

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

Valthornet 2 mfl, Vallås Centrum



Vallås , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1105 K

Standardförfarande, KS 2015/0529
Kommunfullmäktige 2016-06-14
Laga kraft 2016-07-13

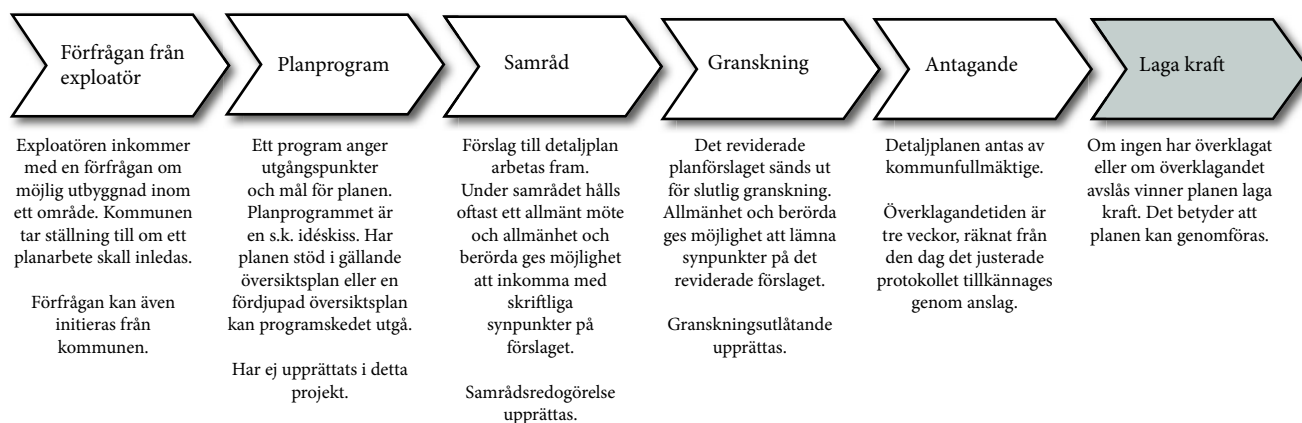
PLANPROCESSEN

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Det vanligaste är standardförfarande. I de fall planfrågan av begränsad betydelse kan detaljplanen hanteras med ett begränsat förfarande och vid komplexa ärenden används ett utökat förfarande. Gemensamt för alla processer är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen för Vallås Centrum handläggs med standardförfarande enligt PBL 5 kap 6 §.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under juli 2016.



INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
4	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
14	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
25	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2016-03-04)
- Grundkarta, (2015-09-18)

Övriga handlingar/utredningar:

- Översiktlig geoteknisk och markmiljöteknisk undersökning MUR/GEO (Sweco 2015-09-11)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2015-09-11)
- Översiktlig geoteknisk undersökning PM Geoteknik (Sweco 2015-09-11)
- Borrplan (Sweco 2015-09-11)
- Beräkning av bullernivåer från varuleveranser (ÅF 2015-09-18)
- Beräkning av buller från vägtrafik (ÅF 2015-10-12, komplettering 2015-10-22)
- Socialkonsekvensbeskrivning Förnyelse Vallås C (HFAB 2015-10-08)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning avseende klorerade kolväten (Sweco 2015-12-11)
- Förenklad riskbedömning avseende klorerade lösningsmedel (Sweco 2016-01-27)
- Beräkning av buller från vägtrafik, Komplettering enligt samrådshandling (ÅF 2016-01-14)
- Trafikbullerberäkning inför byggnation av bostäder, Trafikbullernivåer på uteplats vid sydöstra flerfamiljshuset (ÅF 2016-01-28)
- Ljudnivå från fordonstvätt (ÅF 2016-01-19)
- Trafikverkets Trafikalstringsverktyg - Vallås centrum (Halmstads kommun 2016-02-16)
- Kompletterande utredning avseende klorerade lösningsmedel (Sweco, 2016-04-29)
- Vallås Centrum-markmiljö (e-post från Sweco 2016-04-28)

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. Eftersamråd respektive granskningharsamrådsredogörelse och granskningsutlåtande över inkomna synpunkter bilagts planen.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att vitalisera Vallås Centrum med ökad aktivitet och trygghet genom mänsklig närvaro hela dygnet. Vallås Centrum ska vara en trygg och tillåtande mötesplats för Vallåsborna och vara en sammanbindande länk för östra och västra Vallås under dygnets alla timmar. Platsen ska ha en balanserad blandning av bostäder, arbetsplatser, privat och offentlig service.

Huvuddrag

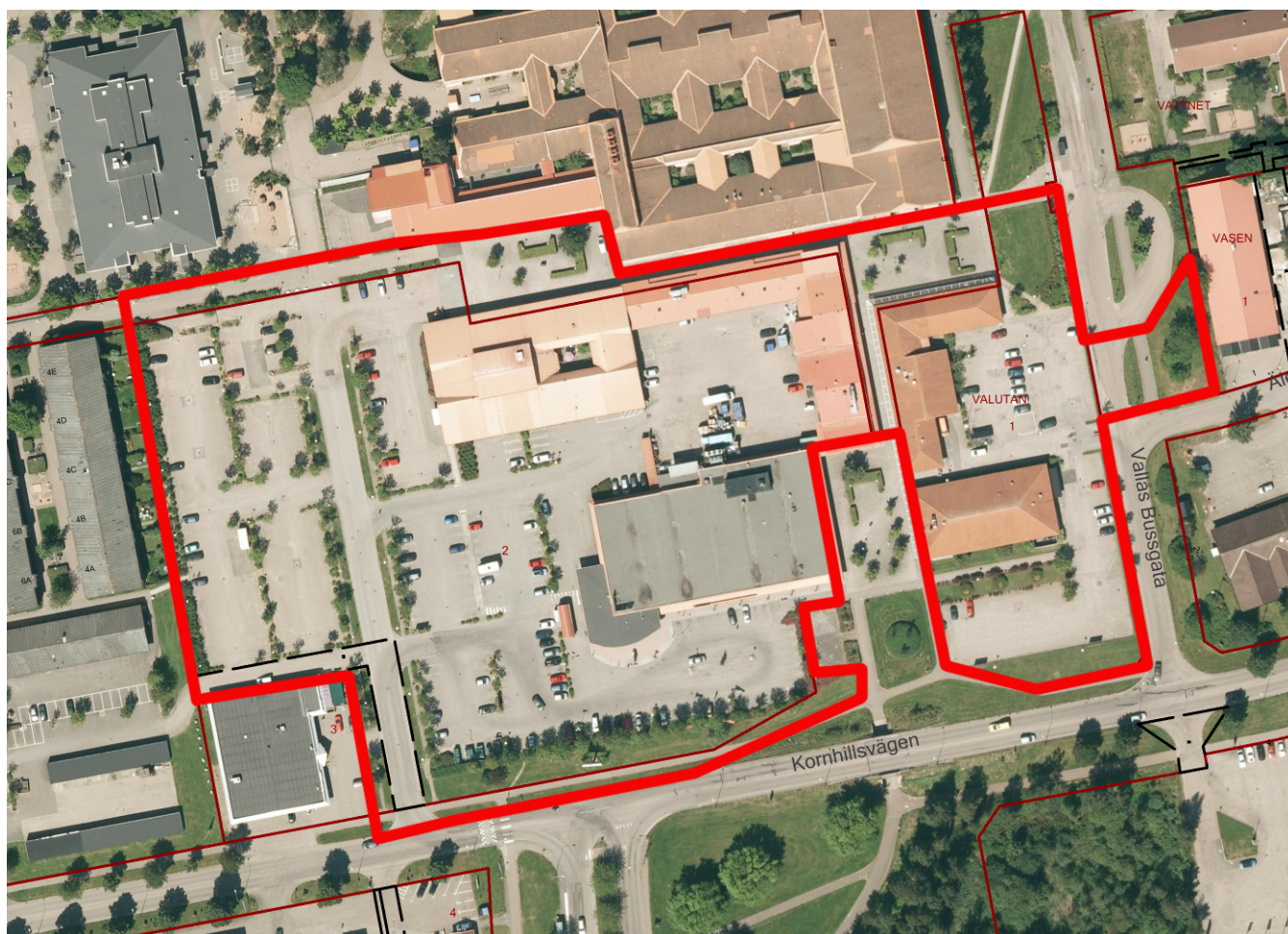
Planförslaget innebär att c:a 130 bostäder tillåts uppföras i Vallås centrum. Mänsklig närvaro och social kontroll är mycket viktigt för trygghetsupplevelsen. Bostäder är avgörande för att Vallås Centrum ska få ett tidsanvändningsmönster med mänsklig närvaro över hela dygnet. Bostäderna placeras på flera olika platser så att utsikt från dessa täcker in hela centrumet. Bostäderna planeras att uppföras som trygghetsboende och lägenheter i olika storlek för att passa olika åldrar.

Planförslaget innebär också att befintliga verksamheter kan bli kvar och utvecklas bl.a. dagligvaruhandel, vårdcentral, tandvård och bibliotek. Detaljplanen ger möjlighet att bowling etableras i centrum och att en restaurang som riktar sig till äldre på hela Vallås integreras med planerat trygghetsboende.

Vallås centrum kommer att berikas med ett nytt torg. Torget kommer att placeras strategiskt vid dagligvaruhandelns entré eftersom många människor rör sig här och platsen därmed har goda förutsättningar för spontana möten. Kring torget utökas byggrätten för att småbutiker ska kunna etableras. Torget kommer att ligga i fonden för infarten till Vallås och därmed annonsera Vallås centrum på ett positivt sätt.

Befintliga småtorg och gångstråk kommer att vara kvar men med en ökad trygghet tack vare insyn från intilliggande bostäder och ökad tillgänglighet med byte av markmaterial i strategiska stråk. Skolan kommer att få en tydlig och säker avlämningsplats.

För att visuellt markera att platsen är ett stadsdelscentrum planeras högre hus än resten av stadsdelen innehåller. Det nya torget markeras med ett hus i fyra våningar medan trevåningshus blir vanligt i planområdets mer perifera delar för att hushöjderna ska trappas ner på ett mjukt sätt mot befintlig kringliggande bebyggelse.



DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2015-06-09 § 177 gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostäder och centrumändamål i Vallås Centrum kv. Valthornet 2 m.fl.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2015-11-03 §298 att samråd skulle ske av detaljplaneförslaget. Planen var föremål för samråd under tiden 16 november - 22 december 2015. Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-03-08 §67 genomförts under tiden 15 mars - 5 april 2016.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget centralt i Vallås c:a 4 km öster om Halmstads centrum. Planområdet innefattar fastigheterna Valthornet 2, Valutan 1 och del av Vallås 1:1. Planområdet är 33 000 kvm stort. Planområdet omfattar inte torget mella ICA och Folktandvården eftersom här finns en detaljplan med genomförandetid kvar.

Markägoförhållanden

Merparten av planområdet ägs idag av Halmstads Fastighets AB dvs. fastigheterna Valthornet 2 och Valutan 1. Fastigheten Vallås 1:1 dvs. gångstråket söder om skolan och del av stråket söder om biblioteket inkl anslutande små torg ägs idag av Halmstads kommun. Detta innebär att anslutningen till skolan idag ligger på HFABs mark.

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.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall 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 upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I "Framtidsplan 2030 Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun" laga kraft 2015-01-05 är Vallås centrum utpekad som centrumnod. Översiktsplanen anger att bostäder i Vallås centrum bör ingå i en förtätningsstrategi och att bostäder bör byggas här. Därmed är detaljplanen förenlig med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan 734a, laga kraft 1986-01-15. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar. Denna detaljplan innebär att användningen Ch Centrumbebyggelse anges över merparten av det nya planområdet. Befintliga småtorg och gångstråk/torggator är planlagt som park eller plantering. Detaljplanen E 306 K, laga kraft 2014-09-29, omfattar en del av Vallås centrum, eftersom denna plan har genomförandetid kvar kommer detta område inte att ingå i planområdet.

Kommunala handlingsprogram

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

Ekohandlingsprogram 2009-2012

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget 2015-2017

Handlingsprogram hållbar energi 2010-2014

Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av planprogram.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

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

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Riksintresse för väg finns för väg 25, drygt 100 meter söder om planområdet.

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs idag av bebyggelse med centrumverksamhet och stora parkeringsytor, i stort sett all mark är hårdgjord. Det finns en markförorening kring den befintliga kemtvätten i planområdets nordöstra byggnad. Flertalet utredningar samt riskbedömning med avseende på markföroreningar har genomförts (Sweco 2015-09-11, 2015-12-11, 2016-01-28 och 2016-04-29).

Planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

I anslutning till befintliga parkeringar, bland annat utmed infartsgatan och mot Kornhillsvägen, finns trädrader. Träden på den östra parkeingsytan är nyligen planterade av HFAB. Träden utmed infartsgatan och på den västra parkeingsytan är från 1970-talet. Träden, rönnar, mår inte bra och har hela tiden haft dålig tillväxt, vilket beror på dåligt anläggningsarbete. En fällning av merparten av träden är en förutsättning för utbyggnad enligt föreslagen detaljplan. Träden utmed infartsgatan omfattas av biotopskydd. Dispens är ansökt för att få avverka merparten av dessa. Länsstyrelsen har beviljat dispensen mot att de avverkade alléträden ersätts genom återplantering. Bl.a. kommer återplanteringen ske i anslutning till torget, vilket ska inramas av trädrader. Det kommer också planteras träd på bostadsgårdar och vid parkeringsplatser.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd. Området ingår i grundvattenförekomsten Halmstad.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har genomförts (Sweco, 2015-09-11). Jordlagerprofilen består överst av fyllning och sandlager, därunder omväxlande lager av sand, silt och lera. Där under mäktiga lager av medelfast till fast överkonsoliderad glacial lera.

Marken klassas som lågriskområde för radon.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Planområdet är utbyggt sedan decenier tillbaka.

Inga byggnader med ett utpekat kulturhistoriskt värde finns inom planområdet.

Parker och torg

Inom planområdet finns idag två små torgbildningar söder om skolan och biblioteket. Dessutom finns en liten torgbildning angränsande till planområdet i söder. Torgrummen har en fin rumslighet men är idag folktomma stora delar av dygnet och upplevs därför otrygga kväll och natt. En upprustning har nyligen skett av den offentliga miljön på flera platser bl.a. har bibliotekstorget fått en lekskulptur och anslutande perennrabatter.

En stor park som hänger samman med Vallås övriga parker och naturområden finns drygt 200 meter norr om planområdet. Skolan bryter av kontakten mellan park- och planområdet.



Torget vid biblioteket



Torget vid Folkvandvården (utanför planområdet)



Östra torggatan vy mot söder från bibliotekstorget



Norra torggatan, skolan till vänster i bild.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse består av verksamheter med både privat och offentlig service. Däremot finns inga bostäder inom planområdet. Idag står också lokaler tomma på området. Bebyggelsen är uppförd i en våning och domineras av gult tegel. Flera byggnader kantas av stora skärmtak som hänger ut och ger ett regnskydd till gångytorna i det offentliga rummet.

Vallås är en tydligt avgränsad stadsdel som rymmer olika former av bostäder. Västra Vallås består av hyresrätter. I östra Vallås finns en mer varierad bebyggelse med hyresrätter, bostadsrätter och villor, med en övervikt på villabebyggelsen. På hela Vallås bor c:a 6000 invånare fördelat på c:a 3800 i den västra och 2200 i den östra delen. Vallås centrum utgör, tillsammans med parkstråket i norr, kärnan i stadsdelen.

Samhällsservice

Inom planområdet finns både privat och offentlig service såsom dagligvarubutik, apotek, vårdcentral, folktandvård, hemtjänstgrupper, samlingslokal m.m. Angränsande till planområdet finns skola och bibliotek.



GATOR OCH TRAFIK

Gångtrafik

Vallås Centrum har idag en tydlig separering mellan fotgängare och biltrafik liksom resten av stadsdelen. I huvudsak består gångstråken av intima gångstråk i en torgliknande miljö, med vackra men otillgängliga materialval. Det vanliga rörelsestråket för fotgängare mellan cykelvägen söder om skolan/Nyvången till ICAs entré, saknar en rationell gångyta och här tvingas fotgängarna ut på parkeringsytorna. Trots att såväl gc-vägarna från både norra och västra Vallås mynnar här.

Cykeltrafik

Vallås centrum saknar idag cykelvägar eftersom materialet på torggatorna inte lämpar sig att cykla på, cykelvägen utmed infartsvägen är smal och mycket ojämn. Däremot finns en cykelbana utmed planområdets södra kant.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik. Vallås trafikeras med en av kollektivtrafikens stomlinjer, med hög turtäthet, flera avgångar per timme. Busshållplatserna är placerade så att hela planområdet har mindre än 200 meter till stomlinjen. Två olika linjer, både till Halmstads centrum och till Eurostop, trafikerar planområdet. Vid väg 25 finns dessutom busshållplats till regiontrafik. Skolbussar stannar i planområdets östra gräns.

Biltrafik och gator

Västra delen av området matas idag med biltrafik på en infartsväg i nordsydlig riktning från Strandvallen i söder. Från infartsvägen angör man de stora parkeringarna vid ICA, samt den stora parkeringen i planområdets nordvästra del. Infartsvägen och de stora parkeringsytorna som även omfattar trafiken till skolan ligger på HFABs mark.

Även östra delen av planområdet innehåller parkeringar om än i mindre storlek än den västra delen. Dessa parkeringar matas från Vallås bussgata (som även är bilväg fram till korsningen med Älesvägen) som i sin tur mynnar i Kornhillsvägen.

