



Kristinehamns
kommun

Datum: 2026-04-28
Dnr: Ks/2025:134

Kommunledningsförvaltningen
Samhällsplaneringsavdelningen

Granskningshandling

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:

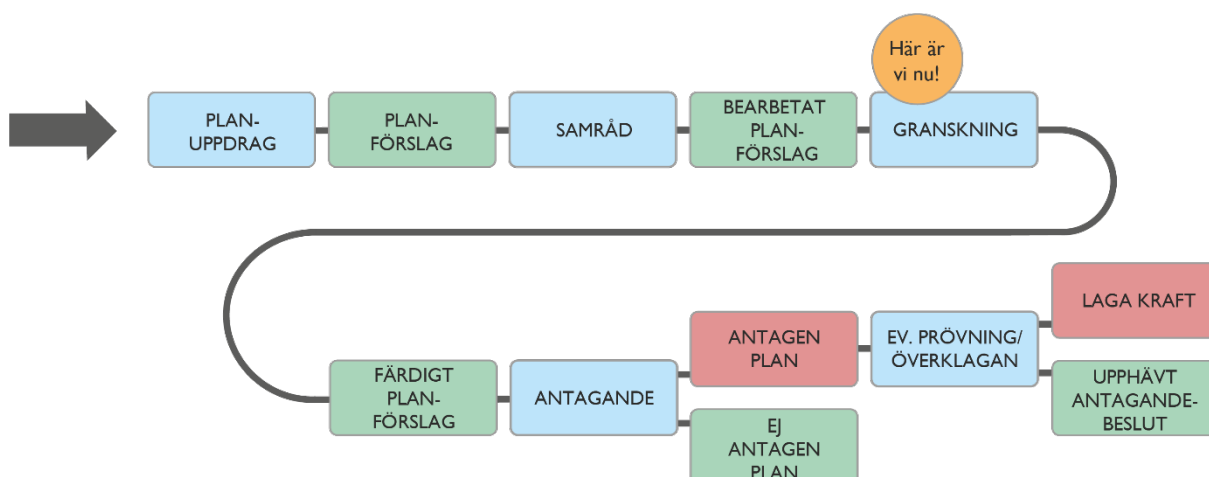
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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 granskningskedet 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 är Hannes Jonsson, planarkitekt och Petra Hallberg Rudsvik, enhetschef detaljplanering.

INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?	1
Berörda kan påverka detaljplanen:.....	2
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.....	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Teknisk försörjning.....	15
Ekonomiska frågor	16
Annat.....	16
PLANERINGSUNDERLAG	16
Kommunala.....	16
Utredningar	18
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	19
Riksintressen	19
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	19
Miljö kvalitetsnormer.....	19
Miljö	20
Hälsa och säkerhet	21
Geotekniska förhållanden.....	25
Kulturmiljö.....	25
Fysisk miljö.....	28
Teknik	29
Service.....	30

Högtrycket 2 - Granskningshandling

Trafik.....	30
Rättigheter.....	30
KONSEKVENSER.....	31
Konsekvenser för fastigheter och rättigheter.....	31
Konsekvenser för riksintressen.....	31
Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer	31
Konsekvenser för miljö.....	32
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	32
Konsekvenser för fysisk miljö.....	39
Konsekvenser sociala frågor.....	41
Konsekvenser för trafik.....	43
Konsekvenser för gällande detaljplaner.....	43
Upplysningar.....	43

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 så långt som möjligt i denna detaljplan, vårdändamål läggs till 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

Samrådsredogörelse

Undersökning

Fastighetsförteckning

Utredningar

Bullerutredning, Soundcon AB 2026

PM – riktad inventering, Henric Ernstson Konsult 2026

Kvalitativ riskanalys, COWI 2013

Skyfallsutredning, WSP 2026

PM Dagvattenutredning, Tekniska förvaltningen Kristinehamns kommun 2026

Volymstudie, Arkitektbyrån Design 2026

Solstudie, Arkitektbyrån Design 2026

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

Högtrycket 2 - Granskningshandling

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 Marieberg rondellen. 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.

Markägoförhållanden

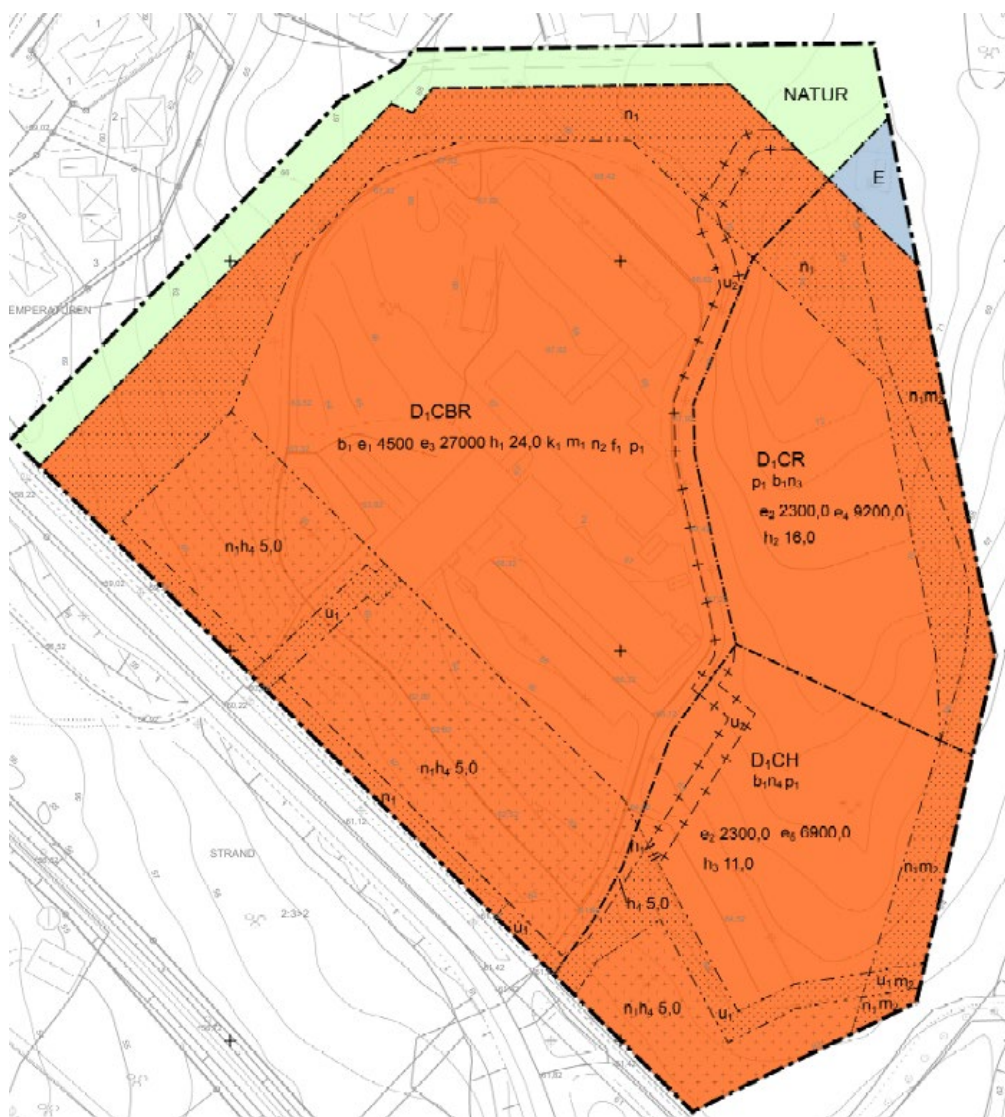
Högtrycket 2 ägs av Sinkabirum i Kristinehamn AB. En mindre del av planområdet omfattar naturmark och en teknisk anläggning (mast) på Strand 2:1 som ägs av Kristinehamns kommun.

Högtrycket 2 - Granskningshandling



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

Hela detaljplanen



Plankartan.

