



Kristinehamns  
kommun

Datum: 2023-02-14  
Dnr: 2021:166

**Kommunledningsförvaltningen**  
Planeringsavdelningen

## **Granskningshandling**

Planbeskrivning för  
**Ändring av detaljplan för Sannaheden, del av Kv  
Sköldpaddan samt delar av Kv. Kameleonten, Kv.  
Ormen, Presterud 1:2, Sanna 1:1 m.fl Sannaheden  
Kristinehamns kommun, Värmlands län**

---

## VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

### Berörda kan påverka detaljplanen:

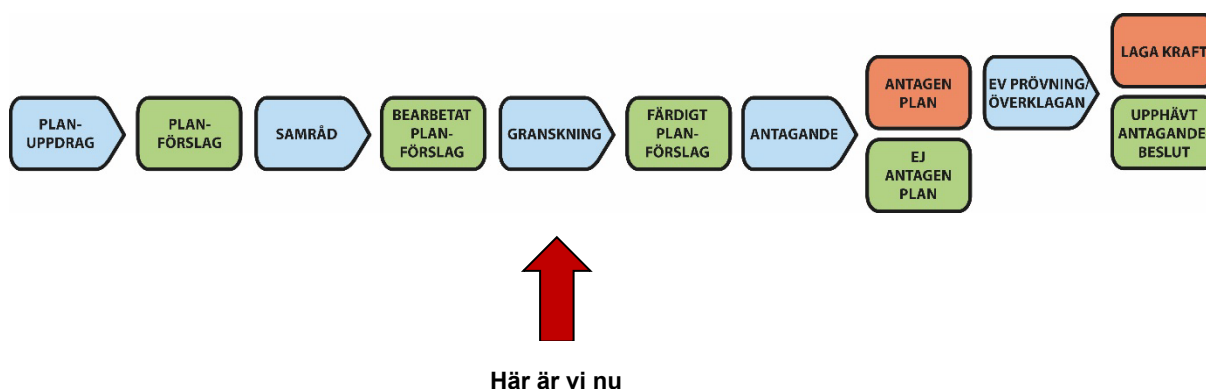
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Planbeskrivningen är framtagen av planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun. Medverkande tjänstemän har i huvudsak varit:

Petra Hallberg  
Rudsvik

Per Crona (Ton  
Arkitektur)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?</b> .....	2
<b>Berörda kan påverka detaljplanen:</b> .....	2
1.1 SYFTE.....	4
2 <b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b> .....	4
2.1 BAKGRUND.....	4
2.2 GENOMFÖRANDETID.....	4
2.3 KVARTERSMARK.....	4
2.4 BEFINTLIGT.....	5
2.5 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS.....	7
2.6 ÄRENDEINFORMATION.....	7
3 <b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b> .....	8
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR.....	8
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	8
4 <b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	8
4.1 KOMMUNALA.....	8
4.1.1 DETALJPLAN.....	8
4.1.2 PLANBESKED.....	8
4.1.3 PLANPROGRAM.....	8
4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN.....	8
4.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	8
4.3 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	10
4.4 STADS/LANDSKAPSBILD.....	10
5 <b>KONSEKVENSER</b> .....	11
5.1 NATUR.....	11
5.1.1 GRÖNOMRÅDE.....	11
5.1.2 STADS/LANDSKAPSBILD.....	11
5.2 MILJÖ.....	12
5.2.1 MILJÖBEDÖMNING.....	12
5.2.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	12
6 <b>Genomförandefrågor</b> .....	12
6.1 Tekniska frågor.....	12
6.2 Prövning enligt annan lagstiftning.....	12

## I.1 SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att inom användningsområdet E1 – Värmeverk möjliggöra anpassning och utbyggnation av befintligt värmeverk genom flexiblere reglering av byggnadshöjder. Gällande markanvändning och begränsningar av markens bebyggelse ska kvarstå.