Kornhillsvägen och Strandvallen samt infarten till Vallås från väg 25 är hårt trafikerade redan idag. 2015 trafikerades Kornhillsvägen av c:a 6300 fordon/ dygn och Strandvallen av c:a 4200 fordon/dygn. Riksväg 25 trafikerades vid senaste mätningen 2014 på det aktuella avsnittet av c:a 9900 fordon/dygn.



Parkeringen vid ICA



Cykelvägen mot Nyvången. Bostadshus till vänster.

Cykel- och bilparkering

Planområdet består idag dels av stora generösa bilparkeringsytor med onödigt tilltagna mått och antal. En räkning är gjord för vilken beläggning parkeringarna har idag. Denna räkning visar att det vid samtliga räkningstillfällen (vardagar) är högst beläggning mitt på dagen vid klockan 12 c:a 160 bilar står då parkerade inom planområdet. Denna mängd med parkerade bilar är mindre än parkeringsnormen även om beräkningsgrunden är att skolans behov undantas och en 20% reduktion tillämpas för samutnyttjande mellan olika typer av verksamheter som finns i P-normen.

Cykelparkeringar finns på flera ställen i området bl.a. vid ICAs entré och tycks fungera i mängd och placering.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm 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.

Miljö kvalitetsnormerna 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.

Folkhälsa

Vid flertalet tillfällen har både Halmstads kommun och HFAB haft medborgardialoger med vallåsborna. HFAB har haft framtidskonferens år 2001, 2008 och 2013. Halmstads kommun har låtit utreda stadsdelen ur ett trygghet och jämställdhetsperspektiv (Ett tryggare och mer jämställt Vallås, Deutsch Landskapsarkitekter AB, 2010). Halmstads kommun driver också utvecklingsprogram för Vallås, vilket under hösten 2015 varit ute på samråd. Samrådsmöte för utvecklingsprogrammet där det fördes en dialog med Vallåsborna ägde rum parallellt med att detaljplanens samrådshandling togs fram och gav input till denna. Dessutom har en socialkonsekvensbeskrivning upprättats för projektet (HFAB, 2015-10-08).

Samtliga medborgardialoger visar att området upplevs som otryggt på kvällar och nätter. Otryggheten beror främst på ett ensamt tidsanvändningsmönster, då verksamheterna har stängt på natten och området töms på folk. Samtidigt utgör området en viktig förbindelselänk mellan östra och västra Vallås. Otrygghet i det offentliga rummet upplevs i högre utsträckning av kvinnor än män, varför detta också är ett jämställdhetsproblem.

Störande verksamheter och farligt gods

Väg 25 är utpekad transportled för farligt gods. Länsstyrelsen har upprättat ett vägledande dokument för hanteringen av farligt godsfrågan i samhällsplaneringen "Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19" Inom 150 meter från farligt godsled ska vissa baskrav uppfyllas. För användningen bostäder är rekommenderat avstånd 100 meter. Vid avstånd mindre än 100 meter krävs ytterligare säkerhetshöjande åtgärder. Hela planområdet ligger på längre avstånd än 100 meter men en mindre del där det planeras bostäder ligger inom 150 meter.

Det finns två fordonstvättar söder om Strandvallen respektive Kornhillsvägen. Fordonstvätten söder om Kornhillsvägen är öppen, medan fordonstvätten söder om Strandvallen är inbyggd. Det är c:a 70 meter mellan vardera fordonstvätt och närmsta planerade bostadshus. Utredningen visar att beräknade ljudnivåer från fordonstvättarna understiger de nivåer som anges för zon A (dvs där bostäder är lämpligt att etablera utan några åtgärder) i Boverkets vägledning om buller från verksamheter vid planläggning av bostäder. Fordonstvättarna utgör därmed inget hinder för bostäder i området.

Risk

En miljöteknisk markundersökning är gjord av Sweco, 2015-09-11. Denna visar att inga föroreningar påträffats i schaktmassorna. Den visar också att en markförorening finns i området vid den nordöstra befintliga byggnaden som planeras att rivas. En kemptvätt ligger i byggnaden vilket det gjort sedan 1970-talet. Markföroreningen som påträffats visar på förekomsten av klorerade kolväten, vilka är hälsoskadliga. Fördjupade utredningar (Sweco 2015-12-11), riskbedömning (2016-01-27) och kompletterande utredning (Sweco 2016-04-29) är gjorda. Undersökningarna har påvisat förekomst av klorerade kolväten i jord, grundvatten och porgas invid nedlagd kemptvätt. Utredningarna visade inte på någon storskalig spridning från källområdet. Utredningarna visar att primärt källområdet är under och i direkt anslutning till kemptvättslokalen. Det finns inget som tyder på ett andra källområde. Porgasmätningar och jordprov tyder inte på någon större föroreningskälla. Förorening av klorerade alifater i jord har endast påträffats under kemptvättslokalen samt i en provpunkt öster om nuvarande byggnad. I porgas har klorerade alifater påvisats i samtliga provpunkter, men det är endast i punkter under eller direkt öster om kemptvättslokalen som halterna är höga. Grundvattenföroreningen bedöms främst förekomma öster om samt troligtvis under befintlig kemptvätt. Vid mätning av inomhusluften i hemtjänstenslokaler (i samma byggnad som kemptvätten) visas påverkan på inomhusluften, dock är halterna under lågriskvärden. I huset söder om kemptvätten planlagt för DB (Vård och bostäder) där det idag är folktandvård är halterna i inomhusluften försumbara. Föroreningen bedöms vara väl avgränsad. Inte heller föroreningsförekomsten vid ledningsnätet bedöms utgöra någon signifikant risk, eftersom de högsta uppmätta halterna i luften i ledningsnätet är under svenska lågriskvärden för inomhusluft med stor marginal. Byggnaden där kemptvätten legat i södra delen planeras enligt detaljplanen att rivas och ersättas med bostadshus och parkering. På platsen där kemptvättslokalen legat planeras parkering.

En bensinstation ligger söder om Kornhillsvägen. Mellan planområdet och användningsgränsen för området som är planlagt för "Bilservice" är det 30 meter. Närmast Kornhillsvägen och användningen bostäder är det förbud att uppföra byggnader (prickmark), varpå avståndet blir 40 meter. I praktiken är det ännu större avstånd mellan anläggningen för bilservice och bostadshus eftersom anläggningen inte ligger utmed användningsgränsen utan ligger längre söder ut på fastigheten. Enligt handboken *"Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer"* utgiven av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ska avståndet mellan bostäder och anläggningen inkl cistern med påfyllning vara minst 25 meter. Avstånden är således tillräckligt stora och några åtgärder behöver inte vidtas.

Inget tyder på att risker föreligger inom planområdet för översvämning, skred, lukt och brand.

Buller

Området är påverkat både av verksamhetsbuller och trafikbuller.

Verksamhetsbullret kommer från dagligvaruhandeln deras transporter, kylaggregat och dunsar från varuhantering. Verksamhetsbullerutredning är gjord (Beräkning av bullernivåer från varuleveranser, ÅF, 2015-09-18). Denna visar att det finns en bullerstörning norr om ICA vid deras inlastning, 54 dBA ekvivalent ljudnivå, men att området i övrigt visar låga värden. Av verksamhetsbullerutredningen framgår att störningen endast förekommer dagtid då den bygger på nuläget, men i samrådet har det framkommit att störningen med kort varsel även kan förekomma på kvällar och nätter.

Även bullerutredningar med avseende på trafik är framtagna. En trafikräkning har gjorts och trafiksiffrorna har räknats upp till en prognos för år 2030. Komplettering av bullerutredningen har också gjorts efter att utformningen av byggnader har förändrats för att anpassas bättre till bullerförutsättningarna. (Beräkning av buller från vägtrafik, ÅF, 2016-01-14 och Trafikbullernivåer på uteplats vid sydöstra flerfamiljshuset 2016-01-28). Södra och östra delen av området är påverkat av trafikbuller. Framförallt kommer trafikbullerstörningen från Strandvallen och Kornhillsvägen, men även från Vallås bussgata. Norra delen av området har värden under riktlinjerna, medan området närmast vägarna är bullerutsatta. Dock är värdena inte större än att bostäder här kan fungera med rätt placering av huskroppar och lämpliga planlösningar. Ingen fasadpunkt är beräknad till högre än 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Detaljplanen innehåller fyra sammanhängande delar planlagda för bostäder. För dessa är beräknade bullernivåer år 2030: (Se Beräkning av buller från vägtrafik, ÅF 2016-01-14 för kartor och utförligare beskrivningar av bullernivåer i olika lägen)

Nordvästra kvarteret: Hela kvarteret har värden under riktlinjerna för buller enligt förordningen (2015:216). Alla punkter har ekvivalent ljudnivå under 55 dBA. Flertalet punkter vid fasaderna ligger mellan 40-50 dBA. Tillhörande bostadsgård har ekvivalent ljudnivå under 50 dBA.

Sydvästra kvarteret: Det sydöstra hörnet av byggnaden har ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA. Medan resterande del av huset klarar riktvärdena i förordningen. Det krävs därför anpassningar i planlösningen så att varje lägenhet lever upp till förordningen. Endast mitten av bostadsgården har en ekvivalent ljudnivå under 50 dBA. Övriga delar av bostadsgården har värden upp mot 55 dBA. En gemensam uteplats behöver därför förläggas i mitten delen.

Nordöstra kvarteret: Det västra huset har bra ljudnivåer där samtliga punkter vid fasaden är under 55 dBA ekvivalent ljudnivå, de flesta har värden runt 50 dBA. Det östra huset har ekvivalent ljudnivå högre än 55 dBA på sidan mot bussgatan, medan långsidan mot gården har en ekvivalent ljudnivå under 50 dBA och max nivån ligger under 70 dBA. Gavlarna har ekvivalent ljudnivå under 55 dBA men har maxnivåer över 70 dBA så de lever inte upp till kraven på den tystare sidan. Det krävs anpassningar i planlösningen så att varje lägenhet lever upp till förordningen i detta hus. Endast del av bostadsgården har värden under 50 dBA ekvivalent ljudnivå, här behöver en gemensam uteplats förläggas.

Sydöstra kvarteret: Den södra sidan och gavlarna har högre ekvivalent ljudnivå än 55 dBA, medan den norra sidan har värden under 55 dBA. Merparten av norra sidan har även maxnivåer på natten under 70 dBA, dock överskrids maxljudnivån vid den östra gaveln. Det krävs därför anpassningar i planlösningen så att varje lägenhet lever upp till förordningen i detta hus. För att klara värden under 50 dBA på gårdsmiljön krävs att bullerdämpande byggnadsverk byggs.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Fjärrvärme finns redan utbyggt på Vallås och även inom planområdet.

Det finns en transformator i befintlig byggnad längst mot nordöst på planområdet. Då byggnaden planeras att rivas planeras transformatorn att flyttas.

Dricks- och spillvatten

Kommunala dricksvatten- och spillvattenledningar finns inom planområdet. Dessa har kapacitet för att ansluta planerad bebyggelse. Ledningarna måste flyttas eftersom byggrätter för både bostadshus och butiksytor planeras över deras befintliga lägen.

Brandvattenförsörjningen kommer från flera brandposter i området; på cykelbanan vid skolan, vid ICAs inlastning, två på Vallås bussgata, samt söder om Kornhillsvägen.

Dagvatten

I nuläget domineras planområdet av hårdgjorda ytor. Kapacitet finns i befintligt ledningsnät för att hantera den mängd dagvatten som idag alstras. Ledningarna måste flyttas eftersom byggrätter både bostadshus och butiksytor planeras över deras befintliga lägen.

Avfallshantering

I planområdet finns idag en miljöstation för sopsortering där hushållen kan lämna sina förpackningen, tidningar etc.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

SAMMANFATTANDE PRESENTATION AV FÖRSLAGET

Utgångspunkter

Öka tryggheten inom planområdet. Detta sker genom att området kommer att få mänsklig närvaro under dygnets alla timmar tack vare planerade bostäder. Bostäder placeras i planområdets fyra hörn för att få ögon på natten från alla håll, så att insyn skapas även över de områden som har servicefunktioner som är stängda kväll och natt. Åtgärden är central för att Vallås Centrum ska bli en sammanbindande länk mellan östra och västra Vallås även kvällstid.

Ökad aktivitet. Planen möjliggör för både kommersiell och offentlig service som lockar Vallåsborna och även medborgare från fler delar av Halmstad kommun till Vallås centrum. Detta sker genom att fungerande service gynnas t.ex. dagligvaruhandel tillåts byggas ut och biblioteket får en trygg entré. Detaljplanen tillåter också att ny service som har efterfrågats såsom matsal för äldre i hela Vallås som samlokaliseras med planerat trygghetsboendet samt bowlinghall. Vid ICAs entré kommer ett nytt torg att anläggas, detta har goda förutsättningar för ett rikt socialt liv och för att bli en mötesplats för Vallåsborna.

Ökad trafiksäkerhet. Trafikstrukturen i nya Vallås centrum medför en minimering av biltrafiken inom området, de flesta svänger direkt in till parkeringen framför ICA. Även övriga parkeringsplatser är samlade så att onödigt söktrafik undviks. En tydlig avlämningsplats byggs till skolan. Gång- och cykelvägar utvecklas bl.a. innebär planförslaget att ett gångstråk anläggs mellan Nyvången och dagligvarubutiken via det nya torget och att befintligt gångstråk i östvästlig riktning tillgänglighetsanpassas.

Olika typer av bostäder. Eftersom HFAB är markägare till hela området är det inte möjligt att styra upplåtelseform. I planförslaget finns ett trygghetsboende som lockar en annan målgrupp än de andra lägenheterna. Bullerförhållandena medför att planlösningar måste anpassas för att klara riktvärdena, detta medför att både stora genomgående lägenheter och små lägenheter mindre än 35 kvm blir nödvändiga, på det sättet säkerställs också en mix av lägenhetsstorlekar vilket i sin tur attraherar olika målgrupper.

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att parkeringsytor bebyggs. Bostäder kommer att uppföras och bostadsgårdar anläggas. Det kommer fortsatt att finnas stora parkeringsytor eftersom behovet finns, men dessa kommer att samlas och få en rationellare utformning. Träd som idag finns utmed infartsgatan och mellan parkeringsytor kommer att tas bort. Denna kommer dock att kompenseras av att gröna ytor anläggs framförallt på bostadsgårdarna och träd på torget.

Planområdet är plant och kommer att ha bibehållna nivåer med bara små justeringar som beslutas i projekteringen.

Vattenområden och strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska undersökningen (Sweco 2015-09-11) visar att marken är lämplig för att bygga bostäder utan källare såsom planerat. Marken bedöms som lämplig att bebygga med bl.a. bostäder.

Bedömningen är att byggnader kan plattgrundläggas, men utgrävningsåtgärder kan lokalt krävas. Åtgärderna bestäms slutligen i samband med en detaljerad geoteknisk undersökning i detaljprojekteringen.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Ingen arkeologisk undersökning bedöms som nödvändig. Dock påminns om kulturmiljölagen, vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Parker och torg

Planförslaget innebär att ett nytt torg anläggs väster om dagligvarubutikens entré. Idén är att flytta torget till där människorna är istället för tvärt om eftersom detta torde ha bättre förutsättningar att lyckas. Då kan torget bli en naturlig mötesplats för Vallåsborna. Planförslaget innebär även att andra butiker förläggs hit och att de drar nytta av varandra och berikar platsen. Torget kommer att ligga på kvartersmark, men ska utformas så att alla känner sig välkomna och vill dröja sig kvar. Torget kommer att ramas in av träd, men också få en bra rumslighet av den utbyggda butiken, den befintliga vårdcentralen och det nya bostadshuset i västra kanten av torget. I detta bostadshus som ger torget ögon på natten, tillåter planen att det finns idrottsverksamhet alternativt centrumverksamhet t.ex. bowling eller handel i bottenvåningen.



Foto Martina Pihl Fritsi

*Bilden visar rumsligheten på det nya Vallåstorget.
Utformningen av torget kommer att lösas i projekteringen.
Inspirationsfoto till vänster.*

De befintliga små torgrummen kommer att finnas kvar. Dessa kommer få en ökad trygghet av bostäderna i området. Även belysning kommer att förbättras för att öka tryggheten. Gångstråket i öster kommer att breddas av att det befintliga huset rivs och ett nytt bostadshus uppförs med fasadlivet längre öster ut. Utmed den norra torggatan bör skärmtaken åtgärdas för att rummet ska upplevas bredare. Tillgängligheten kommer att öka genom byte av markmaterial i gångstråket i östvästlig riktning söder om skolan. Parksoffor utmed alla gångstråk och på torgen är viktiga ur tillgänglighetssynpunkt.

BEBYGGELSE

Användning

Planförslaget bärande idé är att Vallås centrum ska bli en levande centrumnod med olika användningar som berikar varandra. Planförslaget innehåller därför såväl bostäder, service av olika karaktär såsom kommersiell och offentlig. Genom de olika användningarna får planområdet ett tidsanvändningsmönster där mänsklig närvaro fördelas över hela dygnet. Planförslaget anger centrum för de lokaler som avser olika former av service t.ex. handel, samlingslokaler, restaurang, folktandvård, fotvård eftersom det är en bred användning som kan passa under lång tid. Inom vård ryms bl.a. vårdcentral och folktandvård som redan finns på platsen idag. Inom de västra bostadskvarteren finns möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen. I nordvästra kvarteret främst för att funktioner som berikar trygghetsboendet ska kunna finnas här t.ex. restaurang, samlingslokal och fotvård. I sydvästra kvarteret för att verksamhet som berikar torget och centrumkaraktären t.ex. bowling eller handel. I östra delen är det däremot viktigt att bostäder etableras även på bottenvåningen för att öka tryggheten. Verksamheter som önskar etableras i östra delen av området kan förläggas i den befintliga huslängan som ramar in lastgården. Utmed den norra torggatan är verksamheter som även är befolkade kvällstid att föredra t. ex. lokaler för hemtjänsten eftersom detta bidrar till tryggheten.

