

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

Vallås 1:1 m.fl., Kristinehedsgymnasiet



Vallås, HALMSTADS KOMMUN,

Standardförfarande, KS 2022/00324

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2024-05-20

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

INLEDNING

Under samrådstiden har synpunkter från allmänheten och sakägare kommit in och sammanställts och bemötts med kommentarer. Frågor som inte berör planläggningen noteras. Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar med mera har namngivits. Personnamn skrivs inte ut, uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns tillgängligt på Samhällsutvecklingsavdelningen.

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standard planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-06-07 § 92 genomförts under tiden 16 juni - 10 september 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 22 berörda remissinstanser. Följande 12 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut (SGI)
- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- Socialnämnden
- Halmstads energi och miljö AB (HEM)
- Laholmsbuktens VA AB (LBVA)
- Miljönämnden
- Byggnadsnämnden
- Skanova
- Region Halland
- Vallås fritidsodling

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Geoteknik
- Dagvattenhantering
- Höjder och placering
- Trafikökning och buller
- Störningar från fjärrvärmeverket
- Naturvärden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Dagvattenutredningen och den geotekniska utredningen har kompletterats i enlighet med de synpunkter som kommit in från länsstyrelsen och SGI. En planbestämmelse om dike (n_4) har införts utmed Kornhillsvägen och Mineralvägen för att säkerställa dagvattendiken. Bestämmelsen gäller även för området i norr där det finns ett befintligt dagvattendike.

Planbestämmelsen om komplementbyggnader har tagits bort och ersatts med en planbestämmelse om högsta byggnadsarea (e_1) i kombination med en planbestämmelse om att huvuddelen av byggnaden ska placeras utmed Mineralvägen för att avskärma från buller (p_1).

En planbestämmelse har införts om att skolgård ska utformas så att 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inte överskrids på de ytor som är avsedda för rekreation och pedagogisk verksamhet (m_1).

Nockhöjden på byggrätten i sydväst (föreslagen idrottshall) har sänkts från 14 till 12 meter. Byggrätten för föreslagen idrottshall i sydväst har flyttats in 7 meter från Mineralvägen. Byggrätten i söder har flyttats in ytterligare 2 meter från Mineralvägen. En solstudie har tagits fram (Liljewall 2024-01-30) som visar att de nya byggrätternas höjd och placering ger förutsättningar för fortsatt goda solförhållanden i området.

Planbestämmelsen n_3 har preciserats till att träd med en stamdiameter större än 70 cm 1 meter över mark ska bevaras och skyddas. Området har även utökats för att även omfatta den skyddszon som behövs runt träden.

Planbestämmelsen om skyddsplantering (n_1) har förtydligats med att en visuellt skyddande plantering i form av träd eller höga buskar ska finnas mellan skolan och befintliga bostäder. Området för plantering har även utökats i sydväst.

Illustrationskartan har justerats enligt de ändringar som gjorts på plankartan och för att tydliggöra dagvattenhanteringen och elevernas utemiljö.

Området för teknisk anläggning (E) har flyttats till andra sidan Kornhillsvägen.

Området för allmänna underjordiska ledningar (u) har utökats i sydväst för att även omfatta befintlig fjärrvärmeledning.

Utfartsförbudet utmed Kornhillsvägen har justerats för att utöka möjligheterna för in- och utfart för avfallshantering.

Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsen 2024-03-12 genomförts under tiden 14 mars - 4 april 2024. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 20 berörda remissinstanser. Följande 4 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut (SGI)
- Halmstads energi och miljö AB (HEM)
- Teknik- och fastighetsnämnden

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Geoteknik
- Naturvärden
- Buller
- Avfallshantering

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planbestämmelsen om högsta nockhöjd för byggnaden i nordväst är satt som en plushöjd över angivet nollplan. Eftersom den befintliga marknivån ligger på mellan +11 och +16 meter möjliggör detaljplanen för en byggnad i 3–4 våningar. Den geotekniska utredningen har trots detta kompletterats med beräkningar för en större marklast för att möjliggöra viss markuppfyllnad, Awer 2024-04-30. Utredningen visar att stabiliteten är tillfredsställande för laster upp till 70 kPa. Marken avses inte fyllas upp mer än nödvändigt utan bygganden i nordväst kommer till största delen att följa slänten för att hämta upp höjdskillnaden mellan skolorna så att eleverna på ett enkelt sätt kan ta sig mellan byggnaderna. Planbeskrivningen har kompletterats med information om eventuell markuppfyllnad.

Planbeskrivningen har förtydligats med information om hur avfallshanteringen ska lösas inom planområdet.

En planbestämmelse om utökad lovplikt för trädfällning har införts i planområdets norra del för att utöka trädens skydd (a₁).

Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen och på plankartan.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör människors hälsa och säkerhet ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion

Länsstyrelsen instämmer i de synpunkter som inkommit från Statens geotekniska institut, SGI och redogör kortfattat för dessa nedan.

