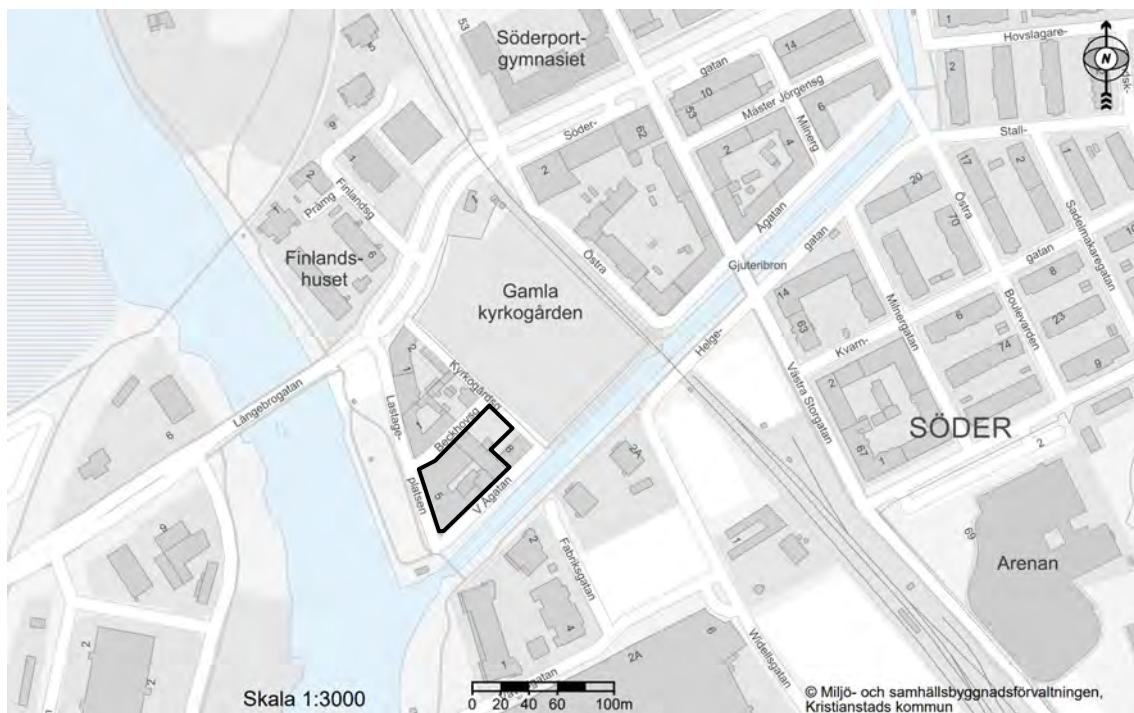




Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Vapenbrodern 5 och 7 i Kristianstads kommun



Översiktskarta. Aktuellt planområde är markerat. Karta: Kristianstads kommun.



DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för nybyggnad av främst flerbostadshus i en kvartersmässig struktur. Stadsförnyelseförslaget utgår från att befintliga äldre industri- och verksamhetslokaler ersätts med ny bebyggelse som regleras i höjd, placering utmed gata och med ett utseende som tar hänsyn till områdets karaktärsdrag och historia. Avsikten är att förtäta kvarteret med högre bebyggelse och förstärka stadens entré mot Långebro.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet ligger i stadsdelen Söder i centrala Kristianstad, intill Lastageplatsen och Helge å i väster, bostadsbebyggelsen inom kvarteret Axel Lillie i norr, Gamla begravningsplatsen i öster och kanalen i söder. Planområdet innefattar fastigheterna Vapenbrodern 5 och 7 som utgörs av äldre industri- och verksamhetsbebyggelse samt markparkering. Planområdets omfattar cirka 2990 m².

Planområdet är avgränsat till kvarteret Vapenbrodern med undantag från den intilliggande silversmedja inom fastigheten Vapenbrodern 8, som inte föreslås förändras.



Flygfoto med fastighetsgränser. Planområdet är markerat. Karta: Kristianstads kommun



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken är i enskild ägo genom AB Kristianstadsbyggen (ABK).

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning

GRUNDKARTA

- Grundkartan, upprättad 2023-06-12 av Kristianstads kommun.

Tidigare osäkra fastighetsgränser har klargjorts i samband med en fastighetsbestämning som fått laga kraft inför framtagandet av ny grundkarta. Grundkartan har därmed säkra fastighetsgränser.

UTREDNINGAR

Följande utredningar har legat till grund för planförslagets omfattning och utformning.

- Dagsljus (2022-05-02), ARK Miljö, org 559158-3983
- Dagvatten- och skyfallsutredning, (2023-06-09), Tyréns, org 556194-7986
- Kulturmiljöunderlag (2022-02-04) Tyréns, org 556194-7986
- MUR Geoteknik och miljögeoteknik (2020-02-28) Tyréns, org 556194-7986
- PM Miljögeoteknik (2020-02-28) Tyréns, org 556194-7986
- PM Planeringsunderlag Geoteknik (2020-02-28) Tyréns, org 556194-7986
- PM Trafikutredning (2022-04-29), Tyréns, org 556194-7986
- Skuggstudie (2023-06-08), Sesam arkitekter org 556551-3362
- Stadsbildsanalys (2021-10-20, rev 2022-02-17) Tyréns, org 556194-7986
- Trafikbulerutredning (2022-10-28), Sweco, org 556767-9849
- Utlåtande befintliga fasader, 2021-03-03 WSP, org 556057-4880

ÄRENDEINFORMATION

Arbetet med detaljplanen för Vapenbrodern 5 och 7 i Kristianstads kommun, påbörjades 2021-06-29 § 130 när byggnadsnämnden beslutade att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva möjligheten till ny bebyggelse avsedd för bostadsändamål med inslag av centrumändamål. Ärendet gavs diarienummer BN 21-877.



ANSÖKAN, UPPDRAG OCH BESLUT

Ansökan om planbesked inkom 2021-04-23 från sökande till Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Byggnadsnämnden gav 2021-06-29 § 130 i uppdrag åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbete för Vapenbrodern 5 och 7. Byggnadsnämnden gav 2023-06-20 § 117 i uppdrag åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att godkänna detaljplanen för samråd.

PLANPROCESSEN

Utökat förfarande

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med utökat förfarande. Detta då planområdet inte utgör ett särskilt utpekat objekt för *förtätning* eller *nybyggnation* i den fördjupade översiktsplanens markanvändningskarta för staden (ÅÖP Kristianstad, 2021) och förslaget bedöms heller inte innebära en *mindre förändring* eller *förtätning* och därmed är planförslaget inte direkt förenligt med översiktsplanen. Planförslaget bedöms även vara av betydande intresse för allmänheten med hänsyn till platsens centrala läge i staden och sett till platsens historia och kulturmiljö.

Detaljplaneprocessen för ett utökat förfarande är indelat i tre skeden; *samråd*, *granskning* och *antagande*. Det är under samråd och granskning som allmänheten, sakägare och myndigheter har möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen antas sedan av kommunfullmäktige. När detaljplanen fått laga kraft kan bygglov ges och utbyggnad påbörjas.

Så här ser planprocessen ut:



Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2021-06-29 § 130
Samrådsgodkännande	Byggnadsnämnden	2023-06-20 § 117
Granskningsgodkännande	Byggnadsnämnden	Q4 - 2023
Godkännande för antagande	Byggnadsnämnden	Q1 - 2024
Antagande	Kommunfullmäktige	Q1 - 2024
Laga kraft		Q1 - 2024



Medverkande

Planhandlingar har tagits fram av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning. Representanter från kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet, tekniska förvaltningen, miljö- och hälsoskyddsavdelningen samt Lantmäterimyndigheten i Kristianstad har deltagit i planarbetet. ARK Miljö, Sesam arkitekter, Sweco, Tyréns och WSP har tillhandahållit planeringsunderlag.



PLANERINGFÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller 1880 års stadsplan, 1180K-A78, där området redovisas som *mindre tätt bebyggda kvarter*. I övrigt regleras inget om höjd, innehåll eller markanvändning.

Stadsplanen följde 1874 byggnadsstadga som kom att bli Sveriges första nationella planlagstiftning som angav att varje stad skulle ha en stadsplan. Enligt uppräntad *stadsbildsanalys** är kvarteren Vapenbrodern och Axel Lillie ett typiskt exempel på 1800-talets rutnätsstad som kom att regleras i enlighet med byggnadsstadgan, bland annat genom att reglera avskurna hörnhus för att skapa bättre sikt.

Planområdet berör två tomtindelningar från år 1926 och 1952 som avser upphävas i samband med framtagandet av ny detaljplan.



1880 års stadsplan. Planområdet är markerat. Karta: Kristianstads kommun

* Stadsbildsanalys, 2021-10-20, rev 2022-02-17, Tyréns



Gällande översiktsplaner

I *Ändring av översiktsplan för Kristianstad stad (ÄÖP, Kristianstad)*, antagen av Kommunfullmäktige 2021-12-14, utgör planområdet inget särskilt utpekat objekt för *förtätning* eller *nybyggnation* i markanvändningskartan för staden. Planområdet redovisas som *pågående markanvändning; stadsbyggd*. Inom *pågående markanvändning* anges att *mindre förändringar* och *förtätningar* i enlighet med kategorins beskrivning är möjlig att genomföra. Inom *stadsbyggd* inryms i huvudsak bostäder men också kontor, handel, service, utbildning eller annan funktion som är förenlig med bostäder.

I översiktsplanens tillhörande kulturmiljöutredning anges delar av kvarteret Vapenbrodern som *sårbar miljö*. Vidare anges det att *bebyggelsen har anspråklös karaktär som speglar områdets ursprung som ett av de två första småindustriområdena utanför de gamla fästningsvallarna invid Helge å. (Det andra var Ljunggrens kvarter en bit österut.) Skiftande verksamheter genom tiderna, bland annat spritfabrik och spisbrödsfabrik, har i viss mån bidragit till successiva ombyggnader. Byggnaderna är visuellt framträdande invid Lastageplatsen med praktisk funktion som lastningsplats invid ån, en öppen yta med historisk kontinuitet.*

- *Medvetet vald plats men anspråklös och organiskt framväxt bebyggelse i ett av stadens första småindustriområde.*
- *Visuellt framträdande*

Eftersom planförslaget innebär att befintliga verksamhetslokaler rivs och ersätts med bostadsbebyggelse kommer inte marken nyttjas till *pågående markanvändning* och förslaget bedöms heller inte innebära en *mindre förändring* eller *förtätning*. Planförslaget bedöms därmed inte vara direkt förenligt med översiktsplanen.

Skälet till att föreslagen stadsbebyggelse delvis avviker från översiktsplanen är att befintligt byggnadsbestånd är i dåligt skick och fördelarna att uppföra bostadsbebyggelse inom ett attraktivt centrum- och vattennära läge där befintlig infrastruktur kan nyttjas har vägts tyngre gentemot att bibehålla byggnaderna. Det har bedömts som svårt, både ekonomiskt och fysiskt, att sanera platsen och skapa en användning av det befintliga byggnadsbeståndet i enlighet med den pågående markanvändningen. En avvägning har gjorts där det bedömts som ett starkare argument att öka nyttjandegraden inom kvarteret och möjliggöra för ny bostadsbebyggelse än att bibehålla befintligt byggnadsbestånd. Detta med förutsättningen att ny bebyggelse uppförs med hänsyn till platsens kulturhistoriska allmänna värden.

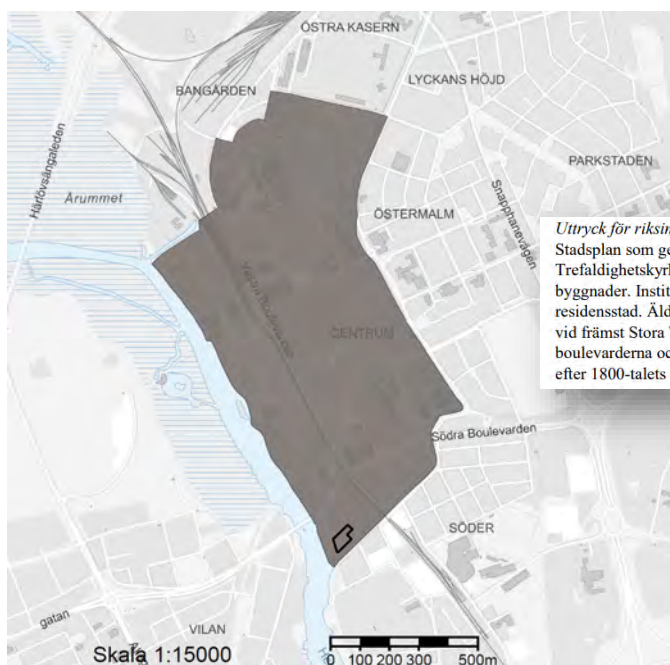


Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet ligger inom det centrala området för *Kristianstad stad* som utgör riksintresse för kulturmiljö (nationell numrering, L:K 15) enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Riksintresset beskrivs med följande motivering: *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.

Avgränsning av riksintresset för kulturmiljö för Kristianstads stad (L:K 15). Planområdet är markerat. Karta: Kristianstads kommun

Enligt översiktsplanen för staden Kristianstad (ÄÖP, 2021) *riskerar riksintresset för kulturmiljövårdens att påverkas negativt inom den centrala staden om förtättnings- och omvandlingsprojekten inte utförs på ett hänsynsfullt sätt. Samtidigt kan komplettering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och nya inslag i kulturmiljöer skapa förutsättningar för en långsiktig användning och förvaltning av dessa värden (sidan 80).*

Det konstateras att Lastageplatsen och kvarteret Vapenbrodern inte omnämns särskilt i det som måste beaktas för att inte påtagligt skada riksintresseför kulturmiljö.

Länsstyrelsens granskningsyttrande anger Länsstyrelsen att de *delar kommunens bedömning att det finns stor risk att kärnvärden och historiska karaktärer försvinner, skadas eller byggs bort när bebyggelsen förtätas i små områden var för sig. Om åtgärder innebär att riksintressets uttryck och karaktärsdrag försvagas föreligger risk för påtaglig skada i kommande bebyggelseförändringar.* Med hänsyn till att planområdet ligger inom



riksintresset för kulturmiljön har ett *kulturmiljöunderlag** och en *stadsbildsanalys*† upprättats till planhandlingarna.

Enligt upprättad *stadsbildsanalys* anges att koppling till motiv och uttryck för riksintresset Kristianstad är, inom undersökningsområdet, **relativt svagt**. Inom området är inte den centrala staden, med riksintresseområdets kärnvärden synlig men i norr ansluter Södra Boulevarden och Tivoliparken som båda är uttryck för riksintresset liksom den tidigare flickskolan i sin roll som offentlig byggnad.

Planförslaget bedöms därmed inte innebära påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för naturvården

Planområdet ligger som närmast 35 meter ifrån riksintresset för naturvård (N64) enligt 3 kap 6 § miljöbalken som utgörs av *Helge åns nedre lopp*.

Planförslaget bedöms inte påverka Helge ås nedre vattensystem med tillhörande värdefulla strandområden och ängar. Detta eftersom planförslaget främst berör redan ianspråktagen mark/hårdgjord yta. Planförslaget avser en icke förorenande verksamhet och med tillhörande transportarbete till och från planområdet så blir dagvattnets innehåll av föroreningar lågt. Planområdet avser dessutom saneras. Planförslaget bedöms inte hindra ett bevarande av våtmarkernas värde då det bland annat inte kommer ske någon förändring av vattenuttag, ny bebyggelse eller avverkning av vegetationen inom riksintresset.

Därmed bedöms inte ny detaljplan innebära risk för påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för friluftsliv

Planområdet ligger som närmast 20 meter ifrån riksintresset för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken som benämns *Araslövssjön-Hammarsjön-Helge å*. Området är utpekad som riksintresse för friluftsliv eftersom det har stor betydelse för människors utevistelse.

Planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset eftersom området utmed Helge å inte berörs.

* Kulturmiljöunderlag, 2021-03-05, Tyréns

† Stadsbildsanalys, 2021-10-20, rev 2022-02-17, Tyréns



Natura 2000

Natura 2000-området, som berör både habitat- (Hammarsjön) och fågeldirektivet (Hammarsjöområdet), ligger invid Kristianstads stadskärna. Avståndet till Natura 2000-området fågeldirektiv och habitatdirektiv, söder om planområdet, är som närmast cirka 620 respektive cirka 760 meter. Ingen särskild fågelinventering bedöms vara aktuell eftersom planområdet inte utgör någon naturlig rast- eller häckningsplats.

Kommunen är skyldig att se till att naturtyper och livsmiljöer i Natura 2000-områden inte försämras eller att skyddade arter störs på ett betydande sätt. De största riskerna för försämringar och störningar i Natura 2000-områdena finns listade i områdenas bevarandeplaner. Eftersom planförslaget inte kommer innebära försämrad eller upphörd hävd av betes- eller slåtterängar, igenväxning, försämrad vattenkvalité, förändrade vegetationsförhållande, etablering av vindkraftverk eller störning på grund av det rörliga friluftslivet så bedöms planförslaget inte innebära en sådan påverkan på Natura 2000-området att tillstånd behöver sökas enligt 7 kap. 28a § miljöbalken. Planförslaget bedöms inte innebära några risker för försämring av de naturtyper och livsmiljöer som finns här. Planområdet och Natura 2000-områdena är väl avskilda genom E22:an, motorvägen. Planens genomförande bedöms inte innebära några förändringar av antalet eller sammansättningen av växt- eller djurarter inom Natura 2000-området.

Det föreslås inga åtgärder i planförslaget som kan påverka Natura 2000-områdena på ett betydande sätt.



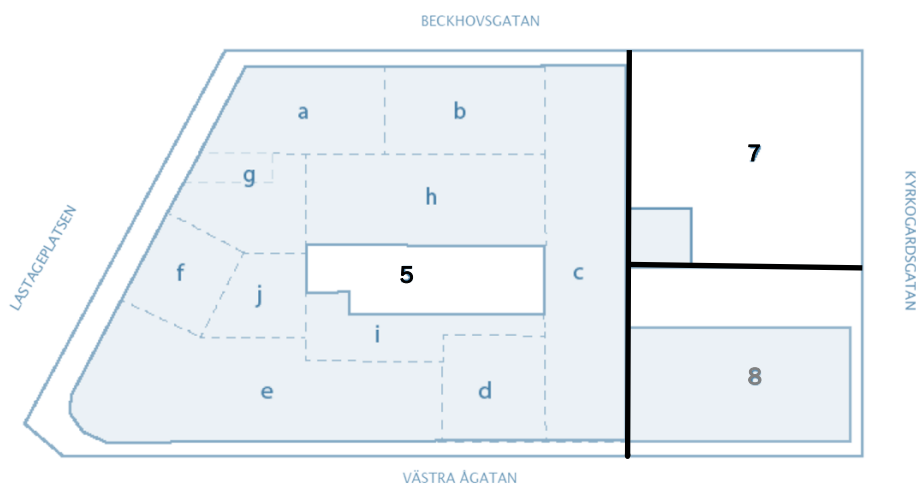
Fysisk miljö

Mark

Marken är relativt plan med en generell lutning mot sydöst. Marknivån är som lägst vid Västra Ågatan på cirka +1,8 och stiger mot nordväst till cirka +2,8. De öppna ytorna inom främst Vapenbrodern 7 består av asfalterade parkeringsytor utan vegetation.

