



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

2023-09-19

Planavdelningen

Mari Wagner

044-13 55 01

mari.wagner@kristianstad.se

Byggnadsnämnden

Detaljplan för Fängelset 2 och del av Kristianstad 4:10 i Kristianstad

Dnr BN 2013-10163

Sökande

Obos Kärnhem Bostadsproduktion AB
Hyllie Stationstorg 2
215 32 Malmö

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till Byggnadsnämnden

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

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning med bostadsbebyggelse inom fastigheten Fängelset 2 samt att den före detta fängelsebyggnaden kan nyttjas för studentbostäder permanent. Detaljplanen ska också säkerställa att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet skyddas och bibehålls. Detaljplanen möjliggör för ca 160 nya bostäder samt de ca 90 befintliga studentbostäderna i fängelsebyggnaden. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan (KF 21-12-14) och handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).



Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande	2023-09-19
Plankarta	2023-09-19
Planbeskrivning	2023-09-19
Samrådsredogörelse	2023-09-19

Dagvatten- och skyfallsutredning, Fängelset 2, Tyrens	2022-03-07
Markteknisk undersökningsrapport – Fängelset 2, Tyrens	2021-05-31
Kompletterande markundersökning, Fängelset 2, Tyrens	2022-01-31
Kulturhistorisk värdering, Fängelset 2, Regionmuseet Skåne,	2022-04-05
Översiktlig geoteknisk undersökning – Fängelset 2, Tyrens	2021-05-31
Ekonomisk värdering av träd, Arbor Syd	2022-01-14
Trafikutredning, Fängelset 2, Tyrens	2022-03-11
Trafikbulerutredning Detaljplan, Tyrens	2022-03-12
Trafikutredning, Fängelset 2, Tyrens (2023B)	2023-04-28
PCB-inventering – Fängelset 2, Tyrens (2023A)	2023-04-20

Planprogram för Fängelset 2 på Östermalm i Kristianstad BN 2017-01-31 §7

Ärendet

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

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

För området gäller *Stadsplan för kv Fängelset, Uttern och del av Lasarettet i Kristianstad*, som vann laga kraft år 1947. Planens genomförandetid har gått ut. Planområdet är planlagt som mark för allmänt ändamål (A). Nu aktuellt planförslag innebär det inom hela fastigheten Fängelset 2 möjliggörs för bostadsbebyggelse. Planförslaget överensstämmer gällande översiktsplan (KF 21-12-14) och handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Fastigheten Fängelset 2 har tidigare använts som kriminalvårdsanstalt. Inom fastigheten finns en fängelsebyggnad uppförd 1846 med tillhörande flyglar



och komplement-byggnader. Efter att verksamheten upphört ansökte den dåvarande fastighetsägaren 2013-11-08 om planbesked för att pröva möjligheten att upprätta nybyggnation av bostäder inom fastigheten.

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

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

Nuvarande ägare köpte fastigheten 2014 och under 2017 byggdes fängelsebyggnaden om till studentbostäder. I början av 2021 inleddes en process att avyttra delar av fastigheten, exklusive den före detta fängelsebyggnaden och södra flygeln, till Obos Kärnhem och Klarabo. Blivande fastighetsägare ansvarar för att driva och bekosta en detaljplan som möjliggör ny bostadsbebyggelse inom planområdet. Ett gestaltungs-förslag för utveckling av fastigheten togs fram av Liljewall arkitekter 2021. Planprogrammet och gestaltungs-förslaget utgör tillsammans underlag för denna detaljplan.

Planförslaget innebär att Fängelset 2 förtätats med bostadsbebyggelse i 3-6 våningar runt om den före detta fängelsebyggnaden. Planerad bebyggelse placeras så att de tillsammans bildar ett sammanhållet bostadskvarter som blir och en naturlig övergång mellan slutna kvartersstaden söder om Götgatan och den friare villastrukturen norr om planområdet.

