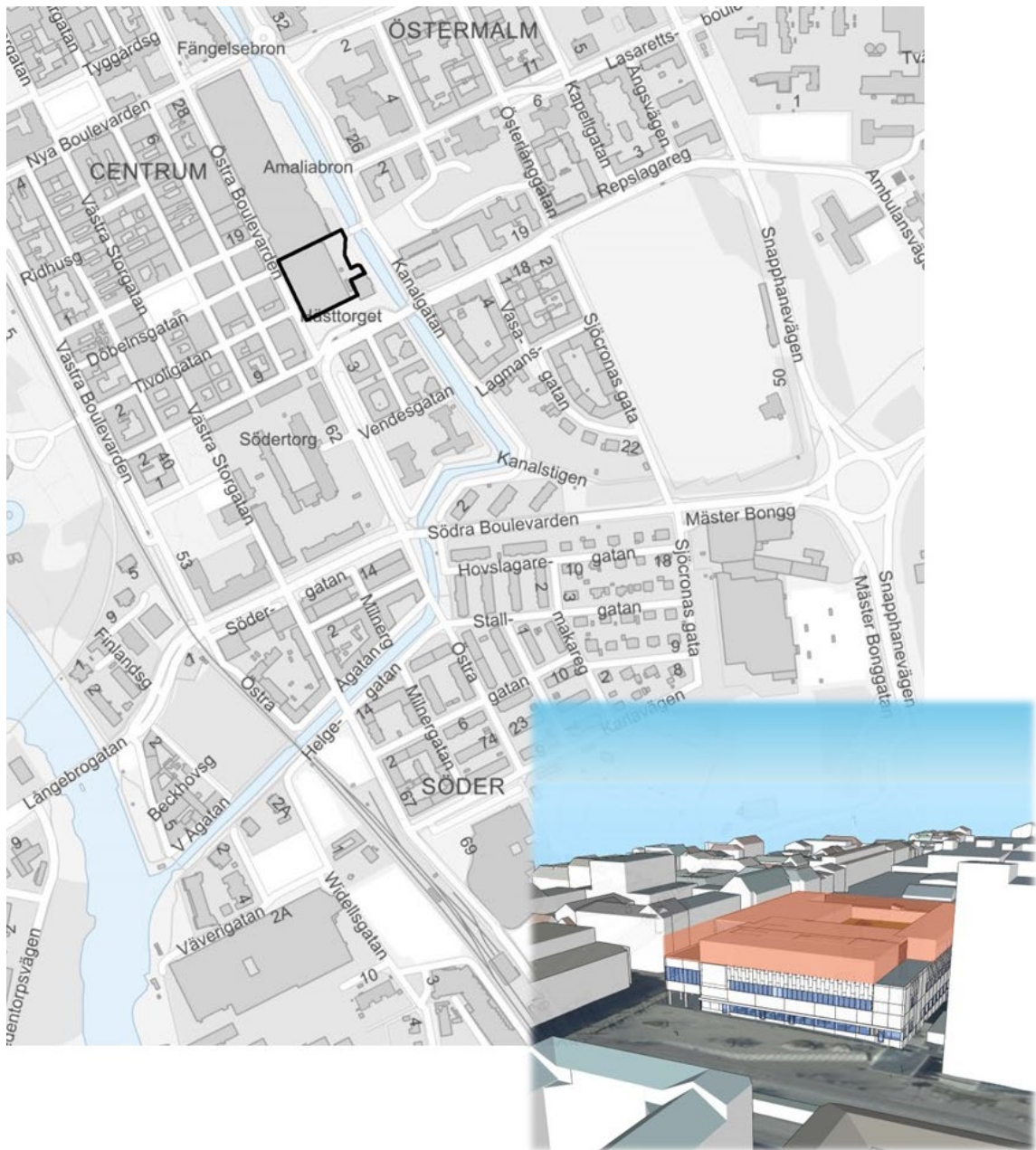




Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Domus 4 m.fl. i Kristianstad





ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av södra delen av Galleria Boulevard (Kvarter C) med lokaler för gymnasieskola. Även högskola, universitet och övrig vuxenutbildning tillåts. Byggnaden ska även kunna användas för centrumverksamheter. Källarplanet ska kunna användas som parkeringsanläggning.

Byggrätten anpassas till behovet av lokaler för gymnasieskola. Samtidigt ska möjligheter att begränsa negativ påverkan på angränsande bostadslägenheter tas tillvara avseende skuggning och dagsljusinsläpp.

Läge och omfattning

Planområdet består av södra delen av Galleria Boulevard (Kvarter C) samt angränsande mark i öster. Området gränsar i väster till Östra Boulevarden, i söder till Hästtorget och i öster till Kanalparken och punkthuset No.12. Berörda fastigheter är 3D-fastigheten Domus 4, del av Domus 2 samt del av Kristianstad 4:4.

Uppdrag och bakgrund

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

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

Markägoförhållanden

Mellan Kristianstads kommun och Fastighets AB Centrum Västerort har ett avtal träffats om överlåtelse av 3D-fastigheten Domus 4 och del av Domus 2. Fastigheterna ägs fortfarande av Fastighets AB Centrum Västerort. Kristianstad 4:4 ägs av kommunen.

Planhandlingar

- Plankarta 2023-05-16
- Planbeskrivning inkl. behovsbedömning av SMB 2023-05-16
- Grundkarta 2023-02-23
- Fastighetsförteckning 2023-06-08



Utredningar tillhörande planförslaget

- Gallerian Etapp C, Kristianstad, Utredning gymnasieskola DAGSLJUS, Fojab 2023-02-07
- Gallerian Etapp C, Kristianstad, Utredning gymnasieskola SKUGGSTUDIE, Fojab 2023-02-07
- Trafik PM Domus 4 m.fl., Ramböll 2023-02-21
- Kvarter C - Skyfallskontroll, Tyréns 2023-02-01
- Geoteknisk utredning inom Östra centrum i Kristianstad, Tyréns 2008-10-31
- Detaljerad markteknisk miljöundersökning, Kristianstads nya Galleria, Tyréns 2012-08-28
- Efterbehandlingsrapport, Kristianstads nya Galleria – etapp 3, PEAB 2014-12-16

Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

En undersökning har påbörjats för att avgöra om planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, se avsnittet sist i planbeskrivningen. Undersökningen är avslutad först efter att undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen. Inför planförslagets samråd är bedömningen att planförslaget inte har en sådan miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap miljöbalken behöver göras.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande.



Tidplan

Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2023-05-16
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	preliminärt 2023-08
Godkännande för antagande	Byggnadsnämnden	preliminärt 2023-11
Antagande	Kommunfullmäktige	preliminärt 2024-01
Laga kraft		preliminärt 2024-02

Medverkande

Planförslaget har tagits fram i samråd med representanter för miljö- och hälsoskyddsavdelningen, bygglovsavdelningen, barn- och utbildningsförvaltningen, kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet, tekniska förvaltningen och Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för Galleria Boulevard och omgivande markområden vann laga kraft 2012-01-10. Genomförandetiden har gått ut. För Kvarter C i söder medges centrumverksamheter, handel, parkering och bostäder. Skola ingår inte.

Vid en maximalt utnyttjad byggrätt får de två nedersta våningsplanerna användas för centrumverksamheter och handel och de två översta planerna för bostäder. Däremellan finns möjlighet till två planer med parkeringsdäck. Högsta tillåtna totalhöjd är +30 meter över nollplanet (26-27 meter över marknivån). Därutöver får tekniska installationer tillkomma. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +25 meter över nollplanet (21-22 meter över marknivån).

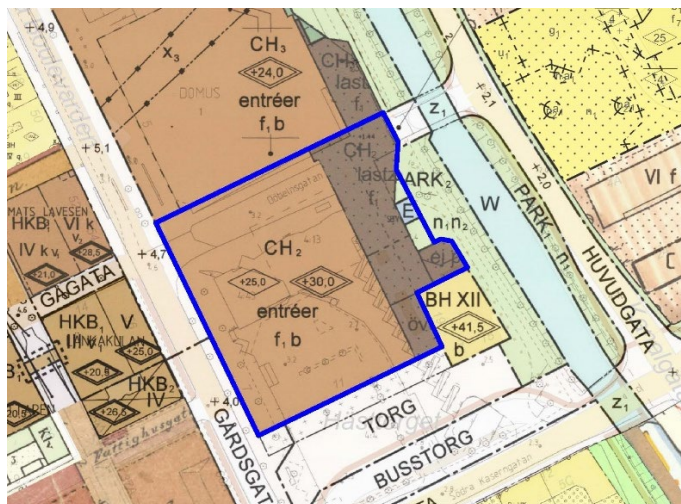


SEKTION B MED MAXIMAL BYGGRÄTT

Illustration till gällande detaljplan från 2012. Sektion från norr till söder med maximal byggrätt.

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

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



Mosaik över gällande detaljplaner. Planområdet är markerat med blå linje.