Bebyggelse

Området är bebyggt sedan tidigare och bebyggelsen är främst lokaliserad till fastigheten Vapenbrodern 5. Bebyggelsen består av industri-, lager- och verksamhetslokaler i en äldre småindustrimiljö, vilket portar, en lastkaj på Västra Ågatan och en lastlucka med travers på Beckhovsgatan vittnar om. Det som ursprungligen varit separata byggnader har med tiden byggts ihop*. Bebyggelsen är främst uppförd i 1–2 våningar. Bebyggelsen ligger utmed gatulinjen och kvarteret omgärdas av smala gaturum med undantag från Lastageplatsen.



Situationsplan med ungefärlig indelning av de olika byggnadskropparna som identifieras vid inventering och ritningsunderlag. Planområdet omfattar fastigheterna Vapenbrodern 5 och 7, ej 8. Illustration: Tyréns.

* Kulturmiljöunderlag, 2021-03-05, Tyréns



Fasader mot Lastageplatsen. Foto och illustration: Tyréns.



Fasader mot V Ågatan. Foto och illustration: Tyréns.



Fasader mot Kyrkogatan. Foto och illustration: Tyréns.

Byggnaderna användes senast till möbelbutik och biljardhall/pub, men idag står lokalerna tomma.

Enligt den geotekniska utredningen* redovisar samtliga huskroppar inom fastigheterna Vapenbrodern 5 och 7 varierande grad av skador/sprickor som beror på sättningar.

Med anledning av att byggnaderna är i dåligt skick samt att det föreligger ett behov av att sanera byggnaden från farligt avfall och underliggande mark från föroreningshalter har exploitören gjort bedömningen att det inte är ekonomisk försvarbart att renovera de äldre byggnaderna. En ansökan om rivningslov har sökts av markägaren 2022-01-14 till kommunens bygglovsavdelning. Som underlag har en miljöinventering (WSP, 2021-10-28) och rivningsplan (2021-10-28) lämnats in.

Omgivande bebyggelse

Strax utanför planområdet inom kvarterets sydöstra hörn inom fastigheten Vapenbrodern 8, finns en aktiv silversmedja med tillhörande bostadslägenhet. I byggnaden inrymdes år 1917 en silvervarufabrik och några år senare en silversmedja med anor från 1600-talet†. Byggnaden är uppförd i två plan med sadeltak och uppfördes ursprungligen som magasinsbyggnad år 1866. Det föreslås ingen förändring av byggnaden eller silversmedjan.

* PM Planeringsunderlag Geoteknik 2020-02-28, Tyréns

† Kulturmiljöunderlag, 2021-03-05, Tyréns



Norr om planområdet, inom kvarteret Axel Lillie, består bebyggelsen, precis som inom kvarteret Vapenbrodern, av sluten kvartersstad utan förgårdsmark. Kvarteret, som ingår i den ursprungliga rutnätsplanen, består av bostadsbebyggelse i främst 1–4 våningar, med enstaka undantag upp till 5 våningar *. Bebyggelsen är som äldst från år 1888 närmast planområdet och husen närmast Långebrogatan är uppförda år 1997.

Öster om planområdet ligger begravningsplatsen *Gamla kyrkogården* som anordnades utanför befästningen mellan åren 1833–1840.

Söder om kanalen finns högre flerbostadshus, närmast inom kvarteret Båten med bebyggelse i form av terrasshus från år 1985 i 5–6 våningar och inom kvarteret Garveriet finns två punkthus på 8 våningar som uppfördes år 2014. Vidare norr om planområdet och Långebrogatan finns högre lamell- och punkthus inom Kvarteret Finland i 6–9 våningar som uppförts under sent 1900-tal fram till år 2017. Omkringliggande högre bebyggelse är till sin karaktär storskaliga höjdmässigt och har fasader av tegel, betong och puts och inglasade balkonger. De utgör främst bebyggelse som har tillhörande parkeringsytor.



Planområdets bebyggelse syns till vänster i bild sett från V Ågatan. Foto: Kristianstads kommun.

* Stadsbildsanalys, 2021-10-20, rev 2022-02-17, Tyréns



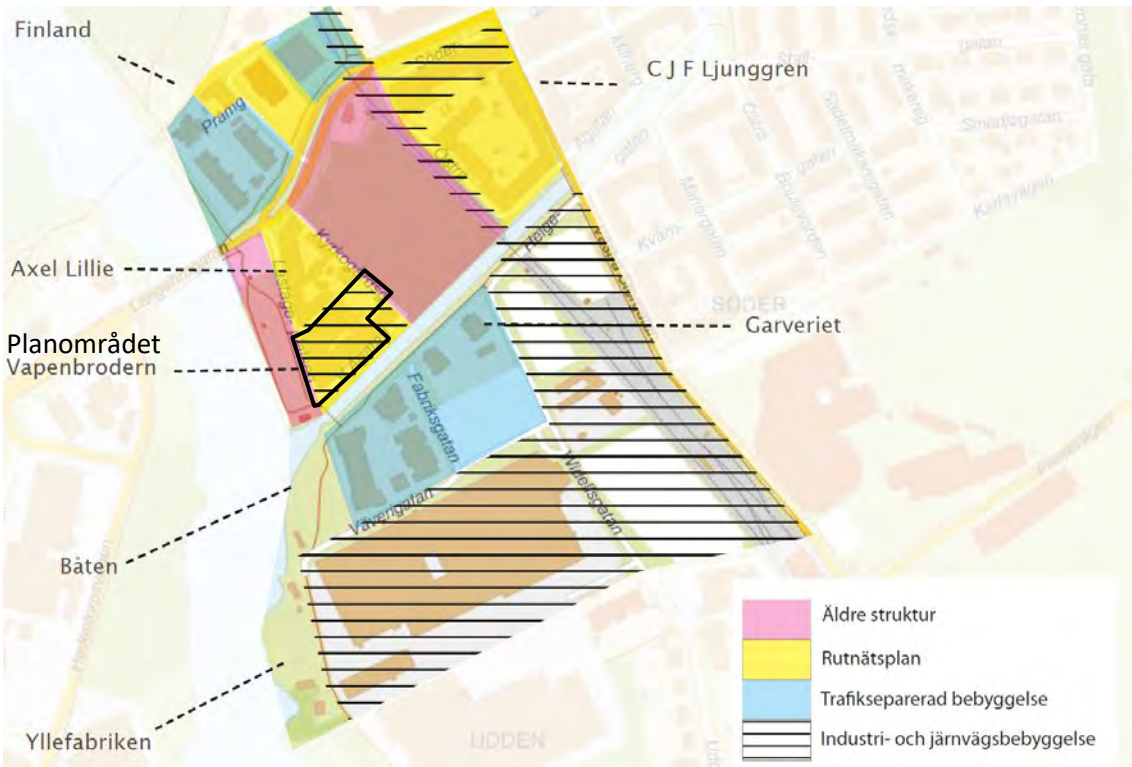
Planområdets bebyggelse syns till vänster i bild sett från Lastageplatsen. Foto: Kristianstads kommun.



Planområdets bebyggelse syns till höger i bild sett från Lastageplatsen. Kvarter Axel Lillie och Kvarteret Finland syns i bakgrunden Foto: Kristianstads kommun.



Flygfoto från 2022. Foto: Kristianstads kommun.



Karaktersdrag inom närområdet samt kvartersnamnen. Illustration: Tyréns.



Befintlig bebyggelses utformning

Bebyggelsen inom kvarteret Vapenbrodern och Axel Lillie varierar men generellt sätt är bebyggelsen högre längs Långebrogatan och lägst längs Beckhovsgatan och V Ågatan samt mot kyrkogården.

För både kvarter Axel Lillie och Vapenbrodern så ligger fasaderna mot gata och flera fasader sträcker sig runt hörn. Inom kvarteret Axel Lillie finns det släpp som ger insyn in i kvarterens inre och öppningarna avgränsas mot gata av plank, murar och staket i olika variationer.



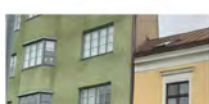
Kvarter Axel Lillie. På fotot syn de olika byggnadshöjderna samt ett släpp i den annars täta strukturen. Bild: Tyréns.

Kvarteret Vapenbrodern och kvarteret Axel Lillie har byggts för olika användningar vilket avspeglas i deras yttre gestaltning då det inte finns några verksamheter i bottenplan inom Kvarteret Axel Lillie.

De båda kvarterens takformer varierar men det förekommer övervägande sadeltak. I kvarteret Vapenbrodern är formerna mer varierande och det finns även brutna takformer, pulpettak och platta tak. Taklandskapet är i båda kvarteren varierat med gavelmotiv, takkupor, skorstenar och takfönster. Fasaderna bryts upp av i huvudsak regelbundet återkommande fönsteröppningar men som varierar i täthet, form och placering mellan de olika byggnaderna. Listverk och mönstermurning skapar variation. Balkonger förekommer endast i enstaka fall.



Inom de båda kvarteren är fasaderna putsade i såväl ljusa som lite mer mättade kulörer eller uppförda i rött tegel, med inslag av gult. Det förekommer plank målade i traditionell, faluröd slamfärg. Taken är belagda med i huvudsak röd, svart eller grå plåt men i kvarteret Axel Lillie förekommer även rött tegel. Fönster är rödbruna, bruna, svarta, grå eller vita och portar är i huvudsak mörka. *



Material och kulörer. Bild: Tyréns.

Inom området finns två mindre partier med tegelfasader, varav ena vid Beckhovsgatan och andra vid Västra Ågatan. Fasaderna är uppförda år 1898, har rektangulär form och sadeltak med finkorrugerad grå plåt. Gatufasaderna är murade med gult tegel och listverk och omfattningar i rött tegel och grå socklar. Fasaderna förändras något vid en ombyggnad på 1980-talet då nya dörrar sattes in i båda fasaderna vid befintliga fönster. Dessa kulissartade tegelfasader är enligt WSP † i dåligt skick och kostsamma och komplicerade att åtgärda/bevara. Det har även bedöms som orimligt att flytta väggarna till annan plats då teglet bland annat är i dåligt skick/frostskadat.

* Stadsbildsanalys, 2021-10-20, rev 2022-02-17, Tyréns

† Utlåtande befintliga fasader, 2021-03-03, WSP



Siktlinjer och utblickar

Det finns flera långa siktlinjer och utblickar i och omkring planområdet. Dels utmed vattenrummen; kanalen och Helge å, dels längs Behovsgatan mellan den grönskande begravningsplatsen och mot Helge å*. Det skapas också utblickar från begravningsplatsen och Långebrogatan mot planområdet.



Siktlinjer och stråk. Illustration: Tyréns.

Service

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser. Hållplats för både stadsbusstrafiken (linje 1-4) och regionbuss finns på Västra Boulevarden, Söderportskolan, norr om planområdet. Stadsbusstrafik (linje 3) trafikerar utmed Västra Storgatan, vid Kristianstad arena, öster om planområdet. Båda hållplatslägena ligger cirka 400 meter från planområdet.

Närmaste förskola är cirka 300 meter (Uddegårdens förskolan) och tre grundskolor inom en radie på cirka 1 km från planområdet.

Planområdet ligger inom stadskärnan där det finns ett stort utbud av kommersiell och offentlig service att tillgå.

* Stadsbildsanalys, 2021-10-20, rev 2022-02-17, Tyréns



PLANFÖRSLAGET

Beskrivning av detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen föreslår nytt bostadskvarter i en kvartersstruktur med inslag av centrumfunktioner. Områdets centrala och vattennära läge utmed Helge å och kanalen skaparförutsättningar för höga boendekvalitéer med närhet till stadens serviceutbud och rekreation. Planförslaget möjliggör för cirka 70 tillkommande bostadslägenheter.

Kvartersmark för bostad- och centrumändamål (BC₁)

Detaljplanen möjliggör att området kan användas för bostad- och centrumändamål (BC₁). Den huvudsakliga markanvändningen för planområdet är bostadsändamål för att skapa lägenheter i detta centrala läge. Det råder ingen uttalad efterfrågan för centrumverksamheter i dagsläget, utan planbestämmelsen syftar till att ge en ökad planmässig flexibilitet för områdets långsiktiga utveckling. Detta möjliggör för publika funktioner i ett stadsnära läge om efterfrågan finns.

Med *B-bostadsändamål* avses boende med varaktig karaktär, dvs vanliga bostäder, olika slags kategoribostäder till exempel student- och seniorbostäder. Bostadskomplement ingår i användningen, vilket kan vara garage, tvättstuga, miljöhus och liknande. Inom bostadsändamål är det också möjligt att i mindre skala bedriva annan verksamhet, till exempel inreda ett mindre kontor, frisörsalong, fotvårdsmottagning eller liknande. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.

Med *C-centrumändamål* tillåts kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service, byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Bestämmelsen gäller endast de två (2) första våningarna för att begränsa tillkommande trafik på Lastageplatsen.

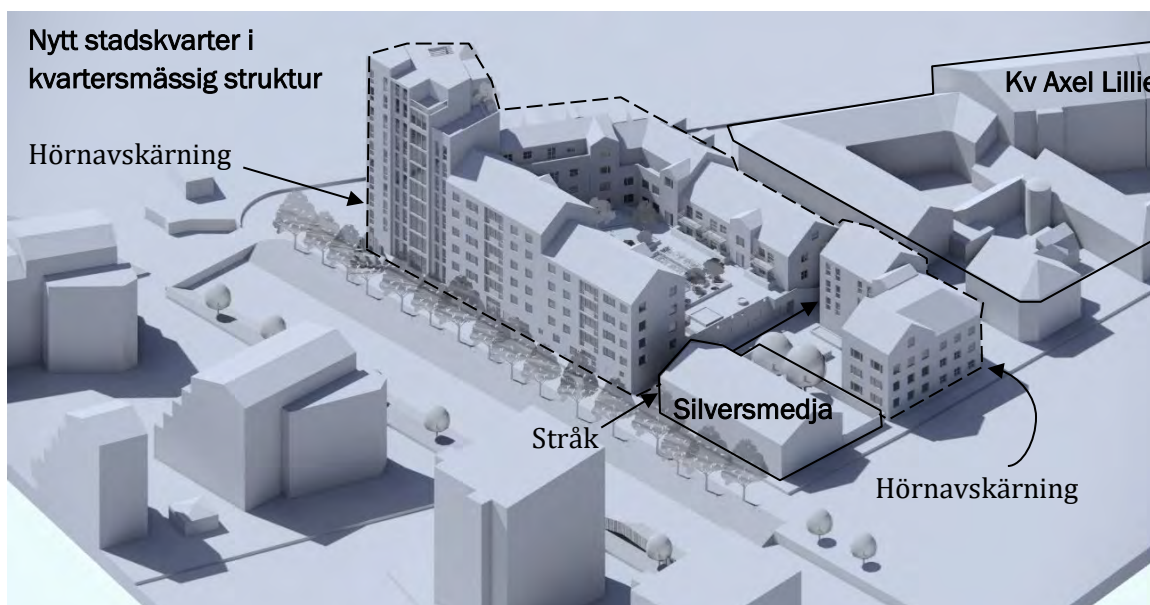
Planområdet är inte avsett som parkeringshus som egen markanvändning. Det parkeringsbehov som uppkommer till följd av bostadslägenheterna och centrumverksamheterna kan anordnas inom fastigheten. Parkeringsplatser för bilar planeras huvudsakligen placeras i ett parkeringsdäck i bottenvåningen/markplanet kläs med andra verksamheter mot omgivande gator.



Bebyggelsens struktur och placering

Ny bebyggelse uppförs i en kvartersmässig struktur där bebyggelsen i huvudsak ska placeras utmed den allmänna platsmarken i liv med gatulinjen och utan förgårdsmark. Nytt stadskvarter anpassas därmed till 1800-talets rutnåtsstad och det angränsade kvarteret Axel Lillie, vilket gör att stadsmässigheten förstärks och stadsrummet ramas in. Genom ett förhållandevis slutet kvarter utan förgårdsmark skapas en ny bebyggelse som tar hänsyn till områdets historia. Placeringsbestämmelsen gäller endast huvudbyggnad och därmed är komplementbyggnader undantagna.

Förslaget innehåller ett tydligt kvarter med byggnader som sträcker sig förbi hörn där ny bebyggelse även förtätar i ett av kvarterets nu obebyggda hörn. En hörnavskärning för att skapa bättre sikt regleras särskilt för att återknyta till 1874 års tidstypiska stadsplan som reglerats historiskt på platsen. Ingen ny bebyggelse tillåts byggas mot silversmedjan som får en fristående placering inom kvarteret.



*Illustration över tänkt bebyggelse i kvartersmässig struktur med hörnavskärningar.
Illustration: Sesam arkitekter*



Bebyggelsens innergårdsmiljö

Detaljplanen är utformad med ett stråk i markplan som ska fungera som angöring till bostadskvarteret. Detta utrymme utgör ett reglerat markreservat. Stråket som löper genom kvarteret i nord-sydlig riktning knyter an till rutnätsplanen med insyn in till kvarteret och gårdsmiljön. Detta mellanrum kan även användas för växlighet och till ytlig dagvattenhantering, vilket säkerställs med planbestämmelse om markens anordnade. Markbeläggning får med fördel variera och verka rumsindelade.

Parkering hanteras främst genom en överbyggd garagedel i bottenvåningen i planområdets västra del som får byggas upp till +6,5 meter över angivet nollplan vilket genererar cirka 4 meter i nockhöjd. Yteffektiv och helt underjordisk parkering är inte möjlig på grund av de geotekniska förutsättningarna. Ovanpå bottenplanet skapas förutsättningar för en kvalitativt anordnad vistelsegård för de boende där det ska finnas förutsättningar till dagsljus, sittplatser, vegetation, cykelparkering och lek samt bullerfri uteplats genom reglering av gård. För att säkerställa god ute- och boendekvalité regleras att minst 20 % av gårdens yta ska vara planteringsbart på takbjälklaget. På grund av att det är svårt att få till ett större jorddjup kan enklare växtbäddar anläggas med växlighet som har grunda rötter.

Ytterligare en vistelsegård möjliggörs och reserveras inom planområdets östra del. Här kan en utemiljö och markparkeringar (eventuella parkeringar för rörelsehindrade) anordnas.

På båda gårdarna begränsas komplementbyggnaders nockhöjd och storlek till 4 meter respektive 25 m². Detta för att skapa tillräcklig utemiljö på de relativt små innergårdarna. Byggrätten kan användas till gemensamhetshus, förråd, cykelskjul, växthus och liknande. Därutöver tillåts olika typer av skärmningar såsom murar och plank för att rama in eventuella uteplatser och liknande.