Förslaget följer planprogrammets intentioner med att möjliggöra en högre bebyggelse mot Götgatan, som sedan trappas ned mot villabebyggelsen i norr. Byggnadernas placering utmed omgivande gator kommer att bidra till att förstärka stadsmässigheten i området. För att ge plats för förgård med entré, cykelparkeringar och grönytor är byggrätterna delvis indragna från gatorna.

Centralt inom kvarteret bevaras den före detta fängelsebyggnaden och den södra flygeln för att även i fortsättningen användas som studentbostäder. Byggnaderna och den tillhörande fängelsemuren har höga kulturhistoriska värden och dess bevarande och skydd mot förvanskning säkerställs i detaljplanen. För att fängelsebyggnaden ska behålla sin framträdande roll i stadsbilden tillåts ingen ny bebyggelse i direkt anslutning till byggnaden. Detaljplanen är utformad så att siktstråk mot byggnaden skapas från Nya Boulevarden i väster och från Föreningsgatan i söder.

Bostadskvarteret omges av redan utbyggda gator, gång- och cykelvägar och inga ombyggnationer bedöms som nödvändiga för planens genomförande. Inom planområdet möjliggörs garage under de föreslagna byggnaderna och



delar av bostadsgårdarna. Tillfart till parkeringsgaragen ska ske från Fästningsgatan i norr. Parkeringsgaragen möjliggör tillsammans för ca 200 parkeringsplatser inom planområdet vilket innebär att kraven i gällande parkeringsnorm uppfylls.

Planområdet ligger inom det område som skyddas från framtida höga vattennivåer av de anlagda vallarna kring Kristianstad. Innan planerade vallar är uppbyggda som ska hålla för dimensionering av framtida klimatförändringar ska Kristianstad kommun ha en plan för utrymning av staden. Sannolikheten för att detta ska ske bedöms som mycket liten och den samlade bedömningen är att riskbilden inte utgör ett hinder för planförslagets genomförande. En exploatering i enlighet med planförslaget främjar både en ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar utveckling. Vid ett hot om översvämning ska området utrymmas proaktivt, innan ett vallbrott sker, för att skydda liv och hälsa.

Planområdet ligger i ett centralt läge i staden och behovet av nya bostäder är stort. Det finns ett mycket stort värde i att kunna fortsätta utveckla staden i det påbörjade utbyggnadsområdet som stärker den centrala delen av Kristianstad. Området har goda kollektivtrafikförbindelser med promenadavstånd till resecentrum samt ett stort utbud av service, arbetsplatser och andra målpunkter. Fullt utbyggt möjliggör detaljplanen för ca 160 nya bostäder samt upp till 90 studentbostäder i den gamla fängelsebyggnaden. Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2022-05-24, § 79 genomförts under tiden 2022-06-08 till 2022-07-01. Sammanlagt 23 skriftliga yttranden har kommit in under samrådet, varav 18 med synpunkter och/eller invändningar mot planförslaget. Planförslaget har inför granskningskedet justerats bland annat avseende planbestämmelser med syfte att bibehålla fängelsebyggnaderna samt utformningen av de nyttillkommande byggrätterna. Transformatorstation införs på plankartan och beskrivs i planbeskrivningen. Planbeskrivningen har bland annat förtydligats avseende risk för översvämning. Inför granskningskedet har även en PCB-inventering samt en kompletterande trafikutredning genomförts. Det finns synpunkter som inte har tillgodosetts helt eller delvis avseende höjd på byggnader och iordningställande av kommunal park inom planområdet. Detta då den exploatering som föreslås i planförslaget är förenligt med intentionerna som anges i planprogrammet, *Planprogram för Fängelset 2 på Östermalm i Kristianstad, BN 2017-01-31*.

Tommy Danielsson
Förvaltningschef

Daniel Wasden
planchef

Mari Wagner
planeringsarkitekt

Beslut expedieras till

Beslut inklusive tjänsteutlåtande till sökanden