



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Fängelset 2 och del av Kristianstad 4:10

Detaljplanen för Fängelset 2 och del av Kristianstad 4:10 handläggs med *standardförfarande* enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900. Granskning har enligt byggnadsnämndens beslut 2023-09-26, § 157 genomförts under tiden 2023-10-02 till 2023-10-16. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning har underrättats om granskningen och fått möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

Planförslaget har under granskningstiden funnits tillgängligt i Rådhus Skåne i Kristianstad samt på kommunens hemsida. Sammanlagt 18 skriftliga yttranden har kommit in under granskningstiden, varav 10 med synpunkter och/eller invändningar mot planförslaget.

Yttranden utan synpunkter/invändningar

	Avsändare	Inkommandedatum
1	Trafikverket	2023-10-04
2	Kommunledningskontoret	2023-10-16
3	Skanova	2023-10-02
4	Förpackningsinsamlingen, FTI	2023-09-29
5	Hyresgästföreningen Kristianstad/Bromölla/Hörby	2023-10-05
6	Renhållningen Kristianstad	2023-10-09
7	Polismyndigheten Kristianstad	2023-10-16
8	Region Skåne	2023-11-02



Yttranden med synpunkter/invändningar

	Avsändare	Inkommandedatum
1	Länsstyrelsen	2023-10-16
2	Lantmäterimyndigheten Kristianstad	2023-10-16
3	Arbete- och välfärdsförvaltningen	2023-10-12
4	Tekniska förvaltningen	2023-10-16
5	Miljö och hälsoskyddsavdelningen	2023-10-17
6	C4 Energi	2023-10-16
	C4 Energi -uppdaterat yttrande	2024-05-30
7	Fången 6	2023-10-11
8	Fången 7 m.fl.	2023-10-12
9	Föreningen Gamla Christianstad	2023-10-11
10	Gevaldigern 7	2023-10-16

Sammanfattning av yttranden från statliga och regionala instanser

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att kommunens översiktsplan är aktuell enligt 5 kap. 7 § PBL och att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33§ p.5 PBL.

Under samrådet lämnade Länsstyrelsen synpunkter kopplade till risk för översvämning. I både planbeskrivning och dagvattenutredning lyfts att en åtgärd behövs för att hantera risk för översvämning kopplat till garageinfarten. Kommunen har i granskningshandlingarna inte tagit ställning till om åtgärder är en förutsättning för detaljplanens genomförande. Länsstyrelsen anser att åtgärder, som är kopplade till risk för översvämning vid skyfall, kan ses som förutsättningar för att markanvändningen ska bli lämplig. Kommunen behöver därför säkerställa nödvändiga skyddsbestämmelser för garageinfarten. Enligt 4 kap. 12 § 1 punkten PBL får kommunen i en detaljplan bestämma om skyddsåtgärder för att motverka bland annat översvämning. Enligt 4 kap 14 § PBL får kommunen villkora att lov eller startbesked inte få ges innan en skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtagits på tomten. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen f6 – "Balkong får kraga ut över marken. Balkong på bottenvåning får sammanbyggas med marknivå", kan påverka möjligheten att hantera vatten inom, den egna fastigheten. Om diken är en förutsättning för att vatten inte ska rinna till grannfastigheter behöver kommunen se över behovet av att reglera det avskärande dike som U-område i plankartan.

Länsstyrelsen lyfte i sitt samrådsyttrande att fasadnära mark inte undersökts för PCB. Inför granskningsskedet har kommunen gjort en PCB inventering av byggnader, men ingen undersökning av PCB i fasadnära mark är utförd. Det finns undersökningar av PCB i vissa provpunkter i utförda markundersökningar, men dessa är inte belägna inom fasadnära mark. Länsstyrelsen menar därför att behovet att undersöka PCB i fasadnära mark kvarstår.



I den kompletterande markundersökningen har en översiktlig riskbedömning gjorts för ämnen över riktvärden för känslig markanvändning. Länsstyrelsen anser att riskbedömningen är gjord på ett sådant sätt att risker kan underskattas. Detta då bedömningen utgår från beräknade medelhalter för hela planområdet och inte tar hänsyn till variation av halter i plan och djup genom indelning i lämpliga delområden. Sammanfattningsvis så menar Länsstyrelsen att det finns föroreningshalter inom planområdet som eventuellt skulle kunna utgöra risk för människors hälsa. Länsstyrelsen efterlyser därför att kommunen förtydligar sin bedömning om markens lämplighet och att riskbedömningen även beaktar de lokalt högre halterna. Länsstyrelsen påminner om att det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken undersöks och bedöms. Om marken är förorenad, ska kommunen även bedöma om olika efterbehandlingsåtgärder som kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Om marken visar sig vara förorenad, och en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat lov eller startbesked enligt 4 kap. 14 § PBL. Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL gällande risk för översvämning och markföroreningar om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

Kommentar

Ingen detaljprojektering har genomförts av området. Därmed bör inte markhöjder eller teknisk lösning för att undvika översvämning av garaget regleras i plankartan. Vid skyfall kommer dagvattensystemet att bli överbelastat och regnvatten kommer avrinna på markytan. Genomförd dagvattenutredning konstaterar att ingen risk för ytlig bräddning in till planområdet från uppströms avgränsande områden sker. Vid projekteringskede är det viktigt att en höjdsättning arbetas fram som tar höjd för risker vid skyfall och att de allmänna platserna utformas så att det fortsatt inte föreligger risk för breddning in på privata fastigheter. Styrning av regnvatten utmed gator i området sker genom anläggning av kantsten, även vid eventuella garageinfarter för att säkerställa att vatten inte rinner in. Planbeskrivningen förtydligas avseende risk för översvämning vid skyfall.

