



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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 och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Detaljplanen var utsänd för samråd under våren 2020 och granskning har genomförts enligt byggnadsnämndens beslut 2020-09-29 § 174, under tiden 2020-10-12 till 2020-11-04.

Underrättelse om granskning har översänts till remissinstanser, myndigheter och berörda sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Planhandlingar och tillhörande utredningar har under granskningstiden funnits tillgängliga i Rådhus Skåne i Kristianstad, på kommunens webbplats samt via kommunens interna och externa digitala kartor.

Sammanlagt 17 skriftliga yttranden har kommit in under granskningstiden, varav 11 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	Inkommandedatum
1	Barn- och utbildningsförvaltningen	2020-10-09
2	Trafikverket	2020-10-15
3	Kristianstads renhållnings AB	2020-10-19
4	Polismyndigheten Region Syd Lpo Kristianstad	2020-10-20
5	Region Skåne	2020-11-03
6	Kommunstyrelsens arbetsutskott	2020-11-11

Yttranden med invändningar eller andra synpunkter

	Avsändare	Inkommandedatum
1	Länsstyrelsen	2020-11-10
2	Kultur- och fritidsnämnden	2020-11-02
3	Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun	2020-11-03
4	Tekniska nämnden	2020-11-03
5	C4 Energi	2020-11-04
6	Miljö- och hälsoskyddsavdelningen	2020-11-04



7	Mats Engvie, Uttern 4	2020-10-20
8	Naturskyddsföreningen Kristianstad/Bromölla	2020-10-28
9	Föreningen Gamla Christianstad	2020-11-03
10	Östermalmskyrkan, Lasarettet 4	2020-11-03
11	BRF Hunden, Hunden 11	2020-11-04

Sammanfattning av yttranden från statliga och regionala instanser

1. Länsstyrelsen

Redogörelse för ärendet

Planområdet är beläget centralt i Kristianstad inom stadsdelen Östermalm. Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att utveckla det före detta sjukhusområdet Östermalms park genom förtätning med bostäder.

För området gäller fördjupad översiktsplan Kristianstad växer – en stad i balans, antagen 2009. Kommunen bedömer att den föreslagna detaljplanen är förenlig med översiktsplanen vad gäller ställningstaganden om att bland annat effektivisera redan ianspråktagen mark som ligger i goda kollektivtrafiklägen. Området är inte särskilt nämnt i Länsstyrelsens granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen.

Kommunen tar fram planförslaget med utökat förfarande och gör bedömningen att planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Planförslaget har varit på samråd under mars 2020. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet gällande markföroreningar. Länsstyrelsen gav kommunen rådet att göra en strategisk miljöbedömning av aktuellt planförslag och att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap.

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Risk för översvämning

Utifrån nuvarande planhandlingar och Länsstyrelsens information om risk för översvämning i Kristianstad stad kan Länsstyrelsen inte utesluta att planområdet riskerar att översvämmas under bebyggelsens förväntade livslängd.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Strategisk miljöbedömning - Kulturmiljö

Kommunen har sedan samrådet upprättat en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer att planförslaget innebär stora negativa



konsekvenser för områdets kulturvärden. Sammantaget bedöms planförslaget innebära att förståelsen kring det före detta lasarettets utveckling och verksamhet kraftigt försvagas.

Länsstyrelsen anser att miljökonsekvensbeskrivningen signalerar att planförslaget innebär skada på kulturmiljövärden och konstaterar att bebyggelse med kulturhistoriskt värde rivs. Länsstyrelsen konstaterar att de synpunkter som Länsstyrelsen framförde i samrådet utifrån sin rådgivande roll kvarstår.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet gällande risk för översvämning kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL. om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

Kommentar

Risk för översvämning

I planhandlingarna har det under hela planprocessen funnits ett avsnitt om risken för översvämning med en beskrivning av planområdet i relation till stadens vallsystem och det arbete som pågår för att säkra Kristianstad från översvämning.

Länsstyrelsen nämnde ingenting om översvämningsrisken i sitt samrådsyttrande och därmed har miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen förutsatt att länsstyrelsen haft tillräckligt underlag för sin bedömning om översvämningsrisken i nu aktuell detaljplan.

Vid kontakt med länsstyrelsen inför antagandeskedet har det framkommit att länsstyrelsen, utifrån en utredningsrapport för dammsäkerhet, bedömer att stadens arbete med dammsäkerheten inte sker i den omfattning som krävs för att säkra staden mot översvämning. Detta medför att frågan om översvämningsrisken nu väcks i pågående detaljplaneärenden.

Kristianstads kommun har en förvaltningsövergripande projektgrupp som arbetar med de långsiktiga översvämningskyddsåtgärderna med högsta prioritet. Detta arbete sker parallellt med detaljplanprocesserna i dialog med statliga myndigheter. Planbeskrivningen för Östermalms park har inför antagandet uppdaterats med senaste information om utbyggnaden av den nya Hammarlundsvallen och kommunens utbyggnadsplan för vallsystemet.

