



Kristinehamns
kommun

Datum: 2025-10-16
Dnr: Ks/2025:134

Kommunledningsförvaltningen
Samhällsplaneringsavdelningen

Samrådshandling

Planbeskrivning för **Detaljplan för Högtrycket 2**



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 av 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:

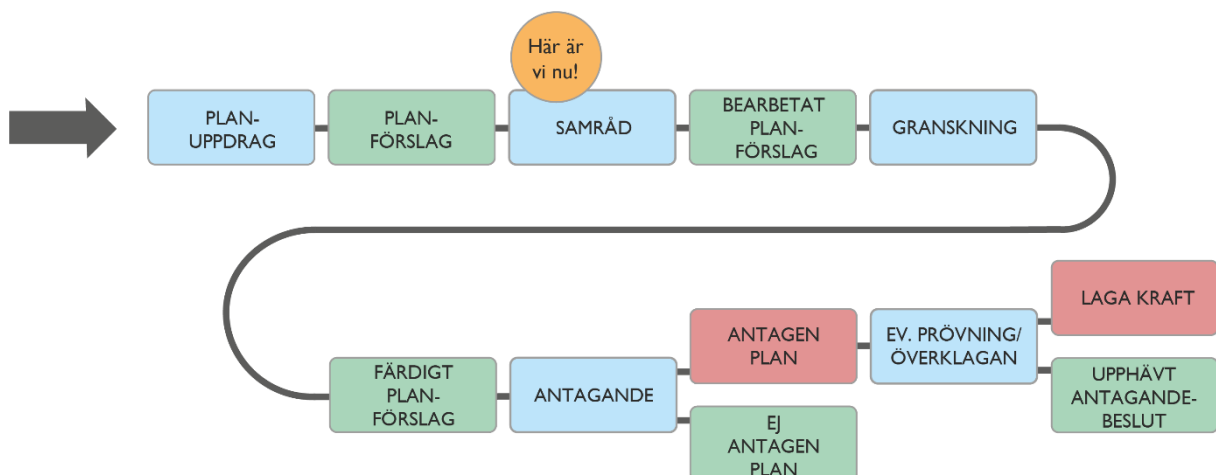
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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 och 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 för Högtrycket 2 upprättas med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Planbeskrivningen är framtagen av samhällsplaneringsavdelningen vid Kristinehamns kommun.

Medverkande tjänstepersoner: Adam Nyman och Hannes Jonsson, planarkitekter, och Petra Hallberg Rudsvik, enhetschef detaljplanering.

INNEHÅLL

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	5
Planuppdrag	5
Planhandlingar	5
Bakgrund	5
Plandata	6
Hela detaljplanen.....	8
Genomförandetid.....	9
Allmän plats	9
Kvartersmark	10
Ärendeinformation.....	10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	10
Användningsbestämmelser	10
Egenskapsbestämmelser.....	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Teknisk försörjning.....	14
Ekonomiska frågor	15
Annat.....	15
PLANERINGSUNDERLAG	15
Kommunala.....	15
Utredningar	17
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	17
Riksentressen	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	18
Miljökvalitetsnormer.....	18
Miljö	18
Hälsa och säkerhet	21
Geotekniska förhållanden.....	27
Kulturmiljö.....	27
Fysisk miljö	29
Teknik	30
Service.....	31
Trafik.....	31
KONSEKVENSER	32

Högtrycket 2 - Samrådshandling

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter.....	32
Konsekvenser för riksintressen.....	32
Konsekvenser för miljökvalitetsnormer	32
Konsekvenser för miljö.....	32
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	33
Konsekvenser för fysisk miljö.....	33
Konsekvenser för trafik.....	34
Konsekvenser för gällande detaljplaner.....	34

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att bekräfta tidigare planregleringar samt öka flexibiliteten på fastigheten.

Detaljplanen för Högtrycket 2 som antogs 2014 syftar till att skapa flexibilitet och möjliggör för flera användningar på fastigheten. Detaljplanen ersätts med denna detaljplan för att utöka flexibiliteten ytterligare. Den tidigare gällande detaljplanens regleringar bekräftas i denna detaljplan, vårdändamål läggs till, handelsändamål ersätts av centrumändamål och vissa förändringar görs av egenskapsbestämmelser.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2025-06-19 § 115. Detaljplanen hanteras därmed med PBL i dess lydelse vid detta datum.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900.

Planhandlingar

Planbeskrivning (detta dokument)

Plankarta med bestämmelser och grundkarta

Undersökning

Fastighetsförteckning

Utredningar

Bullerutredning, WSP 2013

Kvalitativ riskanalys, COWI 2013

Översiktlig dagvattenutredning, Ramböll 2013

Bakgrund

Den befintliga bebyggelsen på Högtrycket 2 (HK/Stensta center) uppfördes ursprungligen för vårdändamål som en del av Mariebergs sjukhus. I samband med att vårdhemmet skulle avvecklas under 1980-talet togs en ny detaljplan fram för fastigheten. Denna möjliggjorde endast för kontorsändamål. Flera olika verksamheter ersatte varandra i de befintliga lokalerna under de efterföljande åren. 2014 antogs detaljplanen för Högtrycket 2 m fl med syftet att skapa en mer flexibel planreglering genom att tillåta fler markanvändningar, till exempel bostad, skola och centrum. Trots fastighetens historik som vårdboende inkluderades inte vårdändamål i den nya detaljplanen. Den flexibla planläggningen 2014 har inte gett den önskade utvecklingen och verksamheter har inte etablerat sig och stannat kvar på Högtrycket 2. Under perioder när lokalerna stått tomma har de utsatts för skadegörelse. Fastighetsägaren önskar nu att detaljplanen från 2014 ersätts för att göra möjligt att komplettera med vårdändamål på fastigheten då bebyggelsen på senare år har identifierats som lämplig att återställa för vårdverksamhet.

Plandata

Läge och areal

Högtrycket 2 ligger på Strand i norra Kristinehamn, mellan Mariebergsmotet och Mariebergsrondellen. Planområdet är cirka 4,2 hektar stort. Bebyggelsen inom området kallas i folkmun för HK center eller Stensta center.



Planområdet ligger i den norra delen av Kristinehamn och är blåmarkerat på kartan.

Markägförhållanden

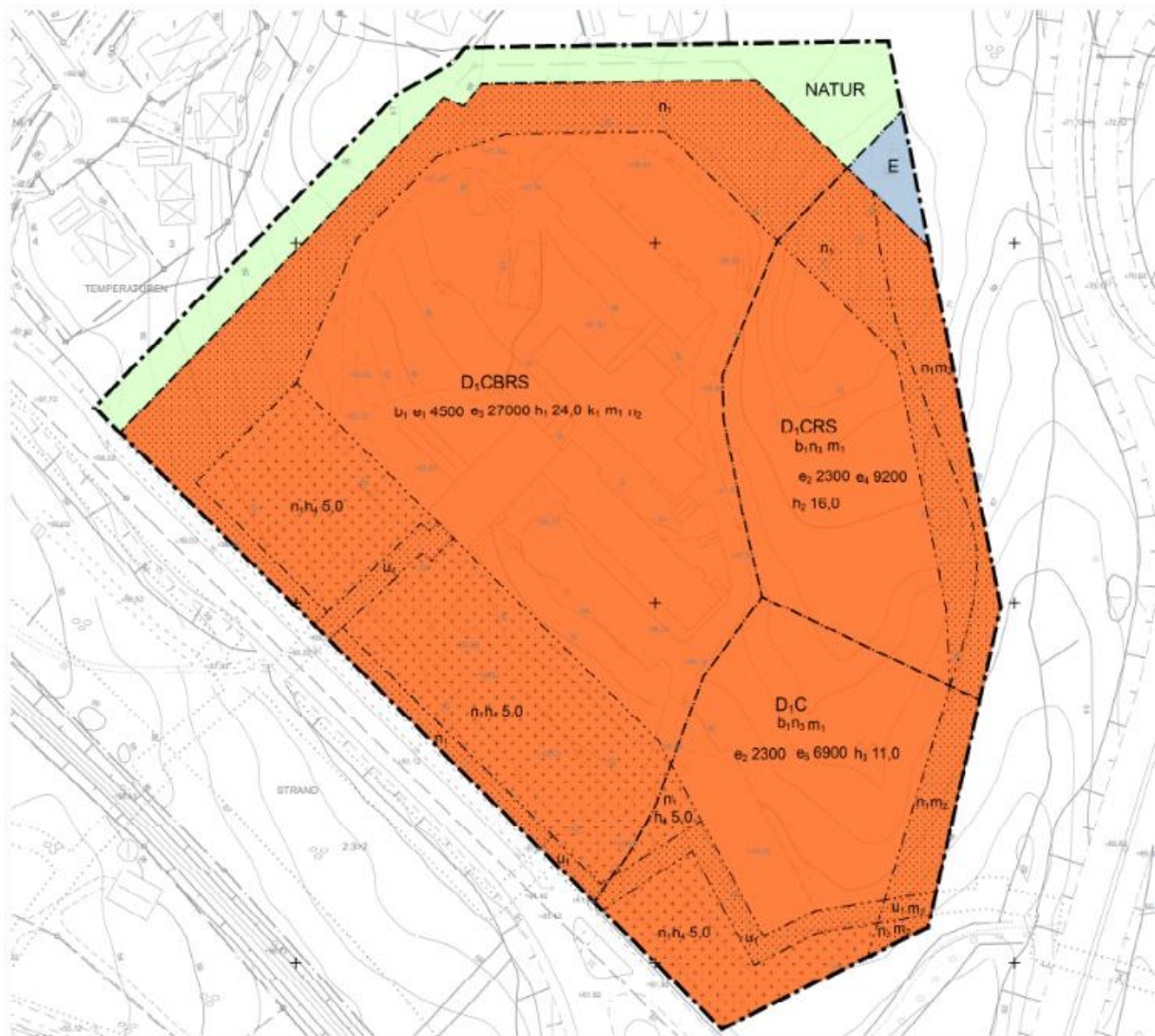
Högtrycket 2 ägs av Sinkabirum i Kristinehamn AB. En mindre del av planområdet omfattar naturmark och en teknisk anläggning (mast) på Strand 2:1 som ägs av Kristinehamns kommun.

Högtrycket 2 - Samrådshandling



Ortofoto som visar planområdet avgränsat i blått. Fastighetsgränser är gula. I norr berörs den kommunala fastigheten Strand 2:1.

Hela detaljplanen



Plankartan.

Detaljplanen bekräftar användningarna från den gällande detaljplanen från 2014. Det handlar om ändamålen centrum, bostad och skola samt kultur och fritid, som enligt dagens regelverk benämns besöksanläggningar. 2014 års detaljplan tillåter även dagligvaruhandel på en del av planområdet. Dagligvaruhandel ersätts i denna detaljplan av centrum. Dessutom läggs vård (ej sjukhus) till inom större delen av planområdet. Ett mindre naturområde och en teknisk anläggning (tidigare benämnd telekommunikationsanläggning) bekräftas också i denna detaljplan. Förutom planområdet från 2014 års detaljplan görs mindre utökningar av planområdet norrut och västerut för att planlägga tidigare kvartersmark och parkmark som naturmark. Det handlar om befintlig skog som ska vara allmänt tillgänglig och ha en avskärmade effekt mellan omgivande bostäder och Högtrycket 2.