Detaljplanen bekräftar användningarna från den gällande detaljplanen från 2014. Det handlar om ändamålen centrum, bostad, dagligvaruhandel samt kultur och fritid, som enligt dagens regelverk benämns besöksanläggningar. Användningsområdet för dagligvaruhandel omvandlas till dagens gällande benämning detaljhandel och kompletteras med användningen centrum likt övriga användningsområden i den gällande detaljplanen. Användningen skola tas bort jämfört med befintlig detaljplan utifrån den bullerpåverkan som finns på fastigheten från närliggande väg och järnväg. Dessutom läggs vård (ej sjukhus) till inom all kvartersmark inom 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 flesta tidigare tillåtna användningarna samt komplettera med vårdändamål och 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 utöver påverkan av buller och dagvatten. Underlaget, bedömningarna

Högtrycket 2 - Granskningshandling

och slutsatserna från 2014 bedöms utöver det fortfarande vara aktuella. Vårdändamålet tillförs som användningsbestämmelse till all kvartersmark på Högtrycket 2. Vård bör ur risk- och störningssynpunkt betraktas som bostad vilket innebär att planen även tillför egenskapsbestämmelser som hanterar buller samt närhet till farligt gods-transportled där detta bedöms krävas. Det handlar om ljudnivåer vid fasad, uteplats och 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 - Granskningshandling

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 D₁CBR-området tillåts vård (ej sjukhus), centrum, bostad och besöksanläggningar. Området omfattar bland annat all den befintliga bebyggelsen. Egenskapsbestämmelser reglerar byggrätten, ledningsrättsområden samt åtgärder för att hantera buller, dagvatten, hårdgjord yta och den befintliga bebyggelsens kulturmiljövärden.

Inom D₁CR-området tillåts vård (ej sjukhus), centrum och besöksanläggningar. Egenskapsbestämmelser reglerar byggrätten samt åtgärder för att hantera buller, dagvatten, hårdgjord yta och närheten till Stenstavägen som är transportled för farligt gods.

Inom D₁CH-området, som i 2014 års plan endast tillät H (dagligvaruhandel), tillåts nu H – detaljhandel men också 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	2026-05-11
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	<i>Kvartal 3 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 förbli 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

Högtrycket 2 - Granskningshandling

naturmark än parkmark, som är fallet i tidigare stadsplan. Skogen kan ha en avskärmade funktion mellan Högtrycket 2 och bostäderna västerut.

D₁CBR

D₁CBR – Vård (ej sjukhus), centrum, bostad, besöksanläggningar

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för vård, centrum, bostäder, besöksanläggningar. 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 CBR bekräftas i det aktuella användningsområdet i denna detaljplan.

D₁CR

D₁CR – Vård (ej sjukhus), centrum, besöksanläggningar

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för vård, centrum och besöksanläggningar. 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 CR bekräftas i det aktuella användningsområdet i denna detaljplan.

D₁CH

D₁CH – Vård (ej sjukhus), centrum, detaljhandel

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra vård, detaljhandel och centrum. Vårdändamålet preciseras till att inte tillåta sjukhus på grund av närheten till farligt gods-transportled. Även centrumverksamhet möjliggörs för. Motivet är att skapa en flexibilitet inom användningen av området utifrån intresse och behov. Utifrån att syftet med detaljplanen är att bekräfta tidigare användningar möjliggörs fortsatt för detaljhandel. De tre användningarna kan kombineras.

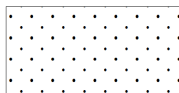
E

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

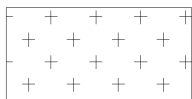
Begränsning av markens nyttjande



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.

Högtrycket 2 - Granskningshandling



Marken får endast förses med komplementbyggnad.

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

h_1 – 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.

h_2 – 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.

h_3 – 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.

h_4 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad 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

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen reserverar mark för befintliga ledningssträckningar.

u_2 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (Avgränsas av sekundär egenskapsgräns)

Bestämmelsen reserverar mark för befintliga ledningssträckningar.

Utnyttjandegrad

e_1 – 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.

e_2 – 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.

e_3 – Största bruttoarea är 27 000 kvm inom användningsområdet

Högtrycket 2 - Granskningshandling

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.

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 – 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 – Marken ska utformas så den möjliggör öppna fördröjningsåtgärder för dagvatten vid utbyggnation inom användningsområdet om minst 169 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. Ska utföras som öppen ytlig dagvattenlösning med möjlighet till ytlig tillrinning.

n₃ – Marken ska utformas så den möjliggör öppna fördröjningsåtgärder för dagvatten vid utbyggnation inom användningsområdet om minst 97 m³

Dagvatten ska fördröjas inom egen fastighet. Då andelen hårdgjorda ytor kan komma att öka i och med planens genomförande och utbyggnad inom användningsområdet syftar denna planbestämmelse till att minimera risken för översvämningar. Ska utföras som öppen ytlig dagvattenlösning med möjlighet till ytlig tillrinning.

Högtrycket 2 - Granskningshandling

n₄ – Marken ska utformas så den möjliggör öppna fördröjningsåtgärder för dagvatten vid utbyggnation inom användningsområdet om minst 76 m³.

Dagvatten ska fördröjas inom egen fastighet. Då andelen hårdgjorda ytor kan komma att öka i och med planens genomförande och utbyggnad inom användningsområdet syftar denna planbestämmelse till att minimera risken för översvämningar. Ska utföras som öppen ytlig dagvattenlösning med möjlighet till ytlig tillrinning.

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 uppförande av uteplats tillhörande bostadsändamål ska den placeras där riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå inte överskrids.

Då maximalt buller från 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.

Placering

p₁ - Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns inom användningsområdet

Om fastigheten styckas upp till fler mindre fastigheter säkerställer bestämmelsen att bebyggelse inte placeras för nära andra fastigheter.

Utformning

f₁ - Lägenheter där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida alternativt får storleken på lägenheten vara som mest 35 m².

Närheten till Värmlandsbanan leder till höga ljudnivåer inom planområdet vilket föranleder ett behov av att säkerställa att riktvärden för bullernivåer klaras för bostäder genom egenskapsbestämmelse f₁.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

All kvartersmark med användningarna D₁CBR, D₁CR samt D₁CH 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.

Ett avtal gällande kostnader och genomförande av fastighetsreglering kommer upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen avseende marken i norr som ska överföras till kommunen. Det avser ett område på omkring 424 m². Fastighetsreglering bekostas av fastighetsägaren och åtgärden initieras av kommunen.



Området som ska överföras till kommunen är markerat med turkos färg.

Övriga 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.

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.

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 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.

Inlösen

Kvartersmarken inom detaljplanen innehåller olika kombinationer av användningarna bland annat Bostäder, Centrum och Vård som enligt PBL är att anse som en blandning av enskild respektive allmän kvartersmark. Kommunen har rätt att lösa in mark eller annat utrymme som ska användas för annat än enskilt byggande (allmän kvartersmark) enligt 6 kap. 13 § PBL om marken eller utrymmets ändamål inte kan anses säkerställt ändå. Fastighetsägaren har motsvarande rätt att kräva att kommunen löser in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt byggande enligt 14 kap. 14 § PBL. Rätt till inlösen gäller endast om behovet inte redan är tillgodosett. Vid en kombination av enskild och allmän kvartersmark kan det uppstå svårigheter och en otydlighet i genomförandet på grund av att frågan om inlösen kan bli oklar.

Kommunen gör den samlade bedömningen att området är lämpligt för flera ändamål och att risken för att detta försvårar genomförandet är förhållandevis liten. Kvartersmarken har redan idag en kombination av enskild och allmän kvartersmark. Kommunen prövar endast i detta skede att öka flexibiliteten för fastigheten ytterligare genom att möjliggöra för användningen D - Vård. Detta gör att planläggningen inte medför så stora ökade risker vid ett genomförande av detaljplanen jämfört med ett nollalternativ. Nyttan av att möjliggöra för etablerandet av ny verksamhet på platsen och förlänga planens aktualitet och användbarhet bedöms viktigare än eventuellt ökad risk.

Annat

Skyddsrum

Inom planområdet finns två skyddsrum med 60 respektive 72 platser. Ansvaret 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 MCF. MCF ser restriktivt på avveckling av skyddsrum och utgångspunkten är därmed att skyddsrumspatser som avvecklas ska ersättas med nya skyddsrumspatser.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Översiktsplan

Planområdet är i översiktsplanen utpekade 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 det vara förenligt med översiktsplanen. Bostadsändamålet finns kvar i planområdet och vårdändamålet kan utgöra former av boenden.