Detaljplanen har också kompletterats med en redovisning av hanteringen av extrema regn och skyfall (Tyréns 2020-12-21). Utredningen visar hur relativt enkla projekteringslösningar med bl a betongränndalar och rätt utformning av parkeringsytan, som gränsar till dagvattentorget i sydvästra delen av planområdet, kan utföras för att fördröja vattenflöden motsvarande ett 100-årsregn inom kvartersmarken innan det leds vidare till kommunens kanalsystem.

Sammantaget gör Kristianstads kommun bedömningen att översvämningsrisken inte utgör ett hinder för den bebyggelse som föreslås i detaljplanen. Med rätt projektering av kvartersmarken i enlighet med tillhörande dagvattenutredning föreligger inte någon risk för översvämning vid stora regn och skyfall. De åtgärder som krävs för att skydda staden som helhet från översvämning på lång sikt hanteras i andra processer på översiktlig nivå och kan inte lösas



inom detta enskilda planområde. De åtgärder som vidtas för stadens vallsystem kommer också att skydda Östermalms park.

Strategisk miljöbedömning - Kulturmiljö

Länsstyrelsens synpunkter om kulturmiljön är relevanta och det är uppenbart att vissa kulturmiljövärden går förlorade och att den historiska lasarettmiljöns helhet och sammanhang förändras. Kristianstads kommun är införstådd med den förändring av området som kommer att ske och två kulturmiljöutredningar varav en formell miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram som underlag för avvägningarna i detaljplanen.

Som framgår av planhandlingarna så är det inget lätt beslut för Kristianstads kommun att tillåta rivning av äldre bebyggelse, men i detta fall har avvägningen gjorts med stöd av alla de andra allmänna värden som detaljplanen möjliggör för, bland annat fler bostäder i centrum, markhushållning genom förtätning i service- och kollektivtrafiknära läge, tillskapande av parkmiljöer, förbättrad dagvattenhantering och avhjälpan av markföroreningar.

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

Det kan också konstateras att länsstyrelsen har ett regionalt perspektiv på stadsutveckling och kulturmiljövärden medan det är uppenbart på den kommunala nivån att detta är en angelägen förändring som bidrar till att Kristianstad ska kunna bibehålla sin vitalitet och sin levande stadskärna. Detta framgår också av de synpunkter som inkommit under planprocessen, där det finns en stor lokal förståelse för satsningen och omvandlingen av kvarteret.

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

2. Kultur- och fritidsnämnden

Kristianstads Stadsbibliotek och Kulturkvarteret ligger i angränsning till detaljplaneområdet. I detaljplaneförslaget finns följande skrivning om parkeringsbehov: "För att klara parkeringsbehovet och samtidigt skapa en trevlig boendemiljö föreslås parkeringsplatser för bilar huvudsakligen placeras i ett parkeringshus inom användningen parkering (P)".

Parkeringsmöjligheter för besökare till Stadsbiblioteket och Kulturkvarteret, framförallt under bibliotekets öppettider, är en utmaning med nuvarande parkeringssituation. Det är viktigt att beakta befintlig offentlig verksamhet, i dimensionering av parkeringshus/parkeringar.

Kommentar

De 25 p-platser 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. Det stora tillskottet av bostäder som uppförs inom gångavstånd från bl a biblioteket och kulturkvarteret kan förhoppningsvis också bidra till att öka besöksantalet till dessa verksamheter.

3. Lantmäterimyndigheten Kristianstad

För planens genomförande ska den östra delen av Lasarettet 5 (med bostadshuset "Lugnet") avstyckas då det normalt sett inte går att bilda bostadsfastigheter i två skiften.

Kommentar

Planbeskrivningen har justerats i enlighet med synpunkten.

4. Tekniska nämnden

Gata

Den tillkommande gatan innebär att driftpengar behöver tillskjutas Tekniska förvaltningen för skötseln utav densamma.

Trafik

Parkeringsficka för sopbilar/renhållning längs med Lasarettboulevarden innebär skydd sikt och är placerad på kommunal mark. Den kan inte godkännas utan sopbilsparkering/renhållning får lösas inom den egna fastigheten.

Ny utfart mot Lasarettboulevarden finns fortfarande inritad i plankartan (struken sid. 28 i beskrivning). Trafik har tidigare uttalat sig om att en ny anslutning längs med Lasarettboulevarden inte godkänns och att utfartsförbudet i gällande detaljplan fortsättningsvis ska kvarstå.