Genom att bekräfta de tidigare tillåtna användningarna samt komplettera med vårdändamål och ersätta dagligvaruhandel med centrum skapas en ännu större flexibilitet och bättre förutsättningar för att få verksamheter att etablera sig på fastigheten.

Detaljplanen prövar inte de sedan tidigare tillåtna användningarna på något annat sätt än vad 2014 års detaljplan gjorde. Underlaget, bedömningarna och slutsatserna från 2014 bedöms fortfarande vara aktuella. Vårdändamålet tillförs som användningsbestämmelse till all kvartersmark på Högtrycket 2. Vård bör ur risk- och störningssynpunkt betraktas som bostad

Högtrycket 2 - Samrådshandling

vilket innebär att planen även tillför egenskapsbestämmelser som hanterar buller samt närhet till farligt gods-transportled där detta bedöms krävas. I båda fallen handlar det om uteplatser/utemiljön.

Högtrycket 2 är sedan tidigare ansluten till nödvändig infrastruktur. Ett genomförande av planen kräver inte åtgärder på allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för den gällande detaljplanen för Högtrycket 2 från 2014 är 15 år och löper ut 2029-10-21. Att detaljplanen ersätts innan genomförandetiden har gått ut är fastighetsägarens önskan.

Genomförandetid för denna detaljplan är 5 år (60 månader) från att planen vinner laga kraft.

När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning för förlorad byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

Allmän plats

En cirka 3100 kvadratmeter stor naturmark ingår i planområdet. Området utgörs av skog som sedan tidigare är planlagt som parkmark, naturmark eller kvartersmark. På kartbilden nedan avgränsar den ljusblå linjen vilken del av den föreslagna naturmarken som sedan tidigare är planlagd som kvartersmark. Den lila linjen avgränsar vilken del av den föreslagna naturmarken som även sedan tidigare är planlagd som naturmark. Det resterande långsmala naturmarksstråket är sedan tidigare planlagt som parkmark. Naturmarken är minst tio meter bred. I området har allmänheten fri tillgång och skogen som ska bevaras inom området kan ha en avskärmade funktion mellan omgivande bostäder och framtida verksamheter på Högtrycket 2. Det bedöms då vara motiverat att området planläggs som naturmark och inte som parkmark.



Kartbild som visar allmän plats – natur inom planområdet. Den ljusblå gränsen följer fastighetsgränsen. Marken söder om denna gräns är sedan tidigare planlagd som kvartersmark. Marken söder om den lila linjen är sedan tidigare planlagd som naturmark. Den övriga föreslagna naturmarken är sedan tidigare planlagd som parkmark.

Högtrycket 2 - Samrådshandling

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap gäller för omgivande gator och allmänna platser, inklusive naturmarken inom planområdet

Kvartersmark

Kvartersmarken på Högtrycket 2 är uppdelad i fyra separata användningsområden. Inom D₁CBRS-området tillåts vård (ej sjukhus), centrum, bostad, besöksanläggningar och skola. Området omfattar bland annat all den befintliga bebyggelsen. Egenskapsbestämmelser reglerar byggrätten, ledningsrättsområden samt åtgärder för att hantera buller, dagvatten och den befintliga bebyggelsens kulturmiljövärden.

Inom D₁CRS-området tillåts vård (ej sjukhus), centrum, besöksanläggningar och skola. Egenskapsbestämmelser reglerar byggrätten samt åtgärder för att hantera buller, dagvatten och närheten till Stenstavägen som är transportled för farligt gods.

Inom D₁C-området, som i 2014 års plan endast tillät H (dagligvaruhandel), tillåts nu vård (ej sjukhus) och centrum. Egenskapsbestämmelser reglerar byggrätten, ett ledningsrättsområde och åtgärder för att hantera buller, dagvatten och närheten till transportled för farligt gods.

I planområdets nordöstra del finns en mast på den kommunala fastigheten Strand 2:1. Den är sedan tidigare planlagd som telekommunikationsanläggning och bekräftas i denna detaljplan som teknisk anläggning.

Ärendeinformation

Diarienummer: Ks/2025:134

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande och beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Moment	Instans	Datum
Beslut om planuppdrag	Kommunstyrelsen	2025-06-19
Beslut om samråd	Kommunstyrelsen	2025-11-10
Beslut om granskning	Kommunstyrelsen	<i>Kvartal 1 2026</i>
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	<i>Kvartal 2 2026</i>

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Nedan redovisas samtliga planbestämmelser enligt ordningen i plankartans planbestämmelselista. Tillhörande varje planbestämmelse skrivs motivering till varför den införs i plankartan.

Användningsbestämmelser

NATUR

NATUR – Natur

Bestämmelsen syftar till att låta befintlig skog förbi allmän naturmark. Detaljplanens syfte att bekräfta gällande planregleringar uppfylls genom att NATUR bekräftas i den nordöstra delen av planområdet. Naturmarken i väster och norr har en bredd på tio meter och ersätter främst parkmark men även viss kvartersmark. Motivet till att planlägga detta naturstråk är att säkerställa allmän tillgång till detta område samt att det ska fortsätta utgöra skogsmark. Det passar då bättre att planlägga området om naturmark än parkmark, som är fallet i tidigare stadsplan. Skogen kan ha en avskärmade funktion mellan Högtrycket 2 och bostäderna västerut.

D₁CBRS

D₁CBRS – Vård (ej sjukhus), centrum, bostad, besöksanläggningar, skola

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för vård, centrum, bostäder, besöksanläggningar och skola. Vårdändamålet preciseras till att inte tillåta sjukhus på grund av närheten till farligt gods-transportled. Motivet är att skapa en flexibilitet inom användningen av området utifrån intresse och behov. De tillåtna användningarna kan kombineras. Detaljplanens syfte att bekräfta gällande planregleringar uppfylls genom att CBRS bekräftas i det aktuella användningsområdet i denna detaljplan.

D₁CRS

D₁CRS – Vård (ej sjukhus), centrum, besöksanläggningar, skola

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för vård, centrum, besöksanläggningar och skola. Vårdändamålet preciseras till att inte tillåta sjukhus på grund av närheten till farligt gods-transportled. Motivet är att skapa en flexibilitet inom användningen av området utifrån intresse och behov. De tillåtna användningarna kan kombineras. Detaljplanens syfte att bekräfta gällande planregleringar uppfylls genom att CRS bekräftas i det aktuella användningsområdet i denna detaljplan.

D₁C

D₁C – Vård (ej sjukhus), centrum

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra vård och centrum. Vårdändamålet preciseras till att inte tillåta sjukhus på grund av närheten till farligt gods-transportled. Motivet är att skapa en flexibilitet inom användningen av området utifrån intresse och behov. De två användningarna kan kombineras.

E

E – Tekniska anläggningar

Bestämmelsen syftar till att bekräfta en befintlig tekniska anläggning (mast). Motivet är att den tekniska anläggningen uppfyller ett behov och har en lämplig placering. Detaljplanens syfte att bekräfta gällande planregleringar uppfylls genom att E bekräftas i det aktuella användningsområdet i denna detaljplan.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens nyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Kvartersmarkens utkanter omfattas av prickmark av liknande utbredning som i den gällande detaljplanen från 2014. Detaljplanens syfte att bekräfta gällande planregleringar uppfylls på detta sätt. I nordväst minskas prickmarken ner för att följa den befintliga vägslingan. Det bedöms vara lämpligt att möjliggöra för byggnation innanför vägslingan. I sydost utökas prickmarken med hänsyn till närhet till farligt gods-transportled.



Marken får endast förses med kompletterande byggnader till huvudbyggnaderna.

Högtrycket 2 - Samrådshandling

Kvartersmarkens södra delar omfattas av plusmark av samma utbredning som i den gällande detaljplanen från 2014. Detaljplanens syfte att bekräfta gällande planregleringar uppfylls på detta sätt.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 24 meter

Detaljplanen syftar till att bekräfta gällande planregleringar. Den gällande detaljplanen reglerade högsta byggnadshöjd till 22 meter och högsta våningsantal till sex inom användningsområdet. Planbestämmelsen syftar till att ersätta dessa.

h₂ – Högsta nockhöjd är 16 meter

Detaljplanen syftar till att bekräfta gällande planregleringar. Den gällande detaljplanen reglerade högsta byggnadshöjd till 16 meter och högsta våningsantal till fyra inom användningsområdet. Planbestämmelsen syftar till att ersätta dessa.

h₃ – Högsta nockhöjd är 11 meter

Detaljplanen syftar till att bekräfta gällande planregleringar. Den gällande detaljplanen reglerade högsta byggnadshöjd till 10 meter inom användningsområdet. Planbestämmelsen syftar till att ersätta denna.

h₄ – Högsta nockhöjd på kompletterande byggnader är 5 meter

Detaljplanen syftar till att bekräfta gällande planregleringar. Den gällande detaljplanen reglerade komplementbyggnaders höjd till max två våningar inom plusmarkområdena. Planbestämmelsen syftar till att ersätta denna.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen reserverar mark för befintliga ledningssträckningar.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 4500 kvm inom användningsområdet

Detaljplanen syftar till att bekräfta gällande planregleringar. Den gällande detaljplanen reglerade största byggnadsarea till 4500 kvm inom användningsområdet. Planbestämmelsen bekräftas i denna detaljplan.

e₂ – Största byggnadsarea är 2300 kvm inom användningsområdet

Detaljplanen syftar till att bekräfta gällande planregleringar. Den gällande detaljplanen reglerade största byggnadsarea till 2300 kvm inom användningsområdena. Planbestämmelsen bekräftas i denna detaljplan.

e₃ – Största bruttoarea är 27000 kvm inom användningsområdet

Detaljplanen syftar till att bekräfta gällande planregleringar. Den gällande detaljplanen reglerade största byggnadsarea till 4500 kvm samt max sex våningar inom användningsområdet. Planbestämmelsen syftar till att bekräfta tidigare planreglering och eftersom våningsantal inte regleras i detaljplanen är det motiverat att i stället reglera en motsvarande bruttoarea.

Högtrycket 2 - Samrådshandling

e₄ – Största bruttoarea är 9200 kvm inom användningsområdet

Detaljplanen syftar till att bekräfta gällande planregleringar. Den gällande detaljplanen reglerade största byggnadsarea till 2300 kvm samt max fyra våningar inom användningsområdet.

Planbestämmelsen syftar till att bekräfta tidigare planreglering och eftersom våningsantal inte regleras i detaljplanen är det motiverat att i stället reglera en motsvarande bruttoarea.

e₅ – Största bruttoarea är 6900 kvm inom användningsområdet

Detaljplanen syftar till att bekräfta gällande planregleringar. Den gällande detaljplanen reglerade största byggnadsarea till 2300 kvm samt max tio meter byggnadshöjd inom användningsområdet. Planbestämmelsen syftar till att bekräfta tidigare planreglering och eftersom byggnadshöjd inte regleras i detaljplanen är det motiverat att i stället reglera en motsvarande bruttoarea.