Gällande översiktsplan

Gällande översiktsplan för Kristianstad stad (antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14) anger stadsbyggd. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

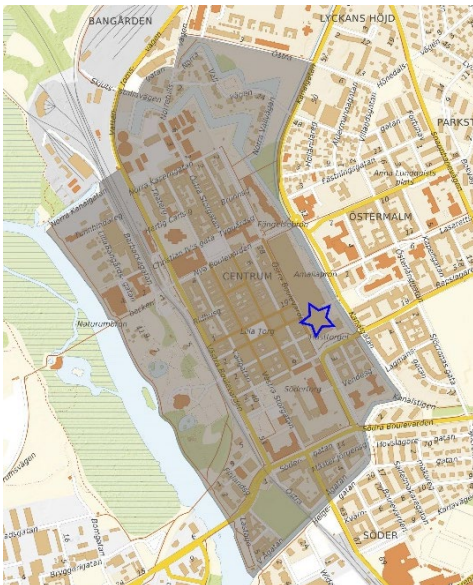
Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Kristianstad (L15); "Fästningsstad och residensstad med rutnätsplan och arkitektur präglad av militär och förvaltning. Ett av de främsta exemplen på den danske kungen Christian IV:s stadsbyggnadskonst, anlagd som gränsfästning mot Sverige."

Uttryck för riksintresset

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. På typiskt sätt ersatte boulevarderna och en zon präglad av parkanläggningar och offentliga byggnader befästningarna efter 1800-talets mitt.



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



Övriga skyddsbestämmelser

Skyddsområde för grundvattentäkt

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

Fornlämningar

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

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

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



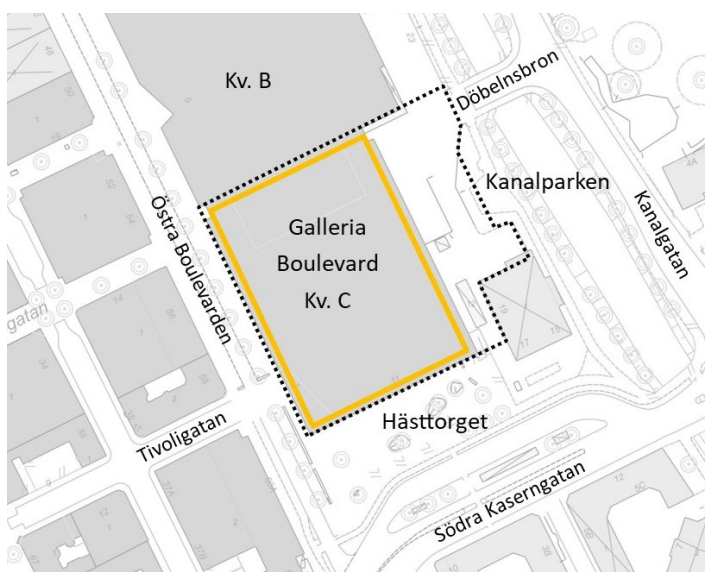
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Planområdet består av Kvarter C inom södra delen av Galleria Boulevard samt angränsande markområde i öster. Byggnaden består av två oinredda handelsplan och ett oinrett källarplan avsett för bland annat bilparkering. Markområdet i öster består av lastzonsområde, tillfart till ett planerat parkeringsgarage samt tillfart och kommunikationsytor till ett punkthus med bostäder inom Domus 3. I planområdet ingår även en remsa av Kanalparken med plantering och sittplatser.



Bild från oktober 2021. Vy från sydväst mot Hästtorget och Kvarter C.



Översiktskarta. Planområdet är markerat med streckad linje.



Trafik

Markområdet öster om Kvarter C har tillfart med bil och lastbil via Döbelnsbron. Östra Boulevarden är öppen för biltrafik från söder fram till Tivoligatan.

Gång- och cykelstråk och parkeringsplatser för cykel finns utmed Östra Boulevarden, vid Hästtorget och i Kanalparken.

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

Kulturmiljövården

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, Kristianstad (L15), se även kartbild och beskrivning på sidan 5.

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

Innan Galleria Boulevard uppfördes bestod området av storskalig bebyggelse i form av varuhuset Domus med tillbyggd biograf, ett resecentrum och stora öppna ytor med parkering.

Naturvärden

Planområdet bedöms sakna särskilda naturvärden. Kvartersmarken består av bebyggd och hårdgjord mark. Parkmarken i öster är en nyanlagd plantering.

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

Teknisk försörjning

Till planområdet finns utbyggd teknisk försörjning. Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten inom gata och fastighet. C4 Elnät AB ansvarar för elnätet.



Planområdet berörs inte av några allmänna ledningsstråk.

Dagvattenlösning

Dagvatten från planområdets bebyggelse och trafikytor leds via ledningar till Råbelövskanalen i öster och vidare till Helgeå och Hammarsjön. Dagvattenlösningen är gemensam för kvarterensmarken vid punkthuset och för lastzonen till Kvarter B och C. Lastzonen har en oljeavskiljare.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

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

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

Översvämningsrisk vid skyfall

Lastzonsområdet öster om Kvarter B och C ligger lägre än omgivande mark. Risken för översvämnning vid skyfall har uppmärksammats vid tidigare planläggning och bygglovsprövning men det är osäkert hur frågan slutligen har beaktats.

Som underlag för detaljplanen har en skyfallsanalys tagits fram för lastzonsområdet; *"Kvarter C – skyfallskontroll"*, Tyréns 2023-02-01. Analysen visar att en tillfällig översvämningsyta kan uppstå inom lastzonen med ett största djup på cirka 35 centimeter. Vid fasaden till Kvarter C bedöms vattendjupet kunna nå cirka 25 centimeter. Eventuell risk för materiella skador behöver hanteras inför att byggnaden tas i bruk. Se vidare under Planförslaget, sidan 27.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplaneläggningen för Galleria Boulevard gjordes en geoteknisk utredning, *"Geoteknisk utredning inom Östra centrum i Kristianstad"*, Tyréns 2008-10-31.



Planområdet omfattade hela gallerian och intilliggande mark utmed kanalen. Utredningen bedöms som ett tillräckligt underlag för den nu aktuella planläggningen. Området är numera också fullt utbyggt.

Vid tidpunkten för utredningen beskrivs jordlagerföljden som bestående av fyllnadsmassor överst. Under fyllnadsmassorna finns inom delar av området, bland annat utmed kanalen, organiska jordarter. Därefter följer ett mäktigt lager av lera som underlagras av morän.

Rekommendationen är att lättare byggnader (maximalt 2 våningar) och mindre mäktiga uppfyllnader (upp till 1 meter) bör kunna utföras utan större förstärkningsåtgärder. Anläggningar med större och/eller koncentrerade laster kräver grundläggning med pålning.

För mindre byggnader erfordras att fyllning och förekommande organiska jordar schaktas ur. Detta gäller även för golv på mark för byggnader där de bärande delarna är pålade.

Planerade byggnader kan utföras med källare. Källarkonstruktioner måste dock utföras vattentäta och dimensioneras för upplyft.

I anslutning till kanalen föreligger stabilitetsproblem i form av skred. Uppfyllnader närmare än 10 meter från kanalen bör därför undvikas. Eventuella urgrävningar i anslutning till befintliga anläggningar samt vid kanalen måste utföras innanför spont.

Området utgör normalriskområde för radon.

Hydrogeologiska förhållanden

Enligt beskrivning i *"Detaljerad miljöteknisk markundersökning, Kristianstads nya galleria"*, Tyréns 2012-08-28, ligger det ytliga grundvattnet cirka 1 meter under markytan vid kanalen och cirka 3 meter under markytan vid Östra Boulevarden.

Markföroreningar

Tidigare åtgärder

Markföroreningar inom området har åtgärdats på olika sätt efterhand som gallerian och omkringliggande mark har byggts ut och anlagts.

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

Inför byggstart av hela galleriaprojektet gjordes även en *"Detaljerad miljöteknisk markundersökning, Kristianstads nya galleria"*, Tyréns 2012-08-28. Av de provpunkter som



var placerade inom etapp 3 uppvisade merparten halter i nivå med KM (känslig markanvändning). I övriga punkter uppvisades halter i nivå med MKM (mindre känslig markanvändning) och, i ett prov, en bariumhalt i nivå med IFA (icke-farligt avfall).

Bedömning i förhållande till ny detaljplan

Av intresse för den nu aktuella planläggningen är om markanvändningen "S₁ gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning" föranleder några ytterligare åtgärder.

Gymnasieelever förväntas, till skillnad från yngre grundskolebarn, inte leka i direktkontakt med jord eller grus vid sin utevistelse under skoltid. Bedömningen är att det är exponeringsvägen "inträngning av ångor" i undervisningslokaler som är dimensionerande för riskbedömningen. Gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning kan i detta hänseende jämföras med mindre känslig markanvändning. Exponering antas då ske under 8 timmar per dygn och vuxna antas vistas inom området 200 dagar per år, baserat på antal arbetsdagar.

Av de ämnen som provtagits i halter över KM är det framför allt kvicksilver som skulle kunna utgöra en risk för påverkan på inomhusmiljön. Avvikelserna från KM är dock inte så stora och det aritmetiska medelvärdet hamnar på KM-nivå, det vill säga med god säkerhet inom det spann som är acceptabelt för den planerade användningen av byggnaden.

Kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning bedömer att risken för påverkan på inomhusluften orsakad av markföroreningar är liten. Den detaljerade miljötekniska markundersökningen från 2012 tillsammans med de åtgärder som gjorts i samband med byggnation är ett tillräckligt underlag för denna bedömning.

Översvämningsrisk från Helgeå

Stora delar av Kristianstad stad skyddas mot översvämmning från Helgeåns vattensystem genom ett system av skyddsvallar och pumpstationer. Risken för översvämmning 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 meter inträffar i havet. Tidplanen för utbyggnad av skyddsvallar 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 finns risk att lastzonsområdet öster om Kvarter C översvämmas. Stads kärnan översvämmas inte men blir kringskuren av vatten. Vid en sådan händelse skulle det ta minst ett dygn för Hammarsjöns vatten att nå fram till stads kärnan och planområdet 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 "Beredskapsplan för högvatten" planeras området utrymmas långt innan en så hög vattennivå inträffar. Kommunens ambition är att om utrymning bör ske kommer detta att göras proaktivt, det vill säga innan en sådan situation uppstår att det kan finnas risk för liv och hälsa.

Entréer som riktas mot Östra Boulevarden och Hästtorgets riskerar inte att översvämmas. Anlagda marknivåer ligger här över +4 meter vilket är högre än den högsta tänkbara vattennivån +3,59 meter vid Pynten i Hammarsjön och +3,83 meter vid Barbacka i Helgeå år 2100.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Planförslaget möjliggör en utveckling av Kvarter C inom Galleria Boulevard med lokaler för gymnasieskola. Även högskola, universitet och övrig vuxenutbildning tillåts. Möjlighet finns även att använda byggnaden för centrumverksamheter där bland annat kontor och handel ingår. Källarplanet får användas som parkeringsanläggning. Byggrätten ovan mark motsvarar tre våningsplan med en möjlig bruttoarea på cirka 15.000 kvadratmeter. Byggnadens höjd och utformning mot öster regleras så att negativ påverkan på närliggande bostadslägenheter begränsas.

Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar nuvarande Kvarter C inom Galleria Boulevard och tillhörande kvartersmark med trafikytor i öster. En remsa av parkmark i öster ingår också med syftet att justera en byggrätt för transformatorstation enligt gällande detaljplan.

Kvartersmark för Skola (gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning), Centrum och Parkering (källargarage)

Markanvändning

Detaljplanen möjliggör att området kan användas för S₁-Skola preciserat till gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Endast angivna kategorier av skola är tillåtna.

Området kan även användas för C-Centrum. Användningen Centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen.

Parkering tillåts preciserat till P₁-källargarage. Användningen Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon ska kunna utgöra en självständig användning inom kvartersmark. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk samt verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser, möjlighet att tvätta fordon eller liknande.

Bebyggandets omfattning

Kvartersmarken mot Kanalparken behöver vara tillgänglig som tillfartsområde och lastzon. Här får endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader uppföras. Byggnadsverk kommer inte att kunna uppföras där det finns servitut för in- och utfart till annan fastighet.



Höjd på byggnadsverk

Högsta tillåtna nockhöjd för Kvarter C regleras till +22 meter över nollplanet. Detta medger att befintlig huskropp byggs på med ytterligare ett våningsplan. Undantag gäller för byggnadens sydöstra hörn där högsta tillåtna nockhöjd regleras till +17 meter över nollplanet. Detta motsvarar takhöjden på de nuvarande två våningsplanen.

Tillåtna höjder är lägre än i gällande detaljplan och har anpassats till beräknat lokalbehov för gymnasieskola. Avsikten är också att begränsa negativ påverkan på punkthuset med bostäder i öster i form av minskat dagsljusinsläpp och skuggning. Se även avsnittet "Påverkan på närliggande bostäder", sidan 23 och framåt.

Enligt gällande detaljplan får Kvarter C byggas på med två våningsplan för bostäder. Denna lösning har visat sig svår att genomföra och medges inte i den nya detaljplanen.



3D-vy från sydöst med Hästtorget, Kvarter C och omkringliggande bebyggelse.

Byggrätten för det nya våningsplanet är redovisat med röd färg. Detaljer i byggnadens utformning är endast preliminära.

Utformning

Fasadutformning

Fasad mot öster ska utformas huvudsakligen med vit puts. Avsikten är att underlätta för dagsljus att reflekteras mot bostadslägenheter i punkthusets nedre våningsplan, se vidare i avsnittet "Påverkan på närliggande bostäder", sidan 23 och framåt.

Kvartersmark för Teknisk anläggning (transformatorstation)

En del av nuvarande parkmiljö intill lastzonen planläggs som teknisk anläggning med preciseringen transformatorstation, E₁. Syftet är att justera en byggrätt för transformatorstation enligt gällande detaljplan. Byggrätten flyttas cirka 10 meter söderut till hörnet vid punkthuset så att parkmiljön inte delas av transformatorstationen och säkerhetsavståndet kring denna.

Allmän platsmark, Park

En del av angränsande parkmark till lastzonen ingår i planområdet. Syftet är att justera en byggrätt för transformatorstation enligt gällande detaljplan.



Stadsbild och centrumliv

Kvarter C är uppfört som våningsplan för handel och liknande centrumverksamheter. En ny användning som gymnasieskola påverkar angränsande stadsmiljö på olika sätt.

Placering av skolans entré

Av säkerhetsskäl kommer den planerade gymnasieskolan endast att ha en entré för elever och besökande. Det blir därför särskilt viktigt var denna placeras.

Två lägen för skolans huvudentré har diskuterats under planarbetet. Det ena ligger vid hörnet mot Östra Boulevarden i fonden av Tivoligatan. Här finns redan en anlagd entré till de oinredda handelsplanen. Det andra entréläget ligger mot Hästtorget en bit in från Östra Boulevarden, se foto med illustration nedan.

Enligt resonemang nedan bedöms entréläget mot Hästtorget vara det bästa alternativet med hänsyn till stadsmiljön. Det behöver studeras vidare om detta även kan bli en bra lösning med hänsyn till byggnadens inre funktioner.



Vy från Södra Kaserngatan mot Hästtorget och Kvarter C. Förslag till nytt entréläge är markerat med gul linje. Det nya tänkta våningsplanet är illustrerat med vit streckad linje. Illustration miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Stadsbild

För stadsbilden är det en tydlig fördel om entrén läggs mot Hästtorget. Skolan får då sin verkliga framsida mot Hästtorget och torget får en tydlig identitet och mening som entréplats till en offentlig byggnad. Samtidigt får skolbyggnaden en mer framträdande roll i stadsbilden.



Gallerians södra entré illustrerades ursprungligen med Hästtorget som entréplats men lades sedan på hörnet mot Östra Boulevarden, sannolikt för att leda in besökare på ett bättre sätt. Några dörrar finns förberedda ut mot torget för lokaler med handel eller servering. Med de nya skollokalerna blir förutsättningarna annorlunda då hela byggnadens bottenplan planeras som våningsyta för skolan. Med huvudentrén mot Östra Boulevarden skulle fasaden mot torget bli sluten på så sätt att alla dörrar är låsta.

Entrézon

Med huvudentrén mot Hästtorgets upphöjda del kan skolan få ett ändamålsenligt och samlat entréområde där man kan hänga en stund, vänta in kompisar och bestämma vad som händer härnäst. När byggnaden används för andra verksamheter utanför skoltid får även dessa sin entrézon mot torget. Samma goda förutsättningar saknas för entréalternativet mot Östra Boulevarden som leder ut i korsningen med Tivoligatan.



Illustration till gällande detaljplan från 2012. Den södra entrén till gallerian planerades mot Hästtorget.



Vy från söder mot korsningen Östra Boulevarden/Tivoligatan. Alternativt läge för skolans huvudentré är markerat med gul pil. Bild från Google Maps augusti 2022.

Cykelparkering

I avsnittet "Placering av cykelplatser till skolan" på sidan 19 och framåt jämförs möjligheten att ordna cykelplatser mellan de båda diskuterade entrélägena. Den översiktliga bedömningen är att behovet av cykelplatser kan ordnas på ett bra sätt för båda entrélägena.

Angöring och tillgänglighet

Bilparkering för rörelsehindrade planeras i källarplanet. Angöringsplats för färdtjänstbil behöver ordnas utmed Östra Boulevarden eller Tivoligatan. Denna funktion omfattas inte av kravet på maximalt 25 meter till entré men behöver ligga så att entrén kan nås på ett enkelt sätt. Detta bedöms kunna uppfyllas för båda entrélägena. Se även avsnittet "Parkering och angöring för rörelsehindrade" på sidan 21.



Utemiljö för gymnasieskola och allmänhet

Enligt Boverkets allmänna råd (2015:1) ska fria (utemiljö) finnas till skolor. För gymnasieskolor anges inget specifikt om ytans placering eller storlek utan denna får anpassas till elevernas och verksamhetens behov.