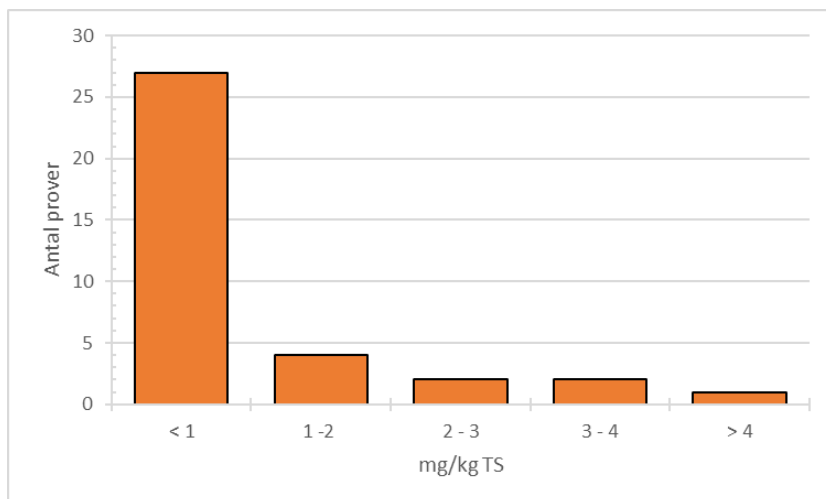
För att säkerställa att balkonger inte uppförs inom yta för planerat dagvattendike mot väster, revideras bestämmelse f6 så att balkong endast får kraga ut 2 meter från fasadliv.

Efter att frågan om PCB i fasadnära mark lyftes i länsstyrelsens samrådsyttrande gjordes en PCB-inventering av byggnader. Då ingen PCB påträffades gjordes bedömningen, i samråd med miljö- och hälsoskyddsavdelningen tillika ansvarig tillsynsmyndighet, att det inte var relevant att provta fasadnära mark med avseende på ämnet.

Marken inom fastigheten har undersökts i två omgångar och sammanlagt har 36 prover analyserats från 28 provtagningspunkter. Analysresultaten visar att de förhöjda halter som påvisats kan kopplas till tillförda fyllnadsmassor som har en mäktighet av 0,5-1,5 meter (i en provpunkt 2 m). Fältintrycket är att det är samma typ av fyllnadsmassor över hela fastigheten och att det därför inte har varit relevant att göra en indelning i egenskapsområden. Analysresultaten kan alltså sägas spegla den haltvariation som finns i



fyllnadsmassorna, både i liten och stor skala. För att kunna bedöma riskerna med markföroreningar måste en representativ halt definieras. Vilket statistiskt mått som ska användas beror både på dataunderlaget och markanvändningen. I föreliggande fall ger provtagningen intrycket av ett tämligen lågförorenat område. Av sammanlagt 36 prov uppvisar 27 stycken (75 %) halter som underskrider riktvärdet för känslig markanvändning. Halterna varierar inom ett ganska smalt spann där ingen halt ligger över 5 mg/kg TS. Haltfördelningen illustreras i diagrammet nedan. Vid känslig markanvändning, såsom bostäder, kan det finnas en vilja att använda ett statistiskt mått som tar höjd för osäkerheter i dataunderlaget, såsom UCLM95. I föreliggande ärende anser dock miljö- och hälsoskyddsavdelningen i egenskap av tillsynsmyndighet, att det finns ett så pass omfattande underlag att medelvärde kan användas. Detta för att inte i för stor utsträckning överskatta risken och som följd skapa en onödig masshantering.



Sammanställning av provpunkter, Kristianstads kommun

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

2. Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun

Gemensamhetsanläggningen för gångstråk ger inga garantier för att ytan ska hållas öppen för allmänheten. Om syftet är att marken ska vara allmänt tillgänglig ska området läggas ut som allmänplats med kommunalt huvudmannaskap.

Under "Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare" ska det stå med vem som ska betala för fastighetsbildning samt bildande av gemensamhetsanläggning.

Det är oklart om utkravning av balkonger över allmän plats kan lösas fastighetsrättsligt. f5 och f6 har inte redovisats konsekvent i plankartan, f5 redovisas på kvartersmarken men gäller på allmän plats och f6 redovisas på prickmarken.



Kommentar

Allmän platsmark inom området bedöms inte som lämpligt. Planförslaget utgör inget hinder för anläggande av gångstråk. Planbeskrivningen kompletteras med information att exploatören bekostar fastighetsbildning och bildande av GA. Planbestämmelsen f₆ redovisas på prickmarken då bestämmelsen inte gäller inom all prickmark som omger respektive byggrätt. F₆ redovisas på prickmarken då bestämmelsen reglerar hur den avsedda markytan får utformas. Planbestämmelsen f₅ - Byggnadens utformning ska regleras på kvartersmark och inte på allmän plats. Bestämmelsen har anpassats efter gällande krav på skötsel och underhåll av gatan. Fastighetsbildning ska följa föreslagna användningsgränser mot gata. I planbeskrivningen förtydligas att utkragande balkonger över allmän plats inte ska räknas som byggnadsarea.

3. Arbete- och välfärdsförvaltningen

Arbete- och välfärdsförvaltningens synpunkter utgår från lag (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande. Enligt lagen ska arbetet bedrivas på ett effektivt sätt och införlivas i de befintliga processer som finns i kommunens alla förvaltningar.