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 2.1 BAKGRUND

Verksamhetsutövaren Kristinehamns Värme AB har sökt planbesked för ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra ombyggnationer för att kunna möta skärpta miljökrav och samtidigt förbereda för en ökad bränsleflexibilitet. Verksamheten är tillståndspliktig enligt miljöbalken och en process för ett förnyat miljötillstånd har föregått planarbetet. Ett förnyat miljötillstånd kan inte beviljas om anläggningen inte ryms inom gällande planvillkor.

### 2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2016-03-15. Ny genomförandetid är 5 år från att ändringen vinner laga kraft.

### 2.3 KVARTERSMARK

Kvartersmark inom Sköldpaddan 14 fortsätter att ha markanvändningen E1 – Värmeverk, med bibehållen begränsning av markens bebyggande 4 m från användningsgräns samt u-område i sydost.

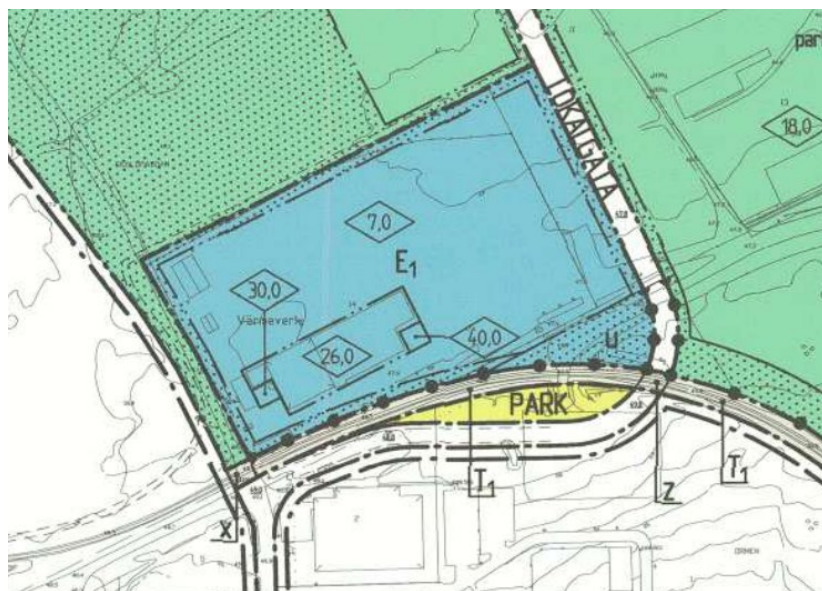


Bild: Utsnitt ur gällande detaljplan

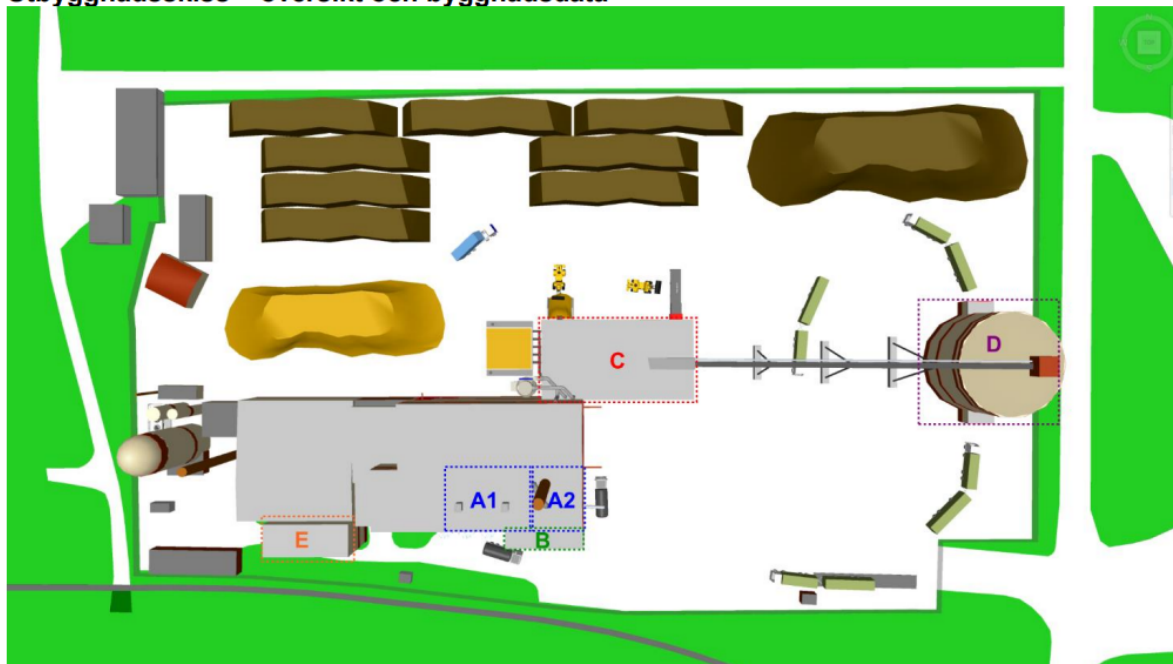
Egenskapsområden för reglering av högsta byggnadshöjder 26,0 m, 30,0 m och 40,0 m utgår. Inom det nya sammanhängande eigenskapsområdet regleras högsta tillåtna nockhöjd till 12,0 m för 80% av eigenskapsområdet (ca 18 000 m<sup>2</sup>) och 26,0 m för 15 % av eigenskapsområdet (totalt ca 3400 m<sup>2</sup>). För skorsten, silo och motsvarande tillåts högsta totalhöjd 40,0 m för 5% av eigenskapsområdet (totalt ca 1100 m<sup>2</sup>).