Gestaltning

Det planerade torget kommer att ligga i vyn från entrévägen till hela Vallås och därmed annonsera centrumnoden och stadsdelen på ett trevligt sätt.

Planförslaget innebär tre till fyra våningar. Husen trappas upp med stigande hushöjder mot det nya torget där fyra våningar tillåts. Medan det i kanterna kommer att vara trevåningar för att möta befintlig bebyggelse. Hushöjderna kommer att bidra till en visuell tydlighet mot resten av Vallås i att detta är stadsdelens centrum, men ändå fungera ihop med stadsdelens skala.

Exploateringsgraden som anges på plankartan är tilltagen så att den även omfattar inglasade balkonger och komplementbyggnader.

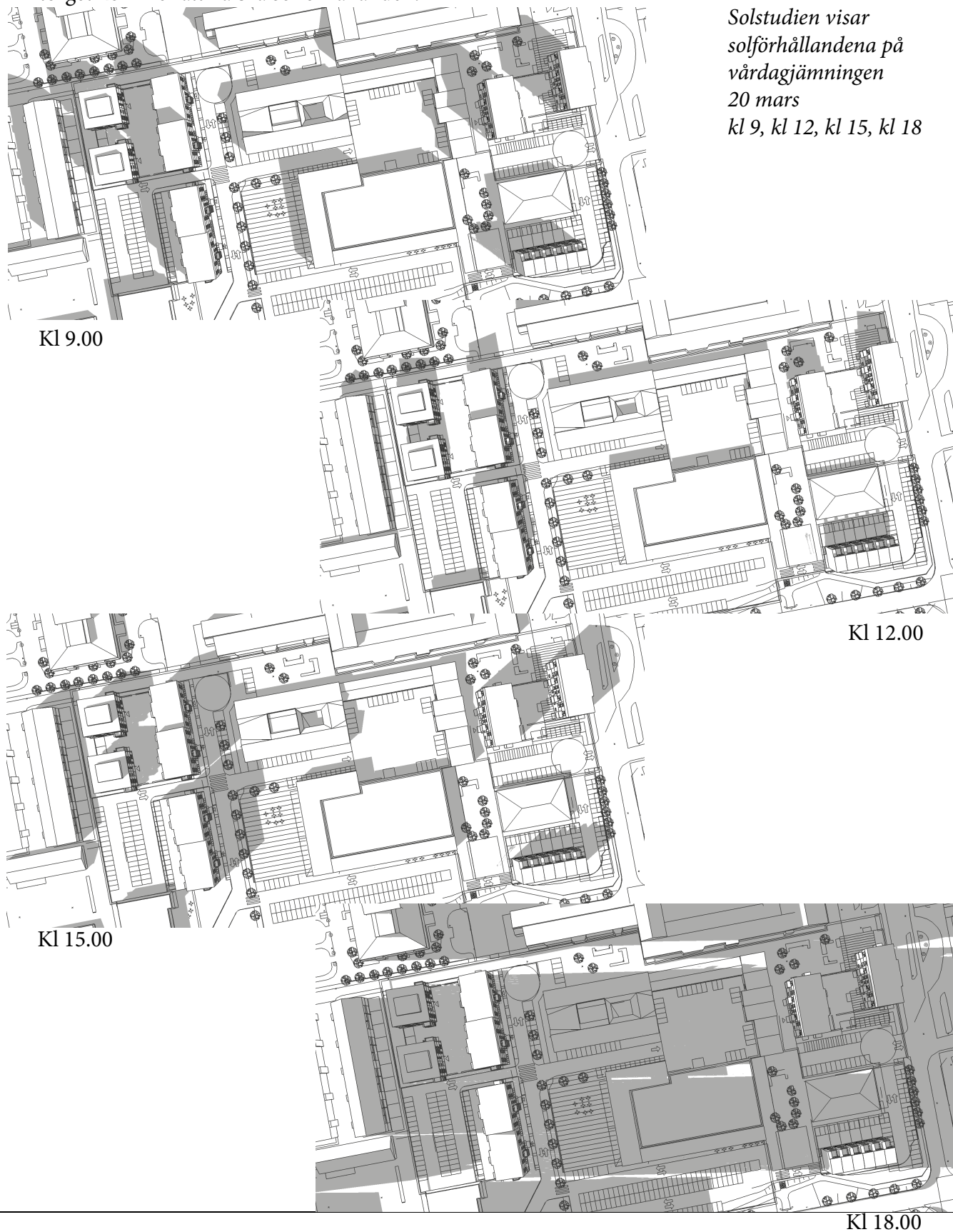
Ambitionen är att färgskalan ska att spinna vidare på Vallås gula toner, både i tegel och puts. Sockelvåningar i det gula teglet och puts ovanför. Kontraster i röd eller orange puts, men också naturstenssocklar. Färgsättningen blir olika för de olika husen, men tanken är att de alla kommer att gå i samma färgskala som den befintliga bebyggelsen inom planområdet.

Det finns två olika placeringsbestämmelser. Omedelbart väster om infartsgatan (GATA) finns placeringsbestämmelse så att byggnaderna här placeras parallellt med gatan för att stärka denna riktningen och utgöra en ryggrad i området. I det nordöstra kvarteret syftar placeringsbestämmelsen till att den ena huvudbyggnaden stärker den östra torggatan och den andra huvudbyggnaden ger ett visst bullerskydd till gården. Den ena huvudbyggnaden placeras längs med den östra torggatan i egenskapsgränsen mot förgårdsmarken. Den andra huvudbyggnaden föreslås placeras i egenskapsgränsen utmed förgårdsmarken mot bibliotekstorget. Så att de båda huvudbyggnaderna placeras parallellförskjutet mot varandra. Se illustrationskartan.

Solstudie

Solstudien visar att befintliga berörda bostäder kommer att påverkas av skuggning från planerade hus under morgontid, men inte under resterande del av dagen. Bostäderna ligger väster om den planerade nya bebyggelsen, vilket innebär att de inte skuggas under dag- eller kvällstid. Vissa av de nya bostadsgårdarna kommer att bli skuggiga, även om de flesta har sol kring kl. 12.00. Det planerade torget kommer att ha bra solförhållanden.

*Solstudien visar
solförhållandena på
vårdagjämningen
20 mars
kl 9, kl 12, kl 15, kl 18*



Samhällsservice

Mycket av servicen finns redan idag. Genom att ge utrymme för att en del byggs ut, ett ökat kundunderlag med de nya bostäderna förväntas det finnas underlag för den kommersiella servicen att bli kvar och utvecklas. Den offentliga servicen såsom vård i olika former och bibliotek kommer att finnas kvar enligt planförslaget. Genom att planförslaget öppnar upp för en matsal för äldre på Vallås i trygghetsboendet förmodas samhällsservicen öka.

Med fler bostäder på Vallås centrum kommer behovet av kapacitet hos skola och förskola att öka. Vallåsskolan kommer i nuvarande utformning och upptagningsområde sannolikt få kapacitetsbrist i framtiden oberoende av planförslaget. Alternativt vid en utbyggnad av skolan i framtiden finns redan en god detaljplanberedskap eftersom skoltomten är ovanligt stor. Behov av ny förskola finns på Vallås, det är dock olämpligt att en sådan etableras inom planområdet pga förskolors utrymmeskrav inte är förenligt med centrumkaraktären. Andra platser på Vallås lämpar sig bättre för detta ändamål.

GATOR OCH TRAFIK

Gångtrafik

Planförslaget innebär att tillgängligheten kommer att öka på gångstråket i öst- västligriktning ”norra torggatan” eftersom markmaterialet byts ut till ett tillgängligt markmaterial i stråket. Detta är isynnerhet viktigt eftersom vårdcentralen har entré mot stråket. Tryggheten kommer att öka här med utsikt från nya bostadshus mot torgbildningen mellan vårdcentralen och skolan samt bibliotekstorget. Att det finns mänsklig närvaro även på natten i området är avgörande för upplevelsen av trygghet. Eftersom stråket utgör en viktig förbindelselänk mellan östra och västra Vallås är tryggheten här nattetid viktig. Även belysningen förbättras och skärmtaken åtgärdas för ökad trygghet.

Det vanliga rörelsestråket mellan cykelvägen söder om skolan/Nyvången till ICAs entré kommer att bli trafiksäkert och trevligt i och med planens genomförande. Här byggs en gångväg utmed BVC som leder fram till det nya torget. Över torgytan kan man snedda till ICAs entré. Gångstråket passerar endast biltrafik vid gatan som leder till butikens inlastning vilken kommer att var lågt trafikerad. Gångstråk kommer även att finnas söder om ICA, även om butiken byggs ut, samt mellan folktandvården och biblioteket där stråket breddas rumsligt. Hela planområdet kommer därmed att bindas ihop av gångstråk.

Cykeltrafik

En cykelväg kommer att byggas ut i nordsydlig riktning utmed infartsgatan till skolan. Cykelvägen har en tydlig koppling till det nya torget eftersom detta förväntas vara en vanlig målpunkt med sin entré till dagligvaruhandel. Det kommer även bli bekvämare att cykla i östvästlig riktning genom planområdet när markmaterialet byts på ”norra torggatan”.

Kollektivtrafik

Planförslaget påverkar inte kollektivtrafiken på andra sätt än att underlaget för täta bussförbindelser ökar. Tryggheten på befintlig hållplats kommer att öka tack vare insyn från planerade bostäder. Tillgängligheten mellan bussen och de olika målpunkterna i Vallås centrum kommer att öka när markmaterialet byts i den ”norra torggatan”.

Biltrafik och gator

Trafik till och från planområdet har mycket goda förutsättningar för hållbara transporter, med välutbyggd kollektivtrafik, lokal service och cykelavstånd till Halmstad centrum. Ur ett hållbarhetsperspektiv är området därför mycket lämpligt för bostäder.

Trafikverkets trafikstringsverktyg skattar att tillkommande bebyggelse (både bostäder och centrumverksamheter utöver vad som finns i området idag) genererar c:a 230 fordon/dygn om man inkluderar nyttotrafik (se bilaga Trafikverkets trafikstringsverktyg - Vallås centrum 2016-02-16).

Planförslaget innebär att en infartsgata mellan Strandvallen och Vallåsskolan kommer att anläggas. Södra änden vid Strandvallen kommer att ligga i befintligt läge. Sedan kröker den föreslagna vägen av mot öster innan avfarten till ICA. Infartsgatan ligger med maximalt avstånd till infarten till Vallås från väg 25 inom ramen vad fastighetsägandet i området medger. Infarten till parkeringen vid dagligvaruhandeln har flyttats norr ut bort från korsningen med Strandvallen. Infartsvägen är därefter rak och mynnar i en avlämningsplats för skolans elever och föräldrar. Denna gata kommer att ha kommunen som markägare och huvudman eftersom en skola bör matas från allmän platsmark. Därmed kommer skolan att få en säker och tydlig avlämning och hastigheten kommer att dämpas av vägens krökning.

Inom projektet har det utretts om det är lämpligt att lägga en cirkulationsplats med anslutning till Vallås centrum. Detta bedöms dock som olämpligt eftersom trafiken till planområdet är liten i förhållande till trafiken på Strandvallen, Kornhillsvägen och infarten från väg 25 samt av en annan karaktär. Den vanligaste rörelsen för biltrafiken i korsningen kommer fortsatt att vara mellan infarten från väg 25 och Kornhillsvägen, det är också denna sträckan som trafikeras av kollektivtrafiken. Därför bör framkomligheten i denna sträckning prioriteras i utformningen. Planförslaget tar hänsyn till detta genom att endast en mindre del av parkeringarna matas denna sträcka. I samband med genomförandet av planförslaget kommer det också att byggas en parkering till skolan på Nyvången för att avlasta parkeringsbehovet i Vallås centrum, denna parkering kommer väsentligt längre från väg 25. Den ökade belastningen i planområdet bör därför vara lägre än den beräknade trafikökningen på 230 fordon/dygn. Eftersom den ökning av biltrafiken som utbyggnaden av planförslaget innebär endast kommer att utgöra en liten del av trafiken vid infarten till Vallås, påverkas trafiken i korsningen endast marginellt. Idag trafikeras Kornhillsvägen av c:a 6300 fordon/ dygn och Strandvallen av c:a 4200 fordon/dygn. En översyn av infarten till Vallås från väg 25 bör därför ske oberoende av detaljplanen, vilket kommunen planerar att göra. (För beräkning av trafikmängder år 2030 efter planområdets utbyggnad se "Beräkning av buller från vägtrafik" ÅF 2016-01-14)

Riksväg 25 trafikeras med 9900 fordon/dygn på det aktuella avsnittet vid senaste trafikmätning 2014. Den ökning som planförslaget alstrar dvs. 230 fordon/dygn skulle utgöra 2% av det totala antalet fordonsrörelser på det aktuella vägavsnittet på väg 25 om all tillkommande trafik belastade väg 25, vilket är osannolikt eftersom en del endast belastar det kommunala vägnätet. Planförslagets påverkan på riksväg 25 bedöms därför vara marginell.

Cykel- och bilparkering

Parkeringsytorna kommer delvis att tas i anspråk för ny bebyggelse. Parkeringsbehovet för ny och gammal bebyggelse är noga beräknade. I kommunens P-norm regleras behovet av antal parkeringsplatser för olika användningar t.ex. krävs fler parkeringsplatser per BTA för handel än för bostäder. Eftersom Vallås centrum innehåller olika användningar med olika tidsrytm och ett visst samutnyttjande kan ske, kan en 20% reducering ske i enlighet med P-normen, om parkeringar inte skyltas för olika ändamål. Parkeringsräkningen visar att detta är en tillräcklig beräkningsgrund. I planen är ytor för parkering fastlagda för att parkeringsbehovet skall tillgodoses på ett trafiksäkert och effektivt sett. Parkeringarna är planlagda med P (parkering) och g (gemensamhetsanläggning) eftersom planförslaget bygger på ett samutnyttjande av gemensamma parkeringsplatser. Där parkeringarna inte är kopplade till närliggande användning utan ska vara tillgängliga för alla användningar inom planområdet samt biblioteket.

Skolan som inte har någon egen parkering idag, hänvisas till ett område längst ner på Nyvången för parkering längre stunder. Platsen är planlagd för skoländamål och utnyttjas för parkering på ineffektivt sätt med grusytor och gräsytor. Här bör, i samband med att detaljplanen för Vallås centrum byggs ut, iordningställas en parkeringsyta för personal och besök till skolan. Inom planområdet kommer dock en tydlig avlämningsplats för skolan att byggas. Intill kommer också korttidsparkeringar som lämpar sig för lämning/hämtning och handikapparkeringar att anläggas. Denna parkering kommer att ligga på allmän platsmark.

För tillgängligheten i området är det viktigt att handikapparkeringsplatser finns utspridda på områdets olika parkeringsplatser. I första hand bör även parkeringsplatser för rörelsehindrade med tillstånd förläggas på områden avsatta för parkering. Dock får parkeringsplatser för rörelsehindrade med tillstånd även anläggas på användningen TORG och egenskapsområden med n1 där behovet finns för att avstånden till entréer enligt BBR ska kunna hållas, här är däremot inte vanliga parkeringsplatser tillåtna. Även avlämningsplatser för färdtjänst bör finnas vid viktiga målpunkter.

Cykelparkeringar kommer att lösas på flera platser inom området. Bostäderna föreslås ha parkeringar inne på gårdarna och även i förråd i bostadskvarteren. Förgårdsmarken är väl tilltagen och kan rymma cykelparkeringar. Även på torget bör finnas rikligt med cykelparkeringar eftersom många har målpunkter hit. I viss mån illustreras lämpliga cykelparkeringar på illustrationskartan, här framgår t.ex. inte var det finns cykelparkeringar i förråd. Cykelparkeingsnormen som återfinns i Halmstads kommuns "Riktlinjer för cykelparkering" ska vara vägledande i dimensionering av antalet. Bostädernas cykelparkeringar ska lokaliseras på respektive kvartersmark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft och vatten negativt.

Folkhälsa

Planförslaget innebär att bostäder tillförs i Vallås centrum, samtidigt som välfungerande service finns kvar av både privat och offentlig karaktär. Genom bostäderna kommer platsen få mänsklig närvaro hela dygnet och därmed kommer tryggheten att öka. Bostäderna har placerats för att området skall få ögon från alla håll. Aktiviteten i centrum kommer att öka, genom att lägga ett nytt torg vid dagligvarubutikens entré kommer spontana möten att uppstå och platsen bli rik på folkliv och en naturlig mötesplats för Vallåsborna i vardagen. Folkliv, ett tidsanvändningsmönster som sträcker sig över hela dygnet och möten mellan människor i stadsdelen är centrala komponenter för att trygghet skall kunna uppnås.

Störande verksamheter och farligt gods

Verksamhetsbullerutredningarna visar att planerade bostäder inte kommer att störas.

För bostäder som planeras på längre avstånd än 100 meter från väg 25, men närmre 150 meter gäller de baskrav som anges i "Riskanalys av farligt gods i Hallands län, meddelande 2011:19". Detta innebär att luftintag ska placeras högt och på motsatt halva av byggnaden än väg 25. Planbestämmelse finns om detta i det sydöstra bostadskvarteret.