Därmed föreslår vi att planen förtydligar det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete, framför allt i relation till områdets utmaningar. Detta kan vara att se över så det finns fria siktlinjer, inga undanskymda platser på grund av bebyggelse och vegetation. Belysningen i hela området bör anläggas på ett sätt så att trygghet kan skapas i området både för boende och besökare. Områden för aktivitetsytor ska vara lätta att läsa av och man bör även titta på hur området framstår efter mörkrets inbrott med bland annat belysning och sikt över området.

Kommentar

Brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder så som fria siktlinjer, god orienterbarhet och ökad belysning har beaktats vid framtagandet av planförslaget vilket beskrivs i planbeskrivningen. Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.

4. Tekniska förvaltningen

Trafik önskar en utförligare ritning över var infarterna till garagen ska finnas.

I planbeskrivningen kan vi läsa följande: Bostadskvarteret omges av redan utbyggda gator, gång- och cykelvägar och inga ombyggnationer bedöms som nödvändiga för planens genomförande.

Trots att det står att inga ombyggnationer bedöms nödvändiga för planens genomförande, står det följande: Gatumarken längs planområdets östra gräns syftar till att möjliggöra en ca 2 meter bred trottoar längs Öster Långgatans västra sida och ge utrymme för att anpassa gatan, marknivåer etc. till den planerade byggnationen inom Fängelset 2. Förtydligande önskas.

Den allmänna platsmarken utgörs på plankartan av gata längs planområdets östra gräns. Utöver fordonstrafik är gator avsedda för allmän gång- och cykeltrafik. Inom



användningen ryms även komplement för gatans funktion som exempelvis parkeringar, trottoarer, laddstolpar etc. Vi önskar ett förtydligande av framför allt sista meningen.

Översiktliga beräkningar (Tyrens 2023B) av parkeringsgaragen visar att de tillsammans möjliggör ca 190 parkeringsplatser vilket innebär att kraven i gällande parkeringsnorm uppfylls. Beräknas antalet parkeringsplatser per lägenhet finns en överkapacitet på ca 30 platser i garagen. I och med att parkering kan lösas inom den egna fastigheten med en överkapacitet dessutom, så ser trafik ingen anledning till att parkering ska lösas i Galleria Boulevard's p-hus.

Trafik instämmer inte med det avstånd på 140 meter mellan tillkommande lägenheter och Galleria Boulevard's p-hus som anges i planbeskrivningen. För den som bor längst bort inom fastigheten, blir avståndet närmare 500 meter mätt det faktiska gångavståndet. Vi anser inte att lösning av p-platser i Galleria Boulevard's p-hus är en acceptabel lösning. Förutom att avståndet är för långt, så kan förändringar ske utifrån ägarstruktur och annat av P-huset, som gör att avtalet om p-platser för bostäderna förändras eller sägs upp. Trafik bedömer även att det finns en överhängande risk för att de boende väljer att parkera ute på det allmänna vägnätet och området kring Östermalm är redan ansträngt när det kommer till parkeringsmöjligheter.

Ett fåtal parkeringsplatser i markplan kan även anordnas norr om fängelsebyggnaden med tillfart från Fästningsgatan samt i anslutning till bostadshusens entréer. Även här önskar vi en utförligare ritning.

En utförligare ritning önskas även för hur PRH-platsen mitt emot fängelsets entré ska nås samt de två PRH-platserna som inom fastigheten i öst. Vi saknar dessutom PRH-platser för de bostadshus som finns i väst.

Enligt planförslaget kan cykelparkering anordnas på bostadsgårdar och utmed fasad mot omgivande gator. Cykelplatser ska placeras inom eller i direkt anslutning till fastigheten. Ur ett tillgänglighetsperspektiv anser vi att cykelparkering ska anordnas inom den egna fastigheten. Vi önskar även förtydligande om var renhållningen kommer stå uppställd vid tömning.

Nya servisledningar behöver anläggas för tillkommande bebyggelse och Kristianstads kommunens ABVA skall följas. Angående garagebyggnadens anslutning till spillvatten så står det lite olika på sidan 42 och 44, således ingen anslutning av bilgarage till spillvatten.

Det är viktigt att tillräckliga ytor för reningen utreds redan i planskedet för att tydliggöra för exploitören att det måste avsättas plats för lösning när området bebyggs.

Skyddsföreskrifterna från 1973 ska följas men det finns även annan lagstiftning som gäller i vattenskyddsområden som är nyare, exempelvis cisternlagstiftningen. Således finnas ytterligare lagstiftning som gäller pga. vattenskyddsområdet. Det kan ju förtydligas. Eftersom det är ett gammalt vattenskyddsområde ska det revideras. I nuläget finns ingen plan för när det ska göras men det kan innebära att förutsättningarna förändras i framtiden. Finns det framtida planer på berg-, grundvatten- eller jordenergi bör Miljö- och hälsoskyddsnämnden kontaktas i detaljplanarbetet.



Kommentar

Ritningar över planerade garageinfarter tas fram i bygglovsskedet och tekniska förvaltningen hörs i bygglovsprövningen.

Skrivning gällande behov av ombyggnation av befintliga gator ses över i planbeskrivningen.

Inom användningen GATA ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatskydd, kiosker med mera.

Detaljplanen säkerställer att parkeringsbehovet för tillkommande bostäder kan lösas i parkeringsgarage inom planområdet. Vid eventuellt anordnande av parkeringsplatser i närliggande parkeringshus har kommunen i samband med bygglovsskedet möjlighet att godkänna hyresavtalets utformning och avtalsperiod.

