

# PLANBESKRIVNING

Tillhörande ändring av stadsplan 1380K-P734 för Vallås Centrum

## VALNÖTEN 1 (Vallåsskolan)



VALLÅS, HALMSTADS  
KOMMUN 1380K-P2023/9

Standardförfarande, diarienummer KS 2019/00486  
Antagen av Kommunstyrelsen 2023-05-09  
Laga kraft 2023-06-02

Samhällsutvecklingsavdelningen • Halmstads kommun • Box 153, 301 05 Halmstad

Besöksadress: Rådhuset • Tel 035-13 70 00 • [www.halmstad.se](http://www.halmstad.se)



# INNEHÅLL

INNEHÅLL.....	2
INLEDNING.....	3
MILJÖBEDÖMNING .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	9
GENOMFÖRANDE.....	14

# INLEDNING

## PLANPROCESSEN

Standardförfarande tillämpas enligt Plan- och bygglag (2010:900) i nu gällande lydelse. Att ändra gällande plan istället för att ta fram en ny bedöms rimligt då föreslagen åtgärd endast avser att en parameter inom planen nämligen ändra byggnadshöjd. Tillkommande byggrätt ska möjliggöra en byggnad med tre våningsplan istället för dagens två våningsplan.

## PLANHANDLINGAR

### Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning för ändring av stadsplan 1380K-P734
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Solstudie
- Ursprunglig stadsplan med ändring
- Ursprunglig beskrivning och planbestämmelser med ändring
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Handlingarna ska läsas tillsammans. Samtliga ovan nämnda handlingar finns tillgängliga på Samhällsutvecklingsavdelningen.

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Syftet med planändringen är att utöka byggrätten inom Stadsplan 734 på fastigheten Valnöten 1 genom att öka tillåten höjd från 9 meter byggnadshöjd till 17 meter nockhöjd.

## BAKGRUND OCH UPPDRAG

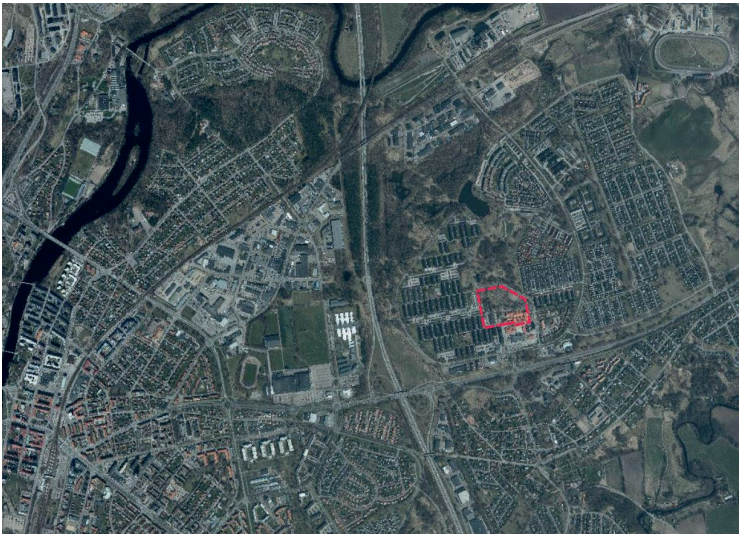
Samhällsutvecklingsavdelningen fick 2019-10-01 KSU § 157 i uppdrag att utreda planändring på fastigheten Valnöten 1 så att detaljplanen medger en ökad bygghöjd.

Det innebär att utöka byggnadshöjden till att rymma tre våningar. Från 9 meter byggnadshöjd till 17 meter nockhöjd.

## PLANDATA

### Lägesbestämning och areal

Området ligger centralt i Vallås och är redan idag grundskola med tillhörande utemiljö. Fastigheten Valnöten 1 är 53 666 kvm stor. Området angränsar till Vallås centrum som ligger omedelbart söder om skolområdet. Skolan är således en del av centrumnoden. Till väster om fastigheten är det planerat en ny förskola samt bostäder. Här kommer även en ny skolparkering att anläggas som rymmer parkeringsbehovet för den förväntade kapacitetsökningen på Valnöten 1. I norr och öster avgränsas skolområdet av en bussgata. Norr om bussgatan finns en större park. Öster om bussgatan finns bostadsbebyggelse och en förskola.



### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Halmstads kommun.



# MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är god bebyggd miljö.

## **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

För den ändring av detaljplan som föreslås bedöms inte en mer omfattande miljöbedömning vara nödvändig med anledning av att ändringen är av ringa omfattning då den enbart avser att ändra tillåten byggnadshöjd.

## **Ställningstagande**

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## PLANER OCH PROGRAM

### Översiktsplan

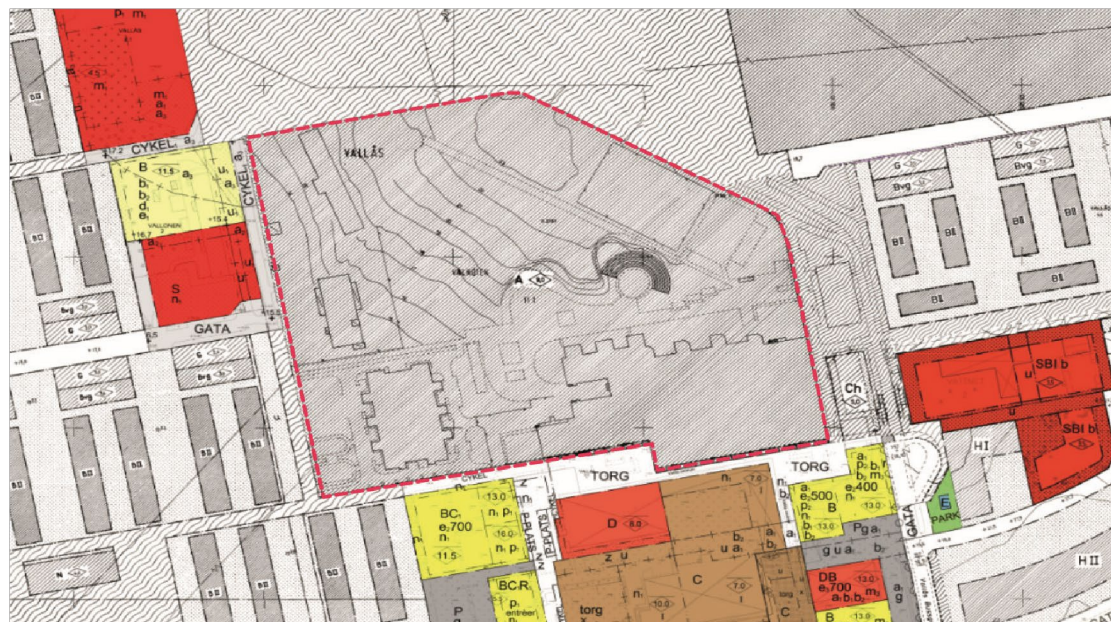
I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12) beskrivs att kommunala prioriteringar och satsningar som skola ska ske i Halmstad och inom serviceorterna. Offentlig service, exempelvis skola, ska integreras i så stor utsträckning som möjligt med bostadsbebyggelsen. Bebyggelse ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att ta sig mellan hem, skola och fritidsaktiviteter. En ambition i översiktsplanen är också att förtäta genom att utnyttja tomter som idag har låg användningsgrad. Den föreslagna ändringen av stadsplanen innebär att en högre byggnadshöjd kan tillåtas vilket bidrar till ett mer effektivt utnyttjande av marken. Platsen har även mycket goda förbindelser med gång- och cykelvägar samt närhet till kollektivtrafik. Stadsplaneändringen bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

### Gällande detaljplaner

Inom området gäller stadsplanen för Vallås centrum 1380K-P734. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger användningen "A" =Allmänt ändamål. Stadsplanen har i de södra delarna av planområdet ersatts med detaljplanerna: 1380K-P1105 och 1380K-E306, se bild nedan. Aktuellt område för ändringen är streckad nedan med röd linje.

### Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun. Projektet motsvarar intentionerna i Lokalförsörjningsstrategi 2019-2028.



## **RIKSINTRESSE**

Det finns ett Natura 2000-område utmed Fylleån ca 1,5 km från planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för väg finns ca 400 meter söder om planområdet för väg 25 och ca 800 meter öster om planområdet för E6:an. Planförslaget bedöms inte påverka dessa.