Risk

Eftersom bostäder planeras att uppföras inom ett område där det idag är markföroreningar från kemptvätten, anger plankartan att markföroreningen ska vara avhjälpt till nivå för bostadsändamål innan startbesked får ges. Saneringsbestämmelsen finns inom ett sammanhängande område och nivån för sanering är den samma inom området för att risken för återsmittning till bostäderna ska minimeras. Miljökontoret kommer att kontrollera att saneringen är tillräcklig innan byggnadskontoret ger startbesked. Det finns också en planbestämmelse för hur bostadshusen i den östra delen av planområdet ska byggas så att en bra inomhusluft säkerställs om föroreningen skulle återinvandra efter saneringen. Planbestämmelsens utbredning utgår från rekommendationen i "Kompletterande utredning avseende klorerade lösningsmedel" (Sweco 2016-04-29). Åtgärderna handlar om ej gasgenomsläpplig grundläggning, möjlighet till aktiv ventilation under bottenplattan och aktiv tilluft i bostäderna. Platsen där kemptvätten har legat är planlagd som parkering och prickmark, en byggnad kan således inte byggas här som hindrar att vid senare tillfälle gå ner i området och göra åtgärder om det mot förmodan längre fram i tiden skulle visa sig behövas. Plankartan har också en planbestämmelse som reglerar att ledningsgravar ska utformas på ett sådant sätt att spridning av markföroreningen försvåras.

Då byggnader planeras nära varandra och framförallt nära befintlig pizzeria kommer det att finnas krav på åtgärder för att säkra fasader mot brandrisk. Detta regleras dock av BBR (Boverkets byggregler) och kontrolleras i bygglovet.

Buller

Verksamhetsbullerutredningen visar att samtliga planerade bostäder håller sig inom tillåtna värden. Utredningar visar att varken buller från dagligvaruhandeln mitt i området eller buller från fordonstvädden påverkar planerade bostäder, eftersom bostäder inte planeras i de bullerutsatta områdena.

Trafikbullerutredningarna visar att det finns goda förutsättningar för att kunna uppföra planerade hus som uppfyller riktvärdena i Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I förordningen anges att buller från vägtrafik inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids och den maximal ljudnivå är högst 70 dBA mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Den maximala ljudnivån får överskridas med högst 10 dBA max 5 gånger per natt.

För uteplatser gäller att alla ska ha tillgång till en uteplats där bullernivåerna inte bör överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån vid uteplatsen får överskridas med högst 10 dBA max 5 ggr per timme mellan kl 6.00 och 22.00. Uteplatsen kan vara gemensam t.ex. på den gemensamma bostadsgården. Andra uteplatser med andra kvalitéer får finnas därutöver.

Planbestämmelse (m3) finns på plankartan där anpassning av planlösningar krävs för att riktlinjerna i förordningen ska följas. Övriga kvarter uppfyller riktlinjerna oavsett planlösning. I dessa kvarter krävs också att en gemensam uteplats anläggs i det läge som uppfyller riktlinjerna i förordningen. På illustrationskartan har det illustrerats var dessa lägen är. På kartor i bifogad utredning "Beräkning av buller från vägtrafik" (ÅF, 2016-01-14) framgår bullervärden vid fasader med flera punkter på varje fasad så att man kan se beräknade värden för varje bostad.

Nordvästra kvarteret: Hela kvarteret har värden under riktlinjerna för buller enligt förordningen (2015:216). Inga krav behöver ställas på utformning av planlösningar och placering av uteplats av detta skäl.

Sydvästra kvarteret: Det sydöstra delen av byggnaden har ekvivalenta ljudnivåer högre än 55 dBA och kräver anpassningar i planlösningen så att varje lägenhet lever upp till förordningen. Medan resterande del av huset klarar riktvärdena i förordningen. Endast mittendelen av bostadsgården klarar riktvärdena för uteplatser en gemensam uteplats behöver därför förläggas här. Andra uteplatser får finnas utöver. Kvarteret är försett med planbestämmelsen m3 som tydliggör behovet av bulleranpassningar.

Nordöstra kvarteret: Det västra huset har bra ljudnivåer där samtliga punkter vid fasaden klarar riktvärdena, inga krav behöver ställas på utformning av planlösningar av detta skäl. På det östra huset är bullernivåerna vid fasaden mot bussgatan över 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Därför krävs anpassningar i planlösningen så att varje lägenhet lever upp till förordningen. Endast en mindre del av bostadsgården klarar riktvärdena för uteplatser, en gemensam uteplats behöver därför förläggas här. Andra uteplatser får finnas utöver. Den östra delen av kvarteret är försett med planbestämmelsen m3 som tydliggör behovet av bulleranpassningar.

Sydöstra kvarteret: Den södra sidan och gavlarna är utsatta för buller därför krävs anpassningar i planlösningen så att varje lägenhet lever upp till förordningen i detta hus. För att klara värden under 50 dBA på bostadsgården krävs att bullerdämpande byggnadsverk byggs. Om de bullerdämpande planken utgör en vägg i en carport och i ett cykeltak kommer 3 meter inte att upplevas lika högt som det skulle gjort om det byggs ett fristående plank. På illustrationskartan visas hur en carport och cykeltak med bullerplank som en 3 meter hög vägg tillsammans med ett lägre plank (1,6 meter) utmed del av gångvägen söder om tandvården kan skapa en bra ljudmiljö vid den gemensamma uteplatsen. Andra uteplatser får finnas utöver. Planbestämmelserna m2 och m3 tydliggör behovet av bulleranpassningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet. Goda förutsättningar finns för detta. Fjärrvärmen kan matas in till bostadskvarteren över allmän platsmark.

Plankartan anger plats för en ny transformator som ersätter den befintliga när huset den är inhytt i rivs. Placeringen blir öster om bussgatan och kommer att omgärdas av parkmark. HEM och HFAB har kommit överens om sinsemellan hur detta skall bekostas. Planen anger u-område där ledningarna korsar över kvartersmark, framförallt är det parkeringen norr om folktandvården som berörs.

Dricks- och spillvatten

De kommunala dricksvatten- och spillvattenledningarna måste flyttas när bebyggelsen byggs ut. Ledningarna kommer då att parallellförflyttas.

- Ledningarna som idag går i nordsydlig riktning i befintlig infartsgata flyttas mot öster och hamnar i den nya infartsgatan på allmän platsmark. Dricksvattenledningen förlängs fram till Kornhillsvägen.

- Ledningarna som går i östvästlig riktning vid inlastningen parallellförflyttas norrut. Ledningarna kommer att gå över kvartersmark i ett u-område. U-området samordnas med z-området som finns fram t.o.m. ambulansintaget och går sedan rakt fram över lastgården. Ledningarna viker därefter av mot sydöst ut från lastgården i befintlig sträckning. Fortsätter över torget utanför planområdet i befintligt u-område.

- Ledningarna i nuvarande Valutan 1 parallellförflyttas söder ut så att de går rakt fram över parkeringen norr om folktandvården i ett u-område. Dricks- och dagvattenledningar fortsätter över Vallås bussgata och kopplas här ihop med befintligt system.

För att minska risken för spridning av markföroreningen ska ledningsgravar under grundvattenytan utformas på ett sådant sätt att spridningen av föroreningen försvåras i de drabbade områdena.

Brandvattenposten vid ICA kommer att utgå när ledningar läggs om. Denna kommer att ersättas med en ny brandpost vid infarten till området från Strandvallen. Resterande brandposter kommer att finnas kvar. Området kommer därmed försörjas av brandvatten från alla håll. Samtliga brandposter kommer att ligga på allmänplatsmark vilket är att föredra.

Dagvatten

Planförslaget innebär att hårdgjorda ytor kommer att minska, eftersom asfaltsytor delvis görs om till gröna bostadsgårdar. Belastningen på dagvattensystemet kommer därmed att minska.

Dagvattenledningar kommer delvis att parallellförflyttas se beskrivningen under rubriken Dricks- och spillvatten.

Avfallshantering

Den befintliga miljöstationen för sopsortering kommer att tas bort i samband med utbyggnaden av Vallås Centrum. Parallellt med planarbetet pågår arbetet att hitta en ny plats för denna på Vallås.

Vid bostäderna planeras ett underjordiskt sophanteringssystem (UVS) att installeras. Parkeringarna i illustrationsplanen både i öster och väster är dimensionerade för att renhållningsfordon som tömmer sopor kan köra runt, så UVS kan placeras vid dess kanter.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram 2009-2012

Med utgångspunkt från kommunens ambition att främja en hållbar samhällsutveckling anger ekohandlingsprogrammet ambition och inriktning för målområdena Begränsad miljöpåverkan, Sunda boendemiljöer, friska vatten och god hushållning med mark. Följande mål påverkas:

God hushållning med mark

Bebyggelsen i aktuell detaljplanen planeras i huvudsak på befintliga parkeringsytor vilka omdisponeras och får en effektivare användning. Därmed besparas annan mer värdefull mark som i annat fall hade behövts för bostäder.

Sunda boende miljöer

Inom planområdet finns en identifierad markförorening, denna ska saneras innan uppförandet av bostäder.

Området är delvis stört av trafikbuller. Bostäder placeras så att dessa får en tyst sida.

Friska vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett säkert omhändertagande av dagvatten, genom att belastningen på befintligt nät kommer att minska när bostadsgårdar anläggs på befintliga parkeringsytor.

Begränsad klimatpåverkan - Hållbara transporter

Boende inom planområdet har goda förutsättningar för hållbart resande. Här finns redan en utbyggd kollektivtrafik och det är lämpliga cykelavstånd till Halmstads centrum. En utbyggnad av planförslaget medför att befintliga busshållplatser kommer att bli tryggare att vänta på eftersom bostäder har utsikt över dem. Gång- och cykelvägar kommer att byggas ut och tillgänglighetsanpassas.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Innehåller riktlinjer för hur grönstrukturen inom staden ska utvecklas. Grönstrukturen ska jämföras med andra intressen och de rekreativa grönytorerna ska utvecklas enligt efterfrågan och barns, äldres och funktionshindrades behov ska särskilt beaktas. Stråk och kopplingar mellan naturområden ska stärkas/utvecklas för att få en sammanhållen struktur.

Föreslagna bostäder inom planområdet kommer att få nära, c:a 30 meter, till Vallås redan väl utbyggda parkstruktur.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Programmet beskriver befolkningsutveckling och bostadsbyggande, diskuterar framtida behov, boendesegregering, tillgänglighet samt ungdoms- och studentboende. Det presenterar även möjlig utbyggnadsvolym och struktur för tiden fram till cirka 2030.

I programmet anges att Vallås centrum ska planläggas med 40 bostäder under planeringsperioden, 2016-2020. Aktuell detaljplan medger c:a 130 bostäder. I uppdragsbeskrivningen anges 100-150 bostäder.

Planeringsdirektiv med budget 2015-2017

I Planeringsdirektiv med budget preciserar kommunfullmäktige visionen genom övergripande inriktningar och konkretiserade mål. Planeringsdirektivet är inte detaljerat och täcker inte alla kommunens verksamheter utan lyfter fram ett antal områden som politiken anser är extra viktiga för kommunfullmäktige och nämnderna/bolagsstyrelserna att arbeta med inom kommande planperiod.

Aktuell detaljplan ligger i linje med planeringsdirektivet som under avsnittet bygga & bo anger: Principen när Halmstad växer är att staden i första hand ska förtätas.

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
Nov-dec 2015	Samråd
Mars 2016	Granskning
Juni 2016	Antagande
Juli 2016	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 inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät & dagvatten	Laholmsbuktens VA
El	HEM
Kvartersmark	Berörd markägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen berör fastigheterna Valthornet 2, Valutan 1 och Vallås 1:1. Även fastigheten Valthornet 3 berörs genom att fastigheten har en rättighet för infart/utfart.

Valthornet 2 och Valutan 1 ägs av Halmstads Fastighets AB och Vallås 1:1 ägs av Halmstads kommun. Valthornet 3 är en tomträtt där marken ägs av Halmstads kommun och tomträtten ägs av ett handelsbolag.

Detaljplanen innebär att delar av fastigheterna Valthornet 2 och Valutan 1 blir utlagd som allmän platsmark. Avsikten är att den allmänna platsen införlivas i Vallås 1:1. Tre mindre områden av Vallås 1:1, i detaljplanen utlagd som kvartersmark för parkering respektive bostad, överförs till HFABs nya fastigheter inom kv Valutan. Kommunen initierar fastighetsbildningen.

Fastighetsbildningen innebär, i ett inledande skede av plangenomförandet, att totalt 6 nya eller ändrade fastigheter avses att bildas. Två av de sex fastigheterna bildas av det västra kvarteret. Centrumverksamheterna, inklusive område för vård, i mitten av detaljplaneområdet utgör en fastighet som får nytt kvartersnamn. De östra delarna av detaljplaneområdet bildar två fastigheter från det som idag är fastigheten Valutan 1. Del av Valutan 1 som ligger utanför detaljplaneområdet bildas som en egen fastighet och blir därigenom den sjätte fastigheten.

Fastighetsbildningen, och kostnaden för densamma, regleras i exploateringsavtal mellan Halmstads kommun och Halmstads Fastighets AB.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter även att en gemensamhetsanläggning bildas för parkering inom detaljplaneområdet. Gemensamhetsanläggningens bildande initieras av markägaren för kvartersmarken i samband med övrig fastighetsbildning för detaljplanens genomförande.

I samband med fastighetsbildningen avses att delar av Valthornet 2 skall byta kvarter till Valutan. Förbehåll gör i exploateringsavtal om att befintliga hyrestagares rättigheter bibehålls vid kvartersförändringen.

Inom detaljplanen är vissa delar betecknade med u – för att markera möjliga lägen för underjordiska ledningar. Halmstads kommun ansvarar för att initiera ett säkerställande av allmänna ledningar inom u område.

Servitut & ledningsrätt

Ledningsrätter upprättas för underjordiska allmänna ledningar på kvartersmark. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Ett servitut för infart till Valthornet 3 avses att tas bort, för att ersättas med ett nytt servitut för infart/utfart. Omprövningen initieras av Halmstads kommun. Kostnader för omprövningen samt servitutets villkor regleras i avtal mellan Halmstads kommun, ägare av tomträtten samt Halmstads Fastighets AB.

Gemensamhetsanläggning

Delar av fastigheten Valutan 1 och delar av fastigheten Valthornet 2, inom detaljplan utlagd som P (Parkering) ska göras tillgänglig för en gemensamhetsanläggning i enlighet med detaljplaneförslaget. Gemensamhetsanläggningen ska vara för parkering, infart, vägbelysning, dagvatten och dylikt. Den gemensamma anläggningens syfte är att möjliggöra parkering och tillfart med därtill hörande tekniska anläggningar för bl.a. belysning och dagvattenhantering.

Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av anläggningarna i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut. Berörda markägare ansvarar för att initiera en anläggningsförrättning, om detta inte sker i samband med den fastighetsbildning som kommunen ansvarar för att initiera.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Anläggningsavgift avseende nya VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa. Befintliga allmänna VA och dagvattenledningar kommer vid genomförandet av detaljplanen att där så behövs ersättas med nya ledningar. Kostnader för omläggningar av allmänna ledningar regleras i avtal mellan Halmstads kommun och berörd markägare. Exploatören i detta fall kommer att erhålla anslutningsavgift för VA, enligt taxan, samt därtill ersätta uppkomna kostnader för den förtida ledningsflytten vad det gäller bl.a. schakt och återställning.

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Kostnader för allmän platsmark inom detaljplaneområdet fördelas och regleras i exploateringsavtal mellan Halmstads kommun och Halmstads Fastighets AB.

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

Detaljplanen förutsätter en flytt av befintlig transformatorstation som idag är lokaliserad i ett av husen på Valutan 1. Transformatorstationen flyttas till ny placering (vilket markerats med ett E-område i detaljplanen) efter detaljplanen vunnit laga kraft och i samordning med marksaneringen. Kostnader för arbete och flytt regleras mellan Halmstads Fastighets AB och Halmstads Energi och Miljö AB genom exploateringsavtalet mellan Halmstads Fastighets AB och Halmstads kommun.

Åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören.

Exploateringsavtal

Innan antagande av detaljplanen ingås ett exploateringsavtal mellan Halmstads kommun och Halmstads Fastighets AB. Avtalet ska i huvudsak, men inte uteslutande, reglera följande:

- Initiering och kostnader för fastighetsbildning

- Överföringar av mark + bibehållen rättighet

- Principer för fördelning av kostnader för allmän plats och allmänna anläggningar

- Ledningsrätter och servitut

- Fördelning av projekteringskostnader

- Vad som krävs innan startbesked för byggnation, med avseende på förorenad markmiljö.

Medverkande tjänstemän

- Annika Hansson, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret
- Jonna Kignell, planarkitekt (bitr.), Samhällsbyggnadskontoret
- Niklas Lidström, exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadskontoret
- Sabina Andersson, Trafikstrateg, Samhällsbyggnadskontoret
- Sapna Billengren Lindström, Projektadministratör, Samhällsbyggnadskontoret
- Per-Ola Larsson, rörnätsförvaltare, LBVA
- Anneli Bylander, landskapsarkitekt, Teknik & Fritid
- Anna Melin, landskapsarkitekt, Teknik & Fritid
- Anneli Johansson, trafikmiljöingenjör, Teknik & Fritid
- Per-Anders Olsson, handläggare, Miljö & Hälsa
- Kajsa Sparring, stadsarkitekt, Byggnadskontoret
- Lars Fredin, Räddningstjänsten
- Ulf Ek, HEM
- Claes Andersson, HEM

KÄLLOR

- Framtidsplan 2030 Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun, Laga kraftvunnen 2015-01-05
- Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19
- Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Annika Hansson
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för

Valthornet 2 mfl, Vallås Centrum



Vallås , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1105 K

Standard förfarande, KS 2015/0529
Kommunfullmäktige 2016-06-14

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 lett fram till att det inte krävs en miljöbedömning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att vitalisera Vallås Centrum med ökad aktivitet och trygghet genom mänsklig närvaro hela dygnet. Vallås Centrum ska vara en trygg och tillåtande mötesplats för Vallåsborna och vara en sammanbindande länk för östra och västra Vallås under dygnets alla timmar. Platsen ska ha en balanserad blandning av bostäder, arbetsplatser, privat och offentlig service.