Placering av markparkeringar vid bostadshusens entréer framgår av illustrationsplanen. Detaljerade ritningar tas fram i bygglovsskedet.

Möjlig placering av PRH-platser framgår av illustrationsplanen. PRH-platser för det västra kvarteret föreslås i planerat underjordiskt garage.

Behovet av cykelparkeringar bedöms kunna uppfyllas inom den egna fastigheten.

Lämpliga uppställningsplatser för renhållningsfordon utmed Fästningsgatan och Östra Långgatan kommer att utredas inför bygglovsskedet.

Planerade garage ska inte anslutas till spillvattennätet. Skrivningen i planbeskrivningen (s 42 och s 44) ses över.

Ytbehov och åtgärder för rening av dagvatten har utretts vid framtagande av dagvatten- och skyfallsutredningen. Rening av dagvatten inom planområdet kommer att ske via öppen dagvattenhantering och i den öppna översvämningssytan i planområdets södra del. Inom planområdet finns markreservat för gemensamhetsanläggning för att säkerställa mark för planerad översvämningssyta mot Götgatan.

Synpunkt avseende vattenskyddsområde noteras.

5. Miljö och hälsoskyddsavdelningen

Dagvatten:

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen anser att garaget ska vara avloppslöst. Det står olika i planbeskrivningen på sidorna 42 och 44 gällande avloppet från garaget. Rening av dagvattnet bör ske lokalt.

Gemensamhetsanläggningen för dagvatten och skyfall ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Vattenskyddsområde:



Fastighetens läge inom vattenskyddsområdet behöver framför allt beaktas i samband med byggfasen. Förutom skyddsföreskrifterna (som är gamla och tämligen omoderna) kan det finnas krav enligt annan lagstiftning som aktualiseras. T.ex. Naturvårdsverkets föreskrifter 2021:10 om hur brandfarliga vätskor ska hanteras på platsen.

MKN för vatten är väl beskrivet. Det blir tydligt när de vattenförekomster som är närmast lyfts fram.

Även MKN för luft har beskrivits bra och visar att de uppfylls.

Kommentar

Planerade garage ska inte anslutas till spillvattennätet. Skrivningen i planbeskrivningen (s 42 och s 44) ses över. Rening av dagvatten inom planområdet kommer att ske via öppen dagvattenhantering på bostadsgårdar och i den öppna översvämningssytan i planområdets södra del. Exploatören informeras om att gemensamhetsanläggning för dagvatten ska anmälas till miljö – och hälsoskyddsnämnden.

6. C4 Energi

Yttrande 1 (2023-10-16)

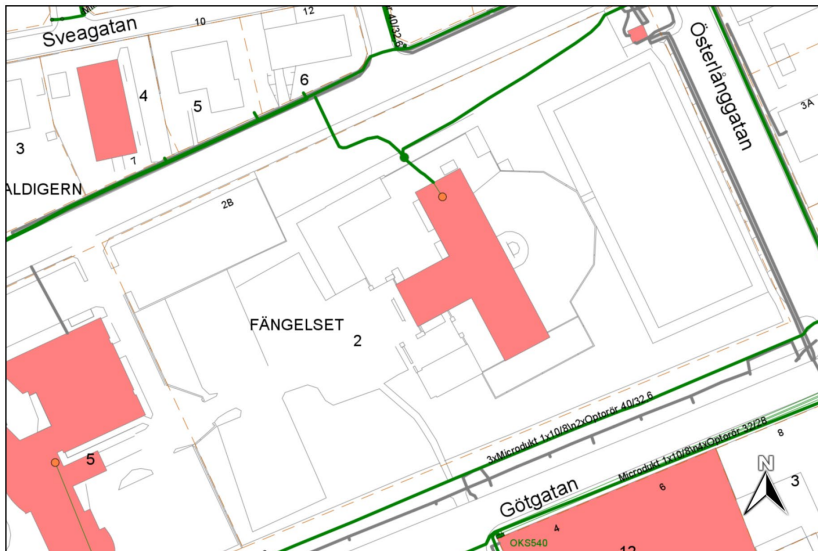
C4 Elnät:

Med anledning av fastighetens geografiska placering, i nätområde KSD C, behöver vi veta mer angående estimerat effektbehov. Nätområdet är fullt, och p.g.a. kapacitetsbegränsningar i överliggande nät kan vi inte garantera någon tillgänglig effekt.

Befintlig nätstation ser ut att behöva flyttas och E-område för två nya nätstationen behöver då beredas i området för att hantera tillkommande last den dag utrymme finns i överliggande nät. E-områdena bör vara tillräckligt tilltagna för att kunna placera dubbelstationer i samt placering av reservkraft vid behov.

C4 Elnät / AO Fibernät:

Vi har markförlagd fiberkanalisation och kabel inom fastigheten. Denna behöver flyttas eller avyttras.



AO Värme:

Befintlig fjärrvärmeservisledning på fastigheten måste beaktas. Den får inte överbyggas, det byggnadsfria avståndet behöver vara 1,5 meter på båda sidor om ledningen.

Vid flytten av fjärrvärmeldningen ska berörda på C4 Energi kontaktas i god tid för en dialog angående hur flytten ska gå till, den ekonomiska aspekten kring det mm.

Yttrande 2 (2024-05-30)

Nedan följer uppdaterat svar från C4 Energi/C4 Elnät gällande planärende för Fängelset 2:

Beträffande detaljplanen för fastigheten Fängelset 2, önskar C4 Elnät AB framföra följande synpunkter:

- Utbyggnad av elnätet: För att möta det ökade behovet av eldistribution inom det aktuella området ser vi ett nödvändigt behov av lokal utbyggnad. Detta innefattar installation av nya nätstationer. Vi understryker vikten av att detaljplanen säkerställer tillräckligt utrymme för att etablera en eller flera nya nätstationer för att stödja denna utbyggnad.