Illustrationen visar hur gårdsmiljön på takbjälklaget kan komma att gestaltas inom planområdets västra del. Illustration: Sesam arkitekter



Bebyggelsens bottenplan

Platsen har kulturhistoriskt haft en framsida mot Lastageplatsen kopplad till hamn- och lastplatsen. För att skapa förutsättningar för en fortsatt högre grad av öppenhet mot Lastageplatsen och ett mer levande stadsrum med liv och rörelser regleras att bostads- och centrumtréer ska finnas utmed Lastageplatsen. Dessutom regleras att nivå på färdigt golv i bottenvåning ska ligga mellan marknivå och maximalt 40 cm ovan den allmänna platsens medelnivå invid egenskapsytan för att skapa förutsättningar för lättillgängliga entréer i markplan som vänder sig mot stadsrummet och Lastageplatsen. För att avspegla hur kvarteret Vapenbrodern tidigare har byggts för olika användningar med verksamheter regleras måttet mellan färdig golvnivå i bottenvåning till undersida ovanliggande bjälklag till minst 3,5 meter. På så vis skapas förutsättningar för centrumlokaler i bottenvåning mot Lastageplatsen.

Inom övrig bebyggelse som planeras utmed Beckhovsgatan, Kyrkogårdsgatan och Västra Ågatan regleras nivå på färdigt golv i bottenvåning till högst 1 meter ovan den allmänna platsens medelnivå invid egenskapsytan för att på så vis få ett mer levande gaturum i ögonhöjd. Vidare regleras att all ny bebyggelses bottenvåningar, med undantag från den utmed Kyrkogårdsgatan, inte får användas för bilparkering närmst allmän plats. Detta utrymme kan i stället nyttjas för bostadslägenheter, centrumlokaler, miljöhus, cykelförråd etcetera. Detta sammantaget för att motverka slutna bottenvåningar och få mer öppna och livfullare fasader.



Illustration över tänkt bebyggelse sett från Lastageplatsen. Flertal bestämmelser ska möjliggöra för med öppna och livfullare fasader i bottenvåningarna trots parkeringsdäck i bottenvåningen.

Illustration: Sesam arkitekter



Bebyggelsens utformning

Föreslagen bebyggelseutformning hämtar inspiration från områdets kulturmiljövården och omgivande bebyggelse. För att spegla områdets tidigare heterogena industribebyggelse och historia regleras att fasadmateriell, fasadkulör, takutformning och nockhöjder ska vara olika för att skapa variation i uttrycket. Varje byggnad ska ges egen utformning för att skapa mer uppbrutna och korta fasadliv som ger en dynamisk kvartersstruktur.

För att säkerställa skiftande fasadmateriell och fasadkulör reglerar plankartan att fasadkulören och/eller fasadmaterialet måste variera minst var 30 löpmeter utmed allmän plats. Mot innergården ges fri utformning.

Fasadmaterialet regleras till puts, tegel eller sten (ej skivmaterial) utmed allmän plats. Dessa fasadmateriell regleras med hänsyn till den äldre rutnätsstadens förekommande traditionella fasadmateriell och med hänsyn till den angränsande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom kvarter Axel Lillie. Med puts avses puts i traditionell mening och inte till exempelvis slammade betongelement. Skivmaterial som exempelvis fibercement tillåts ej med hänsyn till att fasaderna ska utföras i sammanhängande partier.

För att möjliggöra för varierande tak regleras inte takutformningen särskilt såsom sadeltak. Takkupor och frontespiser får uppföras på 1/3 av takfotslängden utmed allmän plats för att få livfullare tak. Mot innergården ges fri utformning då det främst lagts vikt på att reglera det allmänna stadsrummet.

Ny bebyggelse nockhöjder är anpassade till stadsbilden och omgivande bebyggelse. Nockhöjderna varierar så att mellan tre (3) till sex (6) våningar kan uppföras och ett högre hus upp till tio (10) våningar kan placeras i kvarterets sydvästra hörn. Detta innebär nockbestämmelser på mellan 17-37 meter över nollplanet vilket motsvarar cirka 14,5- 35 meter från medelmarknivå. Med nockhöjd avses höjden till den högsta delen av byggnadens takkonstruktion. Skorstenar, ventilationsdon och liknade delar som sticker upp över taket räknas inte med. Höjden räknas från marken medelgatunivå invid byggnaden mot allmän plats.

Det högre huset refererar till det sprittorn som tidigare stod på platsen samtidigt som det kommer bidra med att förstärka stadens entré mot Långebro, där bebyggelsen bidrar till stadens böljande siluett. Det högre huset ligger längst i utkanten av rutnätsstadsbebyggelsen och avser skapa en övergång och ansluta till kvarteren Båten och Garveriet. Högst upp i högdelen möjliggörs för en gemensam takterrass med utsikt över Helge å. För att skapa en trappning av högdelen högsta punkt och skapa ett varierat takavslut är tillåtna nockhöjder differentierade. Nockhöjderna kan med fördel förläggas lägre in mot innergården för att maximera ljusinsläppet.

De lägre byggnaderna förläggs närmas kvarter Axel Lillie och den befintliga silversmedjan för att möta den angränsande bebyggelsens skala. Utmed Beckhovsgatan och Kyrkogårdsgatan regleras även fasadhöjder för att ansluta till angränsande bebyggelse

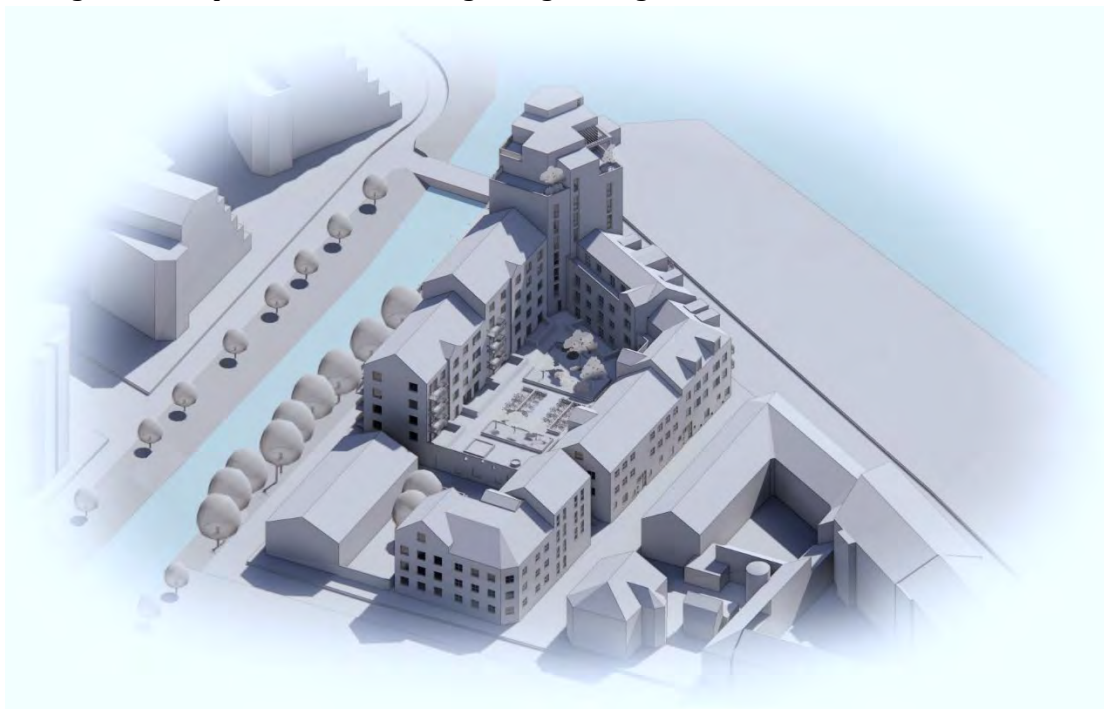


eftersom det är av vikt att få en anpassad bebyggelse i stadsrummet i anslutning till det lägre kvarteret Axel Lillie. Fasadhöjd regleras även delvis mot Lastageplatsen för att uppfatta bebyggelsen lägre. Med fasadhöjd menas i detta fall den punkt där tak och fasad möts och mäts över angiven nollpunkt. Fasadhöjden regleras på fasad utmed gata.



*Illustration över tänkt bebyggelse sett från Långebrogatan. Stadssiluetten blir bågformad.
Illustration: Sesam arkitekter*

Det södra hörnhuset utmärker sig genom sin högre höjd och därmed blir ytterligare ett landmärke i området. Det har varit särskilt viktigt att stor omsorg ägnas åt byggnadens gestaltning och därför regleras att inga utkragande balkonger eller andra byggnadsdelar får kraga ut över allmän plats för att ge ett nättare intryck och fasadmateriäl har bestämts till tegel med inspiration från sin omgivning där tegel dominerat industriarkitekturen.



*Illustration över tänkt bebyggelse där bland annat det högre huset syns tydligt och som anspelar på det högre torn som tidigare fanns på platsen. Lägre bebyggelse planeras utmed kvarter Axel Lillie.
Illustration: Sesam arkitekter*



NOCKHÖJD

- Nockhöjden är höjden till den högsta delen av byggnadens takkonstruktion.
- Skorstenar, ventilationsdon och liknande delar som sticker upp över taket räknas inte med.
- Höjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden och mäts över angiven nollpunkt.

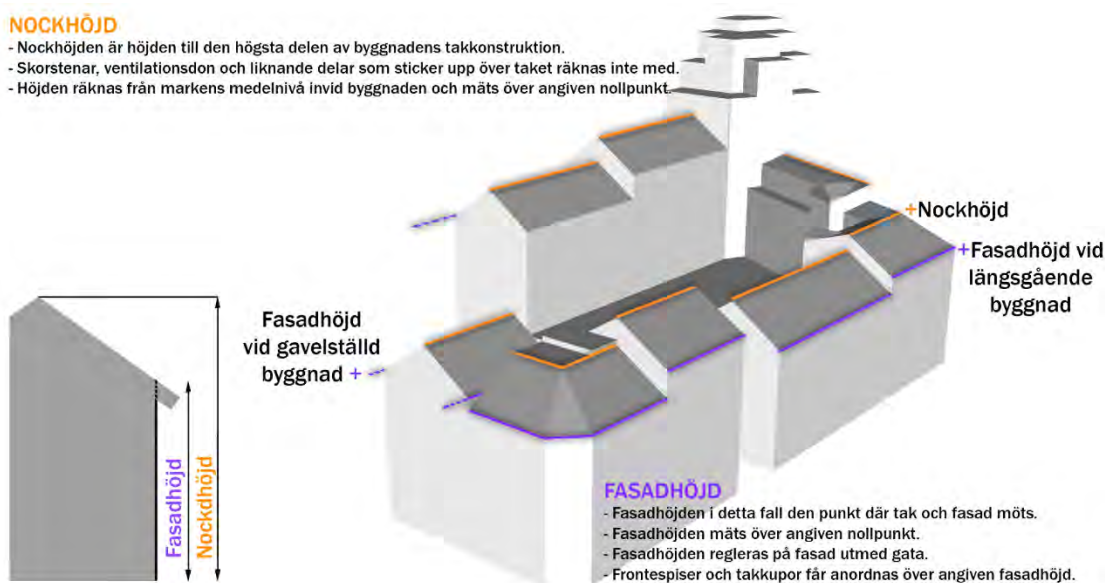
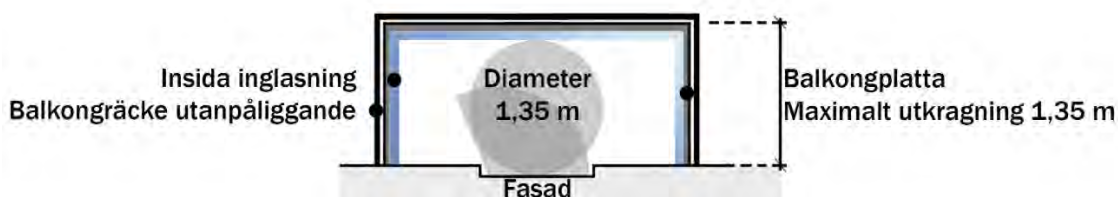


Illustration hurnock- och fasadhöjder beräknas. Bild: Kristianstads kommun

Utmed Beckhovsgatan tillåts inga utkragande balkonger eller andra byggnadsdelar för att minska insyn till angränsande kvarter och skapa fri siktlinje i det smala gaturummet. Utöver detta tillåts balkonger och andra utstickande delar utmed den övriga allmänna platsmarken utmed Lastageplatsen, Kyrkogårdsgatan och Västra Ågatan för att skapa liv åt fasaden och bra boendekvalitéer. Dessa begränsas dock för att inte dominera gaturummet, hålla en liknande gestaltning som bebyggelsen i rutnätsstaden och för att skapa fria siktlinjer i gaturummet samt skapa god tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter och fordon. Planbestämmelserna innehåller olika begränsningar av dimensioner i djup och längd och hur ofta de får förekomma längs med fasadlängden samt en gemensam bestämmelse om fri höjd på 3 meter över gatunivå. Balkonger tillåts maximalt kraga ut 1,35 meter för att på så vis säkerställa tillgänglighetskraven. För balkonger som anordnas ska eventuell inglasning ske utan synliga profiler för att ge ett nättare och smakfullt intryck. Därutöver får franska eller indragna balkonger fritt anordnas mot allmän plats. I kvarterets inre finns inget behov av restriktioner sett till balkonger och andra utstickande delar inom byggrätten då det inte vetter mot allmänna ytor eller det allmänna stadsrummet. Däremot för att säkerställa innergårdens utrymme får inga balkonger eller andra byggnadsdelar sticka ut över innergårdarna.



Bestämmelse där balkong och andra byggnadsdelar tillåts kraga ut maximalt 1,35 utmed delar av Lastageplatsen samt Västra Ågatan. Bild: Kristianstads kommun



Illustration av tänkt bebyggelse sett från Lastageplatsen där maximal byggrätt redovisas både med avseende på bestämmelserna omnock- och fasadhöjd samt balkong/andra utkragande byggnadsdelar. Bild: Sesam arkitekter



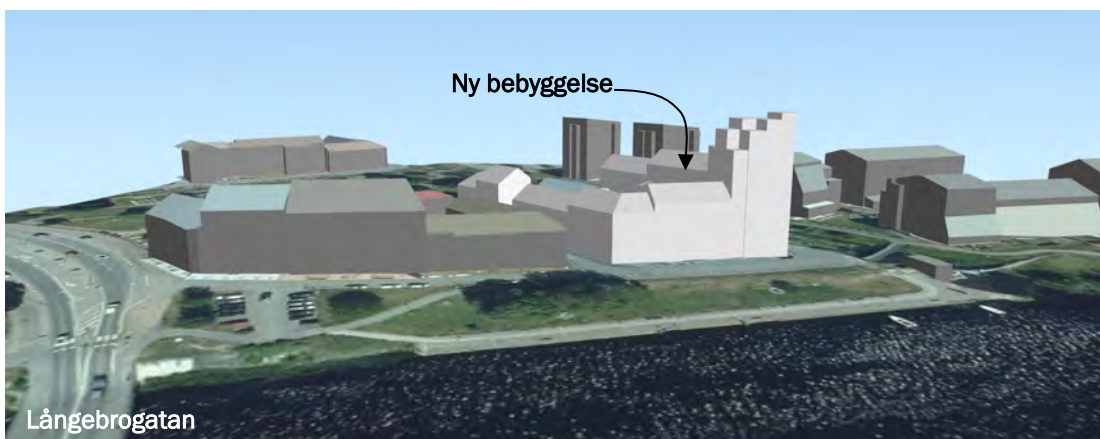
Illustration av tänkt bebyggelse sett från Södra dämet där maximal byggrätt redovisas både med avseende på bestämmelserna omnock- och fasadhöjd samt balkong/andra utkragande byggnadsdelar. Bild: Sesam arkitekter



Illustration över tänkt bebyggelse sett från Gamla Kyrkogården. Illustration: Sesam arkitekter



Situationsplan över gårdsmiljöerna och stråket i nord-sydlig riktning. Illustration: Sesam arkitekter



3D bilder framtagna av Sesam arkitekter tillsammans med Kristianstads kommun.



PLANBESTÄMMELSER

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. PBL. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

B

Bostäder

Den huvudsakliga markanvändningen föreslås vara bostäder (B).

Motiv till användningen är att skapa i huvudsak centrala bostäder som möjliggör detaljplanens syfte. Ytterligare motiv till användningen är att möjliggörandet av bostäder inom planområdet bidrar till en ökad användning och nyttjande av denna centrala plats.

Bostadsändamål avser boende med varaktig karaktär, dvs vanliga bostäder, olika slags kategoribostäder till exempel student- och seniorbostäder. Bostadskomplement ingår i användningen, vilket kan vara garage, tvättstuga, miljöhus och liknande. Inom bostadsändamål är det också möjligt att i mindre skala bedriva annan verksamhet, till exempel inreda ett mindre kontor, frisörsalong, fotvårdsmottagning eller liknande. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.

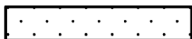
(C₁)

Centrumändamål tillåts endast på bottenvåning och andra våningen. Avgränsad vertikalt uppåt till 8,5 meter.

I bottenvåning och andra våningen medges förutom bostadsändamål även centrumändamål (C₁) som tillåter kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Motiv till användningen är att skapa möjligheten till centrumfunktioner för att uppnå detaljplanens syfte och bidra till en ökad användning och nyttjande av denna centrala plats. Bestämmelsen är vertikalt avgränsad uppåt till 8,5 meter. Det innebär att bestämmelsen endast gäller de två (2) första våningarna för att begränsa tillkommande trafik på Lastageplatsen.

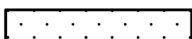
EGENSKAPSBESTÄMMELR FÖR KVARTERSMARK

Begränsningar av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnadsverk

Mark som inte får förses med byggnadsverk inom korsningspunkten Beckhovsgatan/Kyrkogårdsgatan. Motivet är att byggnad ska uppföras med hörnavskärning för att återknyta till 1874 byggnadsstadga. Marken får inte förses med byggnader eller andra anläggningar såsom trappor, murar, plank/staket och cykelställ. Detta krävs även för att få god tillgänglighet/svängradie för fordon.



Marken får inte förses med byggnad



Motivet är att säkerställa yta för en passage genom kvarteret/gården i nord-sydlig riktning samtidigt som det skapas en öppning/insyn in i kvarterets inre. Utrymmet kan också användas för tillfart till parkeringsdäcket. Marken får inte förses med byggnader men innebär inget förbud mot att uppföra andra anläggningar såsom trappor, murar, plank/staket och cykelställ.

Mark som inte får förses med byggnad regleras även utmed silversmedjans fastighet med motivet att skapa ett respektavstånd till ny bebyggelse. Att marken inte får förses med byggnader innebär inget förbud mot att uppföra andra anläggningar såsom trappor, murar, plank/staket och cykelställ.