Varsamhet

k₁ – Exteriöra ändringar, underhåll och renovering på de ursprungliga vårdbyggnaderna ska ske med hänsyn till deras kulturhistoriska värde, med särskilt avseende på de ursprungliga entrépartierna med ädelträ och glas samt den gamla matsalens vitputsade fasad.

Bestämmelsen syftar till att värna den ursprungliga bebyggelsens värdefulla exteriör. Vårdbyggnaderna som uppfördes under mitten av 1950-talet har vissa tidstypiska originaldetaljer kvar. Mest värdefulla och bevarandevärda är entrépartierna och den vitputsade fasaden på matsalen som kontrasterar mot det röda teglet.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Över- och underjordiskt fördröjningsmagasin för dagvatten får anordnas.

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att fördröjningsmagasin kan anordnas inom egenskapsområden som omfattas av prick- och plusmark. Dagvatten ska fördröjas inom egen fastighet.

n₂ – Fördröjningsmagasin för dagvatten ska anordnas vid utbyggnad inom användningsområdet med en volym av 80 m³

Dagvatten ska fördröjas inom egen fastighet. Då andelen hårdgjorda ytor kan komma att öka i och med planens genomförande syftar denna planbestämmelse till att minimera risken för översvämningar.

n₃ – Fördröjningsmagasin för dagvatten ska anordnas vid utbyggnad inom användningsområdet med en volym av 70 m³

Dagvatten ska fördröjas inom egen fastighet. Då andelen hårdgjorda ytor kan komma att öka i och med planens genomförande syftar denna planbestämmelse till att minimera risken för översvämningar.

Utförande

b₁ – Andelen genomsläpplig mark ska vara minst 40 % inom användningsområdet.

Planbestämmelsen syftar till att minimera risken för översvämningar genom att säkerställa fortsatt goda förutsättningar för dagvatteninfiltration inom egen fastighet.

Skydd mot störningar

m₁ – Vid ändamål som omfattar boende eller skola ska uteplats finnas i bullerskyddat läge där riktvärden för maximalt buller vid uteplats inte överskrids.

Då maximalt buller från E18 och Värmlandsbanan överstiger riktvärdet på delar av planområdet reglerar detaljplanen genom denna bestämmelse att uteplatser måste finnas i bullerskyddade lägen.

m₂ – Utformningen av området ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse, lek- och uteplatser får inte finnas.

Närheten till Stenstavägen som är transportled för farligt gods föranleder behovet av att införa denna bestämmelse på mark inom 50 meter från vägen med hänsyn till risker vid olyckor med farligt gods-transporter.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

All kvartersmark med användningarna D₁CBRS, D₁CRS samt D₁C ingår i fastigheten Högtrycket 2 vid upprättandet av detaljplanen. Planen gör möjligt att behålla all denna kvartersmark samlad i en fastighet eller att mark styckas av från Högtrycket 2 för att bilda nya fastigheter.

Eventuella fastighetsbildningsåtgärder initieras och bekostas av fastighetsägaren. Om fastighetsrättsliga åtgärder krävs för säkerställandet av allmännyttiga underjordiska ledningar, som inte är en direkt konsekvens av planens genomförande, initieras och bekostas sådana av ledningsägaren.

Rättigheter

Befintlig ledningsrätt för fjärrvärme, 1781–04/11.1, finns inom detaljplanens kvartersmark. Detaljplanen reglerar genom ledningsrättsområde (u₁) och prickmark att ledningsrätten kan kvarstå och att marken inte får bebyggas.

Ett ledningsrättsområde föreslås också inom samma markområde som den gemensamma utfarten, i det fall nya fastigheter bildas och nya anslutningspunkter för till exempel VA, el och fjärrvärme erfordras. Behov av ytterligare rättigheter studeras och säkerställs vid eventuell fastighetsbildning.

Om Högtrycket 2 skulle styckas i flera fastigheter krävs sannolikt gemensam utfart och samordnad avfallshantering. Gemensamhetsanläggning kan då behöva bildas för den befintliga utfarten på kvartersmarken.

Teknisk försörjning

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten. Kristinehamns kommun är huvudman för allmänna vatten- spill- och dagvattenledningar och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnätet. Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av enskilda vatten-, spill- och dagvattenledningar vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i anvisad förbindelsepunkt.

Högtrycket 2 - Samrådshandling

Fastighetens befintliga byggnader är anslutna till vatten, spillvatten och dagvatten. Vid en framtida exploatering av obebyggda byggrätter kan det finnas ett behov av att dra fram nya serviser till byggnader. Infrastruktur för vatten, spillvatten och dagvatten finns i närheten av planområdet men åtgärder kommer krävas på den kommunala VA anläggningen för att klara framtida anslutning av tillkommande bebyggelse.

Vid nyexploatering inom planområdet behöver dagvattenåtgärder vidtas på kvartersmark. Andel hårdgjord mark kommer exploatering att öka efter exploatering. Tillkommande flöden efter exploatering och förändrad hårdgörandegrad ska fördröjas inom fastigheten för att inte påverka nedströms liggande bebyggelse.

Utbyggnad av fjärrvärme, el och IT-infrastruktur

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme, el och IT-infrastruktur.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanens kostnader regleras i planavtal. Planavgift tas inte ut vid bygglov.

Annat

Skyddsrum

Inom planområdet finns två skyddsrum med 60 respektive 72 platser. Ansvar för skyddsrummen ligger hos fastighetsägaren. Om förändringar av användningen på fastigheten får till följd att skyddsrummen behöver tas ur bruk ansöker fastighetsägaren om avveckling hos MSB. MSB ser restriktivt på avveckling av skyddsrum och utgångspunkten är därmed att skyddsrumspplatser som avvecklas ska ersättas med nya skyddsrumspplatser.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Översiktsplan

Planområdet är i översiktsplanen utpekad som bostadsområde **B1 Stensta center** med beskrivningen *Här finns ett detaljplanerat område för omvandling till bostäder i flerbostadshus.*

Att genom denna planläggning bekräfta bostadsändamålet samt komplettera med vårdändamål bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Bostadsändamålet finns kvar i planområdet och vårdändamålet kan utgöra former av boenden.

Detaljplan

Den gällande detaljplanen för Högtrycket 2 m fl är en flexibel plan som tillåter markanvändning för bostads-, centrum-, handels-, kultur-, fritids- och skoländamål. Det finns även en mindre del naturmark samt teknisk anläggning. Detaljplanen vann laga kraft 21 oktober 2014.

Genomförandetiden är femton år och sträcker sig därmed fram till 21 oktober 2029.

Fastighetsägaren har begärt planändring innan genomförandetidens utgång.

Kvartersmarken är uppdelad i fyra separata användningsområden där användningarna är formulerade på följande sätt:

CBRS-området: Centrum, bostäder (genom konvertering av och/eller påbyggnad av befintliga byggnader), kultur- och fritidsändamål, skola

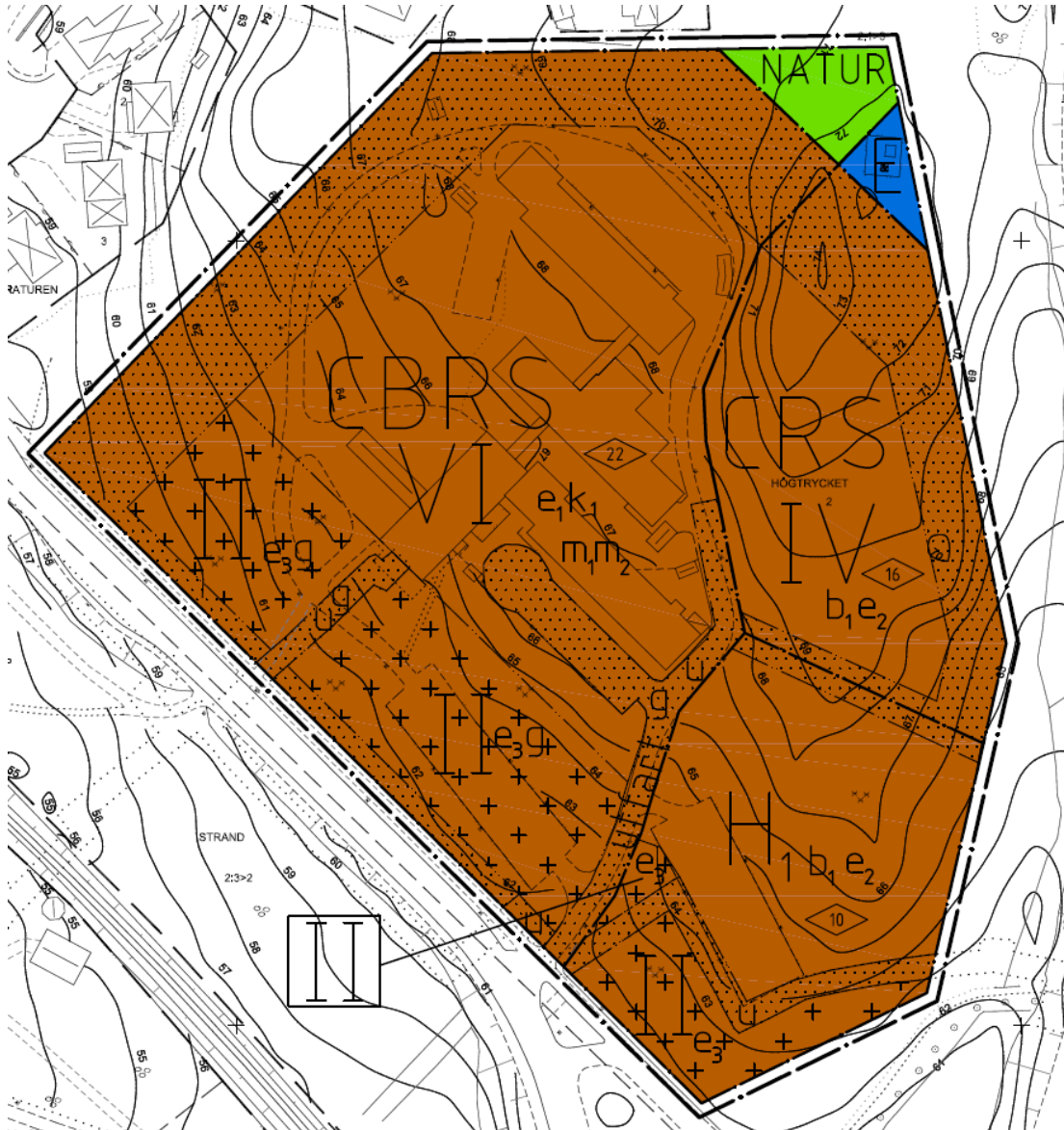
Högtrycket 2 - Samrådshandling

H-området: Dagligvaruhandel

CRS-området: Centrumändamål, kultur och fritidsändamål, skola

Det fjärde kvartersmarksområdet finns i norr i form av ett **E-område** för telekommunikationsanläggning (mast). Ett mindre område av allmän plats NATUR, finns intill E-området.