- Stabilitetsberäkningen i den geotekniska utredningen är delvis utförd med för liten last i förhållande till den byggrätt som detaljplanen medger.
- Det är oklart om marken avses fyllas upp och om det krävs restriktioner avseende fyllnadshöjder.
- Kvarstående oklarheter om geoteknisk säkerhet behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet.
- Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i detaljplanen.

Kommentar

Se kommentaren till SGI.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

Stabilitetsberäkningar i den geotekniska utredningen är utförd med 50 kPa markbelastning medan plankartan medger ”h2 ” högsta nockhöjd på huvudbyggnad på +30 meter över angivet nollplan vilket inrymmer fler våningsplan än 4 (med normal takhöjd) som angivits i illustrationen för planerad byggnation. En schablonbelastning om 10 kPa per våningsplan för ”normala” takhöjder och byggnadskonstruktioner brukar användas vid beräkning av stabiliteten för en slänt. Om byggnaden avviker bör andra belastningar övervägas som speglar de faktiska markbelastningarna.

SGI anser att nuvarande handlingar behöver kompletteras med stabilitetsberäkningar med markbelastningar för planerade förhållanden enligt plankartan alternativt säkerställa åtgärder för de byggnader där markbelastningar överstiger 50 kPa så att stabiliteten blir tillfredsställande för planerad byggnation. Markbelastningar kan utgöras av last från byggnad men även av last från fyllnadsmassor. Det är fortsatt oklart för SGI om marken avses att fyllas upp och om det krävs restriktioner avseende fyllnadshöjder för att marken ska bli lämplig att bebygga såsom planen föreslår. SGI anser att det behöver förtydligas.

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar

Planbestämmelsen om högsta nockhöjd för byggnaden i nordväst är satt som en plushöjd över angivet nollplan. Detaljplanen möjliggör för en högsta nockhöjd på +30 meter över angivet nollplan för byggnaden i nordväst som ligger i slänten. Då befintlig marknivå ligger på ca +16 meter på den högsta nivån och ca +11 meter på den lägsta nivån möjliggörs en byggnad i 3–4 våningar med en våningshöjd på 4,2 meter med träbjälklag och sadeltak. Marken avses inte fyllas upp mer än nödvändigt utan bygganden kommer till största delen att följa slänten för att hämta upp höjdskillnaden mellan skolorna så att eleverna på ett enkelt sätt kan ta sig mellan byggnaderna. För att möjliggöra för viss markuppfyllnad har den geotekniska utredningen kompletterats med beräkningar för en större marklast, Awer 2024-04-30. Utredningen visar att stabiliteten är tillfredsställande för laster upp till 70 kPa. Planbeskrivningen har kompletterats med information om eventuell markuppfyllnad.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB

Det framgår inte i detaljplanen hur avfallshanteringen ska lösas, förutsättningar för en bra arbetsmiljö och en säker avfallshandling behöver skapas och förtydligas i detaljplanen i samråd med HEM.

HEM önskar en separat illustration i planbeskrivningen som visar följande:

- Avfallshandlingens placering och val av insamlingslösningar, te.x. miljöhus, miljörum, inhägnad container samt fettavskiljare.
- Lastbilens uppställningsplats vid tömning, max 10 meter dragväg av kärl och max 10 meter slangdragning vid tömning av fettavskiljare.
- Vilken väg sopbilen ska köra, backning är inget körsätt, det ska finnas möjlighet till genomfart på ett säkert sätt med bra sikt eller vändmöjlighet enligt angivet i HEM:s Råd och Riktlinjer.

Dragavstånd, vändradier och tillfartsvägar bör vara måttsatta eller beskrivs avstånd i text. Bifogar Hem Råd och Riktlinjer skapa plats för avfallshandling.

I övrigt inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats med information om hur avfallshandling ska lösas inom planområdet.

TEKNIK- OCH FASTIGHETSNÄMNDEN

Behov av gymnasieskola, Bygg- och anläggningsprogrammet samt idrottshall finns med i Lokalförsörjningsplan 2023–2032 vilket framkommer i planbeskrivningen, handlingarna bör dock uppdateras med att årtal för den senast beslutade Lokalförsörjningsplanen 2025–35.

Teknik- och fastighetsnämnden föreslår även att n₄-området längs Mineralvägen placeras inom området likt utformning vid Kornhillsvägen. Detta för att inte begränsa utformningen av byggnader och logistikområde.

Teknik- och fastighetsnämnden har i övrigt inget att erinra mot granskningsförslaget.

Kommentar

Planbeskrivningen justeras med rätt årtal för den senast beslutade Lokalförsörjningsplanen.

Planbestämmelsen för diket (n₄) kommer att ligga kvar efter avstämning med LBVA. Diket kan inte placeras närmare Mineralvägen eftersom det då riskerar att påverka befintliga va-ledningar som ligger utmed vägen.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Trafikverket
- Nordion energi AB
- Skanova Telia company AB
- Halmstads stadsnät AB
- Laholmsbuktens VA AB (LBVA)
- Kulturmiljö Halland
- Region Halland
- Lantmäterimyndigheten
- Barn- och ungdomsnämnden
- Miljönämnden
- Räddningstjänsten
- Kommunala funktionsrättsrådet
- Destination Halmstad AB
- Villaägarna södra Halland
- Bostadsrättsföreningen Halmstadshus 7
- Socialnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

FASTIGHETSÄGARE 1

Ni nämner att bullernivån ska hållas inom givna ramar med hänsyn till skolans elever. Vad är en rimlig nivå för villaägare längs Mineralvägen? Samt även, hur ser er åtgärdsplan ut om nivåerna visas vara för höga?