Riksintresse för väderradar finns inom området. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## MARK, VATTEN OCH VEGETATION

### Mark och vegetation

Planområdet är idag kvartersmark - allmänt ändamål. En stor del av södra delen av fastigheten är hårdgjord yta med både byggnation men även skolgård. Den norra delen av fastigheten är idag ett grönområde med gräs samt träd och buskar. På fastigheten varierar höjden på marken. Marken norr om planområdet består idag av park i kommunal ägo.

### Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

### Dricks-, spill- och dagvatten

Inom området finns utbyggt ledningssystem för dricks-, spill- och dagvatten.

## BEBYGGELSE

I väster angränsar planområdet till bostadsbebyggelse som består av hyresrätter i två våningar. Söder om området finns Vallås centrum med nybyggda bostäder i tre och fyra våningar. Till öster gränsar planområdet till bostadsbebyggelse som består av bostadsrätter.

### Samhällsservice

Tillgången är god till både samhällsservice och kommersiell service i planområdets absoluta närhet.



*Vallås centrum*

Söder om planområdet ligger Vallås centrum. Här finns både kommersiell och offentlig service såsom mataffär, vårdcentral, folktandvård, bibliotek, apotek, pizzeria, blomsteraffär, hemtjänstgrupper mm. Nyligen har Vallås centrum förtätats och byggt ut både med bostäder och påbyggda verksamhetslokaler. I samband med stadsdelscentrumets upprustning har också ny verksamhet etablerat sig här såsom kafé och gym. Även de offentliga rummen, torg, för spontana möten bland stadsdelen invånare har upprustats och utökats vid upprustningen av Vallås centrum.



## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gång- och cykeltrafik**

Hela Vallås har ett väl utbyggt gång- och cykelnät som är bundet med stadens övergripande nät. Vallås är försett med ett separat gång- och cykelnät som är åtskilt från biltrafiken och har en annan struktur än bilvägarna. Cykelvägen som löper utmed planområdet är synnerligen viktig för Vallåsborna. De utgör ett tryggt och trafiksäkert sätt att röra sig från Vallås västra och norra delar som är tätbebyggt med flerbostadshus till den stora grundskolan och stadsdelens centrum med service. På Vallås finns det mycket goda förutsättningar för att gå och cykla säkert.

### **Kollektivtrafik**

Vallås trafikeras med en av kollektivtrafikens stomlinjer med hög turtäthet och flera avgångar per timme. Busshållplatsen är placerad omedelbart öster om planområdet. Både Halmstads centrum och Resecentrum nås således smidigt med kollektivtrafik.

Till regional busstrafik vid väg 25 är det ungefär 400 meter.

### **Biltrafik och gator**

Utanför planområdet matas området via Nyvången i söder och Tynavägen i norr från Strandvallen som tillsammans med Kornhillsvägen omgärdar och trafik försörjer Vallås. Både Tynavägen och Nyvången är hastighetsbegränsande till 30 km/h, men är mycket raka vilket kan leda till problem när trafikmängden ökar eftersom det är lätt att köra för fort på dem. Bostädernas garage och parkeringsplatser angränsar till gatorna och skapar på så vis en buffert mellan gatan och bostadshusen.

### **Cykel- och bilparkering**

Cykelparkering finns i nuläget på fastigheten. Bilparkeringar ligger på närliggande fastigheter.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Allmänt**

Skolan är integrerad i planeringen av bostadsområdet Vallås varav inga större risker kopplade till buller, översvämning, trafiksäkerhet, föroreningar med mera finns i närområdet. Området har under längre tid haft problem med trygghetsfrågan, men de sociala aspekterna avgörs främst i projekteringsskedet.

# PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

## MARK, VATTEN OCH VEGETATION

### Mark och park

Inom planområdet är all mark sedan tidigare detaljplanelagd som kvartersmark, allmänt ändamål så ingen befintlig allmän platsmark kommer att tas i anspråk. En del av fastigheten nyttjas idag som skolgård och detta kan komma att förändras. Tillkommande bestämmelse medför att fastigheten kan nyttjas mer effektivt utan att yta för friyta/lek tas i anspråk.

Marken norr om planområdet består idag av park i kommunal ägo. Parkmarkens utbredning påverkas inte av ändringen.