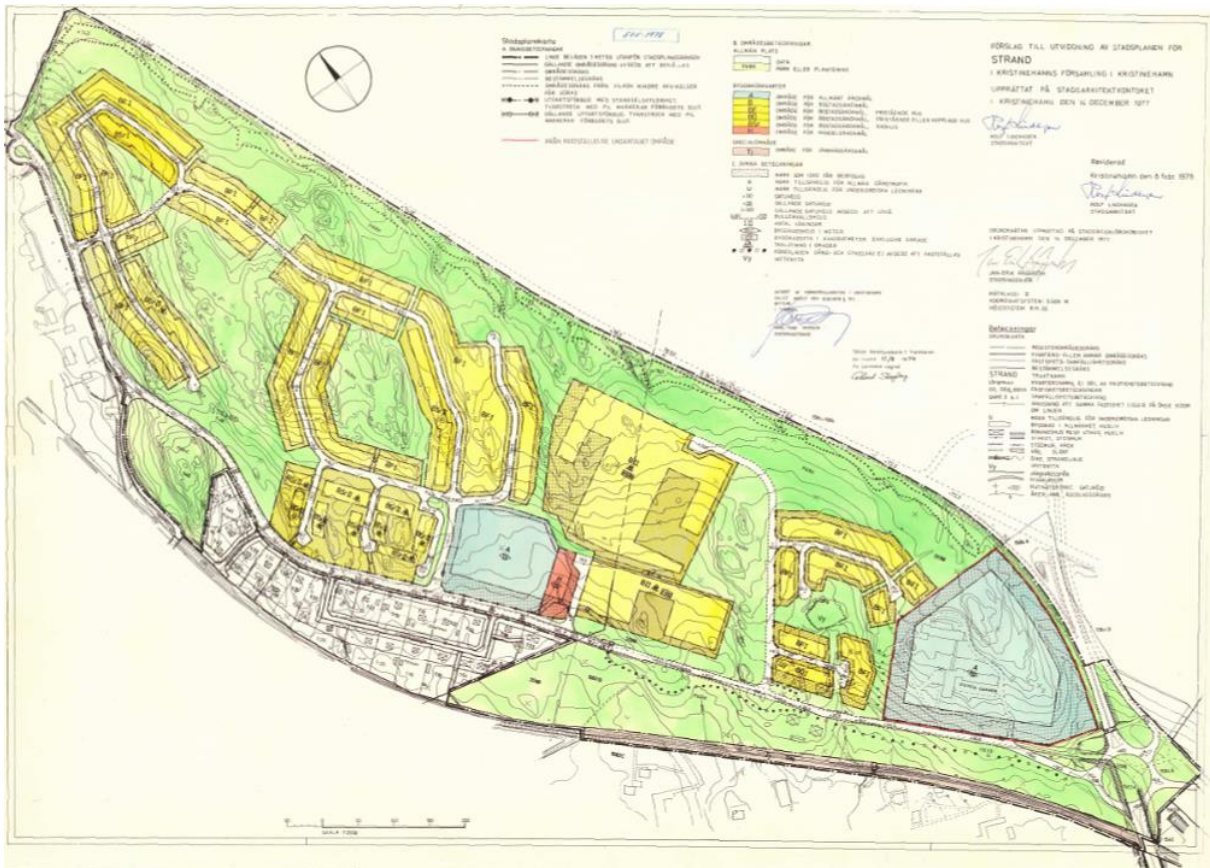
Eftersom hela planområdet ingår i denna detaljplan kommer detaljplanen för Högtrycket 2 m fl från 2014 ersättas när denna detaljplan vinner laga kraft.



Den gällande detaljplanen för Högtrycket 2 från 2014.

Delen av planområdet som utgör del av fastigheten Strand 2:1 är sedan tidigare planlagt som parkmark i stadsplanen för Strand, lagakraftvunnen 12 september 1978. Genomförandetiden har löpt ut. Stadsplanen möjliggör för främst parkmark och friliggande bostäder. Merparten av stadsplanens planområde ersattes av nya planer under 1980-talet. När denna detaljplan vinner laga kraft kommer de överlappande delarna av stadsplanen att ersättas av denna detaljplan. Resterande delar av stadsplanen förblir gällande.

Högtrycket 2 - Samrådshandling



Den gällande stadsplanen från 1978 som omfattar de berörda delarna av Strand 2:1.

Grundkarta

Grundkartan utgörs av ett utdrag från primärkartan från 2025-08-29.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning ska därmed inte tas fram

Utredningar

Bullerutredning, WSP 2013

Bullerutredningens innehåll sammanfattas i avsnittet Hälsa och säkerhet – Buller.

Kvalitativ riskanalys, COWI 2013

Riskanalysens innehåll sammanfattas i avsnittet Hälsa och säkerhet – Transport av farligt gods.

Översiktlig dagvattenutredning, Ramböll 2013

Dagvattenutredningens innehåll sammanfattas i avsnittet Miljö – Dagvatten.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv, Vänern med öar och strandområden.

I närområdet finns E18 och Värmlandsbanan som är riksintressen för kommunikationer.

Högtrycket 2 - Samrådshandling

Försvarsmaktens lågflygningsområde berör området.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap 1 § MB ska områden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet utgörs av ianspråktagen mark inom tätorten. Mark- och vattenområden med särskilda markanvändningsintressen som definieras i 3 kap. miljöbalken finns inte.

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt, för kommuner med över 100 000 invånare, omgivningsbuller.

Utomhusluft

Tidigare mätningar i gaturum som miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen genomfört visar att miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, partiklar och bensen inte riskerar att överskridas i Kristinehamns tätort.

Vattenförvaltning

Planområdets recipient är vattenförekomsten Vänern-Varnumsviken som ligger cirka 600 meter västerut. Planområdets recipient är sjön Varnumsviken (WA29446026). Den har en area på 6 km², och ligger i den nordöstra delen av sjön Vänern, med huvudavrinningsområde Göta Älv. Norra delen av Varnumsviken är ett djur- och växtskyddsområde. Enligt VISS har viken som helhet en otillfredsställande ekologisk status och den uppnår inte en god kemisk status.

Den otillfredsställande ekologiska statusen beror främst på fosfor som har orsakat övergödningen, vilken främst kommer från närliggande jordbruksmark, enskilda avlopp och urban markanvändning, inklusive industri. Syrehalten i Varnumsviken har varit god vid utförda mätningar, men det finns risk för att dessa mätningar har låg tillförlitlighet eftersom både index för bottenfauna och fisk visar tecken på syrebrist.

Utöver förhöjda halter av fosfor baseras den kemiska statusen på höga halter av hexaklorcyklohexan (HCH) och tributyltenn (TBT), vilka kommer från insekticider respektive båtbottnfärg. Båda ämnena är förbjudna i Sverige idag. Det förekommer även förhöjda halter av kvicksilver och bromerad difenyleter. Dessa ämnen härstammar från atmosfärisk deposition och överstiger riktvärdena i samtliga av Sveriges ytvattenförekomster. Planområdet har inte någon grundvattenförekomst som recipient för det vatten som infiltrerar. Däremot finns det risk för sänkt status av bly och blyföroreningar i Varnumsviken till följd av förhöjda halter i Miljö

Dagvatten

Dagvatten avser regn- och smältvatten som rinner av eller samlas på markytan. I stora mängder kan dagvatten orsaka problem i form av översvämningar och föroreningar i närliggande vattendrag. Till följd av klimatförändringarna förväntas ökade mängder nederbörd, både i intensitet och varaktighet, vilket ställer högre krav på en väl fungerande dagvattenhantering.

Enligt Kristinehamns kommuns VA-policy ska dagvattenhanteringen efterlikna naturens egna processer, genom avdunstning, infiltration och fördröjning i mark. Dagvatten bör omhändertas så

Högtrycket 2 - Samrådshandling

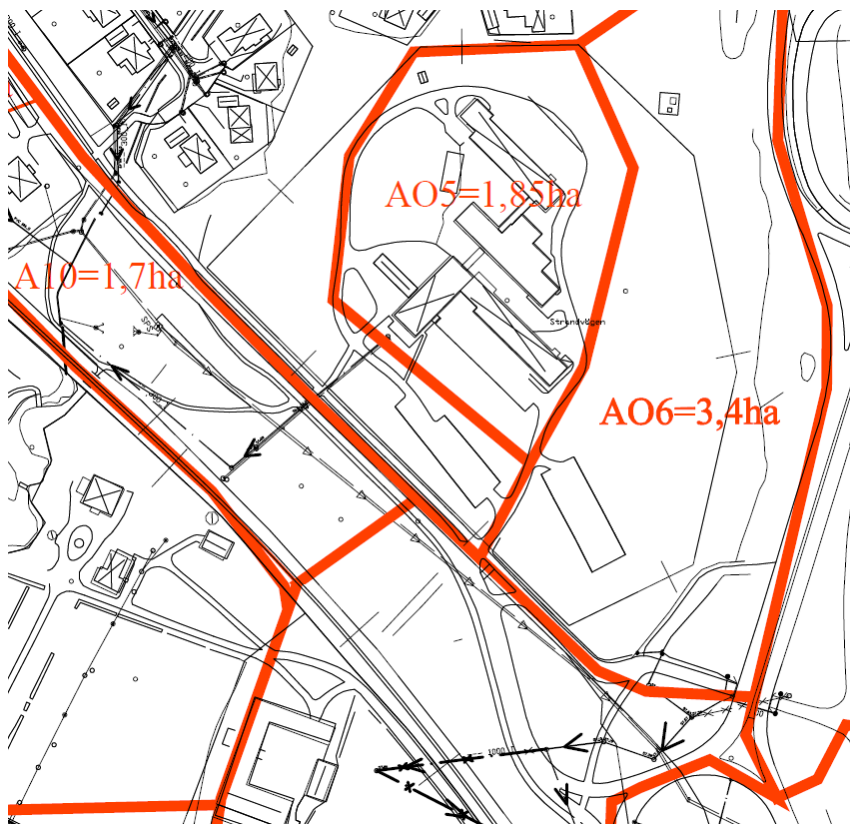
nära källan som möjligt, och vid nybyggnation ska översvämningsrisker beaktas. Öppna dagvattenlösningar med trög avledning ska prioriteras.

För planområdet finns en tidigare framtagen dagvattenutredning – Översiktlig Dagvattenutredning Marieberg/Stensta Centrum (Ramböll, revidering B, 2013-11-15) – som låg till grund för tidigare planläggning. Denna utredning bedöms fortfarande ge en representativ bild av dagvattensituationen inom och i anslutning till planområdet. Vissa av de åtgärder som föreslogs i utredningen har redan genomförts, medan andra återstår.

Utredningen identifierar behov av fördröjning av dagvatten från nya hårdgjorda ytor inom användningsområdena D1 CRS och D1 C. I den nya detaljplanen har planbestämmelserna för dagvatten omräknats till specifika fördröjningsvolym, för att öka tydlighet och förutsägbarhet i genomförandet. Inom användningsområde D1 CBRS tillkommer en större andel hårdgjorda ytor, vilket också ställer krav på fördröjning. En särskild planbestämmelse för dagvattenvolym har därför införts även för denna del.

För att minska belastningen på dagvattensystemet begränsas andelen hårdgjord yta inom området till högst 60 procent av den totala markytan per användningsområde.

