliggjorts. Det är de nuvarande tillfarterna till området som ska användas även för den nya bebyggelsen.*

*Elledningarna inom kvartersmarken är till för fastighetens behov och kommer till stor del att läggas om i samband med genomförandet av detaljplanen. De nya ledningarna bedöms inte behöva säkras med u-område inom kvartersmarken utan det är fastighetsägarens ansvar att bevaka ledningarnas placering inom den egna fastigheten.*

*Att parken placeras inom kvartersmark innebär ingen skillnad mot hur det fungerar idag med flera stråk och målpunkter inom området som fastighetsägare och verksamhetsutövare är måna om ska vara tillgängliga för allmänheten.*

*Illustrationen har tagits bort från plankartan och avsnittet om fastighetsrättsliga frågor har kompletterats med förutsättningar för bildande av ledningsrätt, möjlighet till avstyckning samt ersättning för marköverlåtelse, i enlighet med synpunkterna.*



#### 4. Räddningstjänsten Kristianstad

Räddningstjänsten har granskat tillsända handlingar och har följande synpunkter:

**Riskhänsyn** – Översvämningsrisken har behandlats som ett resonemang i handlingarna. Räddningstjänsten ser inga ytterligare risker som behöver beaktas i planprocessen.

**Tillgänglighet** – Om räddningstjänsten skall vara behjälpliga som andra utrymningsväg via fönster från bostäder (över 11 meter), skall tillgängligheten samt utformningen av uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon säkerställas. (BBR 5:721)

Om räddningstjänsten skall vara behjälpliga som andra utrymningsväg via fönster från bostäder (upp till 11 meter), skall tillgängligheten samt utformningen av uppställningsplats för räddningstjänstens bärbara stegar säkerställas. (BBR 5:3)

Räddningstjänsten rekommenderar att man utreder om det är ett bättre (och kanske långsiktigt billigare alternativ) alternativ att installera Tr-2 trapphus i flerbostadshuset. Det skulle innebära att man inte behöver uppställningsplatser för höjdfordon, räddningsvägar till uppställningsplatserna samt att man därmed även slipper underhåll och snöröjning på dessa vägar och uppställningsplatser.

Räddningstjänstens tillgänglighet till byggnadens angreppspunkt skall beaktas. Avståndet mellan räddningstjänstens fordons uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt, bör understiga 50 meter. (BBR 5:72)

**Insatstid** – Normal insatstid (Inom 10 min).

**Brandvatten** – Räddningstjänsten har önskemål om ytterligare en brandpost i anslutning till det aktuella planområdet (i Österlånggatan, bild bifogas)

**Övrigt** – När det finns en brandskyddsbeskrivning framtagen vill räddningstjänsten gärna ta del av den. Räddningstjänsten vill även närvara vid det tekniska samrådet.

#### *Kommentar*

*Frågan om tillgänglighet har utretts vidare i dialog mellan räddningstjänsten och ABK och en fråga i det sammanhanget var om portiken mot Österlånggatan behövde breddas. Slutsatsen är att det inte behövs utan den kan behålla 5 meters bredd i planförslaget. I övrigt klarar den interna gatustrukturen de mått som behövs för räddningsfordonens framkomlighet.*

*Önskemålet om brandpost har förmedlats till tekniska förvaltningen som tagit med det i projekteringen av Österlånggatan. Synpunkter om brandskyddsbeskrivning och medverkan vid tekniskt samråd har förmedlats till kommunens byggnadsinspektörer samt till ABK.*

#### 5. C4 Energi

Svar från C4 Energi enligt nedan.

#### **C4 Elnät:**

Stora ombyggnationer krävs i elnätet för att säkerhetsställa leveranskapacitet då befintlig transformatorstation måste flyttas. Plats för ny station måste vara tillgänglig tidigt i



byggnationsarbetet för att vi ska kunna utföra vårt arbete och samtidigt kunna leverera till befintliga kunder. Det är av stor vikt att C4 Elnät får vara med tidigt i dialoger och planering för att underlätta vårt arbete och minska risken för problem eller onödiga dubbelarbeten.

