



Kristinehamns
kommun

Dnr: KS/2021:166

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2023-30-11, § 124.*

Kommunsekreterare

Beslutet vann laga kraft 2024-01-02

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	3
BAKGRUND	3
GENOMFÖRANDETID	3
KVARTERSMARK	3
BEFINTLIGT	4
VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS.....	6
ÄRENDEINFORMATION	6
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
KOMMUNALA	7
<i>Detaljplan</i>	7
<i>Planbesked</i>	7
<i>Översiktsplan</i>	7
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	7
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	10
STADS/LANDSKAPSBILD	10
KONSEKVENSER.....	12
NATUR	12
<i>Grönområde</i>	12
<i>Stads/landskapsbild</i>	12
MILJÖ	13
MILJÖBEDÖMNING	13
STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900).....	14
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
TEKNISKA FRÅGOR.....	14
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	14

DETALJPLANENS 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.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

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.

GENOMFÖRANDETID

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

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.

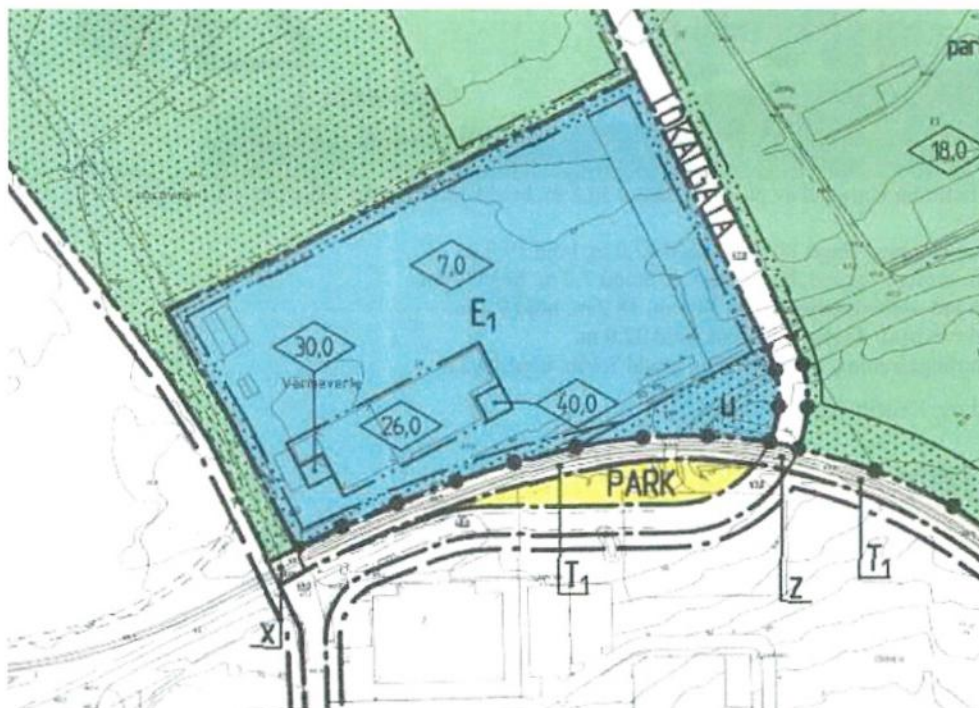


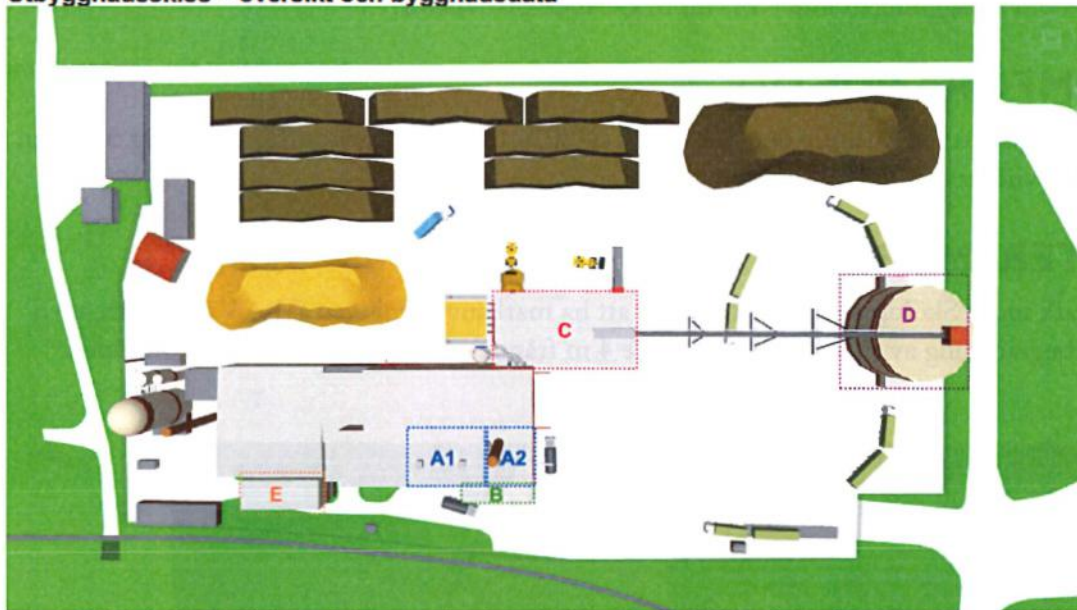
Bild: Utsnitt ur gällande detaljplan.

Egenskapsområden för reglering av högsta byggnadshöjder 26,0 m, 30,0 m och 40,0 m utgår. Inom det nya sammanhängande egenskapsområdet regleras högsta tillåtna nockhöjd till 12,0 m för 80 % av egenskapsområdet (ca 18 000 m²), 26,0 m för 15 % av egenskapsområdet (totalt ca 3400 m²) och 40,0 m för 5% av egenskapsområdet (totalt ca 1100 m²).

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 m² till 3400 m². Området för högre byggnadsdelar utökas från ca 60 m² till 1100 m² 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, bredd 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.

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.