Skolan planeras få cirka 1000 elever och en stor andel av dessa kan väntas använda centrums gågator, torg och parker som utemiljö.

Det behöver också finnas en ändamålsenlig utemiljö i nära anslutning till skolans entré. Lämpliga ytor är Hästtorget och gågatan inom Östra Boulevardens södra del. Gågatan kompletterar Hästtorget genom att Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller på skolgård kan uppfyllas.

Detta är delar av stadsmiljön som i nuläget används mycket sparsamt. Om ytorna anpassas och kompletteras på ett bra sätt kan de bidra positivt både till skolans attraktivitet och till centrumlivet.

För skolans behov bör sittplatser ordnas så att socialt samspel och gemenskap främjas mellan individer och grupper. Genom att blanda olika typer av möbler där man kan sitta, stå och klättra kan miljön också locka en bredare grupp från allmänheten med barn, unga och äldre.



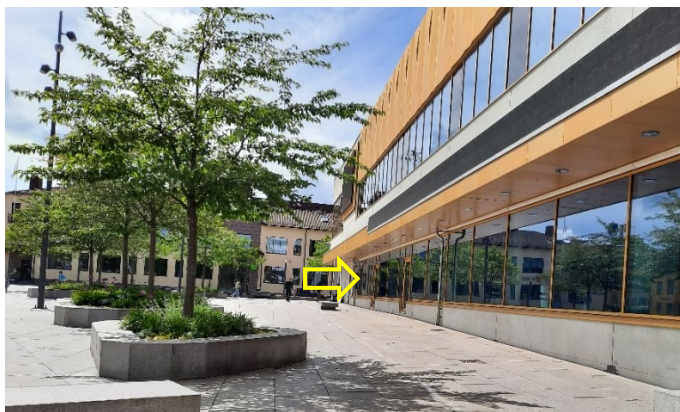
Exempel på "hängmöbel" där man både kan sitta, stå och klättra.

Bredvid finns även traditionella sittbänkar med rygg- och armstöd för dem som föredrar detta.



Gågatan inom Östra Boulevardens södra del, till höger syns Kvarter C.

Stråket är glest möblerat och kan förtäas med sittgrupper för skola och allmänhet. En del av ytan behövs också till cykelplatser beroende på var skolans huvudentré placeras.



Hästtorget kan kompletteras med fler sittplatser för skola och allmänhet, t.ex. utmed fasaden till Kvarter C som har söderläge.

Föreslaget läge om skolans huvudentré vänds mot Hästtorget är markerat med gul pil.

Trafik och parkering

Som underlag för detaljplanen har en trafikutredning tagits fram, "Trafik PM Domus 4 m.fl.", Ramböll 2023-02-21. Utredningen har avgränsats till att behandla trafiklösning för den planerade gymnasieskolan. I nedanstående avsnitt görs hänvisningar till dokumentet.

Behov av cykelplatser till skolan

För gymnasieskola och högre utbildning anger kommunens parkeringsnorm 20 cykelplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) inom zon 1 - stadskärnan. För den planerade skolans cirka 12.000 kvadratmeter BTA skulle detta innebära ett behov av 240 cykelplatser. Omräknat till cykelplats per person innebär det att 20 procent av byggnadens cirka 1000 elever och 150 personal skulle cykla.

Möjlighet finns att frånga parkeringsnormen om en utredning kan visa att behovet är ett annat. I detta fall finns två jämförbara gymnasieskolor, C4-gymnasiet och Söderportgymnasiet, inom 400 meter från Kvarter C. I Trafik-PM redovisas en inventering av cykelplatser som gjordes vid skolorna 2017. Enligt denna uppskattas 5 procent av C4-gymnasiets elever och personal ha cyklat den aktuella dagen. För Söderportgymnasiet är motsvarande siffra 8 procent.

Resultatet bedöms som rimligt då skolorna har stora upptagningsområden som även omfattar grannkommunerna. De har också god tillgång till kollektivtrafik. Dock har inventeringen vissa brister då den utfördes i oktober månad och faktorer som väder och tidpunkt på dagen noterades inte. Enligt Trafik-PM bör en kompletterande inventering göras vid en tidpunkt och väderlek där så hög andel som möjligt kan antas cykla.

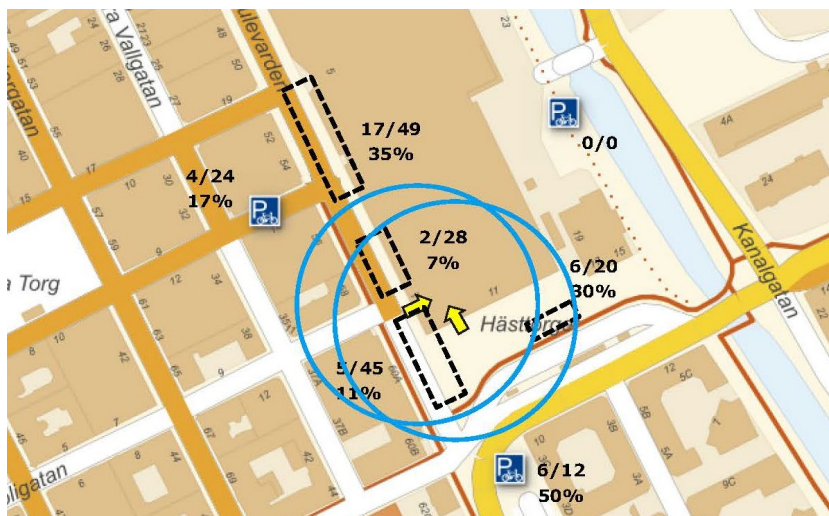
En preliminär bedömning är att cykelplatser behöver finnas till minst 10 procent av den nya skolans elever och personal. Detta motsvarar **115 platser**. Beredskap behöver också finnas för att öka antalet platser till en nivå motsvarande gällande parkeringsnorm om behov uppstår, det vill säga 240 platser.



Placering av cykelplatser till skolan

Vid uppförandet av Galleria Boulevard anlades all cykelparkering på allmän platsmark runt byggnaden. Eftersom de två handelsplanen inom Kvarter C har stått oinredda har det faktiska behovet av cykelplatser inte varit särskilt stort.

I Trafik-PM redovisas en inventering av befintliga cykelplatser inom 50 meter från skolans studerade entrélägen. Avståndet 50 meter har valts utifrån resonemanget att om platserna upplevs ligga för långt bort ökar risken för att cyklar parkeras olovligt närmre entrén. Endast 13 av totalt 93 platser var upptagna vid tillfället, se kartbild nedan.



Kartbild från
Trafik-PM.

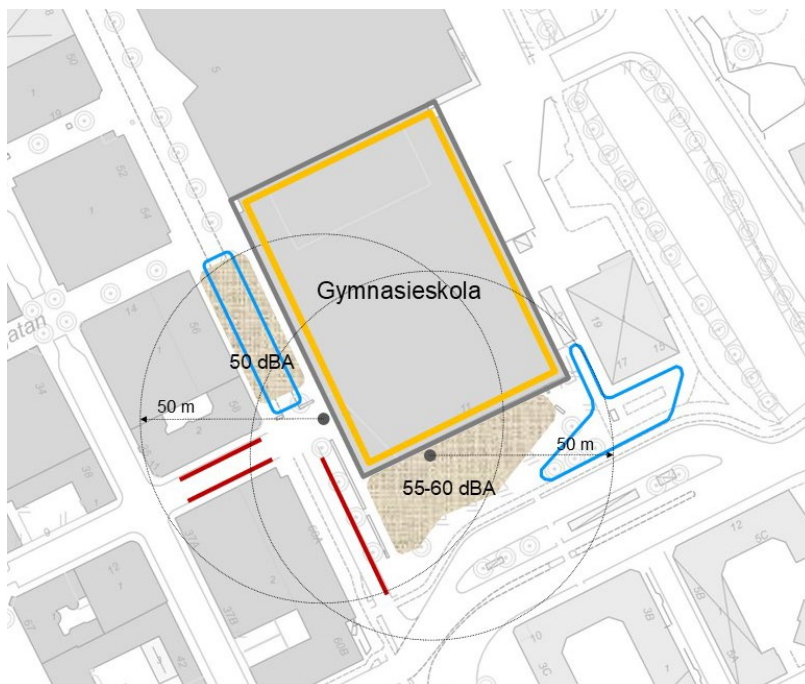
Resultat från
inventering av befintlig
cykelparkering och
antalet upptagna
platser. Blå cirkel visar
radien 50 meter från
studerade entrélägen till
skolan.

Slutsatsen är att en stor andel av områdets befintliga cykelplatser kan användas för skolans behov. Dessutom är både Östra Boulevarden intill Kvarter C och den östra delen av Hästtorget gleslyttjade ytor som kan förtätas med fler cykelplatser, se kartbild med förtättningszoner på nästa sida. Kartan är sammanställd av miljö- och samhällbyggnadsförvaltningen, förslag till inplacering av nya cykelplatser ingår inte i Trafik-PM.