Högtrycket 2 - Granskningshandling

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:

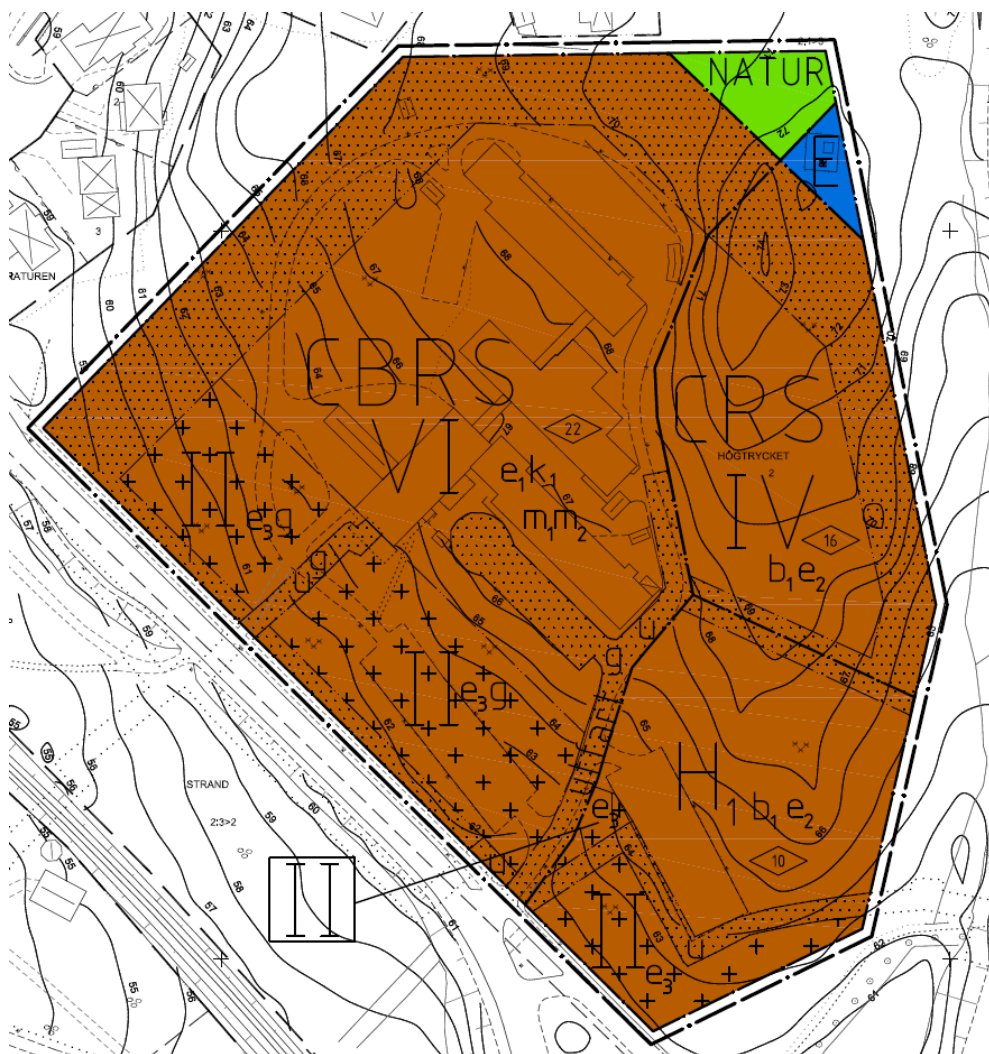
CBRS-området: Centrum, bostäder (genom konvertering av och/eller påbyggnad av befintliga byggnader), kultur- och fritidsändamål, skola

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.

Högtrycket 2 - Granskningshandling

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.



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, Soundcon AB 2026

Bullerutredningens innehåll sammanfattas i avsnittet Hälsa och säkerhet – Buller.

PM – riktad inventering, Henric Ernstson Konsult 2026

Inventeringens innehåll sammanfattas i avsnittet Miljö - Naturmiljö

Kvalitativ riskanalys, COWI 2013

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

Högtrycket 2 - Granskningshandling

Skyfallsutredning, WSP 2026

Utredningens innehåll sammanfattas i avsnittet Hälsa och säkerhet – Skyfall.

PM – Dagvattenutredning, Tekniska förvaltningen Kristinehamns kommun 2026

PM:ets innehåll sammanfattas i avsnittet Hälsa och säkerhet – 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.

Försvarmaktens 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 av 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

Högtrycket 2 - Granskningshandling

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 blyföreningar i Varnumsviken till följd av förhöjda halter i miljön.

Miljö

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 kvartermark 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 till största del tall men också björk. Närmast byggnaderna är det yngre tall medan det mot fastighetsgränsen finns flera mycket grova och äldre tallar kvarlämnade. På de mer glesbevuxna delarna av fastigheten finns några större solitärer. Strax öster om planområdet, parallellt med Stenstavägen, finns en enkelsidig allé med lindar.



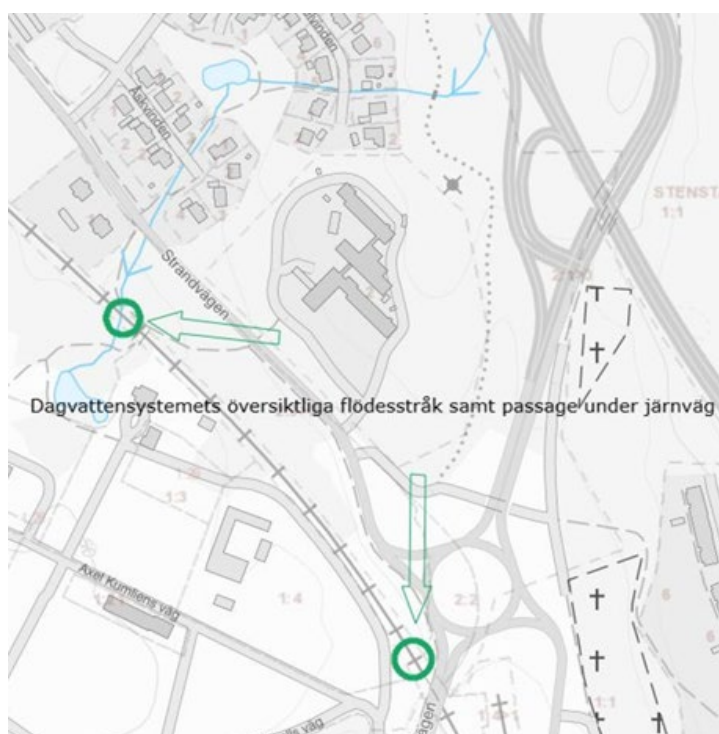
Foto från Stenstavägen som visar lindallén utanför planområdet, samt blandskogen med många stora tallar som ligger både inom och utanför planområdet (Foto från Google Maps).

Då det inom planområdet finns äldre skog har en riktad boplatsinventering genomförts under våren 2026 för att kunna göra en bedömning av om det finns behov av att göra en fördjupad inventering av området eller inte samt ta fram rekommendationer för planområdet utifrån inventeringen. När det gäller de utpekade och efterfrågade arterna samt de livsmiljöer som gynnar dessa, finns inga indikationer på att området hyser eller utgör en viktig livsmiljö för dem. Området domineras av tall, varav många individer börjar bli äldre och har utvecklat kraftiga kronor. Närmast byggnaderna förekommer främst klenare tallar, omkring 70 år gamla, medan det längre ut mot omgivande mark finns grövre tallar med stor utvecklingspotential. Hela området är dock starkt påverkat av buller från E18, vilket bedöms begränsa djurlivet. Därtill påverkas området i hög grad av ljusföroreningar från trafiken, vilket gör det mindre lämpligt som livsmiljö för fladdermöss. Vid den översiktliga besiktningen av träden noterades generellt få håligheter. De håligheter som observerades återfanns främst i salixträd som står utanför planområdet.