Planförslaget innebär att c:a 130 bostäder tillåts uppföras i centrum. Mänsklig närvaro och social kontroll är mycket viktigt för trygghetsupplevelsen, bostäder är därför avgörande för att Vallås Centrum ska bli tryggt. Bostäderna placeras på flera olika platser så att utsikt från dessa täcker in hela centrumet. Planförslaget innebär också att befintliga verksamheter, bl.a. dagligvaruhandel, vårdcentral, tandvård och bibliotek, kan bli kvar och utvecklas. Detaljplanen tillåter att bowling etableras i centrum och att en restaurang som riktar sig till äldre på hela Vallås integreras med planerat trygghetsboende. Vallås centrum kommer att berikas med ett nytt torg. Torget kommer att placeras strategiskt vid dagligvaruhandelns entré eftersom många människor rör sig här och platsen därmed har goda förutsättningar för spontana möten. Kring torget utökas byggrätten för att småbutiker ska kunna etableras. Fyra våningar tillåts vid torget medan trevåningshus blir vanligt i planområdets mer perifera delar för att hushöjderna ska trappas ner på ett mjukt sätt mot befintlig kringliggande bebyggelse.

Planen omfattar Vallås Centrum, främst fastigheterna Valthornet 2, Valutan 1 och del av Vallås 1:1. Planområdet är drygt 3 ha.

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

Marken inom planområdet utgörs idag av bebyggelse med centrumverksamhet och stora parkeringsytor. I stort sett all mark är hårdgjord.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I "Framtid 2030 Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun" är området markerat med ett C Centrumnod i staden. I översiktsplanen står *"Med goda kollektivtrafikförbindelser och stora omgivande bostadsområden har Vallås centrum potential att utvecklas till en välfrekventerad centrumnod, vilket också bör ingå i en förtätningsstrategi."* Platsen ligger utmed ett av utvecklingstråken. Planen bidrar därmed till att uppfylla översiktsplanens intentioner.

Halmstads kommun arbetar också med ett utvecklingsprogram för Vallås, vilket under hösten 2015 varit ute på samråd. Samrådsmöte för utvecklingsprogrammet, där det fördes en dialog med Vallåsborna, ägde rum parallellt med att detaljplanens samrådshandling togs fram och gav input till denna.

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, Värdsarv m.m.		X			X	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Närmsta Natura 2000-område är vid Fylleån drygt 1 km söder om planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		X			X	<i>§1: lämplighet, god hushållning, §2: opåverkade områden skyddas, §3: ekologiskt känsliga områden skyddas, §4: jordbruks- och skogsmark, §5: område för yrkesfiske och vattenbruk skyddas, §7-9: värdefulla ämnen och material, industri och energi, försvaret</i> Föreslagen markanvändning bedöms inte strida mot Miljöbalken 3 kap om hushållning med markområden. Planen möjliggör förtätning på mark som sedan decenier tillbaka tagits i anspråk för bebyggelse och parkeringar. På så sätt innebär detaljplanen en 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. C:a 1 km söder om planområdet finns riksintresse för naturvård och friluftsliv. På grund av avståndet bedöms planförslaget inte ha någon negativ påverkan på natur-, kulturvärden och friluftsliv.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)	-	-	-	-	-	Planen påverkar inte Fylleån.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		X			X	<u>Strandskydd</u> Planområdet omfattas inte av strandskydd.
		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> I anslutning till befintliga parkeringar, bland annat utmed infartsgatan och mot Kornhillsvägen, finns trädrader. Träden på den östra parkeringsytan är nyligen planterade av HFAB. Träden utmed infartsgatan och på den västra parkeingsytan är från 1970-talet. Träden, rönnar, mår inte bra och har hela tiden haft dålig tillväxt, vilket beror på dåligt anläggningsarbete. En fällning av merparten av träden är en förutsättning för utbyggnad enligt föreslagen detaljplan. Träden utmed infartsgatan omfattas av biotopskydd. Dispens är ansökt för att få avverka merparten av dessa träd. Länsstyrelsen har beviljat dispensen mot att de avverkade alléträden ersätts genom återplantering. Bl.a. kommer återplanteringen ske i anslutning till torget, vilket ska inramas av trädrader. Det kommer också planteras träd på bostadsgårdar och vid parkeringsplatser.
Byggnads- och fornminnen		X			X	Det finns inga kända byggnads- eller 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 "Framtid 2030 Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun" är ett stråk mellan Vallås Centrum/planområdet och norrut genom parken utpekad som "Befintlig grön koppling viktig att värna". Planförslaget förväntas inte ha några negativa effekter på stråket.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.	X			X		<u>Bullerstörningar mm</u> I och med att bostäder planeras ökar områdets känslighet. Bullerutredningar med avseende på trafik är framtagen. (ÅF 2016-01-14 och komplettering 2016-01-28). Södra delen av området är påverkat av trafikbuller. Framförallt kommer trafikbullerstörningen från Strandvallen och Kornhillsvägen. Norra delen av området har värden under riktlinjerna, medan området närmast vägarna är bullerutsatta. Dock är värdena inte större än att bostäder kan fungera med rätt placering av huskroppar och lämpliga planlösningar. Var anpassningar i planlösningar behövs regleras av planbestämmelse.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
						Vid planerade bostäder i sydöstra hörnet behöver bullerdämpande byggnadsverk uppföras för att klara nivåerna för utemiljön pga trafikbullret. Verksamhetsbuller utredningar är framtagna både med avseende på buller från dagligvarubutiken mitt i området och Fordonstvättar söder om planområdet. Dessa visar att inga planerade bostäder påverkas av verksamhetsbuller.
		X			X	<u>Luftkvalitet</u> Det är främst trafiken som kan påverka luftkvaliteten i planförslaget. Den planerade utbyggnaden av stadsdelscentrumet förväntas öka trafiken, men är i sammanhanget marginell. Staden förväntas gynnas av förtätningar utmed kollektivtrafikstråken vilket detaljplanen är, då tillgången till kollektivtrafik är god och cykelavståndet till Halmstads centrum rimligt.
	X				X	<u>Trafik</u> Trafiken förväntas öka vid en utbyggnad enligt planen. Den mesta av trafiken till området kommer dock fortsatt att vara till dagligvarubutiken. Infarten till Vallås är redan belastad. Detaljplanens påverkan utgör endast en liten del av totala trafiken.
		X			X	<u>Radon</u> Marken klassas som lågriskområde för radon.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		X			X	Risken för skred, ras eller översvämning bedöms som mycket låg.
Förorenad mark	X				X	Utredningar och riskbedömning avseende markföroreningar har genomförts (Sweco 2015-09-11, 2015-12-11, 2016-01-27). Det har legat en kemtvätt på området sedan 1973 och utredningen visar att det där finns en markförorening. Eftersom bostäder planeras inom ett område där det idag är markföroreningar anger planen att marken ska vara sanerad innan startbesked ges. Det finns också en planbestämmelse för hur bostadshusen inom föroreningsområdet ska byggas så att bra inomhusluft säkerställs. Samt en bestämmelse om utformningen av ledningsgravar så att risken för spridning av markföroreningen via dessa minimeras.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Landskapsbild		x			x	Området är omgärdat av storskaliga lösningar där bebyggelse i två våningar dominerar. I norr mot grönområdena höjer sig landskapet, mot söder finns större vägar. Platsen är således inte känslig ur landskapsbildsynpunkt. Att tillåta högre bebyggelse vid Vallås centrum, upp till fyra våningar, håller sig inom en lämplig skala och bidrar till att markera centrumnoden. Mot angränsande bebyggelse trappas hushöjden ner till 3 våningar för en mjuk övergång.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

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

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms inte innebära att miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Det är främst trafiken som kan påverka luftkvaliteten i planförslaget. Den planerade utbyggnaden av stadsdelscentrumet förväntas öka trafiken, men är i sammanhanget marginell. Staden förväntas gynnas av förtätningar utmed kollektivtrafikstråken vilket detaljplanen är, då tillgången till kollektivtrafik är god och cykelavståndet till Halmstads centrum rimligt.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte innebära att miljökvalitetsnormen för vatten överskrids. Området ingår i grundvattenförekomst Halmstad. Avrinningsområdet går mot Nissan. Planen förväntas inte påverka dagvattnet eftersom man tar i anspråk ytor som sedan decenier tillbaka är hårdgjorda för parkering och bebyggelse.
Nationella miljömål - Begränsad klimatpåverkan - God bebyggd miljö	De miljömål som bedöms aktuella att resonera kring är "Begränsad klimatpåverkan" och "God bebyggd miljö". Med bostäder i ett stadsdelscentrum med ett serviceutbud på platsen samt fungerande kollektivtrafik och rimliga cykelavstånd till stadens centrum bedöms platsen ha bra förutsättningar för att de boende ska välja bussen och cykeln framför bilen. Planen är därför en lämplig bostadsetablering utifrån målet "begränsad klimatpåverkan". Planen syftar till att återvitalisera ett stadsdelscentrum samt att uppföra bostäder här. Därmed förväntas såväl serviceutbudet som tryggheten öka. De nya bostäderna kommer att få ett läge med fullgott serviceutbud och redan utbyggda bra kollektivtrafikförbindelser. Ytorna som tas i anspråk är sedan decenier tillbaka utbyggda med parkeringar och hus, planen medför ett effektivt utnyttjande av dessa ytor. Förtätningen bidrar till effektiv markanvändning, stimulerar till hållbara transporter och god vardagsmiljö.

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 i 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
- Jonna Kignell, planarkitekt (bitr), Samhällsbyggnadskontoret
- Ann-Charlotte Abrahamsson, kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret

KÄLLOR

- Översiktlig geoteknisk och markmiljöteknisk undersökning MUR/GEO (Sweco 2015-09-11)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2015-09-11)
- Översiktlig geoteknisk undersökning PM Geoteknik (Sweco 2015-09-11)
- Borrplan (Sweco 2015-09-11)
- Beräkning av bullernivåer från varuleveranser (ÅF 2015-09-18)
- Beräkning av buller från vägtrafik (ÅF 2015-10-12)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning avseende klorerade kolväten (Sweco 2015-12-11)
- Förenklad riskbedömning avseende klorerade lösningsmedel (Sweco 2016-01-27)
- Beräkning av buller från vägtrafik, Komplettering enligt samrådshandling (ÅF 2016-01-14)
- Trafikbullerberäkning inför byggnation av bostäder, Trafikbullernivåer på uteplats vid sydöstra flerfamiljshuset (ÅF 2016-01-28)
- Ljudnivå från fordonstvätt (ÅF 2016-01-19)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Annika Hansson
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

Valthornet 2 mfl, Vallås centrum



Vallås, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2015/0529
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-05-24

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglag 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. 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 2015-11-03 § 298 genomförts under tiden 16 november - 22 december 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Vallås biblioteket samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttrande som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

Avser samtliga yttranden även från sakägare och övriga.

- Buller och störningar från verksamheter
- Bebyggelsen vid inlastningen
- Trafikbullerbestämmelser
- Markförorening fördjupade utredningar
- Trafiksituationen vid infarten till Vallås
- Parkeringsplatser till skolan
- Vändplatsen vid skolan
- Hantering av inlastning till Valthornet 3
- Fastighetsbildning
- Tillgängligheten
- Bekostandet av ledningsflytt
- Placeringen av transformatorn
- Tydliggörande och kompletteringar av planbestämmelser

Följande förändringar gjordes efter samrådet:

I samrådet framkom det att verksamhetsbuller på lastgården vid ICA förekommer också på andra tider än dagtid. Samhällsbyggnadskontoret har därför bedömt att användningen B-Bostäder är olämpligt på platsen och gett längan som omgärdar lastgården användningen C-centrum dvs samma som idag. Därmed förändras inte heller utrymmet på lastgården i jämförelse med idag.

Det framkom också i samrådet att skolan har behov av ytterligare korttidsparkeringsplatser och en omformning av vändplatsen/avlämningsplatsen enligt TF-standard. Husen utmed infartsgatan har därför flyttats en meter väster ut för att ge plats till långsgående parkeringar.

Bullerbestämmelsen har förändrats så att den endast gäller de områden där det krävs anpassningar i bostädernas planlösningar och placering av gemensam uteplats som klarar riktvärdena. Därmed blir det tydligt där detta krav är nödvändigt. Även planbeskrivningen har kompletterats med siffror på beräknade bullervärden vid de olika fasaderna. De beräknade bullervärdena har uppdaterats efter att en trafikräkning gjorts på platsen inför granskningen. Därför har en planbestämmelse tillförts med krav på bullerdämpande byggnadsverk i det sydöstra hörnet där det visade sig nödvändigt. Bestämmelsen om radhus har tagits bort eftersom det inte är förenligt med de anpassningar av planlösningar och

uteplatser som måste göras för att klara bullerkraven. Även nockhöjden har förändrats i det sydöstra hörnet som en anpassning till att här blir flerbostadshus (fortfarande avses tre våningar) samt exploateringsgraden för att carport med bullerdämpande vägg ska rymmas.

Planbestämmelsen om sanering av markförorening har omformulerats eftersom KM endast omfattar föroreningar i jord och föroreningen på platsen även finns i porgas och grundvatten. Saneringsbestämmelsen har utökats till ett större område. Planen har också kompletterats med byggtekniska bestämmelser för bostadshus så att föroreningen inte ska påverka inomhusluften och därmed bli skadlig för hälsan samt bestämmelse för utformning av ledningsgravar för att undvika spridning av föroreningen. Fördjupad utredning av markmiljön och riskbedömning av den samma gjordes inför granskningshandlingen.

U-områden har utökats för att även dricks-, spill- och dagvatten ska kunna gå över kvartersmark. Transformatorn har flyttats norrut gentemot samrådshandlingen.

Ytterligareändringar har gjorts av plankartan och kompletteringar i plan- och genomförandebeskrivning dessa är dock inte av samma omfattande karaktär.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-03-08 § 67 genomförts under tiden 15 mars - 5 april 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Vallås biblioteket samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 15 berörda remissinstanser. Följande 6 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Trafikverket
- Byggnadsnämnden
- Kulturförvaltningen
- Socialförvaltningen

Remissinstanser utan erinran:

- Teknik- och Fritidsförvaltningen (ingen planteknisk erinran, inkommit med kostnadsberäkning)
- Barn- och ungdomsförvaltningen
- LBVA
- Räddningstjänsten
- Polisen: Polisområde Halland och lokalpolisområde Halmstad
- HEM
- Kulturmiljö Halland
- Kommunala handikapprådet
- Hallandstrafiken

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Markföreningen
- Trafik på väg 25
- Tillgänglighet
- Utökning och omfördelning av exploateringsgraden (byggnadsarea)

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Markföreningen: En kompletterande utredning om föreningen från kemtvätten har tagits fram för att ge svar på de osäkerheter som fanns efter riskbedömningen. Utredningen har bifogats planhandlingarna. Utredningen fastställer att de planbestämmelser som fanns beroende på markföreningen (a1 sanerings-bestämmelse, b1 och b2 byggtekniska -bestämmelser) i granskningshandlingarna har rätt krav och utbredning. I utredningen anges även *”Ytterligare undersökningar bedöms inte motiverade i nuläget.”* Länsstyrelsen och Miljöförvaltningen har haft tillfälle mellan granskningen och antagandet att läsa den kompletterande utredningen och vid möten med Samhällsbyggnadskontoret Halmstads kommun kunnat framföra sina synpunkter. Miljöförvaltningen uttryckte då att markföreningen var mycket bra utredd och att de var trygga med kunskapen som nu var på plats kring markföreningen inför planens antagande. Länsstyrelsen hade då ytterligare frågor, dessa frågor är skriftligen besvarade av konsulten och svaren har lagts till planhandlingarna som en bilaga. Inga ändringar har gjorts med anledningen av markföreningen av plankartan sedan granskningen. Planbeskrivningen har kompletterats med information om markföreningen som framkommit vid utredningarna.

Trafik på väg 25: Planbeskrivningen har kompletterats med de förväntade effekterna av detaljplanens genomförande på riksväg 25. Även siffror för vad planområdet förväntas alstra för biltrafik framgår av planbeskrivningen och sätts i relation till siffror för den totala trafiken på riksväg 25. För att tydliggöra var siffrorna kommer ifrån har beräkningen som gjorts med hjälp av Trafikverkets trafikallstransgverktyg lagts som bilaga till planhandlingarna. Effekterna på riksväg 25 bedöms vara marginella.

Tillgänglighet: Ambitionen i detaljplanen är att tillgänglighet ska förbättras väsentligt och med planens genomförande bl.a. kommer markmaterialet att bytas till ett tillgängligare på stråket söder om skolan. För att tydliggöra planhandlingen har planbeskrivningen kompletterats med text om att parkeringsplats för rörelsehindrad med tillstånd får anläggas både på TORG och i egenskapsområden med n1, där det krävs för att uppfylla kraven i BBR. I övrigt löses mycket av de synpunkter som rör tillgängligheten i projekteringsskedet, regleras av BBR och redovisas i bygglov och är således inte en planfråga.