- Exploateringsavtal: Exploateringsavtalet och samarbetsavtalen som har upprättats mellan Kristianstads kommun, exploatörerna, C4 Energi AB och C4 Elnät AB lägger grunden för vår förmåga att leverera nödvändig eldistribution till området och för att elnätets kapacitet är tillräcklig för områdets framtida behov. För att möjliggöra nödvändig kapacitet är det också viktigt att exploatörerna skickar in formella förfrågningar genom föransökningsansökningar för de önskade anslutningarna.

Vi betonar vikten av att dessa aspekter beaktas noggrant i den fortsatta planeringsprocessen för att säkerställa en effektiv och hållbar utveckling av fastigheten Fängelset 2.



Kommentar

Efter granskningskedet har påtalad kapacitetsbrist utretts i samråd med C4 energi. Genomförda beräkningar visar att det finns tillräcklig kapacitet i elnätet för att ansluta föreslagen bebyggelse.

Planförslaget möjliggör att befintlig transformatorstation kan ersättas med en ny station inom planområdet. Behov av ytterligare stationer får lösas utanför planområdet i samråd med C4 energi.

Befintlig fiberkanalisation inom planområdet kommer att flyttas till följd av planerad bebyggelse. Lämpliga ledningsstråk/anslutningar för fiber till Fängelsebyggnaden och planerad bebyggelse kommer att tas fram i samråd med C4 energi.

Befintlig fjärrvärmeservisledning inom kvartersmarken behöver flyttas till följd av planerade bostadshus. Fängelsebyggnaden föreslås få en ny anslutning från Fästningsgatan. Lämpliga anslutningspunkter för fjärrvärme till planerade bostadshus ska tas fram i samråd med C4 energi.

Sammanfattning av yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning

7. Fången 6

Motsätter sig förslaget med synpunkter.

1. Transformatorstation ska stå kvar på nordöstra hörnet där den står idag mitt emot vårt hus.
2. Villa mot villa med förgård mot Fästningsgatan. Husen ska vara lika höga som på vår sida om gatan.
3. Skuggning inte acceptabel.
4. Insyn ovanifrån helt oacceptabelt.

Vi köpte huset på tomten Fången 6 med erlagd handpenning den 27 juni 2022, slutligt kontrakt om köpet tecknades den 15 augusti 2022. Hade då inte fått vetskap om de omfattande byggnadsplanerna. Vi har nu läst och tagit del om era planer för byggnation i detaljplaner.

Hade vi fått vetskap om att så höga hus planerades att byggas mitt emot vår villa så hade vi aldrig köpt huset. Fästningsgatan är en smal gata och byggnation med 4 våningshus kommer att innebära stora konsekvenser i negativ riktning för vår trivsel. Orsaken till detta är insyn från nära håll rakt in genom alla våra fönster. Huset kommer att vara högre än vår villa och insyn mot oss ovanifrån känns väldigt otrevligt. Om ni tänker bygga så borde det vara villa som står mot villa och en bra bit in från gatan med en liten förgård som vi alla har på vår sida om gatan. En av anledningarna varför vi köpte huset var det soliga läget från söder. Tidigare bodde vi i en lägenhet med fönster mot nord och öster. Det var så tråkigt att inte se solen skina in genom våra fönster. Nu är det samma sak som



kommer att hända. Vi kommer att leva i skuggan av den nya byggnaden och inte ens kunna se himlen från våra fönster på nedre våningen. Detta tänker vi inte acceptera.

Uppförande av transformatorstation E1. Det finns redan på områdets nordöstra hörn. Vi anser att den borde stå kvar där den är med fritt område omkring och helst inga stora hus som vetter mot våra fönster. Platsen är också väl tillgänglig för underhåll under hela dygnet så som C4 Energi önskar.

Trafiken kommer att öka markant på Fästningsgatan med tillhörande buller som kommer att upplevas som störande. Denna gata är väldigt smal och redan nu är den alltid full med parkerade bilar.

Fängelset utstrålning som en del av Kristianstads kultur och minnesmärke kommer inta att bevaras. För att göra det måste den stå ståligt på en stor tomt och vara en vägvisare för människorna som det är tänkt från början. Istället för att bygga bostäder hade det varit mycket trevligare med en fin park kring fängelsebyggnaden, en central oas med kulturhistoriskt värde. Att använda byggnaden till studentbostäder är skandalöst och var möjligen en bra lösning tillfälligt efter att fängelset har stängts. Läget är bra för studenter och det är trevligt att de trivs i under dessa förhållanden, vilket visar ytterligare styrkan hos de som har viljan att studera. De ska stöttas och uppmuntras vilket är tvärt emot vad fängelset hade för syfte från början. Vill ni bevara byggnadens anda så stryp den inte med bebyggelse av bostäder runt om.

Kommentar

Vid framtagande av detaljplanen för Fängelset 2 har planavdelningen följt kommunens rutiner för samråd med berörda myndigheter, organisation och sakägarkrets i enlighet med PBL 5 kap 11§. Planhandlingarna har under samrådsskedet och granskningsskedet varit tillgängliga på kommunens hemsida och Rådhus Skåne i Kristianstad.

Planförslaget följer intentionerna i den ändrade översiktsplanen som anger stadsbygd, förtättningsområde. Området föreslås bebyggas med en sammanhållen kvartersstruktur i enlighet med gällande planprogram. Som boende i stadens centrala delar är det att räkna med en viss förtätning i omgivningen.