#### **C4 Elnät / AO Fibernät:**

Befintlig fiber finns in i ABK Boservice. Önskar samförlägga med C4 Elnät längs Österlånggatan. Etablering av ny Fördelningsnod inom Lasarettet 5 (Källaren ungefär Österlånggatan 23).

#### **AO Värme:**

Det anges att delar av gångkulverten till CSK med fjärrvärmeledning kan komma att rivras/byggas om. Det är angeläget att C4 Energi i ett tidigt skede får delta i dialog/ planering kring detta.

Ny fjärrvärmeledning kommer att utföras under våren 2020 i Österlånggatan som är planerad att försörja de nya byggnaderna C och D åt sydväst, befintlig byggnad 02, nybyggd fastighet med adress Österlånggatan 21E (kallad Kv Lugnet 3) samt servis till Östermalmkyrkan. Plats i Österlånggatan enligt anvisningar från Tekniska förvaltningen.

#### ***Kommentar***

*Avseende transformatorstationen så har olika placeringar studerats utmed Lasarettboulevarden men C4 Elnät har lämnat besked om att det mest lämpliga läget är på ABKs lastgård, så denna möjlighet kvarstår i granskningsförslaget. Dialog pågår löpande mellan C4 Energi, C4 Elnät och ABK om påverkan på befintliga anläggningar och behovet av nya. Tekniska förvaltningen arbetar med en detaljprojektering av Österlånggatan och önskemålet om samförläggning har förmedlats till projektörerna.*

## **6. Tekniska förvaltningen**

Vi vill ur trafiksäkerhetssynpunkt gärna ha mer information om den tilltänkta utformningen av vändplatsen och hur det är tänkt att skyltning och utformning av anslutningen till cykelvägen i söder ska justeras så att förutsättningarna för vändplatsen tydligt framgår. Vi har idag problem med mycket trafik på gågatorna inne i city. Har det gjorts någon riskanalys över gågatan i söder gällande interntrafik och leveranser till befintliga verksamheter? Vi ser gärna att man kan presentera hur barnperspektivet beaktats gällande trafikplaneringen i området.

#### ***Kommentar***

*Tekniska förvaltningen har efter samrådet påbörjat projekteringsarbetet för Österlånggatan och tillser i det sammanhanget att vändplats, tillfarter, gatuparkering och skyltning utformas på lämpligt sätt. En särskild granskning har gjorts för att kontrollera att de 12 meter som avsatts som gatumark på plankartan är tillräckligt för att rymma de kommunala intressena i form av bl a ledningar, parkeringar och svängradier. Vad gäller gång- och cykelvägen så innebär planförslaget att kommunen tar över huvudmannaskapet och att själva cykelbanan hamnar i blandtrafik några meter tidigare än i dagsläget.*





*Den föreslagna "gågatan" är inte jämförbar med gågatorna i centrum, utan syftet med den här gatan är att tillfarter till bostäderna ska ske i begränsad omfattning och på gåendes villkor. Det blir alltså inte en traditionell "gågata" utan snarare en "gårdsgata". Leveranser har en anvisad vändplats i anslutning till Amalia-byggnaden för att minimera konflikt med gående och cyklister.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt där det framgår att detaljplanen inte direkt och uppenbart påverkar barn, men att projektet är positivt ur barnperspektiv, genom tillkapande av en ny, i stort sett bilfri, bostadsmiljö med tillhörande park och lek möjligheter i en tätbebyggd stadsdel.*

## **Sammanfattning av yttranden från sakägare, intresseorganisationer, föreningar, övriga**

### **7. Mats Engvie, Uttern 4**

Frågor och Synpunkter ang. planerat 12 vånings hus, 38 m högt på Lasarettboulevarden, bredvid Amalia huset. Mitt emot biblioteket.

1. Varför ska man bygga ett 12 vån hus, 38 m högt?
2. Kommer huset lämna solskugga som skuggar Uttern 4 trädgård?
3. Är det gjort en analys på hur ett högre hus ger för solskugga?
4. Måste man riva befintligt hus. Kan man då hålla samma höjd som Amalia huset med ett nytt hus?
5. Hur mycket behöver man påla för bygga nytt hus istället för behålla befintligt hus?
6. Kommer man ersätta skador på andras hus orsakade av pålningsarbete?
7. Passar ett 12-våningshus in där det är tänkt ? Avseende de andra husen i närheten.

