



Kristinehamns  
kommun

**Kommunledningsförvaltningen**  
Planeringsavdelningen

2022-11-14  
Dnr: Ks/2021:166

## **Samrådshandling**

Diarienummer	XXX
Planens beteckning	XXX
Påbörjad	202x-xx-xx
Antagen av XX	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	60 månader

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:

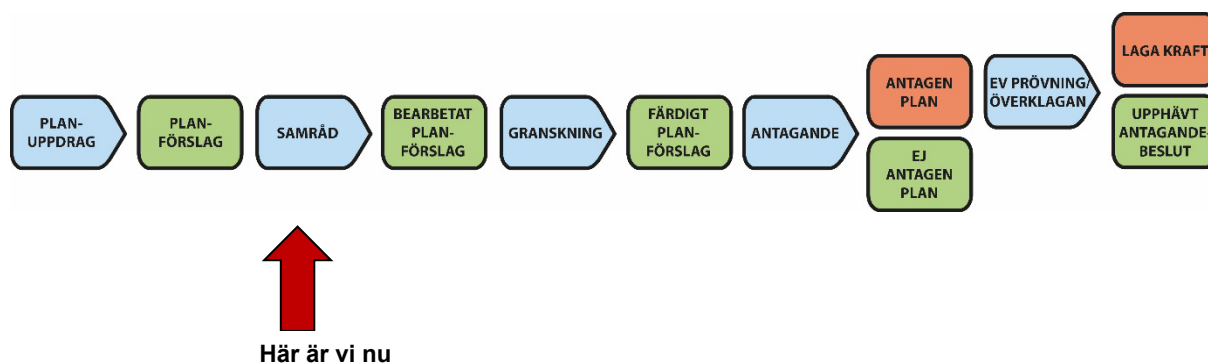
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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 granskningsskedet 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> .....	<b>2</b>
<b>BERÖRDA KAN PÅVERKA DETALJPLANEN:</b> .....	<b>2</b>
<b>1 DETALJPLANENS SYFTE</b> .....	<b>4</b>
1.1 SYFTE .....	4
<b>2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b> .....	<b>5</b>
2.1 HELA DETALJPLANEN .....	5
2.2 GENOMFÖRANDETID .....	5
2.3 KVARTERSMARK .....	5
2.4 BEFINTLIGT .....	6
2.5 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS .....	8
2.6 ÄRENDEINFORMATION .....	8
<b>3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b> .....	<b>9</b>
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR .....	9
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK .....	9
<b>4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>10</b>
4.1 KOMMUNALA .....	10
4.1.1 DETALJPLAN .....	10
4.1.2 PLANBESKED .....	10
4.1.3 PLANPROGRAM .....	10
4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN .....	10
4.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	10
4.3 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....	10
4.4 STADS/LANDSKAPSBILD .....	11
<b>5 KONSEKVENSER</b> .....	<b>12</b>
5.1 NATUR .....	12
5.1.1 GRÖNOMRÅDE .....	12
5.1.2 STADS/LANDSKAPSBILD .....	12
5.2 MILJÖ .....	12
5.2.1 MILJÖBEDÖMNING .....	12
5.2.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) .....	12
<b>6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b> .....	<b>12</b>
6.1 TEKNISKA FRÅGOR .....	12
6.2 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING .....	12

# I DETALJPLANENS SYFTE

## I.1 SYFTE

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

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

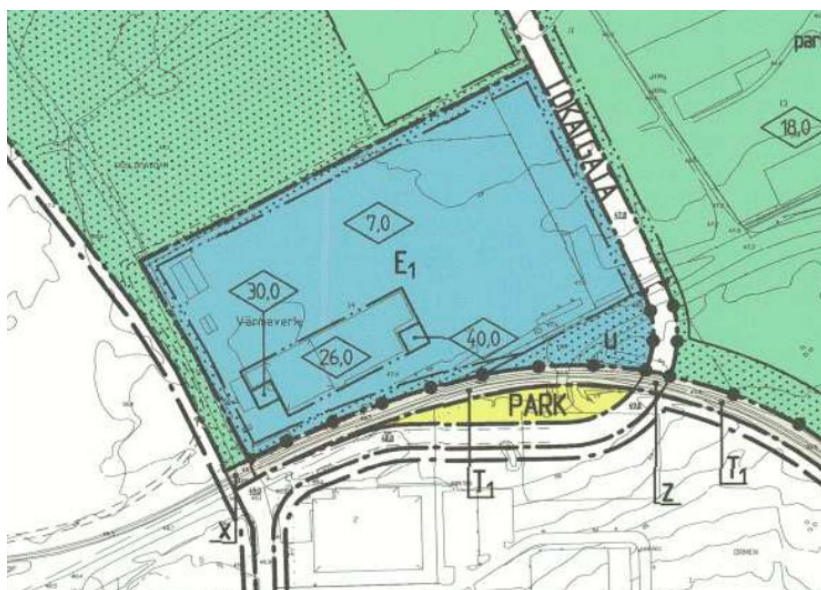
Verksamhetsutövaren Kristinehamns Värme AB har sökt planbesked för ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra ombyggnationer för att kunna möta skärpta miljökrav och samtidigt förbereda för en ökad bränsleflexibilitet. Verksamheten är tillståndspliktig enligt miljöbalken och en process för ett förnyat miljötillståndet 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.



