



Granskningsutlåtande

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

Hur processen har bedrivits

- Detaljplanen har varit tillgänglig för granskning under tiden **24 mars 2023 – 21 april 2023**
- Granskning har anslagits på kommunens anslagstavla. Meddelande om samråd har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning, myndigheter, organisationer och andra berörda. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga på stadsbiblioteket, i kommunhuset samt på kommunens webbplats.

Inkomna yttranden utan erinran:

- Räddningstjänsten bergslagen

Yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen i Värmland
- Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
- Lantmäteriet

ANTAGANDEHANDLING

Datum: 2023-10-18

Diarienummer: Ks/2021:166

Handläggare: Per Crona

Förändringar av planen efter granskning:

- Egenskapsbestämmelsen som reglerar byggnadshöjd ersätts med nockhöjd.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande de geotekniska förutsättningarna.
- Planbestämmelse om grundläggning förtydligas med syfte att säkerställa att markens stabilitet inte påverkas, motsvarande spetsburna pålar och fribärande bjälklag.
- En ny planbestämmelse om grundläggning av ytor för upplag införs.
- PM-geoteknik biläggs planhandlingarna med sammanställning av kända förutsättningar kring markens stabilitet och utlåtande kring åtgärder i detaljplan.

Ställningstagande:

- Efter gjorda justeringar bedöms detaljplanen vara redo för granskning.

2023-10-23

Per Crona,

Planarkitekt

Länsstyrelsens yttrande



1 (3)

Yttrande

Datum
2023-04-20

Ärendebeteckning
402-2805-2023

Kristinehamns kommun
Kommunledningsförvaltningen
1 Planeringsavdelningen
681 84 KRISTINEHAMN

Förslag till ändring av detaljplan för Sannaheden, del av kv. Sköldpaddan m.fl., Kristinehamns kommun

Länsstyrelsens dossiér: D210c

Beskrivning av ärendet

Rubricerat förslag till ändring av detaljplan, upprättat med standardförfarande den 14 februari 2023, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 5 april 2023.

Planens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av befintligt värmeverk genom ändring av byggnadshöjder.

Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen Värmland

Yttrande
2023-04-20

2 (3)
402-2805-2023

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om planbestämmelser, friluftsliv, hälsa och säkerhet gällande geoteknik samt övriga upplysningar gällande tillstånd enligt miljöbalken. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts. Länsstyrelsen har kvarstående synpunkter angående hälsa och säkerhet gällande geoteknik. Länsstyrelsen förmedlar även övriga upplysningar gällande syfte med planen och tillstånd enligt miljöbalken.

Prövningsgrundande synpunkter

Hälsa och säkerhet

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med information om geoteknik och anger bland annat att det i den geotekniska utredningen från 1993 inte finns något som *"antyder att marken är skredbenägen utan att enbart risk för sättningar förekommer"*. Länsstyrelsen konstaterar dock att ovannämnda utredning har som ingångsdata dåvarande planerad byggnad med tillhörande oljcentral och oljetank och att utredningen svarar på frågan om grundläggningssätt och inte områdets stabilitet.

Länsstyrelsen anser att kommunen inte har tagit ett tydligt ställningstagande gällande områdets stabilitet i förhållande till ändring av detaljplanen och den byggerätt som nu möjliggörs och de laster förändringen innebär. Länsstyrelsen ställer sig även frågande till hur slutsatsen angående skredkänslighet har tagits fram och vad den baseras på. Länsstyrelsen saknar också information om slutsatserna fattats av geoteknisk sakkunnig.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att kommunen behöver redovisa om stabiliteten i området påverkas av planändringen vilket förutsätter geoteknisk kompetens. Behovet av planbestämmelser som säkrar eventuella förutsättningar för stabiliteten behöver också ses över.

Övriga upplysningar

Kommunen anger att syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra utbyggnation av befintligt värmeverk. Kommunen tar dock inte upp och resonerar kring att de planerade ändringarna bland annat innebär eldning av farligt avfall. Denna information anser Länsstyrelsen har betydelse för att läsaren ska få en tydlig bild av planändringens syfte och ändringarnas omfattning i bredare perspektiv.