Kommer Byggnadsnämnden ta hänsyn till synpunkterna?

#### ***Kommentar***

*Tankarna på att förtäta och bygga om inom Östermalms park har funnits i åtminstone 10-15 år. Tidigare förslag har visat punkthus i upp till 20 våningar, vilket varken miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen eller byggnadsnämnden har godtagit.*

*Nu har ABK tagit fram ett genomarbetat bebyggelseförslag med hjälp av Liljewall arkitekter som innehåller ett högre hus som placeras vid stadsbiblioteket som är den funktion/byggnad som har störst tålighet för bl a skuggning.*

*Det nya 12-våningshuset kommer att sticka upp men blir samtidigt något av ett landmärke för Östermalm och området kring kulturkvarteret. Samma höjd har godkänts för bostadshuset (no12) vid Hästtorget, och det är ingen orimlig höjd i stadsmiljön. Skälen till att tillåta ett högre hus har bl a betydelse för möjligheterna att spara delar av befintlig kulturhistorisk bebyggelse och kunna anordna tillräckliga parkmiljöer som tar utrymme i markplan.*

*Planhandlingarna har kompletterats med en solstudie som visar hur skuggorna faller vid vår- och höstdagjämning samt vid sommar- och vintersolstånd. För de tillfällen där skugga faller på*



*omgivande bebyggelse, så har en fördjupad redovisning gjorts som visar skuggförhållandena vid olika klockslag. Skugga påverkar Uttern 4 vid vår- och höstdagjämning ungefär kl. 9-10.30, sedan drar skuggan vidare till biblioteket.*

*Det kommer att behövas pålning i samband byggnation inom området och störningar som uppstår under byggtiden är oundvikliga men tidsbegränsade. I samband med bygglovsprocessen och det tekniska samrådet upprättas ett kontrollprogram där byggherren står som ansvarig för ev. olägenheter och/eller skador som kan uppstå till en följd av byggnationen. Byggherrar kan också använda vibrationsmätare och utföra sprickbildningsundersökningar före och efter verkställd byggnation. Detta är dock inget som kan regleras i detaljplanen, utan det är frågor som hanteras i samband med genomförandet av byggprojekten.*

#### **8. Petronella Lundmark, Snapphanen 14**

Jag ifrågasätter kraftigt er planering av en 4 000 m<sup>2</sup> "engelsk park" mitt i Kristianstad. Det kan absolut inte motiveras utifrån vårt aktuella och framtida klimat med beräknade ökande nederbörd, extremvarma somrar och hotade biologiska mångfald med bristande pollinatörer med mer.

Här finns möjlighet att skapa en ny innovativ framtidsorienterad parkmiljö i Kristianstad och så väljer man en 1800-talsromantisk kolonialbrittisk slottspark, som PASSERAT sitt bäst före datum för åtminstone 30 år sedan.

Minns ni hur Tivoliparken såg ut 2018? Det är en "engelsk park" och den led i värmen! Gräs, buskar, löv, rosor ja allt vissnade! Det inte gick att vistas i parken på grund av all sol, torr värme och minimal skugga. Och det krävs stort underhåll att sköta sådana parkytor, eller hur?

Er utformning av grönytan följer inte intentionerna i Agenda 2030. Var är kommunens framtidstänk för park och trädgård? Mångfald är nyckeln, täta planeringar som binder fukt, växtval som trivs i vår miljö. Framförallt ickesterila växter så våra pollinerare kan få en chans att överleva. Vi har även verkligen möjligheter för vattendrag på nya sätt! Även delaktighet är viktigt där barn och gamla ska kunna gå omkring och upptäcka naturen omkring sig, kanske sköta planteringar, perenner, plocka ängsblommor, lära sig om natur och miljö, äta några bär, ta lite kryddörter till middagen med mera.

Jag ber om en översyn där kommunen leder vår stadsparksmiljö in i nutiden. Börja med denna kvarterspark, tack.