## Granskningshandling

I gällande plan har egenskapsområden bestämts utifrån befintliga byggnader och skorstenar. Ändringen av planen största tillåtna byggnad med 26 meters höjd utökas från ca 2400 m<sup>2</sup> till 3400 m<sup>2</sup>. Området för högre byggnadsdelar utökas från ca 60 m<sup>2</sup> till 1100 m<sup>2</sup> för att möta behov av silotorn och nya rökgasreningar.

Regleringen är utformad för att nå flexibilitet för verksamhetsutövaren samtidigt som påverkan på stadsbilden begränsas.

### Utbyggnadsskiss – översikt och byggnadsdata



**A1** = Takhöjning befintlig lägre del av pannhus, längd 16,8 m, bredd 12,0 m, höjd ökas från 15,1 m till 19,9 m.

**A2** = Utbyggnation pannhus, längd 11,5 m, bredd 12,0 m, höjd 19,9 m.

**B** = Nybyggnation servicebyggnad, längd 18,0 m, bredd 7,0 m, höjd 7,0 m.

**C** = Nybyggnation bränsleberedning, längd 34,5 m, 18,2 m, höjd 9,4 m.

**D** = Nybyggnation rundsilo, diameter 23,5 m, höjd 32,0 m.

**E** = Nybyggnation rökgasrening, längd 18,9 m, bredd 7,3 m, höjd 14,2 m.

Bild: Utbyggnadsskiss, Kristinehamns Värme AB.

## 2.4 BEFINTLIGT

Fastigheten är sedan 1990-tal bebyggt med ett värmeverk med tillhörande skorstenar och cistern. Inom området finns ytor för upplag av bränsle, lagerutrymmen, personalparkering och fordonsvågar vid infarten i öster. Gällande detaljplan har tagits fram utifrån befintlig situation där reglering av byggnadshöjder följer befintlig situation. Området avgränsas i söder av järnväg till närliggande fabrik. I norr och öst omges värmeverket av idrottsytor för fotboll och friidrott. Avståndet till närmsta bostäder i söder är ca 230 m och i öster ca 250 m.

Marknivån kring värmeverket ligger på ca +48 m. I kvarteren Tigern och Björnen finns bostäder i tre våningar uppförda med en marknivå på ca +60 meter. Dessa bostäder har utsikt mot Sannaheden. Värmeverket och bostäderna skiljs åt visuellt av vegetation längs Presterudsvägen och järnvägen samt skogsområdet på fastigheten Ormen 1. Från marknivå är det enbart befintliga skorstenar och cistern som syns ovan bakomliggande trädriddå mot Vänern. Utsikten präglas framförallt av befintliga byggnader inom Ormen 1.