En översiktlig bedömning är att ytor inom 50 meter från de studerade entrélägena enkelt kan kompletteras så att 115 cykelplatser finns för skolans behov. Antalet bör också kunna utökas med minst 20 platser för entréläget mot Östra Boulevarden och minst 40 platser för entréläget mot Hästtorget.

Om behovet i framtiden skulle bli större, exempelvis 240 platser enligt normen, kan fler cykelplatser anläggas men då med lite längre gångavstånd än 50 meter. Med huvudentrén vänd mot Hästtorget är området söder om punkthuset intressant att använda.

Ett annat alternativ är att cykelplatser ordnas inomhus. Detta kan upplevas både som en kvalitet och som tidskrävande och omständligt av eleverna. Cykelparkering inomhus bör oavsett detta vara intressant att erbjuda för personal.



Analyskarta

- Studerade entrélägen för skolan.
- Utemiljö som kan kompletteras med fler sittmöbler.
- Zoner som kan förtäas med fler cykelplatser.
- Alternativa lägen att utreda för angöring med färdtjänst och HCP-parkering för allmänheten.

Bilparkering

Vid uppförandet av Galleria Boulevard tillgodosågs behovet av bilplatser genom att ett nytt parkeringshus tillkom inom gallerians norra del. När Kvarter C nu säljs som en egen fastighet får den nya ägaren (i detta fall kommunen) ansvaret för att lösa bilplatsbehovet vid kommande bygglovsprövning.

För gymnasieskola och högre utbildning anger gällande parkeringsnorm 1 bilplats per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA). För den planerade skolbyggnadens cirka 12.000 kvadratmeter BTA motsvarar detta 12 bilplatser. Ett så litet behov bör kunna lösas genom att nya bilplatser tillkommer i byggnadens källarplan.

Planförslaget tillåter även markanvändningen C-Centrum. Här ingår kategorier av markanvändning med ett betydligt större bilplatsbehov än gymnasieskola, till exempel restaurang, detaljhandel och kontor. Om någon sådan markanvändning blir aktuell i framtiden kan bilplatsbehovet behöva lösas utanför fastigheten. För att detta ska kunna accepteras måste gångavståndet mellan berörd fastighet och parkeringsanläggningen vara rimligt. Möjligheter att säkerställa parkeringslösningar på annan fastighet kan vara genom gemensamhetsanläggning, parkeringsservitut eller parkeringsköp.



Parkering och angöring för rörelsehindrade

Bilparkering för rörelsehindrade planeras i skolbyggnadens källarplan och kan erbjudas till personal, elever och även besökande om någon möter upp och öppnar porten. Med denna lösning tillgodoses kravet att ordna ett tillräckligt antal parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 meters gångavstånd till entré.

Gymnasieskolan behöver även en angöringsplats för färdtjänstbil med ramp bakåt. Denna funktion omfattas inte av kravet på maximalt 25 meter till entré men behöver ligga så att entrén kan nås på ett enkelt sätt. Förslag till alternativa lägen att utreda redovisas på kartbild på föregående sida. Det bör också ordnas ytterligare en bilplats för rörelsehindrade i närområdet som allmänheten kan använda.

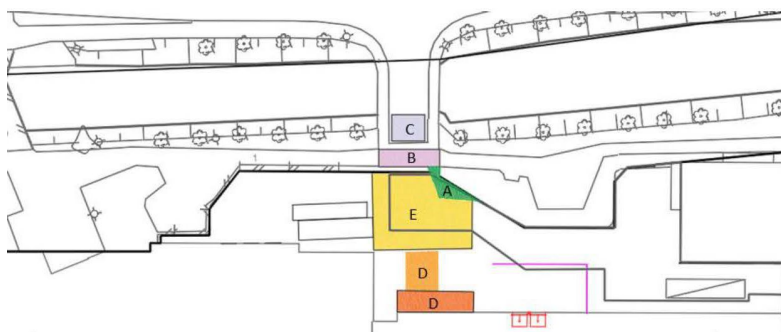
Trafikområdet i öster

Lastzonen

Planområdet omfattar den del av lastzonen som tillhör Kvarter C. Infartszonen används även som tillfart och manöverutrymme för lastzonen till Kvarter B i norr och som tillfart till punkthuset inom Domus 3.

Fastigheten Domus 3 har en fastlagd rättighet till sin tillfart genom servitut. I samband med pågående fastighetsreglering behöver Domus 2 få rättighet att köra över blivande Domus 4 för att kunna använda lastzonen till Kvarter B. Se vidare i avsnittet "Genomförande" från sidan 29 och framåt.

I Trafik-PM redovisas ett tidigt förslag till hur områdets olika trafikfunktioner kan samordnas när Kvarter C byggs om till gymnasieskola, se illustration nedan. Förslaget bedöms som ett tillräckligt underlag för detaljplanen men behöver bearbetas vidare tillsammans med planlösningen för källaren.



*Illustration från
Trafik-PM.*

*Sammanfattande
förslag för
lastzonen, tidigt
skede.*

- A. Planteringsbädd med låg växtlighet i lastzonen, söder om angöringsvägens anslutning till fastigheten för minska längden för parkstråkets passage över anslutningsvägen samt för att avavleda fotgängare att promenera genom lastzonen.
- B. Avvikande material på parkstråket i passagen över anslutningsvägen.
- C. Spikma gupp för att uppmärksamma motortrafikanter på korsande parkstråk
- D. Markerade lastplatser i lastzonen (två alternativ för lastplats till gymnasieskola).
- E. Servitutsområde för kvarter B på kvarter C

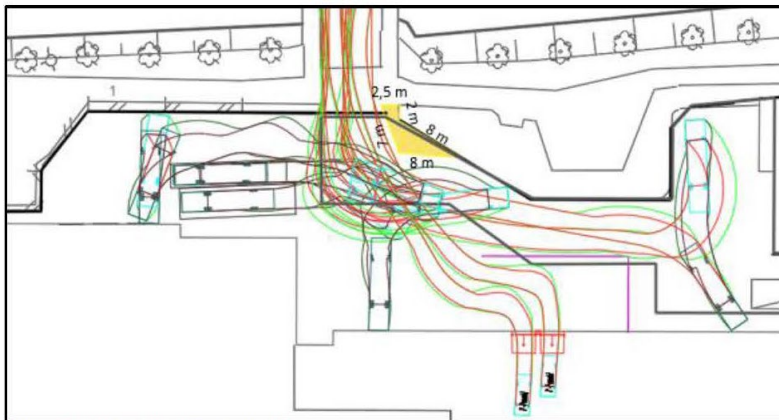


Bild från Trafik-PM.

*Sammanställning av
körspår,
tidigt skede.*

Mötet med Kanalparken

Sett från området vid Döbelnsbron upplevs gränsen mellan park och lastzon som otydlig. Asfaltytor dominerar intrycket. Tyvärr finns det inget utrymme för någon planeringsyta inom lastzonen. Högre växtlighet skulle också kunna innebära problem med sikt.

I Trafik-PM föreslås några enklare åtgärder i anslutning till Döbelnsbron och lastzonens tillfart som kan stärka parkmiljön och även öka trafiksäkerheten. Se bilder nedan.



Infarten till lastzonen från Döbelnsbron, bild från maj 2022.

Gränsen mellan park och lastzon är otydlig. Asfaltytor dominerar intrycket.



Samma bild som till vänster men med illustrerade åtgärder liknande förslaget i Trafik-PM.

Området där parkens gång- och cykelstråk korsar infarten till lastzonen markeras med ett material som anknyter till parkmiljön. Den asfalterade ytan har smalnats av med cirka 2 meter. Gångbanan på Döbelnsbrons södra sida övergår nu i grusad yta som möter en ny planteringsyta vid stödmuren mot lastzonen. Befintlig planteringsyta har kompletterats med klätterväxter som hänger ner över stödmuren. Illustration miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.



Trafiksäkerhet

Under de år som Kvarter C har stått oanvänt har en smitväg etablerats genom lastzonen från Hästtorget och punkthuset till Kanalparken vid Döbelnsbron. När lastzonen tas i bruk i den omfattning som redovisas i Trafik-PM kommer det att saknas trafiksäkra ytor för gående och cyklister genom området. Backande fordon utgör en särskild risk. Gymnasieelever, boende i punkthuset och övrig allmänhet behöver hänvisas till gång- och cykelstråken utanför lastzonen. Om cykelplatser till skolan ordnas i källarplanet behöver dessa ha sin entré från ett annat håll med hiss ner i källaren.



Bild från Trafik-PM.

*Illustrerade
smitvägar från
Hästtorget och
punkthuset till
Kanalparken.*

Påverkan på riksintresse för kulturmiljö

Bebyggelsen väster om Östra Boulevarden är en del av den ursprungliga rutnätsstaden från 1600-talet. Kvarteren Mats Lavesson och Länkakulan vid Kvarter C har fyra våningar. Kvarteret Härberget mitt emot Hästtorget har endast två våningar.