Hälsa och säkerhet

Dagvatten

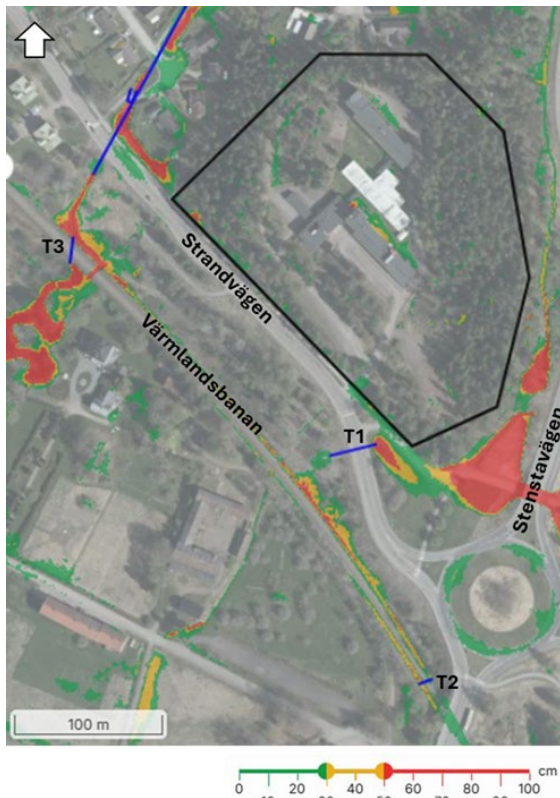
Dagvatten avser regn- och smältvatten som rinner av eller samlas på markytan. I stora mängder kan dagvatten orsaka problem i form av översvämningar och föroreningar i närliggande vattendrag. Ytavrinningen inom planområdet sker enligt topografin, där marken lutar från norr mot Strandvägen. Höjdnivåerna varierar mellan cirka +72,5 m i de högre belägna delarna i nordöst och cirka +60 m i de lägre partierna i sydväst. Den befintliga bebyggelsen avvattnas mot det västra avrinningsområdet, medan skogspartiet i öster avvattnas mot den sydöstra lågpunkten. De naturliga flödesvägarna inom området styr därmed dagvattenavrinningen mot lågpunkter där vidare avledning sker till det kommunala dagvattensystemet. Befintliga byggnader är anslutna till VA-nätet. Dagvattenledningar som avleder vatten från planområdet samt uppströms liggande avrinningsområden passerar järnvägen på två platser på sin väg mot recipienten.



Skyfall

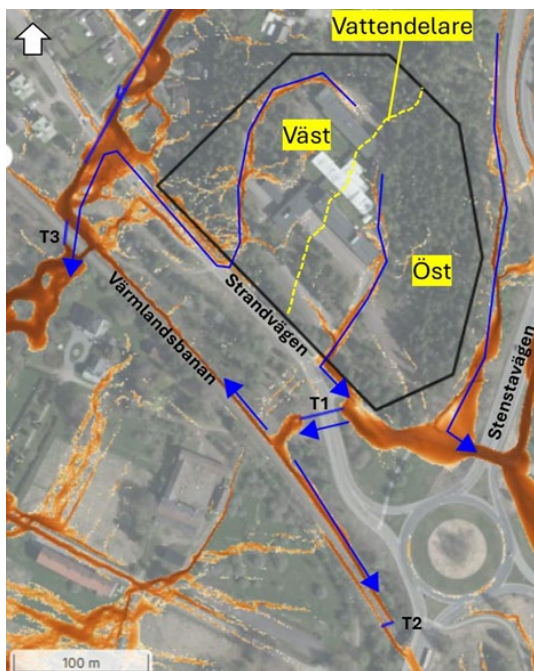
Nuläget gällande ett 100-årsregn inom och omkring planområdet visar att fastigheten i sig klarar sig bra från att översvämmas i samband med ett 100-årsregn. Men områden runt planen får desto mer översvämningar, det gäller både uppströms och nedströms planområdet. Nedströms planområdet översvämmas undergången under järnvägen sydväst om planområdet. I sydöst översvämmas grönytan i anslutning till undergången vid Stenstavägen. Vid båda dessa översvämmade områden överstiger beräknat vattendjup 50 cm.

Högtrycket 2 - Granskningshandling



Max vattendjup inom och kring planområdet, befintlig situation. T1-3 är befintliga trummor. Källa WSP

Flöden från den västra delen av planområdet bräddar främst ut över Strandvägen sen vidare till gångtunnel under Värmlandsbanan. En liten del bräddar mot en befintlig trumma under Strandvägen i väst och sedan vidare till befintlig trumma under Värmlandsbana i väster och gångtunneln. Från det östra området sker den huvudsakliga bräddningen från planområdet till gångtunnel under Stenstavägen via ett parkstråk och grönyta. En liten del bräddar mot Värmlandsbanan via Strandvägen.



Flödesstråk vid skyfall inom planområdet med omnejd, befintlig situation. Blå pilar visar flödesriktning. T1-3 befintliga trummor. Källa WSP

Högtrycket 2 - Granskningshandling

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Soundcon AB inom ramen för detaljplanprocessen i syfte att studera befintlig bullerpåverkan från väg- och järnvägstrafiken. Förutsättningarna för planområdet avser en prognostiserad trafikmängd 2045 där trafiken räknats upp från dagens mängd för att på så sätt kunna bedöma bullersituationen i ett längre perspektiv. Hela bullerutredningen finns som bilaga till detaljplanen.

Riktvärdena för bostäder gällande buller är följande enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Buller från spårtrafik och vägar		Högsta trafikbullernivå, dBA (frifältsvärde)	
Utomhus	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå	
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 ^{a)}	-	
Vid bostad om högst 35 kvadratmeter	65	-	
Vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden)	50	70 ^{b)}	
<p>a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. <p>b) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</p>			

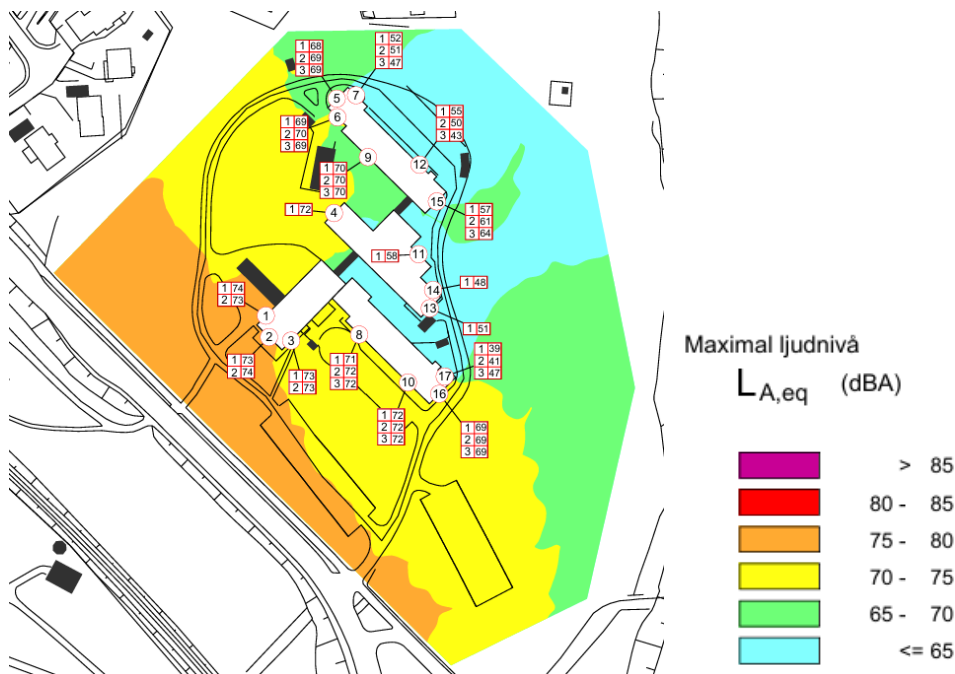
Bullerutredningen visar på att dagens bebyggelse inom fastigheten skulle klara riktvärdena för bostadsbyggnaders fasader vad gäller ekvivalent ljudnivå förutom gaveln närmast Strandvägen. Därtill är de sydvästra av fastigheten för högt bullerutsatta för bostadsbyggande gällande ekvivalent ljudnivå utan att åtgärder behöver till.