Trafikenheten konstaterar att boendeparkeringar försvinner och lämnar synpunkter på att förutsättningarna för gångbanan utmed Lasarettboulevarden behöver förtydligas, att cykelparkering inte får ske på kommunens mark, att det behövs trafiksäkerhetslösningar för de oskyddade trafikanterna vid gång- och cykelvägen i slutet av Österlånggatan samt att fardämpande åtgärder krävs vid in-/utfart till/från p-hus samt serviceväg ut mot Österlånggatan.

VA

Allt dagvatten från planområdet ska ledas mot kanalen i Kanalgatan. Med hänseende på miljö kvalitetsnormerna måste framtida hårdgjorda ytor renas inom fastigheten, förslagsvis över gräsytor.

Produktionsaspekter (drift och underhåll)

Rapporten Lasarettboulevarden åtgärdsförslag för berörda träd utmed Lasarettboulevarden. Vår rekommendation är att en av lindarna tas ned, den som var i dåligt skick och annars riskerar bli ett riskträd. Tas enbart ett träd ned bör räddningstjänsten ändå komma fram till byggnaden samt att vi behåller de ekosystemtjänster som dessa lindar tillför. Den tillkommande gatan innebär att driftpengar behöver tillskjutas Tekniska förvaltningen för skötseln utav densamma.



Kommentar

Ett avstämningsmöte har skett med tekniska förvaltningens trafikenhet för att klargöra frågetecken som fanns kring trafiksäkerhetsåtgärder och parkering.

Gällande sopbilsfickan så är det en fråga om utformning av kommunens allmänna plats/gata. Beslutet att inte tillåta den påverkar därmed inte markytorna eller avgränsningarna i detaljplanen. ABK och renhållningen har fått information om att parkeringsfickan inte kommer att genomföras och att det finns andra sätt att lösa sopheringen inom kvarteretsmarken. Planbeskrivningen har också uppdaterats i enlighet med denna slutsats.

Boendeparkeringar försvinner genom att mark överförs till fastigheten Lasarettet 5 för att möjliggöra fungerande byggrätter för de tillkommande bostadshusen, vilket också har stämts av med tekniska förvaltningen sedan tidigare. Genom att sopbilsfickan utgår så skapas istället utrymme för ett gångstråk längs Lasarettsboulevarden utmed höghuset och Amalia-byggnaden.

Utfartsförbudet gäller för hela planområdet sträckning mot Lasarettsboulevarden, förutom vid den tillfart som redan finns idag och som kommer att nyttjas även efter ombyggnaden av kvarteret.

Avseende cykelparkeringen så gällde frågan en yta i nordöstra hörnet av kvarteret som idag utgörs av kommunal mark men som överförs till kvarteretsmark för och utgör en liten entréplats till framtida hörnbyggnad. Det blir alltså upp till fastighetsägaren att utforma platsen och då kan viss cykelparkering också bli aktuell.

Tekniska förvaltningen har förtydligat att de hastighetsdämpande åtgärder som krävs vid parkeringshusets in- och utfarter, ska anordnas inom fastigheten och inte på Österlånggatan. En liknande lösning finns för parkeringshuset vid galleria Boulevard. Denna information har förmedlats till ABK och lagts till i planbeskrivningen och hanteras sedan vidare i kommande bygglovs- och genomförandeskede. Utformningen av gång- och cykelvägens anslutning till Österlånggatan hanteras inom pågående projektering av den allmänna platsmarken som görs av tekniska förvaltningens anläggningsenhet.

Planförslaget och den tillhörande dagvattenutredningen har sedan projektstart utformats helt i enlighet med synpunkterna från VA-avdelningen. En särskild granskning har gjorts av Tyréns avseende miljö kvalitetsnormerna där dagvattenlösningen inte bedöms medföra någon försämring av status eller påverka förutsättningen att uppnå god potential i de aktuella vattenförekomsterna. ABKs detaljprojektering av kvarteretsmarken tillses sedan att höjdsättning, marklutning och växtval inom dagvattendammen blir rätt genomförda i enlighet med dagvattenutredningen.

Avseende gatuträden så vidhåller kommunledningskontoret den till länsstyrelsen inlämnade dispensansökan för borttagande av båda lindarna. Detta för att ha de juridiska besluten i ordning om träden behöver tas bort med kort framförhållning. Det råder dock inget akut behov av att ta bort gatuträden och eftersom Östermalms park byggs ut i etapper så kan de stå kvar tills fällningsbehovet aktualiseras.



5. C4 Energi

Se nedan för svar på BN 14-4623 från C4 Energi.

C4 Elnät:

Inget planlagt område för nätstation (E1-område), placering vid staket ok, vid mur behövs en närmare gansking eventuellt speciell grundläggning pga nära kabelschakt. Tillträde med större maskin/reservelverk bör säkerställas (med hänsyn till grind och svängutrymme på innergården).