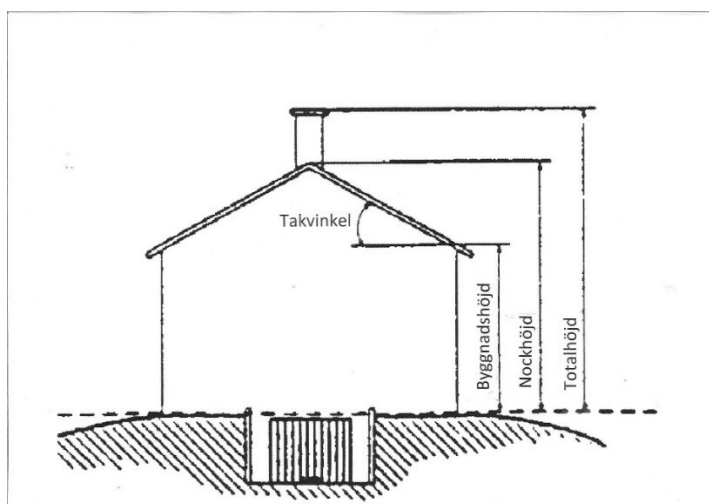
### Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

## BEBYGGELSE

### Nockhöjd

En ändring av tillåten byggnadshöjd från 9 meter till 17 meter nockhöjd föreslås. Intilliggande byggnation har en byggnadshöjd på 13 meter respektive 16 meter. Utifrån planändringens syfte att öka byggrätten finns inga motiv att tillåta ännu högre byggnation. En annan anledning är också att skuggning inte skulle vara acceptabel för byggnationen i nordost.



För fastigheten Valnöten 1 ökar höjden från 9 meter byggnadshöjd till 17 meter nockhöjd. Se ändrad plankarta nedan.



## Friyta, bebyggd area

Genom att möjliggöra en högre byggnation avser man att öka tillåten höjd på byggnation till motsvarande tre våningar. De mest yrkrävande lösningarna med 30 kvm friyta per elev och skolbyggnad i två plan och idrottshall i ett plan (ryms inom gällande detaljplan) innebär ett behov av totalt 40 800 kvm.

Då fastigheten är 53 666 kvm innebär det att ytbehoven inte föranleder någon planändring. Då detaljplanen är planlagd som "A" – allmänt ändamål kan detaljplanen även tillåta fler kommunala verksamheter. Byggnationen ska främja tryggheten på både Vallåsskolan och Vallås centrum. Så vid behov kan fastigheten bebyggas med tex nya idrottshallar med läktare men även t ex ett nytt bibliotek. Detta gör att planområdet kommer även att locka folk på kvällar och helger vilket främjar tryggheten i området.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykeltrafik

Planförslaget kommer att göra att gång- och cykeltrafiken ökar då fler elever samt personal kommer att befinna sig på skolan men dagens gång- och cykelvägnät bedöms klara den ökningen.

### Kollektivtrafik

Planförslaget kommer att göra att antal resande ökar då fler elever samt personal kommer att ta sig till och från skolan men nuvarande höga turtäthet bedöms klara den ökningen.

Trafikbuller från bussgatan kommer att beaktas vid bygglovsprövning när det gäller utformning och användning av skolgården.

### Biltrafik och gator

Vid framtagande av detaljplanen 1380K-P2020/1 Vallonen 2 och del av Vallås 1:1 gjordes trafikåtgärder som även berör denna planändring. Den ökade byggrätten genererar en viss ökad

mängd biltrafik då trafiken kommer att öka på Nyvången där skolans parkering ligger samt där planeras det en vändplats som är avsedd att användas av föräldrar som lämnar och hämtar barn vid skolan samt vid Vallås Torg där det också finns en vändplats.

### **Cykelparkering**

Cykelparkering enligt kommunens P-norm ska anläggas inom respektive fastighet. Skolans cykelparkeringar skall anläggas inom skolans fastighet Valnöten 1.