En höjdrygg delar planområdet Stensta Centrum i två naturliga avrinningsområden. Delområdet mot Stenstavägen (A06) utgörs av skogsmark, och dagvattnet leds via diken och trummor till en befintlig dagvattenledning (dimension 1000 mm) som passerar runt cirkulationsplatsen där Stenstavägen och Strandvägen möts, i riktning mot Kristinehamns centrum. Delområdet AO5 är det område inom planområdet som är bebyggt idag och avleds åt sydväst ner mot Strandvägen.



Planområdets avrinningsområden. Område A05 avrinner åt sydväst som svart pil visar. Område A06 avrinner mot Mariebergssrondellen och sedan västerut som svarta pilar visar.

Högtrycket 2 - Samrådshandling

Förslaget är att dagvatten ska avledas till det kommunala dagvattenledningsnätet. Eftersom andelen hårdgjorda ytor kan öka i samband med planens genomförande, vilket riskerar att orsaka översvämningar, ska dagvattnet fördröjas inom den egna fastigheten. Exempel på lämpliga åtgärder kan vara sedumtak, nedsänkta grönområden eller fördröjningsmagasin.

Fastigheten bör höjsättas så att marklutningen går mot sydost, vilket möjliggör avledning av dagvatten vid extremregn till ett befintligt dike i fastighetens sydöstra hörn.

För användningsområdena D1 CBRS, D1C resp. D1CRS i den nya detaljplanen gäller att flödesfördröjning ska ske för ett dimensionerande regn med en återkomsttid på tio år och en varaktighet på tio minuter, inklusive klimatfaktor 1,25. Den volym som ska fördröjas inom respektive område är beräknad utifrån tillåten mängd hårdgjord yta inom varje användningsområde.

Fördröjningsmagasin kan anläggas som öppna eller underjordiska lösningar. I detaljplanen från 2014 reglerades detta genom planbestämmelsen b1. I den nya detaljplanen bekräftas och utvecklas detta genom planbestämmelserna n1 och n2.

För användningsområdena D1 CRS och D1 CBRS gällde tidigare en generell planbestämmelse som angav att den genomsläppliga markytan skulle uppgå till minst 4 400 respektive 7 500 kvadratmeter. För området D1 C fanns ingen begränsning av andelen genomsläpplig mark, vilket innebar att marken kunde hårdgöras till 100 procent. I den nya detaljplanen används i stället planbestämmelsen b1 för att reglera andelen hårdgjord yta, som nu begränsas till högst 60 procent av den totala markytan inom respektive användningsområde.

Markundersökningar inom området genomfördes under utredningsarbetet 2013. Dessa visade att det finns goda förutsättningar att anlägga fördröjningsmagasin inom kvartersmarken i planområdet. Den västra och södra delen bedömdes som särskilt lämpliga, då det där finns naturliga lågpunkter och mindre andel berg i dagen jämfört med övriga delar av området. I plankartan framgår att fördröjningsmagasin, antingen över- eller underjordiska, får anläggas inom så kallad prick- och plusmark. Det finns dock även andra platser, till exempel området i anslutning till cirkulationsplatsens norra del, som kan vara ännu mer lämpliga för sådan fördröjning.

Naturmiljö

Högtrycket 2 har ett naturskönt läge omgärdad av Strandskogen och med mycket träd och grönska på fastigheten. Marken mellan byggnaderna är ömsom hårdgjord (parkering och körytor) och ömsom grönytor. Mot samtliga väderstreck finns ridåer av vegetation och skog som mer eller mindre döljer fastigheten och dess byggnader från omgivande vägar, vilket också var syftet då Stensta Sjukhem anlades. En relativt stor del av Högtrycket 2 utgörs av skog, främst österut, trots att hela fastigheten har varit planlagd som kvartersmark ända sedan sjukhemmet anlades. Hittills har exploateringar i skogsmarken österut inte blivit aktuellt, men avsikten är att detta fortfarande ska vara möjligt. Den blandade skogen innehåller mycket tall och björk. På de mer glesbevuxna delarna av fastigheten finns några större solitärer. Strax öster om planområdet, parallellt med Stenstavägen, finns en enkelsidig allé med lindar.



Foto från Stenstavägen som visar lindallén utanför planområdet, samt blandskogen med många stora tallar som ligger både inom och utanför planområdet (Foto från Google Maps).

Hälsa och säkerhet

Buller

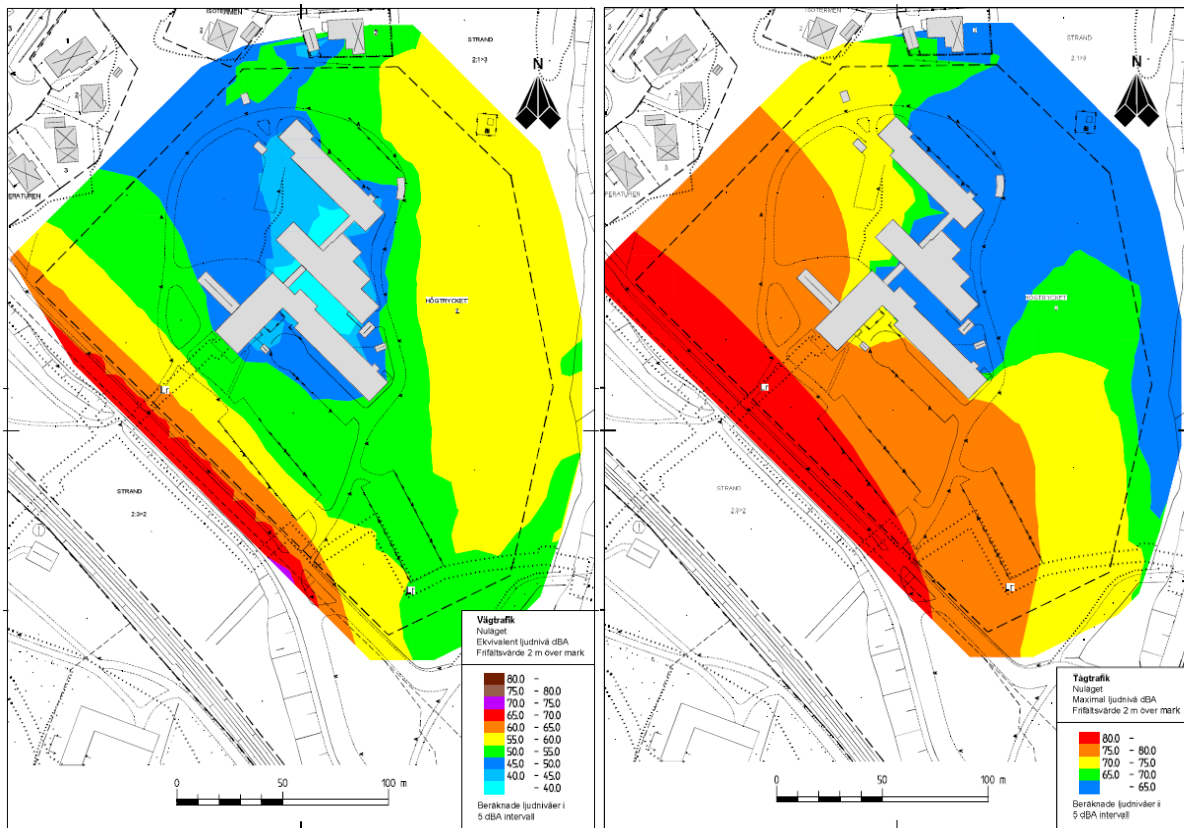
En bullerutredning togs fram för Högtrycket 2 av WSP 2013 i syfte att studera befintlig bullerpåverkan från väg- och järnvägstrafik och låg sedan till grund för den gällande detaljplanen från 2014. Nedan följer slutsatserna från bullerutredningen som har granskats på nytt av bullerkompetens inom ramen för denna planprocess.

Den maximala ljudnivån från vägtrafik understiger riktvärdet i stort sett över hela fastigheten. Det är den nordöstra delen av fastigheten (CRS- och H-områdena) som påverkas mest av E18 och har ekvivalenta ljudnivåer på upp till cirka 55–60 dBA, alltså nivåer under riktvärdet. E18 passerar över Stenstavägen på en bro vilket gör att E18 hamnar högt i terrängen vilket medför större spridning av bullret. Trafikmängden på berörd sträcka av E18 idag är ungefär densamma som 2013.

Maximal ljudnivå från tågtrafiken på Värmlandsbanan överskrider riktvärdet inom ett stort område av fastigheten. Att placera uteplatser där de skymms av en byggnad bedöms vara tillräckligt för att klara riktvärdet enligt bullerutredningen. En nybyggnation i den södra delen av fastigheten (H-området) skulle skärma av en del ljud från Värmlandsbanan. En spårnära bullerskärm längs Värmlandsbanan hade förbättrat ljudnivån över planområdet avsevärt.

En bullerskärm nära E18 eller inom CRS-området kan reducera ljudnivån i den nordöstra delen av fastigheten. Ett bullerplank nära E18 ger bättre effekt och skärmar av bullret även på högre höjder inom fastigheten. En bullerskärm längs E18 och speciellt på bron över Stenstavägen bedöms som den bästa lösningen ur bullerdämpningssynpunkt. Bullerskärmen skulle dock hamna utanför fastighetsgränsen. Placeras bullerskärmen inom fastighetsgränsen behöver den göras betydligt högre för att uppnå samma effekt och den skulle bli orimligt hög. Alternativt kan en bullervall kompletteras med ett bullerplank ovanpå.

Högtrycket 2 - Samrådshandling



Till vänster visas ekvivalent ljudnivå från vägtrafik och till höger maximal ljudnivå från spårtrafik (PM buller, WSP 2013).

Denna detaljplan lägger till vårdändamål inom användningsområden där maximal nivå överskrider från spårtrafik. Vårdändamål innebär att boenden av olika slag kan etableras. Dessa vårdboenden ska ur bullersynpunkt betraktas som bostäder. Där den maximala nivån överskrider kan detta hanteras genom placeringen av uteplatser. Detta reglerades i 2014 års detaljplan och regleras även i denna detaljplan. En annan lösning är att åtgärder i form av bullerplank uppförs längs Värmlandsbanan. Uteplatser kan alltså skyddas från bullret av antingen plank/vall eller den egna byggnaden.

Transport av farligt gods

Högtrycket 2 är beläget på kortare avstånd än 150 meter från E18, Stenstavägen och Värmlandsbanan som alla tre är transportleder för farligt gods, vilket väcker behovet av en riskanalys. En kvalitativ riskanalys togs därför fram för Högtrycket 2 av COWI 2013 som underlag för den gällande detaljplanen från 2014.

Nedan följer slutsatserna från riskanalysen. Därefter följer en beskrivning av Vägledning för planering intill transportleder med farligt gods, framtagna av Länsstyrelsen i Jönköpings län 2024. Vägledningen är den idag senast utgivna vägledningen i ämnet. Slutligen följer kommunens bedömningar och avvägningar gällande att bekräfta 2014 års markanvändningar samt tillföra vårdändamål till planområdet. Som underlag för bedömningarna används vägledningen från Länsstyrelsen, den gällande detaljplanens riskanalys samt den gällande detaljplanen från 2014 vars tillåtna markanvändningar har prövats och godkänts i den planprocessen.