AO Värme:

Befintliga fjärrvärmeledningar i i kulvertgångar inom Lasarettet 5 ägs av ABK (dvs kunds sekundärsystem).

Kommentar

Markanvändningen för lastgården, där nätstationen avses förläggas, omfattar även E (teknisk anläggning). Den exakta placeringen och utformningen samt överenskommelser om tillträde hanteras vidare i avtal mellan ABK och C4 Elnät. Informationen om ägarförhållandena för fjärrvärmeledningarna har lagts till i planbeskrivningen.

6. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen

Synpunkter från miljö- och hälsoskyddsavdelningen om Lasarettet 5.

1. Under rubriken dagvatten och skyfall i planbeskrivningen står inget om skyfall. Texten behöver kompletteras med beskrivning av hur skyfall ska hanteras.

2. I planbeskrivningen står att den avsatta markytan på plankartan (n1) är tillräcklig för att klara fördröjning av ett 20-årsregn med 10 min varaktighet och klimatfaktor 1,25. I dagvatten-utredningen står det endast om 10-årsregn. Oklart var uppgiften om fördröjning av 20-årsregn kommer ifrån. (Stämmer det att det är fördröjning av 20-årsregn är det positivt).

Kommentar

Dagvattenutredningen har kompletterats med en redovisning av hanteringen av extrema regn och skyfall inom planområdet (Tyréns 2020-12-21) och slutsatserna har sammanfattats i planbeskrivningen.

Gällande dimensioneringen av ytorna för dagvatten inom området så är systemet i helhet utformat för att klara ett 10-årsregn. Den nedsänkta växtbädden klarar volymen för ett 20-årsregn för just det delområdet och utgör lågpunkten inom kvarteret. Genom att projektera marken runt dammen/växtbädden på rätt sätt och anlägga betongränndalar mm så kan vattenflöden motsvarande ett 100-årsregn fördröjas inom "dagvattentorget" och den angränsande parkeringsytan. Servisledningen från dammen till kommunens kanalsystem kommer att ha en väl tilltagen dimension, vilket innebär att även extrema regn kan avledas snabbt från markytorna. Detta skyddar bebyggelsen och minimerar risk för stående vatten inom området under längre tid.



Sammanfattning av yttranden från sakägare, intresseorganisationer, föreningar, övriga

7. Mats Engvie, Uttern 4

Ang. påverkan kvarteret Uttern. Vi motsätter oss starkt byggnation av 12 våningshuset. Jag tycker inte att referensen till 12 vån huset på Hästtorget är att likna, då det skuggar egen mark och del av gallerian.

Liljewalls solstudie visar en total solförmörkelse på "annans" mark. Både på våren, hösten och vintern. På vintern skuggas det av befintlig byggnad annan tid än klockan 09-10.30 som mätts på.

Det blir endast lite mindre solförmörkelse några veckor mitt i sommaren. Vi har redan nu begränsat antal soltimmar till växtligheten och miljön på marken. Mindre solljus får konsekvenser med mer markfukt, som ger mossa och alger på växtlighet och annat. Inte minst för oss själva skulle förmiddagssolen försvinna varje dag då solen finns framme. Egen bifogad bild visar solens bana som går precis över nuvarande byggnad.

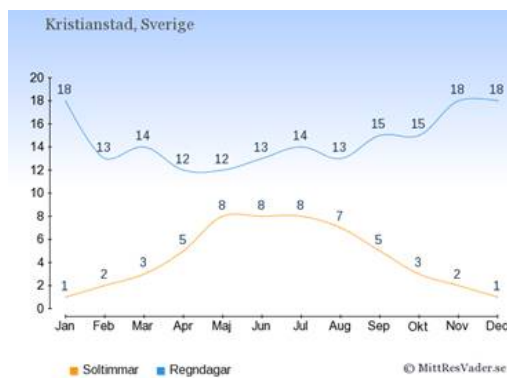
I grafen ser du hur många soltimmar per dag och månad i Kristianstad. Det blir betydligt färre soltimmar med ett hus som skuggar bort helt, eller delar av denna tid. Beroende på när på dagen solen visar sig.

Byggnadsnämndens ordförande citerades i Kristianstadsbladet att skuggförhållandena ska enl. analyserna inte påverka intilliggande fastigheter nämnvärt. Vad är nämnvärt eller inte nämnvärd solskugga? Finns det något gränsvärde ni refererar till? Det är riktigt utstuderat att man lägger en fastighet att det skuggar annans mark istället för den egna. Lägg huset att det skuggar egen mark. Alternativt att huset inte byggs så högt som i förslaget, utan håller nuvarande höjd som huset som ska rivs.

En fråga med avsikt på dagens miljö agenda, CO2 utsläpp. Görs det CO2 beräkningar på att riva och bygga nytt? Jag kunde inte hitta något i miljökonsekvensutredningen.

Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och ägarna till Uttern 4 har haft god dialog i planprocessen och träffades även vid ett möte den 25 november tillsammans med en representant från ABK för att titta närmare på solstudien och den skuggning som planförslaget ger upphov till.



Bilagor till yttrandet, foto och diagram.



Solstudien visar att höghuset skuggar del av fastigheten Uttern 4 under några morgon-/förmiddagstimmar, framför allt under höst och vår. Vid ca kl. 10 lämnar skuggan fastigheten, sedan skuggar det befintliga Amalia-huset en del och framåt eftermiddagen skuggas uteplatsen i östra delen av fastigheten av det egna huset inom Uttern 4. Under sommarmånaderna sträcker sig skuggorna inte lika långt in på fastigheten utan rör sig närmast Lasarettsboulevarden. Även under sommartid så drar skuggan vidare till biblioteket vid ca 10.30.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har förklarat utgångspunkterna i plan- och bygglagen om att skuggning (och annan påverkan) som nybyggnation medför, ska bedömas utifrån om det blir en "betydande olägenhet" för omgivningen. I det ingår bl a att titta på den skugga som tillkommer i relation till de befintliga skuggförhållandena på platsen.

Det är strax över 20 meter från fastighetsgräns och ca 38 meter från det befintliga bostadshuset inom Uttern 4 till den nya byggrätten för höghuset inom Lasarettet 5. Planområdet ligger i en tät stadsmiljö och den tillkommande skuggningen sker under en begränsad del av förmiddagen på en mindre del av fastigheten. Utifrån dessa förutsättningar så bedöms den tillkommande bebyggelsen inte medföra betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening.

Fastighetsägarna till Uttern 4 fick efter mötestillfället möjlighet att komplettera sitt granskningsyttrande, men avstod. De förmedlade att de vidhåller sina inlämnade synpunkter från samråds- och granskningskedje, vilket noteras av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen inför fortsatt planprocess.

Gällande frågan om koldioxid och klimatpåverkan så arbetar ABK med att ta fram ett miljöprogram där de bland annat tittar på om det finns möjlighet att t e x återanvända tegel i de nya byggnaderna. Detta program är inte klart ännu, men det är en rådande ambition för ABK och entreprenörerna att så långt som möjligt hushålla med resurserna, både av ekonomiska och miljömässiga skäl.

8. Naturskyddsföreningen Kristianstad/Bromölla

I stadsmiljö är det viktigt att skapa grönytor. De kan verka temperatursänkande och även verka som buffert mot större mängder nederbörd. En homogen miljö med enstaka träd, stora gräsbevuxna ytor med återkommande klippning medför att den biologiska mångfalden går förlorad. I Kvartersparken finns utrymme för att skapa en inbjudan till upplevelse. Genom att skapa gränzoner finns möjligheter att öka mångfalden för alla. Detta skulle kunna ske genom att befintliga träd får stå kvar, plantera flera i dungar och komplettera med holkar.

Dagvattenhantering skulle kunna leda till att vattenytor skapas som ökar intrycket av ett levande område. Öppna gräsbevuxna ytor är viktiga för allehanda vardagliga lekaktiviteter. Det behöver inte stå i kontrast till mer extensiva ytor med ett varierat växtval, buskage, partier med ängsväxter, fjärilsträdgårdar. En annan möjlighet kan vara att erbjuda stadsodling där boende kan omföra parkmark till egen produktion.



Kommentar

Naturskyddsföreningen lämnar goda förslag till utformning av parkmiljön. Yttrandet noteras som ingen erinran mot detaljplanen, men synpunkterna har förmedlats till ABK som inspiration för det fortsatta gestaltungsarbetet med Östermalms park.

ABKs inriktning för kvartersparken är att den ska vara inspirerad av den engelska stilen med träd och buskar i dungar och ytor för både lek och vila. Parken kommer också att utformas för att fördröja och avleda regnvatten och det finns sannolikt goda möjligheter till växtval som uppskattas av bl a insekter och fjärilar.

9. Föreningen Gamla Christianstad

Föreningen Gamla Christianstad har tidigare avgett samrådsyttrande och i huvudsak ställt sig positiv till förnyelsen av kvarteret Lasarettet med de bestämmelser, som införts för de nya byggnadernas gestaltning, men varit mycket kritisk till det föreslagna 12-13 våningshuset, mitt emot biblioteket. Vi tog också upp frågan kring parkeringsproblematiken på angränsande gator.