Situation trafik framtidsprognos år 2045. Dygns ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark samt ljudnivåer i beräkningspunkter. Källa Soundcon AB

Högtrycket 2 - Granskningshandling

Vad gäller maximala ljudnivåer vid fasader visar bullerutredningen att området utsätts för höga ljudnivåer framför allt från tågtrafik. Detta är relevant vid uppförande av bostäders uteplatser om en sådan ska anordnas. Om befintliga byggnader inreds som bostäder bedöms de ha svårt att uppfylla dessa riktvärden på uteplatser i direkt anslutning till bostaden (t ex balkonger). Dock finns möjlighet att placera en gemensam uteplats där ljudnivåerna är under 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå vid gårdsmiljön kring byggnaderna.



Situation trafik framtidsprognos år 2045 Maximal ljudnivå 1,5 m över mark från tågtrafik samt ljudnivåer i beräkningspunkter. Källa Soundcon AB

Transport av farligt gods

Högtrycket 2 är beläget på ett avstånd på ca 100 meter från E18, 35 meter som närmast från Stenstavägen och omkring 70 meter från Värmlandsbanan. 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.

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 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 från 2014.

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

Högtrycket 2 - Granskningshandling

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.

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 ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet) 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 prövas i bygglovet 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.

Högtrycket 2 - Granskningshandling



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.

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. På nästa sidan ses matsalsbyggnaden till vänster och matsalens entré till höger.

Högtrycket 2 - Granskningshandling



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.



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 ädelträmaterialen 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.

Högtrycket 2 - Granskningshandling



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 ligger synligt 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 träridåer. För kristinehamnarna är stadsbilden från Strandvägen välbekant då den har varit relativt oförändrad sedan många decennier tillbaka. De boende på Strands bostadsområde passerar Högtrycket 2 regelbundet. Stadsbyggsmissigt 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 Mariebergstrondellen 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.

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 insamlingsansvar, 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 fibernätägare. Planområdet korsas av ett ledningsstråk av allmänna ledningar.

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 skyddsrumspatser i relation till invånarantalet.

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

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 Strands bostadsområde åt nordväst. 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 Mariebergstrondellen som förbinder dessa med övriga Kristinehamns tätort samt E18 bedöms ha god kapacitet.

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 Mariebergstrondellen som skapar goda gång- och cykelkommunikationer även norrut under E18 samt österut mot Stenstaliden.

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.

Inom fastigheten Högtrycket 2 finns även ett avtals servitut, 17-IM2-44/211.1, gällande en utbyggnad av en kraftledning mellan Hallsberg och Kil.

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.

Avtalsservitutet för kraftledning, 17-IM2-44/211.1, är ett generellt servitut som gäller över flera fastigheter. Bedömningen är att servitutet inte blir mer påverkat vid ett genomförande av detaljplanen då inga nya bygggrätter tillkommer mot befintlig detaljplan. Servitutägaren har inte för avsikt att genomföra några åtgärder inom ramen för servitutet. Servitutet kan också ses som utdaterat vad gäller fastigheten Högtrycket 2 då det sannolikt inte går att genomföra utifrån dagens elsäkerhetsföreskrifter ens utifrån befintlig bebyggelse.

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.

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Högtrycket 2	<p>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.</p> <p>Fastigheten kan styckas av till flera fastigheter.</p> <p>Stråket av naturmark i norr ska överföras till den kommunala fastigheten Strand 2:1.</p>
Strand 2:1	<p>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.</p>

Konsekvenser för riksintressen

Riksintresse för rörligt friluftsliv och kommunikationer samt Försvarsmaktens 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 bygggrätten 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

Högtrycket 2 - Granskningshandling

kommunala ledningsnätet och omhändertas och renas på ett betryggande sätt. Fördröjningsåtgärder för dagvatten föreslås i syfte att minska risken för översvämningar och belastningen på recipienten.

Konsekvenser för miljö

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.

Då det inom planområdet finns äldre skog har en riktad boplatsinventering genomförts under våren 2026 för att kunna göra en bedömning av om det finns behov av att göra en fördjupad inventering av området eller inte. Sammantaget bedöms förutsättningarna för fladdermöss och flera känsliga fågelarter vara begränsade utifrån att hela området är dock starkt påverkat av buller och ljus från E18 och att få håligheter i träd noterades vid besiktningen. Det finns däremot viss potential för insekter och deras livsmiljöer. Om tallar som inte behöver avverkas i samband med byggnation tillåts stå kvar och utvecklas fritt, kan grova, äldre stammar lämnas. Dessa kan bli solbelysta och utveckla strukturer såsom grov bark och håligheter, vilket kan gynna flera arter.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Dagvatten

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

Till följd av planförslaget kan tidigare oexploaterad mark hårdgöras upp till 60% inom de olika användningsområdena i plankartan. Inom planområdet regleras därför att dagvatten ska fördröjas till en viss volym inom varje användningsområde innan det avleds vidare till det allmänna VA-nätet för att säkerställa att nätet inte blir överbelastat och att rening av dagvattnet kan ske. Fördröjningsytor ska byggas ut i takt med att användningsområdena byggs ut och ska ha öppna lösningar med möjlighet till ytlig tillrinning för att också bidra till att bromsa flöden över fastigheten vid skyfall. Förslaget är att dagvatten sedan ska avledas till det kommunala dagvattenledningsnätet.

Flödesberäkningarna har utförts för ett 20-årsregn med en klimatfaktor på 1,25. Detta för att säkerställa att tillräcklig fördröjning ska ske innan vattnet avleds till kommunens VA-nät och inte försämra förutsättningarna för nedströms belägna områden samt för att kunna hantera visst skyfallsregn på fastigheten. Beräkningarna visar på behov av fördröjning vilket fördelar sig likt följande: DCBR-området 169 m³, DCR-området 97 m³ och DCH-området 76 m³.

Vid genomförande av fördröjningsåtgärder för dagvatten inom fastigheten vid utbyggnation inom användningsområdena bedöms det inte bli några konsekvenser gällande dagvatten till följd av planläggningen.

Skyfall

Skyfallsutredningen som tagits fram inom ramen för detaljplanen visar på att vid en maximal utbyggnad inom planområdet är det framför allt östra delen, som idag är oexploaterad, som skulle generera en större ökning i flöde och volym vid ett skyfall. Dock finns det större områden på allmän plats intill planområdet mot rondellen i sydöst som fungerar som översvämnings- och fördröjningsområde vid skyfall. Det leder till att vattendjupet i nedströms liggande översvämningsområden (även Värmlandsbanan) bedöms öka med ca 1 cm utan åtgärder inom planområdet.

De ökande vattenvolymer som genereras vid ett skyfall vid full utbyggnation och som leder mot Värmlandsbanan via Strandvägen kommer kunna kompenseras för genom de dagvattenåtgärder som ska genomföras vid utbyggnation inom de olika användningsområdena. Dagvattenåtgärdernas volymer säkrar att planförslaget inte försämrar situationen vid Värmlandsbanan vid ett skyfall. Vid utformning av dessa system är det viktigt att höjdsättning sker som tillåter fri inströmning av stora flöden.

Ökade flöden och volym från den östra delen är dock större än vad föreslagna system för dagvattenhantering kommer ha kapacitet att omhänderta. Den volymen ansamlas i svackan mellan planområdet och rondellen och leder sedan vidare söderut via en gångtunnel. Dock bedöms ökningen endast bidra till att vattendjupet inom översvämningsområden och befintliga trummor nedströms ökar med ca 1 cm. Utifrån ett avrinningsområdesperspektiv bedöms konsekvensen av detta vara försumbar. Vid behov finns möjlighet att vidta säkerhetsåtgärder genom att anlägga större fördröjningsytor i parkstråk i anslutning till gångtunneln under Stenstavägen. Fördröjningen ligger då uppströms Värmlandsbanan vilket innebär en positiv effekt på Värmlandsbanan.