Ö1 Marken får endast förses med komplementbyggnader, murar och plank ovan takbjälklag.

Motivet till bestämmelsen är att skapa förutsättningar för en överbyggd innergård centralt inom planområdets västra del.

På innergården tillåts marken endast förses med komplementbyggnader, murar och plank/staket ovan detta takbjälklag. På så vis kan komplementbyggnader såsom gemensamhetshus/växthus/förråd/cykelskjul samt olika typer av skärmning uppföras. Det hindrar inte heller uppförandet av andra anläggningar såsom trappor och cykelställ.

Ö2 Marken får endast förses med komplementbyggnader, murar och plank

Motivet till bestämmelsen är att skapa förutsättningar för en innergård centralt inom planområdets östra del. På innergården tillåts marken endast förses med komplementbyggnader, murar och plank/staket. På så vis kan komplementbyggnader såsom gemensamhetshus/växthus/förråd/cykelskjul samt olika typer av skärmning uppföras.

Byggnaders användning

S1 Bottenvåning får inte användas för bilparkering närmast allmän plats

Motivet till bestämmelsen om byggnadernas användning är att skapa aktiva och öppna bottenvåningar för att skapa förutsättningar för en trygg och levande stadsmiljö. Utrymmet närmst gatan ska istället användas för bostad- och centrumändamål, förråd, miljörum, cykelrum etcetera.

Höjd på byggnadsverk

h1-6 Högsta nockhöjd är 17-21 meter över angivet nollplan och högsta fasadhöjd är 13-17 meter utmed allmän plats.

Högsta nockhöjd är 17-21 (varierar) meter över angivet nollplan och högsta fasadhöjd är 13-17 (varierar) över angivet nollplan utmed allmän plats.



Med nollplan avses geoiden i höjdsystemet SWEREF 99 1330 som detaljplanen är upprättad i. Omkringliggande gator ligger på mellan +2-2,9 möh.

Motivet till höjdbestämmelserna sett till nollplanet har varit att skapa en högsta lämplig bestämd höjd i relation till höjden på befintlig angränsande byggnadsvolymer i kvarter Axel Lillie och till övrig omkringliggande bebyggelse och stadsbilden.

Ytterligare motiv till höjddregleringen är att skapa variation i höjdskillnaderna i stadsrummet och ansluta med lägre bebyggelse utmed Beckhovsgatan och högre bebyggelse där det historisk sett funnits ett högre torn inom planområdets sydvästra del.

Fasadhöjden är oreglerad in mot gården då det är det allmänna stadsrummet som varit viktigt att reglera.

Med nockhöjd menas höjden till den högsta delen av byggnadens takkonstruktion. Skorstenar, ventilationsdon och liknande delar som sticker upp över taket räknas inte med.

Med fasadhöjd menas den punkt där tak och fasad möts. För gavelställda hus räknas fasadhöjden på samma sätt.

h7 Högsta nockhöjd är 26 meter över angivet nollplan.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa nya byggnader i höjd men då det inte finns någon direkt angränsande rutnätstadsbebyggelse finns inga incitament till att även reglera fasadhöjderna.

Med nockhöjd menas höjden till den högsta delen av byggnadens takkonstruktion. Skorstenar, ventilationsdon och liknande delar som sticker upp över taket räknas inte med.

Med nollplan avses geoiden i höjdsystemet SWEREF 99 1330 som detaljplanen är upprättad i. Omkringliggande gator ligger på mellan +2-2,9 möh.

h8 Högsta nockhöjd är 23 meter över angivet nollplan.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa nya byggnader i höjd men då det inte finns någon direkt angränsande rutnätstadsbebyggelse finns inga incitament till att även reglera fasadhöjderna.

Med nockhöjd menas höjden till den högsta delen av byggnadens takkonstruktion. Skorstenar, ventilationsdon och liknande delar som sticker upp över taket räknas inte med.

Med nollplan avses geoiden i höjdsystemet SWEREF 99 1330 som detaljplanen är upprättad i. Omkringliggande gator ligger på mellan +2-2,9 möh.

h9 Högsta nockhöjd är 6,5 meter över angivet nollplan exklusive planterbart bjälklag

Motivet till bestämmelsen är att skapa förutsättningar för en innergård centralt inom planområdet där vistelseyta möjliggörs ovan byggnation. För att lättare få korrekt beräkning ska inte det planterbara bjälklaget räknas in, utan ska beräknas till takbjälklagets ovkant.



Med nollplan avses geoiden i höjdsystemet SWEREF 99 1330 som detaljplanen är upprättad i. Omkringliggande gator ligger på mellan +2-2,9 möh.

- h₁₀** **Högsta nockhöjd är 29,5 meter över angivet nollplan. Därutöver tillåts en högsta nockhöjd om 33 meter över angivet nollplan inom högst 25 % av egenskapsytan, en högsta nockhöjd om 35 meter över angivet nollplan inom högst 35 % av egenskapsytan och en högsta nockhöjd om 37 meter över angivet nollplan inom högst 15 % av egenskapsytan.**
- Motivet till bestämmelsen är att begränsa nya byggnader i höjd men då det inte finns något direkt angränsande rutnätstadsbebyggelse finns inga incitament till att även reglera fasadhöjderna.
- Med nockhöjd menas höjden till den högsta delen av byggnadens takkonstruktion. Skorstenar, ventilationsdon och liknande delar som sticker upp över taket räknas
- För att skapa mer variation och ett varierat avslut i den högsta delen av byggnationen ges friare höjdbestämmelser inom egenskapsytan. Nockhöjderna kan med fördel förläggas lägre mot innergården för att maximera ljusinsläpp.
- h₁₁** **Högsta nockhöjd är för komplementbyggnader är 4 meter.**
- Motivet till bestämmelsen är att begränsa komplementbyggnaders höjd på den relativt lilla innergården.
- Med nockhöjd menas höjden till den högsta delen av byggnadens takkonstruktion. Skorstenar, ventilationsdon och liknande delar som sticker upp över taket räknas inte med. Höjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden.

Markens anordnade och vegetation

- n₁** **Marken ska anordnas som köryta, plantering och för dagvattenhantering**
- Motivet till bestämmelsen är att passage genom kvarteret/gården i nord-sydlig riktning ska nyttjas som köryta, till plantering och kunna anordnas för att ytligt ta hand om dagvatten.
- n₂** **Marken ska anordnas som gård och minst 20% växlighet**
- Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att det skapas en vistelsemiljö på innergården. Innergården ska anläggas med minst 20% växtlighet för att verka för en god utevistelsemiljö, bra boendekvalité och skapa förutsättningar för viss fördröjning av dagvatten.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g₁** **Markreservat för gemensamhetsanläggning för köryta, plantering och dagvattenhantering.**
- Motivet till bestämmelsen är att säkerställa de boendes gemensamma behov av passage genom kvarteret/gården. Motivet till bestämmelsen är att uppfylla bestämmelsen om markans anordnade (n₁). En rättighet



måste skapas av lantmäterimyndigheten för att kunna utnyttja ett område som omfattas av markreservat.

- g₂** **Högsta nockhöjd är för komplementbyggnader är 4 meter.**
- Motivet till bestämmelsen är att uppfylla bestämmelsen om markens anordnade (n₂). Eftersom innergården är till för de boendes gemensamma behov regleras markreservat för gemensamhetsanläggning. Eftersom det är av vikt att en innergård anläggs regleras en bestämmelse om markreservat trots att det innebär en stor begränsning av markens användning.

Skydd mot störningar

- m₁** **Bostad från våning två (2) och uppåt ska anordnas med tillgång till uteplats som skärmas mot trafikbuller från Lastageplatsen och Beckhovsgatan.**
- Motivet är att säkerställa att riktvärden för uteplats erhålls genom bestämmelser om tillgång till, privat eller gemensam, uteplats.
- m₂** **Bostad från våning fyra (4) och uppåt mot Beckhovsgatan ska anordnas med tillgång till uteplats som skärmas mot trafikbuller från Beckhovsgatan.**
- Motivet är att säkerställa att riktvärden för uteplats erhålls genom bestämmelser om tillgång till, privat eller gemensam, uteplats.

Upphävande av strandskydd

- a₁** **Upphävande av strandskydd. Bestämmelsen följer sekundär egenskapsgräns**
- Motivet till bestämmelsen är att upphäva strandskyddet som återinträder 100 meter vid detaljplaneläggning. Upphävandet görs eftersom det finns särskilda skäl som väger tyngre än strandskyddsintresset.

Utformning

- f₁** **Balkong och andra byggnadsdelar får inte finnas som kragar ut över allmän plats på Beckhovsgatan**
- Motivet till bestämmelsen är att balkonger inte ska dominera det smala gaturummet på Beckhovsgatan. Ytterligare motiv till bestämmelsen är att inte bryta den nuvarande arkitekturen utmed Beckhovsgatan där inga balkonger eller andra utstickande byggnadsdelar finns på befintlig bebyggelse. Bestämmelsen hindrar inte att indragna balkonger/franska balkonger anordnas.
- f₂** **Balkong och andra byggnadsdelar får inte finnas som kragar ut över mark för komplementbyggnader (ö)**
- Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillräcklig utemiljö på innergården och därmed tillåts inga utkragande balkonger, burspråk eller andra utkragande byggnadsdelar över mark inom ö₁. Bestämmelsen hindrar inte att indragna balkonger/franska balkonger anordnas.
- f₃** **Balkong och andra byggnadsdelar får inte finnas som kragar ut över allmän plats**
- Motivet till bestämmelsen att begränsa balkonger och andra byggnadsdelar på den högsta byggrätten för att minimera intrycket i



stadsbilden. Bestämmelsen hindrar inte att indragna balkonger/franska balkonger anordnas.

- f₄ **Balkonger och andra byggnadsdelar medges ut mot Lastageplatsen och Kyrkogårdsgatan, maximalt 0,7 meters utkragning maximalt 30% av fasadlängden. Inglasning av balkong ska ske utan synliga profiler. Fri höjd över gata ska vara minst 3 meter.**

Motiv till bestämmelsen är att balkonger och andra utstickande delar ut mot gatan/allmän plats inte ska dominera gaturummet och därför begränsar detaljplanen omfattningen och hur långt de får kraga ut. På huvudgatan Lastageplatsen som utgör ett viktigt stråk begränsas utkragningen till 0,7 meter från fasadlivet. Balkonger får anläggas maximalt på 30% inom egenskapsområdet/fasadlängden ut mot allmän plats. Bestämmelsen hindrar inte att indragna balkonger/franska balkonger anordnas och hindrar inte heller att balkonger eller andra utkragande byggnadsdelar anläggs mot gården. Balkonger begränsas inte helt för att skapa boendekvalitéer och ge liv åt fasaden.

Den fria höjden säkerställer att gång- och cykeltrafikanter kan gå under och skapar rymd i gaturummet i ögonhöjd.

- f₅ **Balkonger och andra byggnadsdelar medges ut mot Lastageplatsen, maximalt 1,35 meters utkragning maximalt 30% av fasadlängden. Inglasning av balkong ska ske utan synliga profiler. Fri höjd över gata ska vara minst 3 meter.**

Motiv till bestämmelsen är att balkonger och andra utstickande delar ut mot gatan/allmän plats inte ska dominera gaturummet och därför begränsar detaljplanen omfattningen och hur långt de får kraga ut. På huvudgatan Lastageplatsen som utgör ett viktigt stråk begränsas utkragningen till 1,35 meter från fasadlivet. Balkonger får anläggas maximalt på 30% inom egenskapsområdet/fasadlängden ut mot allmän plats. Bestämmelse om 1,35 härleds från att tillgänglighetskravet på 1,3 meters vändradie. Bestämmelsen hindrar inte att indragna balkonger/franska balkonger anordnas och hindrar inte heller att balkonger eller andra utkragande byggnadsdelar anläggs mot innergården. Balkonger begränsas inte helt för att skapa boendekvalitéer och ge liv åt fasaden.

Den fria höjden säkerställer att gång- och cykeltrafikanter kan gå under och skapar rymd i gaturummet i ögonhöjd.

- f₆ **Balkonger och andra byggnadsdelar medges ut mot Västra Ågatan, maximalt 1,35 meters utkragning maximalt 30% av fasadlängden. Inglasning av balkong ska ske utan synliga profiler. Fri höjd över gata ska vara minst 3 meter.**

Motiv till bestämmelsen är att balkonger och andra utstickande delar ut mot gatan inte ska dominera gaturummet och därför begränsar planen omfattningen och hur långt de får kraga ut. På huvudgatan Lastageplatsen som utgör ett viktigt stråk begränsas utkragningen till 0,7 meter från fasadlivet. Balkonger får anläggas maximalt på 30% inom egenskapsområdet/fasadlängden ut mot allmän plats. Bestämmelsen hindrar inte att indragna balkonger/franska balkonger anordnas och hindrar inte heller att balkonger eller andra utkragande byggnadsdelar



anläggs mot gården. Balkonger begränsas inte helt för att skapa boendekvalitéer och ge liv åt fasaden.

Den fria höjden säkerställer att gång- och cykeltrafikanter kan gå under och skapar rymd i gaturummet i ögonhöjd.

- f₇** **Fasadmaterial ska utformas med puts, tegel eller sten (ej skivmaterial) utmed allmän plats**
- Motivet till bestämmelsen är att ny bebyggelse ska uppföras med hänsyn till den äldre rutnätsstadens förekommande traditionella fasadmateriäl med puts, tegel och sten med hänsyn till den angränsande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom kvarter Axel Lillie. För att förtydliga avser puts i traditionell mening och inte till exempel slammande betongelement. Skrivmaterial såsom fibercement tillåts ej med hänsyn till att fasaderna ska utföras i sammanhängande partier.
- f₈** **Fasadmaterial ska utformas med tegel**
- Motivet till bestämmelsen är att den högre bebyggelsen inom planområdet ska uppföras i tegel med inspiration från sin omgivning där tegel bland annat dominerat industriarkitekturen och planområdet.
- Utförande
- b₁** **Nivå på färdig golv i bottenvåning ska ligga mellan minst marknivå och maximalt 40 cm ovan den allmänna platsens medelmarknivå invid egenskapsytan.**
- Motivet till bestämmelsen är att skapa ett stadsrum som vänder sig mot Lastageplatsen med lättillgängliga entréer i nivå med gata.
- b₂** **Bostads- och centrumentré ska finnas utmed Lastageplatsen.**
- Motiv till bestämmelsen är att byggnadens entréer mot gatan är viktiga för att skapa förutsättningar för liv och rörelse längs gatan och ett stadsrum som omges av framsidor. Platsen har kulturhistoriskt haft en framsida mot Lastageplatsen.
- b₃** **Mått mellan färdig golvnivå i bottenvåning till undersida ovanliggande bjälklag ska vara minst 3,5 meter.**
- Motiv till bestämmelsen är att skapa levande bottenvåningar och möjlighet till centrumlokaler i bottenplan utmed Lastageplatsen.
- b₄** **Minst 20% av takbjälklaget ska vara planteringsbart.**
- Motiv till bestämmelsen är säkerställa att takbjälklaget på innergården anläggs och förbereds för växtlighet för att uppnå bestämmelse om minst 20% växtlighet enligt n₂.
- b₅** **Nivå på färdig golv i bottenvåningar ska ligga högst 1 meter ovan den allmänna platsens medelnivå invid egenskapsytan.**
- Motiv till bestämmelsen är skapa levande gaturum i ögonhöjd och mer öppna fasader för att på så vis undvika slutna bottenvåningar.



Utnyttjandegrad

e₁ **Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 25 m².**

Motivet till bestämmelsen är att begränsa komplementbyggnaderna i storlek för att skapa tillräcklig friyta på gårdarna.

Placering- gäller för all kvartersmark

Huvudbyggnad ska i huvudsak placeras utmed allmän plats

Motivet till bestämmelsen är att bebyggelsen ska placeras i huvudsak utmed gatulinjen och utformas som ett slutet kvarter utan förgårdsmark. Ny bebyggelse uppförs därmed i en kvartersmässig struktur och inordnar sig i 1800-talets rutnätsstad. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma en stadsmässig karaktär mot omkringliggande gator. Bestämmelsen gäller för all kvartersmark.

Mindre fasadförskjutningar tillåts i fasadlivet mellan byggnader under förutsättning att byggnaderna sammantaget upplevs som en kvartersmässig struktur.

Utformning- gäller för all kvartersmark

Fasadkulör och/eller fasadmaterial ska variera minst var 30 löpmetrar

Motivet till bestämmelsen är att skapa variation i uttrycket och spegla områdets tidigare heterogena industribebyggelse och historia. Bestämmelsen gäller för all kvartersmark.

Takkupor och frontespiser påverkar inte beräkningen av fasadhöjd om dessa upptar högst 1/3 av takfotslängden inom respektive egenskapsyta utmed allmän plats.

Motivet till bestämmelsen är att skapa variation i uttrycket och spegla områdets tidigare heterogena industribebyggelse och historia samtidigt som bestämmelsen möjliggör för en begränsning mot allmän plats och det allmänna stadsrummet. Bestämmelsen gäller ej in mot gårdarna. Bestämmelsen gäller för all kvartersmark.

Utförande- gäller för all kvartersmark

Byggnader (komplementbyggnader undantagna) ska djupgrundläggas.

Motivet till bestämmelsen är för att undvika skadliga sättningar med hänsyn till markens geotekniska förutsättningar. Bestämmelsen gäller inte lättare/enklare byggnader som komplementbyggnader.

Villkor för startbesked- gäller för all kvartersmark

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening är avhjälpt

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att avhjälpandeåtgärder görs för att kunna exploatera området för bostadsändamål.



Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum då planen får laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad bygg rätt 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.

DAGSLJUS OCH SKUGGA

Utredning dagsljus

Krav på tillgång till dagsljus grundas i plan- och bygglagens (PBL) krav på att byggnadsverk inte ska ge upphov till oacceptabla risker för hälsan.

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 (med dagsljusfaktorn 1 % menas lite förenklat att en hundradel av ljusstyrkan utomhus tar sig in i bostaden).

En dagsljusanalys* har tagits fram för tänkt exploatering där det framgår att kvarteret Vapenbrodern har god potential att uppfylla kraven och allmänna råd avseende tillgång till direkt dagsljus, förutsatt att utrymmen avsedda för stadigvarande vistelse, vilka omfattas av dagsljuskrav, planeras så att dagsljusintag inte enbart sker genom fasadytor som uppmäter under 25% VSC* (Vertical Sky Component /vertikal himmelskomponent) eller att rumsdjup från fönster minimeras och fönsterarea maximeras.

Två innerhörn som vetter mot innergården samt en gavelvägg inom planområdet visar på mer omfattande area under 25% VSC. Även ytorna under vissa balkonger kan vara kritiska. Rum avsedda för mer än tillfällig vistelse med fönster på dessa ytor kan därför kräva närmare utredning av tillgången till direkt dagsljus.