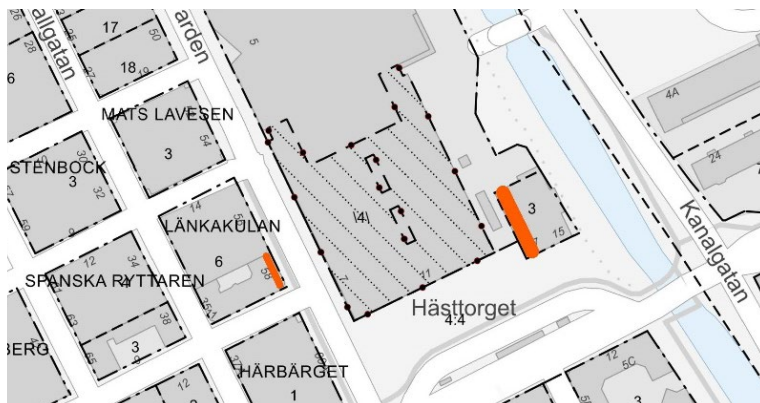
Genom planförslaget sänks den tillåtna höjden på Kvarter C från +30 meters totalhöjd över nollplanet (cirka 26 meter över angränsande gata) till +22 meters nockhöjd över nollplanet (cirka 18 meter över angränsande gata). Kulturhistoriskt bedöms detta bli en bättre anpassning till angränsande bebyggelse väster om Östra Boulevarden jämfört med gällande detaljplan, se även illustration till avsnittet "Höjd på byggnadsverk" på sidan 14.

Planförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Påverkan på närliggande bostäder

Punkthuset med bostäder i öster ligger nära Kvarter C, avståndet är bara 8,5 - 10 meter mellan byggnaderna. Det är relevant att undersöka hur bostadslägenheter kan komma att påverkas när Kvarter C byggs om med ytterligare ett våningsplan.

Utmed Östra Boulevarden finns bara en bostadslägenhet med fönster mot planområdet. Denna ligger på tredje våningen inom Kvarteret Länkakulan. Det bedöms inte som sannolikt att det nya våningsplanet på Kvarter C påverkar lägenhetens dagsljusinsläpp i nämnvärd omfattning. Avståndet mellan fasaden på Kvarteret Länkakulan och Kvarter C är relativt generöst (cirka 18 meter) i förhållande till byggnadernas höjd.



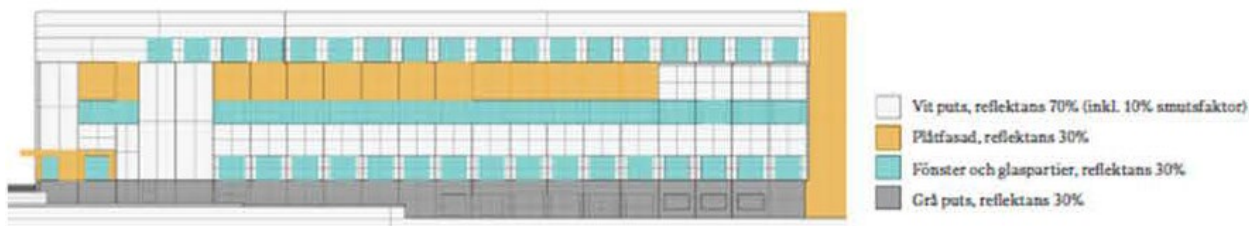
Fasader nära Kvarter C med bostadslägenheter.

Dagsljus

En dagsljusstudie har tagits fram för att beskriva konsekvenserna av detaljplanens byggrätt, "Gallerian Etapp C, Kristianstad utredning gymnasieskola DAGSLJUS" Fojab 2023-02-07. Studien avser påverkan på lägenheter i punkthuset i öster.

Enligt föreskrifter och allmänna råd i Boverkets byggregler ska alla vistelserum i nya bostäder uppfylla krav på tillgång till direkt dagsljus. Detta innebär en dagsljusfaktor på cirka 1,0 % eller högre.

I studien jämförs tre olika alternativ i en fördjupad så kallad VSC-analys; Fall 1 Befintlig situation, Fall 2a Tillbyggnad skola och Fall 2b Tillbyggnad skola med indragning (planförslaget). Fall 3 Byggrätt (maximal byggrätt enligt gällande detaljplan) beskrivs med en övergripande VSC-analys.



I den fördjupade VSC-analysen har 3D-modellen justerats med specifik reflektans av fasadmateriell enligt illustrationen ovan. Observera att planbestämmelsen "Fasad mot öster ska utformas huvudsakligen med vit puts" kan uppfyllas även på andra sätt än med denna utformning.

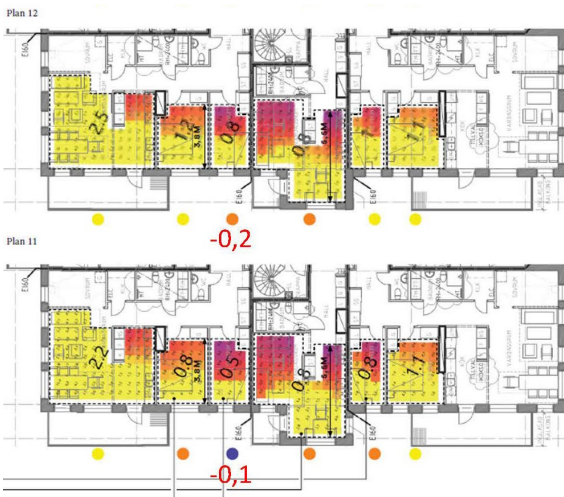
En påbyggnad enligt Fall 3 skulle innebära störst begränsning av dagsljusinsläpp i berörda bostadsrum eftersom den maximala byggrätten enligt gällande detaljplan är betydligt högre än i planförslaget.

Fall 2a och 2b får en mer begränsad påverkan varav 2b (planförslaget) skiljer sig endast marginellt från Fall 1 Befintlig situation.



Illustrationen ovan visar Fall 1 Befintlig situation. På andra våningsplanet (Plan 11 i ritningen) finns ett bostadsrum som inte uppfyller dagsljuskravet (blå punkt).

På andra och tredje våningsplanet (Plan 11 och 12 i ritningen) finns sammanlagt fyra bostadsrum med mindre avvikelse från dagsljuskravet (orange punkter).



Illustrationen ovan visar Fall 2b Tillbyggnad skola med indragning (planförslaget) och hur detta förhåller sig till Fall 1 Befintlig situation. På andra våningsplanet försämras dagsljusinsläppet med 0,1 i ett rum.

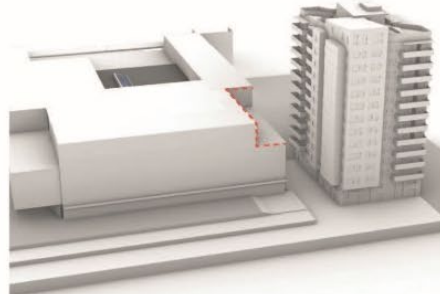
På tredje våningsplanet försämras dagsljusinsläppet med 0,2 i ett rum.



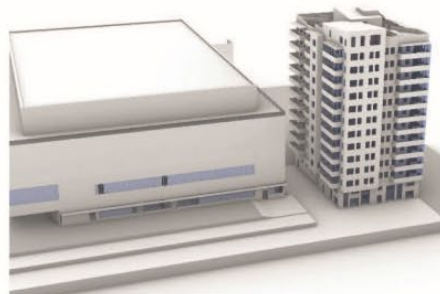
Fall 1 Befintlig situation



Fall 2a Tillbyggnad skola



Fall 2b Tillbyggnad skola - indragning



Fall 3 Byggrätt



Skuggning

En skuggstudie har tagits fram för att beskriva konsekvenserna av detaljplanens byggrätt, "Gallerian Etapp C, Kristianstad Utredning gymnasieskola SKUGGSTUDIEN" Fojab 2023-02-07. Syftet är att redovisa påverkan på uteplatser (balkonger) till lägenheter i punkthuset.

I studien jämförs samma alternativ som i dagsljusstudien; Fall 1 Befintlig situation, Fall 2a Tillbyggnad skola, Fall 2b Tillbyggnad skola med indragning (planförslaget) samt Fall 3 Byggrätt (maximal byggrätt enligt gällande detaljplan).

Med en högre byggnad uppstår ökad skuggning i olika omfattning när solen kommer in från väster på eftermiddagen och kvällen. Fall 2b (planförslaget) ger minst påverkan.

1. Befintlig situation

2a. Tillbyggnad skola

2b. Tillbyggnad skola med indrag

3. Tillåten byggrätt



Exempel från SKUGGSTUDIEN. Den 21 juni klockan 19.00 kommer bostadshusets västra fasad delvis att vara i skugga beroende på gallerians utformning. Störst är påverkan om den tillåtna byggrätten nyttjas fullt ut. Med en gymnasieskola kommer skuggpåverkan på bostadshuset att vara mindre men ändå lite mer än idag. Dras hörnet på skolan in (enligt planförslaget) blir påverkan mer begränsad.

Insyn

Boende kan eventuellt känna sig besvärade av insyn från lektionssalar eller arbetsplatser i Kvarter C. Det gäller i så fall främst vardagar på dagtid. Detta bör enkelt kunna lösas med till exempel lamellgardiner i skolans lokaler. Även skolverksamheten har ett intresse av att begränsa insyn i bostäder eftersom detta kan distrahera eleverna från undervisningen.