Ni skriver att naturvärdesinventeringen inte identifierade skyddsvärda arter inom området. Denna undersökning ägde rum under november och tar inte hänsyn till årets övriga månader med medföljande naturliv, något vi redan påpekat och som ni aktivt väljer att inte besvara. Utöver detta väljer ni även att bortse från de svalor som setts till i området i er förklaring. Ni behöver enligt oss återkomma med ett svar i dessa frågor och förklara varför ni kan bortse från detta.

Ni nämner att de stora ekarna är utpekade som särskilt skyddsvärda men beskriver trots detta att vissa av träden kommer påverkas. Hur många av dessa så kallade skyddsvärda ekar kommer påverkas och hur?

Vi önskar ett ekonomiskt resonemang och kalkyl kring byggnationens påverkan på framtida marknadsvärde för villor längs Mineralvägen. Om framtida marknadsvärde bedöms sjunka, hur hanterar ni detta?

Ni nämner att bussförbindelser finns till skolan, varav avstigning på Vallås Övre med största sannolikhet kommer vara mest aktuell för eleverna. Gångväg från Vallås Övre till skolan kommer smidigast ske genom bostadsområden vilka inte är avsedda för denna mängd människor. Hur säkerställer ni att denna förflyttning kommer ske under ordnade former?

Hur ser ni på eventuell brandrisk och närhet till villor längs Mineralvägen? Vi ser en risk i att byggnationen ligger så pass nära vägen och villorna.

I och med att byggnationen föreslås ligga nära Mineralvägen ser vi inte hur beskriven växtlighet skall få tillräckligt med utrymme för att uppnå syftet att sänka bullernivån och bidra till insynsskydd för villaägare. Beskriv hur ni ska hantera detta.

Kommentar

I bullerutredningen har man tittat på hur stor bullerökning detaljplanen innebär för närliggande bostäder. De nya skolbyggnaderna kommer att placeras så att de ljudmässigt skärmar av buller från bygggården mot närliggande bostäder. Bullernivån kommer att öka något från trafiken men Naturvårdsverkets riktvärde för bostäder byggda före 1997 bedöms klaras för de befintliga bostäderna.

Naturvärdesinventeringen som togs fram inom ramen för detaljplaneprocessen identifierade inte några skyddsvärda djurarter inom planområdet. En naturvärdesinventering är ingen komplett artinventering utan fokus ligger på skyddsvärda arter och värdefulla biotoper. Alla fåglar är fridlysta vilket innebär att man inte får fånga eller döda, störa eller skada boet, samla deras ägg eller avsiktligt störa dem under häckningen. Svalor använder troligtvis de öppna delarna av området för födosök under sommaren, dock finns inga miljöer identifierade i naturvärdesinventeringen som är lämpliga för häckning.

De tre särskilt utpekade ekarna i naturvärdesinventeringen skyddas i detaljplanen genom planbestämmelsen n₃ som även omfattar andra större träd i området mellan skolorna skyddas i detaljplanen. Träden mot koloniområdet i öster skyddas i så stor utsträckning som det är möjligt utifrån verksamhetens behov. En planbestämmelse om utökad lovplikt för trädfällning har införts i planområdets norra del för att utöka trädens skydd (a₁).

En ekonomisk kalkyl kring detaljplanens eventuella påverkan på framtida marknadsvärden för fastigheter i kringliggande områden tas inte fram inom ramen för detaljplaneprocessen. Halmstads kommun växer vilket innebär att markanvändningen kan förändras över tid. I detaljplaneprocessen tas hänsyn till både enskilda och

allmänna intressen i syfte att skapa en lämplig markanvändning som är till nytta för kommunen som helhet. Inom tätorter är det vanligt med detaljplanearbeten, vilket gör att berörda parter ofta måste förhålla sig till detta.

Befintliga gång- och cykelvägar runt området bedöms tillräckliga för att uppfylla behovet för elevernas förflyttning mellan busshållplatserna och skolområdet.

Avståndet mellan skolbyggnaderna och befintliga bostäder är tillräckligt stort (minst 45 meter) för att det inte ska bedömas utgöra någon ökad brandrisk för bostäderna.

Detaljplanen säkerställer att det ska finnas skyddsplantering mellan skolan och Mineralvägen. Utformningen av denna plantering görs under projekteringen. Området ska även hantera dagvatten från del av skolområdet och utrymme behöver finnas för detta.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Buller
- Naturvärden

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA FINNS TILLGÄNGLIG PÅ SAMHÄLLSUTVECKLINGS- AVDELNINGEN

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén

planchef

Hanna Roxhage

planarkitekt