* Dagsljus, 2022-05-02, ARK Miljö



VSC > 25%	Anses ha god tillgång till direkt dagsljus och kräver vanligtvis inte vidare utredning i planskedet. Vid genomsnittliga rumsdjup, fönsterstorlekar och balkong-/loftgångsdjup bör de invändiga utrymmena uppnå dagsljuskraven.
VSC < 25%	Dagsljustillgången bör studeras ingående. Placering och djup på balkonger/loftgångar är kritisk, lika så fönsterstorleken.
VSC < 15%	Dagsljustillgången anses vara undermålig. Det föreligger risk att de invändiga utrymmena inte uppnår dagsljuskraven för bostäder utan kräver förändrad funktion.

*I tidiga skeden kan dagsljustillgången i byggnaden uppskattas utifrån andelen dagsljus som faller på fasaden, kallat vertikal himmelskomponent (VSC). *Ovan redovisas de gränsvärden som tillämpas. Utdrag från dagsljusstudien, ARK Miljö, 2022.*



Blå och gröna ytor utgör kritiska ytor sett till dagsljuset. Illustration: ARK Miljö.



Utredning skugga

En skuggstudie* har gjorts för att klargöra hur omkringliggande bebyggelse och tänkt bebyggelses gårdsmiljö påverkas av skuggbildning. Jämförelse har också gjorts för att se differensen mellan nuvarande bebyggelse och förslag till ny bebyggelse. Skuggstudien redovisar de skuggor som uppkommer under vårdagjämning, sommarsolståndet, höstdagjämning och vintersolståndet.

Konsekvens

Planområdets reglerade nockhöjder och inom kvarteret Vapenbrodern har bland annat utformats utifrån volym- och skuggstudier med hänsyn till det närliggande kvarteret Axel Lillie. Kvarteret Axel Lillie ligger norr om planområdet och berörs därför särskilt av skuggeffekter från kommande exploatering. Dessutom är avståndet mellan de båda kvarteren relativt kort på grund av den smala Beckhovsgatan och skuggor uppkommer därför ofrånkomligen på befintlig bebyggelse i kvarter Axel Lillie.

När det gäller fastigheterna Axel Lillie 2–4 sker en försämring sett till skuggbildningen jämfört med idag. Det är framför allt på förmiddag/strax efter lunch som det kommer bli mest påtagligt för den befintliga bebyggelsen, när kvarteret Vapenbrodern exploateras med högre bebyggelse jämfört med idag och när den befintliga parkeringsytan tas i anspråk för ny bebyggelse. De nämnda fastigheternas bottenvåningar är de som främst drabbas av skugga och befintlig skuggbildning i bottenplan letar sig högre upp i våningsplanen när kvarteret exploateras. Solljusinsläppet är redan idag begränsat på eftermiddagen/kvällen så där sker ingen förändring. Ny skugga uppstår på innergården inom fastigheten Axel Lillie 3.

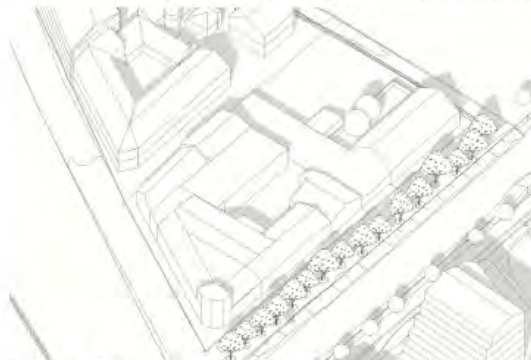
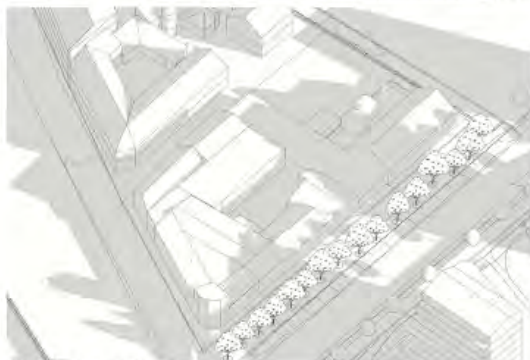
Utifrån framtagna skuggstudier gör kommunen bedömningen att tänkt exploatering orsakar olägenhet för bostadsbeståndet inom kvarter Axel Lille, däremot inte en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening med hänsyn till att högre stadsbebyggelse kan förväntas inom de centrala delarna av staden samtidigt som lägre bebyggelse förlagts mot Beckhovsgatan.

Ny föreslagen bebyggelse utmed Beckhovsgatan är reglerad både till fasadhöjd och nockhöjd för att öka potentiellt ljusinsläpp mot kvarteret Axel Lillie.

* Skuggstudie, 2023-06-08, Sesam arkitekter

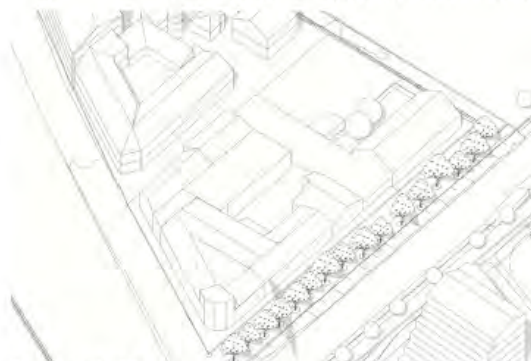
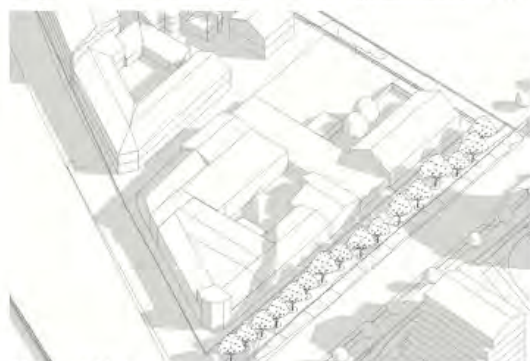


NY & BEF BEBYGGELSE - SKUGGSTUDIER 2023-06-08



20:e Mars, kl 8

20:e Mars, kl 13



21:e Juni, kl 8

21:e Juni, kl 13

Utdrag från skuggstudien vid tider (kl. 8 och 13) då skuggbildning blir mest påtaglig för befintlig bebyggelse inom kvarter Axel Lille på grund av ny bebyggelse. Bilder: Sesam arkitekter.



NY & BEF BEBYGGELSE - SKUGGSTUDIER 2023-06-08



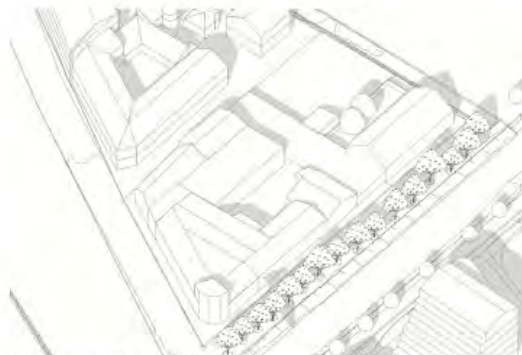
23:e September, kl 8



23:e September, kl 13



22:e December, kl 9 (solen går upp ca 8:30)



22:e December, kl 13

Utdrag från skuggstudie vid tider (kl. 8 och 13) då skuggbildning blir mest påtaglig för befintlig bebyggelse inom kvarter Axel Lille på grund av ny bebyggelse. Bilder: Sesam arkitekter.



TRAFIK

Nuläge

Planområdet nås via Långebrogatan som utgör en länk mellan Kristianstads västra delar och stadskärnan. Planområdet berörs inte av någon genomfartstrafik då gatunätet är utformat med rundkörning runt kvarteret Vapenbrodern. Gatunätet är dock bitvis mycket smalt.

Sophämningsfordon kör på Lastageplatsen, V Ågatan, Beckhovsgatan och backar på gång- och cykelvägen som går parallellt med begravningsplatsens västra kant. Dessa backningsrörelser är olämpliga eftersom det skapar dålig trafiksäkerhet.

All parkering för kvarteren Axel Lillie och Vapenbrodern sker idag i markplan både genom samlad parkering vid Lastageplatsens nordöstligaste del samt genom längsgående gatuparkeringar.

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt och ansluter till Långebrogatan och fortsätter även söder om Lastageplatsen.

Utredning

En trafikutredning* har tagits fram.

Körspårsanalys

Med anledning av att gatunätet är smalt har körspårsanalyser tagits fram. Den visar att rundkörning invid kvarter Vapenbrodern inte teoretiskt sett är möjligt för lastbilar (*LBN-12m lastbil utan släp* och *LOS Sopbil-9 meter*) söder om Beckhovsgatan utan intrång på fastighetsmark.

Idag sker det dock ändå körning med sophämningsfordon i kvarterets alla hörn. Detta är möjligt genom att de nuvarande lastbilarna har stor svängradie. Den mest kritiska punkten är förbi fastigheten Vapenbrodern 8 där utrymmet är trångt vid den befintliga silversmedjan. Chaufförerna kan ändå passera utan backningsrörelser.

För att skapa förutsättningar för större fordon planeras ny bebyggelse i planområdets nordöstra och sydvästra del med hörnavskärning där korsningarna är trånga.

För att skapa en hållbar hantering för sophämningsfordon inom de båda kvarteren planeras en ny rutt som går förbi Lastageplatsen, Beckhovsgatan och vidare norrut till Kyrkogårdsgatan och via gc-vägen till Långebrogatan för att på så vis skapa rundkörning utan backningsrörelser. För att hindra vanlig fordonstrafik på gång- och cykelvägen som ansluter till Långebrogatan föreslås en bom sättas upp utmed Långebrogatan som bara

* PM Trafikutredning, 2022-04-29, Tyréns



renhållningsfordon kan öppna och stänga. Kommande miljörum inom exploateringsområdet anpassats efter rutten.

Trafikalstring

Trafikalstringsberäkningar har gjorts för befintlig och tillkommande bebyggelse. Beräkningarna utgår från 54 befintliga bostäder inom kvarter Axel Lillie samt ett antagande om 70 tillkommande lägenheter. En trafikalstring på 222 fordon/dygn skapas sammantaget för boende, besökare, leveranser, hantverkare mm inom kvarter Axel Lillie och Vapenbrodern.

Kapacitetsberäkningar i korsningspunkt

För att klargöra att det inte uppstår några kapacitetsproblem i korsningspunkten Långebrogatan/Lastageplatsen med anledning av den nya exploateringen har belastningsgraden beräknats. Beräkningarna har utgått från ett antagande om att exploateringsområdet byggs ut samt att det sker en årlig trafikökning på Långebrogatan med 0,5% per år till prognosåret 2040 för att spegla de övriga utbyggnaderna med mera som planeras i Kristianstad med omnejd.

Enligt Trafikverkets riktlinjer är en önskvärd servicenivå för en väjningsreglerad korsning en belastningsgrad (flöde/kapacitet) på maximalt 0,6.

Enligt beräkningar är framkomligheten i korsningen god även under eftermiddagens maxtimma, med en högsta belastningsgrad på 0,53 för trafiken på Långebrogatan i riktning västerut, ut från staden. Övergångsstället över Långebrogatan, strax öster om bron över Helge å stoppar ibland upp trafiken på gatan, när gående och cyklister ska passera. Det ger större tidsluckor, vilket underlättar för fordon som ska svänga ut från Lastageplatsen, framför allt för högersvängande. Belastningsgraden på Lastageplatsen under morgonens och eftermiddagens högsta maxtimma är 0,03 på morgonen, respektive 0,02 på eftermiddagen. Detta sammantaget gör att korsningspunkten kommer ha fortsatt mycket god framkomlighet och det kommer inte krävas några åtgärder.



Parkering

Det finns en gällande *Parkeringsnormen för Kristianstads kommun*, se utdrag nedan. Parkeringsnormerna anger riktlinjer för hur många parkeringsplatser som ska anordnas vid ny- eller ombyggnad för olika ändamål (minimivärde). All parkering ska som utgångspunkt ske inom kvartersmarken.

Aktuellt planområde ligger i *zon 1*, vilket innebär 10 bilparkeringsplatser per 1 000 m² BTA för flerbostadshus vid en mer generell beräkning i detaljplanesammanslagning eller 0,7 parkeringsplats per standardlägenhet och 0,3/ 0,8 per respektive liten/stor lägenhet vid beräkning i bygglovssammanhang.

	Parkeringstal							
	Cykel				Bil			
	zon 1	zon 2	zon 3	zon 4	zon 1	zon 2	zon 3	zon 4
Småhus					Boende + besökare varav 10 % är besöksplatser			
P-platser per 1000 m ² BTA (gäller vid detaljplanläggning)	-	-	-	-	8	9	10	13
P-platser per bostad	-	-	-	-	1	1,3	1,5	2
Flerbostadshus	Boende + besökare varav 30 % är besöksplatser				Boende + besökare varav 10 % är besöksplatser			
P-platser per 1000 m ² BTA (gäller vid detaljplanläggning)	33	33	33	33	10	11	16	16
Plats per lägenhet "standard"	2,3	2,3	2,3	2,3	0,7	0,8	1,1	1,1
Plats per liten lägenhet (<40 m ²)	1,3	1,3	1,3	1,3	0,3	0,5	0,8	0,8
Plats per stor lägenhet (>90 m ²)	3,3	3,3	3,3	3,3	0,8	0,9	1,2	1,2
Utbildning								
Förskola: p-platser per 1000 m ² BTA *	22	20	18	16	2	10	14	18
Grundskola åk F-3: p-platser per 1000 m ² BTA **	38	64	37	23	1	5	6	8
Grundskola åk 4-9: p-platser per 1000 m ² BTA **	38	64	37	23	1	5	6	8
Gymnasieskola: p-platser per 1000 m ² BTA	20	19	18	17	1	5	7	9
Högskola eller annan högre utbildning: p-platser per 1000 m ² BTA	20	19	18	17	8	19	35	58
Kontor och industri								
Kontor: p-platser per 1000 m ² BTA	26	22	18	13	4	22	31	40
Industri: p-platser per 1000 m ² BTA	13	11	8	6	2	11	15	19
Handel								
Livsmedelsbutik: p-platser per 1000 m ² BTA	38	32	25	19	11	22	39	52
Detaljhandel och närbutik: p-platser per 1000 m ² BTA	30	25	20	15	9	17	31	41
Handelsplats för tjänster: p-platser per 1000 m ² BTA	33	28	22	17	9	22	36	47
Sällanköpsbutik: p-platser per 1000 m ² BTA	24	20	16	6	7	14	25	33
Restaurang								
P-platser per 1000 m ² BTA	41	33	25	17	8	19	35	37

Tabellutdrag från gällande parkeringsnorm i Kristianstad.

Enligt parkeringsnormen medför detta att 49 bilparkeringsplatser behöver anläggas för boende och besökare utifrån att 70 lägenheter standardlägenheter byggs (70 lgh x 0,7/standardlägenhet=49) och motsvarande 161 cykelparkeringsplatser (70 lgh x 2,3/standardlägenhet=161).

Det finns en önskan både från exploatören och kommunen att bidra till ett minskat behov att egen bil inom det nya exploateringsområdet med hänsyn till områdets centrala läge och goda förbindelser till gång- och cykelnätet och kollektivtrafiken. På så vis kan biltrafikrörelserna minskas och det skapas förutsättningar för mer öppna tilltalande fasader i bottenplan. Exploatören utreder möjligheterna till ett konceptboende med bilpool och ökade cykelparkeringsmöjligheter med hög standard. De minskade kostnader för parkeringsplatser som uppstår kan på annat sätt investeras i fastigheten samtidigt som



det frigör mer bostad- och centrumutrymme. Denna möjlighet till reducerat parkeringsantal redovisas i parkeringsnormen.

Som reservplan finns en framtagna situationsplan som redovisar hur 49 parkeringsplatser kan anläggas i bottenplan och genom markparkering inom den egna fastigheten. Det slutliga bilplatsbehovet redovisas och prövas i samband med ansökan om bygglov.

Konsekvenser

Planerad bebyggelses utformning med hörnavskärningar, bestämmelser om fri höjd för balkonger och med strategisk placering av miljörum så kan sophämningsfordon fortsättningsvis hämta avfall från kommande exploateringsområde.

Tänkt exploatering ger inga negativa konsekvenser på befintlig korsningspunkt mellan Långebrogatan/Lastageplatsen.

Bil- och cykelparkering kan anordnas inom den egna fastigheten utifrån gällande parkeringsnorm.

TRAFIKBULLER

Nuläge

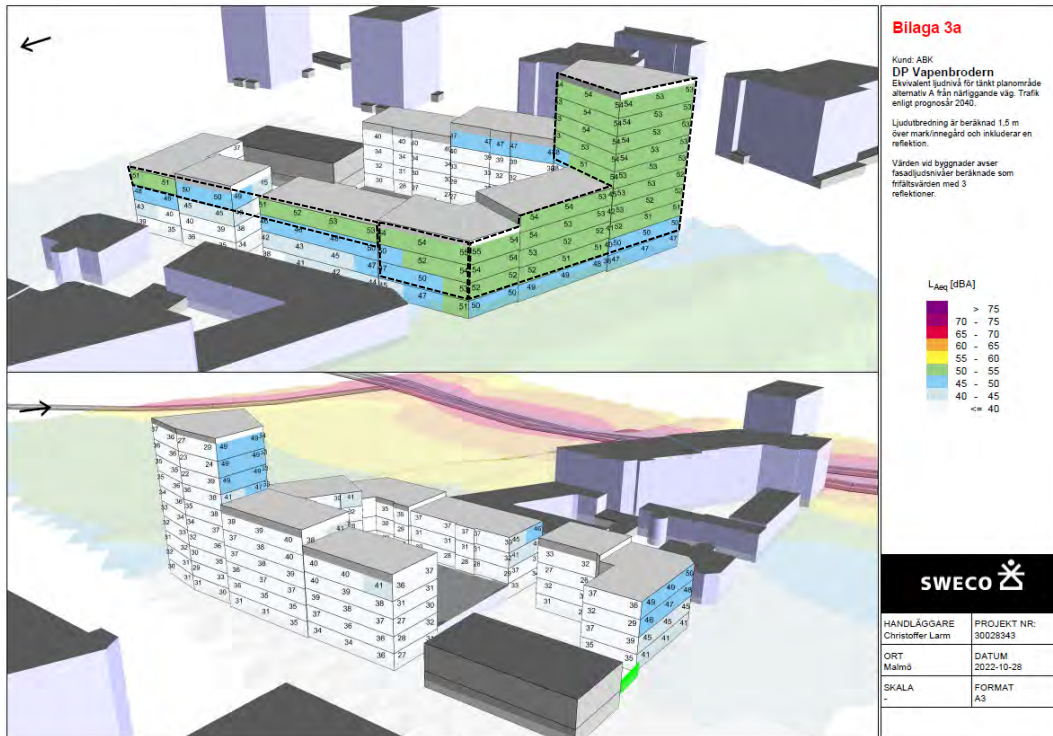
Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder. Värdena ska även tillämpas för skolor, förskolor, vårdlokaler och liknande. Dessa riktvärden 60 dBA ekvivalentnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder som är högst 35 m² gäller i stället 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dBA behöver bebyggelsen utformas med en ljuddämpad sida som inte får överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.

