

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

Vallonen 2 och del av Vallås 1:1



VALLÅS, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2020/1

Standardförfarande, KS 2017/00237

Antagen av kommunstyrelsen 2019-09-24

Laga kraft 2020-02-07

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
18	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
35	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Behovsbedömning av miljöbedömning

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2019-08-15)
- Grundkarta, (2019-03-07)

Övriga handlingar/utredningar:

- Kompensationsåtgärder behovsbedömning (Halmstads kommun 2018-09-04)
- Bullerutredning Vallås och Vallonen (Brekke Strand 2018-04-18 rev 2018-06-14)
- Vallås dagvattenutredning, (Sweco, 2018-06-12)
- PM Alternativ placering av öppet dagvattenmagasin (Sweco, 2018-08-28)
- Markteknisk undersökningsrapport MUR och PM Geoteknik (Markera 2018-04-20)
- Trafikalstring - Detaljplan för Vallås 1:1 och Vallonen 2 (Halmstads kommun 2018-02-05)

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. De ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har, till skillnad från plankartan, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Efter samråd och granskning tillkommer samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möta det ökade behov av förskolor och utökning av skolan som finns på Vallås. Detaljplanen syftar också till att lösa behovet av parkering som finns vid intilliggande skola. Dessutom syftar detaljplanen till att öka upplevelsen av trygghet i området genom mänsklig närvaro under hela dygnet, vilket bostäder bidrar till.

Huvuddrag

Planområdet är delat i tre delar med skilda användningar och syften.

Detaljplanens södra del planläggs för parkering till intilliggande grundskola. Skolan har egentligen ingen parkering knuten till sig och har aldrig haft det. Då förtätning med bostäder skett på skolans grannfastigheter under senare år har problematiken med att en stor grundskola saknar parkering accelererat. Denna detaljplan avser lösa denna problematik. Planerad skolparkering i planområdets södra del har beräknat parkeringsbehovet utifrån planerad utbyggnad, vilken framgår av kommunens

lokalförsörjningsprogram. Detaljplanen är därför en förutsättning för denna utbyggnad. Skolan ingår däremot inte i planområdet då här redan finns en ändamålsenlig detaljplan.

Mellersta delen av planområdet planläggs för bostäder. Syftet med detta är att höja invånarnas upplevda trygghet i området genom mänsklig närvaro hela dygnet. Önskemålet om bostäder på platsen har framkommit i invånardialoger. Framförallt behöver upplevelsen av trygghet stärkas vid busshållplatsen, då Vallås har flertalet ödsliga busshållplatser där den upplevda otryggheten lyfts fram av invånarna. Bostäderna placeras därför med omedelbar närhet till denna. Eftersom det är en liten exploatering av bostäder finns det mycket att vinna på att ha en flexibel plan, för att området ska bli utbyggt vilket är viktigt med tanke på de sociala värdena. Byggrätten tillåter därför tre våningar på en mindre yta eller två våningar på en större yta. Den tillåtna volymen tar utgångspunkt i närliggande bebyggelse.

Norra delen planläggs för en förskola. Storleken på kvartersmarken (fastigheten) och byggrätten (huset) är anpassad för en förskola med åtta avdelningar. Då får ett hus i två plan och tillhörande utemiljö plats. Den nya förskolan kommer att ersätta den mindre paviljongförskolan som idag finns i planområdets södra del. Detaljplanen medför en ökning av kapacitet med 5 avdelningar i stadsdelen.



Flygfoto över Vallås. Planområdet är markerat i rött.

Ökningen av biltrafiken kommer att delas upp på olika gator genom att förskolan kommer att matas från Tynavägen, medan skolparkering och bostäder från Nyvången. De båda berörda gatorna kommer att förses med vändplatser. Platsen har mycket goda förutsättningar för både gång-, cykel- och kollektivtrafik, med ett väl utbyggt nät i direkt anslutning till planområdet.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade KSU 2017-04-25 § 105 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva skol- och bostadsändamål på del av Vallås 1:1 med flera fastigheter. Av beslutet framgår att planområdet även omfattar Vallonen 2.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Vallås cirka 4 km öster om Halmstad centrum. Planområdet ligger strax nordväst om Vallås centrum och gränsar till Vallåsskolan. Området avgränsas i norr, söder och väster av bostäder vid Tynavägen och Nyvången. I öster gränsar planområdet till Vallåsskolan och ett stort parkområde. Planområdet är cirka 17 000 kvm stort.

Markägförhållanden

Planen omfattar fastigheterna Vallonen 2 och delar av Vallås 1:1. Båda fastigheterna 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 och Begränsad klimatpåverkan.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

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.

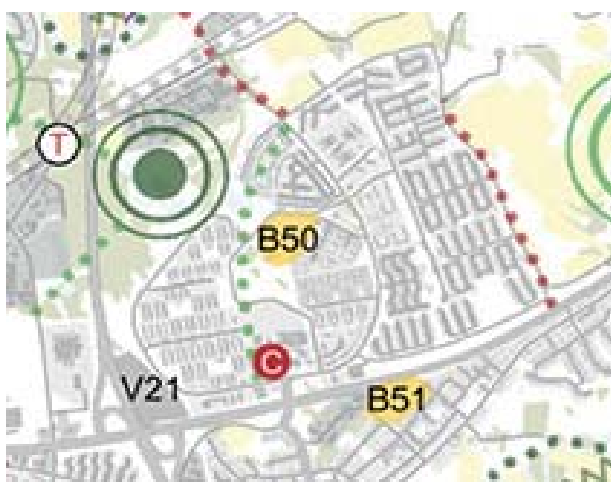
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-05) är angränsande område utpekat som centrumnod. Detaljplanen är en del av förtätningen av staden. Platsen har mycket goda förbindelser med gång- och cykelvägar samt närhet till kollektivtrafik. Den ligger därmed i linje med översiktsplanens principer.

Detaljplanen hänger ihop med förtätningen av Vallås centrum och är en förutsättning för skolans utbyggnad. Den är således en del av centrumutvecklingen på Vallås, markerat som C – centrumnod att utveckla. Parken på Vallås som detaljplanen tar i anspråk är i översiktsplanen utpekad som ”Befintlig grön koppling viktig att värna”. Den största delen av parken kommer att vara kvar och även den gröna kopplingen värnas. Den del av parken som tas i anspråk är avskuren från resten av parken genom bussgatan och gång/cykelväg. Detaljplanen är således förenlig med översiktsplanens intentioner.



Utdrag ur kommunens översiktsplan Framtidsplan 2030.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan 1380-444 ”Stadsplan för Vallås etapp 1”. Detaljplanen vann laga kraft 1968-11-13 och har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger i norra delen av planområdet ”park eller plantering”. I södra delen gäller användningen N = ”Område för barnstuga, fritidslokal o.dyl.”. Där är byggnadshöjden begränsad till 4,0 meter. I öster går ett stråk markerat med u ”Mark tillgänglig för underjordiska ledningar”.



Utdrag ur gällande detaljplan.
”Stadsplan för Vallås etapp 1” från 1968.

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun:

Handlingsprogram för hållbara transporter

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget

Energiplan

Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av planprogram.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Inga riksintressen påverkas av detaljplanens genomförande.

Det finns ett Natura 2000-område utmed Fylleån c:a 1 km från planområdet. Planförslaget påverkar inte detta.

Riksintresse för väg finns 300 meter söder om planområdet för väg 25 och 500 meter öster om planområdet för E6:an. Planförslaget bedöms inte påverka dessa.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planområdet delas idag av en cykelväg i två delar med olika karaktär. I väster gränsar planområdet till bostadsbebyggelse som består av hyresrätter i två våningar. Dessa ligger några meter högre än merparten av planområdet varför planområdets västra del består av slänter upp mot bostäderna. I övrigt är området plant med en svag lutning mot norr. I sydost ligger ett större skolområde, med en av Halmstads största grundskolor med elever i från förskoleklass till årskurs 9. Omedelbart söder om skolområdet angränsar Vallås centrum. Området avgränsas i öster av ett kommunikationsstråk med gång- och cykelväg samt bussgata.

Marken i planområdets norra del (norr om cykelvägen) består idag av park i kommunal ägo. Parkytan inom planområdet består huvudsakligen av gräsyta som omgärdas av stora dungar längst i söder och längst i norr. Vegetationen består av flerskiktade dungar med blandade arter. Fullvuxna träd och undervegetation såsom buskar bygger upp ett bryn. Träden är blandade lövträd såsom ek, lind, körsbär, björk, lönn, rönn. Buskskiktet är av blandade blommande arter såsom syrén och schersmin och yngre plantor av trädarterna. Parkytan som ingår i planområdet är en liten del av en stor park, där den aktuella ytan är avskuren från resten av parken av en bussgata. Parken är stor och hänger dessutom samman med ett ännu större park och naturområde med dagvattendammar. Parkens värde kommer att kvarstå även om den aktuella ytan bebyggs. Det är dock alltid viktigt att beakta den totala utbyggnaden i en park så att inte många olika små projekt tillsammans minskar parkens värde, dock är ingen annan förtätning i parken aktuell. För värden på parkmarken som tas i anspråk se vidare under rubriken "Behov av kompensationsåtgärder".

Av "Grönplan för park- och grönområden" 2016 framgår att parken har naturvärde klass 2 och rekreationsvärde klass A. Bedömningen avser hela parkområdet i sitt sammanhang. På enskilda ytor med olika vegetation kan värdet skiljas från den samlade bedömningen. Sammanhanget och storleken på en grönyta är viktigt för naturvärdet, men eftersom den parkytan som ingår i planområdet är avskuren från resterande park av både bussgata och cykelväg berörs inte sammanhanget och värdet i parken som helhet av byggnationen.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.



Planområdets norra del utgörs idag av park.

I planområdets södra del (söder om cykelvägen) finns idag en tillfällig förskola i en paviljongbyggnad med tre avdelningen. Merparten av området utgör gård till förskolan. Längst i söder finns en parkering till förskolan. Parkeringen har en överkapacitet för förskolans behov och därför även ger ett visst utrymme för skolans parkeringsbehov.



Planområdets södra del utgörs av en tillfällig förskola. Parkering till förskolan och delvis till skolan finns längst i söder.

Parker och torg

Närområdet är mycket välförsett med parker. Norra delen av planområdet är en liten del av en stor park. Det är dokumenterat i flertalet invånardialoger att parken är mycket uppskattad av invånarna. Exploateringen av planområdet påverkar inte rekreationsvärdena i den stora parken, eftersom den bara tar en liten del i anspråk som inte används i någon högre utsträckning och dessutom är avskuren från resten av parken. Parken ansluter till andra park och naturområden som omgärdar stadsdelen. Tillsammans bjuder dessa på en rad möjligheter till aktiviteter med promenader vid vallåsdammarna, frisbeegolf, bollplan mm. 140 meter öster om planområdet i bostadskvarteren finns en liten park som rymmer en av Halmstads största och populäraste lekplatser. Här finns också ett utegym och en spontanidrottsplats.



Behov av kompensationsåtgärder

Eftersom detaljplanen innebär att delar av en park tas i anspråk vid genomförandet av detaljplanen kommer kompensationsåtgärder att genomföras vid planens utbyggnad för att minimera och kompensera de värden som finns på platsen. De föreslagna kompensationsåtgärderna beskrivs under rubriken Kompensationsåtgärder i förslagsdelen. Se vidare i bilagan "Kompensationsåtgärder behovsbedömning" 2018-09-04.



En mörgelgrav finns öster om planområdet.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Omedelbart öster om planområdet finns en mörgelgrav som är av storleken 0,06 hektar. Mörgelgraven ingår dock inte i planområdet. Mörgelgraven är en rest från det tidigare jordbrukslandskapet, dock omfattas den inte av strandskydd eftersom området är planlagt sedan 1960-talet dvs innan miljöbalkens i kraftträdande. Gällande detaljplan från 1968 ger inget skydd till denna istället finns att läsa i planbeskrivningen "En stor befintlig mörgelgrav skulle således exempelvis kunna användas till bygglekplats." Mörgelgraven och dess omgärdande vegetation påverkas inte av denna detaljplans genomförande, då den också är avskuren från planområdet av bussgata samt gång- och cykelväg. Strandskyddsområdet återinträder dock i området för den nya detaljplanen trots att själva vattnet och brynet inte omfattas.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning är genomförd vilken belyser stabilitet, geohydrologiska förhållanden och markradon. (Markera 2018-04-20).

Jorden består överst av ett ytlager bestående av fyllnings- och friktionsjord som överlagrar ett mäktigt lerlager som via ett lager friktionsjord vilar på berg. Undersökningen visar att området har tillfredsställande stabilitet och goda grundläggningsförhållanden och rekommenderar att inga särskilda planbestämmelser avseende geoteknik är nödvändiga. Ingen risk för stabilitetsbrott inom planområdet föreligger.

Mätningarna av radonhalten visar att marken klassas som låg- till normalriskområde och rekommendationen är att hus ska byggas radonskyddat.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planområdet berörs inte direkt av någon känd fornlämning och det finns inget att erinra ur kulturmiljösynpunkt. Arkeologisk utredning bedöms ej vara motiverad. Varken inom området eller i direkt anslutning till området finns någon byggnad av kulturhistoriskt värde.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse inom planområdet består endast av en tillfällig förskola i paviljong. Således inget att ta hänsyn till utan denna kommer att avvecklas, vilket var avsikten redan vid dess etablering.

I väster angränsar planområdet till bostadsbebyggelse. Byggnaderna är hyresrätter i två våningar. Husen är långa lamellbyggnader i vitt respektive gult tegel och har sadeltak. Mot planområdet dominerar de inbyggda balkongerna med räcken av trä, ett fåtal är inglasade. Bebyggelsen är från sena 60-talet/tidiga 70-talet och ett stort område med liknande bostadshus sträcker sig väster om planområdet.

I sydost angränsar skolan. Det är de lägre årskurserna som angränsar till planområdet. Skolbyggnaderna är i det här området i ett plan. Söder om området finns Vallås centrum med nybyggda bostäder i tre- och fyra våningar.



I direkt anslutning till planområdet finns ett större likartat bostadsområde med flerbostadshus i två våningar.

Samhällsservice

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

Planområdet gränsar till Vallås skolan som är en av kommunens största grundskolor för årskurs F-9. En del av detaljplanens syfte och innehåll är att tillskapa parkeringsplats till grundskolan och på så vis en del av skolan.

Det finns en tillfällig tre avdelnings förskola inom planområdet som kommer att avvecklas och vid planens genomförande ersättas med en större förskola.

Söder om planområdet ligger Vallås centrum. Här finns både kommersiell och offentlig service såsom matvarubutik, vårdcentral, folktandvård, bibliotek, apotek, pizzeria, blomsteraffär, hemtjänstgrupper mm. Nyligen har Vallås centrum förtätats och byggts 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.



Söder om planområdet ligger Vallås centrum som nyligen genomgått en omfattande upprustning med nya bostäder och kommersiella lokaler.

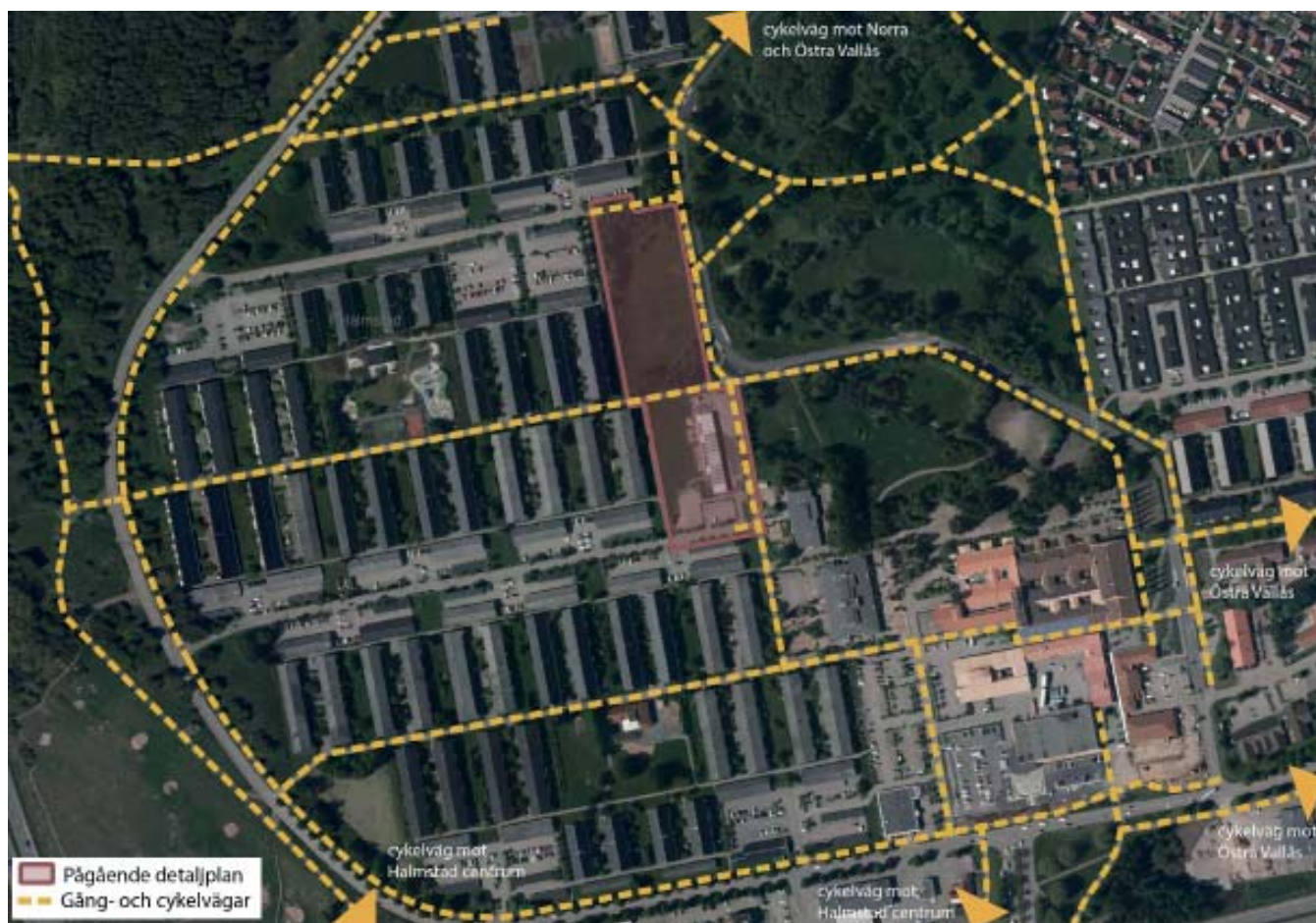
GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelbanor. Hela Vallås har ett väl utbyggt gång- och cykelnät som är förbundet med stadens övergripande nät. Planområdet korsas av en befintlig gång- och cykelväg som skiljer de olika användningarna åt. Likaså finns en befintlig cykelväg i planområdets östra kant och längre norr över fortsätter denna cykelväg så att den gränsar mot planområdet.

Vallås är försett med ett separat gång- och cykelnät som är åtskilt från biltrafiken och har en annan struktur än bilvägarna. Cykelvägen som löper genom och 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.

Observera att gång- och cykelnätet även används av räddningstjänsten i de fall de behöver komma fram i området. Det är viktigt att eventuella framtida förändringar tar hänsyn till deras behov.



Gång- och cykelnätet över Vallås



På Vallås har gång- och cykelvägarna ett separat nät åtskilt från bilvägarna.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik. Vallås trafikeras med en av kollektivtrafikens stomlinjer med hög turtäthet och flera avgångar per timme. Busshållplatsen är placerad omedelbart öster om planområdet. Samtlig kvartersmark inom planområdet har mindre än 150 meter till busshållplatsen. Både Halmstads centrum och Resecentrum nås således smidigt med kollektivtrafik.