## Granskningshandling



Bild: Värmeverket sett från Kv Tigern.



Bild: Värmeverket sett från Kv Tigern.



Bild: Värmeverket sett från Kv Tigern.

## 2.5 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Befintlig verksamhet och eventuella ändringar är tillståndspliktiga enligt miljöbalken. Konsekvenser av en ombyggnad av värmeverket för dagvatten, buller och risk hanteras i miljötillstånd. I gällande detaljplan finns utrymme inom användningen Lokalgata för att anlägga en gang- och cykelväg längs Arenavägen för ökad trafiksäkerhet. Planstöd saknas enbart för nya byggnadshöjder vars lämplighet prövas med utgångspunkt i geotekniska förutsättningar samt påverkan på stads-/landskapsbild.

## 2.6 ÄRENDEINFORMATION

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

<b>Moment</b>	<b>Instans</b>	<b>Datum</b>
Begäran om planuppdrag	Kommunstyrelsen	2021-11-30
Beslut om samråd	Kommunstyrelsen	2022-12-05
Samrådstid	2022-12-14 – 2023-01-20	
Beslut om granskning	Kommunstyrelsen	
Granskningstid	2023-03-24 – 2023-04-21	
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	

## 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

**h<sub>1</sub> – HÖGSTA NOCKHÖJD:** En högsta nockhöjd på 12 meter inom 80% av egenskapsområdet medger lagerbyggnader med plats för arbetsfordon. Nockhöjd möjliggör ventilationshuvor och annan teknisk utrustning på tak.

**h<sub>2</sub> – HÖGSTA NOCKHÖJD:** En högsta nockhöjd på 26 meter inom 15% av egenskapsområdet medger befintliga och planerad utbyggnad av pannor och rökreningsanläggningar. Regleringen följer befintlig bebyggelse men medger tillkommande byggnadsarea. Nockhöjd möjliggör ventilationshuvor och annan teknisk utrustning på tak.

**H<sub>3</sub> – HÖGSTA TOTALHÖJD:** En högsta totalhöjd på 40 meter inom 5% av egenskapsområdet medger skorstenar, cisterner och silos med en begränsning med hänsyn till stads- och landskapsbild.

## 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 KOMMUNALA

#### 4.1.1 DETALJPLAN

Syftet med gällande detaljplan är att möjliggöra uppförandet av en evenemangshall, anläggandet av en idrottsplats och ett antal bollplaner samt därtill hörande tillfartsväg och parkering.

I planen regleras användningsområdet för Värmeverket genom E1 – Värmeverk och befintlig bebyggelse bekräftas nuvarande byggnadshöjder. För obebyggt mark anges 7,0 m som högsta byggnadshöjd.

#### 4.1.2 PLANBESKED

Beslut om positivt planbesked har gets den 2021-11-30. I arbetet med framtagande av avgränsning av planområdet har frågan om värmeverkets utbyggnad isolerats från övrig utveckling inom Sannaheden.

#### 4.1.3 PLANPROGRAM

Kristinehamns kommun planerar att ta fram ett strategiskt planeringsdokument för Sannaheden i sin helhet.

#### 4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN

Kommunens översiktsplan anger idrott och bostäder som huvudsaklig användning av Sannområdet.

### 4.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknisk markundersökning har utförts 1993 (VBB-VIAK) innan uppförande av befintligt värmeverk och anläggning av asfaltsplaner.