Detaljplaneförslaget har försetts med från kulturhistoriskt perspektiv, intressant kompletterande material, en miljökonsekvensbeskrivning för att få ett bättre beslutsunderlag för bedömningar avseende rivningar och för förändringar i området som helhet, men även i jämförelse med ett nollalternativ (att projektet inte genomförs). Processen med den tidigare gjorda kulturmiljörapporten och nämnda miljökonsekvensbeskrivning har lett fram till att flera av byggnaderna inom området har fått tydligare varsamhetsbestämmelser som beskriver byggnadernas värdeskapande detaljer och vilka hänsyn som skall tas vid eventuella förändringar.

Skälet för Kristianstads kommun att tillåta rivningar är flera. Tyngst väger det allmänna intresset av att utveckla och förtäta staden och möjliggöra för fler bostäder. Ur markhushållningsperspektiv är det också mycket viktigt för kommunen att kunna effektivisera redan ianspråktagen mark inom befintlig stadsbyggnad.

Med detta som bakgrund kan man ha en viss förståelse för det föreslagna 12-våningshuset, som då kan innebära att man inom förväntad exploateringsgrad kan tillvarata fler/större gröna ytor inom området. Detta skall vägas mot bland annat önskemål om att bevara karaktären av ett gammalt "Lasarettsområde". I det avseendet är en 12-våningsbyggnad ett främmande inslag. Planförslaget innehåller således en för omständigheterna klassisk konflikt - intresset av att bevara ställs mot intresset av att förnya. I den avvägningen finns, som framgår av handlingarna, många argument/nyanser.

För Föreningen Gamla Christianstad framstår valet av att inom ett f d Lasarettsområde, med i övrigt modesta byggnadshöjder, placera en 12-13 våningar hög byggnad, som ett stort avsteg, som väcker starka reaktioner. Föreningen är, som tidigare uttryckts, starkt kritisk emot detta.

I övrigt hänvisar vi till vårt samrådsyttrande och vill än en gång uttrycka vår positiva inställning till en förnyelse av Lasarettsområdet.



Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar att föreningen uppskattar miljökonsekvensbeskrivningen för kulturmiljön och i stort är positiv till den föreslagna stadsförnyelsen bortsett från det höga huset.

Utvecklingsplaner har funnits för Östermalms park i åtminstone 10-15 år. Tidigare förslag har visat punkthus i upp till 20 våningar, vilket varken miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen eller byggnadsnämnden har godtagit. Även om höjden sänkts avsevärt sedan dess så kommer den höga byggnaden att bli synlig i stadsmiljön. Tanken är att den ska kunna ses som ett landmärke för stadsdelen Östermalm.

Det förekommer också flera andra, både uppförda och planerade, 8-12 våningshus i kvarteren utmed Kanalgatan, bl a no 12 vid galleria Boulevard, inom fd. fängelsetomten och inom kv. Bajonetten (fd Tempotorget) och även längre norrut vid Fäladen/Sommarlust. Det är alltså ingen orimlig höjd utifrån Kristianstads förutsättningar och de byggnadssätt som efterfrågas idag.

10. Östermalmskyrkan

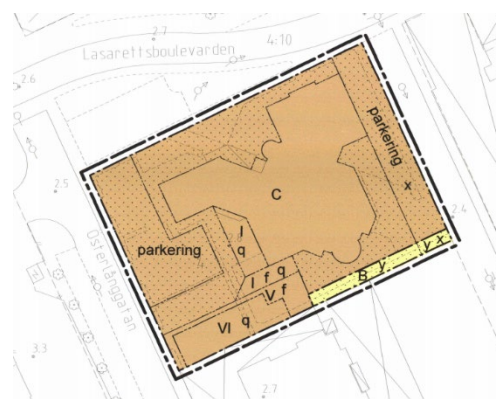
Här kommer vår synpunkt på detaljplanen för Lasarettet 5 från Östermalmskyrkans församling, fastighetsbeteckning Lasarettet 4.

Efter att ha tagit del av solstudien som gjorts av Liljewalls arkitekter kan vi konstatera att de nya höga byggnaderna längs Österlånggatan kommer minska andelen soltimmar under eftermiddagstid för vår utemiljö. Detta ser vi framförallt under höstdagjämningen och vårdagjämningen. Eftersom vi använder utemiljön för vår verksamhet så anser vi att byggnadshöjden påverkar oss negativt. Detta önskar vi beaktas innan detaljplanen fastställs genom att tillåten byggnadshöjd sänks eller att justering sker på annat sätt som inte ger vår utemiljö minskat antal soltimmar.

Kommentar

Det stämmer att planförslaget innebär ökad skuggning inom delar av Lasarettet 4. Viss skugga är oundviklig vid nybyggnation i befintliga stadsmiljöer och bedömningar avseende skuggpåverkan utgår från om förändringen innebär "betydande olägenhet" för närliggande fastigheter.

För Östermalmskyrkans del så är den skuggdrabbade marken närmast Österlånggatan planlagd för parkering och det är inom denna yta som utemiljön har anordnats.