Eventuella takterrasser bör inte vändas mot punkthuset.

Teknisk försörjning

C4 Elnät AB har meddelat att det troligen behövs en ny transformatorstation nära Kvarter C när byggnadsdelen separeras från övriga gallerian. Ett markreservat för detta ingår i planområdet.

Hämtning av avfall planeras ske från lastzonen på byggnadens östra sida.



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.

Den aktuella detaljplanen berör äldre barn i åldern 16-18 år då ett av planens syften är att möjliggöra lokaler för gymnasieskola.

I samband med planläggningen har följande frågor bedömts som relevanta ur ett barnperspektiv. Dessa behöver följas upp i genomförandeskedet.

- Att kunna erbjuda en utemiljö med kvalitet i anslutning till skolans entré. Hur sittplatser ordnas påverkar möjligheten till socialt samspel och gemenskap. Grönska och en bullernivå som inte överstiger riktvärdena för skolgård bidrar till minskad stressnivå. Se även avsnittet "Utemiljö för gymnasieskola och allmänhet" på sidan 17.
- Trafiksäkerhet i anslutning till parkering och angöring. Se även avsnittet "Trafikområdet i öster" på sidan 21 och framåt.

Risker och störningar

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Jämfört med nuvarande förhållanden på platsen och gällande detaljplan innebär planförslaget oförändrade förutsättningar att följa gällande miljö kvalitetsnormer för vatten.

Dagvatten från planområdets trafikytor leds via ledning till Råbelövskanalen i öster och via denna vidare till Helgeå och Hammarsjön. Särskilt Råbelövskanalen är känslig för påverkan från förorenat dagvatten. Det är viktigt att lastzonen även fortsättningsvis har en oljeavskiljare.

Det finns generellt ett behov av att förbättra dagvattenhanteringen inom centrummiljön så att vattnet kan fördröjas och renas innan det släpps ut i Råbelövskanalen. Detta behöver ske utanför det aktuella planområdet.

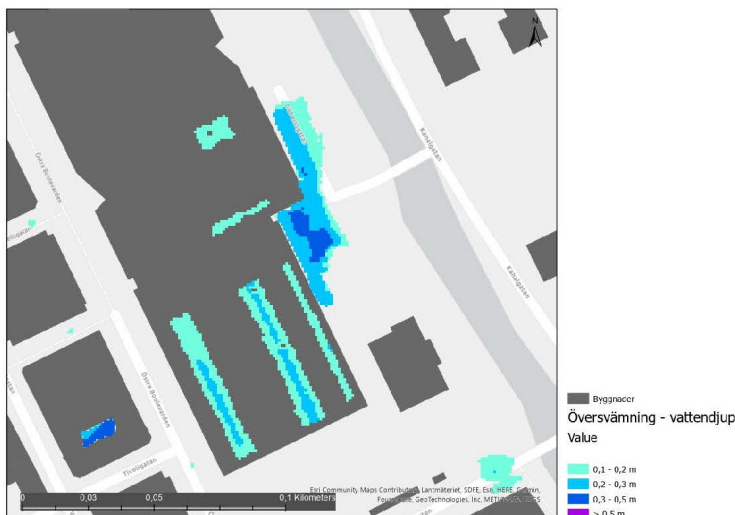
Översvämningrisk vid skyfall

Som underlag för detaljplanen har en skyfallsanalys tagits fram för lastzonsområdet; "Kvarter C – skyfallskontroll", Tyréns 2023-02-01.

Beräkningen utgår från ett 100-årsregn med 1 timmes varaktighet. För att ta hänsyn till framtida klimatförändringar har regnmängden justerats med faktorn 1,3. Regnet har även justerats med hänsyn till dagvattennätets kapacitet i området, vilket antas vara ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet.



Analysen visar att en tillfällig översvämningsyta kan uppstå inom lastzonen med ett största djup på cirka 35 centimeter. Vid fasaden till Kvarter C bedöms vattendjupet kunna nå cirka 25 centimeter. Översvämningsytor uppstår även på befintliga tak.



Kartbild från skyfallsanalysen.

Maximala översvämningsytor som i nuläget kan uppstå inom planområdet i samband med ett 100-årsregn.

Risk för materiella skador behöver hanteras inför att byggnaden tas i bruk. I skyfallsanalysen listas ett antal tänkbara åtgärder. Det kan till exempel vara att öka avrinningen från lastzonen till kanalen, att använda tillfälliga översvämningskydd eller att känslig infrastruktur i källarplanet placeras tillräckligt högt för att inte översvämmas.

Trafikbuller

Naturvårdsverket har tagit fram en vägledning med riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik, NV-01534-17. Enligt vägledningen för ny skola bör den del av utemiljön som används för lek, vila och pedagogisk verksamhet ha en bullernivå som understiger 50 dBA ekvivalent nivå. Den maximala bullernivån bör understiga 70 dBA. Detta är samma riktvärden som för uteplats till bostad där möjlighet ska finnas till en avstressande miljö.

Riktvärdena kan uppfyllas på gågatan inom Östra Boulevardens södra del, intill den planerade gymnasieskolan. Se kartbild nedan.



Kartering av vägtrafikbuller utförd av Ramboll september 2022.

Blå färg på kartan visar områden med 45-50 dBA ekvivalent bullernivå.



GENOMFÖRANDE

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.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av PARK. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

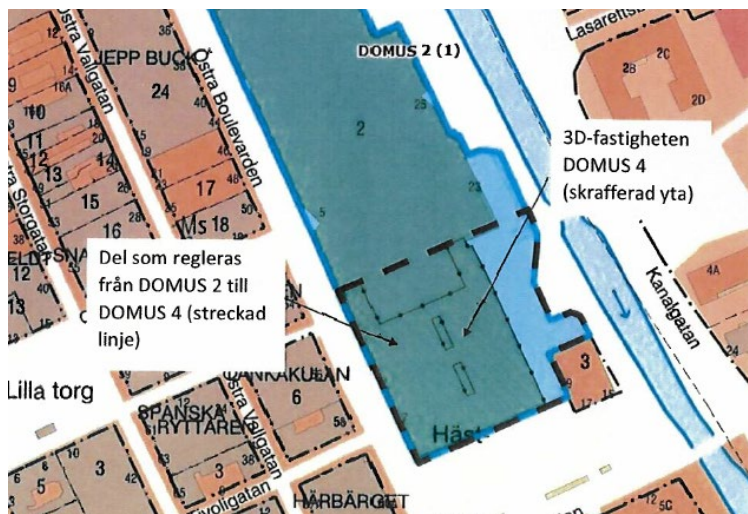
Avtal

Mellan Kristianstads kommun och ägaren till Domus 2 och Domus 4, Fastighets AB Centrum Västerort, har ett fastighetsöverlåtelseavtal träffats om överlåtelse av fastigheten Domus 4 och del av Domus 2.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ägaren till Domus 2 och Domus 4 har inkommit till lantmäterimyndigheten med en ansökan om fastighetsreglering. Önskad åtgärd är överföring av mark från Domus 2 till Domus 4. Den nuvarande 3D-fastigheten Domus 4 kommer då att övergå till att bli en traditionell fastighet. Lantmäteriförrättningen pågår.



Kartbild från avtal om fastighetsöverlåtelse.

Gällande rättigheter

I dagsläget finns en mängd olika rättigheter i form av officialservitut och avtalsservitut inom planområdet. Genom den pågående fastighetsregleringen kommer vissa av dessa att upphöra. Andra rättigheter avses ligga kvar oförändrade eller är i behov av justering.

Typ av servitut	Servitutsnummer	Gäller för	Förmån för	Belastar	Status
Officialservitut	1290K-2599.11	Väg	Domus 3 & 4	Domus 2	Ändras
Avtalsservitut	D20180088773:1.1	Parkering, område, cykelparkering	Domus 3	Domus 2	Ändras
Officialservitut	1290K-2599.12	Takisolering	Domus 2	Domus 4	Utgår
Officialservitut	1290K-2599.12	Förbud mot plantering	Domus 2	Domus 4	Utgår
Officialservitut	1290K-2599.10	Miljörum	Domus 4	Domus 2	Utgår
Officialservitut	1290K-2599.9	Utrymningsväg	Domus 2	Domus 4	Utgår
Officialservitut	1290K-2599.7	Tillträde, kommunikationsytor	Domus 2	Domus 4	Utgår
Officialservitut	1290K-2599.6	Spillvatten	Domus 2	Domus 4	Utgår
Officialservitut	1290K-2599.5	Ventilation	Domus 2	Domus 4	Ersätts
Officialservitut	1290K-2599.4	Staket	Domus 2	Domus 4	Utgår
Officialservitut	1290K-2599.3	Utrymme för fjärrvärme	Domus 4	Domus 2	Utgår
Officialservitut	1290K-2599.2	Spill- och dagvatten	Domus 4	Domus 2	Utgår
Officialservitut	1290K-2599.1	Utrymme för el, tele och fiber	Domus 4	Domus 2	Utgår



Nya rättigheter

I samband med kommunens övertagande av Kvarter C ska tekniska system som idag är gemensamma för byggnaden separeras. Skulle det visa sig att det inte går att separera systemen kan servitut eller andra nyttjanderätter behöva upprättas mellan parterna.