Utökning och omfördelning av exploateringsgraden: Det går inte att utöka exploateringen inom planområdet på ett ansvarsfullt sätt. Vallås centrum är ett stadsdelscentrum där många funktioner samsas, det är därför viktigt att detaljplanen inte tillåter en högre exploatering än området klarar av.

På illustrationskartan har några mindre justeringar gjorts, dessa håller sig inom samma planbestämmelser som var i granskningen.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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 anser att den förorenade marken ska undersökas vidare. Se vidare under rubriken *Förorenad mark* nedan.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Förorenad mark

En kemtvätt med nyss avslutad verksamhet finns inom detaljplaneområdet. Klorerade kolväten från kemtvätten har påträffats i inomhusluft, porgas, jord, grundvatten och dagvatten i området. Fortsatt utredning av de klorerade kolvätena pågår. Innan utredningen är klar kan länsstyrelsen inte avgöra om dessa provtagningar är tillräckliga för att bedöma detaljplanens lämplighet. Det kan krävas fler undersökningar beroende på vad resultaten blir av den fortsatta utredningen.

Trafik

Trafikverkets synpunkter bör beaktas. Länsstyrelsen anser, precis som trafikverket, att konsekvenserna för väg 25 tydligt måste framgå.

Kommentar

Markmiljö

Flera utredningar av markföroreningen vid kemtvätten har gjorts stegvis under planarbetet och det har funnits en kontinuerlig dialog där Samhällsbyggnadskontoret har lyssnat efterhand utredningarna kommit på Miljöförvaltningen och Länsstyrelsen, både på vad de bedömt behöver utredas mer och råd kring utbredning och formulering av planbestämmelser. Till samrådet gjordes utredningar där föroreningen konstaterades. Inför granskningen togs både fördjupad utredning och riskbedömning fram. Inför antagandet har även en ”Kompletterande utredning avseende klorerade lösningsmedel” tagits fram. Innan den kompletterande utredningen togs fram rådgjordes med både Länsstyrelsen och Miljöförvaltningen vad som behövdes utredas och beställningen till konsulten gjordes utefter dessa råd. Sedan utredningen levererats av konsulten har denna stämts av med både Länsstyrelsen och Miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen uttryckte då att markföroreningen var mycket bra utredd och att de var trygga med kunskapen som nu var på plats kring markföroreningen inför planens antagande. Länsstyrelsen hade ytterligare frågor som de ville ha svar på. Dessa frågor med skriftliga svar från konsulten har lagts som bilaga till handlingarna. I den kompletterande utredningen framgår ”Ytterligare undersökningar bedöms inte motiverade i nuläget.” Vidare framgår i utredningen ”För framtida byggnation av bostäder inom fastigheten bör byggnader uppföras med gastät bottenplatta och eventuellt även med möjlighet till aktiv ventilation

under plattan...” Av utredningen framgår ett kartutsnitt var dessa planbestämmelser är aktuella. Dessa åtgärder regleras av planbestämmelser på plankartan. Utredningen bekräftar i sin helhet att de planbestämmelser som fanns i granskningshandlingen beroende på markföroreningen hade en bra formulering och utbredning, inga ändringar har därför gjorts av dessa. Planbeskrivningen har kompletterats med information om markföroreningen då kunskapsunderlaget har ökat tack vare den kompletterande utredning som tagits fram inför antagandet.

Hantering av markföroreningen kommer att följas upp av Halmstads kommun genom saneringsbestämmelser, bestämmelser för byggtekniska åtgärder och kontrollprogram. Saneringen och de byggtekniska åtgärderna är reglerade av plankartan och följs upp vid startbesked respektive bygglov. Kontrollprogrammet medför inget i detaljplanen utan sker som ett ärende för miljöförvaltningen.

Trafik

Planbeskrivningen har kompletterats med de förväntade effekterna av utbyggnaden av planområdet på riksväg 25. Även siffror för vad planområdet förväntas alstra för biltrafik framgår av planbeskrivningen och sätts i relation till siffror för den totala trafiken på riksväg 25. För att tydliggöra var siffrorna kommer ifrån har dokumentet från Trafikverkets trafikalssträngsverktyg lagts som bilaga till planhandlingarna. Se även kommentaren till Trafikverket som behandlar frågan mer ingående.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Vid genomgång av planens granskningshandlingar (daterade 2016-02-23) har följande noterats.

Plankartan

Befintliga fastighetsgränser redovisas inte, troligtvis nedsläckta i någon lagerhantering.

Genomförandebeskrivningen

Planförslaget innebär att markbyten behöver ske vid parkområdet i sydöstradelen av det mellersta P-området. Åtminstone två områden berörande Vallås 1:1 ska tillföras intilliggande kvartersmark samt ett område som ingår i Valthornet 2 ska överföras till allmän plats. Denna fastighetsreglering behöver omnämnas i genomförandebeskrivningen.

Kommentar

Plankartan

Befintliga fastighetsgränser har tänts i lagerhanteringen och framgår därmed på plankartan.

Genomförandebeskrivningen

Genomförandebeskrivningen har kompletterats enligt ovan. De omnämnda markbytena gör att parkeringen söder om dagligvaruhandeln kan utnyttjas mycket effektivare.

TRAFIKVERKET

Ärendet

Huvudsyftet med detaljplanen är att vitalisera Vallås Centrum med cirka 130 bostäder. Bostäderna planeras att uppföras som trygghetsboende och lägenheter. Platsen ska ha en balanserad blandning av bostäder, arbetsplatser, privat och offentlig service. Kring torget utökas bygggrätten för att småbutiker ska kunna etableras.

Planförslaget ligger cirka 115m norr om väg 25 och 650 öster om väg E6/20 för vilka Trafikverket är väghållare. Planområdet ansluter till kommunala vägar och vidare till väg 25 via en befintlig cirkulationsplats.

Tidigare samråd

2015-12-10 yttrade Trafikverket vid samrådsskedet att kommunen bör redovisa hur trafikalstringen påverkar framkomligheten på det statliga vägnätet. Trafikverket saknade en redogörelse för hur mycket trafik planförslaget bedöms alstra och dess eventuella konsekvenser för väg 25.

Trafikverket noterade att avståndet/magasinet mellan cirkulationen och in mot Vallås centrum är något kort, vilket skulle kunna ge upphov till köer som i sin tur kan påverka väg 25. Trafikverket hade påtalat behovet av en sammanvägd bedömning av effekterna av kommunens markanvändning på bland annat väg 25 och önskar därför att teckna en överenskommelse där Halmstads kommun blir ekonomiskt ansvariga att lösa eventuella brister som uppkommer på grund av lokal exploatering. (TRV 2015/99352)

Vägen

Väg 25 utgör riksintresse enligt miljöbalken § 3:8 och är även utpekad som primär väg för farligt gods. Väg 25 har även nyligen pekats ut som en funktionellt prioriterad väg. Att en väg är funktionellt prioriterad innebär inte att den ska ha högre standard än normalt enligt Trafikverkets normer och anvisningar. Gångse regler för dimensionering gäller. Däremot ska extra fokus läggas på att söka lösningar som ger en god tillgänglighet på dessa vägar. Det ska vara smidigt att ta sig fram och man ska eftersträva kontinuitet i tillgänglighetstandard.

Enligt senaste trafikmätning från 2014 trafikeras väg 25 på aktuellt avsnitt av ca 9 900 fordon/dygn.

Trafikverkets synpunkter

Helhetsperspektiv

Trafikverket håller med kommunen att en sammanvägd bedömning av effekterna av kommunens markanvändning på bl.a. väg 25 bör ske inom kommunens transportplan, men eftersom det inte har skett då måste planförslaget redovisa konsekvenser av förslaget på det statliga vägnätet.

Planhandlingarna saknar en redovisning av hur den ökat trafikflöde kommer att påverka framkomlighet på väg 25, ett utpekad riksintresse för kommunikationer.

Trafikflöde

Trafikverket noterar att tillkommande biltrafik pga. planförslaget har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Här beräknas planförslaget (tillkommande bebyggelse mot idag både användningen B-bostäder och C-centrum) alstra 276 bilresor per dygn.

Trafikverket anser att antalet resor med bil verkar vara i underkant. Resultat från Trafikverkets Trafikalstring hänger mycket av resultatet på vilka ingångsvärden som sätts. Det är oklart om planbeskrivningen betyder 275 resor med 550 fordonsrörelser, eller om det bara är 275 fler rörelser.

De 130 bostäderna, med inslag av smålägenheter förväntas alstrar cirka 3-4 rörelser, dvs. 400-450 fordonsrörelser och sen tillkommer centrum verksamheterna. Trafikverket önskar att få förtydligande från kommunen om den totala trafikökningen som planförslaget kommer att alstra.

Magasinering

Trafikverket noterar att det står i handlingarna att ”avståndet mellan infarten till planområdet från Strandvallen och cirkulationen vid väg 25 är det maximala avståndet som går att åstadkomma med de markägoförhållanden och befintliga byggnader som finns.”

Trafikverket behöver få förtydligande från kommunen angående trafiken som alstras från planförslaget innan verket kan ta ställning till vägutformning. Trafikverket befarar att riskbildning kan uppstå som i sin tur kan påverka väg 25. Planhandlingarna saknas en redovisning om konsekvenser av planförslaget på väg 25 och vilka åtgärder krävs för att gör förslaget acceptable.

Finansiering av vägåtgärder

Trafikverket vill framhålla att åtgärder som påkallas på det allmänna transportnätet som en konsekvens av kommunal planering, ska utredas, projekteras och finansieras av kommunen i samråd med Trafikverket som beslutar i frågorna.

Trafikverket fortfarande önskar att teckna en överenskommelse där Halmstads kommun blir ekonomiskt ansvariga att lösa eventuella brister som uppkommer på grund av lokal exploatering.

Bullerstörning

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav 2015-06-09 samhällsbyggnads-kontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostäder och centrumändamål. Därför anser Trafikverket att planarbetet har påbörjat under 2015 och förordning 2015:216 om trafikbuller gäller.

Bullerutredningen är endast en prognos för år 2030, det bör vara för 20 år efter verksamheten tas i drift, dvs. cirka 2040. Utredningar visar att planområdet överskrider riktvärden för buller.

Trafikverket välkomnar planbestämmelsen. Om bullernivåer överskrider riktvärden kommer Trafikverket att begära ersättning av kommunen för bullerskyddande åtgärder med mera i framtiden.

Riskhantering

Trafikverket välkomna planbestämmelsen om att luftintag ska placeras högt och på motsatt halva av byggnaden än väg 25 för de bostäderna som ligger mellan 100 - 150 m från vägen.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar

Helhetsperspektiv

Planbeskrivningen har kompletterats med hur utbyggnaden av denna detaljplan förväntas påverka framkomligheten på riksväg 25. Totalt sett är ökningen av trafiken som planområdet alstrar marginell. Planområdet har mycket goda förutsättningar för hållbara transporter, med välutbyggd kollektivtrafik, lokal service på platsen samt cykelavstånd till Halmstads centrum. Ur ett hållbarhetsperspektiv där Halmstads kommun har som ambition att främja hållbara transporter såsom gång, cykel och kollektivtrafik är området därför mycket lämpligt för bostäder. Planförslaget är en del av kommunens övergripande strategi att förtäta staden (*Framtidsplan 2030 Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun, laga kraft 2015-01-05*).

Trafikflöde

Beräkningen från Trafikverkets trafikstringsverktyg är lagt som en bilaga till planbeskrivningen, så att det tydligt framgår av planhandlingarna hur beräkningen är gjord. För beräkningen har det verktyg som Trafikverket tillhandahåller och rekommenderar använts. Trafikverket har även fått ta del av denna beräkning mellan granskningen och antagandet för att granska vilka ingångsvärden som använts i beräkningen, trafikverket har då inte uppgett att de på någon punkt haft en annan uppfattning om vilka ingångsvärden som skall anges än Halmstads kommun.

Planbeskrivningen har justerats och kompletterats med siffror sedan granskningshandlingen, där också vad de olika siffrorna anger tydliggjorts och satts i relation till den totala trafiken på riksväg 25 och andra närliggande vägar. Totalt sett är den trafikstring som planförslaget medför marginell i sammanhanget. Planförslaget beräknas alstras 230 fordonsrörelser/dygn enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg att jämföra med 9900 fordon/dygn på väg 25 på det aktuella vägsträckan vid mätningen 2014. På Kornhillsvägen har 2015 uppmäts c:a 6300 fordon/dygn och på Strandvallen c:a 4200 fordon/dygn.

Beräkningen är gjord för tillkommande trafik som planförslaget medför, mycket av den trafik som alstras inom planområdet finns redan idag eftersom verksamheterna till stor del är utbyggda sedan länge t.ex. dagligvarubutik och vårdcentral. Värt att observera är att det i resultatet av trafikstringsverktyget står *"Observera: Förhöjd risk för dubbelräkning. Området innehåller både bostäder och annan markanvändning vilket gör att risken för dubbelräkning av resor ökar."* Området kommer i enlighet med planförslaget både att innehålla bostäder och den service som behövs i det vardagliga livet t.ex. dagligvaruhandel, vårdcentral, apotek, folktandvård, bibliotek därtill angränsar området till en skola. Knappt hälften av lägenheterna utgörs av trygghetsboende, detta medför att en mycket stor andel av de boende inom området kommer att vara pensionärer. Arbetsresorna kommer därmed att bli väsentligt lägre än normalt, därtill finns det mesta av servicen på mycket korta gångavstånd inom planområdet. Samtliga bostäder är i trafikstringsverktyget angivet som "vanliga lägenheter" och därför är siffrorna inte baserade på den förväntat mindre biltrafiken som genereras av boendeformen "trygghetsboende".

Uppräkning av trafiken till 2040

Om tillkommande trafik ska räknas upp med 20 år fram i tiden efter detaljplanens utbyggnad i enligt trafikverkets önskemål och vi använder oss av trafikverkets uppräkningsstal blir trafikökningen pga detaljplanen: $230 \cdot (1,012^{20}) = 292$ fordon/dygn. All trafik som alstras av planen kommer inte att belasta väg 25 utan en del kommer endast använda de kommunala vägarna. Belastningen på väg 25 som genereras pga detaljplanens utbyggnad är således marginell även 20 år fram i tiden.

Magasinering

Avståndet mellan riksväg 25 och infartsgatan från Strandvallen till planområdet är den samma som idag och det maximala avståndet som kan tillskapas med gällande ägarförhållande i området. Eftersom trafikstringen av den tillkommande bebyggelsen pga detaljplanens genomförande utgör en marginell del av trafiken i området förväntas effekterna av planen vara små. I samband med detaljplanens genomförande kommer en ny parkering byggas till skolan längst ner på Nyvången, det är 800 meter mellan väg 25 och infarten till Nyvången. Detta är för att avlasta parkeringsbehovet i Vallås centrum. Planförslaget innebär således inte bara att de nya byggrätterna belastar området med mer trafik, utan skolans behov kommer delvis att avlastas från Strandvallens korsning med planområdets infartsgata. Det är till största del den befintliga trafiken i korsningen Kornhillsvägen-Strandvallen-avstickaren mot väg 25 som kan påverka väg 25. Därför planerar kommunen att utreda behovet av åtgärder i denna korsning oavsett detaljplanens antagande. Korsningen är kommunal.

Finansiering av vägåtgärder

Korsningen Kornhillsvägen-Strandvallen-avstickaren mot väg 25 är kommunal och åtgärderna kommer därför att utredas, planeras och bekostas av kommunen. Inga åtgärder på väg 25 planeras.

Bullerstörning

Kommunen håller med Trafikverket om att förordningen 2015:216 om trafikbuller gäller, vilket också framgår av planhandlingarna. Det är främst de kommunala vägarna Kornhillsvägen, Vallås Bussgata och Strandvallen som påverkar planområdet med trafikbuller. Bullerbestämmelser finns för de hus som i framtiden kan tänkas bli påverkade av buller, för att utformningen av bostädernas planlösningar och utemiljöer ska ta hänsyn till detta buller. I planområdets sydvästra hörn finns även planbestämmelse om att bullerdämpandebyggnadsverk ska uppföras på kvartersmark. Planförslaget fastställer därmed att bostäderna utformas för att i framtiden klara en bullrande trafikmiljö. Att ha bulleråtgärder vid väg 25 är inte aktuellt eftersom detta inte skulle vara effektivt, då det är de kommunala vägarna som ligger närmare planområdet som är den huvudsakliga bullerkällan.

Övrigt

Samhällsbyggnadskontoret Halmstads kommun har efter granskningstidens slut haft möte med Trafikverket där effekterna på riksväg 25 av detaljplanens genomförande diskuterats.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till förslaget till detaljplan men vill påpeka följande:

På plankartan finns en bestämmelse e2 som anger största byggnadsarea. Till en byggnadsarea räknas alltid den balkongyta som ger måtvärd projicering på underlaget och påverkar byggbar mark inunder. Det spelar ingen roll om balkongen är inglasad eller ej.

Texten ”inklusive inglasade balkonger” ska därför inte stå med i en bestämmelse som berör byggnadsarea.

Kommentar

Plankartan har justerats enligt ovan.

TEKNIK- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN

Sammanfattning

Teknik- och fritidsförvaltningen har ingen planteknisk erinran mot det framlagda planförslaget.

Planekonomi

GATA inkl cykel och P-platser	1 500 000 kr
TORG - västra	2 220 000 kr
TORG-östra	250 000 kr
PARK	390 000 kr

S:a **4 360 000 kr**

Obs! kostnader är baserade på framtagna skiss (MPB Syd) för ny detaljplan, inkl. proj/projektledning, oförutsett samt 3 års etableringsskötsel av grönytor. Åtgärder på ytor utanför planområdet är ej medtagna i kalkylen (t ex torgyta på HFABs fastighet).