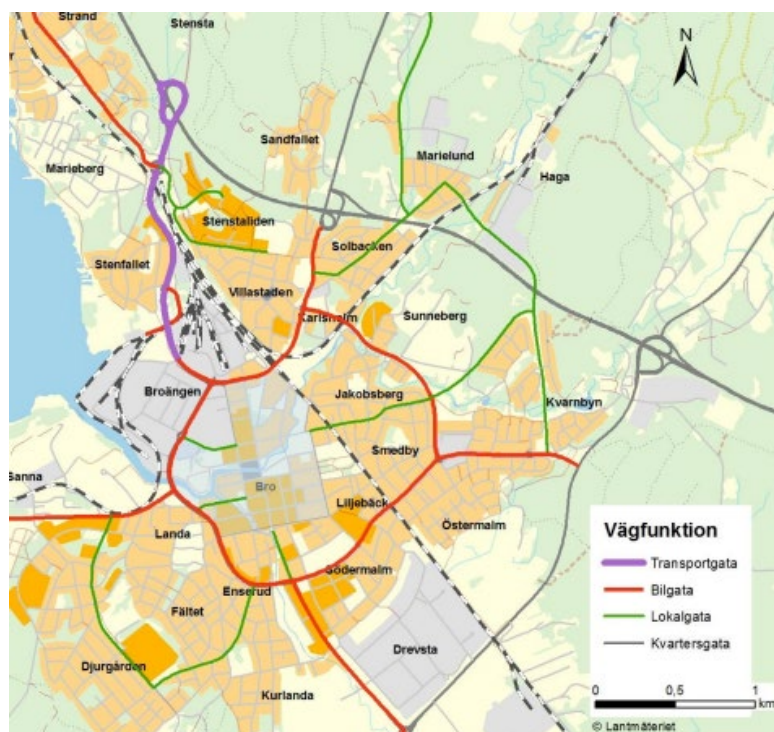
Potentiella ytor för fördröjning av ökad volym vid skyfall från planområdet. Källa WSP

Högtrycket 2 - Granskningshandling

Sammantaget bedöms översvämningssituationen inte bidra till ökade negativa effekter efter planens genomförande förutsatt att dagvattensystemen inom planområdet byggs ut som ytliga system för fördröjning och enligt de volymer som är presenterade i detaljplanens dagvattenutredning.

Buller

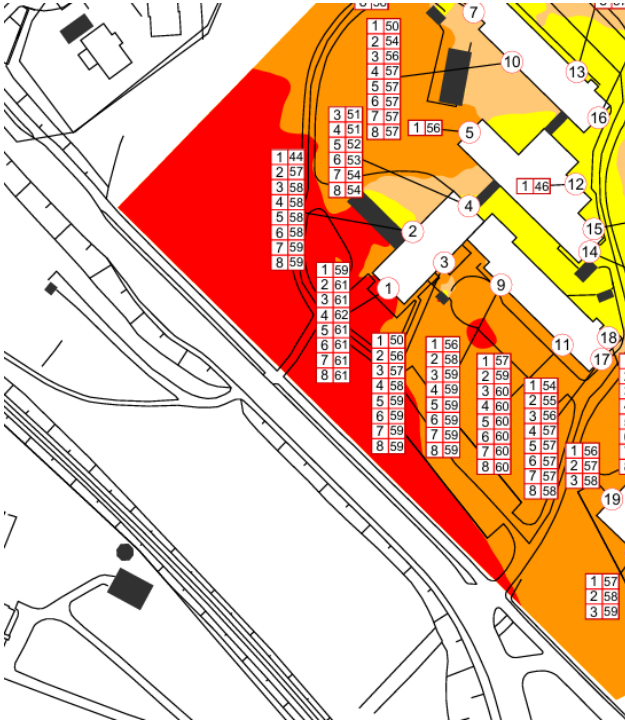
Planförslaget bedöms inte generera några större öknings gällande bullernivåer inom eller utom planområdet. Utifrån slutsatserna i avsnittet gällande trafik så bedöms inte trafiken och således inte heller trafikbullret öka i någon större utsträckning utifrån detaljplanens intentioner. Skulle mer trafikintensiva verksamheter etablera sig kommer trafiken ändå till största del gå öster ut mot på- och avfarten till E18 eller mot Kristinehamns centrum där de sedan sprids på vägnätet. Det är trafikintensiva gator och är i kommunens Trafikplan utpekade som transportgator där tung trafik ska ledas in mot hamnen och centrala industriområden. Planområdets eventuella trafikökning och dess trafikbuller bedöms inte öka bullernivåerna i omgivningarna.



Utklipp från Trafikplan 2017.

För bostäder och vårdboenden ska riktvärden om trafikbuller vid bostadsbyggnader uppfyllas. Planområdet påverkas av trafikbuller från järnväg och väg men inom planområdet finns möjligheter att uppföra bostäder som klarar riktvärdena gällande ljudnivå vid fasad i trafikbullerförordningen. Ska uteplats anordnas behöver den anläggas på plats där ekvivalent ljudnivå är under 50 dBA samt maximal ljudnivå är 70 dBA vilket går att lösa mellan befintliga byggnader alternativt vid genomtänkt utformning av området vid ny bebyggelse. Inom de mest bullerutsatta lägena inom planområdet krävs anpassningar av utformningen av bostäderna för att klara riktvärdena för buller vid fasad. Det regleras med en utformningsbestämmelse. Om befintlig bebyggelse ska inhysa bostäder krävs att lägenheter med fasad mot den mest bullerutsatta gaveln mot järnvägen är som mest 35 m² stora.

Högtrycket 2 - Granskningshandling



Inom det rödmarkerade området är den ekvivalenta ljudnivån för hög, anpassningar behövs vid bostadsbyggande. Källa Soundcon AB

Buller från spårtrafik och vägar	Högsta trafikbullernivå, dBA (frifältsvärde)		
	Utomhus	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid en bostadsbyggnads fasad		60 ^{a)}	-
Vid bostad om högst 35 kvadratmeter		65	-
Vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden)		50	70 ^{b)}
<p>a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. <p>b) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</p>			

Riktvärdena för bostäder gällande buller är följande enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Transport av farligt gods

För att komplettera riskanalysen från befintliga detaljplanen har kommunen även utgått från länsstyrelsens Vägledning för planering intill transportleder med farligt gods, från 2024. Vägledningen är den idag senast utgivna i ämnet. Nedan 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.

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 **Järnväg**
- 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.

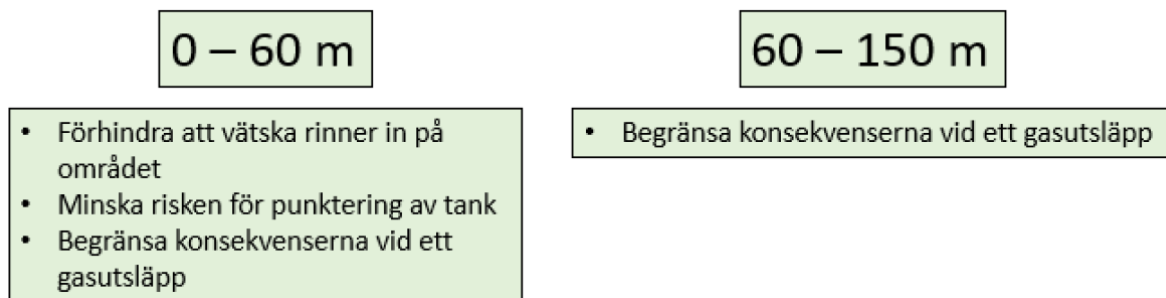


Bild som visar grundkraven som ska beaktas vid tillämpningen av riktlinjer (Vägledning för planering intill transportleder med farligt gods, Länsstyrelsen i Jönköpings län, 2024).

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 bygghusetyp och väg/järnvägskategori.

