

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande ändring av stadsplan 1380K-P734 för Vallås Centrum

VALNÖTEN 1 (Vallåsskolan)



VALLÅS, HALMSTADS KOMMUN
Standardförfarande, diarienummer KS 2019/00486
Samhällsutvecklingsavdelningen 2023-02-07

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

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 återropa 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. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

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.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av föreslagen ändring inte kommer att prövas.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Länsstyrelsen befarar i övrigt 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

DB M § 2022-1588

Planområdet är i 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. En högre byggnadshöjd bedöms medföra bättre förutsättningar för att till skapa en tillräckligt stor skolgård med goda kvaliteter.

Kommentar

Kommentar att arbeta in i kommande bygglovsprövning.

BYGGNADSNÄMNDEN

BN § 135 2022-11-23 Dnr BN 2022-002804

Bygg- och miljöförvaltningen (BMF) bedömer att planen är genomarbetad och bra, men har en synpunkt: Byggrätten regleras enbart med avstånd till gränser och prickmark. Bygg- och miljöförvaltningen vill skicka med fråga till planförfattarna om de tagit i beaktande lämplighetsprövningen med att byggnader kan placeras på större delen av fastigheten gällande den nya nockhöjden?

Kommentar

Vi har valt att inte införa någon högsta utnyttjandegrad på fastigheten då detaljplanen fortfarande ska vara flexibel.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

BUN 2022/00876

Barn- och ungdomsnämnden tillstyrker förändringen som är nödvändig för att inrymma både byggnadsyta och utemiljö i tillräcklig omfattning.

FASTIGHETSNÄMNDEN

FN 2022/00104

Fastighetsnämnden önskar höja nockhöjden till 17 meter bland annat eftersom man vill hålla en högre takhöjd i vissa delar samt att en ev. trästomme kräver tjockare bjälklag. Dels kan det vara viktigt att i en foajé eller en restaurang kunna hålla en högre takhöjd. Det kan också i entréplan finnas installationstäta utrymmen, som ett storkök, där extra utrymme ovan undertak kan vara nödvändigt. Man bör därutöver säkerställa att det finns förutsättningar för att utföra byggnaden med trästomme, vilket ger ett väsentligt lägre klimatavtryck än stål och betong.

Kommentar

Plankartan och planbeskrivning kommer att justeras enligt inkommen synpunkt med en högsta nockhöjd på 17 meter istället för 15 meter.

HEM, HALMSTADS ENERGI- OCH MILJÖ AB

Refererande till handlingen över ovannämnda ärende meddelas att Halmstad Energi och Miljö AB har följande synpunkter:

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.

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

Detta behöver tas i beaktande vid eventuell kommande exploatering på fastigheten.

Kommentar

Kommentar att arbeta in i kommande bygglovsprövning.

LBVA, LAHOLMSBUKTENS VA

Ärende LBVA 2022/00473

Under rubriken; Förutsättningar ... Dagvatten, står nedanstående:

Inom området finns utbyggt ledningssystem för vatten, spill- och dagvattenavlopp.

Rubriken bör ändras till; Dricks-, spill- och dagvatten och texten bör avslutas med dito.

Under rubriken; Planförslag och konsekvenser ... Dagvattenhantering, står nedanstående:

I samband vid framtagandet av planhandlingar för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1 - 1380K-P2020 gjordes en dagvattenutredning där man även tog höjd för föreslagen utbyggnad som den här ändringen möjliggör. Lösningen av dagvattenhantering i den detaljplanen och dagvattenutredningen innebar ett öppet dagvattenmagasin (torrdamm) i parken (allmän plats).

I parken finns gott om plats om torrdammen skulle behöva utökas efter nya behov 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.

Nämnda planhandlingar för Vallonen 2 och Vallås 1:1 tar inte upp dagvattenhantering för Valnöten 1. Denna text bör strykas.

Texten gällande att det finns gott om plats i parken för utbyggnad av torrdamm bör ändras till att det i parken finns gott om plats för dagvattenfördröjande åtgärder om det skulle behövas i framtiden.

Under rubriken; Genomförande ... Ekonomiska frågor, står nedanstående:

Teknik och fastighetsförvaltningen bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom närliggande planområde, Vallonen 2 och del av Vallås 1:1 - 1380K-P2020.

Denna text är inte relevant och bör strykas.

Övrigt

Att detaljplanens syfte enbart är att möjliggöra tre våningar i stället för två bör framgå tydligare så att kopplingen till att hårdgörandegraden inte ökas också blir tydligare.

Kommentar

Planbeskrivningen kommer att ändras enligt inkomna synpunkter.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Kommunala lantmäterimyndigheten
Socialnämnden
Räddningstjänsten
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden
Halmstads stadsnät AB
Kommunala funktionsrättsrådet
Hyresgästföreningen Halmstad/Laholm

Nordion Energi
Villaägarna
Skanova (Telia Company) AB
E.ON Energidistribution AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Inga inkomna yttranden.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
Planchef

Anna Persson
Planingenjör