PM – Kvalitativ riskanalys för detaljplan Högtrycket 2, COWI 2013

Den föreslagna exploateringen i 2014 års detaljplan i närheten av E18, Värmlandsbanan och Stenstavägen bedöms vara möjlig enligt riskanalysen. Dessutom bedöms bostadsbebyggelse i upp till sex våningar inom den gällande planens CRS-område vara möjlig. Risknivån för de områden där endast parkering eller naturmark får förekomma bedöms vara acceptabel med avseende på

Högtrycket 2 - Samrådshandling

Värmlandsbanan och E18. Individrisken 0–50 meter från Stenstavägen bedöms vara på en nivå där skyddsåtgärder ska vidtas om det är kostnadsmässigt rimligt. På avstånd större än 50 meter från Stenstavägen bedöms individrisken vara acceptabel.

Det rekommenderas att uteplatser och lekplatser inte ska finnas på kortare avstånd än 50 meter från farligt godslederna. Inga ytterligare skyddsåtgärder ansågs nödvändiga att lyfta in i detaljplanen i 2014 års utformning.

Markanvändningarna i 2014 års detaljplan krävde alltså inga särskilda åtgärder enligt riskanalysen, utöver placering av uteplatser. Ingen byggrätt för bostadsändamål gavs inom 50 meter från farligt godsled. Byggrätten för handelsändamål (H-området) ligger mellan 34 och 39 meter från Stenstavägen i 2014 års plan. Utifrån riskanalysens diskussion bedöms att individrisken inom detta intervall trots allt är tolerabel.

I riskanalysen redovisas ytterligare skyddsåtgärder (se nedan) som kan genomföras, men som inte bedöms som nödvändiga för att ge acceptabel/tolerabel risk inom fastigheten. Dessa åtgärder ska ses som rekommendationer.

- För bostäder kan luftintag placeras högt och på motsatt sida av E18, Värmlandsbanan och Stenstavägen för ytterligare skydd.
- För hotell/konferens och andra användningsområden där det är möjligt att underhålla/upprätthålla ett system kan man därutöver installera gasdetektorer kopplade till ett automatiskt nedstängnings- /varseblivningssystem.
- För de byggnader som placeras närmast Stenstavägen kan utrymningsvägar placeras vända ifrån leden för att ytterligare minska risknivån.
- För de byggnader som placeras närmast Stenstavägen kan placering av entréer så långt ifrån vägen som möjligt, gärna på motsatt sida, ytterligare minska risknivån.
- Utforma området nära farligt godsleder på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Vägledning för planering intill transportleder med farligt gods, Länsstyrelsen i Jönköpings län 2024

Enligt vägledningen för planering intill transportleder med farligt gods ska alltid vissa grundkrav beaktas vid byggnation inom 150 meter från farligt godsled, och beroende på vilket skyddsavstånd som råder (reducerat eller basavstånd) kan behov av ytterligare skyddsåtgärder tillkomma.

För att analysera och bedöma planområdet och de tre berörda farligt godslederna utifrån grundkrav och skyddsavstånd klassas dessa på följande sätt, i enlighet med vägledningens definitioner:

- Detaljplanens bebyggelseområde/kvartersmark bedöms klassas som **Tätort**
- Värmlandsbanan bedöms klassas som **Södra stambanan**
- E18 bedöms klassas som **Väg-hög**
- Stenstavägen bedöms klassas som **Väg-låg**

Grundkraven handlar om att förhindra att vätska rinner in på området, minska risk för punktering av tank samt reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas. Upp till 60 meter från leden behöver samtliga grundkrav beaktas. På ett avstånd mellan 60–150 meter behöver enbart konsekvenserna vid ett gasutsläpp beaktas.

Högtrycket 2 - Samrådshandling

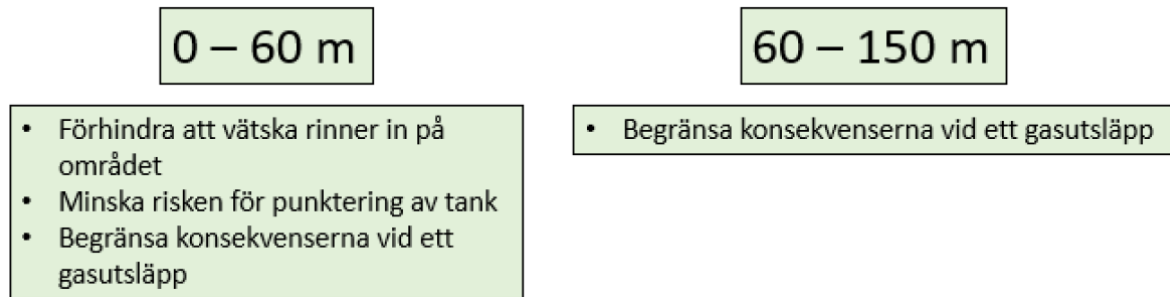


Bild som visar grundkraven som ska beaktas vid tillämpningen av riktlinjer (Vägledning för planering intill transportleder med farligt gods, Länsstyrelsen i Jönköpings län, 2024).

Skyddsavstånd är det rekommenderade avståndet mellan föreslagen markanvändning och riskkälla. Det finns två olika skyddsavstånd: basavstånd och reducerat avstånd.

Basavstånd innebär att avståndet till riskkällan är tillräckligt långt för att tillsammans med grundkraven utgöra tillräckligt skydd. Utöver grundkraven krävs inga ytterligare riskreducerande åtgärder inom detta avstånd. Vid reducerat avstånd tillkommer krav på ytterligare riskreducerande åtgärder utöver grundkraven. Vilka riskreducerande åtgärder som krävs beror på bebyggelsetyp och väg/järnvägskategori.

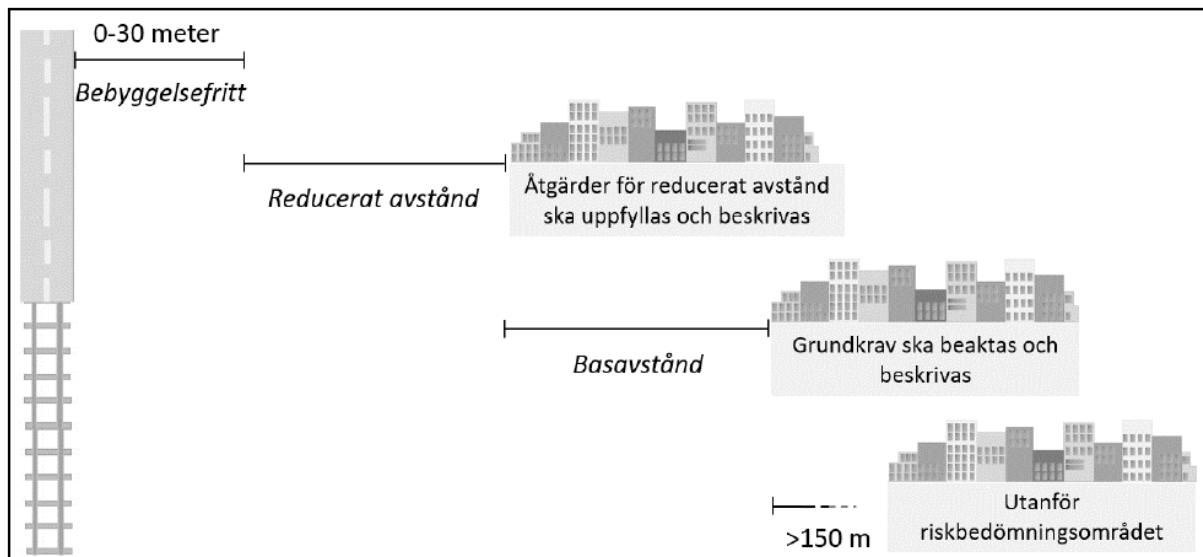


Illustration som visar reducerat och basavstånd. Vid reducerat avstånd behöver både grundkrav och skyddsåtgärder beaktas. Vid basavståndet behöver enbart grundkraven beaktas (Vägledning för planering intill transportleder med farligt gods, Länsstyrelsen i Jönköpings län, 2024).

Diskussion och bedömning av åtgärdsbehov intill respektive farligt gods-led

Värmlandsbanan:

Enligt vägledningen är ett avstånd på minst 80 meter från Värmlandsbanan till tätortsbebyggelse tillräckligt långt för att tillsammans med grundkraven utgöra tillräckligt skydd (basavstånd).

Utöver grundkraven krävs inga ytterligare riskreducerande åtgärder inom 80 meters avstånd.

Byggrätter enligt både den gällande planen från 2014 och nu aktuellt planförslag ligger mer än 100 meter från Värmlandsbanan. Enligt riskutredningen kan exempelvis förskola, hotell och bostäder i sex våningar tillåtas på detta avstånd utan särskild reglering av åtgärder för att hantera risker kopplade till farligt gods-transporter på Värmlandsbanan. Kommunen gör bedömningen att även vård (ej sjukhus) kan tillåtas på detta avstånd från Värmlandsbanan utan att i detaljplanen tillföra särskilda regleringar för att hantera risker vid farligt godsolycka på Värmlandsbanan. Detta motiveras bland annat av höjdskillnaden som skulle fungera som en barriär vid en olycka, samt

Högtrycket 2 - Samrådshandling

bedömningen i riskutredningen att både intensiteten av farligt godstransporter och risker enligt tidigare riskberäkningar är låga.

Grundkravet innebär i detta fall att en begränsning av konsekvenserna vid ett gasutsläpp ska beaktas inom 150 meter från Värmlandsbanan. En rekommenderad åtgärd kan vara att luftintag placeras högt och på motsatt sida av Värmlandsbanan. Detta bedömdes inte vara nödvändigt att reglera i detaljplanen år 2014 och kommunen bedömer att det inte heller är nödvändigt att reglera i den nu aktuella detaljplanen.

E18:

Enligt vägledningen är ett avstånd på minst 100 meter från E18 till tätortsbebyggelse tillräckligt långt för att tillsammans med grundkraven utgöra tillräckligt skydd (basavstånd). Utöver grundkraven krävs inga ytterligare riskreducerande åtgärder inom 100 meters avstånd.

Det minsta avståndet mellan E18 och den gällande planens CBRS-område är cirka 140 meter. Det minsta avståndet mellan E18 och den gällande planens CRS-område är cirka 120 meter. Båda dessa områden bibehåller avståndet till E18 och tillförs ändamålet vård (ej sjukhus) i den nu aktuella detaljplanen. I riskanalysen har bedömningen gjorts att exempelvis förskola, hotell och bostäder i sex våningar kan tillåtas inom båda dessa områden utan särskild reglering av åtgärder för att hantera risker kopplade till farligt gods-transporter på E18. I öster där avståndet kryper ner till 120 meter finns en ås som ger en viss skyddseffekt. Kommunen gör bedömningen att även ändamålet vård (ej sjukhus) kan tillåtas på detta avstånd från E18 utan att i detaljplanen tillföra särskilda regleringar för att hantera risker vid farligt godsolycka.