Högtrycket 2 - Granskningshandling

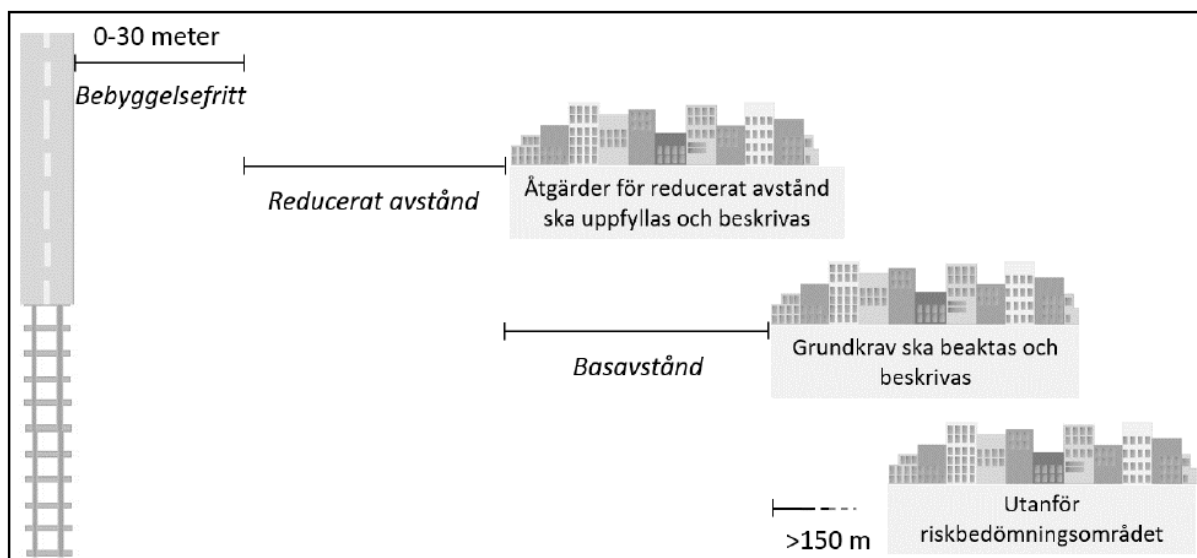


Illustration som visar reducerat och basavstånd. Vid reducerat avstånd behöver både grundkrav och skyddsåtgärder beaktas. Vid basavståndet behöver enbart grundkraven beaktas (Vägledning för planering intill transportleder med farligt gods, Länsstyrelsen i Jönköpings län, 2024).

Diskussion och bedömning av åtgärdsbehov intill respektive farligt gods-led

Värmlandsbanan:

Enligt vägledningen är ett avstånd på minst 60 meter från Värmlandsbanan till tätortsbebyggelse tillräckligt långt för att tillsammans med grundkraven utgöra tillräckligt skydd (basavstånd). Utöver grundkraven krävs inga ytterligare riskreducerande åtgärder inom 60 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 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

Högtrycket 2 - Granskningshandling

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. Därtill avgränsas planområdet mot riskkällan av en skogsgrensa samt att den förhärskande vindriktningen är bort från planområdet vilket innebär mindre risk vid en olycka som genererar ett gasutsläpp.

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 vägvägnittet. 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 2026. 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:

- 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 införas så räknas bebyggelsefri zon från släntfot

Högtrycket 2 - Granskningshandling

- 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.

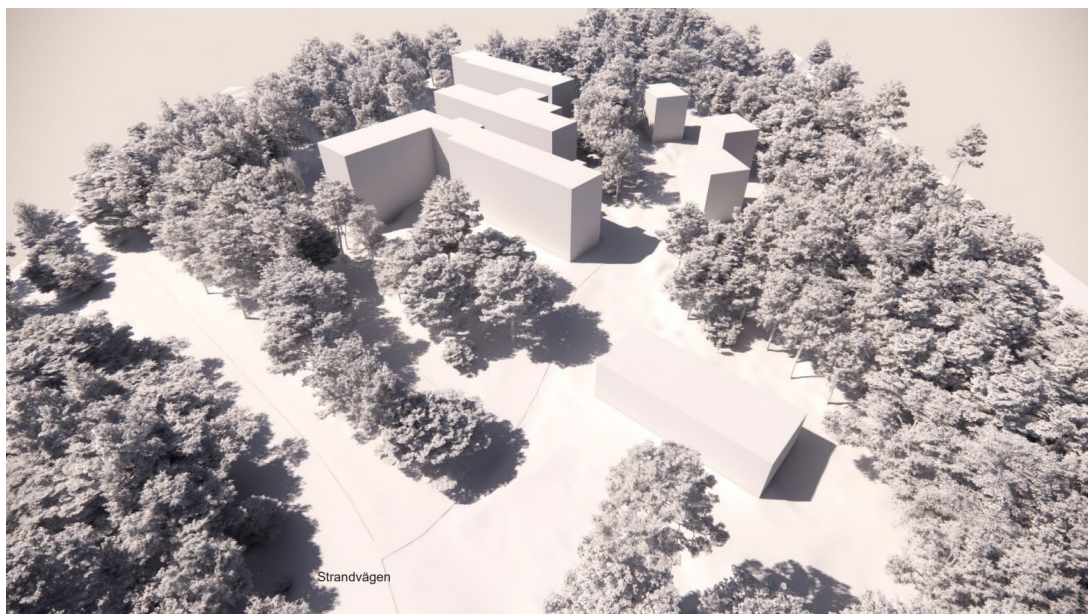
Kommunen bedömer att grundkravens två första skyddsåtgärds punkter uppfylls genom områdets befintliga topografi och utformning. Den tredje punkten, som även återkommer bland åtgärder inom reducerat avstånd, gäller placering av luftintag för att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp. Detta bedömdes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

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 avåkningskydd och därmed bedöms åtgärden vara uppfylld. Den tredje punkten gäller begränsning av konsekvenserna vid ett gasutsläpp och uppfylls genom planbestämmelsen m_3 i detaljplanen. Den fjärde och sista punkten, som omfattar markytor inom 50 meter från riskkällan, uppfylls genom att planbestämmelsen m_2 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.

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. Förändringarna i stadsbilden blir små då området är omgärdat av skog i alla riktningar. Nedan finns bilder från volymstudie med ett förslag på full exploatering enligt detaljplanen i olika vyer och en skuggstudie som komplement. Bedömningen är att påverkan på stadsbilden är begränsad. Bilder från Arkitektbyrå Design.



Volymstudie full exploatering, vy från söder.

Högtrycket 2 - Granskningshandling

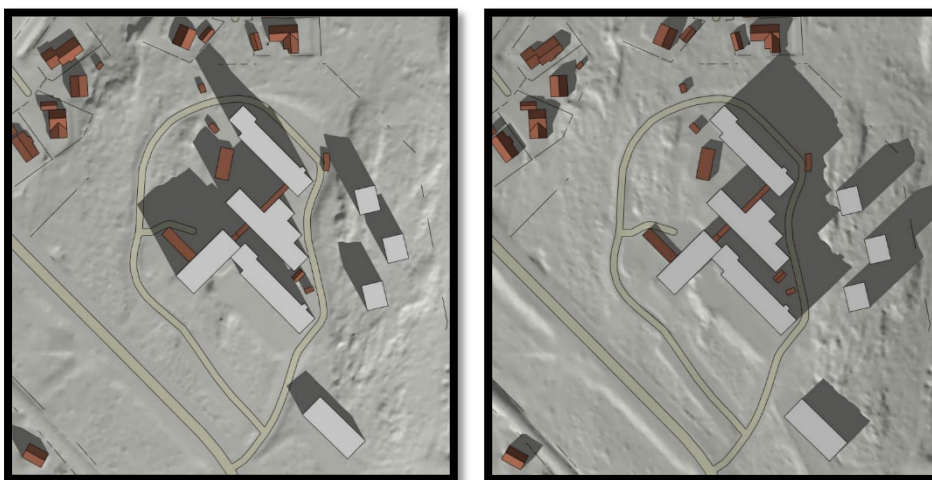


Vy från Strandvägen.



Vy från norr.

Även när det gäller skuggning av omkringliggande fastigheter kommer den befintliga växtligheten på kommunal mark skugga mer än eventuellt tillkommande bebyggelse.



Vårdagjämning 10:30 respektive 15:00.