Enligt ansökan om nytt tillstånd enligt miljöbalken planeras bland annat eldning av farligt avfall. Detta innebär att förbränningsanläggningen går från att elda rent trä till en avfallsförbränningsanläggning vilket är en

Länsstyrelsen Värmland

Yttrande
2023-04-20

3 (3)
402-2805-2023

stor förändring. Enligt inlämnade utredningar i ovan nämnda ansökan om tillstånd klaras bullerkraven och miljö kvalitetsnormer, MKN, för luft. Länsstyrelsen anser dock att det är oklart om/hur utsläpp till Varnan och Varnumsviken påverkar MKN vatten. Länsstyrelsen har i sitt yttrande till mark- och miljödomstolen avstyrkt ansökan om förbränning av farligt avfall och vissa typer av avfall samt beredning av mer bränsle än vad som går att förbränna i anläggningen på grund av närheten till motstående intressen (bostäder, skola, fotbollsplaner, badhus). I yttrandet har även tagits upp att gällande detaljplan anger att befintligt biobränsleddat värmeverk blir kvar. Ärendet är dock inte än avgjort av Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL besluta att pröva kommunens beslut att anta en detaljplan.

Länsstyrelsen bedömer det som sannolikt att ett beslut att anta planen kommer att tas in för prövning avseende hälsa- och säkerhet gällande geoteknik om den antas i nuvarande form.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand med plan- och infrastrukturhandläggare Emil Jessen som föredragande. I den slutliga handläggningen har också handläggare risk och säkerhet Anna-Karin Klasa medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför nammunderskrift.

Planeringsavdelningens kommentarer

- Planebeskrivningen kompletteras med utlåtande från PM-geoteknik avseende stabilitet och eventuell påverkan från planförslaget.
- Planbestämmelse om grundläggning förtydligas och kompletteras med planbestämmelse för grundläggning av upplag.

- b₁ Grundläggning och bjälklag ska utföras så att markens stabilitet säkerställs , motsvarande spetsburna pålar och fribärande bjälklag.

- b₂ Grundläggning för upplag ska utföras så att markens stabilitet säkerställs.

Bestämmelserna har utformats med syfte att säkerställa markens stabilitet under bygglovskede, utan att reglera tekniska egenskapskrav.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens yttrande



Kristinehamns
kommun

Protokoll
Sammanträdesdatum
2023-04-19

Miljö- och byggnadsnämnden

§ 45

Detaljplan ändring av Sannaheden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen anser att nämnden bör lämna följande kommentarer och önskemål om förtydligande i planhandlingarna:

Byggavdelningen står fast vid tidigare yttrande och har följande synpunkter på den reglering av höjder som detaljplanen redogör för:

1. I föreslagna bestämmelser **h1**, **h2** och **h3** anges bland annat hur stor byggrätt som tillåts i procent inom egenskapsområdet för vardera bestämmelse. **h1** medger 12 meter nockhöjd för 80% av egenskapsområdet, **h2** medger 26 meter nockhöjd för 15% av egenskapsområdet och **h3** medger 40 meter totalhöjd för 5% av egenskapsområdet. En byggnad eller del av byggnad skulle kunna innefatta alla tre bestämmelser vilket byggavdelningen ser en viss problematik i då detta med tiden blir svårt att ha koll på hur mycket byggrätt som återstår inom varje bestämmelse.

2. I planbeskrivningen finns under bestämmelse **h1** och **h2** information om att nockhöjd möjliggör ventilationshuvar och annan teknisk utrustning på tak. Eftersom detta endast står i planbeskrivningen och inte i plankartan kommer alla byggnadsdelar ovan nock att räknas som totalhöjd. Detta innebär att uppstickande ventilationshuvar och annan teknisk utrustning på tak som blir högre än byggnadens nock räknas in under bestämmelse **h3**. Detta skulle kunna innebära att byggrätten om 5% (**h3**) uppnås utan att några nya skorstenar, cisterner eller silos byggs. För att uppstickande ventilationshuvar och annan teknisk utrustning på tak inte ska räknas in i totalhöjden måste detta stå skrivet i plankartan.