Marknivå 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 Prästerudsvägen och järnvägen samt skogsområdet på fastigheten Ormen 1. Från marknivå är det enbart befintliga skorstenar och cistern som syns ovan bakomliggande trädridå mot vättern. Utsikten präglas framförallt av befintliga byggnader inom Ormen 1.



Bild: Värmeverket sett från Kv Tigern.



Bild: Värmeverket sett från Kv Tigern.



Bild: Värmeverket sett från Kv Tigern.

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.

ÄRENDEINFORMATION

Planarbetet har bedrivits enligt reglerna för standardförfarande.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

h₁ – 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.

h₂ – 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.

h₃ – högsta nockhöjd: En högsta nockhöjd på 40 meter inom 5% av egenskapsområdet medger skorstenar, cisterner och silos med en begränsning med hänsyn till stads- och landskapsbild.

b₁ – Grundläggning och bjälklag ska utföras så att markens stabilitet säkerställs, motsvarande spetsburna pålar och fribärande bjälklag: Byggnader ska grundläggas och konstrueras enligt tekniska egenskapskrav som beskrivs i geoteknisk utredning för att säkerställa att skred inte uppstår.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Utökad lovplikt gäller för schaktarbeten djupare än 1,5 meter i syfte att säkerställa erforderlig säkerhetsfaktor enligt SIG Vägledning 8/IEG 4/2010, genom avlastningar, slänthutningar eller andra markstabiliserande åtgärder: I samband med schaktarbeten som riskerar att påverka mothållande last mot lösa lerlager behöver säkerhetsåtgärder redovisas och utföras.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

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 obebyggd mark anges 7,0 m som högsta byggnadshöjd.

Planbesked

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

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan tillhör området för ändring verksamhetsområdet Sannaområdet (område V6, Kristinehamns kommuns översiktsplan från 2021) i där inriktningen industri och skola gäller.

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 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 otjänlig 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.