#### ***Kommentar***

*Det är positivt när kommuninvånare engagerar sig i stadens gröna miljöer och bidrar med tankar och idéer kring utvecklingen. I detta fall när ärendet befinner sig väldigt tidigt i processen, i detaljplaneskedet, så regleras inte detaljutformningen av parken, utan det är upp till fastighetsägaren (ABK) att gestalta den i samband med genomförandet och utbyggnaden av området. Men redan nu framgår det att parken ska vara en multifunktionell yta som dels ska fördröja och rena regnvatten och dels fungera som utemiljö för boende och skolelever.*



*Begreppet "engelsk park" har varit ett arbetsnamn för projektet för att tydliggöra att det råder hög ambitionsnivå kring de gröna miljöerna och det har även koppling till att marken ska vara kuperad med inslag av vegetationsdungar. Parken är också tänkt att inrymma allmänna ytor, lekmiljöer, sittplatser och en del privata uteplatser närmast de nya bostadshusen. Det finns alltså goda möjligheter att genomföra flera av förslagen som framförs i yttrandet om olika växtinslag, solskydd, synlighet av årstidsväxlingar och attraktivitet för olika åldersgrupper. Synpunkterna föranleder ingen förändring av detaljplaneförslaget men har förmedlats till ABK som inspiration till det fortsatta gestaltungsarbetet med Östermalms park.*

## 9. Brf Hunden 11

Invänder mot att 2 lindar ska sågas ner längs Lasarettsboulevarden. Man överger begreppet boulevard, ingen annanstans längs Lasarettsboulevarden saknas träd eller föreligger så kort avstånd mellan höga huskroppar. Kan inte fasaden backas så pass att hamlade lindar får plats? Önskar ta del av Länsstyrelsens beslut gällande lindarna snarast när Kristianstads kommun har lämnat in ansökan om dispens från biotopskyddet.

Antalet parkeringsplatser är redan idag ett bekymmer. Varför minska 5% i beräkningen på minimumkravet när det redan är brist på parkeringar? I planbeskrivningen verkar det vara hög osäkerhet om hur många parkeringar som kommer att finnas utöver de i parkeringshuset. Boendeparkering finns idag inom området för Östermalms Park, det är högst intressant att veta vad som kommer hända med dem. Om de ska tas bort, är det fastställt hur många p-platser som kommer vara tillgängliga för allmänheten, som kommer ingå i boende-parkeringen? Hur många boendeparkeringstillstånd är utfärdade i förhållande till hur många parkeringar det finns avsatta? Är det med i beräkningen om behovet av boendeparkeringar? Finns det möjlighet att hyra p-plats i parkeringshuset om man inte bor inom Östermalms Park?

Muren mot Lasarettsboulevarden, har varit problem med rapping och klotter. Förslag att den rivs och ersätts med järnsmidesstaket. Lasarettsboulevarden är redan i nuläget en vältrafikerad gata med bullerproblem till följd av att hastigheten sällan hålls. Finns det plan på hur man kan reducera bullernivån, att se till att hastighetsgränsen hålls? Hur mycket beräknas trafiken öka som följd av förtätning av kvarteret?

Konsekvenser av pålning i närområdet, dels av No 12 samt av Kv Lugnet, är sprickbildningar i närliggande hus. Vi har upptäckt sprickor i tak i några lägenheter efter pålningarna. Det finns många gamla hus i området runt Östermalms Park som kan vara känsliga vid pålning. Har det gjorts för- och efterbesiktningar i närliggande fastigheter efter pålning av No 12? Finns det förebyggande åtgärder för närliggande hus att genomföra innan pålning i Östermalms Park påbörjas? Föreningen önskar närvara vid förbesiktning inför pålningsarbete.

Sol- och skugganalyser bör ingå i projekteringsunderlaget. Har det gjorts någon sol- och skugganalys? I så fall önskar föreningen ta del av den. Den ska presenteras i samband med framläggande av detaljplanen.

Projektekonomi, har de ekonomiska frågorna analyserats? I så fall önskar föreningen ta del av analysen och resultaten.