Till regional busstrafik vid väg 25 är det ungefär 500 meter.

Biltrafik och gator

Planområdet matas via Nyvången i söder och Tynavägen i norr från Strandvallen som tillsammans med Kornhillsvägen omgärdar och trafikförsörjer Vallås. Både Tynavägen och Nyvången är hastighetsbegränsade 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

Intilliggande Vallässkolan har trots att den är en av kommunens största grundskolor inga parkeringsplatser som tillhör denna, vilket den heller aldrig har haft. Personal och föräldrar vid Vallässkolan har under decennier utnyttjat parkeringsplatser på intilliggande fastigheter i Vallås centrum som inte ägts av kommunen och där det inte heller funnits någon rättighet att parkera för skolan. Då fastighetsägaren valt att förtäta på dessa parkeringsplatser har behovet av parkeringsplatser till skolan synliggjorts. I nuläget löses en del av skolans parkeringsbehov på förskolans parkering i planområdets södra del, medan andra parkerar på intilliggande gator. Det blir dock ett problem i nuläget att skolan saknar parkeirng som de egentligen har rättigheter till. Detaljplanen avser lösa denna problematik.

Situationen för cykelparkering är dock annorlunda då cykelparkeringar kan lösas på varje fastighet och det finns utrymme för detta inom skolgården.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft och vattenkvalitet som tillämpas i Halmstad, samt även miljökvalitetsnormer för buller sedan kommunen fick över 100 000 invånare.

Folkhälsa

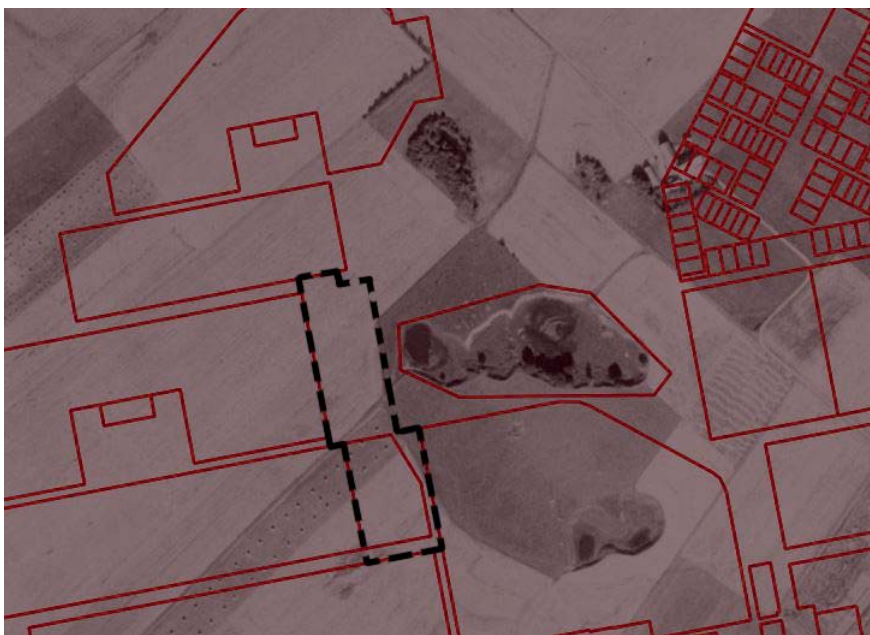
Halmstads kommun och polisen har tillsammans gett ett Medborgarlöfte 2017 och 2018. I medborgarlöftet lovar polisen och kommunen att tillsammans arbeta för att höja invånarnas upplevda trygghet i de centrala delarna av Vallås, som en av tre utpekade platser i kommunen. För att åstadkomma detta är åtgärder i den fysiska miljön en del.

Den upplevda otryggheten är väl dokumenterad. Vid flertalet tillfällen har både Halmstads kommun och HFAB haft invånardialoger med vallåsborna. HFAB har haft framtidskonferens år 2001, 2008 och 2013. Halmstads kommun har låtit utreda stadsdelen ur ett trygghets- och jämställdhetsperspektiv (Ett tryggare och mer jämställt Vallås, Deutsch Landskapsarkitekter AB, 2010). Halmstads kommun driver också utvecklingsprogram för Vallås med återkommande medborgardialoger. Upplevd otrygghet i det offentliga rummet upplevs i högre utsträckning av kvinnor än män, varför detta också är ett jämställdhetsproblem. Halmstads kommun har regelbundna avstämningar med polisen, det händer mycket på Vallås och då framförallt på västra delen.

I trygghets- och jämställdhetsutredningen framkommer att planområdet och närliggande busshållplats lyfts fram i invånardialogerna som otrygg på natten "Busshållplatsen fungerar bra på dagtid, men man vill inte vänta här på kvällen, Ingen skulle höra en om något hände." Upplevd otrygghet beror främst på ett ensamt tidsanvändningsmönster, då verksamheterna (skola, förskola) har stängt på natten och området töms på folk. Det är dock viktigt att också notera att invånardialogerna visar att även om många känner sig otrygga kvällstid är parken mycket uppskattad på dagtid och att Vallåsborna vill att den ska behålla sin karaktär. Detaljplanen syftar till att öka den upplevda tryggheten vid busshållplatsen och gång- och cykelstråket utan att inkräkta på parkens höga värde.

Störande verksamheter och farligt gods

E6:an och väg 25 är transportleder för farligt gods. Det är 300 meter till väg 25 och 500 meter till E6:an. Därmed är det så långt till farligt godsled att dessa inte påverkar planområdet. Inte heller någon annan störande verksamhet påverkar planområdet.



Innan Vallås byggdes ut som bostadsområde var det jordbruksmark. Flygfotot är från början av 1960-talet.

Risk

Inget tyder på att risker föreligger inom planområdet för översvämning, skred, förorenad mark, lukt eller brand. Området bebyggdes med park respektive barnstuga på 1960-talet innan dess var det jordbruksmark. Ingen markanvändning som innebär ökade risker för föroreningar har således funnits på platsen.

Buller

En trafikbullerutredning är gjord av Brekke Strand 2018-06-14 "Bullerutredning Vallås och Vallonen". Denna visar att riktvärdena både för ekvivalenta och maximala ljudnivåer klaras vid bostäderna. Både bullernivåer vid planerade bostäder och nybyggnationens påverkan på befintliga bostäder är utredda. Samtliga bostäder, både planerade och befintliga, har goda bullervärden även efter planens genomförande.

Förskolans fasader och merparten av utemiljön klarar gällande riktvärden. Dock är utemiljön närmast bussgatan påverkad av buller. Se alternativ för att vidare hantera bullernivåerna i utemiljön under rubriken "Buller" i delen "Planförslag och konsekvenser". Här framgår även av kartor vilka ekvivalent- respektive maxnivåer som finns i området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Fjärrvärme finns utbyggt i stadsdelen.

Dricks- och spillvatten

Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. Kommunala dricksvatten- och avloppsledningar finns utbyggda i omgivande gång- och cykelvägar och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Brandvattenförsörjning är utbyggd i området, där tre brandposter omgärdar planområdet och tillräckligt tryck för att klara föreslagen exploatering finns i ledningsnätet. Området kommer därmed försörjas av brandvatten från befintligt ledningssystem.

Dagvatten

Öster om planområdet, i gräsytan mellan bussgatan och gång-cykelvägen finns en 1200-dagvattenledning som avleder dagvatten från större delen av södra och östra Vallås mot Vallåsdammarna norr om planområdet. Ledningen är redan högt belastad och ytterligare dagvatten från planområdet kan inte påföras.

Idag avleds dagvatten från Vallonen 2 till dagvattennätet. Mängden dagvattnet kommer dock öka när de bebyggda och hårdgjorda ytorna ökar vid planens genomförande och därmed belastar dagvattennätet ytterligare. Den del av planområdet som är på Vallås 1:1 har idag ingen dagvattenhantering mot ledningsnätet eftersom tomten inte är exploaterad sedan tidigare.

Av den geotekniska utredningen (Markera 2018-04-20) framgår att marken inom planområdet har begränsad möjlighet att infiltrerar dagvatten.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering.

Övriga ledningar

Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i stadsdelen. Vilket gör det smidigt att ansluta den nya kvartersmarken till olika ledningssystem. Dock skapar det också en konflikt mellan olika intressen när ny byggnation behöver komma till stånd varför u-områden och flytt av ledningar blir aktuellt.

Det går en mängd ledningar genom parken. De flesta (el, högspänning, fjärrvärme, olika VA-ledningar, tele) går i cykelvägen vid planområdets östra gräns eller gräsytan mellan cykelvägen och bussgatan. Även i den cykelväg som korsar planområdet i öst-västlig riktning finns flera ledningar. Dessutom korsar både befintliga VA-ledningar, fjärrvärmeledningar och teleledningar planområdets kvartersmark.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

SAMMANFATTANDE PRESENTATION AV PLANFÖRSLAGET - UTGÅNGSPUNKTER

En växande stadsdel

Halmstads kommun har framöver ett behov av fler förskolor. Under 2016 vann två detaljplaner på Vallås laga kraft (Vallås centrum och Vallås Travet) med totalt cirka 180 bostäder. Planerna är nu utbyggda och under det senaste året har därför invånarantalet ökat på Vallås. Detta genererar fler barn på Vallås och ett ökat behov av förskolor. Även skolan på Vallås har ett behov av att expandera. Personal och föräldrar vid Vallåsskolan har under en längre tid utnyttjat parkeringsplatser på intilliggande fastigheter som inte ägs av kommunen och där det inte heller funnits någon rättighet att parkera för skolan. Då fastighetsägaren valt att förtäta på dessa parkeringsplatser har behovet av parkeringsplatser till skolan synliggjorts. Detaljplanen avser lösa denna problematik. Därför är detaljplanen också en förutsättning för att kunna bygga ut Vallåsskolan. Detaljplanen rymmer en ny större förskola för att kunna möta behovet av fler förskoleplatser.

Upplevelse av trygghet

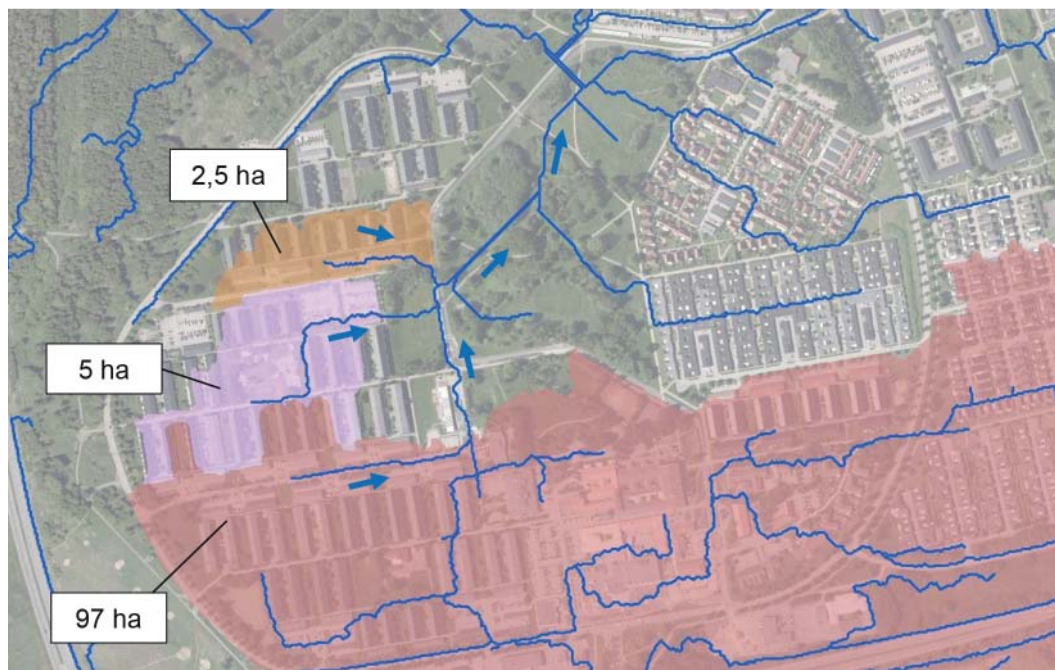
Önskemålet om bostäder på platsen har framkommit i invånardialoger. Områden med skolverksamhet blir folktomma och ödsliga på kvällar, nätter och helger, varpå de kan upplevas otrygga. Upplevelse av otrygghet på platsen har framkommit i invånardialoger och är ett problem eftersom här finns en busshållplats och ett gångstråk mellan bostäderna och stadsdelens centrum. Planen syftar till att höja invånarna upplevda trygghet på platsen. I det medborgarlöfte kommunen avgett tillsammans med polisen är de centrala delarna i Vallås ett utpekade område där upplevelsen av tryggheten ska stärkas. Åtgärden ligger också i linje med ambitionerna i utvecklingsprogrammet "Framtid Vallås" antaget av Kommunstyrelsen. I detaljplanen planeras bostäder med närhet till busshållplatsen.

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

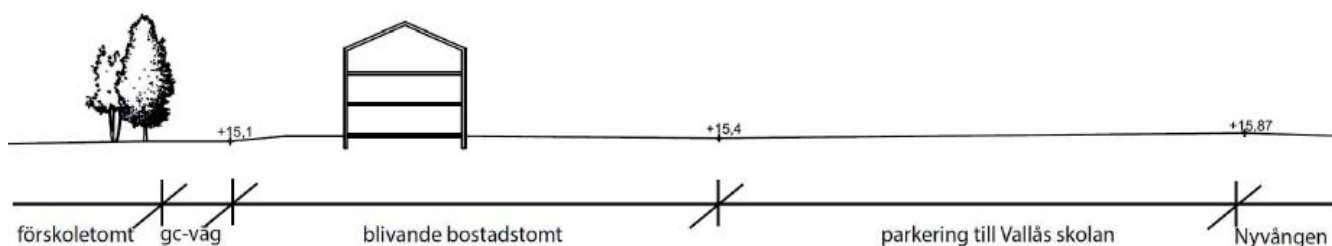
Planförslaget innebär att parkmark tas i anspråk i planområdets norra del för att bygga ut en förskola. Huvudbyggnad, parkering och inlastning kommer att samlas i förskoletomtens norra del, medan förskolans utemiljö kommer att anläggas i södra delen. Detta innebär att marken till stora delar kommer att hårdgöras i kvartersmarkens norra del och befintlig vegetation blir svår att bevara, även om det sker i möjligaste mån. Vegetationen i förskoletomtens södra del kommer däremot att kunna bevaras. Denna skyddas också av planbestämmelse för att så ska ske. Vegetationen medför även ett värde för förskolans verksamhet då de både tillför skugga, ett behagligare lokalklimat och lekvärde.

För att bebyggelsen inte ska påverkas vid kraftiga skyfall måste marken höjas och färdigt golv vara minst +15,10 för byggnader på förskoletomten. Detta innebär att tomten kommer att behöva höjas vid ny bebyggelse för att släntas ut mot omgärdande mark och befintliga cykelvägar öster och söder om kvartersmarken. Slänten som idag är kraftig mot befintlig bostadsbebyggelse i väster kommer därmed att minska i tomtens norra del. Förskoletomten kommer således att delvis fyllas upp och ha ett behov av tillskott av massor. Det är mycket viktigt att inga instängda områden skapas vid höjdsättningen med anledning av den ytvattenavrinning som sker över kvartersmarken vid skyfall. Särskild vikt bör därför läggas vid höjdsättningen så att dagvattnet når intilliggande park och inga problem uppkommer på bebyggelsen (se Vallås dagvattenutredning, sweco 2018-06-12).

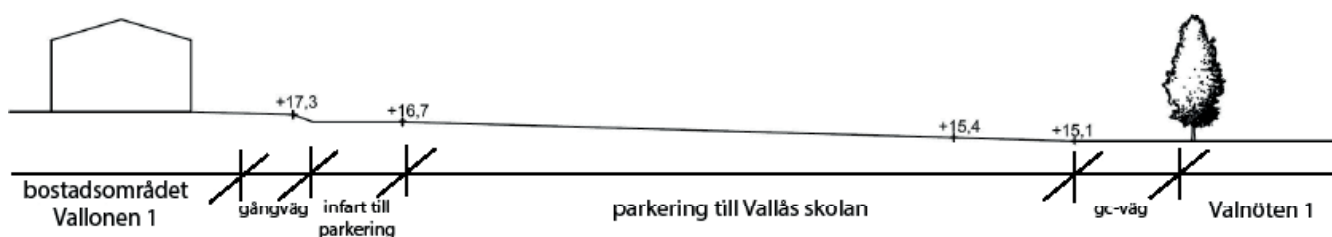


Utdrag ur "Vallås dagvattenutredning, sweco 2018-06-12". Kartan visar ytliga avrinningsvägar inom och i närheten av planområdet. Figuren visar endast avrinningsvägar som har en tillrinnande yta på minst 1 ha.

Planförslaget innebär att den tillfälliga förskolan avvecklas och ersätts med skolparkering respektive bostäder. Längst i söder finns redan en parkering, men denna kommer att utökas och få en annan utformning. Bostäder kommer att anläggas mellan skolparkeringen och befintlig cykelväg. Totalt sett innebär det att marken kommer att hårdgöras i ökad utsträckning i jämförelse med dagsläget. På denna del finns idag ingen värdefull vegetation utan endast unga träd. Skolparkeringen bör förses med växtlighet mellan raderna av parkering och även bostadsgården ska vara grön, vilket skulle minska belastningen på dagvattennätet och bidra till ett bättre lokalklimat. Vad det gäller skolparkeringen blir det också en ökad tydlighet, inte minst i vinterväglag, om planteringsytan anläggs mellan parkeringsraderna. Kvartersmarken är dimensionerad för att detta ska få plats.



Längdsektion (norr och syd) som visar marknivåer på parkeringen och bostadstomten.



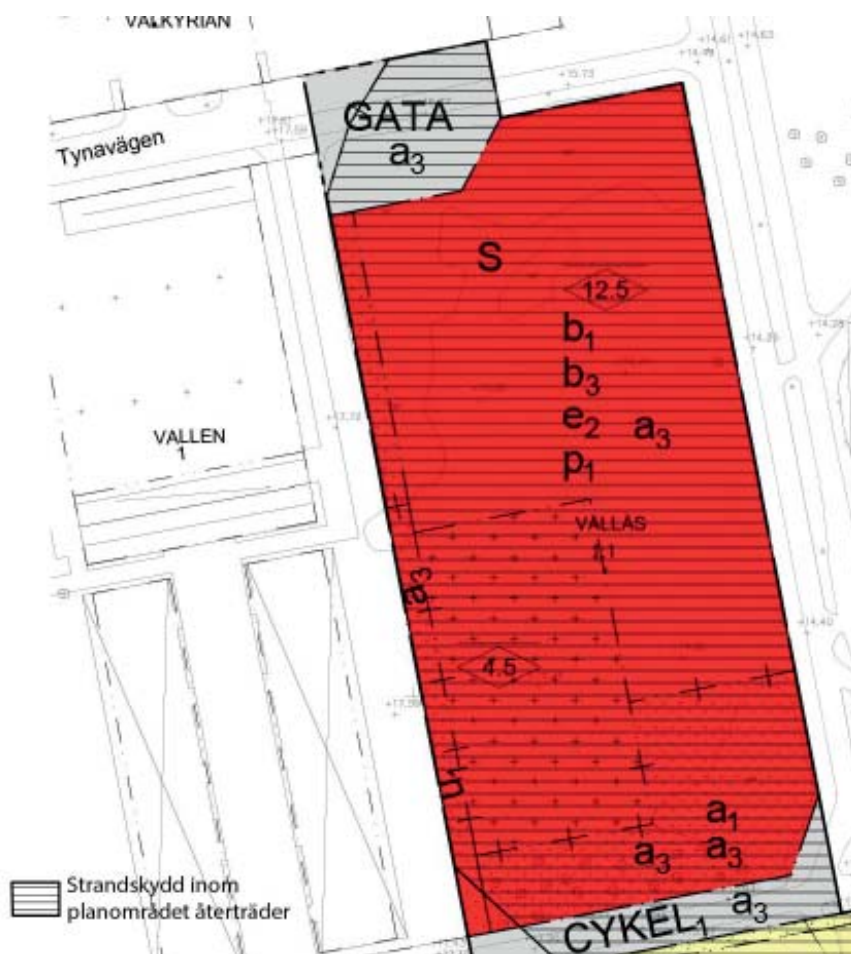
Tvärsektion (väster och öster) som visar marknivåer mellan befintligt bostadsområde och Vallås skolan.

