

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande ändring av stadsplan 1380K-P734 för Vallås Centrum

VALNÖTEN 1 (Vallåsskolan)



VALLÅS, HALMSTADS KOMMUN
Standardförfarande, diarienummer KS 2019/00486
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-04-18

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande 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 2022-09-27 § 153 genomförts under tiden 17 oktober – 7 november 2022. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Berörda sakägare, enligt fastighetsförteckning 2022-09-14, har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Infoblad har skickats ut till berörda hyresgäster.

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

- Miljönämnden
- Byggnadsnämnden
- Fastighetsnämnden
- LBVA
- Hem

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Trafikbuller från bussgatan.
- Högsta utnyttjandegrad
- Öka tillåten nockhöjd till 17 meter
- Att detaljplanens syfte enbart är att möjliggöra tre våningar i stället för två bör framgå tydligare.
- Avfallshanteringen

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inga kommentarer som motsätter sig ändringsplanen har inkommit.

- Detaljplanens syfte har tydliggjorts att möjliggöra tre våningar i stället för två våningar.
- När det gäller trafikbuller från bussgatan så ska det arbetas in i kommande bygglovsprövning. Detta behöver beaktas vid utformning och användning av skolgården.

- När det gäller avfallshantering så ska det arbetas in i kommande bygglovsprövning ur säkerhetssynpunkt.
- Samt att tillåten nockhöjd höjs till 17 meter istället för 15 meter bland annat eftersom man vill hålla en högre takhöjd i vissa delar samt att en eventuell trästomme kräver tjockare bjälklag men även för att kunna hålla en högre takhöjd tex i foajé.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-02-07 § 20 genomförts under tiden 20 februari – 13 mars 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset, biblioteket på Vallås samt på Halmstads kommuns webbsida.

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

- Miljönämnden
- Byggnadsnämnden
- Hem

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Trafikbullen från trafiken på Vallås bussgata.
- Att ta fram en solstudie
- Detaljplanen har utformats så att transformatorstation kan uppföras på fastigheten.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter granskning kvarstår planförslaget till största del men ett antal mindre ändringar och förtydliganden har gjorts.

Inga kommentarer som motsätter sig ändringsplanen har inkommit.

- När det gäller trafikbullen från bussgatan så ska det arbetas in i kommande bygglovsprövning. Detta behöver beaktas vid utformning och användning av skolgården.
- Solstudie är framtagen.
- Möjliggöra att placera en transformatorstation på fastigheten.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att en ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,

eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

MILJÖNÄMNDEN

Planområdet är påverkat av trafikbuller från trafiken på Vallås bussgata. Detta behöver beaktas vid utformning och användning av skolgården. Denna fråga är inte reglerad i planen utan behöver hanteras i samband med att bygglov söks, när anmälan enligt miljöbalken för verksamheten lämnas in samt inom ramen för miljönämndens tillsyn enligt miljöbalken

Kommentar

Hänsyn till trafikbuller från trafiken på Vallås bussgata ska arbetas in under projekteringen vid utformning och användning av skolgården. Inga revideringar görs i planen.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden har tidigare avgett följande yttrande till kommunstyrelsen i ärendet KS 2019/00486 gällande ändring av stadsplan 1380K-P734:

Byggnadsnämnden (BN) bedömer att planen är genomarbetad och bra, men har en synpunkt:

Då ursprungsplanen är från 1986 gäller byggnadsstadgan (BS) § 39, som bl a reglerar att byggnader ska hålla minst 4,5 m till tomtgränser. Områdets byggrätt regleras enbart genom denna avståndsbestämmelse samt förekomst av mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, s.k. prickmark. Detta innebär att byggnader kan placeras på andra ställen än där de är i dagsläget, och ha den nya nockhöjden. Har man tagit detta i beaktande vid lämplighetsprövningen? Vad skulle ett maximalt utnyttjande av byggrätten innebära?

Byggnadsnämnden vill komplettera tidigare avgett yttrande med följande:

I planbeskrivningen samt samrådsredogörelsen framgår följande ”Trafikbuller från bussgatan kommer att beaktas vid bygglovsprövning när det gäller utformning och användning av skolgården.” (från sida elva i planbeskrivningen) och ”När det gäller trafikbuller från bussgatan så ska det arbetas in i kommande bygglovsprövning. Detta behöver beaktas vid utformning och användning av skolgården.” (från sida två i samrådsredogörelsen).

Byggnadsnämnden vill lyfta att dessa frågor inte kan läggas över till bygglovsprövningen. I en detaljplan ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad. För bygglov inom detaljplan gäller därför inte några ytterligare krav på lokalisering, placering och utformning avseende omgivningsbuller. Detta medför att vi inte kommer att kunna ställa några ytterligare krav avseende omgivningsbuller.

På sidan 14 i planbeskrivningen finns följande mening: ”Solstudier som visar på goda förhållanden blir extra viktigt då nockhöjden ökar.” I samband med bygglovsprövningen kommer byggnadsnämnden inte kunna kräva in solstudier. Den byggrätt som getts i detaljplanen gäller och kan inte minskas genom att risk för skuggning finns. Om skuggning behöver utredas behöver det göras i samband med planändringen.

Kommentar

Frågan om trafikbuller från bussgatan kommer att arbetas in under projekteringen vid utformning och användning av skolgården.

Vi har valt att inte införa någon högsta utnyttjandegrad på fastigheten då detaljplanen fortfarande ska vara flexibel. Detaljplanen påverkar inte närområdet så pass mycket att det blir olämpligt.

Under byggnation av ny skolbyggnad samt idrottshallar kommer nuvarande byggnader vara kvar för att användas under pågående byggnation. När nya byggnationen är klar kommer all gammal byggnation på fastigheten att rivas för att på så vis skapa nya öppna ytor för att skapa ett tryggare Vallås.

En solstudie har gjorts för att säkerställa att den ökade höjden inte får allt för stor påverkan på närliggande bebyggelse. Handlingarna kompletteras med den.

HEM, HALMSTADS ENERGI- OCH MILJÖ AB

Under rubriken Planförslag och Konsekvenser - Teknisk försörjning -Avfallshantering står det nedanstående:

Fjärrvärmeledning samt en inhyst nätstation finns inom fastigheten som får tas med i förutsättningarna.

Detta stycke bör falla under rubriken Energiförsörjning.

Det bör även finnas möjlighet i detaljplanen att placera en transformatorstation inom fastigheten då den befintliga inhysta stationen skall rivas. Detta för att möjliggöra en ny anslutning till skola samt bibehålla befintliga anslutningar i kringliggande område.

Kommentar

Planbeskrivningen har ändrats enligt inkomna synpunkter.

Kommentar kommer att skickas vidare till teknik- och fastighetsförvaltningen som kommer att ansvara för projektering samt byggnation. Inga revideringar görs i planen.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Barn- och ungdomsnämnden

Halmstads stadsnät AB

Kommunala lantmäterimyndigheten

Laholmsbuktens VA AB

Socialnämnden

Teknik- och fastighetsnämnden

Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Inga inkomna yttranden.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Seldén
Planchef

Anna Persson
Planingenjör