Konsekvenser sociala frågor

Otrygghet

Detaljplanen möjliggör för ett större antal möjliga användningar. Det kan exempelvis handla om bostäder, skola, butiker, restauranger, kontor, idrotts- och sportanläggning, hotell, äldreboende eller fängelse. Utifrån det planbesked som planarbetet grundar sig på är utgångspunkten att pröva lämpligheten för ett fängelse på platsen. Ett fängelse på platsen kan bidra till en ökad upplevd otrygghet.

Upplevd otrygghet är subjektivt och kan vara svår att bedöma. Otrygghet kan upplevas av flera olika orsaker. Det kan vara en verksamhet som upplevs otrygg men även övergivna platser som inte används eller tomma och nedgångna lokaler kan upplevas otrygga, vilket planområdet präglas av idag. En anledning till upplevelsen av otrygghet gällande fängelse kan vara att Kriminalvårdens verksamhet och arbetsätt är obekant för många. Myndigheten bedriver dock ett rutinmässigt omfattande säkerhetsarbete som ska bidra till en trygg miljö, både för anställda och omgivningen. För att minska upplevelsen av otrygghet är det viktigt med en dialog och information mellan de närboende och Kriminalvården. Området är avskärmat från bostadsområdet vilket gör att upplevelsen av ett fängelse i närområdet inte blir lika påtaglig. Det finns personal på plats dygnet runt i ett fängelse. Interner är också inlåsta på nätterna.

Det finns en risk att en etablering av ett fängelse kan bidra negativt till den upplevda otryggheten även om den faktiska otryggheten i sig inte ökar. Ett genomförande av planen kan bidra till att planområdets utemiljöer kan börja användas igen och lokaler rustas upp vilket kan bidra positivt till den upplevda tryggheten. Kommunen bedömer att det allmänna intresset av att möjliggöra för nya verksamheter, skapa nya arbetstillfällen och möjliggöra för vårdplatser för Kriminalvården överväger den negativa påverkan som kan upplevs av de som bor och vistas i närområdet.

Konsekvenser för barn

Enligt barnkonventionens tredje artikel ska man vid alla beslut som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Syftet med att bedöma barnets bästa i en fråga är att utifrån en helhetsbedömning komma fram till det bästa möjliga beslutet för barnet eller barnen. Detta kan sedan vägas mot andra hänsyn och intressen. Barnets bästa ska väga tungt, men har ingen egen utslagskraft.

I närområdet finns inga offentliga verksamheter för barn som förskola eller skola, närmaste skola eller förskola är minst 500 meter bort och avskärmat med antingen större vägar eller flera bostadskvarter. Inte heller finns det någon allmän lekplats eller park i närområdet. Området avgränsas också av större vägar och järnväg i tre riktningar vilket bidrar till att barn inte rör sig in till området i någon större utsträckning. Området är redan idag en privatägd fastighet som exempelvis kan stängslas in.

Sydväst om fastigheten finns en större transportled med tillhörande gång- och cykelväg där stadsdelen Strand knyts ihop med övriga tätorten. Viss trafik kan ett fängelse generera men det är betydligt färre transporter än om det exempelvis skulle byggas bostäder eller bedrivs någon form av centrumverksamhet på fastigheten. Utifrån det bedöms en etablering av ett eventuellt fängelse som positivt för barn ur en trafiksäkerhetssynpunkt. Risken för incidenter vid in och utfart från ett fängelse med säkerhetsklass 3 är låg men en känsla av otrygghet kan finnas av att passera entrén. När någon in eller utfart sker vid entrén är det oftast de som arbetar på anstalten som passerar alternativt en transport med frihetsberövade. Om en permission ska ske är det bedömt av Kriminalvården att den frihetsberövade klarar av att sköta sin permission och det sker i kontrollerad form. Gång- och cykelvägen längs med Strandvägen är inte heller en plats som är lämplig för mindre barn att vara själva på.

Högtrycket 2 - Granskningshandling

Det går också att passera norr om planområdet längs med en skogsstig från rondellen vid Stenstavägen som leder vidare mot stadsdelen Strand. Stigens första drygt 300 meter går i princip längs med fastighetsgränsen för Högtrycket 2. En ökad risk för en upplevd otrygghet kan finnas då sträckan är mer avskild från allmänhetens ögon. Sträckan är dock ingen plats man uppehåller sig vid då det bara är mellan 30–40 meter mellan fastigheten Högtrycket 2 och de tungt trafikerade vägarna Stenstavägen och E18. Därtill är det ingen plats för mindre barn att vistas utifrån trafikrelaterade olycksrisker.



Kartbild över gång- och cykelvägar förbi Högtrycket 2.

Vad som är barnets bästa i detta avseende är svårt att bedöma. En etablering kan påverka känslan av trygghet för barn negativt då det finns många tankar och föreställningar om vad ett fängelse är och hur det fungerar. En mer direkt påverkan för barn gäller främst vid passage av området då planområdet i övrigt är avskärmat och knappt syns från omkringliggande bostadsområden. Området kan också idag upplevas otryggt genom att det är oanvänt med lokaler som står tomma. Mänsklig närvaro och användandet av en plats ökar känslan av trygghet. En etablering av ett fängelse kan ses positivt för barn utifrån en trafiksäkerhetssynpunkt då ett fängelse genererar lite trafik till det allmänna trafiknätet, jämfört med andra möjliga etableringar. Då området också kommer vara avspärrat vid etablering av ett fängelse är risken mindre för att barn tar sig in på ett område där det exempelvis skulle kunna finnas trafikrörelser och större parkeringar.

Bedömningen är att barn till viss del påverkas negativt men att det inte finns ett tydligt svar på frågan vad som är barnets bästa jämfört med nollalternativet, att platsen fortsatt inte används med tomma lokaler och risk för att området blir ett tillhåll för exempelvis kriminalitet. Utifrån det ser kommunen att det allmänna intresset av att möjliggöra för nya verksamheter, skapa nya arbetstillfällen och möjliggöra för vårdplatser för Kriminalvården överväger den negativa påverkan som kan upplevs av de som bor och vistas i närområdet.

Friytor, lek och rekreation

Planområdet består till största del av privatägd kvartersmark som är möjlig att stängsla av från allmänheten. Denna möjlighet finns även i gällande detaljplan för området. Den omgivande skogen med dess välanvända rekreativstråk ligger utanför planområdet och kommer inte påverkas av ett plangenomförande. Naturstråket i planområdets norra del bidrar till att stärka

Högtrycket 2 - Granskningshandling

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

Kommunen bedömer att den förväntade trafikökningen utifrån den nuvarande intentionen med detaljplanen inte kommer leda till någon betydande trafikökning och kommer därmed inte påverka omkringliggande infrastruktur negativt. Generellt är transporter inom vårdverksamhet inte så omfattande. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt.

Skulle fastigheten i framtiden utvecklas till att innefatta en mer trafikintensiv verksamhet så bedömer kommunen att det finns god kapacitet på det omkringliggande vägnätet. Trafik bedöms genereras till största del från öster via Karlstadsvägen och Stenstavägen genom den kapacitetsmässigt väl tilltagna rondellen. Infart till planområdet sker då genom en högersväng vilket inte bidrar till köbildning och området bedöms också kunna hantera en stor mängd trafik och parkering om nödvändigt. Trafikverkets infrastruktur bedöms inte påverkas utifrån att det inte finns några korsningar i samband med avfarterna från E18 som kan bidra till att köbildning skapas.

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.

Upplysningar

Vattenverksamhet

Om markens beskaffenhet behöver ändras genom markavvattning omfattas detta av tillståndsplikt enligt 11 kap. 13 § miljöbalken. I Kristinehamn har dessutom förbud mot markavvattning utfärdats enligt 4 a § förordningen (1998:1388) om vattenverksamheter. Det innebär att både dispens och tillstånd krävs för sådana åtgärder.

Invasiva arter

Inom den sydöstra delen av planområdet finns flera rapporter av den invasiva arten jätteloka. Enligt förordningen (2018:1939) om invasiva främmande arter är det inte tillåtet att avsiktligt låta dessa arter växa eller reproducera sig. Vid ett genomförande av planen riskerar jordmassor med fröer och växtdelar att flyttas runt. Mer information finns på kommunens hemsida.