*Utsnitt ur gällande detaljplan*

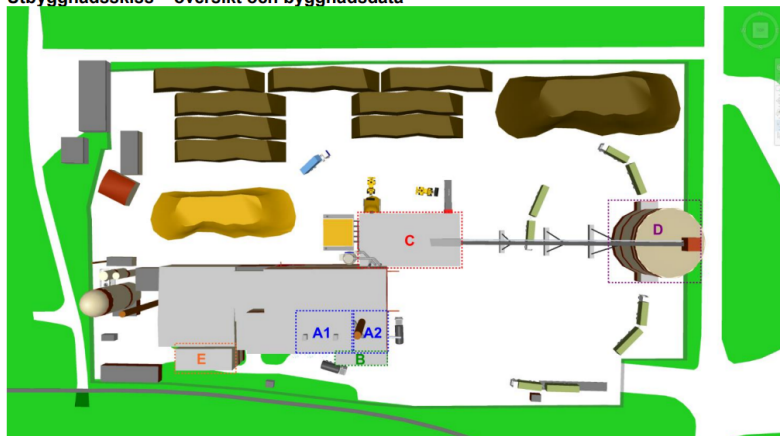
Egenskapsområden för reglering av högsta byggnadshöjder 26,0 m, 30,0 m och 40,0 m utgår. Inom det nya sammanhängande eigenskapsområdet regleras högsta tillåtna nockhöjd till 12,0 m för 80% av eigenskapsområdet (ca 18 000 m<sup>2</sup>) och 26,0 m för 15 % av eigenskapsområdet (totalt ca 3400 m<sup>2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

I gällande plan har eigenskapsområden bestämts utifrån befintliga byggnader och skorstenar. Ändringen av planens 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.

## Samrådshandling

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 fordonsvägar 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 trädråd mot Väneren. Utsikten präglas framförallt av befintliga byggnader inom Ormen 1.

## Samrådshandling



Foto: Värmeverket sett från Kv. Tigern



Foto: Värmeverket sett från Kv. Tigern.



Foto: 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 gång- 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.

Moment	Instans	Datum
Begäran om planuppdrag	Kommunstyrelsen	2021-11-30
Beslut om samråd	Kommunstyrelsen	2022-05-12
Samrådstitid	20XX månad XX - 20XX månad XX	
Beslut om granskning	Kommunstyrelsen	Månad 20XX
Granskningstitid	20XX månad XX - 20XX månad XX	
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	20XX-XX-XX
Laga kraft		20XX-XX-XX

Eventuella synpunkter under samråd eller granskning ska skickas till planeringsavdelningen senast den XX månad 20XX via post eller e-post. Den som inte framför skriftliga synpunkter under samråd- eller granskningsskedet kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Postadress: Kristinehamns kommun  
Planeringsavdelningen  
681 84 Kristinahamn  
E-post: [kommunen@kristinehamn.se](mailto:kommunen@kristinehamn.se)

Under samrådsperioden finns samtliga handlingar som hör till planförslaget utställda på:

### Kristinehamns kommuns hemsida

[www.kristinehamn.se/](http://www.kristinehamn.se/)

### Planeringsavdelningen, Kungsgatan 30 (kommunhuset)

Receptionen har öppet: vardagar 07:30 – 12:00 och 13:00 – 16:30 (kontakta gärna planeringsavdelningen inför besök så att det finns personal på plats)

### Kristinehamns bibliotek, Tullportsgatan 13, tidningsrummet

Öppettider: måndag 10:00 – 19:00, tisdag – fredag 10:00 – 17:00 och lördag 10:00 – 13:00.



### 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 ventilationshuvar 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 ventilationshuvar 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 getts 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 området som verksamhetsområde. Inom detta ställningstagande ryms bl.a. industri.

### 4.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

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

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

Den naturligt lagrade leran under fyllningen är sättningbenägen 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 ojämlik fyllning ersättas och kontinuerligt åtgärdande av ojämna sättningar ska förutsättas.