Gällande detaljplan för Lasarettet 4,
laga kraft 2006-03-02

Solstudien visar att andra delar av fastigheten Lasarettet 4 är solbelysta från ca kl. 10 till ca 15.30 även under vår- och höstdagjämning. Under sommarmånaderna är situationen bättre och delar av fastigheten är solbelyst från soluppgång till ca 19.30.



Utifrån att det skuggpåverkade området är planlagt för parkering och att andra delar av fastigheten fortsatt kommer vara solbelysta under stora delar av dagen så bedöms den tillkommande bebyggelsen inte medföra betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening. Synpunkterna föranleder därmed ingen förändring av bebyggelsehöjderna i planförslaget.

11. Brf Hunden 11

Vidhåller att samtliga befintliga träd längs Lasarettsboulevarden ska bevaras, såväl av naturvärde som för att bevara karaktären och syftet med begreppet "boulevard". Om inte träd får plats längs en boulevard är gatan för smal, och därmed en "gata". Att träden som man avser att fälla är av dålig kvalitet är en annan sak, kommunen bör vårda sina träd och tillse att mark och ljusförhållanden är adekvata. Om något träd uppvisar allvarlig sjukdom som inte kan åtgärdas och som fällt av detta skäl ska det helt enkelt ersättas. Hamlade lindar finns längs huskroppen Lasarettsboulevarden 2, som också har utskjutande balkonger, så hamlade lindar bör kunna få plats även i den östra delen av kvarterets sträckning längs Lasarettsboulevarden.

Har det blivit ändringar gällande parkeringshuset från ursprungliga planerna? Hur blir det med boendeparkeringarna, hur kommer de ersättas? Det är stora problem redan idag att hitta lediga parkeringar inom området för boendeparkering då det inte enbart är de med boendeparkering som parkerar där.

Kommer taxan för de nya parkeringarna ligga på samma nivå som redan befintliga parkeringar? Om nej, är det stor risk att det leder till att folk väljer att parkera på de billigare parkeringsplatserna, det vill säga inom området för boendeparkeringarna.

Kommer ni renovera muren då den är skadad på flera ställen?

Beräkningarna har gjorts utifrån att bilisterna håller hastighetsbegränsningen, vilket inte motsvaras i verkligheten. För att uträkningarna ska vara verklighetsförankrade behöver något göras som gör att bilisterna håller hastighetsgränsen. Redan idag är det långa köer i rusningstid, hur påverkas detta av att det kommer öka antalet bilresor per dag med 670 styck?

Kommer vi få möjlighet att kräva att de inspekterar fastigheter i närheten innan pålning påbörjas? Det är gamla hus det handlar om.

Hur har solstudien genomförts? Där är enbart bilder, ingen beskrivning hur den har genomförts, ingen metoddel.

Finns det möjlighet att ta del av projektekonomi och, har de ekonomiska frågorna analyserats? I så fall önskar föreningen ta del av analysen och resultaten.

Kommentar

Den ena linden är i dåligt skick och kan utgöra ett riskträd redan idag. Kommunledningskontoret vidhåller sin dispensansökan för båda träden för att ha de juridiska besluten i ordning om träden behöver tas bort med kort framförhållning. För att få dispens från länsstyrelsen krävs också återplantering av ersättningsträd på platser där allmänheten kan ta del av dem.



Det kommer även att ske nyplanteringar av olika sorters träd och buskar i den tillkommande kvartersparken utöver det som krävs för dispensbesluten.

Ingen förändring har skett avseende parkeringshuset under planprocessen. Som tidigare nämnts så kommer 25 st parkeringsplatser, varav 22 st idag kan nyttjas för boendeparkering, att försvinna med genomförandet av detaljplanen. Parkeringsplatserna ersätts i samma antal inom planområdet, mest troligt i bottenplan på p-huset, men de kommer inte att kunna anvisas för kommunal boendeparkering. För att undvika den problematik som framförs i yttrandet om ökad konkurrens om kvarvarande boendeparkeringar så föreslås att Östermalms park helt undantas från det område där boende rätt att ansöka om boendeparkeringstillstånd hos kommunen. Alla lägenhetsinnehavare inom planområdet blir då tydligt anvisade till det nya p-huset och taxan där avgörs av fastighetsägaren/ABK. Tekniska förvaltningen utreder frågan vidare och ytterst är det tekniska nämnden som beslutar om områdena för kommunal boendeparkering.

Gällande muren så håller ABK:s förvaltning på att se över lämplig åtgärd efter tidigare sanering av klotter. Med tanke på kommande byggnation i direkt anslutning till muren är det oklart när detta arbete kommer utföras.