Grundkravet som ska tas i beaktande inom 60–150 meter från E18 är detsamma som vid Värmlandsbanan; begränsning av konsekvenserna vid ett gasutsläpp. Detta bedömdes inte vara nödvändigt att reglera i 2014 års detaljplan och kommunen bedömer att det inte heller är nödvändigt att reglera för områdena D₁CBRS och D₁CRS i nu aktuellt planförslag.

Stenstavägen inkl. Mariebergsmotets avfart:

Enligt vägledningen är ett avstånd på minst 60 meter från Stenstavägen och Mariebergsmotets avfart till tätortsbebyggelse tillräckligt långt för att tillsammans med grundkraven utgöra tillräckligt skydd (basavstånd). Ytterligare riskreducerande åtgärder tillkommer för bebyggelse på mindre än 60 meters avstånd från riskkällan.

Stenstavägen samt avfarten från E18 är farligt godsleden som ligger närmast planområdet. Det framgår i riskutredningen att Stenstavägen är en sekundär led för farligt gods men utgör inte en genomfartsled mellan två primära vägar för farligt godstransporter. Det antas därmed att endast lokala transporter till och från AkzoNobel och drivmedelsstationer förekommer på det aktuella vägnittet. Baserat på det uppskattade antalet farligt godstransporter har bedömningen gjorts att intensiteten av farligt godstransporter på vägen kan anses vara låg. Det uppskattade antalet transporter år 2013 bedöms inte ha förändrats markant fram till år 2025. Sammantaget bedömdes risken för planområdet vara tolerabel med den rekommenderade skyddsåtgärden att uteplatser och lekplatser inte uppförs på kortare avstånd än 50 meter från Stenstavägen. Bedömningen i riskutredningen är att inga ytterligare skyddsåtgärder är nödvändiga att lyfta in i detaljplanen för att göra möjligt att uppföra till exempel förskola, hotell och bostadsbebyggelse i flera våningar. Den del av planområdet som ligger närmast Stenstavägen (cirka 35 meter) reglerades endast till dagligvaruhandel i 2014 års plan. Den nu aktuella detaljplanen innebär att centrum- och vårdändamål (ej sjukhus) tillförs till användningsområdet. Med hänsyn till risker kopplade till transporter på Stenstavägen tillförs användningsområdet prickmark österut som innebär att inga byggnader får uppföras inom 50 meter från Stenstavägen. För bebyggelse inom 60 meter från Stenstavägen bör följande riskreducerande åtgärder beaktas enligt vägledningen:

Grundkravens skyddsåtgärder:

Högtrycket 2 - Samrådshandling

- I så stor utsträckning som möjligt ska området utformas på ett sätt som motverkar spridning av vätska in mot området. Detta kan göras genom en vall, ett plank som är tätt i nedkanten eller ett dike. Alternativt kan funktionen vara uppfylld genom naturliga höjdskillnader.
- Sidoområdet längs med leden ska utformas på ett sätt som begränsar konsekvensen av ett avåkande fordon (sidoområdet fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål).
- Möjligheten att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden ska beaktas.

Skyddsåtgärder som ska tillämpas vid reducerat avstånd, d.v.s. när avståndet understiger basavståndet:

- Skydd för avåkning bör införas om det bebyggelsefria området ska användas på ett sätt så att flera personer förväntas befinna sig där under större delar av dagen.
- Vid branta slänter krävs åtgärd (så som förstärkt vägräcke) för att behålla fordonet på vägbanan. Om inte skydd mot avåkning finns eller införs så räknas bebyggelsefri zon från släntfot
- För bostäder gäller att luftintag ska placeras högt och på motsatt sida av leden. För hotell/konferens och andra användningsområden där det är möjligt att underhålla/upprätthålla ett system gäller därutöver att det ska finnas gasdetektor kopplad till automatiskt larm/avstängningsfunktion.
- För ytor inom 50 meter från leden ska:
 - utrymmen där människor vistas såsom uteplatser, lekplatser etc. inte finnas.
 - utformningen av området ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.

Kommunen bedömer att grundkravens två första skyddsåtgärds punkter uppfylls genom områdets befintliga topografi och utformning. Den tredje punkten, som även återkommer bland åtgärder inom reducerat avstånd, gäller placering av luftintag för att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp. Detta bedömdes inte vara nödvändigt att reglera i 2014 års detaljplan och kommunen bedömer att det inte heller är nödvändigt att reglera i denna detaljplan.

Den första skyddsåtgärds punkten som gäller vid bebyggelse inom reducerat avstånd är inte aktuell för detaljplanen eftersom den gäller inom 30 meter från riskkällan. Den andra punkten avser branta slänter, vilket endast finns vid gångtunneln i den sydligaste delen av berörd vägsträcka. Där finns redan idag avåkningsskydd och därmed bedöms åtgärden vara uppfylld. Den tredje punkten gäller begränsning av konsekvenserna vid ett gasutsläpp. Detta bedömdes inte vara nödvändigt att reglera i 2014 års detaljplan och kommunen bedömer att det inte heller är nödvändigt att reglera i denna detaljplan. Den fjärde och sista punkten, som omfattar markytor inom 50 meter från riskkällan, uppfylls genom att planbestämmelsen m₃ införs. Marken i fråga är planlagd som prickmark vilket innebär att ingen byggnad får uppföras inom 50 meter från Stenstavägen. Detta rekommenderades att reglera även i riskutredningen.

Skyfall

Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering så berörs området inte av flödesvägar från omkringliggande områden. Inom området leder små flöden sydväst över fastigheten ner mot Strandvägen. Inom fastigheten kan vatten ansamlas intill byggnader vid skyfall men avrinner sedan mot sydväst enligt fastighetens naturliga lutning.

Förorenad mark

Det finns ingen sedan tidigare känd markanvändning inom området som gör det troligt att misstänka att föroreningar finns. Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete

Högtrycket 2 - Samrådshandling

ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskydds enhet) kontaktas enligt MB 10 kap. 11–13 §§.

Geotekniska förhållanden

Marken består till största del av morän och berg och har således gynnsamma grundläggningsförhållanden. Byggnader kan grundläggas med platta direkt på berg eller morän.

Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet. Gasen kan förekomma i marken, i byggnadsmaterial och i hushållsvatten. Vid byggnation ska hänsyn tas till eventuell förekomst av markradon. Frågan om hänsyn till radonförekomst provas i bygglovets varför radonmätning/utredning kan behöva uppvisas i bygglovsansökan.

Kulturmiljö

Byggnadskultur och gestaltning

Merparten av den befintliga bebyggelsen på Högtrycket 2 uppfördes i mitten av 1950-talet som en del av Mariebergs sjukhus och var ett vårdboende med två avdelningar, en för män och en för kvinnor. Ursprungligen bestod anläggningen av tre byggnadskroppar, två avdelningsbyggnader och en gemensam matsalsbyggnad. I början av 1990-talet uppfördes en ny byggnad i anslutning till gångpassagen som binder ihop byggnaderna. Den nya byggnaden var avsedd för kontor och träningsverksamhet.



Till vänster en flygbild från 1960-talet över den då relativt nybyggda vårdanläggningen. Till höger en flygbild från 2025 där de fyra byggnadskropparna är markerade: A. Avdelningen för kvinnor, B. Kontor- och träningsbyggnaden, C. Matsalen, D. Avdelningen för män.

I anläggningens förgrund, synlig från Strandvägen, ligger matsalsbyggnaden och den före detta avdelningen för män. Matsalsbyggnaden är uppförd i suterräng och i vinkel mot avdelningen för män. Den före detta avdelningen för kvinnor ligger snett bakom avdelningen för män och är förbunden med matsalen genom en cirka 50 meter lång täckt gångpassage. Båda vårdavdelningarna har tre våningar, fasader av rött tegel och platta motfallstak. De i övrigt enkelt utformade byggnadskropparna ges en egen karaktär av de omsorgsfullt utformade entréerna samt av långsidornas tätt sittande ventilationsöppningar som ventilerar motfallstakens krypvindar. Avdelningarna har egna entréer med omsorgsfullt utformade entrépartier i ädelträ och glas.

Högtrycket 2 - Samrådshandling

Matsalsbyggnaden markeras utvändigt med stora glaspartier och vitputsad fasad. Till matsalsbyggnaden finns en separat entré i suterrängplanet. Entrén är indragen under det markerade hörnet. Även denna entré är omsorgsfullt utförd i glas och ädelträ.



Avdelningen för kvinnor ovan till vänster och avdelningen för män ovan till höger. Matsalsbyggnaden nedan till vänster och matsalens entré nedan till höger.



Området övergick under mitten av 1980-talet till att användas kontorsverksamhet. I början av 1990-talet uppfördes en ny byggnadskropp i en våning mellan de två gamla vårdavdelningarna, i anslutning till gångpassagen som binder ihop byggnaderna. Den nya byggnaden var avsedd för kontor och träningsverksamhet. Gestaltningmässigt skiljer den sig från övrig bebyggelse då den gavs en putsad beige och ljusgul fasad, men dess tak är snedställt vilket är ett genomgående kännetecken för områdets bebyggelse.



Högtrycket 2 - Samrådshandling

Mellan vårdbyggnaderna uppfördes en ny byggnad under 1990-talet.

Vårdbyggnadernas karaktäristik utgörs av de enkla tegelfasaderna med ventilationsöppningarna och de platta motfallstaken i kombination med de omsorgsfullt utformade entrépartierna. I samband med renoveringar har det ena entrépartiet bytts ut och balkongerna har byggts in och ädelträsmaterialet har ersatts. Detta har påverkat det arkitektoniska värdet negativt. I detaljplanen upprättad 2014 infördes en planbestämmelse som föreskrev att exteriöra ändringar, underhåll och renovering ska ske med särskild hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värde, med särskilt avseende på de ursprungliga entrépartierna med de indragna balkongerna ovanför, samt matsalens vitputsade fasad. År 2025 görs bedömningen att planbestämmelsen är motiverad att behålla, med undantag för de indragna balkongerna eftersom dessa har byggts om, glasats in och fått ett utseende som inte längre påminner om den ursprungliga gestaltningen med indragna fönsterpartier inramade av ädelträ. Det är viktigt att de kvarvarande entrépartierna med ädelträ och stora glaspartier inte förvanskas.



Vårdbyggnadernas värdefulla karaktäristik utgörs av bland annat av de enkla tegelfasaderna med ventilationsöppningarna och de platta motfallstaken.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade lämningar inom området. Om lämningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska länsstyrelsen underrättas enligt kulturmiljölagen.

Fysisk miljö

Stadsbild

Planområdet och dess befintliga bebyggelse ligger väl synlig från Strandvägen då marken stiger i nordostlig riktning från gatans marknivå. Höjdskillnaderna inom fastigheten uppgår som mest till cirka 15 meter och tas upp av friytorna mellan de befintliga byggnaderna samt till viss del av terrasserade byggnadsvolymer. Fastigheten är bebyggd med byggnader med mellan två och fyra våningar med mycket träd och grönska runtom på fastigheten. Från Stenstavägen och E18 är bebyggelsen skyddad av trädridåer. För kristinehamnarna är stadsbilden från Strandvägen välbekant då den har varit relativt oförändrad sedan många decennier tillbaka. De boende på Strands

Högtrycket 2 - Samrådshandling

bostadsområde passerar Högtrycket 2 regelbundet. Stadsbygghälsan länkar Högtrycket 2 samman Strand med övriga tätorten och därför är belysning samt liv och rörelse på fastigheten viktigt för att skapa en trygg och trivsamt miljö för förbipasserande.