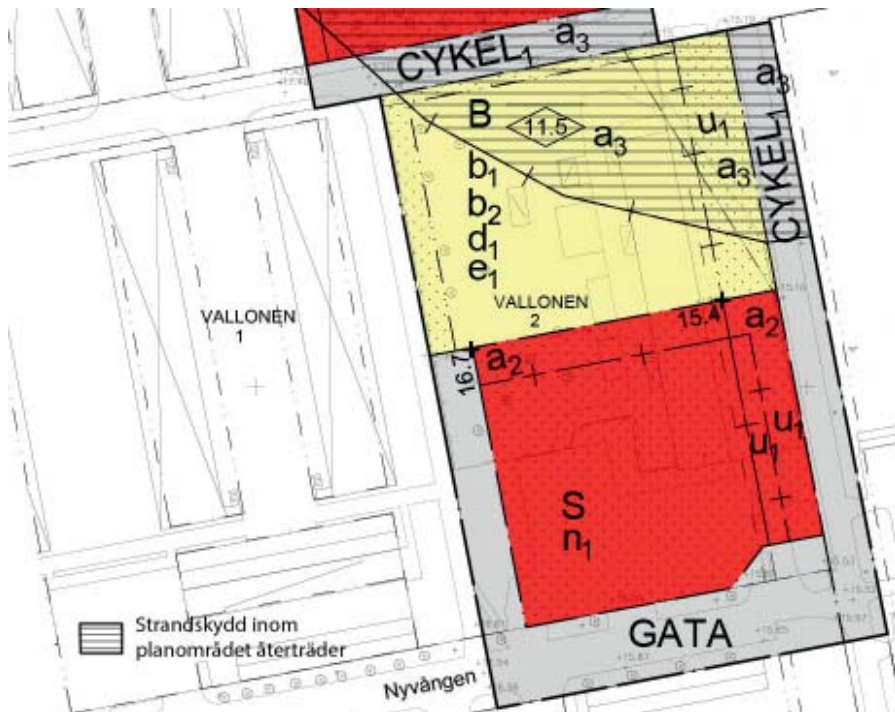
Höjdsättningen är även reglerad i plan för bostadskvarteret för att bebyggelsen ska klara kraftiga skyfall. Här måste marken höjas och färdigt golv vara minst +15,80 för byggnader. Detta innebär även här att tomten kommer att behöva höjas vid ny bebyggelse för att släntas ut mot omgärdande mark och befintliga cykelvägar öster och norr om kvartersmarken. Även här kommer tomten att fyllas upp och ha ett behov av tillskott av massor. Det är viktigt att inga instängda områden skapas vid höjdsättningen med anledning av ytvattenavrinning vid skyfall. (se Vallås dagvattenutredning, sweco 2018-06-12).

För att skolparkeringen ska luta jämt och funktionellt och för att marken ska ha jämna och tillgängliga lutningar vid entréer regleras färdig golvhöjd vid bostäderna. Marken behöver fyllas upp på de båda fastigheterna. Markhöjder regleras därför i användningsgränsen mellan de båda fastigheterna. På så vis blir det en jämn marknivå i gränsen mellan fastigheterna vilket är nödvändigt för en effektiv markanvändning och ett samutnyttjande av körytor som servitutet (a_2) avser.

Vattenområden och strandskydd

Det finns en mörkelgrav öster om planområdet. Denna är ca 600 kvadratmeter, dvs. mindre än 1 hektar. Mörkelgraven betraktas, enligt länsstyrelsens bedömning, som sjö och genererar därför strandskydd i en radie på 100 meter kring mörkelgraven. Strandskyddet påverkar delar av planen eftersom strandskyddet återinträder då planen ändras enligt 7 kap. § 18 g, miljöbalken. I den del av ursprunglig plan där mörkelgraven är belägen finns inget strandskydd. Detta är en konsekvens av att ursprunglig plan var fastställd innan år 1975.





Kartan redovisar strandskydd inom med B (bostäder) betecknat område samt CYKEL där upphävs med stöd av 7 kap. 18 c punkt 1 miljöbalken

Strandskyddet inom område, där en förskola planeras att byggas, upphävs i planen. Som särskilt skäl för upphävandet anges att området (a_3) behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken.

Bostadsområdena på Vallås är fullt utbyggda, det finns inga lucktomter som lämpar sig för förskolor. Det finns idag ett mycket stort behov av förskolor i Halmstad och på Vallås. 1. Med tanke på integration i socioekonomiskt svaga områden, såsom Västra Vallås, är det speciellt viktigt att förskoleverksamhet ligger där barnen bor. Närheten till förskolan är en avgörande faktor för att barn som behöver förskolan mest ska komma till denna ("Kartläggning och behovsanalys gällande insatser för att minska och motverka segregation" Kontigo januari 2019).

Det är viktigt att en förskoleverksamhet har tillgång till en egen förskolegård med tillräckligt stor yta i direkt anslutning till byggnaden. Läget är mycket bra och möjlighet finns att gå och cykla med barnen till förskolan. Den valda fastigheten ligger nära befintlig bushållplats. För att de ovanstående lokaliseringskriterierna för skoleverksamhet ska kunna uppfyllas behöver bebyggelse företas inom strandskyddat område.

Delen som blir bostäder är i anspråktagen redan. Här finns idag en förskola och området har sedan det planlades med "område för barnstuga" 1968 används för detta ändamål. Strandskyddet inom ianspråktagen mark har liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Strandskyddet inom denna del upphävs med stöd av 7 kap. 18 c § första stycket punkt 1 miljöbalken.

Planområdet har liten betydelse för strandskyddets syfte. Planområdet är idag parkmark men det ligger avskuret från det stora sammanhängande parkområdet av en bussgata och en cykelväg där båda vägarna löper parallellt och förstärkar barriäreffekten. Märgelhålan ligger inom det stora parkområdet där fri tillgång för det rörliga friluftslivet och naturvärdena knutna till märgelhålan kommer att kunna fortgå ostört.

Planområdet består idag av en klippt gräsyta med ett fåtal träd och buskar. Planområdet och mägerhålan skiljs åt av en 4 meter bred bussgata samt gång- och cykelväg. Det finns inga utpekade naturvärden som kan kopplas samman med mägerhålan. I det fall mägerhålan är hemvist och fortplantningsområde för grod- och kräldjur finns områden för hibernering i det stora sammanhängande parkområdet runtomkring. Det är högst osannolikt att ev. grod- eller kräldjur skulle ta sig till andra sidan vägen för att finna habitat som redan finns tätt intill mägerhålan. På så vis saknar planområdet relevans för ev. naturvärden i mägerhålan. Inspråktagandet av marken inom planområdet förhindrar inte allmänhetens tillgång till det större rekreationsområdet där mägerhålan ligger.

Det finns grund för upphävande eftersom det är uppenbart att detta är ett angeläget allmänt intresse som väger tyngre än strandskyddets syfte enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är gjord. (Markera 2018-04-20) Av rapporten framgår att området har tillfredsställande stabilitet och goda grundläggningsförhållanden och rekommenderar att inga särskilda planbestämmelser avseende geoteknik är nödvändiga. Inför detaljprojektering rekommenderas att kompletterande geotekniska undersökningar utförs. Generellt bedöms förutsättningarna för grundläggning av byggnader och anläggningar vara goda i området. En- till tvåplanshus kan grundläggas med platta på mark utan särskilda åtgärder. För högre/tyngre byggnader ska behov av grundförstärkning, såsom pålning, djupare fundament eller kompensationsgrundläggning utredas. Då reglerad nockhöjd innebär att upp till tre våningar kan rymmas kan detta bli aktuellt.

Det finns en planbestämmelse att byggnader ska uppföras i radonskyddat utförande eftersom den geotekniska utredningen visar på att detta krävs för att Boverkets regler om radonhalt ska kunna uppfyllas.

Den geotekniska utredningen visar även på att åtgärder behöver vidtas vid schaktarbete eftersom jorden innehåller silt och kan vara flytbelägen. Vidare visar den att en riskanalys på vibrationer och markrörelser som omfattar angränsande byggnader ska göras innan schaktning och pålning. Se PM Geoteknik.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planområdets topografi består av fuktig mark sluttandes åt öster ner mot en sänka där mägergravar grävts kring sekelskiftet vid 1900. Planområdet berör heller inte direkt någon känd fornlämning. Sannolikheten bedöms av länsstyrelsen som liten för idag okänd fornlämning dold under mark. Arkeologisk utredning bedöms ej vara motiverad. Dock påminns om kulturmiljölagen, vilken innebär att om fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Parker och torg

Detaljplanen innebär att parkmark tas i anspråk. Därför har modellen med "Kompensationsåtgärder, Halmstads kommun 2016-10-12" tillämpats, se vidare under rubriken nedan.

Kompensationsåtgärder

Det är främst värdet "värdefulla biotoper" som påverkas negativt av att platsen bebyggs. Påverkan på värdet föreslås i möjligaste mån minimeras, och där detta inte är möjligt kompenseras. Det viktigaste ställningstagandet för att minimera påverkan på rekreation, ekologi och ekosystemtjänster

sker dock vid planuppdraget där man varit noga med att välja en plats för exploateringen av nödvändiga funktioner i stadsdelen där påverkan är som minst. Delen av parken som tas i anspråk har lägre värden än parken i stort eftersom denna del är avskuren från helheten av bussgata och cykelväg.

Minimeringen av negativ påverkan på värdefulla biotoper sker genom planbestämmelser som skyddar den vegetation som är både värdefull och möjlig att skydda, dvs dungen i södra delen av kvartersmarken för förskola (S-skola). Planbestämmelse ”a1 - Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 150mm. Om träd fälls ska detta kompenseras med nytt träd inom fastigheten” är formulerad med tanke på att det är de större träden som det är bygglovsplikt på att fälla. Mindre vegetation såsom sly måste kunna skötas utan onödig administration, även om den flerskiktade karaktären är viktig för det biologiska värdet och djurlivet. Om det finns anledning att fälla ett träd inom området, t.ex. kan olika sjukdomar på vegetation förekomma över tid, ska trädet ersättas med nya träd inom fastigheten.

Delar av den värdefulla vegetationen måste tas bort för att förskolan med tillhörande trafikytor som ingår i projektet ska kunna anläggas. Även de höjdanpassningar som måste göras för att klara skyfall gör att dungen i den norra delen är svår att bevara. Den värdefulla vegetationen som måste tas bort föreslås kompenseras med ny plantering i intilliggande park. Kompensationsåtgärderna planeras ske i samband med anläggande av ett öppen dagvattenmagasin, vilken genom sitt läge och sina översvämningsperioder ger ytterligare biologiskt mervärde. För omfattning av kompensationsåtgärder se Illustrationskartan.

BEBYGGELSE

Användning

Planområdet har tre olika delar med kvartersmark:

- S - skola längst i norr. Här avses en större förskola att anläggas. Skola är en generell användningsbestämmelse som kan tillämpas för områden för alla slag av skolor, där även förskolor och fritidshem ingår. Det finns ingen anledning att precisera användningen mer än så, eftersom behovet på lång sikt skulle kunna variera och området då har ett strategisk läge nära en stor grundskola.
- S-skola längst i söder. Kvartersmarken är avsedd att använda till parkering åt Vallåsskolan som ligger omedelbart öster om planområdet. Genom regleringen n1 - Parkeringen till Valnöten 1 skall finnas säkerställs att så sker. Eftersom fastigheten Valnöten 1 ligger instängd mellan olika områden där det är olämpligt med biltrafik utöver enstaka fordon så kan parkering som motsvarar skolans behov inte ske på den fastigheten. Det är också svårt att hitta andra tomter i närområdet som är lämpliga för parkering och det trafikflöde detta för med sig. Det är därför viktigt att säkerställa att det blir parkering till skolan på fastigheten och att denna inte bebyggs med annat, så att det enda möjliga området för ändamålet tas i anspråk av skolan utbyggnad. Skolans utbyggnad är istället hänvisad till Valnöten 1 där det finns både rikligt med plats och en lämplig planläggning.
- B- Bostäder i planområdets mitt del. Bostäderna har till syfte att befolka området även nattetid och öka den upplevda tryggheten i området. Eftersom området är relativt litet är det viktigt att effektivisera ytanvändningen. En effektiv markanvändning sker genom att körytor för infart, parkeringsyta för backningsrörelser och rundkörsl för sopbil kan samordnas med delar av skolans parkering. Detta säkerställs genom servitut. På kvartersmarken för skolans parkering finns ett område markerat med a2 - Servitut avseende rätt till körtrafik till förmån för bostadskvarteret i direkt anslutning i norr som belastar fastigheten. Att servitut föreslås och området inte är allmän plats beror på att trafiksäkerheten prioriterats då här rör sig många barn i området, se vidare under rubriken för parkering. Vallås har brist på såväl tillgängliga bostäder för äldre som bostadsrätter. Bostadsrätter och/eller plusbostäder bör därför prioriteras.

Samhällsservice

Planområdet ligger i anslutning till Vallås centrum där stadsdelens service är samlad, både kommersiell och offentlig service. Detaljplanen innebär ökad samhällsservice i stadsdelen med fler skolplatser respektive förskoleplatser. Detaljplanen är nödvändig för skolans utbyggnad genom att lösa dess parkeringsproblematik och innebär ytterligare 5 avdelningar förskola i stadsdelen. Detaljplanen är en del av den centrumutveckling som skett på Vallås de senaste åren. "Detaljplanen för Vallås centrum" vann laga kraft 2016 där bostäder och tillkommande lokaler varit inflyttningsklara under 2018. Utöver den detaljplanen för Vallås centrum och denna detaljplan kommer skolans utbyggnad att ske som en del av utvecklingen. Enligt Halmstads kommuns Lokalförsörjningsstrategi kommer skolan byggas om för att elevantalet ska kunna öka med 250 elever. Skolans ombyggnad planeras dock ske på befintlig detaljplan som är lämplig för ändamålet.

Gestaltning

Det är flerbostadshus som planeras i området. Det finns en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för bostadskvarteret som tillsammans med storleken på byggrätten uppmuntrar till detta. Då det är av



Gestaltningen borta utgångspunkt i den befintliga miljön, exempelvis som de senaste byggda bostäderna på Vallås. Exemplet visar bostäder anpassade för äldre vid Vallås centrum (nedan) och bostadsrätter i radhusform vid Vallås travet (ovan). Såväl plusbostäder som bostadsrätter är behov som Vallås behöver kompletteras med i enlighet med bostadsförsörjningsprogrammet.



Illustration från Arkitektlaget Skåne AB

största vikt att bostäder byggs på platsen pga sociala värden såsom upplevelse av trygghet finns en viss flexibilitet i detaljplanen. Genom att bruttoarean regleras istället för byggnadsarean blir det attraktivt att bygga i två våningar, men även möjligt att bygga på en mindre markyta i tre våningar. Bruttoarean har reglerats så att tillhörande funktioner och husen ska få plats på ett bra sätt på tomten, drygt 20-25 lägenheter får plats beroende på utformningen och lägenhetsstorlekar. Utformningen är inte reglerad med utformningsbestämmelse då området inte är så känsligt att detta är motiverat. Utformningen av bebyggelse bör ta sin utgångspunkt i trygghetsperspektiv. Till exempel bör fönstersättning göras så att utblickar mot busshållplats och cykelvägar säkerställas. Dessutom bör fria siktlinjer finnas mellan bostäderna och busshållplatsen. Utformningen bör även ta utgångspunkt i områdets karaktär och kringliggande bebyggelse.

Förskolan planeras byggas i två våningar. Området domineras idag av bostadshus i två våningar, så planerad storlek på förskolan passar in i området. Genom att bygga förskolan i två våningar blir det ett effektivt utnyttjande av marken och ytor sparas till barnens utemiljö. Enligt Boverkets rekommendationer för friyta på förskola bör det finnas utrymme motsvarande 40 kvm per förskolebarn. Förskoletomten är ca 8300 kvm (exklusive angörning och parkering) som är tillräckligt stor för att en 8 avdelnings förskola når Boverkets rekommendationer för friyta.

Nockhöjden ger utrymme för sadeltak då denna typ av tak dominerar i området idag. Dock finns ingen utformningsbestämmelse som reglerar takformen, då platsen inte är känslig ur gestaltnings synpunkt. Planen möjliggör både att ett hus i vinkel kan uppföras och att en längre byggnad tillåts. Placeringen styrs till den östra delen av tomten då byggnaden också kommer att utgöra ett bullerskydd för gården mot bussgatan. Pga av värdefull vegetation som skyddas i söder styrs byggnaden till norra delen. Begränsningarna av placeringen medför även att förskolan kommer hålla distans till befintliga bostäder. Det finns en modellförskola för Halmstad som projekterats och byggs på andra platser i kommunen tex. Alets förskola som är funktionell för verksamheten. Denna skulle passa in i området.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

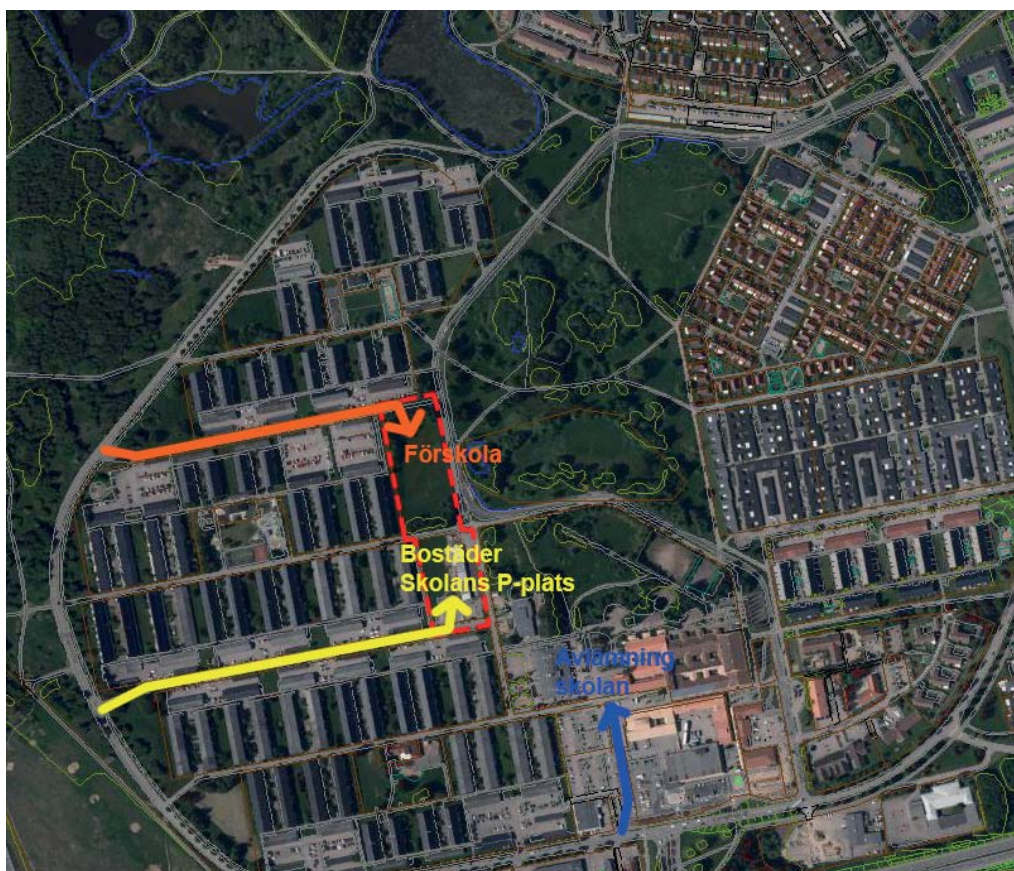
Vallås har ett väl utbyggt gång- och cykelnät, det är viktigt att detta bibehålls och värnas. Utmed östra delen av planområdet finns en befintlig gång- och cykelväg som delvis ligger inom planområdet. Gång- och cykelvägen ska finnas kvar. Denna är mycket viktig för att de stora bostadsområdena ska nå skolan och stadsdelscentrumet. Då det går mycket skolbarn på denna är trafiksäkerheten extra viktig. När skolan byggs ut på intilliggande fastighet väster om planområdet kan det bli aktuellt att skoltomtens västra del bebyggs i ökad utsträckning. Eventuellt kan en ny idrottshall förläggas här, men det kan också vara annan bebyggelse till skolverksamheten. Skolan (Valnöten 1) kan därför behöva nås från Nyvången. Inlastning och fordon med handikapptillstånd kan komma att korsa cykelvägen. Områden planlagda med CYKEL₁ får korsas av körtrafik. Förlängningen av Nyvången har inte planlagts med GATA fram till Valnöten 1 eftersom detta skulle generera väsentligt mer trafik. Det är av stor vikt att den korsande trafiken minimeras av trafiksäkerhetsskäl.