Mot Fästningsgatan möjliggörs bebyggelse i 4 våningar. För att begränsa bebyggelsens påverkan på omgivande bebyggelse är fasaden indragen 2 m från gatan och översta våningsplan ska vara indraget minst 1 m från fasad. Den föreslagna byggrätten bedöms inte vara olämplig med hänsyn till områdets karaktär av centralt belägen stadsmiljö, samt byggrätternas placering i relation till gata.

Den planerade bostadsbebyggelsen bedöms ge begränsad insyn mot intilliggande villabebyggelse. Avståndet mellan planerad och befintlig bebyggelse är 17 - 31 meter, och inom detta område finns en tydlig zonindelning med förgårdsmark, gatumark och villaträdgårdar vilket bidrar till att begränsa insynen mot omgivande bebyggelse.



Skuggstudier har genomförts för föreslagen bebyggelse och framgår i planbeskrivningen. Påverkan på sol/skuggförhållanden i omgivningen bedöms som acceptabla för den omgivande bebyggelsen för att möjliggöra en förtätning av staden.

Befintlig transformatorstation föreslås flyttas längre bort från planområdets nordöstra hörn för att möjliggöra en sammanhållen kvartersstruktur i enlighet med planprogrammet.

Planförslagets påverkan på befintliga gator har utretts. Trafikutredning visar att den nya bebyggelsen ger en liten ökning av trafikrörelserna i området år 2040. Befintliga gator har tillräcklig kapacitet för tillkommande trafik.

Planförslaget följer planprogrammets intentioner avseende kulturmiljö och siktlinjer och fängelsebyggnaden bedöms även i framtiden få en framträdande roll i stadsbilden. Genom att möjliggöra studentbostäder inom planområdet erbjuds en variation av boendeformer inom kvarteret vilket bedöms som viktigt vid förtätning av centrala staden.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte kan anses innebära betydande olägenheter för befintlig bebyggelse i den mening som avses i 2 kap 9§ PBL. Planförslaget bedöms inte vara olämpligt med hänsyn till stadsbild eller intresse av god helhetsverkan. Kommunens bedömning är även att föreslagen bebyggelse heller inte på annat sätt kan anses strida mot övriga lämplighets- och utformningskrav i 2 kap PBL.

8. Fången 7 m.fl.

Fången 7 representerar i sitt yttrande även fastigheterna Fången 8, Gevaldigern 5, Gevaldigern 7 och Gevaldigerna 8. Fastigheterna Fången 7, Fången 5 och Gevaldigern 5 är sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning.

Motsätter sig planförslaget med synpunkter.

Vi konstaterar att kommunen inte har tagit hänsyn till några av våra synpunkter/invändningar i samrådsskedet från 2022-06-29. Vi ser inte heller några justeringar på plankartan, vilket är det juridiska dokumentet som styr den framtida byggnationen. Detaljplaneförslaget kommer att ge Fästningsgatan karaktären av "servicegata", "bakgata" till övriga gator. Här hamnar bilramper, sophantering, angöring för div fordon till fastigheter mm. Det kommer att tillsammans med den höga exploateringen ge ökade olägenheter för oss boende på Fästningsgatan som följd, vilket är en mycket dålig anpassning till den omgivande småskaliga bebyggelsen. Många av husen är äldre och känsliga för vibrationer från biltrafik vilket märks redan idag.

Varför fokuserar kommunen så mycket på den stora öppningen mot Götgatan och kulturkvarteret? Fängelset hade en gång i tiden en viktig siktlinje från centrum, den är sedan länge dold av Tingsrätten. Siktlinjer mot fängelset kan skapas från Fästningsgatan och ett stråk genom området kommer också ge fina möjligheter att betrakta byggnaden. Studentboendet som nu finns i det gamla fängelset har inte heller någon viktig koppling mot kulturkvarteret som föranleder en så låg exploatering (korta byggnadskroppar) mot Götgatan. Ökar man på huskropparnas längd mot Götgatan, både den östra uppåt



Österlånggatan och den västra ner mot Tingsrätten så kompenserar man för en lägre exploatering mot Fästningsgatan. Götgatan har en gymnasieskola samt Komvux (långt tillbakadragen) som är mindre känsliga för hög exploatering från bebyggelse tvärs över gatan, dessa fastigheter påverkas inte heller av skuggning.

Vi som bor på Fästningsgatan vill ha en lägre och friare utformad bebyggelse som står i proportion till villakvarterets bebyggelse. Det finns goda exempel på två-plans stadsradhus som skulle passa utmärkt mot Fästningsgatan.

Nedanstående fastighetsägare är inte nöjda med Kristianstads kommuns förslag på Detaljplan för Fängelset 2 och del av Kristianstad 4:10, vi kräver att våra tidigare anförda invändningar beaktas.

Fången 7, Fången 8, Gevaldigern 5, Gevaldigern 7, Gevaldigern 8

Kommentar

Planförslagets påverkan på befintliga gator har utretts. Trafikutredning visar att den nya bebyggelsen ger en liten ökning av trafikrörelser i området år 2040. Befintliga gator har tillräcklig kapacitet för tillkommande trafik.

Planförslaget följer planprogrammets intentioner avseende kulturmiljö och siktlinjer. Viktiga siktlinjer för att bevara Fängelsebyggnadens monumentala framtoning i stadsbilden är västerifrån från Nya Boulevarden, och från Götgatan. Kvarteret är utformat för att bevara och stärka dessa siktlinjer. Den östra byggnadskroppen mot Götgatan är utformad för att möjliggöra bevarande av den biotopskyddade allén mot Götgatan och delar av fängelsemuren inom området.