Utredning

Trafikbullerutredning* har tagits fram utifrån trafikdata på Långebrogatan och Hedentorpsvägen med en uppräknig enligt Trafikverkets basprognos för år 2040.

Resultaten visar att samtliga fasader med god marginal innehåller riktvärdet om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Se bild nedan.

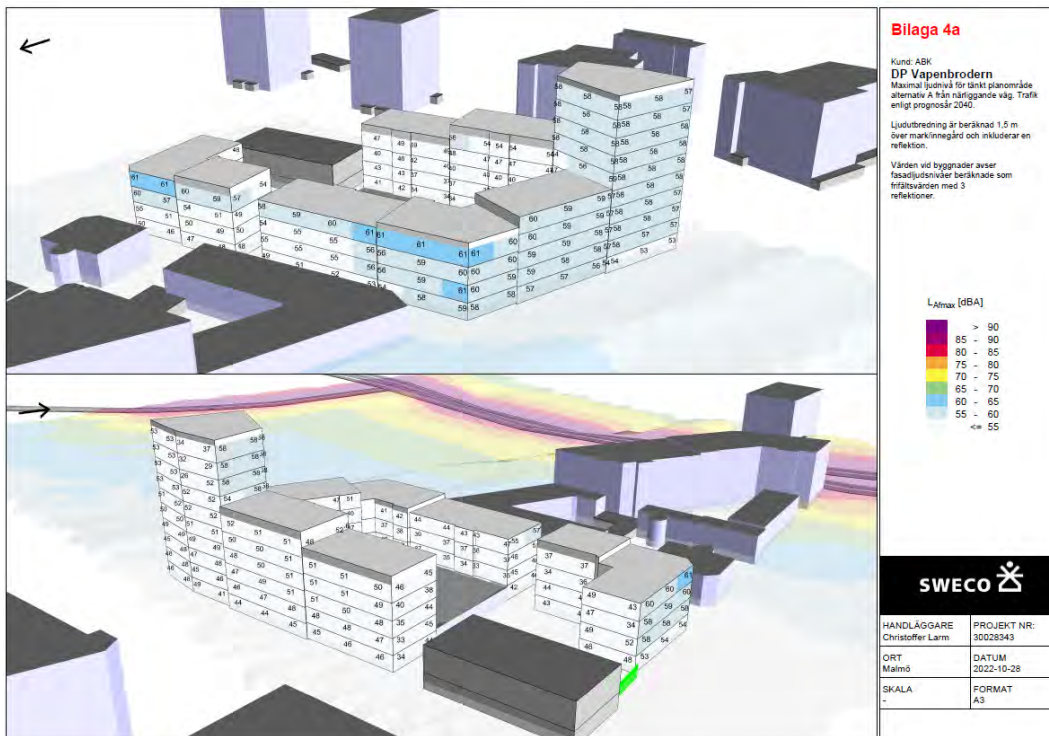
* Trafikbullerutredning, 2022-10-28, Sweco



Dygnsekvivalent fasad. Riktvärdet 60 dBA vid fasad klaras med god marginal. Markering av de våningar som regleras med särskilda bestämmelser om skyddad uteplats. Karta: Sweco, 2022.

Riktvärden för uteplatser överskrids utmed gatorna. På kartan ovan blir resultatet att grönmarkerade fasader har ljudnivåer som överskrider riktvärden för uteplats och kommer således antingen behöva ha tillgång till gemensam uteplats på innegården eller ha en balkong in mot gården.

Balkonger utmed gatorna kan ändå anordnas men får inte vara den primära /enda uteplatsen. Innegården innehåller riktvärden för uteplats med god marginal och kan användas som primär uteplats. Även tak kan nyttjas som uteplats där riktvärden kan erhållas. Sekundära uteplatser i form av exempelvis balkonger kan ändå byggas även där riktvärden för uteplats inte innehålls.



Maximal ljudnivå per våningsplan. Riktvärdet 70 dBA vid fasad för uteplats klaras med god marginal.
Karta: Sweco, 2022.

Konsekvenser

Framtagen trafikbullerutredning visar att riktvärdena för trafikbuller vid fasad klaras. Plankartan har försetts bestämmelser som säkerställer tillgång till uteplats som skärmas från trafikbuller för att uppnå gällande riktvärden.

PÅ PLANKARTAN:

m₁- Bostad från våning två (2) och uppåt ska anordnas med tillgång till uteplats som skärmas mot trafikbuller från Lastageplatsen och Beckhovsgatan.

m₂- Bostad från våning fyra (4) och uppåt mot Beckhovsgatan ska anordnas med tillgång till uteplats som skärmas mot trafikbuller från Beckhovsgatan.

OMGIVNINGSBULLER

Nuläge

Området berörs inte av något externt omgivningsbuller.

ÖVERSVÄMNING

Nuläge

Hela staden Kristianstads låglänta läge innebär en översvämningsrisk vid höga flöden i Helge å. Planområdet ligger i anslutning till Lastageplatsen där en befintlig vall och kaj skyddar området från översvämning.

Utredning

Enligt upprättad *Plan för utbyggnad av skyddsvallar* som antogs av kommunstyrelsen 2021-01-21 ska ny dimensionering göra att skyddsvallen eller kajen utmed Lastageplatsen behöver bli omkring en halv meter högre än i dag. En sådan justering kan genomföras genom förstärkning eller breddning av den befintliga vallen.

Eftersom Helge å kan svämma över har översvämningskydd byggts i området (Södra dämnet) för att skydda uppströms*. När vattennivån i Helge å står högt så finns det luckor som stängs och förhindrar att vatten rinner in i Råbelövskanalen. Vattennivån i Råbelövskanalen regleras då genom pumpning ut i Helge å. Sannolikheten för att översvämning (som inte kan pumpas ut) sker inom utredningsområdet samtidigt som vattennivån i Helge å står högt anses vara ytterst liten.



Utredningsområdet visas med röd linje. Avrinningsområdet visas i grön och pilarna visar yttliga avrinningsvägar. Karta: Tyréns, 2022

* Dagvatten- och skyfallsutredning, 2022-06-01, Tyréns



Konsekvenser

Utredningar påvisar att det inte föreligger någon översvämningsrisk. Därtill redovisar kommunens vallgrupp ingående uppgifter om att krönnivån vid Södra dämnet är +3,45 meter. Vid beräknat högsta flöde (BHF) och +2,57 i havet blir nivån +3,41 i Helgå å/Lastageplatsen. Detta anses tillräckligt fram till år 2100. I framtiden ska denna nivå höjas till cirka +4 meter men anses klara sig fram till slutet av århundradet. Detta eftersom det inte här handlar om våghöjder och därmed klarar skyddet till denna nivå.

Planområdet berörs därmed inte av någon översvämningsrisk från Helge å så därför krävs inga åtgärder i samband med nu aktuell detaljplan. En framtida höjning av befintlig vall påverkar inte kommande exploatering mer än att kajen alternativt vallen inom grönyta utmed Helge å vid Lastageplatsen på sikt höjs.

Ny bebyggelse kan uppföras utan negativa konsekvenser sett till översvämning.

OLYCKOR

Nuläge

Planområdet är beläget cirka 600 meter nordost om Scan:s anläggning som hanterar 42 ton ammoniak.

Utredning

Ingen platsspecifik riskanalys eller riskutredning har genomförts för nu aktuellt planområde sett till risken för utsläpp av ammoniak.

En tidigare riskutredning för Vilans strandäng, som utgör ett kommande exploateringsområde närmare Scans anläggning än nu aktuellt planområde, konstaterar att det risken kopplat till utsläpp av ammoniak är tolerabel.

Konsekvenser

Räddningstjänsten bedömer att sannolikheten att det skulle ske ett större utsläpp, som påverkar aktuellt område, är relativt liten. Däremot ligger de nya bostäderna i sydvästlig riktning från Scan sett, vilken är den vanligaste/förhärskande vindriktningen.

Räddningstjänsten förespråkar en riskutredning. Denna handling har ännu ej upprättats i samrådsskedet utan avser kompletteras till granskningsskedet för att säkerställa att nya bostäder kan uppföras utan risk för människors hälsa och säkerhet.



GEOTEKNIK

Geotekniska förhållanden

Inom området utgörs jordarna, enligt SGUs kartdatabas, av glacial lera samt av gyttja och svämsediment. Jordarna underlagras av morän.

Utredning

En geoteknisk utredning* har tagits fram för planområdet.

Inom hela området har fyllning påvisats till ett djup om 1,5 till som mest 2,4 meter under befintlig markyta. Fyllningen utgörs främst av grus och sand, ibland med inslag av lera eller humus och torv, samt avfall/restprodukter som bland annat tegel. Fyllningen underlagras av naturliga jordarter i form av sand, torv eller lera.

Den geotekniska provtagningen visar mer ingående att jordlagren, från markytan och nedåt, utgörs överst av fyllning med en uppmätt mäktighet om mellan 1,4 och 2,4 meter. Fyllningen underlagras av lera med varierande mäktighet. I en punkt mellanlagras organisk jord (torv och gyttja) fyllningen och leran. Lerans mäktighet varierar mellan 5 och 10 meter enligt utförda CPTu-sonderingar. Den översta delen av detta lager utgörs dock i punkt 19T03 och 19T04 av siltig finsand. Leran har en utvärderad odränerad skjuvhållfasthet som är mycket låg till låg med en hållfasthetsökning mot djupet. Under förekommande lera påträffas friktionsjord som sondering avbrutits i på grund av metodstopp. Två av de totalt 7 utförda skruvprovtagningarna stoppade på 1,2 och 1,4 meter under markytan i fyllningen, troligtvis på en gammal grundläggning/ platta eller fundament.



Utdrag från MUR Geoteknik och miljögeoteknik, 2020-02-28, Tyréns.

* PM Planeringsunderlag Geoteknik, 2020-02-08, Tyréns



Den översiktliga geotekniska utredning som gjorts är tillräcklig för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvarteretsmarken (husgrundläggning, uppfyllnader med mera) krävs fler undersökningar. Det rekommenderas att fler geotekniska undersökningar utförs när befintliga hus är rivna och området är tillgängligt för att bland annat kunna avgränsa den organiska jordens utbredning och för att kunna bestämma pålängder samt var eventuella tillfälliga förstärkningsåtgärder som exempelvis spont kommer att erfordras.

Konsekvenser

Planerade hus kommer att behöva djupgrundläggas för att undvika skadliga sättningar. Detta kan med fördel utföras med spetsburna betongpålar*. Pålarna bedöms kunna nå längder om cirka 18 meter. Grundförstärkning kommer krävas vid nybyggnation.

VA-ledningar bedöms kunna grundläggas direkt i mark utan speciella förstärkningsåtgärder. Eventuellt kan, beroende på ledningarnas toleranser, förstärkningsåtgärder krävas i de fall ledningarna går genom olika typgeologier/jordarter. Det kan krävas att ledningsanslutningar utgörs med ledande kopplingar för att viss deformation ska kunna upptas i konstruktionen.

Vid grundläggning nära rådande grundvattennivå ska grundvattnet successivt avsänkas till en slutlig nivå motsvarande minst 0,5 m under lägsta schaktbottennivå. Detta bedöms kunna utföras med lämpligt utformade filterförsedda pumpbrunnar inom schakten, som även omhändertar tillrinnande yt- och sjunkvatten.

Tillfällig grundvattensänkning får endast ske om det är uppenbart att inga närliggande konstruktioner inom eller utanför arbetsområdet tar skada.

Då mynningen på Råbelövskanalen ligger nära och grundvattnet ligger relativt högt behöver detta detaljstuderas så att ingen skada av närliggande konstruktioner eller damm (utloppet Råbelövskanalen) riskerar uppstå.

För att inte markvibrationer eller massförskjutning av jord orsakade av exempelvis påslagning, packningsarbeten, byggtrafik eller grundvattensänkning ska riskera skada andra närliggande konstruktioner eller markförlagda ledningar anger utredningen att ett åtgärdsprogram bör upprättas för bevakning av intill- och närliggande konstruktioner. Där ska bland annat tillåtna vibrationer tas fram med larmgränsvärden. Befintliga byggnadsverks nuvarande status och känslighet mot rörelser rekommenderas att utredas och dess nuvarande skick dokumenteras före, under och efter entreprenaden.

PÅ PLANKARTAN:

Byggnader (komplementbyggnader undantagna) ska djupgrundläggas.
Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.

* PM Planeringsunderlag för Geoteknik 2020-02-08, Tyréns



MARKMILJÖ

Marktekniska förhållanden

Inom planområdet har det bedrivits ett antal verksamheter som kan ha givit upphov till förorening i mark- och grundvatten.

Utredning

En markundersökning* har genomförts för att klargöra de miljötekniska förutsättningarna.

För markföroreningar har Naturvårdsverket tagit fram generella riktvärden för två typer av markanvändning, *Känslig Markanvändning, KM*, exempelvis bostadsområden och lekplatser) och *Mindre Känslig Markanvändning, MKM*, exempelvis industri och kontorsområden (Naturvårdsverket, 2009). I samband med en exploatering skulle framräknande av platsspecifika riktvärden eventuellt kunna bidra till hållbara åtgärdsåtgärder inom planområdet enligt Tyréns. I Tyréns markundersökningsrapport görs inget ställningstagande angående vilket riktvärde som bör gälla i det aktuella området, utan detta avgörs av Kristianstads kommuns miljö- och hälsoskyddsavdelning.

Området bedöms generellt utgöras av två olika jordvolymmer med olika egenskaper:

Fyllning: fyllning av sand, grus, lera och humusjord. Tegel förekommer inom stora delar av fyllningen. Även kol, trä och porslin observerades i samband med fältarbetet. Fyllningens mäktighet uppgår till cirka 2 m inom de undersökta delarna av fastigheten. Högst föroreningshalter har påvisats i jordlager 0–1 m under markytan.

Naturliga jordar: naturliga jordarter av siltig sand, sand, lera och torv. I analyserat prov har inga förhöjda halter av undersökta ämnen noterats.

Totalt har 11 st. jordprover analyserats inom undersökningsområdet: sex prov från parkeringen och fem prov från innergården. Resultaten visar att det i tre provpunkter förekommer halter i nivå över MKM, och i ytterligare sju provpunkter förekommer halter mellan KM och MKM. De parametrar som överstiger MKN är bland annat koppar, PAH-H, barium och zink.

En osäkerhetsfaktor är att en stor del av området inte kunnat undersökas på grund av befintliga byggnader. Andra osäkerhetsfaktorer är att det inte finns någon kännedom om byggnadernas betongkonstruktion som kan vara tjärade, vilket innebär att betongen i så fall får höga mottagningskostnader och medför en tidskrävande entreprenad. Det finns även en brunn där man vid tidigare tillfälle noterat olja i, vilket är förvånansvärt i en djup borra. Det är oklart hur oljan kommit ner i brunnen och om finns det olja även utanför brunnen.

* PM Miljögeoteknik, 2020-02-28, Tyréns



Eftersom också utförda undersökningar bygger på stickprovstagning kan det inte utslutas att föroreningshalter kan förekomma lokalt, trots att detta inte har identifierats i denna undersökning.

Eftersom avhjälpandeåtgärder krävs för att kunna exploatera området för bostadsändamål har en uppskattning av troliga/rimliga åtgärds kostnader tagits fram baserade på den kunskap om området som erhållits genom utförd markundersökning. Beräkningen förutsätter att föroreningssituationen inom de icke undersökta delarna av området är likartade vad som framkommit i undersökningen. Kostnaderna avser tillkommande kostnader för avhjälpandeåtgärder utförda i samband med andra markarbeten inom området.

Kostnaden för entreprenadåtgärder för avlägsnande av förorenad jord samt återställning bedöms till cirka 4–5 mkr vilket inte inkluderar några kostnader för hantering av äldre byggnadsdelar. Därtill tillkommer kostnad för kompletterande markundersökningar samt riskbedömning och beräkning av platsspecifika riktvärden tillsammans med upprättande av anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt miljöbalken § 28. En bedömning är att det kostar i storleksordningen 500 000 kr. I uppskattningen av entreprenadkostnaden har inga kostnader för miljökontroll under åtgärderna inkluderats. Beroende på vilka åtgärder man beslutar om kan omfattningen av detta variera men uppskattningsvis bedöms detta uppgå till 200 000–500 000 kr.

Tyréns utförda markradonanalyser varierar mellan 12 kBq/m³ och 26,7 kBq/m³. Värdena tyder på radonhalter inom normalriskintervallet. Halterna kan variera beroende på säsong och nederbördsförhållanden.

Konsekvenser

Eftersom det förekommer förorenad mark inom planområdet krävs avhjälpandeåtgärder innan byggnation. Plankartan reglerar därför en villkorsbestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnation förrän marksanering kommit till stånd.

Kraven i BBR har höjts så att all grundläggning av ny bebyggelse utformas med utgångspunkt i hög radonförekomst och frågan regleras i samband med det tekniska samrådet i bygglovskedet. Att byggnaderna behöver radonskyddat byggnadssätt bekräftas av markradonanalyserna.

PÅ PLANKARTAN:

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening är avhjälpd.
Egenskapsbestämmelsen gäller all kvartersmark.



NATURMILJÖ

Naturmiljö

Inom planområdet finns ingen växlighet. En större björk finns inom den angränsande fastigheten Vapenbrodern 8. Planområdet är beläget i ett område som har förhållandevis hög andel grönstruktur sett till det centrumnära läget. Längs Västra Ågatan är kanalstråket kantat med gräs och relativt nyplanterade silverlönnar, *Acer Saccharinum*. Silverlönnar kan bli stora under optimala förhållanden. Träden står cirka 8 meter från fastighetsgränsen och uppbyggnadsbeskärs allteftersom för att skapa fri höjd för fordon.

Gamla Kyrkogården, öster om planområdet, utgör en fridfull plats med gräs, planteringar och grusade gångtytor som även kan nyttjas som rekreationsplats.

Väster om planområdet ligger den öppna parken/platsbildningen Lastageplatsen. Området utgör en kajkant med båtplats och fiskebrygga, bänkar, grillplats, växlighet i form av trädgrupperingar och gräsmatta samt promenadstråk. Promenadstråket ingår ett större grönstråk längs Årummet med bland annat Tivoliparken, Lillö i norr och Ekenabben i söder.



Grönstrukturen inom planområdets närhet. Bilder: Tyréns.

Artskydd

Det förekommer inga kända fridlysta arter enligt Artskyddsförordningen.

Biotopskydd

Alléer är enligt miljöbalken (MB) lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd. Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år (det som först uppnås). De träd omfattas av områdesskydd enligt miljöbalken vilket kallas *biotopskydd*.