Planområdet korsas också av en befintlig gång- och cykelväg som leder från de stora bostadsområdena på Nyvången och Tynavägen mot parken, skolområdet, stadsdelens centrum och busshållplatsen. Denna kommer att bibehållas och planläggs med CYKEL₁.

Räddningstjänsten har behov av att köra på cykelvägarna i området, vilket är tillåtet. Behovet har förtydligats i planbestämmelsen för att det inte ska råda några tvivel om denna mycket viktiga funktion.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen som gränsar till planområdet är viktig för stora tätbefolkade bostadsområden och den har en hög turtäthet. Planen innebär ingen förändring av själva busshållplatsen. Dock är det



Förskolan matas från Tynavägen, medan skolans parkering och bostäderna matas från Nyvången.

kartlagt att busshållplatsen upplevs som otrygg i synnerhet kvällstid pga att området upplevs öde och folktomt. I dagsläget är området ensligt på natten i parkmiljön. Genom att bostäder placeras i närheten av busshållplatsen så kommer de som bor i dessa att ha uppsikt över busshållplatsen och bidra till en mänsklig närvaro hela dygnet. Syftet med bostäderna är primärt att bidra till en tryggare miljö i området och en tryggare busshållplats. Att stärka den upplevda tryggheten på busshållplatser är en del av att främja kollektivt resande.

Biltrafik och gator

Biltrafiken till den planerade förskolan kommer att matas från Tynavägen. Den förväntade trafikökningen på Tynavägen beräknas till 298 fordonsrörelser per dygn (se bilaga med Trafikalstring 2018-02-05). Tynavägen förlängs med en vändplats med plats för mindre lastbil och sopbil att vända utan backning. Inlastning till förskolan kommer att ske härifrån.

Skolans parkering och de planerade bostäderna kommer att trafikmatas från Nyvången. Den förväntade trafikökningen på Nyvången beräknas till 661 fordonsrörelser per dygn. Nyvången förlängs med en vändplats. Vändplatsen är avsedd att användas av föräldrar som lämnar och hämtar sina barn utan att själva gå ur bilen. Det är därför viktigt att den inte är överdimensionerad utan passar till personbilar, eftersom det annars uppmuntrar till olovlig parkering på vändplatsen. Tillsammans med långsgående parkeringsfickor att stanna till på strukturerar utformningen i möjligaste mån upp trafiken. Föräldrar som går ur och lämnar sina barn samt personal hänvisas till skolans parkering. Till skolans parkering och bostäderna leder en avstickande gata upp innan vändplatsen och avlämningsparkeringar börjar för att minimera trafiken på vändplatsen. Vallåsskolan förses även med en ny vändplats i utbyggnaden av Vallås centrum. Skolan får på så vis två separata vändplatser för avlämning som matas från olika gator. De olika delarna av skolan nås närmast från olika vändplatser. Inlastningen till Vallåsskolan sker från Vallås centrum eftersom matsalen är förlagt norr om den vändplatsen.

Då detaljplanen medför en ökad trafik både på Nyvången och Tynavägen, som båda är mycket raka gator tillkommer ett behov av att dämpa hastigheten, för att boende ska kunna röra sig trafiksäkert i området. Hastighetsdämpande åtgärder på de båda gatorna kommer därför att tillkomma i samband med detaljplanens genomförande.

Cykel- och bilparkering

Ett av detaljplanens syften är att förse Vallåsskolan med parkering, då det saknas parkeringar som tillhör skolans fastighet. Planområdets södra del är därför planlagd med n1 – Parkering till Valnöten 1 skall finnas. Området saknar helt byggrätt eftersom det är av stor vikt att fastigheten används



Både Nyvången och Tynavägen är mycket raka, för att dämpa trafiken kommer hastighetsdämpande åtgärder att vidtas.

för parkering och att denna möjlighet inte byggs bort. På fastigheten Valnöten 1 som Vallåsskolan ligger på saknas helt möjligheten att anlägga parkering eftersom fastigheten är omgärdad av park, torg, cykelväg och bussgata dvs. områden som är olämpliga för en större trafikmängd. Däremot finns en stor byggrätt på Valnöten 1 så att skolan kan byggas ut, vilket också planeras i enlighet med kommunens lokalförsörjningsprogram. Yta är avsatt i detaljplanen för att parkeringsplatsen ska rymma parkeringsbehovet efter skolans planerade utbyggnad. 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. Yta är avsatt till att få plats med planteringar mellan parkeringsraderna, vilket är bra för dagvattenhanteringen, lokalklimatet och tydligheten i synnerhet vid snö. Att Valnöten 1 får en parkeringsplats som är knuten till denna är ett krav för att få bygglov, vilket behöver sökas vid planerad utbyggnad.

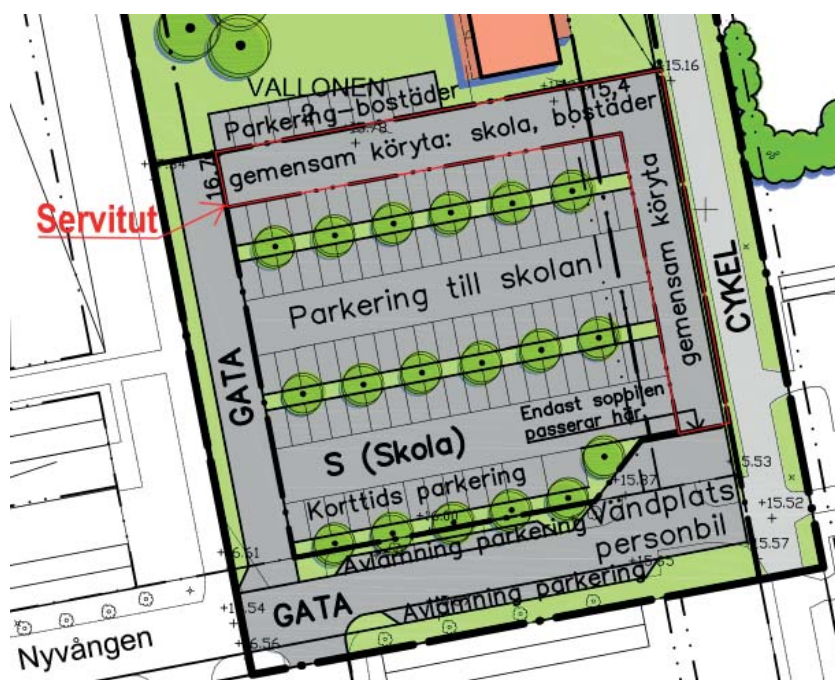
Parkeringsplatserna till bostäderna i enlighet med kommunens P-norm ska placeras på bostadsfastigheten. Dock möjliggör detaljplanen en yteffektiv markanvändning då skolan och bostäderna kan samsas om ytor för backningsrörelser till parkeringsplatser och att sopbilen kan köra runt och på ytor som ändå finns på parkeringsplatsen. Detta säkerställs genom att fastigheten för skolans parkering är belastad av ett servitut som avser rätt till körtrafik till förmån för bostadskvarteret inom planområdet. Se vidare under rubriken "Servitut".

Parkeringsplatser till förskolan ska anläggas inom fastigheten planlagd för förskolan (S-skola).

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

Servitut/Fastighetsindelningsbestämmelser

Planens fastighetsindelningsbestämmelser innebär att kommande lantmäteriförrättning ska följa planhandlingarna och att vissa prövningar som lantmäterimyndigheten normalt gör avgörs i detaljplanen.



Utdrag från illustrationskartan. Området för servitutet (a₂) är markerat med rött på bilden.

Detaljplanen reglerar ett område på skolparkeringen där servitut ska bildas, på plankartan markerat med (a₂). Servitutet avser rätt till körtrafik. Rättigheten är till förmån för fastigheten med bostäder inom planområdet. Servitutet belastar fastigheten inom planområdet som är planlagd för skolans parkering. Båda fastigheterna ligger idag på Vallonen 2, men kommer att styckas av till att bilda två fastigheter vid detaljplanens genomförande. Ytterligare några fastighetsregleringar kommer att ske som berör fastigheten, se Genomförandebeskrivningen.

Syftet med inrättande av fastighetsindelningsbestämmelsen/servitutet är att bostäderna behöver ha tillträde till skolparkeringen för rundkörsel av sopbil och för samordnad köryta/backningsyta för parkeringsplatserna. Bostadsfastigheten är liten, det är av stor vikt att den blir bebyggd pga. sociala värden då ett av detaljplanens syfte är att höja invånarnas upplevelse av trygghet i området genom mänsklig närvaro under hela dygnet. Genom att bostäderna samordnar sina behov av ytor för körtrafik med skolparkeringen sker en effektiv markanvändning, byggrätten kan göras väsentligt större och bostadsbygget blir realistiskt ur både finansiell synvinkel och möjlig för en bostadsrättsförening att bildas.

Trafiksäkerheten i området är mycket viktig, då många barn rör sig i området eftersom planområdet utöver att omfatta en stor förskola gränsar till en av kommunens största grundskolor, Vallåsskolan. För att uppnå en hög trafiksäkerhet är det viktigt med en tydlighet i utformningen. Trafiken med föräldrar som lämnar sina barn har en hög koncentration på morgonen varför utformning av vändplats för föräldrar som lämnar och hämtar utan att själv gå av bilen bör få en tydlig utformning som inte sammanblandas med parkeringen. Att endast sobilen kan köra från vändplatsen upp på parkeringen kan praktiskt ordnas med en trafikbom. Planläggningen måste möjliggöra bra trafiklösningar.

Olika förslag på planläggning har utretts inom projektet : Allmän plats (GATA) är olämpligt eftersom det måste ge alla tillträde från vändplatsen och medför en sämre trafiklösning. Markreservat för körtrafik (z) ger samma effekter på trafiksäkerheten. Gemensamhetsanläggning (g) är olämpligt för att ingående parter är ojämna. Servitut (a) avseende rätt till körtrafik är därmed den enda lämpliga planläggningen för att kunna genomföra en lämplig utformning.

Servitutet är förenligt med de planbestämmelser som finns i området. Marken är här planlagd med användningen S: skola, samt prickmark: Marken får inte förses med byggnad samt n₁: Parkering till Valnöten 1 skall finnas. Marken är således planlagd för parkeringsplats och saknar helt byggrätt. Då servitutet gäller rätt till körtrafik är det lämpligt att kombinera med planläggningen för en parkeringsplats.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inte i och med planens genomförande. Området har goda förutsättningar då kvartersmarken som planläggs ligger på återvändsgator som gränsar en parkmiljö. Detta innebär så lite trafik att partiklar sannolikt inte är något problem.

Detaljplanen har inte en sådan påverkan att miljökvalitetsnormen för buller riskerar att överskridas. Se vidare under avsnittet "Buller".

Störande verksamheter och farligt gods

Ingen störande verksamhet eller farligt gods påverkar planområdet. Detaljplanen medför inte heller sådan verksamhet.

Risk

Detaljplanen medför inga ökade risker. Inget tyder på att det finns risker i närheten som påverkar den planerade användningen inom planområdet.

Buller

Bostäder

Trafikbullerutredningen (Brekke Strand 2018-06-14) visar att samtliga bostäder i planförslaget klarar de riktvärden som anges i förordningen för trafikbuller (SFS 2015:216). Samtliga fasader på bostäderna har bullervärden under riktvärdet på 60 dB(A). Uteplats till bostäderna kan anordnas på valfri sida om byggnaden då bullernivån är under 50 dB(A). Den ökade mängden trafik från planförslaget medför heller inga överträdelser av riktvärdena för buller vid befintliga bostadshus.



Bullerspridningsberäkning. Ekvivalentnivå. Infälld bild till höger visar effekterna av en 2,0 meter hög bullerskärm.



Bullerspridningsberäkning. Maximal ljudnivå. Infälld bild till höger visar effekterna av en 2,0 meter hög bullerskärm.

Förskoletomten

Bullerutredningen visar att riktvärdena överskrids för utemiljön vid förskolan i området närmast bussgatan om denna utgör en del av skolgården för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Värdena för området närmast bussgatan är utan bullerdämpande åtgärder ekvivalentnivå 55 dB(A) och maximal nivå 75 dB(A). Bullerutredningen visar även att om en 2,0 meter hög bullerskärm placeras i östra fastighetsgränsen klarar hela utemiljön planlagd för förskola riktvärdena för både ekvivalent och maximal nivå. Ett annat sätt att skydda utemiljön mot trafikbuller är att placera huset längs med bussgatan. Då kommer huset att utgöra ett bullerskydd. Om alternativet med bullerplank väljs, bör planket utformas med partier av material som är genomsiktligt även i barnens ögonnivå för att värna kontakten med parken och den utformas med hänsyn till den upplevda tryggheten i området. Utemiljön kan också disponeras så att bullerutsatta området har andra funktioner såsom cykelparkering och därför inte ingår i förskolegården. Bullerutredningen visar således att gällande riktvärden för buller kan uppnås på olika sätt, användningen skola/förskola är således lämplig.

Naturvårdsverket publicerat nya riktvärden för buller på skolgård för väg- och spårtrafik (september 2017). Här anges att riktvärden för ny skolgård bör vara 50 dBA ekvivalentnivå (årsmedeldygn) och 70 dBA maximalnivå (årsmedeldygn) för de delar av gården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelsezoner inom skolgården bör bullernivåerna ligga under 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximal nivå där nivån inte bör överskridas mer än 5 gånger per genomsnittlig maxtimme under den tid som skolgården nyttjas.

Detaljplanen säkerställer att bullernivåer i skolgården inte överskrids genom att reglera i planbestämmelse. I bygglovet ska handlingar redovisas vilket sätt bullerproblematiken avses lösas för att klara gällande riktvärden.

Planbestämmelse:

Förskole-/skolgården ska utformas så att 50 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids på de ytor som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Notera att det inte är lämpligt att anlägga bullerskydd mellan bussgatan och cykelvägen av flera skäl. T. ex. skulle bullerskyddet inte bli täckande då flera avbrott skulle vara nödvändiga för att värna tillgängligheten till busshållplatsen och parken. Den upplevda otryggheten skulle öka på cykelvägen då denna hamnade i en slags "tunnel" mellan förskolans staket och bullerplanket vilket skulle strida mot detaljplanens syfte. Det går även flera stora ledningsstråk i gräsremsan vilka inte bör bebyggas.

I planarbetet har det utretts om bullernivån skulle minska om hastigheten sänktes på bussgatan. Detta ger ingen effekt för bullernivån. Vid låga hastigheter är inte längre hastigheten avgörande för bullernivån.

Observera att bullerplank eller förskolans placering utmed bussgatan inte får medföra att instängda områden för dagvattnet skapas då ett stråk av ytvattenavledning korsar fastigheten. Markens höjdsättning måste därför ta hänsyn till skyfallsproblematiken. Se vidare under avsnittet Mark och vegetation.

Folkhälsa

Ett av detaljplanens syfte är att höja invånarnas upplevda trygghet i området och i synnerhet vid

busshållplatsen. Därför planeras bostäder som ger öron och ögon även på kvällar och nätter sedan skolverksamheterna har stängt. Då trygghetssproblematiken i området är kartlagt och den upplevda otryggheten vid busshållplatserna är särskilt utpekade är det viktigt att bostäder byggs på platsen. Upplevelse av otrygghet hänger samman med att området är öde på kvällar och nätter. Den upplevda otryggheten är också ett jämställdhetsproblem, både för att fler kvinnor än män upplever otrygghet och för att fler kvinnor än män åker buss. Önskemålet om bostäder på platsen har framkommit i invånardialoger, där syftet med bostäder främst är att öka den upplevda tryggheten i området. Detta ligger också i linje med det medborgarlöfte kommunen avgett tillsammans med polisen, där de centrala delarna i Vallås är ett utpekat område där tryggheten ska stärkas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

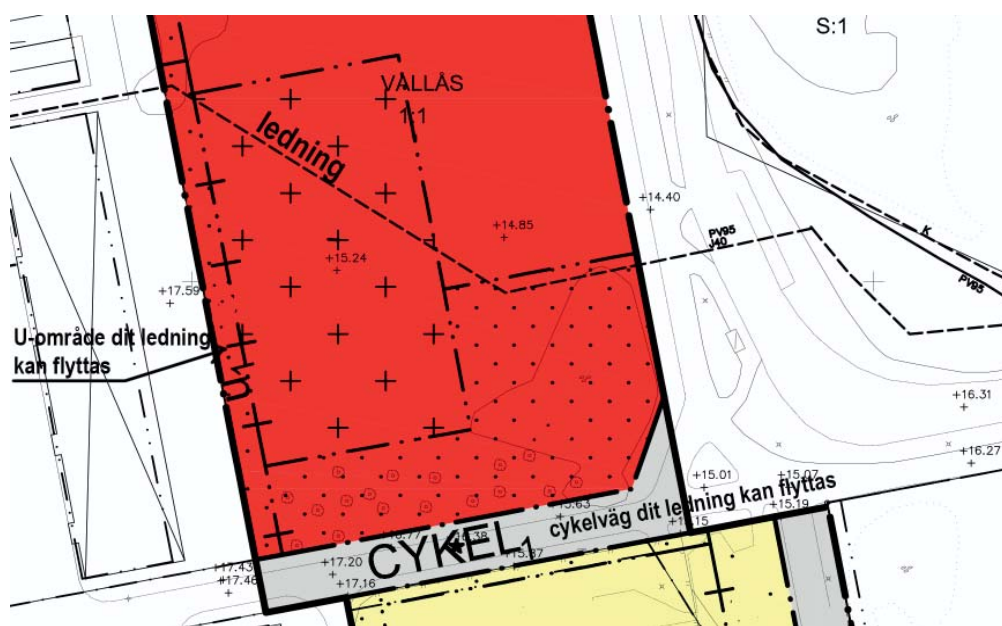
Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet. Kommunens handlingsprogram för hållbar energi anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Ledningar

Den tekniska infrastrukturen är välutbyggd i området vilket gör det smidigare att ansluta den nya kvartersmarken till olika ledningssystem. Dock kommer även befintliga ledningar i konflikt med planerad byggnation. Därför har plankartan försetts med u-områden.