Friytor, lek och rekreation

Det finns gott om friytor inom planområdet men de mest frekvent använda är skogsområdena i planområdets utkanter. Utanför planområdet mot öster och norr finns Strandskogen som är ett bostadsnära grönområde innehållande ett populärt promenadstråk som sträcker sig cirka två kilometer mellan Mariebergsskogen och den nordligaste delen av bostadsområdet Strand. Grönområdet fungerar också som barriär mellan E18 och Strand. En mindre lekplats finns i planområdet som uppfördes när byggnaderna användes som flyktingförläggning. Lekplatsen planeras inte att vara kvar. Flera kommunala lekplatser finns i de omgivande bostadsområdena.

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för samtliga vattentjänster.

Kristinehamns kommun ansvarar inom detta område för att leverera dricksvatten samt för att ta hand om både avloppsvatten och dagvatten från gator och fastigheter. Det geografiska området där dessa tjänster erbjuds har fastställts av kommunfullmäktige.

Alla fastigheter som ligger inom verksamhetsområdet är skyldiga att ansluta sig till det kommunala ledningsnätet. För användningen av vattentjänsterna tas avgifter ut enligt kommunens gällande taxa. Regler och villkor för hur den kommunala vatten- och avloppsanläggningen får användas framgår av ABVA – Allmänna bestämmelser för användande av Kristinehamns kommuns allmänna VA-anläggning.

Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa.

Planering gällande avfall behöver ske med hänsyn till renhållningens breda fordon. Enligt tekniska nämndens renhållningsanvisningar (TNRA) bör körväg vara minst 5,5 meter bred där körning i båda riktningar förekommer. Är vägen mötesfri bör den vara minst 3,5 meter bred. Vändplaner ska ha en minsta diameter av 18 meter, med en hinderfri remsa på ytterligare 1,5 meter.

För bostäder gäller att avfallshanteringen ska planeras för att kunna hantera fastighetsnära insamling av kommunalt avfall och avfall under kommunalt samlingsansvar, lämpligen genom gemensamhetslösning.

Fjärrvärme

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet med servis anvisad från Strandvägen. Det finns två ledningsrätter för fjärrvärme inom planområdet, en för fastighetens försorg och en som leder vidare till Strandområdet.

El- och IT-infrastruktur

Planområdet är anslutet till el- och fiberledningsnätet. Kristinehamns Elnät AB är elnätsägare och Global Connect är fibernätsägare.

Högtrycket 2 - Samrådshandling

Skyddsrum

I planområdets byggnader finns två skyddsrum med 60 respektive 72 platser. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att underhålla skyddsrummen. I Kristinehamns norra stadsdelar finns idag god tillgång till skyddsrumspplatser i relation till invånarantalet.

Det finns inget skyddsrumsdirektiv för nybyggnad av skyddsrum vid nyexploatering, men däremot finns krav på att antalet skyddsrumspplatser över tid inte ska minska. En eventuell avveckling av skyddsrum ska ansökas om hos MSB. I regel ska skyddsrum bevaras och får endast i undantagsfall avvecklas, och då om det finns särskilda skäl för det. Utgångspunkten är då att skyddsrumspplatserna ersätts med nya skyddsrumspplatser.

Service

Kommersiell service

Ett stort utbud av kommersiell service, däribland livsmedelsbutik och apotek, finns i centrala Kristinehamn som ligger cirka två kilometer söder om planområdet.

Offentlig service

Den närmaste vårdcentralen från planområdet ligger i centrala Kristinehamn. För- och lågstadieskola finns inom gångavstånd åt nordväst i Strands bostadsområde. Cirka en kilometer österut finns högstadieskola och särskilt boende på Stenstaliden.

Trafik

Motorfordonstrafik

Planområdet är beläget i utkanten av området Strand, i nära anslutning till E18 och de kommunala vägarna Stenstavägen och Strandvägen. Det övergripande trafiksystemet på Strandvägen, Stenstavägen och Mariebergsrondellen som förbinder dessa med övriga Kristinehamns tätort samt E18 bedöms ha god kapacitet att på ett trafiksäkert sätt klara en eventuell trafikökning.

Anslutningen till planområdet sker idag från Strandvägen via en trevägskorsning med god sikt och tillfredställande tillgänglighet och trafiksäkerhet. Inom planområdet finns inga kommunala gator. Det finns en körbar vägslinga som rundar bebyggelsen. Byggnaderna och dess verksamheter kan nås från den asfalterade vägslingan, som är av varierande bredd. Det finns flera parkeringsytor inom planområdet som alla angörs från vägslingan.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget i anslutning till Strandvägen som trafikeras av stadsbusstrafiken med närmaste busshållplats strax väster om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i anslutning till planområdet, närmast genom en separerad gång- och cykelväg parallellt med och norr om Strandvägen. Denna sammanlänkar bostadsområdena Strand och Marieberg med Stenfallet, Broängen och Kristinehamns centrum. Det finns vidare en planskild gång- och cykeltunnel norr om Mariebergsrondellen som skapar goda gång- och cykelkommunikationer även norrut under E18 samt österut mot Stenstaliden.

KONSEKVENSER

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Rättigheter inom planområdet

Ledningsrätt för fjärrvärme, 1781-04/11.1, finns inom detaljplanens kvartersmark.

Ledningsrätten fortsätter att ha planstöd genom att planen reglerar ledningsrättsområde (u₁) och prickmark.

Inom detaljplanens kvartersmark finns även ett avtalsservitut, 17-IM2-44/211.1, gällande en kraftledning.

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Högtrycket 2	Kvartersmarken på Högtrycket 2 förblir uppdelad i tre användningsområden med flera gällande användningar. Merparten av fastigheten behåller ändamålen centrum, bostad, besöksanläggningar och skola, samt tillförs vård. I nordost behålls ändamålen centrum, besöksanläggningar och skola, samt tillförs vård. I söder ersätts dagligvaruhandel med centrum och vård. Ett smalt stråk i norr med tio meters bredd planläggs som allmän plats natur. Fastigheten kan styckas av till flera fastigheter. Stråket av naturmark i norr ska överföras till den kommunala fastigheten Strand 2:1.
Strand 2:1	En liten del av den kommunala fastigheten Strand 2:1 ingår i planområdet. Delar av området fortsätter att vara planlagt som allmän plats natur samt kvartersmark för teknisk anläggning. Övriga delar övergår från allmän plats park till allmän plats natur för att bättre stämma överens med dess befintliga funktion/utformning som skogsområde.

Konsekvenser för riksintressen

Riksintresse för rörligt friluftsliv och kommunikationer samt Försvarmaktens lågflygningsområde påverkas inte negativt av planläggningen. Planområdet, som ligger inom Kristinehamns tätort, har varit planlagt som kvartersmark och bebyggt sedan flera decennier tillbaka. Denna detaljplan utökar inte byggrätten vare sig arealmässigt eller höjdmässigt. Den medför inte heller ökad risk för att verksamheter kan etableras som påverkar riksintressenas värden negativt.

Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer

Ett plangenomförande bedöms inte försämra möjligheterna att förbättra ekologisk och kemisk status för recipienten Varnumsviken. Spillvatten från planområdet är redan idag anslutet till det kommunala ledningsnätet och omhändertas och renas på ett betryggande sätt.

Fördröjningsåtgärder föreslås i syfte att minska risken för översvämningar och belastningen på recipienten.

Konsekvenser för miljö

Dagvatten

Dagvattenutredningen föreslår åtgärder som kan bidra till förbättringar av dagvattenhanteringen inom och utanför planområdet. Risken för översvämning inom området och längre ner i

Högtrycket 2 - Samrådshandling

avrinningssystemet, samt belastningen på Varnumsviken, kan påverkas positivt av ett genomförande av planen.

Naturmiljö

Förutsättningarna för skogen inom planområdet är i stort sett oförändrad i denna detaljplan jämfört med tidigare detaljplan. Förändringen är att en mindre del kvartersmark enligt 2014 års detaljplan nu planläggs som naturmark och riskerar därmed inte längre att exploateras. Den skog som finns inom detaljplanens kvartersmark var planlagd som kvartersmark även i den tidigare planen.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

För bostäder och vårdboenden ska riktvärden om trafikbuller vid bostadsbyggnader uppfyllas. Detta får konsekvenser för hur eventuella nya byggnader i närhet till Värmlandsbanan kan utformas så att bullerskyddade sidor för uteplatser skapas. Alternativt kan bulleravskärmade åtgärder genomförs längs Värmlandsbanan. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära risk för ökade bullernivåer från planområdet som kan vara störande eller innebära hälsorisker inom eller utanför planområdet.

Transport av farligt gods

Detaljplanen kan genomföras trots närheten till tre transportleder för farligt gods. Transportlederna i fråga påverkas inte av ett genomförande av planförslaget, men planbestämmelser införs för att ta hänsyn till risker för olyckor med farligt gods. Utöver obligatoriska åtgärder (som regleras i planen) finns ett antal rekommenderade åtgärder som ytterligare kan höja säkerheten inom planområdet, men som inte bedöms nödvändiga för att uppnå tolerabel/acceptabel risk.

Skyfall

Vid genomförande av detaljplanen bedöms inte skyfall utgöra en risk för hälsa och säkerhet, vattnet flödar naturligt mot sydväst mot allmän plats gata och park. Ny bebyggelse bör anläggas så att flödande vatten inte riskerar att bli instängt.

Konsekvenser för fysisk miljö

Stadsbild

De idag tomställda byggnaderna och delvis igenvuxna utemiljöerna bidrar negativt till stadsbilden och känslan av trygghet för förbipasserande. Om området fylls av verksamhet, ljus, liv och rörelse, samt om utemiljöerna fräschas upp och blir bättre använda, bidrar det positivt till stadsbilden.

Friytor, lek och rekreation

Ett genomförande av planen kan bidra till att planområdets utemiljöer rensas upp och blir mer inbjudande. Planområdet består till största del av privatägd kvartersmark som är möjlig att stängsla av från allmänheten. Denna möjlighet har funnits även i tidigare gällande detaljplaner för området. Den omgivande skogen med dess välanvända rekreationsstråk ligger utanför planområdet och kommer inte påverkas av ett plangenomförande. Naturstråket i planområdets norra del bidrar till att stärka möjligheten för allmänheten att röra sig i området samt för att områdets skog ska bevaras och bibehålla en avskärmade funktion mellan Högtrycket 2 och omgivande bostäder.

Konsekvenser för trafik

Den omgivande trafikinfrastrukturen är välutbyggd och klarar den trafikökningen som detaljplanen skulle kunna medföra. Detta gäller både bil- och GC-vägar.

Konsekvenser för gällande detaljplaner

Den gällande detaljplanen för Högtrycket 2 m fl från 2014 ersätts i sin helhet när denna detaljplan vinner laga kraft. Den gällande stadsplanen för Strand från 1978 ersätts delvis när denna detaljplan vinner laga kraft. Resterande delar av stadsplanen fortsätter vara gällande.