### **Kommentar**

Kristianstads kommun har under våren 2020 lämnat in en ansökan till länsstyrelsen om dispens för att bli ta bort två lindar utmed Lasarettboulevarden. En träsakkunnig, Landskapsingenjören i Sverige AB, har besiktigat träden och konstaterar bli att den andra linden från korsningen mot Österlånggatan är i mycket dåligt skick. Räddningstjänsten har bedömt att det kan vara svårt att nå ny bostadsbebyggelse från korsningen vilket också föranleder behov av att ta bort de båda gatuträden. Redan enligt nu gällande detaljplan finns möjlighet att uppföra ett 4-våningshus i anslutning till dessa båda träd så frågan om fällning och dispens hade kunnat aktualiseras även utan nu aktuell planläggning. I dispenserna klargörs krav på återplantering och det är viktigt att ha besluten i ordning om träden behöver tas bort med kort framförhållning t ex i byggskedet. Önskemålet om att få ta del av dispensbeslutet noteras.

Vad gäller frågorna om parkering så har kommunen kännedom om att det råder efterfrågan på p-platser inom Östermalm. Underlagsmaterialet och illustrationerna till detaljplanen visar hur åtminstone 270 p-platser kan tillskapas i p-hus och som markparkering. Ingångsdata för projektet har varit att mängden allmänt tillgängliga parkeringsplatser inte ska minska i området. Det är också viktigt att känna till att de beräkningar som görs i samband med detaljplaneringen är väldigt översiktliga och det är inte förrän i det framtida bygglovsskedet som det mer precisa antalet parkeringsplatser och dess placering ska redovisas.

Boendeparkering, som låter boende i området parkera under längre tid och till en lägre avgift än besökande, kan bara anvisas till kommunal mark. Inom Östermalm finns boendeparkering vid de markerade ytorna på kartan till höger. Enligt uppgifter från tekniska förvaltningen så handlar det om 384 platser och till dessa platser är 177 boendeparkeringstillstånd utfärdade (april 2020).

25 st boendeparkeringar försvinner med planförslagets genomförande (16 st utmed Österlånggatan och 9 st vid Lasarettboulevarden).



Kommunal boendeparkering inom Östermalm. Streckad ring markerar boendeparkeringarna som försvinner med planförslagets genomförande.

Dessa parkeringsplatser ska till samma antal ersättas inom planområdet, mest troligt i det parkeringshus som uppförs vid Österlånggatan. Dessa p-platser ska kunna nyttjas av allmänheten, däremot kan kommunal boendeparkering inte anvisas till p-huset eftersom detta kommer att tillhöra ABK. Det är också ABK som avgör vilka som får hyra plats i p-huset.

Kristianstads kommun har gjort trafikräkningar på Lasarettboulevarden och Kanalgatan och gjort en uppskattning för Österlånggatan. Redovisning av dessa siffror, med hänsyn taget till de nya lägenheterna och en uppräknings till 2040, finns i planbeskrivningens avsnitt om "Risker och



*störningar/trafikbuller". Synpunkterna om höga hastigheter på Lasarettboulevarden har förmedlats till tekniska förvaltningen för kännedom.*

*Muren påverkas inte av planförslaget utan är tänkt att bli kvar i sin nuvarande utformning. Muren har ett visst kulturmiljövärde och bakom den ligger ABKs lastgård som med fördel kan döljas från den allmänna gatan.*

*Det kommer att behövas pålning i samband byggnation inom området och störningar som uppstår under byggtiden är oundvikliga men tidsbegränsade. I samband med bygglovsprocessen och det tekniska samrådet upprättas ett kontrollprogram där byggherren står som ansvarig för ev. olägenheter och/eller skador som kan uppstå till en följd av byggnationen. Byggherrar kan också använda vibrationsmätare och utföra sprickbildningsundersökningar före och efter verkställd byggnation. Detta är dock inget som kan regleras i detaljplanen, utan det är frågor som hanteras i samband med genomförandet av byggprojekten.*

*Planhandlingarna har kompletterats med en solstudie som visar hur skuggorna faller vid vår- och höstdagjämning samt vid sommar- och vintersolstånd. För de tillfällen där skugga faller på omgivande bebyggelse, så har en fördjupad redovisning gjorts som visar skuggförhållandena vid olika klockslag. Skugga påverkar Hunden 11 endast i liten utsträckning på förmiddagen vid vårdagjämning.*