Tio silverlönnar som står utmed Västra Ågatan södra del utmed planområdet som omfattas av biotopskyddet.

Invasiva arter

Det finns inga uppgifter på att det ska förekomma några invasiva arter inom eller utanför planområdet.



Strandskydd

Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området gäller normalt 100 meter ifrån strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

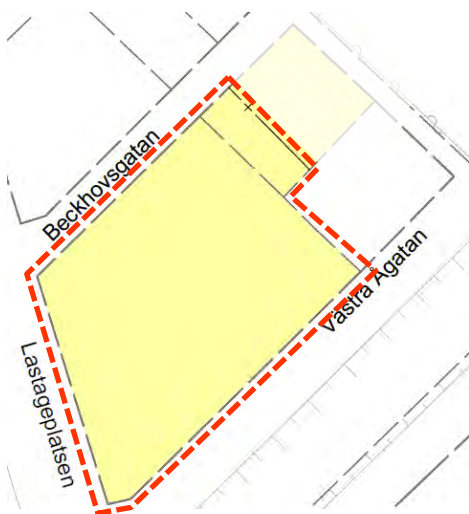
Strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. En förutsättning för att dispens ska kunna ges från strandskyddet är att det finns särskilda skäl. Enligt miljöbalken finns det sex särskilda skäl. De särskilda skälen står i sin helhet i 7 kap. 18 c–d § Miljöbalken (MB).

Konsekvenser

I nu aktuell detaljplan återinträder strandskyddet 100 meter inom mark som föreslås bli kvartersmark bostads- och centrumändamål. Plankartan reglerar därför en bestämmelse om att strandskyddet ska upphävas (a₁) inom del av planområdet som utgör cirka 2 580 m², se karta nedan.

Upphävandet i nu aktuell detaljplan görs med hänvisning till punkt 1 och 2 i 7 kap. 18 c §. Som skäl till upphävandet åberopas att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (punkt 1) samt att området genom Lastageplatsen som väg gör att området ligger avskilt från Helge å (punkt 2).

Naturvärden så som djur- och växtlivets livsvillkor bedöms inte påverkas på ett negativt sätt av aktuell detaljplan. Detta då området som berörs av upphävandet redan är bebyggt och hårdgjort vilket innebär att det är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för djur- och växtlivet.



Yta där strandskyddet återinträder och som föreslås upphävas.

Karta: Kristianstads kommun

PÅ PLANKARTAN:

a₁- Upphävande av strandskydd. Bestämmelsen följer sekundär egenskapsgräns.



Konsekvenser

Framtida förhöjd vall till skydd för översvämning kan komma att påverka träden och växligheten utanför planområdet. Att fortsatt ha en grönyta med träd och växlighet i parkområdet är positivt för att skapa rums känslan utmed vattnet och ge ett "skydd i ryggen" för att känna sig mindre exponerad och uttittad från flerbostadsbebyggelsens fönster.

För silverlönnarna utmed V Ågatan föreslås ingen förändring.

Ingen växlighet inom planområdet går förlorad i samband med tänkt exploatering inte heller ska trädallén utmed kanalen påverkas.



KULTURMILJÖ

Kulturmiljö

Ett kulturmiljöunderlag* har tagits fram av Tyréns (2021-03-05) som kunskapsunderlag i planprocessen.

Planområdet ligger i anslutning till Lastageplatsen som tidigare utgjorde angörings- och lastplats till Helge å och fästningsstaden från 1600-talet.

Tjära utvanns i stor skala i nordöstra Skånes skogsområde och förädlades till beck i området söder om den befästa staden, som med anledning av detta fick namnet Beckholmen eller Beckhovet (därav Beckhovsgatan). Under mitten av 1600-talet var Kristianstad med sin hamn i Åhus landets största exportör av beck och tjära som användes till båt- och skeppsbyggeri.



Skånska rekognosceringskartan från 1810. På platsen syns bebyggelse på kvarteret Vapenbrodern, söder om Långebro intill Helge å. Karta: Kristianstads kommun

Vid 1800-talet var Helge å och kanalernas försvarsmässiga vikt förlegad och i stället förstärktes vattnets transportfunktionella betydelse. Förutom Åhus hamn anlades och

* Kulturmiljöunderlag, 2021-03-05, Tyréns



förbättrades hamnar och kajplatser mot Helge å, i Södra kanalen, på Lastageplatsen och inne i stadskärnan vid nuvarande Tingshusbron.

Kvarteret Vapenbrodern har inrymt industribyggelse från mitten av 1800-talet som kallades Beckhusen. Beckhusen som inrymde magasin och packhus kopplade till hamn- och lastplatsen, kan ses på karta från år 1854, se nedan. År 1859 fastställdes en tomtindelning, vilken berörde bland annat kvarteret Vapenbrodern som nu fick sin form och indelning.



Karta från 1854. Lastageplatsen har tillkommit men ännu inte kanalen längs Ågatan. Karta: Kristianstads kommun

Kvarterets samtliga byggnader har med åren genomgått förändringar. De större förändringarna skedde under sent 1890-tal då det etablerades en större spritindustri på platsen med bland annat till det ett större destilleringsstorn som var 20 meter högt. Tornet ritades av Magnus Isæus som senare kom att bland annat gestalta Sturebadet i Stockholm. Spritverksamheten bedrevs av Absolut Vodkas upphovsman Lars Olsson Smith. Verksamheten upphörde kring 1910-talet då lokalerna i stället användes till bageri. Tornet kom då i stället att nyttjas som spannmålsmagasin men eldhärjades år 1929 och finns inte



längre kvar på platsen. Bagerierna upphörde 1948 och byggnader inrymde istället boktryckeri, därefter mekanisk verkstad och möbelaffär.



Tornbyggnaden och hörntornet för branden 1929 i bild t.v. och i bild t.h. syns när tornbyggnaden eldhärjades 1929. Foto: Regionmuseet Kristianstad



Kvarteret Vapenbrodern år 1970. Foto: Regionmuseet Kristianstad

Kvarterets småskalighet, variation och intressanta byggnadselement innebär ett relativt högt miljöskapande värde, vilket förstärks av omgivningen med Lastageplatsen, den nära belägenheten till Helge å och av kanalen längs Västra Ågatan enligt kulturmiljöutredningen.



Byggnadsminne

Inom planområdet eller dess direkta närhet finns ingen bebyggelse som omfattas av byggnadsminne.

Fornlämningar

Planområdet berör fornlämningen L1990:969 (tidigare RAÅ Kristianstad 93:1), som består av stadslager och lämningar av den historiska fästnings- och residensstad Kristianstad. Där anges bland annat att Kristianstads stadsområde omgavs av befästningsverk, uppförda i två etapper, 1614-1618 samt 1750-1790. Därför förblev dess yta oförändrad fram till dess att fästningen nedlades 1847 varefter bebyggelsen kunde expandera ut över de tidigare befästningsverkens område.

Längst ner i sydväst fanns fästningsstadens hamn och lastageplats, kallad Beckhovet. Området låg utanför befästningarna, men räknas in i stadsområdet.

Länsstyrelsen har meddelat 2021-10-22 att en byggnation inom fastigheten kräver tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap kulturmiljölagen. Vidare anges att ett tillstånd sannolikt kommer villkoras med någon eller några arkeologiska undersökningar. För att kunna bedöma åtgärdernas påverkan på lämningarna måste det vara klarlagt markingreppens omfång, det vill säga hur långt, brett och djupt det måste grävas. Därefter kommer Länsstyrelsen antingen ställa krav på genomförandet av en förundersökning som första steg i tillåtlighetsprövningen eller kommer ett tillstånd att villkoras med genomförandet av en schaktningsövervakning. Vidare meddelas att en arkeologisk förundersökning vanligen kräver att detaljplanen är i samråd eller ett förhandsbesked för bygglov har utfärdats, varför ännu ingen åtgärd bestämts.

Om andra fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etcetera) skulle framkomma i samband med markarbeten i området skall dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950). För ingrepp eller borttagning av eventuella påträffade fornlämningar krävs länsstyrelsens tillstånd.

Utredning

Enligt upprättad stadsbildsanalys, med syfte att analysen ska användas vid planering och gestaltning av ny bebyggelse i kvarteret Vapenbrodern, så att denna tar hänsyn till den omgivande stadsbilden och områdets kulturvärden samt bidrar till god helhetsverkan med kringliggande bebyggelse, i enlighet med kraven i PBL 2 kap 6§.

Riktlinjer vid förändringar riktar främst in sig på hur ny bebyggelse i kvarteret Vapenbrodern bör utformas för att ta hänsyn till *Kärnområdets karaktärsdrag*. Kärnområdet har avgränsats till Kvarteren Vapenbrodern och Axel Lillie samt begravningsplatsen.

1. *Utblickar och siktlinjer* mot vattenrum och begravningsplats
2. *Lastageplatsen som offentlig plats* och med tydlig kajkaraktär
3. *Planstruktur* (rutnätsplan med inblickar till gårdsmiljö samt varierade hörnavslut)



4. *Småskalighet och brokighet*
5. *Den varierande byggnadshöjden i 1–5 våningar. Särskilt mot intilliggande bebyggelse i kvarteren Axel Lillie och Vapenbrodern behöver höjder anpassas, mot Helge å i sydväst finns utrymme för att gå upp i höjd och möta den högre bebyggelsen söderut.*
6. *Husens placering i förhållande till gata*
7. *Takformer och taklandskap*
8. *Fasadmaterial och kulörer*

Konsekvenser

Förslag till ny bebyggelse förhåller sig till de framtagna riktlinjerna i *Stadsbildanalysen* för att ta vara på områdets kulturvärden. Detta genom att identifierade siktlinjer och utblickar bibehålls (1) då ny bebyggelse endast placeras inom kvarter Vapenbrodern och inte överbryggar några intilliggande vägar samtidigt som balkonger och andra utkragande byggnadsdelar regleras och begränsas. Lastageplatsen som offentlig plats lämnas opåverkad (2) och planläggs heller inte. Bebyggelseförslaget bygger på en planstruktur som förhåller sig till kvarterets äldre rutnätsstad med fasader i gatulinjen utan förgårdsmark (6). Ny bebyggelse ges varierade hörnavslut dels föreslås ett reglerat avskuret hörn inom planområdets nordöstligaste hörn för att återknyta till 1874 års stadsplan och ett hörn i den sydvästra delen blir avskuren då fastigheten är formad så. Övrig bebyggelse inom kvarteret ges ett 90-gradigt hörnavslut och därmed ges varierande hörnavslut (3). Precis som för kvarter Axel Lille ges ett släpp med insyn in i kvarterets inre genom en angoringsyta genom kvarteret som ska ges omsorgsfull utformning med möjlighet till dagvatten och grönska för att återknyta till rutnätsplanen med inblickar till gårdsmiljön (3). Plankartan öppnar för möjligheten till varierande tak i avseende lutning och form (7) och fasaderna regleras att varieras både i material och kulör (8). Målet är att skapa en bebyggelse med varierande uttryck (4) för att på så vis spegla områdets tidigare heterogena industribebyggelse och historia.

Eftersom stadsförnyelseförslagets utgångspunkt är att förtäta kvarteret med högre bebyggelse är det svårt att uppnå småskalighet (4). Däremot ges ny bebyggelse en lägre nockhöjd närmast kvarter Axel Lillie och befintliga silversmedjan samtidigt som utrymmet att gå upp i höjd nyttjas främst inom kvarterets sydvästra del (5) för att möta omgivande bebyggelse och relatera det högre torn som tidigare fanns på platsen. Plankartan reglerar olika fasad- och nockhöjder för att skapa variation.



Med hänsyn till den stadsbildsanalys och kulturmiljöunderlag som tagits fram föreslås därmed sammantaget följande bestämmelser:

PÅ PLANKARTAN:

Balkonger och andra utkragande byggnadsdelar regleras och begränsas över allmän plats.

Hörnavskärning regleras med kvartersmarksgräns och prickmark.

Placeringsbestämmelse (p) reglerar ny bebyggelse utmed allmän plats i liv med gatan.

Ett släpp regleras i kvartersstrukturen för att skapa insyn i kvarterets inre.

Bestämmelser som medger olika takutformning.

Bestämmelser som medger varierande fasad- och nockhöjder.

Bestämmelser som medger olika fasadkulörer och material.

Den småskaliga tidigindustriella bebyggelsen inom kvarteret Vapenbrodern representerar en tidigare vanlig byggnadskategori som blivit sällsynt, vilket anges i framtaget kulturmiljöunderlag. Trots att nu aktuellt planområde rivs finns likväl motsvarande bebyggelse i stadsdelen i form av före detta Ljunggrens verkstad, nordöst om planområdet. Söder om Vapenbrodern finns även den tidigare Skånska Yllefabrikens byggnader samtidigt som Silversmedjan bibehålls. Däremot kommer områdets dekorativa tegelfasader som typiska för 1800-talets andra hälft att gå förlorade.

SOCIALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Barnperspektivet

Vid planläggning ska alla gruppers intressen beaktas. Barnperspektiv är när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå det och vidtar åtgärder som de bedömer vara till barnets bästa. Till gruppen barn hör varje människa under 18 år. Besluten kring detaljplanen berör inte direkt och uppenbart barn och det föreligger inget behov av en barnkonsekvensanalys enligt barnkonventionens bestämmelser till nu aktuell detaljplan.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att nya bostäder etableras i en stadsmiljö. Det finns intressekonflikter mellan önskemål om hög täthet och friytor utomhus som kan ge möjlighet till goda lekmiljöer för barn. Bostäder är positivt utifrån ett barnperspektiv, genom tillskapande av en innergård som är bilfri med god närhet till tillhörande park utmed Lastageplatsen och med god närhet till stadsparken Tivoliparken och Kristianstads arena samt gång- och cykelväg till förskola. Detta samtidigt som närhet till vatten och stadstrafik ofrånkomligen innebär risker för barn.



TEKNIK

Tekniska förutsättningar

Fjärrvärme, el, tele och fiber

Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningsnät för fjärrvärme, el, tele och fiber som finns i anslutande gator. Det är C4 Elnät AB är elnätsägare för området.

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten samt dagvatten från gata och fastighet.

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt kommunalt VA-nät i gata, men kräver först förbättringar.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i anslutning till aktuella fastigheterna bör beaktas i den fortsatta planprocessen enligt räddningstjänsten.

Insatstid

Aktuella fastigheter ligger inom normal insatstid (d.v.s. 10 minuter).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas i den fortsatta planprocessen. Speciellt viktigt är tillgängligheten och uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon, om det är tänkt att räddningstjänstens höjdfordon ska utgöra en andra utrymningsväg från fönster.

Avfallshantering

Renhållningen i Kristianstad ansvarar för hämtning av avfall från kvarteret.

Posthantering

Posthantering sker redan idag till kvarteret.

Utredning

Området avser förprojekteras med avseende på gatunätet i samband med planens granskningsskede. Gatunätet föreslås troligtvis få annan utformning och lutning med hänsyn till dagvattenavrinning som även behöver samordnas med de underjordiska ledningsdragningarna kring planområdet och utmed Lastageplatsen.



DAGVATTEN

Dagvatten

Planområdet avvattnas i dagsläget till kommunala ledningsnätet för dagvatten. Till kvarteret finns fem (5) kända serviser i området, varav en (1) till silversmedjan. Dessa ledningar har sedan utlopp i Råbelövskanalen.

Det är inte möjligt att lokalt omhänderta dagvatten inne på fastigheten eftersom lerjordarna är täta och grundvattenytan ligger relativt ytligt.

Fördröjning av dagvatten inne på fastighet i detta fall har också utgått, detta då området ligger så nära recipienten Råbelövssjön (kanalen i söder) som har en stor kapacitet att ta emot dagvattnet samt att dagvatten kan släppas till ledningssystemet utan att ledningssystemet påverkas. Detta då kommunens ledningsnät ska göras om på den sträcka där utredningsområdet ska anslutas till- och därmed kan ledningsdimensionering göras så att fördröjningsbehovet kan utgå. Fördröjningsmagasin bedöms heller inte fungera eftersom fastigheten är relativt liten.

Andelen hårdgjorda ytor kommer inte att öka då området är tätt bebyggt och anlagt med övervägande asfalt på de obebyggda delarna. Beräkningar av dagvattenflödet visar dock ändå att dagvattnet ökar något i framtiden på grund av en ökad nederbörd i framtiden beroende av klimatförändringar, vilket beaktas.

Området lutar generellt söderut ner mot Råbelövskanalen som leder ut i Helge å. Vid större regn/skyfall, då ledningsnätet går fullt, rinner dagvattnet på ytan/gatorna.

Utredning

En dagvatten- och skyfallsutredning* har tagits fram.

Dagvatten

Beräkningarna för nutida och framtida förhållanden har genomförts för ett regn med statistisk återkomsttid på 10 år och 100 år med klimatfaktor 1,25 för 10-årsregn och 1,3 för 100-årsregn för kontroll och dimensionering av framtida serviser.

Dagvatten föreslås tas omhand genom en ny och flera befintliga dagvattenserviser. Dagvattnet från området föreslås transporteras till ledningssystem via stuprör, ytliga rännor och grönytor. Ingen fördröjning förutsätts behöva ske i utredningsområdet utan det kommunala ledningsnätet räcker för att avleda dagvattnet på ett bra och säkert sätt.

Enligt planförslaget föreslås en genomfartsgata genom kvarteret. Enligt utredningen kan en mindre regnbädd för mindre fördröjning anläggas utmed gatan för att på så vis skapa

* Dagvatten- och skyfallsutredning, 2022-06-01, Tyréns



viss rening av dagvattnet längs sträckan. Genomfartsgatan kommer inte bli särskilt trafikerad men är den yta som möjligen genererar något mer föroreningar och här föreslår utredningen att det går att kombinera en liten fördröjning och rening på ett bra sätt innan det leds vidare till ledningssystemet.

Plankartan reglerar att marken ska möjliggöra fördröjning av dagvatten längs genomfartsgatan för att möjliggöra för mindre regnbädd.

PÅ PLANKARTAN:

n₁- Marken ska anordnas som köryta, plantering och dagvattenhantering. Bestämmelsen regleras inom genomfartsgatan.

Inom den upphöjda innergården handlar det främst om att transportera dagvatten från taken via stuprör till ledningssystemet via linjeavvattning (ränndalsplattor och/eller ytvattenrännor) i någon form. Förslagsvis kan även ytliga avrinningen ske via de gröna ytor som föreslås på innergården för att ge en mer trög och robust avledning för hela systemet.

Plankartan reglerar att det inom innergården ska anordnas med 20 % vegetation för att skapa förutsättningar för hantering/avledning av dagvatten samtidigt som det möjliggör för en attraktiv vistelsemiljö och främja boendekvalitéer.

PÅ PLANKARTAN:

n₂- Marken ska anordnas som gård och minst 20% växlighet

Infarter till parkeringsdäcket ska utformas så att inget dagvatten kan rinna in. Den mängd som ändå kan antas följa med bilar in kan samlas upp och ledas till en oljeavskiljare och vidare till det kommunala spillvattennätet.