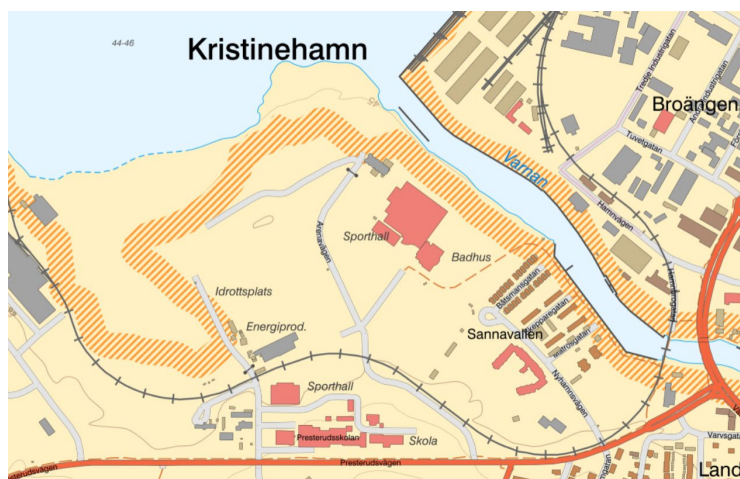
## Granskningshandling

Jorden inom aktuell yta utgörs överst av fyllning med ett djup om 1,1-2,6 meter under mark. Den naturligt lagrade jorden under fyllningen består överst av lera med 2-5 meters mäktighet. Leran underlagras av friktionsjord mellan 8,5-10,5 meter med borrhäpp mot berg eller mot sten i mycket fast morän.

Den naturligt lagrade leran under fyllningen är sättningsbenägen vid ökad belastning.

Enligt rapporten förordas grundläggning av byggnader utföras i geoteknisk klass 2 (GK2) med spetsbärande pålar och fribärande golv. För anläggning av planer och vägar måste förekommande ojämn fyllning ersättas och kontinuerligt åtgärdande av ojämna sättningar ska förutsättas.

I SGU:s kartvisare Förutsättningar för skred i finkornig jordart är ett stråk genom Sannaheden markerat som aktsamhetsområde. Karteringen är utförd genom överlagring av topografi och jordart och genomfördes 1981 utan tillgång till detaljerade digitala höjddata. Detta stråk har likheter med flygfoton över tidigare deponi vilket leder till slutsatsen att det naturligt skredkänsliga jordlager och topografi inte sammanfaller i det aktuella området. I den geotekniska utredningen finns inget som antyder att marken är skredbenägen utan att enbart risk för sättningar förekommer.



Karta: SGU: Förutsättningar för skred i finkornig jordart.



Bild: Flygfoto ca 1975.



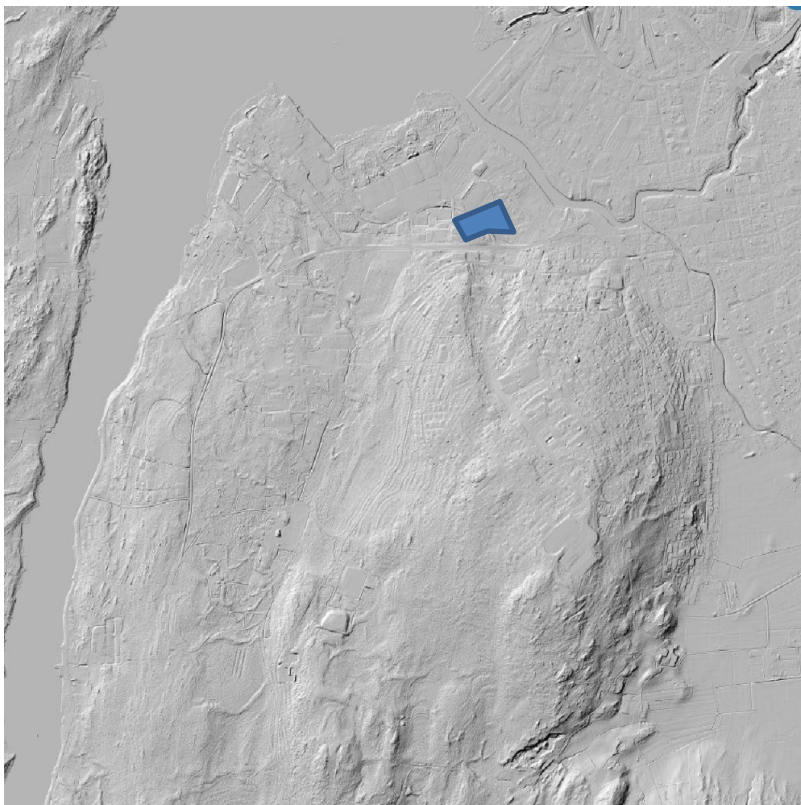
Bild: Flygfoto ca 1975.