Genomförande

Erforderliga arbeten på allmän platsmark kan efter sedvanligt avrop från Samhällsbyggnadskontoret komma till utförande genom Teknik- och fritidsförvaltningen i samarbete med HFAB.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret tackar för kostnadsberäkningen.

KULTURFÖRVALTNINGEN

Kulturnämnden har tidigare yttrat sig i samrådsskedet. Samhällsbyggnadskontoret har nu översänt detaljplanen för granskning och bitt kulturförvaltningen att yttra sig över det reviderade förslaget.

Kulturförvaltningen har synpunkter på tillgängligheten och tillgången på parkeringsplatser för Vallås bibliotek. Biblioteket ligger visserligen precis utanför planområdet men påverkas direkt av detaljplanens genomförande.

Allmänhetens/besökarnas tillgång till parkeringsplatser

I planförslaget framgår att gemensamma parkeringsplatser ska samutnyttjas, och parkeringar som inte är kopplade till närliggande användning ska vara tillgängliga för alla användningar inom planområdet samt biblioteket.

Detaljplanens genomförande innebär samtidigt att antalet parkeringsplatser inom planområdet minskar. I dagsläget är det svårt att se hur de kvarvarande parkeringsplatserna, som ska täcka behovet för boende, handel, folktandvård samt personal till hemtjänst och bibliotek, även ska täcka behovet för bibliotekets besökare.

Tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar

I planförslaget framgår att: ”För tillgängligheten i området är det viktigt att handikapparkeringsplatser finns utspridda på områdets olika parkeringsplatser. Även avlämningsplatser för färdtjänst bör finnas vid viktiga målpunkter”.

Det finns ett lagstadgat krav som innebär att det ska finnas reserverade parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättningar inom 25 meter från huvudentré. Det är svårt att se hur det kravet ska kunna tillgodoses för Vallås bibliotek med nuvarande planförslag.

Leveranser av böcker m.m. till biblioteket

Vallås bibliotek tar emot leveranser av böcker m.m. och behöver därför framkomlighet för dessa leveranser. I planförslaget är det oklart huruvida den planerade bussgatan även kommer att kunna användas för bibliotekets transporter.

Kommentar

Allmänhetens/besökarnas tillgång till parkeringsplatser

Parkeringsplatser i Vallås Centrum är beräknade enligt kommunens parkeringsnorm. Bibliotekets behov är medräknade i de parkeringsplatser som är planlagda som P (Parkering) g (gemensamhetsanläggning). Parkeringsnormen anger olika antal parkeringsplatser för olika användningar per 1000 kvm byggd yta. T.ex. genererar handel och RKN (Rekreation, kultur, nöje - där bibliotek ingår) många fler parkeringsplatser per byggd BTA än vad bostäder gör. P-normen reglerar därmed att det byggs fler parkeringsplatser vid ett bibliotek än vid ett bostadshus. Det finns ingen anledning att anta att biblioteket, affären eller bostäderna i Vallås centrum skulle generera mer biltrafik än motsvarande storlek på affär eller bostäder i en annan del av kommunen. Tvärtom har Vallås centrum ett gynnsamt läge för både gång-, cykel- och kollektivtrafik. Vid kontrollräkningar av antalet parkerade bilar idag var antalet mindre än vad det teoretiskt skulle vara om man räknade enligt P-normen på nuvarande bebyggelse.

Tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar

Flera åtgärder kommer att göras vid planens genomförande för att förbättra tillgängligheten i Vallås centrum, vilket gynnar tillgängligheten till biblioteket. Framförallt kommer markbeläggningen på befintligt gångstråk i östvästlig riktning att bytas ut till ett slätare material som är lättare att gå på. Stråket sammanbinder busshållplatserna med Vallås centrum och leder förbi bl.a. biblioteket. Tillgängligheten till biblioteket kommer därmed tack vare planens genomförande att öka.

Planbeskrivningen har sedan granskningshandlingen kompletterats med att "TORG" får innehålla parkeringsplats för rörelsehindrad med tillstånd, för att tydliggöra planhandlingen på att den möjligheten finns. I gällande detaljplan från 1986 var torget framför biblioteket planlagt med "park eller plantering" och parkering var därmed inte tillåten att anlägga här. Därmed öppnar detaljplaneförslaget upp för möjligheten att inom 25 meter från bibliotekets huvudentré kunna anlägga en handikapparkeringsplats inom planområdet. Det är samma avstånd mellan biblioteksentrén och befintlig parkeringsplats inklusive befintlig handikapparkeringen som mellan entrén och närmsta yta planlagd med P (Parkering) dvs 50 meter.

Leveranser av böcker m.m. till biblioteket

Inga förändringar sker på bussgatan, varför bibliotekets transporter inte borde påverkas. Bussgatan är planlagd som "GATA" så det finns inget hinder i planläggningen att transporterna fortsätter att gå här.

SOCIALFÖRVALTNINGEN

Socialnämnden är positiv till planförslaget om Vallås centrum. Att det uppförs ett stort antal bostäder av olika storlekar i Vallås centrum och att det även kommer berikas med ett nytt torg samt möjlighet till utökning av dagligvaruhandel är positivt för hela området.

Tillgänglighet är en annan viktig aspekt när nya områden byggs upp och det är redan påtalat av bla Handikapprådet gällande parkeringar, angöring buss/färdtjänst samt markmaterial på gångstråken. Att bostäderna som byggs ska vara tillgängliga är också väldigt viktigt och redan påtalat.

Kommentar

Avsikten är att Vallås centrum ska upprustas i samband med detaljplanens genomförande så att det blir attraktivare, tryggare och mer tillgängligt, bl.a annat kommer belysning och markmaterial bytas ut på viktiga stråk för att förbättra detta. Tillgänglighet både ute och inne är något som primärt löses

vid projekteringen och regleras av BBR. I detta projekt samarbetar HFAB och Halmstads kommun om projekteringen av den yttre miljön där dessa frågor löses. Hur tillgängligheten löses i husen redovisas i bygglovet.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Inga av de övriga remissinstanserna har någon erinran.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

VALTHORNET 2 OCH VALUTAN 1, HALMSTADS FASTIGHETSAKTIEBOLAG (HFAB)

Vi anser att granskningshandlingen som arbetats fram under en kort och intensiv period är av mycket god kvalitet generellt. Vi har därför endast ett mindre antal yttrande.

Bostadskvarteret benämnt "Trygghetsboende med matsal"

Ambitionen, sett ur ett kommunalt bostadsförsörjningsperspektiv med de bostadsbehov som idag finns i Halmstad måste vara att inom husen prioritera bostadsytor framför cykelparkerings- och förvaringsytor mm. Detta medför ett behov av att förlägga i första hand cykelparkering under tak inom kvartersmark. För att möjliggöra detta behöver byggrätten ökas från 700 kvm BYA till ca 800 kvm BYA så att den räcker till både bostadshus och cykelparkering, så att kommunens cykelparkeringsnorm kan hållas vilket också underlättar för hyresgästerna att använda ett hållbart resande.

Vidare konstaterar vi att gårdsytan är liten i förhållande till jämförbara nybyggda kvarter och så mycket central gårdsyta som möjligt måste kunna nyttjas för gemensamhetsyta. Därför är viktigt att planen ger möjlighet att lägga komplementbyggnader (exempelvis cykelparkering under tak) i tomtens ytterkanter - norr, väst och söder vilket enligt nuvarande planförslag inte är möjligt då den aktuella ytan är prickad mark.

Efter samrådsskedet har allmän platsmark avsats för parkering längs med infartsgatan framför det aktuella kvarteret på allmän platsmark. Då ingen möjlighet finns för HF AB att anordna angöring för handikapparkering inom 25 meter från bostadsentreerna, vilket är ett lagkrav, förutsätter vi att vissa av dessa platser kan disponeras av HFAB. Att komplettera de små gårdsmiljöerna med körvägar för att möjliggöra parkering och tillgänglig angöring från respektive gårdsentré är inte en lösning.

Vårdcentral

Granskningshandlingen innehåller ingen möjlighet att anordna tillgänglig angöring och parkering inom 25 meter från vårdcentralen huvudentré, vilket är ett lagkrav.

Kvarteret benämnt "Flerbostadshus"

Efter samrådsskedet har, utan att det kommenterats, en förändring gjorts avseende kvarterets byggrätt. Istället för att innehålla en total byggrätt för hela kvarteret på 950 kvm BYA har den delats i två stycken om 500 respektive 400 kvm BYA. Detta minskar vår möjlighet att placera komplementbyggnader inom området, vilket är ett led i vår strävan efter att - som nämnts tidigare - inom husen prioritera bostadsytor framför cykelparkerings- och förvaringsytor mm. Vi

önskar att planen ändras tillbaka till ursprungligt förslag med en enda byggrätt om 950 kvm BYA. Om detta inte är möjligt är vårt önskemål att fördelningen av de två ytorna görs proportionerligt till markytans storlek (dvs att störst markyta ges störst byggrätt) och att summan av de två är 950 kvm BYA.

Kommentar

Vid hela framtagningen av detaljplanen har HFAB och samhällsbyggnadskontoret haft en löpande dialog och arbetar med samma ambition att Vallås centrum ska utvecklas på hållbart sätt, med ökad aktivitet och trygghet.

Bostadskvarteret benämnt "Trygghetsboende med matsal"

Som HFAB själv konstaterat är gårdsytan liten, det vill säga att tillåten exploatering är hög, att då tillåta en högre exploateringsgrad är inte möjligt. Alla de funktioner som i boendet alstrar byggarea t.ex. förråd och cykelrum ska rymmas inom angiven byggnadsarea. Byggarean utökas inte efter granskningshandlingen.

Prickmark kommer inte att tas bort då denna behövs. I väster för att skapa distans till befintligt hus. I norr har prickmarken till syfte att cykelstråket söder om skolan inte ska upplevas för trångt. I söder är det kombinerat med ett z för att ge en svängmån för större fordon t.ex. räddningstjänstens.

Parkeringarna på allmänplats längs med infartsgatan öster om kvarteret är avsett för hämtning och lämning vid skolan. Dessa kommer att skyltas med en tidsbegränsning för att fungera för avsatt ändamål. Parkeringarna kan inte nyttjas för handikapparkering för de boende i kvarteret, istället finns det möjligheter att förlägga handikapparkeringsplatser på ytan planlagd med P samt inom B-området. Även i områden som är markerade med n1 är parkeringsplats för rörelsehindrad med tillstånd tillåtet att anlägga om det krävs för att uppfylla kraven i BBR.

Vårdcentral

I planförslaget finns parkeringsplats för vårdcentralen omedelbart söder om byggnaden, med fördel kan de parkeringsplatser som är längst västerut i parkeringsraden vara avsedda för rörelsehindrade, vilket är mindre än 25 meter till byggnadens västra entré (befintligt BVC). Dessutom planläggs för parkeringsplatser på allmänplats varav ett flertal kommer att skyltas för rörelsehindrade. Även möjligheten att bygga handikapparkering utmed vändplatsen planlagt med GATA finns. Således kommer det att finnas gott om hkp-platser i området. De båda entréerna (norra till vårdcentralen och västra till BVC) har förutsättningar i detaljplanen för handikapp parkeringsplats med mindre avstånd än 25 meter. Illustrationskartan har kompletterats med en parkeringsplats som kommer närmare vårdcentralen än i tidigare illustration.

Kvarteret benämnt "Flerbostadshus"

Förändringarna som gjorts av kvarterets byggarea mellan samrådet och granskningen hänger samman med de bullervärden som beräknades i de bullerutredningar som gjordes inför granskningen. Bullerberäkningarna till samrådshandlingen utgick från en trafikprognos, inför granskningen hade vi trafikräkningar på plats som utgjorde underlag för framtidsprognosen och bullervärdena. Detta medförde högre bullervärden varpå en bullerbestämmelse med krav på planlösning infördes för byggnaden som kommer närmast bussgatan. Eftersom bullerbestämmelsen inte behövs på den västra delen av kvarteret delades området av en egenskapsgräns. Av samma skäl togs radhus-bestämmelsen bort i användningsområdet söder om nuvarande folktandvård. För att kunna uppföra flerbostadshus

där samt bullerdämpande byggnadsverk ökades byggarean. Det gick inte att utöka exploateringen inom planområdet totalt på ett ansvarsfullt sett med de funktioner som utbyggnaden av området genererar, eftersom planområdet totalt sett hade en hög exploatering redan i samrådshandlingen. HFAB visade vilka hus de planerade att uppföra på de olika B-områdena. Hus som klarade de krav på planlösningar som ställs pga buller där så erfordras. HFAB redovisade vilka mått alla planerade hus inklusive balkonger hade. Ytorna fördelades efter dessa uppgifter från HFAB. Därför minskade byggnadsaren på ytan närmast bussgatan, till förmån för byggrätten närmast den östra torggatan.

SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

ICA SVERIGE AB

V v säkerställ dagens leveranser avseende Post / Returhantering även i framtiden. Idag sker dessa på västra sidan mot det tilltänkta torget där ny byggrätt inritats.

Kommentar

Planförslaget innebär att det finns byggrätter för att bygga ut vid befintlig ICA-butik både mot söder och väster, detta möjliggör flera alternativ för ICA att utvecklas och hitta en bra lösning på sina olika tjänster. HFAB som äger fastigheten har tagit fram olika förslag på lösningar. Det finns heller inget hinder i detaljplanen för att hanteringen inte skulle kunna fungera som idag. Dock vore det en förlust för Vallås centrum om byggrätterna mot torget inte byggdes ut enligt detaljplanen eftersom de berikar torget och ger rumslighet till detsamma.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR I GRANSKNINGEN

- *Byggrätten varken utökas eller omfördelas efter granskningen.*
- *Bullerrapporten för RV25 uppdateras inte till 2040 eftersom det är de kommunala vägarna som utgör den huvudsakliga bullerkällan.*

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR I SAMRÅDET *(ingen skrev in om dessa under granskingen)*

- *Planområdet utökas ej.*
- *Avståndet mellan infarten till Vallås och infarten till Vallås Centrum kommer inte att öka.*
- *På västra parkeringen bibehålls prickmarken.*
- *Parkmarken och cykelvägens sträckning bibehålls vid infarten.*
- *Användningen B komplettering inte med C i planens östra kvarter.*
- *Parkeringsytor planläggs med P (Parkering)*

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE, SOM YTTRAT SIG I GRANSKNINGEN

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Valthornet 2, Valutan 1	Halmstads Fastighetsaktiebolag	Box 147, 301 04 Halmstad

ÖVRIGA, SOM YTTRAT SIG I GRANSKNINGEN

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
	ICA Sverige AB	mats.tangden@ica.se

SAKÄGARE, SOM YTTRAT SIG I SAMRÅDET

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Valthornet 2, Valutan 1	Halmstads Fastighetsaktiebolag	Box 147, 301 04 Halmstad
Vattnet 1	If Metall Avd 44 Halland	Älesvägen 2, 302 58 Halmstad
Vasen 1	Enver Parallangaj	Älesvägen 1, 302 58 Halmstad

ÖVRIGA, SOM YTTRAT SIG I SAMRÅDET

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
	ICA Supermarket	Vallås Centrum, 302 58 Halmstad
	ICA Sverige AB	mats.tangden@ica.se
	ICA Transportchef Syd & Väst	fia.andersson@ica.se

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Annika Hansson
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

Valthornet 2 mfl, Vallås centrum



Vallås, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2015/0529
Samhällsbyggnadskontoret 2016-02-23

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglag 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. 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 2015-11-03 § 298 genomförts under tiden 16 november - 22 december 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Vallås biblioteket samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 19 berörda remissinstanser. Följande 14 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Trafikverket
- Miljö- och Hälsoskyddsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och Fritidsnämnden
- Kulturnämnden
- Hemvårdsnämnden
- Kommunala handikapprådet
- LBVA
- HEM
- Skanova
- Hallandstrafiken

Yttrande som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

Avser samtliga yttranden även från sakägare och övriga.

- Buller och störningar från verksamheter
- Bebyggelsen vid inlastningen
- Trafikbullerbestämmelser
- Markförorening fördjupade utredningar
- Trafiksituationen vid infarten till Vallås
- Parkeringsplatser till skolan
- Vändplatsen vid skolan
- Hantering av inlastning till Valthornet 3
- Fastighetsbildning
- Tillgängligheten
- Bekostandet av ledningsflytt
- Placeringen av transformatorn
- Tydliggörande och kompletteringar av planbestämmelser

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Ändringarna av samrådshandlingen till granskningshandlingen har berott dels på inkomna skrivelser i samrådet, men också pga. resultaten av trafikräkningen som skett och dess påverkan på beräknade bullernivåer samt vad som kommit fram om markföroreningen i den fördjupade utredningen och riskbedömningen.

I samrådet har det framkommit att verksamhetsbuller på lastgården vid ICA förekommer också på andra tider än dagtid. Samhällsbyggnadskontoret har därför bedömt att användningen B-Bostäder är olämpligt på platsen och gett längan som omgärdar lastgården användningen C-centrum dvs samma som idag. Därmed förändras inte heller utrymmet på lastgården i jämförelse med idag.

Det har också framkommit att skolan har behov av ytterligare korttidsparkeringsplatser och en omformning av vändplatsen/avlämningsplatsen enligt TF-standard. Husen utmed infartsgatan har därför flyttats en meter väster ut för att ge plats till långsgående parkeringar.