På kvarteret Vallonen 2, vilket planeras för skolparkering och bostäder finns ett u-område i östra kanten. U-området följer befintliga gränser för u-området i gällande detaljplan men är förlängt i norr där kvartersmarken utökas. Det är fjärrvärme och VA-ledningar som ligger i området.

I kvarteret planlagt för förskola (idag del av Vallås 1:1) korsar en teleledning (kopparkabel) området. Ledningen försörjer Vallen 1 och har en mängd abonnenter. Området där ledningen ligger är planlagt med korsmark och avsett för förskolans utemiljö. Ett u-område har planlagts i kvartersmarkens västra kant dit ledningen kan flyttas om den kommer i konflikt med markanvändningen. U-området leder ner till befintlig cykelväg med angränsande gräsytor dit ledningen sedan kan ledas innan den ansluts till befintligt ledningsnät i parken.



Kartutsnitt som visar var befintlig teleledning korsar kvartersmarken för förskola. Kartan visar även var u-område har inrättats dit ledningen kan flyttas.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Ett servitut avses bildas på skolparkeringen (a₂ på plankartan) för att sopbilen som behöver nå bostäderna ska kunna köra runt på parkeringen och backning kan undvikas (se under rubriken Servitut) En vändplats planeras i Tynavägens förlängning som dimensioneras för att sopbilen ska kunna vända utan backning.

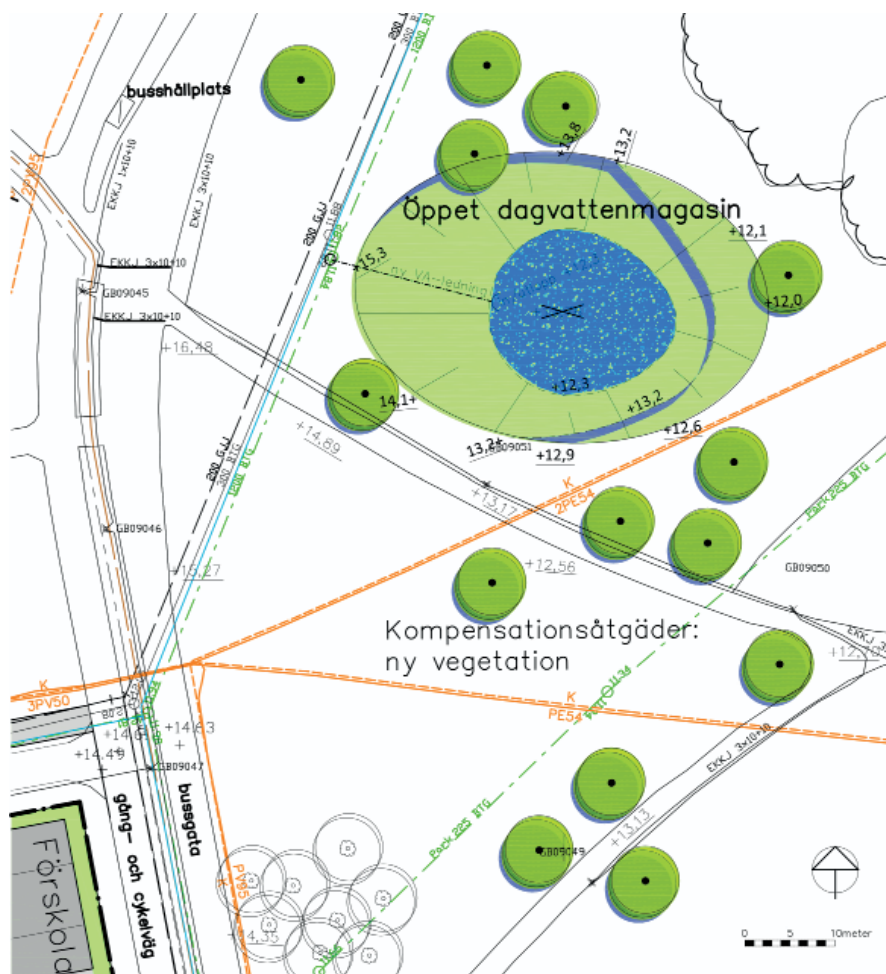
Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga lednings-nätet. Ett u-område är markerat i plankartan för befintliga VA-ledningar, se avsnittet Ledningar.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området har varit att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till öka belastning på VA-nätet.

Den nya kvartersmarken föreslås anslutas till det befintliga dagvattennätet. För att inte belasta detta nät ytterligare föreslås ett öppet dagvattenmagasin t. ex. en torrdamm anläggas i befintlig intilliggande park. Dagvattenmagasinet ska anläggas nerströms i systemet för att avlasta ledningen. Avsikten är att dammen ska fungera som en övertrycksventil för ledningssystemet vid kraftiga regn för att befintlig ledning ska kunna hantera den ytterligare belastning som exploateringen inom planområdet innebär. Dammen ska rymma minst 250 kubikmeter för att rymma 10 års regn med klimatfaktor 30%. Dammen bör ha en kombinerad in- och utloppsledning för att inte



Skiss som visar ett öppet dagvattenmagasin i intilliggande park.

medföra en negativ påverkan på vegetationen i parken. Separata in- och utlopp skulle medföra långa ledningsdragningar med stor åverkan på parkens vegetation som följd. Se Vallås dagvattenutredning (sweco 2018-06-12) och bifogad illustrationsskiss.

Dagvattenutredningen visar även på möjligheten att använda befintligt mägerhål som övertrycksventil för dagvattenledningen. Att alternativet med öppet dagvattenmagasin föredras beror främst på ekologiska skäl, då en ökad och fluktuerande vattenmängd skulle innebära andra förutsättningar för växt och djurliv än idag. Men även pga ekonomiska och drifttekniska skäl är ett öppet dagvattenmagasin att föredra.

För att bebyggelsen inte ska påverkas vid kraftiga skyfall måste höjdsättningen av de tomter som bebyggs ske med hänsyn till detta. Färdigt golv är reglerat på plankartan. Se vidare under avsnittet ”Mark och vegetation” i planbeskrivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
sep-okt 2018	Samråd
mars 2019	Granskning
sept 2019	Antagande
okt 2019	Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

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	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El, fjärrvärme	HEM
Tele, mm	Skanova
Allmän platsmark (gata /cykel/ park)	Teknik- och fritidsförvaltningen
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ett servitut för körtrafik till förmån för kvartersmark Bostäder (inom planområdet) som belastar kvartersmarken för Skola (parkeringen i planområdets södra del). Servitutet upprättas i samband med övrig fastighetsbildning.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder vilka utförs inom ramen för en lantmäteriförrättning. De åtgärder som regleras i de fastighetsindelningsbestämmelser som ingår i denna detaljplan ska följa planens bestämmelser. Det innebär att den prövning av åtgärdens lämplighet och tillåtlighet enligt fastighetsbildningslagen som normalt görs av lantmäterimyndigheten i stället har gjorts av planmyndigheten i denna detaljplan.

Fastighetsrättslig prövning

Förslaget till detaljplan uppfyller villkoren för lämplig fastighetsbildning enligt 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen (FBL) med särskilt beaktande att den blivande bostadsfastigheten får tillgång till behövliga vägar utanför sitt område.

Värdehöjningen för den blivande bostadsfastigheten av att servitut för körtrafik inrättas överstiger klart den totala värdeminskningen för den belastade fastigheten inklusive de kostnader som krävs för att inrätta servitutet. Servitutet medför en effektiv markanvändning där ytor kan samutnyttjas för att få in nödvändiga funktioner. Byggrätten reglerad som byggnadsarea har tack vare servitutet kunnat höjas varför värdehöjningen överstiger kostnaderna. Båtnadsvillkoret i 5 kap 4 § FBL är därmed uppfyllt.

Fastighetsbildning

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske, t ex avstyckning, fastighetsreglering och servitutsbildning.

- 1) Del av Vallås 1:1 (planlagd som kvartersmark S skola) styckas av till en egen nybildad fastighet.
- 2) Del av Vallås 1:1 (planlagd som B bostäder) fastighetsregleras till kvartersmark Bostäder.
- 3) Vallonen 2 styckas av till att bilda två fastigheter, en med användning B=bostäder och en med användning S=skola.
- 4) Del av Vallonen 2 (planlagd som allmän plats GATA) fastighetsregleras till Vallås 1:1.
- 5) Del av Vallonen 2 (planlagd som allmän plats GATA) fastighetsregleras till Vallås 1:1.



Ledningsrätt

Ledningsrätter upprättas för underjordiska ledningar över kvartersmark som är ”u”-markerade i detaljplanen. Ledningsägarna ansöker om ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive åtgärder t. ex. bullerdämpande åtgärder inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör.

Halmstads kommun bekostar de förändringar på gata och park som detaljplanen medför även utanför planområdet.

Detta avser:

- Åtgärder på användningen GATA inom planområdet; förlängning av gata, vändplatser och parkeringsplatser längs med gatan.
- Hastighetsdämpande åtgärder på Tynavägen och Nyvången.
- Erforderliga dagvattenvattenanläggningar i form av öppet dagvattenmagasin i intilliggande park enligt Illustrationskarta.
- Kompensationsåtgärder till följd av påverkan på värdefulla biotoper enligt bilaga ”Kompensationsåtgärder” och Illustrationskarta.
- Gångväg som ansluter Tynavägen till parken, enligt Illustrationskarta.

Halmstads kommun ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inklusive upprättande av servitut för planens genomförande.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa ledningsrätt samt flytt av ledning bekostas av respektive ledningsägare. Såvida befintliga avtal inte säger något annat.

Exploatören betalar anslutningsavgift för VA, vilken regleras enligt VA-taxa.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Detaljerade undersökningar t.ex. avseende geologi, markens bärighet m.m. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd exploatör.

Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal för kvartersmark bostäder kommer att tecknas med exploatör. Markanvisningsavtalet har till syfte att reservera kvartersmarken inom detaljplanen till exploatören där byggnation av bostäder, samt parkering och utemiljö ska genomföras. Markanvisningsavtalet reglerar bland annat köpeskilling och tillträde. I markanvisningsavtalet skall exploatören uppmanas att utforma och placera bostäderna så att detaljplanens syfte vad det gäller ökad trygghet vid busshållplatsen och gång- och cykelbana uppnås. Även avtal som reglerar skötsel för servitutsområdet föreslås tecknas i samband med markens försäljning.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Kostnader för gata/trafik och natur/park som är en del av planens genomförande:

1. Investeringskostnader uppgår till:

- gata/ trafik 2,4 Mkr
- park/ natur 650 Tkr

2. Tillkommande årliga driftkostnader beräknas till:
 - allmän plats gata 10 000 kronor
 - allmän plats park/ natur 5 000 kronor
3. Anläggning- och driftkostnader för torrdammen bekostas av LBVA.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Annika Hansson, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret Kommunledningsförvaltningen
- Kasemsun Rawvilai, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret Kommunledningsförvaltningen
- Jennie Hemborg, exploateringsing., Samhällsbyggnadskontoret Kommunledningsförvaltningen
- Frida Guntell, exploateringsing., Samhällsbyggnadskontoret Kommunledningsförvaltningen
- Ann-Charlotte Abrahamsson, ekolog, Samhällsbyggnadskontoret Kommunledningsförvaltningen
- Ellinor Waldemarson, ekolog, Samhällsbyggnadskontoret Kommunledningsförvaltningen
- Naim Berisha, Byggnadskontoret
- Hanna Netterberg, Barn- och ungdomsförvaltningen
- Mari-Anne Öberg, Barn- och ungdomsförvaltningen
- Martin Zetterlund, Fastighetskontoret
- Stina Alexandersson, Teknik- och Fritidsförvaltningen (trafikfrågor)
- Charolina Klintberg, Teknik- och Fritidsförvaltningen (parkfrågor)
- Per-Anders Linder, Miljöförvaltningen
- Gert Heinsvig, Räddningstjänsten
- Claes Andersson, HEM
- Daiva Börjesson, LBVA

KÄLLOR

- Framtidsplan 2030 Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun, Laga kraft 2015-01-05
- Ett tryggare och mer jämställt Vallås (Teutsch Landskapsarkitekter oktober 2010)

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Kasemsun Rawvilai
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för

Vallonen 2 och del av Vallås 1:1



VALLÅS, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2020/1

Standardförfarande, KS 2017/00237

Kommunstyrelsen 2019-09-24

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

En förutsättning för att en detaljplan skall kunna handläggas med standardförfarande är att behovsbedömningen leder fram till att det inte krävs en miljöbedömning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att möta det ökade behov av förskolor och utökning av skolan som finns på Vallås. Detaljplanen syftar också till att lösa behovet av parkering som finns vid intilliggande skola. Dessutom syftar detaljplanen till att öka tryggheten i området genom mänsklig närvaro under hela dygnet, vilket bostäder bidrar till.

Huvuddrag: planområdet är delat i tre delar med skilda användningar och syften.

Detaljplanens södra del planläggs för parkering till intilliggande grundskola. Planen avser lösa den parkeringsproblematik som finns i området pga grundskolan saknar egen parkering. Planerad skolparkering i planområdets södra del har beräknat parkeringsbehovet utifrån planerad utbyggnad, vilken framgår av kommunens lokalförsörjningsprogram. Skolan ingår däremot inte i planområdet då här redan finns en ändamålsenlig detaljplan.

Mellersta delen av planområdet planläggs för bostäder. Syftet med detta är att öka tryggheten i området genom mänsklig närvaro hela dygnet. Framförallt behöver tryggheten stärkas vid busshållplatsen, då Vallås har flertalet ödsliga busshållplatser där den upplevda otryggheten lyfts fram av invånarna. Bostäderna placeras därför med omedelbar närhet till denna. Byggrätten tillåter tre våningar på en mindre yta eller två våningar på en större yta, oavsett tar då volymen utgångspunkt i närliggande bebyggelse.

Norra delen planläggs för en förskolan. Storleken på utemiljö och byggrätter är anpassade för en åtta avdelningsförskola i två plan. Den nya förskolan kommer att ersätta den mindre paviljongförskolan som idag finns i planområdets södra del. Men blir också en ökning av kapacitet i området.

Plandata: Planområdet är beläget i Vallås c:a 4 km öster om Halmstad centrum. Planområdet ligger strax nordväst om Vallås centrum och gränsar till Vallåsskolan. Planen omfattar fastigheterna Vallonen 2 och delar av Vallås 1:1. Båda fastigheterna ägs av Halmstads kommun. Planområdet är c:a 17 000 kvm stort.