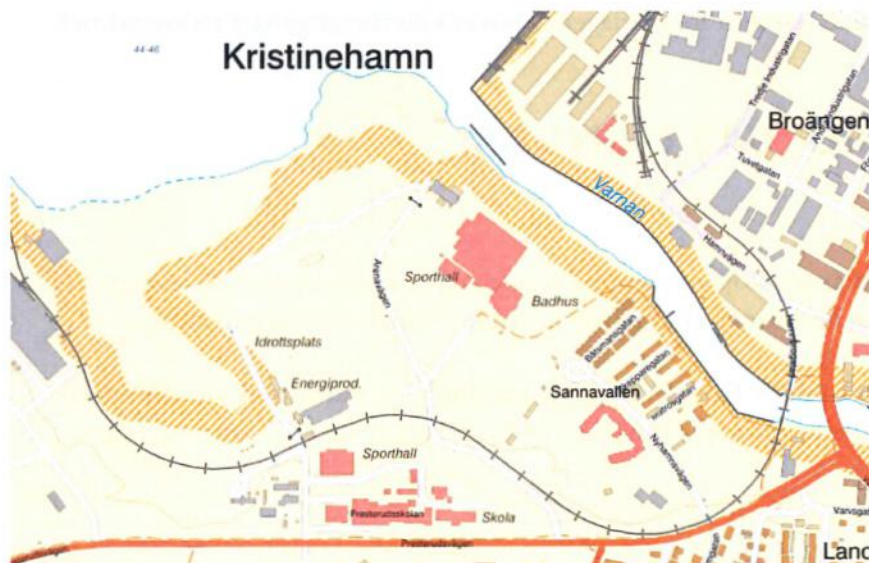


Bild: SGU: Förutsättningar för skred i finkorning jordart.



Bild: Flygfoto ca 1975.



Bild: Flygfoto ca 1975.

WSP har skrivit ett utlåtande baserat på tillgängligt underlag från SGU och tidigare geotekniska utredningar (PM – Geotekniskt utlåtande 2023-05-24). Slutsatsen är att även om jorden består av mäktiga lager lös lera så är markytan inom, och i anslutning till detaljplaneområdet relativt plan och horisontell (marklutning $<1:10$), vilket gör att förutsättningar för ras och skred saknas. Det har också visats att SGU's redovisade aktsamhetsområde, som tangerar aktuellt detaljplaneområde, är missvisande på grund av en felaktigt redovisad strandlinje/vattenlinje i jordartskartan.

Så länge planerade byggnader grundläggs med fribärande golv ovan stödpålar, vilket föreslagits i tidigare handlingar, så utgör planerad bebyggelse ingen negativ påverkan på leran, varken i bruks- eller brottgräns.

Då det inte planeras några markhöjningar inom området och marken kan därför fortsatt tillses hållas plan och horisontell så utgör inte heller detta något negativt för områdets framtida totalstabilitet. Upplagens totalstabilitet bör säkerställas inom verksamhetsområdet, då dessa kan förväntas utgöra en betydande last, och med det leda till bristande säkerhet för skred.

En kompletterande geoteknisk markundersökning har utförts 2024-08-23 av Geo AB som visar att det under fyllning med ca 1,5 meters tjocklek finns lösa lerlager. Skredrisk förekommer endast lokalt och i samband med schakter då befintlig fyllnings mothållande last mot lerlagret tas bort. I samband med schaktarbeten ska erforderliga slänthutningar eller avlastningar ske i anslutning till schaktområdet. Detta säkertställs genom administrativ planbestämmelse på plankartan.