3. Förslag från byggavdelningen är att slopa bestämmelser om byggrätt i procent, ta bort bestämmelsen om högsta nockhöjd på 12 meter och i stället tillåta 26 meter nockhöjd inom hela användningsområdet E1 samt ha en bestämmelse om totalhöjd som tillåter 40 meter höga skorstenar, cisterner och silos.



Kristinehamns
kommun

Protokoll
Sammanträdesdatum
2023-04-19

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljöavdelningen står fast vid tidigare yttrande om att byggnadshöjden i sig inte föranleder några invändningar. Dock anses den förändring av verksamheten som tillåtandet av ändringen av detaljplanen möjliggör, medföra risk för olägenheter i närområdet. Skola, rekreationsområde, äldreboende och bostäder utgör en känslig omgivning även om rådande och ändrad detaljplan tillåter industri inom området. En förändring av verksamheten, i enlighet med den ansökan om miljöfarlig verksamhet som innefattar eldning av farligt och icke-farligt avfall kan påverka närområdet negativt och bedöms av miljöavdelningen som olämpligt. Något som även framförts i yttranden tagna i miljö- och byggnadsnämnden.

Sammanfattning

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

Beslutsunderlag

2023-03-23 Granskningshandling
2023-03-23 Plankarta
2023-03-23 Samrådsredogörelse
2023-04-05 Tjänsteskrivelse

Skickas till

Kommunledningsförvaltningen

Planeringsavdelningens kommentarer

- Planeringsavdelningen delar inte bedömningen att nockhöjd ska höjas från 12 meter till 26 meter för egenskapsområdet i sin helhet, med hänsyn till stadsbilden.
- Planeringsavdelningen delar inte bedömningen att det blir svårt att hålla isär nyttjandet av höjdbestämmelser genom procentsatser.
- Planeringsavdelningen delar bedömningen att blandningen av nockhöjd och totalhöjd försvårar för ventilationshuvar och motsvarande installationer, varför reglering med totalhöjd ersätts med nockhöjd.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens yttrande



Bergslagens Rådningstjänst

Datum: 2023-03-31
Handläggare: Henrik Winkler
BRT diarienummer: 2022-0731-305
Ankomstdatum BRT: 2023-03-23
Er referens: 2021:166

Kristinehamns kommun
Kommunledningsförvaltningen
1. Planeringsavdelningen
681 84 Kristinehamn

Yttrande #2 angående förslag till ändring av detaljplan för Sannaheden, Kristinehamns kommun

Bergslagens Rådningstjänst har fortsatt inget att erinra i ärendet.

Bergslagens Rådningstjänst

Henrik Winkler
Brandingenjör

Denna handling är bekräftad digitalt och saknar därför namnunderskrift

Planeringsavdelningens kommentar

- Planeringsavdelningen noterar Rådningstjänstens yttrande

YTTRANDE I ÄRENDE LM2023/01468 I

DATUM: 2023-04-04
KOMMUN: KRISTINEHAMN
SKEDE: GRANSKNING

ERT ÄRENDE: KS/2022:166
LÄN: VÄRMLANDS LÄN

Detaljplan för Sannaheden med flera

Kommunen har inte svarat på Lantmäteriets samrådsyttrande. Därmed är de punkter som diskuterades i samrådet fortfarande aktuella och ingår därmed även i granskningsyttrandet. Lantmäteriet har med anledning av detta kommit överens med kommunen om att ytterligare avstämning ska ske efter granskningsyttrandet.