Ställningstagande

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Planområdet omfattas av detaljplan 1380-444 "Stadsplan för Vallås etapp 1". Områdets södra del kvarteret Vallonen 2 är planlagd för "barnstuga", här ligger idag en 3 avdelnings paviljongförskola. Områdets norra del, del av Vallås 1:1, utgörs av park. Planområdet korsas av en cykelväg som skiljer förskolan och parken åt. Även i planområdets östra del finns en väl använd cykelväg.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplanen "Framtidsplan 2030" är angränsande området utpekade som centrumnod. Detaljplanen hänger ihop med förtätningen av Vallås centrum och en förutsättning för skolans utbyggnad, den är därför en del av centrumutvecklingen på Vallås och ligger i linje med översiktsplanen. Den ligger även i linje med översiktsplanens principer då den är en del av förtätningen av staden med bra förbindelser med gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Det finns ett Natura 2000-område utmed Fylleån c:a 1 km från planområdet. Planförslaget har ingen påverkan på detta.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	§1:lämplighet, godhushållning, §2:opåverkade områdenskyddas, §3:ekologisktkänsligaområdenskyddas, §4:jordbruks- och skogsmark, §5: område för yrkesfiske och vattenbrukskyddas, §7-9: värdefulla ämnen och material, industri och energi, försvaret Föreslagen markanvändning bedöms inte strida mot Miljöbalken 3 kap om hushållning med markområden. Planen är en förtätning och bättre hushållning med marken jämfört med idag.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv	x			x		Planområdet omfattas inte av några riksintresse. Kulturvärden påverkas inte alls. Detaljplanen innebär att parkmark tas i anspråk. I "Grönplan för park- och grönområden" har parkmarken inom planområdet naturvärde klass 2 och rekreativvärde klass A. Bedömningen avser hela parkområdet i sitt sammanhang. Eftersom parkytan som ingår i planområdet är avskuren från resten av parken av både bussgata och cykelväg, är värdet lägre här och påverkan av byggnationen mindre. Kompensationsåtgärder används för att ersätta den vegetation som måste tas bort.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)	-	-	-	-	-	Planen påverkar inte Fylleån.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x		x		Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Märgelgraven öster om planområdet genererar strandskydd i en radie på 100 meter kring märgelgraven. Detta påverkar delar av planen eftersom strandskyddet återinträder då planen ändras. Strandskyddet måste hanteras via upphävande. Märgelgraven och dess omgärdande vegetation påverkas inte av detaljplanens genomförande.
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Planen omfattas inte av vattenskyddsområde.
		x			x	<u>Naturreservat</u> Planområdet omfattas inte av naturreservat.
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Planområdet omfattas inte av biotopskydd.
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen inom planområdet.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet.
Naturområde i gällande ÖP, naturvärden, rödlistade arter	x			x		I översiktsplanen "Framtidsplan 2030" är ett stråk mellan Vallås centrum och norrut genom parken till Vallås dammarna (utpekade närrekreationsområde) utpekade med "Befintlig grön koppling viktig att värna". Planförslaget påverkar denna gröna koppling i viss mån genom att parkmark tas i anspråk. Dock kommer den gröna kopplingen finnas kvar eftersom endast den del av parken som är avskuren av bussgata mm från resten av parken tas i anspråk.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på männi-skors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.	x			x		<u>Bullerstörningar mm</u> De planerade användningarna bostäder samt förskola är känsliga användningar för buller, därmed ökar området känslighet. Trafiken i området ökar av framförallt planerad skolparkering och förskola. Bullerutredning med avseende på trafik är framtagen (Brekke Strand 2018-06-14). Både planerade och befintliga bostäder i området klarar de riktvärden som anges i förordningen för trafikbuller. Bullerutredningen visar att riktvärdena överträds för utemiljön vid förskolan närmast bussgatan under förutsättning att denna yta avses för skolgård för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Plankartan reglerar att förskole-/skolgården ska utformas så att 50 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids på de ytor som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Bullerproblematiken kan även hanteras genom att bygga ett 2,0 meter högt bullerplank i östra fastighetsgränsen. Ett annat sätt är att planera förskoletomten så att huset skyddas från buller eller ytan närmast bussgatan används för andra funktioner såsom cykelparkering.
	x				x	<u>Luftkvalitet</u> Den planerade användningen förskola är känslig för luftkvaliteten. Dock har området mycket goda förutsättningar då kvartersmarken som planläggs ligger på återvändsgator och gränsar till parkmiljö.
		x		x		<u>Trafik</u> Biltrafiken förväntas öka pga. detaljplanens genomförande. Trafikökningen delas mellan Nyvången och Tynavägen eftersom skolparkeringen trafikmatas från Nyvången och förskolan från Tynavägen. Bullerutredningen visar att befintliga bostäder inte påverkas av trafikökningen. Befintliga bostäder har garage och parkeringsplatser som skyddande barriärer för buller och är därför ovanligt okänsligt för att vara ett bostadsområde. För att dämpa hastigheten på de båda vägarna vid den förväntade trafikökningen hastighetsdämpande åtgärder både på Nyvången och Tynavägen i planens genomförande.
	x				x	<u>Radon</u> Marken klassas som låg till normalriskområde. Det finns en planbestämmelse att byggnaderna ska uppföras i radonskyddat utförande i enlighet med rekommendationerna i den geotekniska utredningen (Markera 2018-04-20).
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Risk för skred, ras eller översvämning bedöms som mycket låg.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program- området vid ett genom- förande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Förorenad mark		x			x	Inget tyder på att det är risk för förorenad mark. Inom planområdet har park respektive förskola funnits sedan området planlades 1968. Innan dess var området jordbruksmark.
Landskapsbild		x		x		Planområdet ligger i kanten på ett storskaligt flerbostadsområde med tvåvånings hus. Åt andra hållet gränsar ett stort parkområde. Planområdet ligger lägre än bostadsområdet och i samma nivå som parken. Platsen är således inte känslig ut landskapsbild synpunkt. Tillkommande hus tillåts vara två till tre våningar vilket är i samma skala som befintlig bebyggelse.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljö kvalitetsnormer och miljö mål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljö kvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljö målen och förbättra miljö kvalitetsnormerna.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljö mål	
Miljö kvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten. Det är främst trafiken som kan påverka luftkvaliteten i planförslaget. Påverkan förväntas vara marginell. Den planerade förskolan och bostäderna har mycket goda förutsättningar för gång-, cykel och kollektivtrafik med ett väl utbyggt gång- och cykelnät samt angränsande till en av kollektivtrafikens stomlinjer med hög turtäthet. Staden förväntas gynnas av förtätningar på platser med dessa goda förutsättningar.
Miljö kvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra till ökade bullernivåer. En bullerutredning är gjord (Brekke Strand 2018-06-14). Denna utreder både bullernivåerna inom planområdet och vilken bullerpåverkan det blir på befintlig bostadsbebyggelse pga planområdets utbyggnad. Den ökade trafiken från planförslaget medför ingen överträdelse av riktvärdena för buller. Bullersituationen i staden förväntas gynnas av förtätning där förutsättningarna för gång-, cykel och kollektivtrafik är goda. Dessa förutsättningar är mycket goda vid planområdet.
Miljö kvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Nissan eller innebära att miljö kvalitetsnormen för vatten överskrids. Området ingår i grundvattenförekomsten Halmstad. Avrinningsområdet går mot Nissan. Planen förväntas inte påverka grundvattnet negativt. Den nya kvartersmarken planeras anslutas till befintliga ledningsnät. För att inte belasta detta nät ytterligare föreslås ett öppet dagvattenmagasin såsom en torrdamm anläggas i befintlig intilliggande park som fungerar som en övertrycksventil vid kraftiga regn. Infiltrationen kommer således att öka.
Nationella miljö mål	De miljö mål som bedöms aktuella att resonera kring är "Begränsad klimatpåverkan" och "God bebyggd miljö".
- Begränsad klimatpåverkan	Detaljplanen innebär en förtätning i ett läge där förutsättningarna för att de boende, samt personal och föräldrar vid förskolan ska välja cykel eller kollektivtrafik är goda. Platsen har fungerande kollektivtrafik och rimliga cykelavstånd till stadens centrum med ett bra utbyggt cykelvägnät. Bostäderna inom planområdet syftar till att göra busshållplatsen tryggare även kvällar och nätter, vilket bidrar till ett ökat resande med kollektivtrafik. Platsen ligger centralt i stadsdelen där stora bostadsområden nås från förskolan inom gångavstånd. Planen är därför lämplig utifrån målet "begränsad klimatpåverkan".
- God bebyggd miljö	Detaljplanen är en del av stadsdelens centrums utveckling med möjliggörande av kommunal-service såsom förskola och skola, vilka är viktiga funktioner för en stadsdels sociala hållbarhet. Bostäderna inom planområdet syftar till att göra platsen tryggare genom att bryta ett ensartat tidsanvändningsmönster. Förtätningen bidrar till effektiv markanvändning och god vardags miljö.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Enligt ovanstående genomgång riskerar ingen faktor innebära betydande miljöpåverkan.
Effekternas sannolikhet	Det är mycket liten sannolikhet att genomförandet av detaljplanen skulle medföra någon betydande miljöpåverkan.
Effekternas betydelse och komplexitet	Detaljplanens genomförande bedöms ha effekter på miljön av ringa betydelse och komplexitet.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Ett plangenomförande är varaktigt och reversibiliteten låg.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Annika Hansson, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret, Kommunledningsförvaltningen
- Kasemsun Rawvilai, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret, Kommunledningsförvaltningen
- Ann-Charlotte Abrahamsson, kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret, Kommunledningsförvaltningen
- Ellinor Waldemarson, kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret, Kommunledningsförvaltningen

KÄLLOR

- Grönplan för park- och naturområden (Halmstads kommun, 2016)
- Bullerutredning Vallås och Vallonen (Brekke Strand 2018-04-18 rev 2018-06-14)
- Vallås dagvattenutredning, (Sweco, 2018-06-12)
- Geoteknisk utredning MUR och PM (Markera 2018-04-20)
- Trafikalstringsverktyg-Detaljplan för Vallås 1.1 och vallonen 2 (Halmstads kommun 2018-02-05)

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Kasemsun Rawvilai
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

Vallonen 2 och del av Vallås 1:1



VALLÅS, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2020/1

Standardförfarande, KS 2017/00237
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2019-09-10

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

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 2018-09-18 § 146 genomförts under tiden 27 september- 31 oktober 2018. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Vallås bibliotek samt på Halmstads kommuns webbsida. Samrådsmötet hölls 16 oktober 2018 i Vallåsgården.

Yttranden har inkommit från 17 berörda remissinstanser. Följande 8 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Kulturnämnden
- Hemvårdsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Socialnämnden
- Skanova

Följande 9 remissinstanser svarade att de inte hade någon erinran:

- Polismyndigheten: Polisregion väst och lokalpolisområde Halmstad
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Fastighetsnämnden
- Räddningsnämnden
- Kommunala handikapprådet
- Laholmsbuktens VA
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Hallandstrafiken

Inga sakägare och hyresgäster inkom med yttrande under samrådet.

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Strandskydd gäller vid märkegraven
- Trafikbullenbestämmelser
- Planbestämmelse för markhöjd på allmän plats
- Parkeringsplatser till Vallåsbiblioteket
- Tillgänglighet vid nybyggnation
- Trafiksäkerhet för personer med funktionsnedsättning och rörelsehinder
- Bekostandet av ledningsflytt
- Tydliggörande och kompletteringar av planbestämmelse

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE VID SAMRÅDET

Ändringarna av samrådshandlingen till granskningshandling grundar sig på inkomna skrivelser i samrådet.

I samrådet har det framkommit att mägergraven öster om planområdet genererar strandskydd i en radie på 100 meter kring mägergraven. Det innebär att strandskyddet inom planområdet återinträder. Samhällsbyggnadskontoret upphäver strandskyddet i planen och motiverar detta i planhandlingen.

Det har också framkommit behov av att förtydliga att tilltänkta byggnaders konstruktion inte ska komma i kontakt med vatten och det bör finnas en planbestämmelse som reglerar skydd för konstruktion mot översvämning. Samhällsbyggnadskontoret har förtydligat med en planbestämmelse att byggnadernas konstruktion inte får skadas av vatten.

Ytterligare ändringar har gjorts av plankartan och kompletteringar i plan- och genomförandebeskrivningen som förtydligar beträffande kulturmiljö, trygghet, markhöjd, mått på servitut, typer av bostäder som bör prioriteras vid försäljning och kostnadsfördelning vid ledningsflytt.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2019-03-19 § 41 genomförts under tiden 9 april - 30 april 2019. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Vallås bibliotek samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 12 berörda remissinstanser. Följande 5 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Byggnadskontoret
- Hemvårdsnämnden
- Laholmsbuktens VA
- Hyresgästföreningen

Följande 7 remissinstanser svarade att de inte hade någon erinran:

- Lantmäterimyndigheten
- Polismyndigheten: Polisregion väst och lokalpolisområde Halmstad
- Socialnämnden
- Kulturnämnden
- Kommunala funktionsrättsrådet
- Räddningsnämnden
- Miljönämnden

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Trafikbulerbestämmelser
- Friyta per förskolebarn
- Förtydligande av planbestämmelse för markhöjd
- Storlek på förskola

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE VID GRANSKNINGEN

Under granskningstiden har det framkommit att en god ljudmiljö för förskola ska säkerställas. Samhällsbyggnadskontoret har därefter reglerat ljudnivå i planbestämmelse inom förskoletomten så att riktvärdena inte får överskridas.

Det har också framkommit behov av att illustrera tilltänkta markhöjder visuellt. Samhällsbyggnadskontoret har kompletterats med tvärsektion och längdsektion i planbeskrivningen.

Följande huvudsakliga punkter har ändrats efter granskningen:

- Bullernivå inom förskolegård har reglerats i plankartan.
- Marksektioner har kompletterats i planbeskrivningen.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa

Buller

Länsstyrelsens synpunkter gällande buller på förskolegården har inte blivit tillgodosedda.

I samrådsredogörelsen svarar kommunen följande. ”Det är inte nödvändig att reglera riktvärdet för buller i planhandlingen. Bullerutredningen visar att gällande riktvärden för buller kan uppnås på olika sätt vilka är redovisade i planbeskrivningen. Användningen skola/förskola är således lämplig. I bygglovsskedet ska det redovisas på vilket sätt bullerproblematiken avses lösas för att klara gällande riktvärden. Riktvärdet för buller från trafik kan ändras över tid. Det bör därför i möjligaste mån undvikas att reglera värden i detaljplanen. Gällande riktvärden ska följas upp vid bygglovsgivningen.”

I planbeskrivningen står följande.

”Bullerutredningen visar att riktvärdena överskrids för utemiljön vid förskolan i området närmast bussgatan om denna utgör en del av skolgården för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Värdena för området närmast bussgatan är utan bullerdämpande åtgärder ekvivalentnivå 55 dB(A) och maximal nivå 75 dB(A). Bullerutredningen visar även att om en 2,0 meter hög bullerskärm placeras i östra fastighetsgränsen klarar hela utemiljön planlagd för förskola riktvärdena för både ekvivalent och maximal nivå. Ett annat sätt att skydda utemiljön mot trafikbuller är att placera huset längs med bussgatan. Då kommer huset att utgöra ett bullerskydd. Ytan som klarar riktvärdena för buller både ekvivalent och maximalnivå är tillräckligt stor för att en 8 avdelnings förskola ska kunna få en förskolegård för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet i storlek enligt ”Halmstadlinjen” dvs. 30 kvm per barn. Fastigheten är dock rymlig och ger utrymme för drygt 40 kvm utemiljö på förskolegården per barn för en 8 avdelnings förskola. Att inte utnyttja maximal yta för utemiljö till förskolan skulle vara negativt och sänka kvalitén i onödan, vilket bör undvikas. Om alternativet med bullerplank väljs, bör planket utformas med partier av material som är genomsiktligt även i barnens ögonnivå för att värna kontakten med parken och den utformas med hänsyn till den upplevda

tryggheten i området. Utemiljön kan också disponeras så att bullerutsatta området har andra funktioner såsom cykelparkering och därför inte ingår i förskolegården. Bullerutredningen visar således att gällande riktvärden för buller kan uppnås på olika sätt, användningen skola/förskola är således lämplig. I bygglovets ska det redovisas vilket sätt bullerproblematiken avses lösas för att klara gällande riktvärden.”

Länsstyrelsen anser att en god ljudmiljö ska säkerställas i detaljplanen, t.ex. med planbestämmelser om bullerplank. Planbestämmelser som säkerställer en god ljudmiljö för skolor/förskolor behövs i detaljplanen då bullerutredningen visat att riktvärdena kan komma att överskridas om inte åtgärder vidtas. Riktvärden för trafikbuller (från väg- och spårtrafik) för en ny skolgård på de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet utomhus är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå där nivån inte bör överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn under den tid då skolgården nyttjas. Dessa riktvärden bör tillämpas även för förskolor. På de platser utomhus där dessa värden överskrids bör det inte vara skolgård för barnen. Länsstyrelsen har en tillsynsroll över kommunala planbeslut och ska tillse att bebyggelsen blir lämplig. Därtill vill Länsstyrelsen upplysa om att bullerförordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) gäller för bostäder och inte för skolor och att en god ljudmiljö ska kunna visas i detaljplanen och inte redovisas först i bygglovsskedet.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Buller

Kommunen bör visa att förskolegården ger utrymme för 40 kvm utemiljö per barn enligt rekommendationerna i Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga”.

Kommentar

Buller

Plankartan har kompletterats med bullerbestämmelse som innebär att förskole-/skolgården ska utformas så att 50 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids på de ytor som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Friyta per barn

Planhandlingen har tydliggjorts med information om att det är möjligt att nå Boverkets rekommendationer för friyta på förskola.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSKONTORET

Byggnadskontoret yttrar sig till kommunstyrelsen i ärendet KS 2017/00237 i enlighet med följande:

- Byggnadskontoret erinrar om att egenskapsbestämmelsen + 15,4 ska kompletteras med förklaring på alla + höjder som har redovisats på plankartan. Exempel: + Markens höjd över nollplan ska vara enligt redovisad siffra på plankartan.
- För att kunna ha en bättre förklaring på föreslagna + höjder, föreslår Byggnadskontoret att plankartan eller planbeskrivningen kompletteras med marksektioner (tvär och längdsektioner).

När det gäller FG-höjd delar Byggnadskontoret inte Länsstyrelsens uppfattning. Vår uppfattning är att FG-höjder är OK och ska finnas som planbestämmelser.

Kommentar

- Enligt plankartans legend anges +00,0 vara höjd på allmän plats på plankartan anges sedan höjden i varje punkt. Plushöjd +15,4 är bestämmelse för höjd på kvartersmark. Vad gäller höjder på befintlig allmän plats behålls befintliga marknivåer.
- Planbeskrivningen har kompletterats med marksektioner.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Hemvårdsnämnden förespråkar byggnation av trevånings punkthus med hiss istället för två vånings lamellhus som också diskuteras i samrådshandlingen. Nämnden ser också positivt på om lägenheterna är anpassade för äldre människor såsom trygghetsboende, seniorboende, plusbostäder etc.

Hemvårdsnämnden vill påtala vikten av bra belysning i området eftersom det ökar tryggheten för de som vistas i området.

Kommentar

Fastigheten är ännu inte såld utan kommer att säljas i ett senare skede. Mark- och exploateringsavdelningen är informerad om hemvårdsnämndens synpunkt och tillgodoser den i möjligaste mån.

Enligt tillgänglighetskrav i plan- och byggföreskrift ska bygglovshandlingar redovisa att byggnaden, som har färre än tre våningar, ska vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. Det innebär att hiss kan installeras i efterhand om det behövs i framtiden.

LAHOLMSBUKTENS VA

Dagvattenutredningen beskriver ganska ordentligt nulägesituationen för planområdet samt förändringar/påverkan som detaljplanen medför för det befintliga dagvattensystemet. Däremot finns en del felaktigheter i några påståenden/antaganden som i dagvattenutredningen beskrivs som "uppgifter enligt LBVA". Man kan inte ta en uppgift som riktig, som t.ex. att befintligt dagvattensystem är "hård belastat", om uppgiften inte grundas på fakta eller utredning/beräkning. Sedan har vi begränsat utflöde 10 l/s, till befintligt dagvattensystem som styr volymen på dagvattenfördröjning, vilket är helt orimligt och omotiverat. Placeringen av dagvattenfördröjning efter anslutningen av planområdet, nedströms i dagvattensystemet, är också helt fel och uppfyller ingen funktion, osv.

Därför anser vi att dagvattenutredningen behöver revideras så att slutsatser och förslag för dagvattenhanteringen inom planområdet blir korrekta.

Kommentar

Uppgifter enligt LBVA

De uppgifter som LBVA ifrågasätter är samma information som LBVA själv har lämnat. Genom hela projektet har samhällsbyggnadskontoret och LBVA haft en kontinuerlig dialog om dagvattenlösningar.

180109 - Vid projektgruppsmöte framförde LBVAs representant att dagvattenmagasin bör ligga på allmän plats. LBVA är ansvarig för att ta hand om dagvattnet i tätbebyggt område och detta ansvar

kan inte belasta enskilda fastighetsägare. Det saknas dessutom lagstöd för att säkerställa öppet dagvattenmagasin på kvatersmark.

180111 - LVBA meddelar via e-post att dagvattensystemet är ansträngt och att fördröjning behövs enligt bifogade beräkningar. Dessa beräkningar ligger sedan som underlag i utredningen.

180205 - LBVA ges möjlighet att lämna synpunkter på beställningen av dagvattenutredning.

180206 - LBVA meddelar skriftligt att beställning på utredningen ser bra ut, samt att ett öppet dagvattenmagasin är att föredra.

180406 - Utsläppskrav om 10 l/s framförs av LBVA vid startmöte för dagvattenutredning med VA konsult.

180518 - VA konsult presenterar dagvattenutredningen och LBVA närvarar.

180521 - VA konsulten levererar dagvattenutredning för granskning av LBVA, planenheten samt mark- och exploateringsavdelningen.

180705 - Planenheten skickar via e-post planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt illustrationskarta på dagvattendamm till LBVA så att LBVA ska kunna lämna synpunkter innan samrådshandlingen färdigställs.

180706 - LBVA meddelar att de inte har något att erinra mot förslaget och skissen på det öppna dagvattenmagasinet och att skrivningarna i planbeskrivningen är godkända.

180817- PM tas fram av konsult om alternativ placering för dagvattenmagasin på grund av konflikt med befintliga teleledningar i första läget.

180821 - Kommunens projektgrupp blir informerad om ny placering av dagvattenmagasin.

180906 - LBVA meddelar att dagvattenlösningen är godkänd.

181012 - LBVA yttrar sig under samrådet att LBVA inte har något att erinra mot förslagen åtgärd.

Med kontinuerlig dialog mellan samhällsbyggnadskontoret, LBVA och VA konsulten kan utredningen bedömas trovärdig och innehåller korrekta underlag. Lösningen av dagvattenhantering i detaljplanen och dagvattenutredningen innebär ett öppet dagvattenmagasin (torrdamm) i parken (allmän plats). Det är av stor vikt att dagvattnet har en lösning på allmän plats eftersom det saknas lagstöd att säkerställa en öppen dagvattenlösning juridiskt som därmed är säkerställd långsiktigt på kvartersmark. I parken finns gott om plats om torrdammen skulle behöva utökas efter nya behov i framtiden.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Den lokala hyresgästföreningen Gamla Vallås har beretts tillfälle att yttra sig i ovanstående ärende.

Vi får härmed inkomma med följande funderingar.

Förskola

Förskola och skola är bland de viktigaste instrumenten vi har för att trygga vår framtid. Att bygga en förskola som ska inrymma så många barn tror vi inte är bra. Barn behöver bli sedda och hörda. Risker är stor att anonymiteten i en så stor förskola hämmar barnen i deras personliga utveckling. Även med tanke på hur svårt det är att rekrytera förskollärare och pedagoger är risken ännu större att barnen kommer i kläm.