Planförslaget följer intentionerna i den ändrade översiktsplanen som anger stadsbygd, förtättningsområde. Området föreslås bebyggas med en sammanhållen kvartersstruktur i enlighet med gällande planprogram. Som boende i stadens centrala delar är det att räkna med en viss förtätning i omgivningen.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte kan anses innebära betydande olägenheter för befintlig bebyggelse i den mening som avses i 2 kap 9§ PBL. Planförslaget bedöms inte vara olämpligt med hänsyn till stadsbild eller intresse av god helhetsverkan. Kommunens bedömning är även att föreslagen bebyggelse heller inte på annat sätt kan anses strida mot övriga lämplighets- och utformningskrav i 2 kap PBL.

Sammanfattning av yttranden från intresseorganisationer, föreningar, övriga

9. Föreningen Gamla Christianstad

Föreningen inget emot att det byggs utmed fängelsetomtens västra gräns men vi är fortsatt starkt kritiska till den föreslagna byggnadshöjden. Vi anser att ny bebyggelse i centrumnära läge ska både förhålla sig till och ta hänsyn till stadens befintliga



proportioner och skala när det gäller byggnadshöjder. Vidare vidhåller föreningen sitt yttrande från samrådet.

Kommentar

Planförslaget bedöms följa planprogrammets intentioner avseende kulturmiljö och siktlinjer. Föreslagen bebyggelsen bedöms som lämplig vid en förtätning av stadens centrala delar. Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.

10. Gevaldigern 7

Motsätter sig planförslaget med synpunkter.

Vi är boende fastighetsägare på Fästningsgatan 3 (Gevaldigern 7), men har inte tagits med i den fastighetsägarförteckning som har gjorts i samband med den aktuella detaljplanen. Vi berörs dock av beslutet och det går oss emot, vi anser oss därför vara sakägare och begär att våra synpunkter behandlas som så. Vi kan inte se att kommunen i sitt svar, i Samrådsredogörelsen 2023-09-19, heller där anser oss vara sakägare utan hänvisar oss till allas rätt att lämna synpunkter, vi har uppfattat att "allmänhetens" synpunkter inte väger lika tungt som sakägarens och vi är angelägna om att vi bedöms vara sakägare.

Utöver gemensamma synpunkter som vi lämnar i dokumentet "Kv Fängelset 2023-09-19" vill vi även lämna följande synpunkter;

Vi yrkar på att detaljplanen för Fängelset 2 och del av Kristianstad 4:10 ändras så att Byggnaderna mot Fästningsgatan, Tingsrätten och Österlånggatan begränsas till maximalt två våningars höjd samt blir friare utformad. Hänsyn tas till befintliga villors rätt till begränsad insyn. Redan vid en byggnadshöjd av tre våningar har vårt bostadshus så många som sju fönster som skulle få besvärande insyn, bland annat fyra fönster som samtliga innehåller umgängesdelar. Det kommer inte att finnas någon fredad vrå inomhus i de delarna av huset. Vår trädgård, som är av begränsad storlek, kommer att få ett begränsat antal fredade ytor och hela umgängesplatsen få full insyn. Vi anser att olägenheterna skulle vara avsevärt mindre vid en byggnationshöjd på högst två våningar. Infarten med ramp till parkeringsgaraget och soptömning med flera servicebilar flyttas till Götgatan så att flertalet äldre villor längs Fästningsgatan kan skonas från vibrationer. Redan idag skakar vår byggnad när enstaka lastbilar passerar. Vi befärrar att vårt hus från 1934 inte klarar ökad belastning.

Vi vill att nedanstående tas i beaktande:

Säkerhet

Planbeskrivningen kan inte anses ta hänsyn till räddningstjänstens förutsättningar. Enligt planbeskrivningen bedöms samtliga befintliga parkeringar längs Fästningsgatan kunna bibehållas, förutom 3 - 4 styck för att möjliggöra tillfarter till garagen etcetera.

Detaljplanen tar inte hänsyn till att bostadshus med fler än 2 våningsplan normalt kräver utrymning via räddningstjänst och som då behöver använda uppställning av höjdfordon på Fästningsgatan, vilket begränsar möjligheten till gatuparkering avsevärt. Räddningstjänstens möjlighet att utrymma personer instängda i lägenheter vid en brand kan inte säkerställas med gatuparkering i anslutning till byggnaden vilket potentiellt föranleder katastrofala konsekvenser som ett värsta scenario.



För att kunna ha en levande stadskärna behövs centralnära parkeringsplatser och om Fästningsgatans parkeringsplatser tas bort för att möta säkerheten vid utrymning får detta en konsekvens på möjlighet till centralnära parkering i en stad där det redan idag finns begränsade möjligheter till gatuparkering. En utformning med högst 2 våningsplan kräver inte räddningstjänstens medverkan för utrymning och inga uppställningsplatser behöver anordnas på Fästningsgatan och påverkar därmed inte gatuparkeringen. Det blir en säkrare bostadslösning som ej påverkar befintliga parkeringsmöjligheter mer än vad som beskrivs i planbeskrivningen.