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-02-23) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

FÖRTYDLIGANDE OM GENOMFÖRANDETIDEN I PLANKARTAN

På plankartan finns det angivet att genomförandetiden är 5 år. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser dock genomförandetiden vid planändring endast de frågor som ändras. För att ändringen ska vara tydlig bör det framgå av skrivningar i plankartan, att genomförandetiden enbart avser ändringarna. Ett exempel kan vara att ni skriver:

Genomförandetiden för ändringen av detaljplanen är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

FÖRTYDLIGANDE OM GENOMFÖRANDETID I PLANBESKRIVNINGEN

I planbeskrivningen anges på sidan 5 att genomförandetiden är 5 år. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser genomförandetiden vid planändringen endast de frågor som ändras. Att genomförandetiden endast avser dessa frågor borde redovisas tydligare i planbeskrivningen. Här kan ni för tydlighetens skull kort rada upp vad ändringen innebär, så att detta direkt i texten kan kopplas till dess genomförandetid.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

EGENSKAPSBESTÄMMELSERNAS SYFTE I RELATION TILL PLANBESKRIVNINGEN

Nockhöjder och totalhöjder är höjdbestämmelser som i kombination kan reglera bland annat en byggnads högsta höjd vid taknocken men även övriga fastighetstillbehörs högsta höjder, exempelvis hur mycket en skorsten får sticka upp över taknocken på ett hustak. Av planbeskrivningen att tolka, så vill kommunen med hänsyn till stads/landskapsbild reglera totalhöjder ochnockhöjder baserat på exploateringsgrad inom egenskapsområdet. Som bestämmelserna ser ut nu, har planen begränsatnockhöjden inom 95% av egenskapsområdet, samt totalhöjden inom 5 % av egenskapsområdet. Som vi nämnde så är totalhöjd omnockhöjd två olika typer av höjdbestämmelser. Detta innebär att om ni begränsar 95% av egenskapsområdetsnockhöjd, så kommer resterade 5% avnockhöjden att inte vara begränsad överhuvudtaget. Det samma gäller avseende totalhöjd där ni har begränsat 5% av egenskapsområdets totalhöjder, resterade 95% av områdets totalhöjder är dock inte reglerade i plan vilket medger att 95% av området inte har någon reglering i totalhöjd. Detta innebär att egenskapsbestämmelsen h₃ inte reglerad det som kommunen avser att reglera enligt planbeskrivningen.

För att uppfylla det som tolkas är kommunens syfte med bestämmelserna, behöver kommunen reglera 100% av områdets totalhöjder, respektive 100 % av områdetsnockhöjder. För att åtgärda detta kan ni öka höjdbestämmelsen med hänsyn till exploateringsgraden avseende nockhöjd, på så vis att den uppgår till 100%. För att reglera totalhöjden enligt tolkat önskemål kan ni tillföra ytterligare en höjdbestämmelse som täcker av resterande 95%, där höjder är begränsad på så vis att kommunens hänsyn till stads- och landskapsbild tas i beaktning:

Se exempel:

h₁ Högsta nockhöjd är 12 meter för 85 % av egenskapsområdet

h₂ Högsta nockhöjd är 26 meter för 15 % av egenskapsområdet

h₃ Högsta totalhöjd är 40 meter för 5 % av egenskapsområdet

h₄ Högsta totalhöjd är 30 meter för 95 % av egenskapsområdet

Med detta har ni sedan reglerat 100% av egenskapsområdets totalhöjder respektive nockhöjder, vilket verkar vara kommunens önskemål enligt planbeskrivningen

FORMULERING OM TIDIGARE PLANBESTÄMMELSER

En rekommendation är att ni i plankartan redovisar att de plangränser respektive egenskapsgränser som är markerade med rött kryss, slutar att gälla i och med planändringen. Detta förtydligar ytterligare för läsaren och blir ett bra komplement till texten angående att ändringarna är markerade med rött.

Första meningen under rubriknivån *Ändring planbestämmelser* skulle kunna korrigeras på så sätt att det tydligt framgår att tidigare bestämmelser gäller med undantag för de ändringar som markeras med rött. "Ett exempel kan vara "utöver de ändringar som är markerade med rött gäller tidigare bestämmelser i enlighet med detaljplan .. laga kraft ..."

- Regleringen av nockhöjd och totalhöjd har reviderats till granskning och revideras även till antagande. Därmed bör Lantmäteriets synpunkter ha tillgodosetts.
- Genomförandetiden ändras samt förklaring av kryssade egenskapsgränser införs i plankartan.