Vi har idag väl fungerande förskolor på Vallås, där barnen trivs alldeles utmärkt. En bra blandning med olika sociala bakgrunder gör att barnen får en förståelse och respekt för varandra.

Hyresgäster

Med tanke på kommunens växande befolkning är vi helt införstådda med att det behöver byggas hyresrätter. Trots detta ställer vi oss frågan varför ett område som Vallås ytterligare ska förtätas.

Nyligen färdigställdes lägenheterna vid Vallås torg där vi upplever stora bekymmer eftersom begreppet integration tycks saknas både hos kommunen och HFAB. Det blir inte bra när huvuddelen av hyresgästerna kommer från andra länder än Sverige. Motsättningarna är många och ett "vi-dom"-begrepp uppstår.

Det är ett problem att vi inte kan tala med varandra, eftersom vi inte förstår varandras språk. Kanske skulle man när det byggs också finnas utrymme för en aktivitetslokal där vi alla, gamla, unga, invandrare och svenskar kan mötas och lära känna varandra.

Naturligtvis är inte detta ett argument för att inte bygga hyresrätter men kommunen och byggherrarna måste ta ett större ansvar för hur individer placeras i lägenheterna. 50/50 är en bra fördelning och det bör nämnas aktörer anamma.

En annan fråga som dyker upp är naturligtvis tillgång till parkeringsplatser. I detaljplanen står att man tänkt på detta. Men redan idag har Nyvången stora problem med denna fråga. Idag står bilarna parkerade utmed hela Nyvången därför att parkeringarna är fulla. Utryckningsfordon har svårigheter att ta sig fram.

Slutligen undrar vi hur mycket av Vallås som ska bebyggas. Snart är våra grönområden ett minne blott. När man åker västerut, mot Söndrum finns där många grönområden vilka torde lämpa sig ypperligt bra för hyresrätter.

Kommentar

Förskolan

- Detaljplan reglerar inte hur många avdelningar förskolan ska rymma. Detaljplanen handlar däremot om att bedöma om tomten är lämplig för verksamheten. Barn- och ungdomsförvaltningen, som är sakkunniga i frågan, avgör hur stor en förskola bör vara utifrån att uppfylla läroplanen och god barnomsorg.

Hyresgäster

- Detaljplan reglerar inte vem som får bo i de nybyggda flerbostadshusen. Enligt planbeskrivningen ska bostadsrätter eller plusbostäder prioriteras. Stora skolområden blir ensliga kvälls tid. Bostäder befolkar platsen dygnet runt.

- Syftet med att bygga bostäder är att öka upplevelsen av trygghet nära skolområdet och busshållplatsen.
- Avsikten med att bygga en parkering till skolan, som är en del av planen, är att förbättra trafiksituationen på Nyvången.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

HALMSTAD FASTIGHETS AB

HFAB har inget att erinra mot förslaget.

SKRIVELSER FRÅN HYRESGÄSTER

Inga inkomna yttranden har inkommit från hyresgäster.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR FRÅN SAMRÅDET

- Fördjupad geoteknisk undersökning
- Kostnadsfördelning för flytt av ledningar

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR FRÅN GRANSKNINGEN

- Revidering av dagvattenutredning

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Inga synpunkter har inkommit från sakägare, hyresgäster eller övriga under samrådet.

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Kasemsun Rawvilai
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

Vallonen 2 och del av Vallås 1:1



VALLÅS, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande KS 2017/00237

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2019-03-19

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 åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2018-09-18 § 146 genomförts under tiden 27 september- 31 oktober 2018. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Vallås bibliotek samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 17 berörda remissinstanser. Se sidan 10 vilka remissinstanser svarat att de inte har någon erinran. Följande 8 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Kulturnämnden
- Hemvårdsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Socialnämnden
- Skanova

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Strandskydd gäller vid märgelgraven
- Trafikbullerbestämmelser
- Planbestämmelse för markhöjd på allmän plats
- Parkeringsplatser till Vallåsbiblioteket
- Tillgänglighet vid nybyggnation
- Trafiksäkerhet för personer med funktionsnedsättning och rörelsehinder
- Bekostandet av ledningsflytt
- Tydliggörande och kompletteringar av planbestämmelse

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Ändringarna av samrådshandlingen till granskningshandlingen har berott på inkomna skrivelser i samrådet.

I samrådet har det framkommit att märgelgraven öster om planområdet genererar strandskydd i en radie på 100 meter kring märgelgraven. Det innebär att strandskyddet inom planområdet återinträder. Samhällsbyggnadskontoret upphäver strandskyddet i planen och motiverar detta i planhandlingen.

Det har också framkommit behov av att förtydliga att tilltänkta byggnaders konstruktion inte ska komma i kontakt med vatten och det bör finnas en planbestämmelse som reglerar skydd för konstruktion mot översvämning. Samhällsbyggnadskontoret har förtydligat i planbestämmelse att byggnadernas konstruktion inte får skadas av vatten.

Ytterligare ändringar har gjorts av plankartan och kompletteringar i plan- och genomförandebeskrivningen som förtydligar beträffande kulturmiljö, trygghet, markhöjd, mått på servitut, typer av bostäder som bör prioriteras vid försäljning och kostnadsfördelning vid ledningsflytt.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömning och

Länsstyrelsen befarar att:

- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Strandskydd, genererat av mägergraven inom intilliggande fastighet, inträder inom planområdet då en ny detaljplan ersätter en tidigare, se 7 kap. 18 g § miljöbalken. Då den nu gällande detaljplanen antogs omfattades dammen inte av strandskydd, detta infördes för samtliga sjöar och vattendrag, oavsett storlek då miljöbalken började gälla år 1999.

Om kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet ska området som omfattas av strandskydd tydligt markeras på plankartan, liksom de områden där strandskyddet kommer att upphävas. I planbeskrivningen ska finnas en redovisning av vilka särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § MB som åberopas för upphävande av strandskyddet samt en beskrivning av natur- och friluftsvärden och om strandskyddets syften kan uppfyllas trots upphävandet.

Länsstyrelsen kan i ett enskilt fall upphäva strandskyddet i ett område, om strandskyddet gäller vid en liten sjö (damm) och om områdets betydelse för att tillgodose strandskyddets syften är liten. Detta får göras om sjöns vattenyta har en storlek som uppgår till omkring en hektar eller mindre. (7 kap 18 § stycke 1 MB)

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- Det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Buller

Planbestämmelser avseende riktvärden för buller för skolor/förskolor behöver säkerställas i detaljplanen. Riktvärden för trafikbuller (från väg- och spårtrafik) för en ny skolgård på de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet utomhus är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå där nivån inte bör överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under ett

årsmedeldygn under den tid då skolgården nyttjas. Dessa riktvärden bör tillämpas även för förskolor. På de platser utomhus där dessa värden överskrids bör det inte vara skolgård för barnen. Detta bör säkerställas i planen.

Geoteknik

Kompletterande geotekniska undersökningar ska utföras. Dessa bör finnas redovisade innan planen antas för att säkerställa att den föreslagna markanvändningen är möjlig. Vid högre byggnader behövs grundförstärkning såsom pålning, djupare fundament eller kompensationsgrundläggning. Åtgärder behöver vidtas vid schaktarbete eftersom jorden innehåller silt och kan vara flytbenägen. Riskanalys på vibrationer och markrörelser som omfattar angränsande byggnader ska göras innan schaktning och pålning.

Kulturmiljö

I planbeskrivningens samrådshandlingsid. 19 meddelar kommunen att ingen arkeologisk undersökning bedöms som nödvändig. Enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), KML, bör den som avser genomföra ett arbetsföretag i god tid ta reda på om någon fornlämning kan beröras av företaget genom att inhämta information från länsstyrelsen och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen. Länsstyrelsen konstaterar efter samråd att planområdets topografi består av fuktig mark sluttandes åt öster ner mot en sänka där mangelgravar grävts kring sekelskiftet vid 1900. Planområdet berör heller inte direkt någon känd fornlämning. Sannolikheten bedöms av länsstyrelsen som liten för idag okänd fornlämning dold under mark. Arkeologisk utredning bedöms ej vara motiverad.

Länsstyrelsen vill dock påminna om 2 kap 10 § KML, vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Sociala värden

Detaljplanens har ett genomtänkt syfte att skapa trygghet i området runt busshållplatsen genom att planera för bostäder i området. I detaljplanen finns uppräknat ett gediget underlag som visar på att platsen upplevs som otrygg och även vilka tider på dygnet som platsen upplevs otrygg finns angivet. Detta kopplas till ett jämställdhetsperspektiv på ett mycket bra sätt samt kopplas även till kommunens målsättningar med andra dokument såsom det utfärdade medborgarlöftet. Att det redan i detta skede har identifierats vilka vägar som kan bli problematiska med rak sträckning och höga hastigheter och att man lämnat råd om att dessa ska åtgärdas med fartreducerande tekniker är bra. Under avsnittet buller förs resonemang om sänkt hastighet på bussarna. En låg hastighet på passerande fordon kan ha en god effekt även på upplevelsen av trygghet då man, precis som i fallet med byggnader kan känna sig mer sedd och under uppsikt än om fordonet passerar i hög fart.

På flera ställen nämns att syftet med detaljplanen är att öka tryggheten i området. Ett råd är att konsekvent använda ett begrepp som tydligt talar om att trygghet inte är ett faktiskt tillstånd utan istället en upplevelse av säkerhet / risk. Alternativet är att i inledningen definiera vad man menar med trygghet och då kan man lämpligen använda sig av den definition som tagits fram av Stiftelsen Tryggare Sverige (2018). Dock kan detta vara svårt om inte samma definition återfinns och är samma i övriga kommunala dokument som man hänvisar till. Det är då troligen bättre att konsekvent och tydligt skriva exempelvis "upplevelsen av trygghet" istället för bara trygghet.

En ökad upplevelse av trygghet på busshållplatsen ska ske genom att bygga bostäder, vilket gör att platsen blir bebodd och att en mänsklig närvaro under hela dygnet skapas.

Det är inte bebyggelsen i sig som skapar upplevelsen av trygghet i det offentliga rummet (busshållplatsen). Avgörande är även hur byggnaden är utformad gentemot den offentliga platsen. Den bör till exempel vara utformad på ett sätt som ger möjlighet för personerna i huset att ha överblick över platsen eller att personer i det offentliga rummet upplever att de är under uppsikt från bostäderna även om man inte är det. Med tanke på detta så är det av yttersta vikt att bland annat belysning och fönsters och dörrars placering är genomtänkt för att skapa siktlinjer och överblickbarhet. Om husen utformas med ”döda” fasader mot busshållplatsen kan det i värsta fall ge motsatt effekt genom att skapa en känsla av att vara instängd med fönsterlösa fasader mot platsen. Detta är ett resonemang som förs bra under avsnittet om bullerplank i planbeskrivningen. I den aktuella detaljplanen krävs även uppmärksamhet på att inte siktlinjerna mellan bostäder och busshållplats påverkas. Eftersom det endast är en begränsad del av planområdet som utgör användningsområde för bostäder och en ”hörna” vetter mot busshållplatsen har det även betydelse hur angränsande områden utformas.

I planbeskrivningen bör kommunen vara tydlig med vilken roll byggnadernas utformning spelar för att uppnå syftet även om kommunen inte vill reglera utformningen. Man bör även ge råd på hur man rent praktiskt bör göra vid utformningen för att uppnå syftet. Lämpligen kan man då använda de teorier inom CPTED (Crime Prevention Through Enviromental Design) och handböcker som finns i ämnet såsom Bo Tryggt 05 (Polismyndigheten i Stockholms län, 2005), och Trygghet i samhället (Stiftelsen Tryggare Sverige, 2018).

Planbestämmelser

Planbestämmelser avseende lägsta färdigt golvhöjd 15,80 meter respektive 15,10 meter över nollplanet finns i detaljplanen. Plushöjd med avseende att fungera som skydd mot översvämning bör avse den lägsta höjden för den del av konstruktionens undersida som inte är avsedd att komma i kontakt med vatten. För byggnader bör plushöjden ange lägsta grundläggningsnivå eller schaktbotten för att undvika fukt i grunden. Planbestämmelser om att byggnaderna ska konstrueras vattensäkert upp till en viss nivå kan även övervägas. Planbestämmelse avseende markhöjd på allmän plats för trafik bör införas.

Övrigt

Gång- och cykelstråk till och från Vallåsskolan och förskolan bör visas i detaljplanen.

Kommentar

Strandskydd

Handlingen har reviderats med bestämmelse och motivering till upphävande av strandskydd inom planområdet.

Buller

Det inte är nödvändig att reglera riktvärdet för buller i planhandlingen. Bullerutredningen visar att gällande riktvärden för buller kan uppnås på olika sätt vilka är redovisade i planbeskrivningen. Användningen skola/förskola är således lämplig. I bygglovsskedet ska det redovisas på vilket sätt bullerproblematiken avses lösas för att klara gällande riktvärden. Riktvärdet för buller från trafik kan ändras över tid. Det bör därför i möjligaste mån undvikas att reglera värden i detaljplanen. Gällande riktvärden ska följas upp vid bygglovsgivningen.

Geoteknik

Utförd översiktlig geoteknisk undersökning visar sammanfattningsvis på tillfredsställande stabilitet samt goda grundläggningsförhållanden inom planområdet, dvs. marken är lämplig att bebyggas enligt planförslaget. Fördjupad geoteknisk undersökning ska göras under bygglovsskedet. Det går inte i planskedet att göra den fördjupningen eftersom exakt placering av byggnad och konstruktion behöver vara känd när denna görs.

Kulturmiljö

Planbeskrivningen har kompletterats med länsstyrelsens bedömning.

Planbestämmelser

Planbestämmelser avseende lägsta färdig golvhöjd har kompletterats med att byggnader ska utformas och utföras så att översvämning inte får skada byggnadernas konstruktion.

Planbestämmelse avseende markhöjd på allmän plats för trafik har lagts till i plankartan i enlighet med länsstyrelsens kommentarer.

Sociala värden

Planbeskrivningen och illustrationskartan har kompletterats för att förtydliga utformningsråd för att främja trygghet och att trygghet avser ”upplevd trygghet”.

Övrigt

Vi har tillfogat karta som visar gång- och cykelnätet i området.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Fastighetsbildning/Servitut

Det får inte finnas någon tolkningsmån eller osäkerhet om läget för det planerade servitutet som avser körtrafik/utfartsväg. Plankartan respektive den separata kartan som visar området för servitut redovisar bredden på rättighetsområdet något olika. Bör för tydlighets skull följas upp med en bredd i klartext i genomförandebeskrivningen samtidigt som kartorna justeras.

Kommentar

Kartan är justerad och försedd med mått.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

KULTURNÄMNDEN

Kulturnämnden har fått möjlighet att yttra sig över detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1, som remitterades av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2018-09-18.

Detaljplanens syfte är bland annat att lösa behovet av parkeringsplatser till Vallåsskolan.

Kulturnämnden vill betona vikten av att parkeringsplatser som anläggs även täcker behovet för personal och besökare till Vallås bibliotek, som ligger i samma fastighet som Vallåsskolan. Idag är både personal och besökare till biblioteket hänvisade till att använda korttidsparkeringar på närliggande gator. Kulturnämnden önskar att det anläggs särskilt anvisade parkeringsplatser för bibliotekets besökare.

Behovet av parkeringsplatser för Vallås bibliotek lyftes även i ett granskningsyttrande till detaljplan för Vallås centrum (KS 2015/00529), då förtätningen i området innebar att antalet parkeringsplatser minskade.

Kommentar

Det finns en gemensamhetsanläggning i Vallås centrum för parkeringsplatserna och biblioteket har en andel i denna. Detta täcker hela parkeringsbehovet för biblioteket enligt kommunens parkeringsnorm. Det finns således ingen anledning att göra fler platser på den nya parkeringen inom planområdet. Den nya parkeringen ska täcka skolans behov. Bibliotekets personal och besökare ska parkera i Vallås centrum. Samhällsbyggnadskontoret har noterat att det av skyltningar i Vallås centrum inte framgår den juridiska rättighet biblioteket har. Vi har därför tagit kontakt med ansvarig förvaltning och bolag för skyltningen om att denna behöver stämma överens med gemensamhetsanläggningen.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Hela västra delen av Vallås består i princip av tvåplanshus, vilket innebär att 50% av lägenheterna i området inte är tillgängliga. Att komplettera denna bebyggelse med tillgängliga lägenheter måste anses klokt. Hemvårdsnämnden förespråkar därför byggnation av trevånings punkthus med hiss i stället för två vånings lamellhus som också diskuteras i samrådshandlingen. Nämnden ser också positivt på om lägenheterna är anpassande för äldre människor såsom trygghetsboende, seniorboende, plusbostäder etc.

Hemvårdsnämnden påtalar även behovet av extra belysning i området då det nu uppfattas som dåligt belyst. Detta är viktigt avseende upplevelse av trygghet i området.

Kommentar

Fastigheten är ännu inte såld utan kommer att säljas i ett senare skede. Mark- och exploateringsavdelningen är informerad om hemvårdsnämndens synpunkt och tillgodoser den i möjligaste mån. Planbeskrivningen är kompletterad med avseende på vilka typer av bostäder som Vallås har brist på och därför bör prioriteras vid försäljningen.

Avsikten är att projektet bidrar till att öka upplevelsen av trygghet. De åtgärder som hemvårdsnämnden beskriver i form av belysning är sådant som tillgodoses inom projekteringen och är inte primärt en detaljplanefråga. Planbeskrivningen har kompletterats med vikten av dessa åtgärder.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Gata Trafik

I normala fall är en förskola längst in på en bostadsgata inget att rekommendera, men för denna plan är det en bra lösning. Tillgängligheten för gång, cykel och kollektivtrafik är mycket bra.

Lösningen vid de nya bostäderna är inte optimal från förvaltningens perspektiv, men en kompromiss då planen måste säkerställa allmän gata fram till den nya fastigheten. Eftersom fastigheten förses med ett servitut med rätt till körtrafik, främst för sopbilen och ytan bredvid utgör en parkeringsplats, så det inte bli några problem för våra driftsfordon att ta sig fram. Förvaltningen kommer att bevaka detta i projekteringskedet. Gång- och cykelbanorna som dessutom är räddningsvägar lämnas orörda.

Park Natur

Förvaltningen är positiv till detaljplanen och planerade kompensatoriska åtgärder.

Stora delar av planområdet är i dag parkmark med gräsytor och två trädgångar. De större träden i den centralt placerade trädgården är skyddade med marklov.

Befintlig trädgård i norra delen av planområdet tas ner vid anläggandet av förskolan. Kompensation sker med träd- och buskplantering i parkområdet öster om bussgatan.

Övrigt- torrdamm

En nödvändig konsekvens av detaljplanen är utbyggnad av en torrdamm på parkmarken öster om bussgatan. Den bedöms inte kunna inrymmas på kvartersmark utan är i planförslaget placerad i parken. Torrdammen är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras, då den gör fördröjning av dagvattnet från planområdet möjlig. Fördröjning är i sin tur nödvändig då befintlig dagvattenledning inte har kapacitet att ta emot mer vatten.

Torrdammen är inte ett åtagande för teknik- och fritidsförvaltningen. Kostnader för anläggande och drift av torrdammen förutsätts bli finansierade av LBVA.

Planekonomi

Nedan angivna kostnadsberäkningar har en giltighetstid på tre år.

Gata/trafik

Investeringskostnaden för gata/ trafik uppgår till 2,4 Mkr. Tillkommande årliga driftkostnader för allmän platsmark gata beräknas till 10 000 kronor.

Park/Natur

Investeringskostnaden för park natur uppgår till 650 Tkr. Tillkommande årliga driftkostnader för park natur beräknas till 5 000 kronor.