### **Bilparkering**

Parkeringar kan inte anordnas på fastigheten då möjligheten saknas helt att anlägga parkering då fastigheten är omgärdad av park, torg, cykelväg och bussgata. Dvs områden som är olämpliga för en större trafikmängd. Vid planläggningen av fastigheten Vallonen 2 och del av Vallås 1:1 (detaljplan 1380K-P2020/1) planlades ett område som är avsett för parkering för skolan. Ytan är avsatt i detaljplanen för att parkeringsplatsen ska rymma parkeringsbehovet även efter skolans planerade utbyggnad med en utökad byggnadshöjd. Det finns utrymme för både korttids parkeringar för föräldrar som går av för att lämna och hämta sina barn, samt parkeringsplatser för personal med flera som har behov av att parkera hela dagen.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Allmänt**

Ändringen av detaljplanen bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

En viss mängd ökad biltrafik kommer planändringen att medföra.

Bullernivåerna längs Vallås bussgata gränsar mot 50-60 decibel och vid projekteringen ska man ha detta i åtanke när man placerar bebyggelse, parkering för cykel och friytor/lek.

Solstudien utgår ifrån en fullt utnyttjad byggrätt och resultatet av studien visar därför den största möjliga skuggpåverkan som ett genomförande av detaljplanen skulle kunna orsaka.

Solstudien som är framtagen visar att byggnationen norr om planområdet som ligger närmast skolområdet skuggas till viss del. Studien visar dock att detta främst sker under december månad från ca 12.00. Under mars månad sker skuggningen från ca 16.00 samt i juni och september från ca 17.00.

Vid utformningen av byggnaderna bör skuggpåverkan på närliggande bostäder tas i beaktande för att minimera negativ påverkan för dessa.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Energiförsörjning**

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2015-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Det finns en fjärrvärmeledning samt en inhyt nätstation inom fastigheten. Ledningen ska flyttas och gå längs med bussgatan istället. Befintlig nätstationen ska rivas och ny ska byggas inom fastigheten.

### **Dagvattenhantering**

I parken norr om detaljplaneområdet finns det gott om plats för dagvattenfördröjande åtgärder om det skulle behövas i framtiden. Det är även positivt ur dagvattensynpunkt att bygga på höjden istället för att hårdgöra mer mark vilket hade behövts om byggnaden istället hade brett ut sig.

### **Avfallshantering**

Vid ombyggnad så är det 10 dragmeter från kärkens placering till lastbilens uppställningsplats. En utökad verksamhet skapar mer avfall och behöver tas i beaktande. Nuvarande hantering är inte säker då man korsar gång och cykelväg, backning sker vid hämtning och många barn är i rörelse i området. Avfallshanteringen kommer att beaktas vid bygglovsprövningen så under projektering behövs frågan tas med.

## **SAMMANFATTNING**

Genom planändringen utökas byggrätten på Valnöten 1 genom att öka från 9 meter byggnadshöjd till 17 meter nockhöjd för att möjliggöra en byggnad med tre våningsplan istället för dagens två våningsplan. Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga fastställda detaljplanebestämmelser.

# GENOMFÖRANDE

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Det innebär att Stadsplanen för Vallås Centrum 1380K-P734, laga kraft 1986-01-15 gäller fast med ändrad nockhöjd för Valnöten 1.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Tid	Planprocessen
Hösten 2022	Samråd
Vintern 2022/2023	Granskning
Våren 2023	Antagande
Sommaren 2023	Laga kraft

Genomförandetiden för aktuell ändring av stadsplanen är fem (5) år från och med det datum ändringen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden omfattar enbart den ändrade planbestämmelsen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### Ansvarsfördelning

#### Anläggning

Allmänt VA-nät  
El och fjärrvärme  
Ny transformatorstation  
Bredband  
Allmän platsmark (gata /natur)  
Kvartersmark

#### Genomförande, drift

Laholmsbukts VA  
HEM  
HEM  
Halmstad stadsnät  
Teknik- och fastighetsförvaltningen  
Teknik- och fastighetsförvaltningen

### Huvudmannaskap

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren (Halmstad kommun). Ändringen omfattar inte någon allmän platsmark.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Nybyggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av Teknik- och fastighetsförvaltningen. När det gäller byggnation av ny transformatorstation bekostas den av HEM. Flytt av fjärrvärmeledning bekostas av HEM.

Teknik- och fastighetsförvaltningen bekostar del av parkeringslösningen som härrör till denna ändring av detaljplan inom närliggande planområde, Vallonen 2 och del av Vallås 1:1 - 1380K-P2020.

## **Samhällsutvecklingsavdelningen**

Olof Seldén  
Planchef

Anna Persson  
Planingenjör