Tillkommande rättigheter som behöver skapas är servitut för spillvatten, dagvatten, ventilation, pumpgröp, fettavskiljare, skärmtak och in- och utfartsväg. Det kan också behövas ett nyttjanderättsavtal för digital skylt på fasaden till Kvarter C och rättigheter som möjliggör skötsel av fasader.

Nuvarande gemensamhetsanläggning

Kvarter C omfattas av en gemensamhetsanläggning för tätskikt och skyddsbetong, Domus ga:1. Vid den förslagna fastighetsregleringen finns ingen funktion för denna varvid gemensamhetsanläggningen ska upphöra.

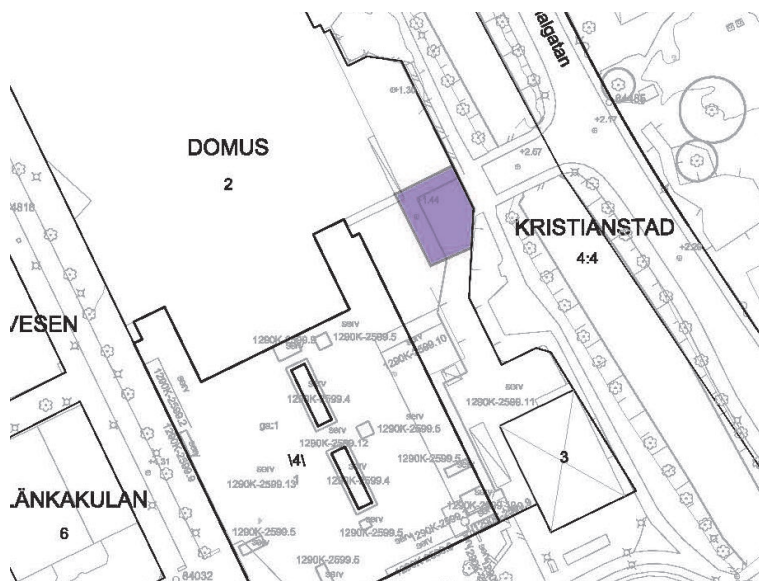
Fastighetskonsekvenser

Pågående fastighetsbildning och ändringar av rättigheter är inte en konsekvens av den nya detaljplanen utan sker oberoende av denna. Detaljplanen är inte heller beroende av att lantmäteriförrättningen är klar inför planens antagande. Berörda fastigheter är Domus 2 och 3D-fastigheten Domus 4 som ägs av Fastighets AB Centrum Västerort samt Domus 3 som ägs av Bostadsrättsföreningen No 12 i Kristianstad.

Domus 3

Pågående lantmäteriförrättning har preliminärt bedömts påverka Domus 3 på följande sätt:

- Officialservitut 1290K-2599.11, in- och utfartsväg till förmån för Domus 3, kommer inte längre att belasta Domus 2 utan den nya fastigheten Domus 4. Mindre justeringar i områdets avgränsning kan komma att ske i dialog med Domus 3.
- Avtalsservitut D20180088773:1.1, parkering, område, cykelparkering, till förmån för Domus 3, kommer inte längre att belasta Domus 2 utan den nya fastigheten Domus 4.
- Ett nytt avtalsservitut för väg planeras till förmån för Domus 2 som ska belasta den nya fastigheten Domus 4. Syftet är att lösa in- och utfart till den del av lastzonen som tillhör Kvarter B i Galleria Boulevard. Domus 3 påverkas endast genom att det nya servitutet delvis överlappar Officialservitut 1290K-2599.11, in- och utfartsväg, till förmån för Domus 3. Se kartbild nedan.



Kartbild med preliminär avgränsning (lila område) av planerat nytt avtalsservitut.

Rättigheten avser in- och utfart till lastzonen inom Domus 2 och kommer att belasta blivande Domus 4.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

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

Kommunala utbyggnadskostnader

Kommunen behöver utföra ombyggnader på allmän platsmark utifrån de ändrade förutsättningar som den planerade skolbyggnaden innebär. Detta avser komplettering av utemiljön med ändamålsenliga sittplatser/hängmöbler inom södra delen av Östra Boulevarden och Hästtorget, utökad cykelparkering samt angöring för färdtjänst och parkeringsplats för rörelsehindrade i anslutning till skolans entré.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

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



Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med Lantmäterimyndigheten i Kristianstad, kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet samt tekniska förvaltningen.



UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning (SMB). Bestämmelser om detta finns i 6 kap 3-8 §§ miljöbalken. Undantag från denna regel kan endast göras för detaljplaner som bara är till för att tillgodose totalförsvarets eller räddningstjänstens behov.

I undersökningen ska kommunen identifiera de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Om slutsatsen är att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen samråda i frågan med länsstyrelsen och de kommuner som kan antas bli berörda utifrån sitt särskilda miljöansvar.

Efter att undersökningssamrådet har genomförts ska kommunen besluta om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Ställningstagandet och skälen för beslutet redovisas i planbeskrivningen.

Identifikation av omständigheter för och emot en betydande miljöpåverkan

Undersökningen följer Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9.

Områdets förutsättningar

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

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Kristianstad (L15), "Fästningsstad och residensstad med rutnätsplan och arkitektur präglad av militär och förvaltning...".

Planområdets obebyggda ytor består av hårdgjord mark och nyanlagd plantering. Området bedöms sakna särskilda naturvärden.

Centrala Kristianstad, inklusive planområdet, ligger inom ett skyddsområde för grundvattentäkt. Det finns i övrigt inga skyddade områden enligt miljöbalken inom eller i nära anslutning till planområdet.

Dagvatten från planområdets bebyggelse och trafikytor leds via ledningar till Råbelövskanalen i öster. Berörda vattenförekomster bedöms vara "Råbelövskanalen", "Helge å, delsträcka Hammarsjön – Råbelövskanalen" och "Hammarsjön". Särskilt Råbelövskanalen är känslig för påverkan från förorenat dagvatten.

Planområdet skyddas mot översvämning från Helgeåns vattensystem dels genom Hammarslundsvallen mot Hammarsjön, dels genom skyddsåtgärder utmed Helgeå. Hammarslundsvallen uppfyller i nuläget inte de krav som ställs enligt Riktlinjer för dammsäkerhet, RIDAS, och ska ersättas av en ny skyddsvall. Enligt ett värsta scenario med extrem vattennivå och där Hammarslundsvallen brister finns risk att lastzonsområdet öster om Kvarter C översvämmas. Stadskärnan översvämmas inte men blir 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 "Beredningsplan för högvatten" ska området dessutom utrymmas långt innan en så hög vattennivå inträffar.

En skyfallsanalys till planärendet visar att en tillfällig översvämningssyta kan uppstå inom lastzonen med ett största djup på cirka 35 centimeter. Vid fasaden till Kvarter C bedöms vattendjupet kunna nå cirka 25 centimeter. Eventuell risk för materiella skador behöver hanteras inför att byggnaden tas i bruk.

Möjlighet finns att uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård på gågatan inom Östra Boulevardens södra del, intill den planerade gymnasieskolan inom Kvarter C.

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

Planens påverkan på hälsa och miljö

Skillnaden i miljöpåverkan mellan nuläge och planförslag bedöms som liten.

Planförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård. Bebyggelsen väster om Östra Boulevarden är en del av den ursprungliga rutnätsstaden från 1600-talet. Kvarteren Mats Lavesson och Länkakulan mitt emot Kvarter C har fyra våningar. Kvarteret Härberget vid Hästtorget har endast två våningar. Genom planförslaget sänks den tillåtna höjden på Kvarter C från +30 meters totalhöjd över nollplanet (cirka 26 meter över angränsande gata) till +22 meters nockhöjd över nollplanet (cirka 18 meter över angränsande gata). Kulturhistoriskt bedöms detta bli en bättre anpassning till bebyggelsen väster om Östra Boulevarden än med gällande detaljplan.

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

De nationella miljö kvalitetsmål som har eller kan ha relevans för detaljplanen är "begränsad klimatpåverkan", "frisk luft", "bara naturlig försurning", "giftfri miljö", "ingen övergödning", "grundvatten av bra kvalitet", "levande sjöar och vattendrag" och "god bebyggd miljö". Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheterna att uppfylla gällande miljö kvalitetsmål.

Planförslaget bedöms inte påverka miljöeffekterna vid genomförandet av andra planer eller program.



Slutsats

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens påverkan på människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till en betydande miljöpåverkan. Vid bedömningen har hänsyn tagits till både direkta och indirekta, tillfälliga eller bestående samt kumulativa eller inte kumulativa miljöeffekter som kan uppstå på kort, medellång eller lång sikt.

Ett undersökningssamråd kommer att ske med länsstyrelsen under planförslagets samråd tid.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Daniel Wasden
planchef

Kristina Mohlin
planeringsarkitekt