Utöver ovanstående tillkommer anläggnings- och driftkostnader för torrdammen.

Kommentar

Kostnadsberäkning och synpunkter har kommunen lagt till exploateringsbudgeten och genomförande beskrivningen.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Barn- och ungdomsnämnden är positiva till förslaget om ny permanent förskola med åtta avdelningar. Utförandet ska ske utifrån barn- och ungdomsnämndens fastställda funktions- och lokalprogram för förskolelokaler samt funktionsprogram för utemiljö.

Läget är mycket bra där möjlighet finns att gå och cykla med barnen till förskolan. Behovet av förskoleplatser ökar i området. Lekytan blir tillräcklig inom fastigheten och närhet finns till allmänna parkområden.

Det är angeläget att den nya förskolan kan byggas så snart som möjligt för att klara efterfrågan på platser inom området. Den nya förskolan bör stå klar innan de tillfälliga lokalerna avvecklas för att kunna behålla förskoleplatser under byggnationstiden.

Trafiksäkra miljöer är viktigt för säkerhet och trygghet. Fartbegränsning på vägarna vid förskolan bör vara 30 km/h och fartdämpande åtgärder bör finnas för att gående säkert ska kunna ta sig till förskolan.

Kommentar

Fastighetsstrateg är informerad. Hastighetsdämpande åtgärder vidtas i genomförande skedet. Enligt lokalförsörjningsstrategin ska inflytning av förskolan vara klar år 2021.

SOCIALNÄMNDEN

Socialnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Socialnämnden vill dock betona vikten av att beakta tillgängligheten för alla vid nybyggnation och att tryggheten för personer med funktionsnedsättning och rörelsehinder tas i beaktande vad gäller den ökade trafiken som byggnationen i området kommer leda till.

Kommentar

Vid nybyggnationen ska krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga uppfyllas. Tillgänglighetskraven ska granskas och kontrolleras i bygglovsskedet.

Kommunen har för avsikt att öka tryggheten i trafikmiljön för området i stort. Detta särskilt med tanke på barn, äldre och funktionshindrade. För att höja trafiksäkerheten i den befintliga miljön kommer hastighetsdämpande åtgärder på Nyvången och Tynavägen därför att utföras i samband med detaljplanens genomförande.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

SKANOVA

Telia Infra har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta. Telia Infra har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen:

”Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Telia Infra kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.”

Kommentar

Genom det markavtal som år 1990 upprättats mellan Televerket och Halmstads kommun (KF § 180 1990-09-27), har Telia/Skanova rätt att anlägga och bibehålla teleledningar inom kommungränsen. Inom det nu aktuella detaljplaneområdet finns ledningar som kan komma att beröras av en flytt. Avtalets § 9 berör flytt av ledningar och säger att den som begär flytt skall bekosta densamma om inte:

- Mer än tre år och mindre än fem år passerat från det att Halmstads kommun godtagit ledningarna då betalar parterna hälften var vid flytt
- Om tidsperioden överstiger fem år då bekostar ledningsägaren hela flytten

Genomförandebeskrivningen har förtydligats i enlighet med avtalet.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Polismyndigheten: Polisregion väst och lokalpolisområde Halmstad
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Fastighetsnämnden
- Räddningsnämnden
- Kommunala handikapprådet
- Laholmsbuktens VA
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Hallandstrafiken

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga inkomna yttranden har inkommit från sakägare.

SKRIVELSER FRÅN HYRESGÄSTER

Inga inkomna yttranden har inkommit från hyresgäster.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Samrådsmötet ägde rum den 16 oktober 2018 mellan kl. 17:30-kl.19:30 på Vallåsgården. Samrådsmötet var en station i ett öppet hus där kommunen även informerade om andra aktuella projekt i området. Samrådsmötet besöktes av 76 invånare. Synpunkter som framfördes vid samrådsmötet berörde:

- Önskemål om att bussen ska köra på Strandvallen
- Parkeringsplatserna på Nyvången/Tynavägen räcker inte till
- Bättre belysning, fler parkbänkar och en motionsslinga önskas
- Några upplevde nya Vallås centrum som stökigt och andra tyckte att det har blivit lugnare
- Fråga kring när byggnationen förväntas ske

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Planbestämmelse avseende trafikbuller
- Fördjupad geoteknisk undersökning
- Ytterligare parkering till Vallås bibliotek
- Kostnadsfördelning för flytt av ledningar

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Inga synpunkter har inkommit från sakägare, hyresgäster eller övriga under samrådet.

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Kasemsun Rawvilai
planarkitekt



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-01-17
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 4285-19

KLAGANDE

Lokala hyresgästföreningen Gamla Vallås
c/o Rigmor Wilderoth
Strandvallen 14 B
302 57 Halmstad

MOTPART

Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommuns beslut den 24 september 2019, KS § 243, i ärende nr KS 2017/00237, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun beslutade den 24 september 2019 att anta detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1. Planen syftar till att möta det ökade behovet av förskolor och skolor som finns på Vallås. Detaljplanen syftar också till att lösa behovet av parkering som finns vid intilliggande skola. Dessutom syftar detaljplanen till att öka upplevelsen av trygghet i området genom mänsklig närvaro under hela dygnet, vilket bostäder bidrar till.

YRKANDEN M.M.

Lokala Hyresgästföreningen Gamla Vallås (föreningen) har överklagat beslutet och yrkat, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen ska upphäva detaljplanen.

Föreningen har anfört bl.a. följande.

Nyligen byggdes 147 hyreslägenheter i stadsdelen med adress Vallås Torg. Föreningen kan idag konstatera att det inte bidragit till ökad trygghet i området. Tvärtom har följden blivit oroligheter och kriminalitet. Det kan intygas av polis och socialförvaltningen. Föreningen har svårt att förstå att ytterligare bebyggelse skulle göra området tryggare. I våras var Vallås nära att bli klassat som ett utsatt område av polisen.

Föreningen arbetar just nu med ett projekt som startade vid ett stormöte i början av september. Ett stort antal vallåsbor samlades för att diskutera hur buslivet som förekommer i och runt Vallås Torg kan minskas. Med på mötet fanns representanter från polisen, socialnämnden, HFAB samt boende på Vallås Torg 5-7. Mötet resulterade i att en nattvandringsgrupp ska starta. Den första utbildningen har redan ägt rum.

Oroligheterna har spridit sig och finns nu både på västra och östra Vallås. Vallås måste få tid att komma till rätta med de problem området har idag innan det byggs nytt. Som lokal hyresgästförening förstår de hur väl hyresrätten behövs men kommunen är stor och områden som Söndrum och Frösakull har stora ytor som torde lämpa sig väl för hyresrätter. När det gäller förskolan och parkeringsplatsen har föreningen inget att erinra mot dessa planer.

DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (1 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL). Bestämmelsen ger kommunen möjlighet att inom förhållandevis vida ramar avgöra hur marken inom den egna kommunen ska disponeras. Prövningen av detaljplaner är därför begränsad till frågan om beslutet att anta en detaljplan strider mot någon rättsregel på det sätt som har gjorts gällande i målet eller som annars framgår av omständigheterna (13 kap. 17 § PBL). Prövningen innebär därmed en kontroll av om kommunen har hållit sig inom det handlingsutrymme som PBL medger. Om domstolen vid prövningen finner att beslutet att anta detaljplanen strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får endast göras om kommunen har medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Det ligger inom kommunens handlingsutrymme enligt PBL att bestämma att bostäder ska byggas i enlighet med vad som anges i detaljplanen. Beslutet kan t.ex. inte anses strida mot 2 kap. 3 § PBL där det sägs bl.a. att planläggning ska främja en från social synpunkt god livsmiljö. Inte heller framgår det av omständigheterna att beslutet att anta detaljplanen strider mot någon rättsregel. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 7 februari 2020.

Stefan Mattsson

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Stefan Mattsson, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Fredrik Gustafsson.

KS § 243

Dnr KS 2017/00237

Antagande av detaljplan för del av Vallås 1:1 m.fl.

Beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna behovsbedömning av miljöbedömning tillhörande detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1, daterad 2019-08-27.
2. Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1 enligt Plankarta samt Planbeskrivning daterade 2019-08-27.

Ärendet

Samhällsbyggnadskontoret fick i uppdrag att i detaljplan pröva skol- och bostadsändamål på del av Vallås 1:1 och Vallonen 2, KSU 2017-04-25 § 105.

Huvudsyftet med detaljplanen är att möta det ökade behovet av förskolor och utökning av skolan som finns på Vallås. Detaljplanen syftar också till att lösa behovet av parkering som finns vid intilliggande skola. Dessutom syftar detaljplanen till att öka tryggheten i området genom mänsklig närvaro under hela dygnet, vilket bostäder bidrar till.

Planområdet är delat i tre delar med skilda användningar och syften. Södra delen planläggs för parkering åt Vallåsskolan, mellersta delen planläggs för bostäder och norra delen planläggs för en ny förskola med åtta avdelningar.

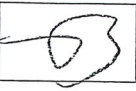
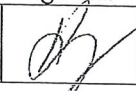
Under samrådstiden, den 27 september - den 31 oktober 2018, inkom 17 svar från remissinstansen varav 8 remissinstanser inkom med synpunkter på planförslaget.

Detaljplanen har varit på granskning den 9 april 2019 till den 30 april 2019 efter beslut i KSU 2019-03-19 § 41. Under granskningen inkom yttrande från 12 berörda remissinstanser varav 5 hade synpunkter och övriga 7 hade inga synpunkter. Inga synpunkter har inkommit från sakägare, hyresgäster eller övriga under samrådet.

Sedan granskningen har förändring skett angående bullerbestämmelse. Länsstyrelsen har i granskningen hållit fast vid sin bedömning att bullerbestämmelsen är nödvändig och det är ett sätt att säkerställa en god ljudmiljö för skolor/förskolor. Plankartan har därför kompletterats med bullerbestämmelse som innebär att förskole-/skolgården ska utformas så att 50 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids på de ytor som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

				
---	---	--	--	--

Övriga ändringar såsom marksektioner och friyta per barn har kompletterats och tydliggjorts i planhandlingarna.

Ärendets beredning

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, 2019-09-10, KSU § 143

Förslaget har tagits fram i samarbete med en projektgrupp bestående av representanter från barn- och ungdomsförvaltningen, fastighetskontoret, teknik- och fritidsförvaltningen, byggnadskontoret, miljöförvaltningen, räddningstjänsten, Lantmäteriet, LBVA och HEM.

I granskningsskedet har ärendet remitterats till de av kommunens nämnder och bolag som anses berörda av förslaget. Remissvaren med kommentarer redovisas i granskningsutlåtandet.

Kommunen har i enlighet med plan- och bygglagen samrått om förslaget och låtit det granskas av länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare, hyresgäster och boende som berörs, samt de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget.

Flertalet invånardialoger och utredningar av invånarnas upplevelser finns för området bl.a. utvecklingsprogram. Detaljplaneförslaget tar utgångspunkt i vad som framkommit här.

Förslag till beslut

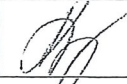
1. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna granskningsutlåtande tillhörande detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1, daterad 2019-08-27.
2. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna behovsbedömning av miljöbedömning tillhörande detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1, daterad 2019-08-27.
3. Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1 enligt Plankarta samt Planbeskrivning daterade 2019-08-27.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutar enligt samhällsbyggnadsutskottets förslag.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

				
---	---	--	--	--



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



Laga kraft

Dom, 2020-01-17

Avgörandet beträffande Halmstads kommun (KN1380) har vunnit laga kraft 2020-02-07.

Avgörandet beträffande Lokala hyresgästföreningen Gamla Vallås har vunnit laga kraft 2020-02-07.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-01-17
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 4285-19

KLAGANDE

Lokala hyresgästföreningen Gamla Vallås
c/o Rigmor Wilderoth
Strandvallen 14 B
302 57 Halmstad

MOTPART

Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommuns beslut den 24 september 2019, KS § 243, i ärende nr KS 2017/00237, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun beslutade den 24 september 2019 att anta detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1. Planen syftar till att möta det ökade behovet av förskolor och skolor som finns på Vallås. Detaljplanen syftar också till att lösa behovet av parkering som finns vid intilliggande skola. Dessutom syftar detaljplanen till att öka upplevelsen av trygghet i området genom mänsklig närvaro under hela dygnet, vilket bostäder bidrar till.

YRKANDEN M.M.

Lokala Hyresgästföreningen Gamla Vallås (föreningen) har överklagat beslutet och yrkat, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen ska upphäva detaljplanen.

Föreningen har anfört bl.a. följande.

Nyligen byggdes 147 hyreslägenheter i stadsdelen med adress Vallås Torg. Föreningen kan idag konstatera att det inte bidragit till ökad trygghet i området. Tvärtom har följden blivit oroligheter och kriminalitet. Det kan intygas av polis och socialförvaltningen. Föreningen har svårt att förstå att ytterligare bebyggelse skulle göra området tryggare. I våras var Vallås nära att bli klassat som ett utsatt område av polisen.

Föreningen arbetar just nu med ett projekt som startade vid ett stormöte i början av september. Ett stort antal vallåsbor samlades för att diskutera hur buslivet som förekommer i och runt Vallås Torg kan minskas. Med på mötet fanns representanter från polisen, socialnämnden, HFAB samt boende på Vallås Torg 5-7. Mötet resulterade i att en nattvandringsgrupp ska starta. Den första utbildningen har redan ägt rum.

Oroligheterna har spridit sig och finns nu både på västra och östra Vallås. Vallås måste få tid att komma till rätta med de problem området har idag innan det byggs nytt. Som lokal hyresgästförening förstår de hur väl hyresrätten behövs men kommunen är stor och områden som Söndrum och Frösakull har stora ytor som torde lämpa sig väl för hyresrätter. När det gäller förskolan och parkeringsplatsen har föreningen inget att erinra mot dessa planer.

DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (1 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL). Bestämmelsen ger kommunen möjlighet att inom förhållandevis vida ramar avgöra hur marken inom den egna kommunen ska disponeras. Prövningen av detaljplaner är därför begränsad till frågan om beslutet att anta en detaljplan strider mot någon rättsregel på det sätt som har gjorts gällande i målet eller som annars framgår av omständigheterna (13 kap. 17 § PBL). Prövningen innebär därmed en kontroll av om kommunen har hållit sig inom det handlingsutrymme som PBL medger. Om domstolen vid prövningen finner att beslutet att anta detaljplanen strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får endast göras om kommunen har medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Det ligger inom kommunens handlingsutrymme enligt PBL att bestämma att bostäder ska byggas i enlighet med vad som anges i detaljplanen. Beslutet kan t.ex. inte anses strida mot 2 kap. 3 § PBL där det sägs bl.a. att planläggning ska främja en från social synpunkt god livsmiljö. Inte heller framgår det av omständigheterna att beslutet att anta detaljplanen strider mot någon rättsregel. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 7 februari 2020.

Stefan Mattsson

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Stefan Mattsson, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Fredrik Gustafsson.

KS § 243

Dnr KS 2017/00237

Antagande av detaljplan för del av Vallås 1:1 m.fl.

Beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna behovsbedömning av miljöbedömning tillhörande detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1, daterad 2019-08-27.
2. Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1 enligt Plankarta samt Planbeskrivning daterade 2019-08-27.

Ärendet

Samhällsbyggnadskontoret fick i uppdrag att i detaljplan pröva skol- och bostadsändamål på del av Vallås 1:1 och Vallonen 2, KSU 2017-04-25 § 105.

Huvudsyftet med detaljplanen är att möta det ökade behovet av förskolor och utökning av skolan som finns på Vallås. Detaljplanen syftar också till att lösa behovet av parkering som finns vid intilliggande skola. Dessutom syftar detaljplanen till att öka tryggheten i området genom mänsklig närvaro under hela dygnet, vilket bostäder bidrar till.

Planområdet är delat i tre delar med skilda användningar och syften. Södra delen planläggs för parkering åt Vallåsskolan, mellersta delen planläggs för bostäder och norra delen planläggs för en ny förskola med åtta avdelningar.

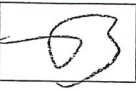
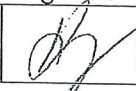
Under samrådstiden, den 27 september - den 31 oktober 2018, inkom 17 svar från remissinstansen varav 8 remissinstanser inkom med synpunkter på planförslaget.

Detaljplanen har varit på granskning den 9 april 2019 till den 30 april 2019 efter beslut i KSU 2019-03-19 § 41. Under granskningen inkom yttrande från 12 berörda remissinstanser varav 5 hade synpunkter och övriga 7 hade inga synpunkter. Inga synpunkter har inkommit från sakägare, hyresgäster eller övriga under samrådet.

Sedan granskningen har förändring skett angående bullerbestämmelse. Länsstyrelsen har i granskningen hållit fast vid sin bedömning att bullerbestämmelsen är nödvändig och det är ett sätt att säkerställa en god ljudmiljö för skolor/förskolor. Plankartan har därför kompletterats med bullerbestämmelse som innebär att förskole-/skolgården ska utformas så att 50 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids på de ytor som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

				
---	---	--	--	--

Övriga ändringar såsom marksektioner och friyta per barn har kompletterats och tydliggjorts i planhandlingarna.

Ärendets beredning

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, 2019-09-10, KSU § 143

Förslaget har tagits fram i samarbete med en projektgrupp bestående av representanter från barn- och ungdomsförvaltningen, fastighetskontoret, teknik- och fritidsförvaltningen, byggnadskontoret, miljöförvaltningen, räddningstjänsten, Lantmäteriet, LBVA och HEM.

I granskningsskedet har ärendet remitterats till de av kommunens nämnder och bolag som anses berörda av förslaget. Remissvaren med kommentarer redovisas i granskningsutlåtandet.

Kommunen har i enlighet med plan- och bygglagen samrått om förslaget och låtit det granskas av länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare, hyresgäster och boende som berörs, samt de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget.

Flertalet invånardialoger och utredningar av invånarnas upplevelser finns för området bl.a. utvecklingsprogram. Detaljplaneförslaget tar utgångspunkt i vad som framkommit här.

Förslag till beslut

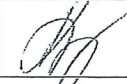
1. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna granskningsutlåtande tillhörande detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1, daterad 2019-08-27.
2. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna behovsbedömning av miljöbedömning tillhörande detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1, daterad 2019-08-27.
3. Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för Vallonen 2 och del av Vallås 1:1 enligt Plankarta samt Planbeskrivning daterade 2019-08-27.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutar enligt samhällsbyggnadsutskottets förslag.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

				
---	---	--	--	--



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.

Datum
2020-02-19

Dnr
KS 2017/00237

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 24 september 2019 beslutat anta förslag till detaljplan för **VALLONEN 2 och del av VALLÅS 1:1, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2020/1.

Länsstyrelsen har den 3 oktober 2019 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Mark- och miljödomstolen har genom dom den 17 januari 2020 avslagit överklagande av kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen.

Mark- och miljödomstolens dom har inte överklagats och detaljplanen har genom beslut från mark- och miljödomstolen **vunnit laga kraft den 7 februari 2020**.

Samhällsbyggnadskontoret den 19 februari 2020


Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Byggnadsnämnden
Kommunala lantmäterimyndigheten
SBK Plan
SBK Mex
Fastighetskontoret
Rikard Junblad, fastighetsstrateg

forts. nästa sida

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Torbjörn Andrén, fastighetsstrateg
Marcus Mentzer, fastighetsstrateg
Teknik- och fritidsförvaltningen
LBVA AB
Hemvårdsnämnden
Kulturnämnden
Barn- och ungdomsnämnden
Socialnämnden
Skanova
Lokala hyresgästföreningen Gamla Vallås

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Organisationsnr: 212000-1215