### 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 Prästerutsvägen ligger på en höjdrygg.

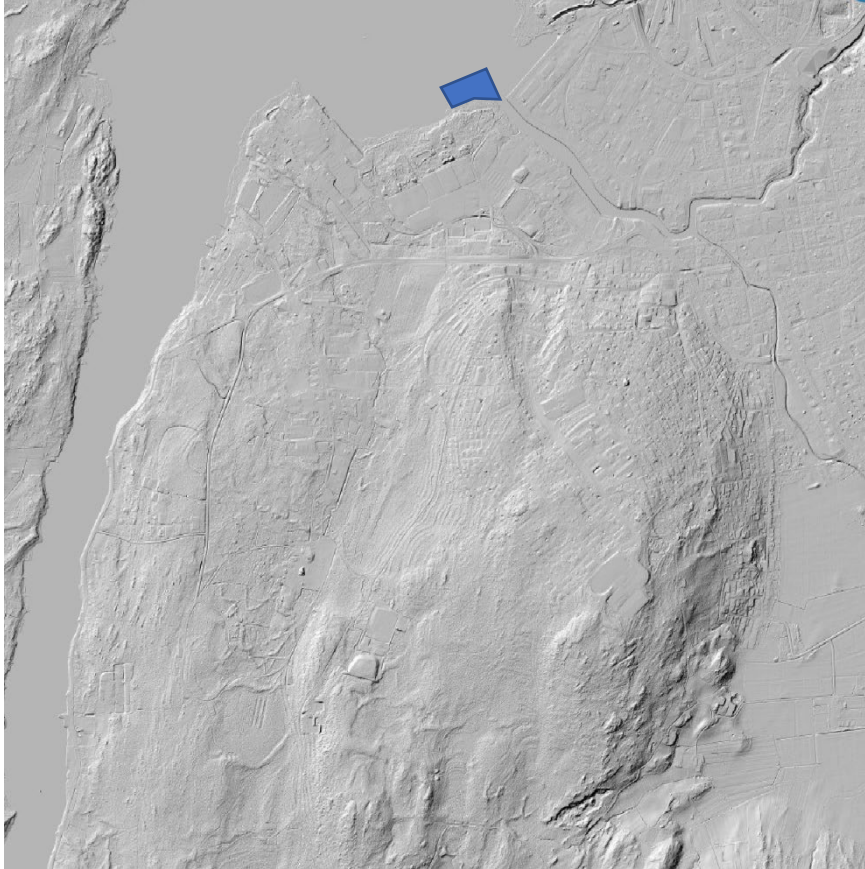


Bild: Utdrag ur Lantmäteriets terrängskuggning som visar Värmeverkets låglänta placering.

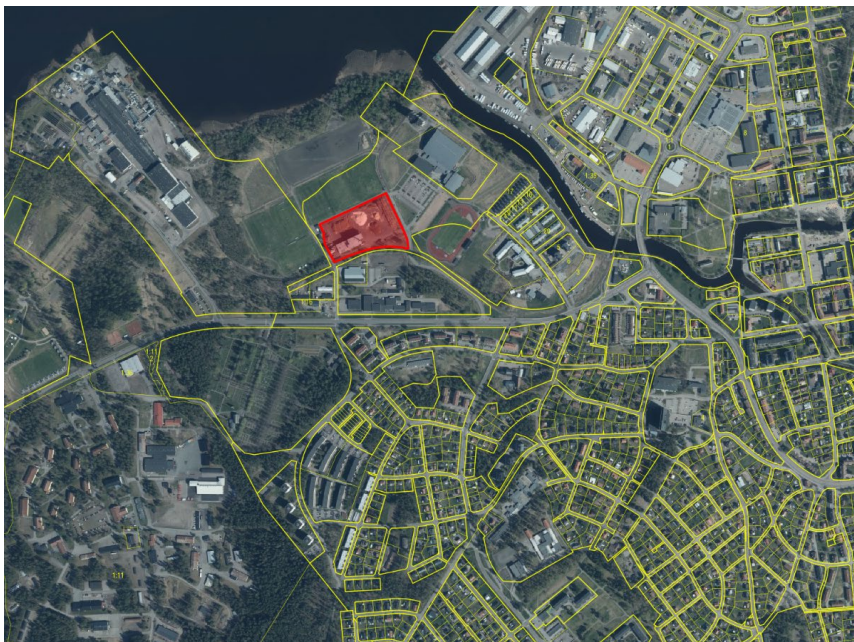


Bild: Utdrag Lantmäteriets flygfoto som visar Värmeverkets placering i förhållande till omgivande stadsstruktur.

## **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 Prästerudsvägen.

### **5.2 MILJÖ**

#### **5.2.1 MILJÖBEDÖMNING**

En miljöbedömning har gjorts med intentionen att hantera större del av Sannheden i en och samma planprocess. I miljöbedömningen bedömdes frågor kring trafik, buller, risk, dagvatten, rekreation och friluftsliv behövas konsekvensbedömas enligt miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för förnyelse av miljötillståndet som är en förutsättning för verksamhete. Planändringen med avseende på reglering av byggnadshöjder bedöms inte omfattas av krav på miljökonsekvensbeskrivning.

#### **5.2.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)**

En miljökonsekvensbeskrivning ska inte tas fram med hänsyn till planändringens ringa påverkan på omgivningen.

## **6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **6.1 TEKNISKA FRÅGOR**

Planändringen medför inga tekniska åtgärder eller utbyggnad av allmän plats.

### **6.2 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING**

Verksamheten är tillståndspliktig enligt miljöbalken, tillsynsmyndighet är Länsstyrelsen i Värmlands län.

## Planeringsavdelningen

POSTADRESS Kristinehamns kommun, 681 84 Kristinehamn

BESÖKSADRESS Uroxen, Kungsgatan 30 TFN 0550-880 00

E-POST [kommunen@kristinehamn.se](mailto:kommunen@kristinehamn.se) WEBBPLATS [www.kristinehamn.se](http://www.kristinehamn.se)