Synpunkterna om höga hastigheter och köer på Lasarettboulevarden har förmedlats till kommunens trafikplanerare som svarar att de inte har några särskilda uppgifter om att detta skulle vara ett vanligt förekommande problem. Trafiksiffrorna för planförslaget är uppräknade till år 2040 och även i det sammanhanget bedöms både bullerriktvärden och det befintliga trafiksystemet klara den ökade trafiken.

Om markarbeten, schaktning, pålning och liknande, kan komma att påverka närliggande byggnader så ska skaderisken förebyggas. Detta åligger byggherren/entreprenören och regleras i BBR (Boverkets byggregler). Det är inte ovanligt att entreprenörerna gör sprickbesiktnings eller placerar vibrationsmätare i angränsande fastigheter, men det är inget som kommunen generellt kan kräva. Önskemålet om besiktning har förmedlats till ABK som tar det vidare till sin entreprenör Skanska.

Solstudien är gjord i ett program som heter Daylight System i 3Ds max. Programmet använder ljus som följer den geografiskt korrekta vinkeln och rörelsen för solen över jorden på en given plats. I programmet väljer man plats, datum, tid och kompassriktning. I programmet har 3D-modellen som tillhör planförslaget lagts in och sedan har bilder från olika tidpunkter tagits fram.

Projektet är ett av ABKs ekonomiskt största satsningar genom tiderna och ABK är ett aktiebolag som drivs utifrån affärsmässiga principer. Projektekonomi är alltså inget som hanteras eller redovisas av kommunen i en detaljplaneprocess. Däremot upprättas ett exploateringsavtal mellan ABK och Kristianstads kommun som reglerar utbyggnad och finansiering av allmän platsmark inklusive bl a återplantering av träd, flytt av transformatorstation, anläggande av nya ledningar mm. Detta avtal (som är en allmän handling) tas fram parallellt med detaljplanen och ska vara godkänt av kommunstyrelsen innan detaljplanen antas.



Föreslagna förändringar av planförslaget

Inkomna synpunkter under granskningen medfört följande förändringar av planförslaget inför antagande:

- Planförslaget har kompletterats med en skyfallsredovisning (Tyréns, 2020-12-21) samt ett utvecklat resonemang i planbeskrivningen om den låga risken för översvämning i relation till Kristianstads vallsystem.
- Planbestämmelsen för korsmark har justerats så att det tydligare framgår att byggnadsverk får anorras under mark även inom dessa ytor. Källare förkommer inom hela planområdet redan idag.
- Planbestämmelsen för takkupor har förtydligats så att det framgår att regleringen av lägsta takvinkel inte gäller för kuporna.
- Planbestämmelsen C1 som gäller för några av de tillkommande byggrätterna inom del av planområdet, har kompletterats med att centrumändamål, förutom i entréplan, även tillåts i maximalt 20 % av våningsplan 2 och maximalt 20 % av våningsplan 3 per fastighet. Kompletteringen har gjorts för att ge lite större flexibilitet för lokalhyresgäster som framfört önskemål om att kunna disponera sina utrymmen fördelat på två våningar istället för i en större lokal i ett plan. Bottenvåningarna inom planområdet kommer till största del inte kunna användas för centrumverksamheter utan inrymmer entréer, förråd, postboxar mm för bostädernas behov. Justeringen innebär alltså ingen väsentlig ändring av planförslaget utan syftar endast till att möjliggöra en mer ändamålsenlig disposition av de centrumlokaler som redan tillåts både genom tidigare detaljplan och nu aktuellt planförslag.
- Planbeskrivningen har redaktionellt reviderats avseende bl a behov av hastighetsdämpande åtgärder vid parkeringshus, ledningsägoförhållanden och förutsättningarna för avstyckning.

Synpunkter som helt eller delvis ej tillgodosetts:

- Sänkning av bebyggelsens tillåtna höjder.
- Bevarande av två lindar utmed Lasarettboulevarden.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till byggnadsnämnden

- Att bemöta inkomna synpunkter i enlighet med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens granskningsutlåtande,
- revidera planhandlingarna enligt förslaget samt
- godkänna planförslaget och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning och överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för beslut om antagande.



Meddelande inför antagande

Följande har under samråd och/eller granskning framfört synpunkter som inte helt eller delvis kunnat tillgodoses och ska därför underrättas inför kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen.

- Uttern 4
- Östermalmskyrkan, Lasarettet 4
- Brf Hunden 11
- Föreningen Gamla Christianstad

Besvärshänvisning

Följande sakägare har under samråd och/eller granskning framfört sådana synpunkter att de ska få överklagandeinformation:

- Uttern 4
- Östermalmskyrkan, Lasarettet 4
- Brf Hunden 11

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Roger Jönsson
avdelningschef/stadsarkitekt

Jeanette Petersén
planeringsarkitekt

Byggnadsnämnden beslutade 2021-01-26, §10 i enlighet med förvaltningens förslag.