*Detaljplanen prövar den fysiska bebyggelsens placering och utformning men behandlar inte projektekonomidetaljer. Detta hanteras av exploatören/byggherren, i detta fall ABK.*

## **10. Föreningen Gamla Kristianstad**

Föreningen lämnar här nedan följande synpunkter:

Genom att en del av byggnaderna inom planområdet bevaras och att den del av Lasarettet 5, som ligger utanför planförslaget, har kvar sitt byggnadsbestånd så vidmakthålls upplevelsen av områdets historiska användning på ett tydligt sätt. Detta förstärks ytterligare genom att tydliga bestämmelser införs för de nya byggnadernas gestaltning, som innebär att de anpassas till befintlig bebyggelse även om vissa delar kommer att bli upp till 8 våningar.

Föreningen anser att det hade varit önskvärt att ytterligare byggnader hade bevarats bland annat med hänsyn till det historiska värdet men vi har viss förståelse för behovet av att kunna nyttja området för ett modernt och rationellt bostadsbyggande.

Föreningens ser det som viktigt att föreslaget parkeringshus i planområdets sydöstra del utformas så att det infogas i den föreslagna park- och bebyggelsemiljön på ett sådant sätt att den underordnas omgivningen. Här är det viktigt att man väljer material som långsiktigt säkerställer parkeringshusets exteriör.

Föreslagen kvarterspark samt Östermalms torg invid kanalsgatan ser vi som ett positivt inslag i stadsdelen och som ger kristianstadsborna ytterligare en grön oas.

Däremot ställer sig föreningen mycket kritisk till det föreslagna 12-13 våningshuset (42 m nockhöjd) som helt avviker från stadens karaktär. Kringliggande bebyggelse har max 25 m nockhöjd.



25 p-platser på allmän platsmark försvinner och förläggs inom kvartersmark, dessa är idag en resurs för bl a Östermalmskyrkan.

Avslutningsvis vill föreningen understryka att vi ställer oss mycket positiva till förnyelsen av kvarteret Lasarettet som kommer att vara en viktig del i det pågående arbetet med att stärka vår stadskärna.

### ***Kommentar***

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar att föreningen i stort är positiv till den föreslagna stadsförnyelsen och tillskapandet av parkmiljön. Avseende det höga huset så har höjden betydelse för möjligheterna att spara delar av befintlig kulturhistorisk bebyggelse och kunna anordna tillräckliga parkmiljöer som tar utrymme i markplan. Placeringen i kvarteret är väl vald utmed Lasarettboulevarden och stadsbiblioteket. Det blir en hög byggnad, men byggnadshöjden har begränsats till 38 meter mot gatan och den högsta delen placeras inåt kvarteret. Tanken från ABKs sida är att byggnaden ska få en varierad takutformning i olika nivåer och med möjlighet till takterrasser, vilket bidrar till att ge byggnaden ett lättare intryck.*

*De 25 p-platserna som försvinner som gatuparkering kommer att ersättas i samma antal inom planområdet, mest troligt i bottenplan på parkeringshuset. Dessa ska fortsatt kunna användas av allmänheten för besök i området.*

## **11. Göran Samuelsson**

Sammanfattningsvis; Det är olyckligt fokus och syfte i förslaget till detaljplan för Östermalms park som innebär ökad befolkning och förtätning i centrala Kristianstad genom ny simpel höghusbebyggelse. Expandera istället Kristianstads kommuns tätorter och stadens förorter. Skånes geografiskt största kommun har utrymme och behöver inte tränga samman bostäder i Kristianstads centrum.

Riksintresset Kristianstad stad behöver bevaras med befintlig generell förtättningsgrad och befolkningsmängd och behålla sin klassiska stadsbild.

Höghusbebyggelse förstör stadsbilden i centrala Kristianstad. Höghusbebyggelse ska inte anläggas på olämplig grund. Östermalmspark är gammal sjö och våtmark vilket framgår av Arbin mfl kartmaterial från 1748. Omfattande grundarbeten och pålning behövs för höghus som kan orsaka väsentlig skada på omkringliggande fastigheter. Detta måste undvikas.