Tabell Val av rekommenderad säkerhetsfaktor

		Markanvändning			
		Nyexploatering		Befintlig bebyggelse och anläggning	Annan mark
		Nybyggnation	Planläggning		
Tillståndsbedömning	Översiktlig utredning	Ej tillämpligt för denna rapport	Minst detaljerad utredning ska utföras	$F_c > 2 +$ $F_{co} > 1,5$	$F_c > 2 +$ $F_{co} > 1,5$
	Detaljerad utredning		$F_c \geq 1,7-1,5 +$ $F_{komb} \geq 1,5-1,4$ $F_o \geq 1,3$ (sand)	$F_c \geq 1,7-1,5 +$ $F_{komb} \geq 1,5-1,3$ $F_o \geq 1,3$ (sand)	$F_c \geq 1,6-1,4 +$ $F_{komb} \geq 1,4-1,3$ $F_o \geq 1,3$ (sand)
	Fördjupad utredning	Ej tillämpligt för denna rapport	$F_c \geq 1,5-1,4 +$ $F_{komb} \geq 1,4-1,3$ $F_o \geq 1,3$ (sand)	$F_c \geq 1,4-1,3 +$ $F_{komb} \geq 1,3-1,2$ $F_o \geq 1,3$ (sand) Under förutsättning att restriktioner införs	$F_c \geq 1,3-1,2 +$ $F_{komb} \geq 1,2$ $F_o \geq 1,2$ (sand)
Projektering		Dimensionering utförs enligt TD "Slänter och bankar" alternativt TK Geo	Beroende på utredningsnivå, F_c och F_{komb} enligt tabellvärde ovan	Stabilitetsförbättrande åtgärd enligt kap 4.5.2.4 alternativt TD "Slänter och bankar" / TK Geo	

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.

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.