Utformningen av byggnader

I planbeskrivningens ställningstagande kan utläsas att "Den planerade tillkommande bebyggelsen har med sin placering och utformning inte någon negativ påverkan på platsens kulturvärden". Vidare beskrivs i planbeskrivningen under "Gestaltning" att ny arkitektur ska bidra till att komplettera och utveckla den befintliga kulturhistoriska miljön. Det nämns på flertalet andra punkter att hänsyn skall tas kring befintliga kulturhistoriska värden. I direkt motstridighet till ovanstående presenteras ett gestaltungsförslag där stora delar av fastigheten utgörs av bostadshus i väldigt modern tappning med indragen takvåning och platta tak. Detta i ett område där flertalet av husen har en gammal byggstil. Man nämner att för den kulturhistoriska miljön ska ny bebyggelse ha traditionella material men ingen hänsyn tas någonstans till att området moderniseras i sin utformning på ett sådant sätt att det ej kan anses bevara den historiska gestaltningen av Kristianstads gamla fängelsebyggnad och alla fastigheter i anslutning. Det kan ej anses att ett flerbostadshus i det aktuella gestaltungsförslaget bevarar kulturvärdet i området. Viss modernisering av områden kan visserligen vara motiverat med nya byggtekniker etcetera, men en sådan radikal modernisering i ett kulturstarkt område kan inte anses vara motiverat. Platta takkonstruktioner är dessutom en konstruktion som tagits fram som en modern arkitektonisk utformning men som byggnadstekniskt har många brister kring regnvatten etcetera.

Kommentar

Sakägarkretsen för aktuell detaljplan har tagits fram i samråd med Lantmäterimyndigheten. Sakägarkretsen utgörs av de fastigheter som ligger i direkt anslutning till planområdet. Det är domstolen som slutligt avgör vem som har rätt att klaga i ett planärende.

Planförslaget följer intentionerna i den ändrade översiktsplanen som anger stadsbygd, förtättningsområde. Området föreslås bebyggas med en sammanhållen kvartersstruktur i enlighet med gällande planprogram. Som boende i stadens centrala delar är det att räkna med en viss förtätning i omgivningen.

Mot Fästningsgatan möjliggörs bebyggelse i 4 våningar. För att begränsa bebyggelsens påverkan på omgivande bebyggelse är fasaden indragen 2 m från gatan och översta våningsplan ska vara indraget minst 1 m från fasad. Den föreslagna byggrätten bedöms inte vara olämplig med hänsyn till områdets karaktär av centralt belägen stadsmiljö, samt byggrätternas placering i relation till gata.

Den planerade bostadsbebyggelsen bedöms ge begränsad insyn mot intilliggande villabebyggelse. Avståndet mellan planerad och befintlig bebyggelse är 17 - 31 meter, och



inom detta område finns en tydlig zonindelning med förgårdsmark, gatumark och villaträdgårdar vilket bidrar till att begränsa insynen mot omgivande bebyggelse.

Anordnande av infarter och soptömning från Götgatan har inte bedömts som möjligt. Utmed Götgatan finns en biotopskyddad trädallé som ska bevaras samt ett parkstråk med gång- och cykelväg som bedöms viktig att bevara i sin nuvarande utbredning och utformning.

Räddningstjänstens tillgänglighet har beaktats vid framtagande av planförslaget och bevakas i bygglovsskedet.

Planförslaget bedöms följa planprogrammets intentioner gällande gestaltning. Enligt planprogrammet ska tillkommande bebyggelse inom kvarteret ”utgöra intressanta avtryck av sin samtid och bidra till att komplettera och utveckla den befintliga kulturhistoriska miljön”.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte kan anses innebära betydande olägenheter för befintlig bebyggelse i den mening som avses i 2 kap 9§ PBL. Planförslaget bedöms inte vara olämpligt med hänsyn till stadsbild eller intresse av god helhetsverkan. Kommunens bedömning är även att föreslagen bebyggelse heller inte på annat sätt kan anses strida mot övriga lämplighets- och utformningskrav i 2 kap PBL.



Föreslagna förändringar av planförslaget

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

- Planbeskrivningen förtydligas ytterligare avseende risk för översvämning vid skyfall.
- Plankartan revideras redaktionellt avseende bestämmelsen f_6 , *balkong får kraga ut över marken max 2 meter från fasadliv. Balkong på bottenvåning får sammanbyggas med marknivå.*
- Plankartan revideras redaktionellt så att egenskapsgräns för byggrätt mot Götgatan rätas upp.
- Plankartan kompletteras med information om att exploatören bekostas fastighetsbildning och bildande av GA.
- Planbeskrivningen förtydligas så att det framgår att garagen inte ska anslutas till spillvattennätet.

Synpunkter som helt eller delvis ej tillgodosetts:

- Synpunkter rörande sänkt höjd/antal våningar på bebyggelsen utmed Fästningsgatan.
- Synpunkter om att planförslagets exploateringsgrad bör sänkas och synpunkter om utformningen av byggnader utmed Fästningsgatan har inte tillgodosetts.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till byggnadsnämnden

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



Meddelande inför antagande

Följande personer och organisationer har under samrådet och/eller granskningen framfört synpunkter som helt eller delvis inte kunnat tillgodoses och ska därför underrättas inför kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen.

- Fången 6
- Fången 7
- Fången 8
- Gevaldigern 5
- Gevaldigern 7
- Gevaldigern 8
- Brf Katten, Katten 1
- Brf Korea, fastigheterna Korea 1-6
- Gevaldigern 4, Evangeliska Lutherska Föreningen
- Föreningen gamla Christianstad

Besvärshänvisning

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

- Fången 6
- Fången 7
- Fången 8
- Gevaldigern 5
- Brf Katten, Katten 1
- Brf Korea, fastigheterna Korea 1-6
- Evangeliska Lutherska Föreningen, Gevaldigern 4

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Daniel Wasden
planchef

Mari Wagner
planeringsarkitekt