### 4.3 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Vid undersökningstillfället (1993-10-22) uppmättes fria vattenytor i provtagningspunkterna mellan nivåerna +47,6 och +47,7 motsvarande 0,3-0,8 meter under marknivå.

### 4.4 STADS/LANDSKAPSBILD

Sannafältet är ett låglänt landområde som historiskt använts som deponi och industriområde. Området genomgår en förändringsprocess där boende och idrott prioriterats. Planstöd finns dock för nya industrietableringar väster om Värmeverket. Längs Vänerns strand finns ett område beväxt med skog. Bostadsbebyggelsen söder om Presterutsvägen ligger på en höjdrygg.



Karta: Utdrag ur Lantmäteriets terrängskuggning som visar Värmeverkets låglänta placering.

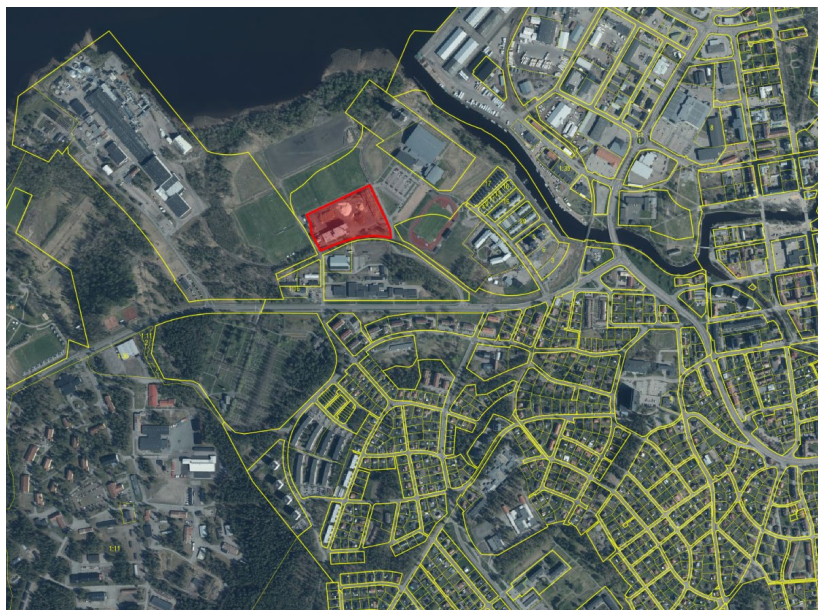


Bild: Utdrag ur Lantmäteriets flygfoto som visar Värmeverkets placering i förhållande till omgivande stadsstruktur.

## 5 KONSEKVENSER

### 5.1 NATUR

#### 5.1.1 GRÖNOMRÅDE

Planändringen bedöms inte ge någon påverkan på friluftsliv och idrott då användningsområdet och den huvudsakliga verksamheten är densamma. Planändringen hanterar enbart utformning av bebyggelse inom givet användningsområde.

#### 5.1.2 STADS/LANDSKAPSBILD

Planändringen bedöms medföra ringa påverkan på stads- och landskapsbilden. Ändringen medger tillkommande bebyggelse utöver gällande plan, men med hänsyn tagen till utsikt från framförallt bostäder söder om Presterudsvägen.

De tillkommande byggnaderna som medges av planförslaget bedöms inte ge någon större effekt på landskapsbilden från bostäderna i Sannaområde då utblicken idag redan är exploaterad. Trädridån framför bostäderna bedöms mildra påverkan. Utblickarna har idag en industriell prägel vilket innebär att den tillkommande silon inte förändrar situationen nämnvärt. Silobyggnaden kommer inte bidra till att skymma något högt värde för boende i Sannaområdet.

Nedan presenterar sektionsbilder, se Figur 4 är en översikt över sektionsutklippen. Figur 5 visa sektion A-A och sektion B-B. Sektion A-A är ett klipp på befintlig skorsten i terrängen mot flerbostadshusen. Sektion B-B är ett klipp hur den nya silo i proportion till omgivningen.