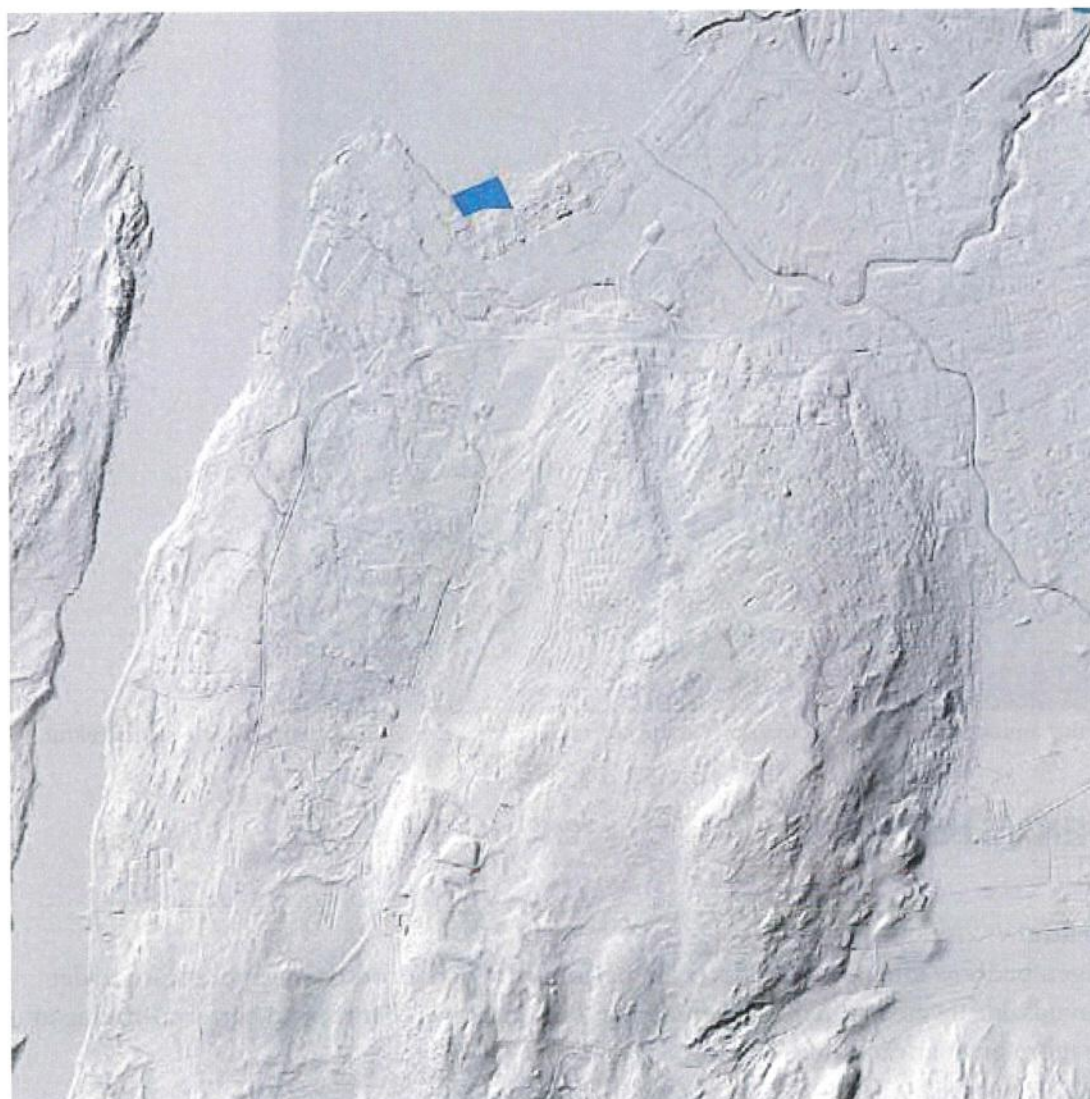


Bild: Utdrag ur Lantmäteriets terrängskuggning som visar Värmeverkets låglänta placering.



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

KONSEKVENSER

NATUR

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.

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.

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.



Bild: Översikt över nedanstående sektionsbilder.

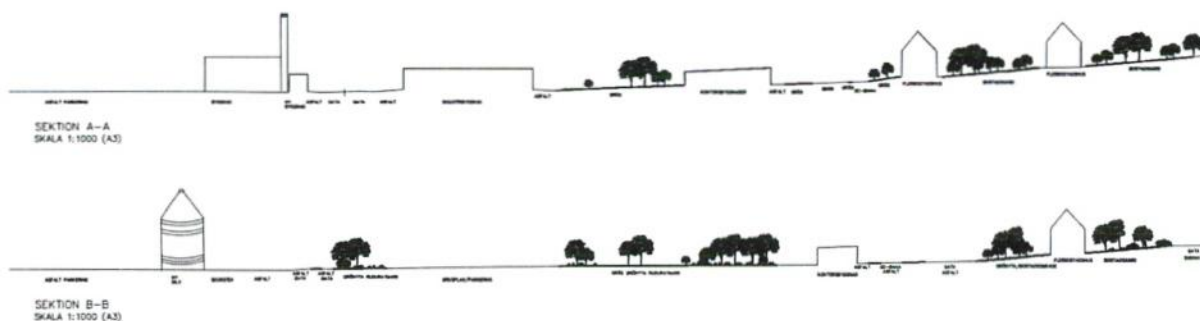


Bild: Figuren visar sektion A-A och sektion B-B. Sektion A-A är ett klipp på befintlig skorsten i terrängen mot flerbostadshusen. Sektion B-B är ett klipp hur den nya silon i proportion till omgivningen.

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

En miljöbedömning har gjorts med intentionen att hantera större del av Sannaheden 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 verksamheten. Planändringen med avseende på reglering av byggnadshöjder bedöms inte omfattas av krav på miljökonsekvensbeskrivning.

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

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TEKNISKA FRÅGOR

Planändringen medför inga tekniska åtgärder eller utbyggnad av allmän plats.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Verksamheten är tillståndspliktig enligt miljöbalken, tillsynsmyndighet är för närvarande Kristinehamns kommun, vilket kan komma att ändras vid prövning av nytt miljötillstånd.

REVIDERING EFTER ANTAGANDE

Efter antagande beslutade Länsstyrelsen i Värmlands län att ta in detaljplanen för överprövning med hänvisning till oklara geotekniska förutsättningar med risk för skred. En kompletterande geoteknisk utredning har därefter utförts och planhandlingarna har kompletteras med redovisning av resultatet samt en administrativ planbestämmelse om utökad lovplikt för schaktarbeten. Handlingarna har reviderats 2025-04-09.