Innan förtätning med befolkningsökning överhuvudtaget diskuteras och planeras för centrala Kristianstad måste

- staden först vallsäkras,
- nytt reningsverk säkerställas
- räddningstjänsten flyttas
- centralsjukhuset säkras
- olika krisplaner säkras och övas i händelse av nya epidemier eller översvämning



Annars riskeras människors liv och hälsa samt riskeras stora egendomsförluster. Ovan aspekter saknas som beslutsunderlag i planeringen. Gör nytt detaljplaneförslag och bevara stadskärnans själ. Riv mindre och renovera mer.

### ***Kommentar***

*Det råder naturligtvis olika uppfattning om förtätning ur ett samhällsplaneringsperspektiv, men för Kristianstads del innebär nu aktuellt planförslag ett välkommet tillskott av nya bostäder och funktioner i centrum med god närhet till utbyggd kollektivtrafik och befintlig service. Att främja förtätning är också ett uttalat kommunalt mål i både gällande och pågående översiktsplaner.*

*Geotekniska och markmiljötekniska undersökningar har genomförts som visar att det är fullt möjligt att bebygga området på det sätt som visas i planhandlingarna. Som även nämnts i tidigare kommentarer så kommer pålning att behövas och det är byggherren som ansvarar för kontrollprogram kring detta. Östermalms park är också tänkt att byggas i etapper, så eventuella störningar från pålningsarbeten kommer att ske vid separata tillfällen och fördelas över uppemot 8-10 år.*

*Aktuellt planområde ligger utanför riksintresset för kulturmiljövård, men anpassningar har gjorts för att värna om områdets kulturhistoriska värden. En stor del av befintlig bebyggelse kommer att sparas och flera av byggnaderna har fått tydligare varsamhetsbestämmelser för utseende och utformning. Planförslaget möjliggör också återskapande av en parkmiljö centralt i kvarteret (lasarettspark). Att kunna förtäta och bygga nytt ger också incitament och ekonomiska förutsättningar att rusta upp och renovera andra delar av bebyggelse och utemiljöer.*

*Kristianstads kommun arbetar löpande med både översvämningsrisker och vallsäkring och stora satsningar görs bl a inom centrala reningsverket, men de nämnda exemplen på övergripande allmänna sammahållsfrågor hanteras inte inom ramen för denna enskilda detaljplan.*

## **12. Östermalmskyrkan**

Östermalmskyrkans församling i Kristianstad, fastighetsbeteckning Lasarettet 4, lämnar följande synpunkter på förslaget till ny detaljplan för del av Lasarettet 5:

Eftersom det är högst troligt att trafiken på Österlånggatan ökar när det blir infartsgata till ett parkeringshus anser vi det är viktigt att gatans utformning ses över noga avseende trafiksäkerheten och att tillgängligheten för gående och cyklister beaktas. Många av våra besökare passerar över Österlånggatan på väg till och från centrum. Det innebär att de sneddar tvärs över Österlånggatan vid infarten/utfarten till Lasarettsboulevarden. Detta fungerar bra idag när trafiken inte är intensiv men kan bli riskabelt ifall trafiken ökar.

Vi skickar också med att se över att det finns tillräckligt med allmänna parkeringsplatser i området. Det är ganska många parkeringsplatser som försvinner om man tar bort de som finns på västra sidan av Österlånggatan. Med ökat antal boende i området så ökar också trycket på allmänna parkeringsplatser.



***Kommentar***

*Trafiken kommer att öka jämfört med idag men det handlar främst om boendetrafik som har sin målpunkt i området och som inte genererar ökad genomfartstrafik eller högre hastigheter.*

*Tekniska förvaltningen har påbörjat projekteringsarbetet för Österlånggatan och tillser i det sammanhanget att vändplats, in- och utfarter, gatuparkering, skyltning mm utformas på lämpligt sätt. Kommunen tar också över ansvaret för gång- och cykelvägen som leder från Österlånggatan till Södra Kaserngatan.*

*Planförslaget innebär att 25 p-platser som idag kan nyttjas för boendeparkering ersätts med 25 st besöksparkeringar som kan användas tillfälligt och under kortare tid av besökare till områdets olika verksamheter (t ex kyrkan).*