Dag- och skyfallsutredningen ger förslag på hur rännalsplattor och regnbäddar kan utformas. Planområdet och kommande exploaterings detaljerade dagvattenlösningar och dagvattenledningar behöver genomarbetas mer i kommande projekteringskede.

Skyfall

Utredningen konstaterar att de skyfallsleder som går utmed Kyrkogårdsgatan och Lastageplatsen (nordöstra och sydvästra sidan om planområdet) måste bibehållas även efter en exploatering. Innan skyfallsvattnet bräddar ut i Råbelövskanalen så ansamlas det dagvatten på Västra Ågatan. Vattendjupet uppgår maximalt till cirka 0,2 m innan det bräddar. Enligt dagvattenutredningen är det viktigt att närliggande byggnader, både nya och befintliga, anpassas så att de inte tar skada av 0,2 m stående vatten.

Som en förutsättning i utredning har varit att Västra Ågatan höjdsätts så att befintlig lågpunkt i Västra Ågatan flyttas till kanten mot Råbelövskanalen så att skyfallsvattnet inte ska bli stående utmed gatan. Därmed ska allt skyfallsvatten ledas ut direkt mot



Råbelövskanalen och inga ytterligare åtgärder för skyfallsvattnet ska behöva göras i området.

Kommande detaljprojektering och ombyggnad av gata ska säkerställa att skyfallet leds mot kanalen. Detta regleras inte särskilt med bestämmelse på plankarta.

Konsekvenser

Ny bebyggelse kan uppföras utan negativa konsekvenser sett till dagvatten och skyfall.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN OCH LUFT

Miljö kvalitetsnormer för luft

Alla planområden berörs av miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. De ämnen som omfattas av normerna är kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Kristianstads kommun uppfyller generellt samtliga normer.

Konsekvenser

Detaljplanen medför inte en förtätning vid en starkt trafikerad väg och det bedöms därför inte finnas risk för höga halter av partiklar. MKN utomhusluft bedöms därmed inte överskridas i samband med planens genomförande. Grönska och då särskilt träd och buskar renar luften från stoft och partiklar. Strax söder om planområdet finns flertal träd som omfattas av biotopskydd. Det bedöms därför finnas goda möjligheter att på ett förebyggande sätt hantera partiklar i utomhusluft. Inomhus går det att förebygga genom god ventilation.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Utredningsområdet ligger inom Råbelövskanalen och Helge å:s avrinningsområde. Dagvattnet rinner ut i Råbelövskanalen från utredningsområdet, och sedan vidare ut i Helge å via passagen kallad Södra Dämnet. Via Helge å tar sig vattnet vidare till Hammarsjön och sedan vidare via Helge å ut i Hanöbukten vid Åhus samt söder om Yngsjö.

För Råbelövskanalen är miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten god kemisk status år 2027 och god ekologisk status till år 2033. Nuvarande statusklassning för kanalen är dålig ekologisk status bland annat på grund av det finns för lite fisk kvar i kanalen. Ekologisk status får inte försämrats. Råbelövskanalen uppnår ej heller god kemisk status bland annat på grund av höga halter av kvicksilver. Råbelövskanalen är påverkad av miljögifter i dagvatten, försurning och morfologiska förändringar (till exempel vandringshinder och formförändringar) och riskerar att inte uppnå MKN för vatten.

För både Helge å och Hammarsjön är miljö kvalitetsnorm god ekologisk och kemisk status. Nuvarande statusklassning är god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Den



kemiska statusen påverkas av förhöjda halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PDBE) vilka omfattas av undantag. Vattenförekomsterna riskerar dock även att inte uppnå miljö kvalitetsnorm på grund av bland annat påverkan från förorenade områden och miljögifter i dagvatten.

Konsekvenser

Ny detaljplan och tillåten byggnation innebär ingen större förändring av dagvattnet. Eftersom utredningsområdet redan är exploaterat idag så finns det goda möjligheter att föroreningsbelastningen inte kommer att öka i framtiden enligt planerad utformning.

I föreslagen bebyggelse kommer takavvattning och dagvatten från terrass i huvudsak ledas direkt till dagvattenledning utan att förorenas. Vid skyfall leds ytvatten direkt till kanalen och passerar en mindre grönyta/slänt som i begränsad omfattning renar och fördröjer dagvattnet. Berörda vattenförekomster riskerar att inte uppnå god status. Däremot bedöms tänkt exploatering inte påverka dagvattnet betydande. Detaljplanen reglerar också att marken saneras vilket indirekt påverkar vattenförekomsterna positivt. Dagvattnet har krav att vara renat innan det släpps ut i recipienten. Materialval (till exempel för tak på nya byggnader) ska anpassas så att man väljer material som inte släpper ifrån sig så mycket förorenande ämnen. För att visa att det ändå finns en vinning i att välja att anlägga till exempel en mindre regnbädd längs genomfartsgatan i området har översiktliga siffror på reningseffekten av olika föroreningar i olika dagvattenanläggningar beräknats. Den huvudsakliga parkeringen kommer ske i bottenvåningen i kommande byggnation och garaget kommer förses med oljeavskiljare vilket gör att inte recipienten påverkas.



MILJÖBEDÖMNING

Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (2010:900)

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 och miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9. Undersökningen ska identifiera och redovisa omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Faktorer som utlöser eller undantar krav på strategisk miljöbedömning

Planområdet påverkar inget Natura 2000 område. Det berör eller möjliggör inte för någon tillståndspliktig verksamhet. Detaljplanen syftar inte till att tjäna några intressen för totalförsvar eller räddningstjänst (vilket skulle innebära att planen helt undantas från krav på strategisk miljöbedömning). Planområdet innefattas inte av arter som skyddas genom artskyddsförordningen.

För att klargöra om detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan har en undersökning genomförts enligt nedan.

Områdets utmärkande egenskaper och känslighet för påverkan MBF (2017:966) 5 § p 3, 8, 9
Planområdet ligger i en äldre industrimiljö nära Kristianstad centrala delar. Omgivningen och planområdet uppvisar kulturmiljövärden som planerad bebyggelse tagit hänsyn till.

Exploateringen ligger i anslutning till befintligt bostadsbestånd och är delvis omgiven av trånga gaturum. Detta skapar skuggbildning både inom kommande bostadsområde och på angränsande bebyggelse. Den skuggbildning som uppkommer anses inte vara en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening med hänsyn till att högre stadsbebyggelse kan förväntas inom de centrala delarna av staden.

Bebyggelsen kommer förändra stadsbilden och förändra stadssiluetten i stadsdelen Söder och inom Kristianstads västra infart. Bebyggelsen vid Kvarter Finland och punkthusbebyggelsen på Widellsgatan sticker upp i stadsbilden, där ny föreslagen bebyggelse högsta del kommer överordna sig den nämnda bebyggelsen. Ny bebyggelsen bedöms ändå förhålla sig till stadsbilden och närliggande kvarter genom reglerade nockhöjder som står i relation till höjden på befintliga angränsande byggnadsvolymer inom kvarter Axel Lillie, där lägre bebyggelse föreslås, och högre bebyggelse regleras till det område där det historiskt sett funnits ett högre torn inom planområdets sydvästra del. Dessutom har avsiktligt olika nockhöjder reglerats för att skapa variation i stadsrummet och bryta upp byggnadsvolymer. För att ytterligare mildra inverkan på stadsbilden reglerades det inom den högsta byggrätten att inga utkragande balkonger eller andra byggnadsdelar får kraga ut över allmän plats för att ge ett nättare intryck. Eftersom högdelen kommer vara tydlig i stadsbilden har fasadmateriel bestämts till tegel med inspiration från platsens historia och omgivning vilket ger ett gediget intryck. Ny högdelen



kommer samtidigt förstärka stadens entré mot Långebro och skapa en tydligare urban gräns mot Helge å.

Undersökningar påvisar föroreningar i marken och i befintligt byggnadsbestånd som kommer åtgärdas i samband med nybyggnation.

Detaljplanen har utformats med hänsyn till gällande bullerriktvärden vilket också reglerats med planbestämmelser.

Området är inte utsatt för översvänningsrisk och detaljplanen medför inte svårigheter att följa gällande miljökvalitetsnormer.

Det förekommer ingen skyddsvärd natur som påverkas negativt av kommande exploatering.

Planens innehåll och tillåtlighet MBF (2017:966) 5 § p 1a, 1c, 1d, 2, 7)

Detaljplanen medger känslig markanvändning i form av bostäder med inslag av centrumfunktioner och möjliggör inte för några miljöfarliga verksamheter eller anläggningar som skulle innebära svårigheter att följa gällande miljölagstiftning eller medföra risk för människors hälsa. Det förekommer markföroreningar som kommer avhjälpas i samband med kommande exploatering.

Detaljplanen tillgodoser det allmänna intresset av bostadsbyggnad i ett centrumnära läge. Det skapas förutsättningar för goda boendekvaliteter med närhet till stadens serviceutbud och rekreation med bra ljus- och bullerförhållanden och vackra utblickar.

Kommande exploatering reglerar flera bestämmelser till följd av kulturmiljön och skapar förutsättningar för ett levande stadsrum utmed Lastageplatsen.

Planens påverkansområde MBF (2017:966) 5 § p 1b, 5

Den nya bostadsbebyggelsen kommer att ge en visuell påverkan på stadsbilden, främst påtaglig utmed den västra infarten till Kristianstad samt ge platsen en ny funktion.

Planens samlade miljöeffekter MBF (2017:966) 5 § p 4, 6

Projektets samlade miljöeffekter bedöms som små. Den påverkan som sker handlar främst om att en äldre industrimiljö i ett kulturhistoriskt område ersätts med ny högre stadsbebyggelse. Ny bebyggelse har anpassats till ljus- och skuggförhållanden men trots detta skapas ofrånkomligen större skuggbildning på angränsande kvarter Axel Lillie jämfört idag.

Eftersom området har kulturhistoriska värden och ligger inom riksintresse för kulturmiljö har ny bebyggelse en anpassad bebyggelsestruktur och reglerad varierad material- och färg som harmonierar med omgivningen samt olika höjdbestämmelser anpassad till stadsbilden.



Exploateringen innebär att befintlig bebyggelse rivs. Med hänsyn till att silversmedjan kommer bevaras så behålls ett lite fragment av områdets äldre industrihistoria, även om kopplingen till Helge å och Lastageplatsen som tidigare hamn och småindustriområde blir vag. Den före detta Ljunggrens verkstad och Yllefabriken finns kvar som bevis på stadsdelen tidigare småskaliga industriella bebyggelse.

Ingen riskutredning har upprättats för att säkerställa att det inte uppstår någon risk sett till den närliggande verksamheten Scan:s ammoniakhantering. Detta avser upprättas inför granskningsskedet.

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller sårbarhet eller att detaljplanens påverkan på människors hälsa eller miljön är av sådan omfattning att det kan väntas leda till en betydande miljöpåverkan. Sammantaget bedöms planförslaget inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning behöver göras.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden beslutar om behovet av miljöbedömning och samråd om undersökningen sker med länsstyrelsen i samband med plansamrådet.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte har en sådan miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap miljöbalken behöver göras. Beslutet har fattats av byggnadsnämnden i samband med samrådsbeslutet.

Beslutet har fattats av byggnadsnämnden och kommer att anslås till allmänheten i samband med samrådsbeslutet.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelingsbestämmelser

Planområdet berör två tomtindelningar från 1926-01-18 och 1925-10-03 som avses upphävas. Tomtindelningarna upphävs automatiskt i samband med att ny detaljplan får laga kraft.

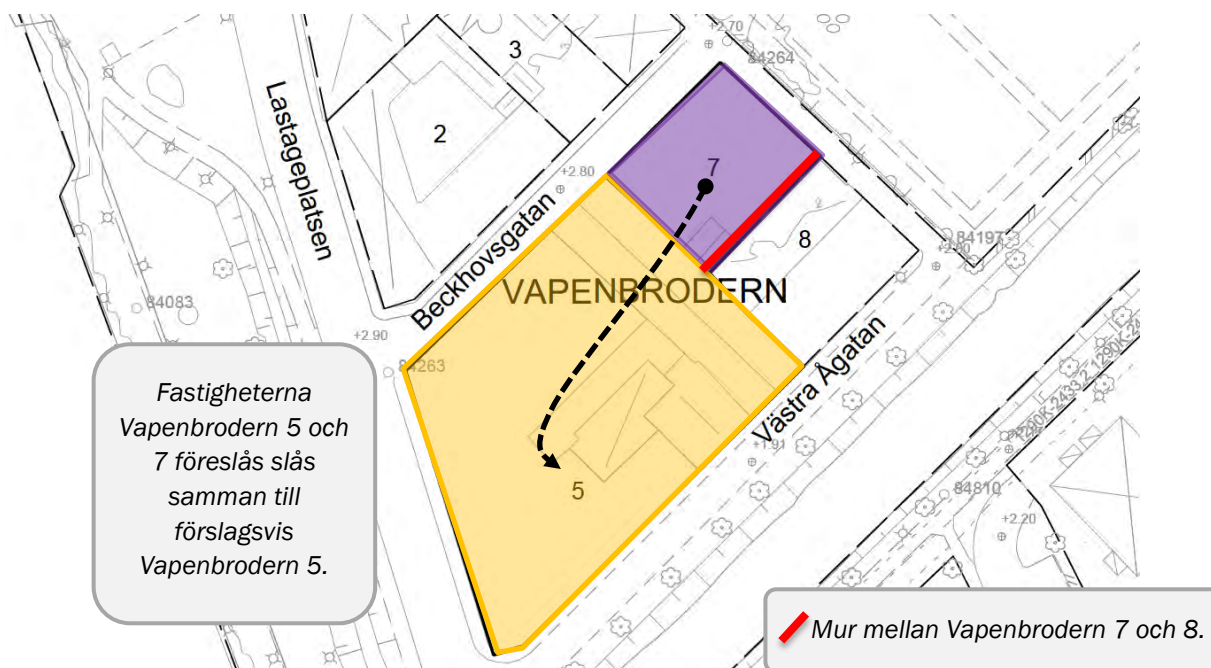
Förändrad fastighetsindelning

Den planlagda kvartersmarken på fastigheterna Vapenbrodern 5 och 7 kommer initialt att slås samman. Förslagsvis överförs Vapenbrodern 7 till 5. Senare kan fastigheten komma att styckas upp i flera fastigheter.

Följande fastigheter föreslås genomgå förändring vid detaljplanens genomförande.

Sammanställningen är inte bindande för kommande lantmäteriförrättning:

- Från fastigheten Vapenbrodern 7 avses cirka 570 m² regleras till Vapenbrodern 5.
- Till fastigheten Vapenbrodern 5 avses cirka 570 m² regleras från Vapenbrodern 7.



Fastighetskonsekvenskarta. Karta: Kristianstads kommun.



Fastigheterna Vapenbrodern 7 och 8 delar en mur som avses tillhöra silversmedjan. Muren kan inte fastighetsbildas till Vapenbrodern 8 på grund av gällande tomtindelning, som kvarstår inom fastigheten Vapenbrodern 8. Muren kan i stället nyttjas av Vapenbrodern 8 i sin helhet genom att exempelvis upprätta arrende, nyttjande- eller avtalsservitut.

Rättigheter

Det förekommer inga befintliga servitut, gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter inom planområdet.

Två markreservat för gemensamhetsanläggningar regleras på plankartan, avsedda för Vapenbrodern 5 och 7. Detta innebär att gemensamhetsanläggning kan bildas genom lantmäteriförrättning som i detta fall omfattar nyttjande av den gemensamma tillfarten/stråket (g₁) genom kvartersstrukturen samt den upphöjda innergården (g₂) under förutsättning att kommande byggnation delas upp i flera fastigheter. Föreslagna markreservatet berör inte Vapenbrodern 8.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Det uppkommer inget behov av inlösen eller markförvärv i samband med nu aktuell detaljplan.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmän plats

Planområdets omkringliggande gatunät är i behov av förändring då främst Västra Ågatan som ska ges ny lutning för att säkerställa avrinning mot kanalen i samband med kraftigt skyfall. Därtill kommer gatorna behöva återställas efter ledningsdragningar. Gatorna kan med fördel ges annan markbeläggning för att tydliggöra köryta och trottoar för att skapa attraktiva och funktionella gator.

Kristianstads kommun ansvarar för utbyggnaden av gatorna på den allmänna platsmarken.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Ledningsnätet i Lastageplatsen är av okänd ålder, förmodligen äldre modell och i behov av förnyelse. Pumpstation väster om Lastageplatsen behöver också utredas och flyttas innanför vallen.

Kristianstads kommun ansvarar för utbyggnaden av det allmänna ledningsnätet.



EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomisk bedömning

Exploatören/fastighetsägaren bekostar alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar såsom gatuprojektering av den omkringliggande allmänna platsmarken.

Exploatören/fastighetsägaren betalar gatukostnad och delar av de förändringar som krävs i ledningsnätet som föräns av tillkommande exploatering. Det regleras närmare i kommande exploateringsavtal.

Exploatören/fastighetsägaren betalar de åtgärder som krävs (anläggandet av låsbar bom) för att renhållningen ska kunna få ny rutt via Kyrkogårdsgatan.

Planavgift

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

Ersättningsanspråk

Det uppkommer inga krav på ersättningar sett till planskador (PBL kap 14).

Inlösen

Det uppkommer inga krav på inlösen i samband med detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

De förrättningskostnader som uppkommer till följd av de gemensamhetsanläggningar som regleras på plankartan söks och bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Drift av allmän plats

Kommunen bekostar driften av den allmänna platsmarken som ligger utanför planområdet.

Drift vatten och avlopp

Kommunen bekostar driften av vatten- och avloppsnätet i området. Avgifterna för att ansluta sig till, och för att använda, kommunalt vatten och avlopp bekostas av exploatör/fastighetsägaren.

Gatukostnader

Exploatören/fastighetsägaren betalar gatukostnad vilket regleras närmare i kommande exploateringsavtal.



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan fastighetsägaren till Vapenbrodern 5 och 7 och Kristianstads kommun som reglerar utbyggnad och finansiering av allmän platsmark / vattenförsörjning och avlopp / andra åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet ansvarar för att exploateringsavtal upprättas. Ett avtal som godkänts av båda parter ska föreligga innan detaljplanens antagande. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen får laga kraft.

Tidplan

Kommande VA-arbete och övrigt ledningsarbete i Lastageplatsen ska göras innan övrigt arbete påbörjas inom exploateringsområdet för att minimera trafikproblem.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Det bedöms inte krävas några dispenser för att uppföra tänkt exploatering.

UPPLYSNINGAR

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören/fastighetsägaren till Vapenbrodern 5 och 7 ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar till följd av kommande exploatering.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Daniel Wasden
Planchef

Helén Schrewelius
Planeringsarkitekt