*Detaljplanen möjliggör också för ett gång- och cykelstråk genom Östermalms park, som leder från Kanalgatan och ansluter till Österlånggatan genom en 5 meter bred passage genom den nya bebyggelsen. Passagen placeras mitt emot Östermalmskyrkan och ger möjligheter för besökare från centrum att kunna nå kyrkan utan att behöva korsa Lasarettboulevarden.*





## Föreslagna förändringar av planförslaget

Inkomna synpunkter under samrådet har medfört följande förändringar av planförslaget inför granskning:

- Planförslaget har kompletterats med *miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljövården, Tyréns 2020-09-18, solstudie, Liljewall arkitekter 2020-05-26, miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2020-06-02, PM-åtgärdsförslag för berörda träd utmed Lasarettboulevarden, Landskapsingenjören i Sverige AB, 2020-05-19, PM-beskrivning av dagvattenrening, Tyréns 2020-05-20.*
- Utökad provtagning avseende markmiljö har genomförts och föranlett att en del av planområdet fått villkorsbestämmelser om att startbesked för nybyggnation inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpats.
- Planområdet har utökats för att även omfatta del av Lasarettboulevarden för att tydliggöra gällande utfartsförbud.
- Befintlig gång- och cykelväg i Österlånggatans förlängning mot Södra Kaserngatan som idag ingår i ABKs kvartersmark planläggs istället som allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap.
- Kvartersmarken utmed gång- och cykelvägen har anpassats till pågående markanvändning i angränsande detaljplaner för att möjliggöra en lämplig fastighetsbildning.
- Planbestämmelsen "centrum" har redaktionellt justerats så att det tydligare framgår att centrumändamål endast tillåts i entréplan och i de två översta våningsplanen.
- Planbestämmelsen om krav på byggnadsverks anpassning till befintliga träd mellan Amalia och det nya höga huset har tagits bort med hänsyn till att bestämmelsen var för otydlig i relation till den nya byggrätten.
- Byggrätten inom ABKs lastgård har ökats något i utbredning för att möjliggöra en mer ändamålsenlig placering av en ny transformatorstation. Tillfartsytan till lastgården har belagts med prickmark.
- Planbestämmelserna om marklov för trädfällning har preciserats till de tre största och mest värdefulla träden inom torgytan vid Kanalgatan. I det ingår att träden endast får fällas på grund av sjukdom eller säkerhetsrisk. Den tidigare generella bestämmelsen om varsamhet för träden har utgått då den inte är tillämplig för detta ändamål utan bara kan knytas till bebyggelse.
- De tidigare föreslagna q-bestämmelserna för Amalia och ekonomibyggnaden (gymnasieskolan) har ersatts av varsamhetsbestämmelser (k) som tydligare anger vilka krav på hänsyn som gäller vid förändringar av byggnaderna. Även varsamhetsbestämmelserna (k) för "pannhuset" och "personalbostaden" (ABKs tidigare Boservicekontor) har i granskningsförslaget förtydligats avseende vilka byggnadsdetaljer som ska bibehållas likt befintliga.
- Redaktionella förtydliganden har gjorts av utformningsbestämmelserna (f).



- Genomförandetiden har ökat till 8 år.
- Illustrationsplanen har tagits bort från plankartan.
- Planbeskrivningen har reviderats utifrån miljökonsekvensbeskrivningens och de genomförda utredningarnas slutsatser och även med information om förutsättningar för bildande av ledningsrätt, möjlighet till avstyckning samt ersättning för marköverlåtelser. Planbeskrivningen har också redaktionellt kompletterats avseende barnperspektivet, dimensioneringen av miljörum och förutsättningarna för posthantering.

### **Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till byggnadsnämnden**

- Att bemöta inkomna synpunkter i enlighet med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse,
- revidera planhandlingarna enligt förslaget samt
- godkänna planförslaget och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning för granskning.

### **Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen**

Roger Jönsson  
avdelningschef/stadsarkitekt

Jeanette Petersén  
planeringsarkitekt

*Byggnadsnämnden beslutade 2020-09-29, § 174 i enlighet med förvaltningens förslag.*