Bullerbestämmelsen har förändrats så att den endast gäller de områden där det krävs anpassningar i bostädernas planlösningar och placering av gemensam uteplats som klarar riktvärdena. Därmed blir det tydligt där detta krav är nödvändigt. Även planbeskrivningen har kompletterats med siffror på beräknade bullervärden vid de olika fasaderna. De beräknade bullervärdena har uppdaterats sedan en trafikräkning gjorts på platsen under hösten. Därför har en planbestämmelse tillförts med krav på bullerdämpande byggnadsverk i det sydöstra hörnet där det visade sig nödvändigt. Bestämmelsen om radhus har tagits bort eftersom det inte är förenligt med de anpassningar av planlösningar och uteplatser som måste göras för att klara bullerkraven. Även nockhöjden har förändrats i det sydöstra hörnet som en anpassning till att här blir flerbostadshus (fortfarande avses tre våningar) samt exploateringsgraden för att carport med bullerdämpande vägg ska rymmas.

Planbestämmelsen om sanering av markförorening har omformulerats eftersom KM endast omfattar föroreningar i jord och föroreningen på platsen även finns i porgas och grundvatten. Saneringsbestämmelsen har utökats till ett större område. Planen har också kompletterats med byggtekniska bestämmelser för bostadshus så att föroreningen inte ska påverka inomhusluften och därmed bli skadlig för hälsan samt bestämmelse för utformning av ledningsgravar för att undvika spridning av föroreningen.

U-områden har utökats för att även dricks-, spill- och dagvatten ska kunna gå över kvartersmark. Transformatorn har flyttats norrut gentemot samrådshandlingen.

Ytterligareändringar har gjorts av plankartan och kompletteringar i plan- och genomförandebeskrivning dessa är dock inte av samma omfattande karaktär.

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 anser att den förorenade marken ska undersökas vidare och att bullerfrågan inte är tillräckligt utredd. Se vidare under respektive rubrik nedan.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Risker och störningar

Söder om de planerade radhusen finns en bensinstation. Riskerna kring bensinstationen bör framgå av planhandlingarna. Eventuella skyddsåtgärder bör säkerställas i detaljplanen. Intill bensinstationen finns en biltvätt. Störningar från denna bör beaktas i planarbetet.

Förorenad mark

En kemptvätt med pågående verksamhet finns inom detaljplaneområdet. Klorerade kolväten har påträffats i porgas, jord och grundvatten vid kemptvätten. Fortsatt utredning av de klorerade kolvätena pågår. Innan utredningen är klar kan länsstyrelsen inte ha några synpunkter på om dessa provtagningar är tillräckliga. Det kan krävas fler undersökningar beroende på vad resultaten blir av den fortsatta utredningen. Eftersom kemptvätten fortfarande bedriver verksamhet finns risk att ytterligare utsläpp sker genom ventilationsluft från maskinen eller genom spill vid kemikalie- och avfallshanteringen. Länsstyrelsen delar Swecos rekommendation att eftersom klorerade kolväten påträffats i porgas, jord och grundvatten och eftersom det planeras bostadsbebyggelse inom området, rekommenderas att en mer utförlig provtagning genomförs invid kemptvätten i syfte att bedöma föroreningens omfattning och för att kunna ta fram en riskbedömning och förslag till åtgärder. En mer utförlig undersökning av grundvattnets strömningsriktning bör också genomföras i samband med detta. Erforderliga utredningar bör vara gjorda innan detaljplanen antas för att kunna bedöma detaljplanens lämplighet.

Klorerade lösningsmedel kan spridas långa sträckor och sjunka djupt ner i markprofilen. Dessa typer av föroreningar är cancerogena och kan ge upphov till bl.a. inomhusproblem.

Verksamhetsbuller

I planbeskrivningen sägs att verksamhetsbullret kommer från dagligvaruhandelns transporter, kylaggregat och dunsar från varuhantering. Verksamhetsbullerutredning är gjord (beräkning av bullernivåer från varuleveranser, ÅF, 2015-09-18). Denna visar att det finns en bullerstörning norr om ICA vid deras inlastning, men att området i övrigt visar låga värden. Störningen förekommer endast dagtid.

Länsstyrelsen anser att verksamheter inte bör ge upphov till högre ekvivalent ljudnivån vid bostadshus och uteplatser vid bostadshusen, än 50 dBA måndag-fredag kl 07-18, 40 dBA måndag-söndag kl 22-07, samt 45 dBA övrig tid.

Trafikbuller

Länsstyrelsen anser att buller från trafik vid nya bostadshus inte bör överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasader eller 70 dBA maximal-nivå vid uteplatser. Då detta detaljplaneärende har påbörjats efter den 2 januari 2015 gäller förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader för denna detaljplan.

I planbeskrivningen sägs att en bullerutredning med avseende på trafik är framtagen. (Beräkning av buller från vägtrafik, ÅF, 2015-10-09 med komplettering 2015-10-22). Södra delen av området är påverkat av trafikbuller. Framförallt kommer trafikbullerstörningen från Strandvallen och Kornhillsvägen. Norra delen av området har värden under riktlinjerna, medan området närmast vägarna är bullerutsatta. En kompletterande bullerutredning är beställd som baseras på trafikmätningar. Resultatet i denna kan eventuellt medföra krav på bullerplank vid bostäderna i sydöstra hörnet, enligt planbeskrivningen, och kompletteringen sker innan granskningen.

Bullerberäkning redovisar att vid vissa bostäder kommer den ekvivalenta ljudnivån att överskrida 55 dBA vid fasaden. Länsstyrelsen anser att om buller från vägar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA vid en bostadsbyggnads fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasad, enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Biotopskydd

Länsstyrelsen bedömer att huvuddelen av träden längs infartsvägen omfattas av biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Därmed krävs dispens från Länsstyrelsen för att få avverka dem. Träden vid parkeringsytorna bedöms ej omfattas av samma bestämmelser, och kräver därmed ingen dispens för avverkning.

Arkeologi

Inga arkeologiska undersökningar krävs inför planarbetet.

Nya bestämmelser i PBL

Enligt ändringar i plan- och bygglagen ska det av planbeskrivningen framgå bullernivåer vid fasader och uteplatser. I planbeskrivningen ska det även framgå om exploateringsavtal kommer att upprättas och i så fall vad dess huvudsakliga innehåll kommer att vara.

Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning att planens genomförande inte väntas innebära betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

Kommentar

Markmiljö

Sedan samrådet har en kompletterande miljöteknisk undersökning gjorts (Sweco 2015-12-11) och även en riskbedömning har tagits fram (Sweco 2016-01-27). Ytterligare fördjupade utredningar är beställda

som kommer att vara på plats innan planens antagande. Länsstyrelsen tar del av utredningarna efterhand och en pågående dialog med både Länsstyrelsen och Miljökontoret finns för att hantera föroreningen på bästa möjliga sätt. På plankartan har saneringsbestämmelsen utökats till ett större område och omformulerats eftersom KM endast omfattar jord och föroreningen i området även finns i porgas och grundvatten. Startbesked kommer inte att ges förrän markföroreningen är avhjälpt till nivå för bostadsändamål. Saneringen sker till samma nivå oavsett användning för att förhindra återsmittning. Plankartan har också kompletterats med byggteknisk bestämmelse i det förorenade området för att säkerställa att ånginträngning inte sker i de planerade bostäderna, samt planbestämmelse för åtgärder i ledningsgravar för att förhindra spridning av markföroreningen. Markföroreningen åtgärdas genom 1) Sanering 2) Byggtekniska åtgärder 3) Kontrollprogram där Miljökontoret gör uppföljningar. Kontrollprogrammet medför inget i planen utan sker som ett ärende för Miljökontoret.

Verksamhetsbuller

I samrådet har det framkommit att varuleveranser kan ske med kort varsel även på kvällstid och på natten. Halmstads kommun finner därför att husen runt lastgården är olämpliga för bostäder. Användningen är i granskningshandlingen här ändrad till C-centrum som inte är lika känsligt för buller.

Trafikbuller

Kompletterande bullerutredningar har gjorts sedan samrådet (ÅF 2016-01-14 och 2016-01-28). De nya bullerutredningarna bygger på trafikräkningar under hösten och uppräknat till år 2030. Utredningarna påvisar att byggrätterna för bostadsändamål är lämpliga men att krav måste ställas på planlösning och placering av gemensamma uteplatser i vissa kvarter för att bostäderna ska följa riktvärdena i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Planbestämmelser har tillförts plankartan där dessa anpassningar efter bullersituationen krävs. Bestämmelsen säkerställer att förordningen följs och tydliggör för nästa skede i byggprocessen var åtgärder behövs. I sydöstra hörnet har även tillförts en planbestämmelse om att bullerdämpande byggnadsverk ska uppföras, för att den gemensamma uteplatsen ska klara riktvärdena. I de kvarter där bullerutredningarna visat att bebyggelsen ligger under de riktvärden som anges i förordningen utan några åtgärder behövs ingen bestämmelse eftersom man under planarbetet genom utredningar säkerställt lämpligheten att etablera bostäder. Planbeskrivningen kompletteras med beräknade bullervärden vid fasader och uteplatser.

Biotopskydd

Planbeskrivning och behovsbedömning av miljöbedömning har förändrats i avseende att biotopskydd gäller för träden utmed infartsgatan. Ansökan om dispens från biotopskydd är beviljad av länsstyrelsen mot att de avverkade träden återplanteras, vilket också kommer att ske.

Risk för störningar

Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av risken av närheten till en bensinstation. Enligt handboken "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer" utgiven av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ska avståndet mellan bostäder och anläggningen inkl cistern med påfyllning vara minst 25 meter. Mellan planområdet och användningsgränsen för området som är planlagt för "Bilservice" är det 30 meter. Mellan anläggningen för bilservice och bostäder är det i praktiken ännu större avstånd, bostäderna har dessutom prickmark närmast plangränsen. En utredning är gjord avseende huruvida ljudet från biltvätten påverkar planlagda bostäder (ÅF 2016-01-19). Ljud från biltvätten är lägre än riktvärdena från verksamhetsbuller vid bostäderna.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med informationen om avtalen och vad dessa innehåller.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2015-10-20) har följande noterats.

Valthornet 3

Fastigheten ingår i kv. Valthornet enligt gällande detaljplan med användningen Ch -centrumbebyggelse men ingår inte i planförslaget som nu föreligger beträffande övriga delar av kvarteret med användningen Ch. Till förmån för fastigheten gäller ett officiälservitut för väg som belastar Valthornet 2 och som möjliggör in- och utfarter för åtkomst till norra delen av fastigheten. Fastigheten är upplåten med tomträtt (nyttjanderätt) till ett handelsbolag. Planen föreslår en ändring av servitutets belägenhet. Den pågående verksamheten inom fastigheten verkar vara relativt omfattande med stora behov av fungerande varutransporter vilka torde ha användning för servitutet som det ser ut idag. För nyttjanderättshavaren kan en ändring av servitutet få ekonomiska konsekvenser och dessa behöver tydliggöras i planhandlingarna. Planen föreslår att det angivna servitutet ändras för in/utfart till förmån för fastigheten inom område som dessutom föreslås upplåtas till gemensamhetsanläggning vilket skapar osäkerhet kring genomförandet. För fastigheten väsentliga anordningar i övrigt såsom parkering är det oklart hur det löses men det verkar inte helt osannolikt att Vallås torg, som ingår i planförslaget, nyttjas för dessa ändamål. Noteras även att fastigheten har utfartsförbud enligt gällande plan längs med dess södra gräns. Sammantaget bedöms planförslaget innebära stor påverkan för fastigheten och den bör därför ingå i planen och eventuellt anslutas med andelstal i en blivande gemensamhetsanläggning.

Radhus

För de föreslagna radhusområdena i privat regi inom Valutan 1 och Valthornet 2 finns inga planbestämmelser angivna för största eller minsta fastighetsstorlek eller närmare beskrivet i genomförandebeskrivningen hur fastighetsindelningen är tänkt att se ut. Om varken planbestämmelser eller exploateringsavtal reglerar hur radhusområdena ska delas in i fastigheter kan det innebära komplikationer vid ett framtida genomförande när all byggnation/exploatering redan genomförts.

Parkering

Planförslaget utformas med användningsbestämmelsen "P" vilket torde innebära att de avsedda parkeringsytorna behöver bilda särskilt avstyckade fastigheter i enlighet med den rådande kvartersindelningen. Generellt sett är innebörden att parkeringsfastigheterna anses utgöra självständiga enheter utan direkt koppling till annan användning i kvarteret och att de kan komma att säljas till extern aktör. I de flesta fall kan parkering på kvartersmark istället anges som en egenskapsbestämmelse under ett annat ändamål, till exempel B-bostäder, kombinerat med egenskapsbestämmelsen för gemensamhetsanläggning. I planförslaget synes det sistnämnda alternativet vara att föredra då parkeringsytorna uppenbart ingår i kvarteren som komplement till den föreslagna markanvändningen. Sannolikt behöver gemensamhetsanläggning för parkering inrättas i ett initialt skede av plangenomförandet om/när Valutan 1 och Valthornet 2 ombildas till exploateringsfastigheter i respektive kvarter.

Övrigt

Nordöstra delen av Valutan 1 som är belägen utanför planförslaget är idag obebyggd men synes

utgöras av bebyggbar mark enligt gällande detaljplan. Det är oklart om denna smala kvartersdel fortsatt ska ingå i Valutan 1 eller ombildas och om det i så fall över huvud taget kan uppnås en lämplig fastighetsindelning. Det behöver övervägas om området stället ska ingå i planen. Det föreslagna u-området i det östra parkeringsområdet framstår som mycket generöst tilltaget och bör om möjligt begränsas.

Kommentar

Valthornet 3

Fastigheten kommer inte att ingå i planområdet. Avtal mellan HFAB, Halmstads kommun och tomtättshavarna på Valthornet 3 upphäver befintligt servitut och ersätts med ett nytt servitut, genomförandebeskrivningen har kompletterats med beskrivning av detta. På plankartan finns en bestämmelse vilket område som ska vara tillgängligt för servitut.

Valthornet 3 kommer att få infart från allmän platsmark i sin östra gräns eftersom vägen mot skolan blir allmänplatsmark, den har tidigare varit kvartersmark. Parkering ska lösas inom egna fastigheten, Valthornet 3 ska således inte ingå i gemensamhetsanläggningen för parkeringsplatserna.

Radhus

Bestämmelsen om radhus har utgått i granskningshandlingen pga bullersituationen som gör det svårt att bygga radhus då planlösningar och uteplatser istället måste anpassas enligt förordningen om trafikbuller. Dock har en planbestämmelse tillförts om minsta fastighetsstorlek enligt önskemål.

Parkering

De tre parkeringarna som är planlagda som P (Parkering) och g (gemensamhetsanläggning) är avsedda att kunna användas för alla inom planområdet oavsett användning. Dimensioneringen av ytor för parkering och därmed storleken på byggrätterna bygger på ett samutnyttjande och kan därför utnyttja den reducering med 20% som beskrivs i gällande P-norm. Parkeringarna tillhör således inte angränsande bebyggelse/användning, utan är snarare att betrakta som ett slags parkeringshus som utformas som markparkeringar. Idag är HFAB markägare till all kvartersmark inom planområdet. Om någon del skulle säljas måste denna ha tillgång till parkeringen på ytorna planlagda med P, vilket kommer att regleras genom en gemensamhetsanläggning. Om en framtida avstyckning av ett kvarter skulle bli aktuellt behöver inte en parkering följa med, utan alla tre områdena med P kan fortsätta ha samma markägare. P (parkering) möjliggör på så vis för HFAB att fortsätta äga de tre parkeringarna även om de skulle sälja någon byggrätt. Gemensamhetsanläggningen säkerställer att de olika fastigheterna får tillgång till samtliga parkeringar planlagda med P. Gemensamhetsanläggning bör inrättas i ett initialt skede oavsett vilken användning parkeringarna skulle haft i plankartan eftersom lösningen bygger på ett samutnyttjande. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med detta. Med planläggningen P (Parkering) tydliggörs vilka ytor som avses för gemensamma parkeringar och att dessa är till för alla användningar och därmed inte är kopplad till den närliggande användningen.

Övrigt

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med vilka fastigheter som avses att bildas. Här framgår att den del av Valutan 1 som inte ingår i planområdet bildar en egen fastighet.

U-området på parkeringen norr om folktandvården har smalnat av i granskningshandlingen. Planen har också kompletterats med fler U-områden som är avsedda för VA-ledningar, då de av tekniska skäl inte kunde läggas på allmänplatsmark vilket var avsikten i samrådsförslaget.

TRAFIKVERKET

Ärendet

Huvudsyftet med detaljplanen är att vitalisera Vallås Centrum med ökad aktivitet och trygghet genom mänsklig närvaro hela dygnet. Planförslaget innebär att ca 150 bostäder tillåts uppföras i Vallås centrum.

Planförslaget berör väg 25 för vilken Trafikverket är väghållare. Väg 25 utgör riksintresse enligt miljöbalken § 3:8 och är även utpekad som primär väg för farligt gods. Väg 25 har även nyligen pekats ut som en funktionellt prioriterad väg. Att en väg är funktionellt prioriterad innebär inte att den ska ha högre standard än normalt enligt Trafikverkets normer och anvisningar. Gångse regler för dimensionering gäller. Däremot ska extra fokus läggas på att söka lösningar som ger en god tillgänglighet på dessa vägar. Det ska vara smidigt att ta sig fram och man ska eftersträva kontinuitet i tillgänglighetstandard.

Enligt senaste trafikmätning från 2014 trafikeras väg 25 på aktuellt avsnitt av ca 9900 fordon/dygn.

Synpunkter

Trafikverket ser positivt på förtätning i kollektivtrafiknära lägen. Trafikverket strävar mot ett hållbart, säkert och jämställt transportsystem, där framkomlighet vägs in.

Det innebär inte att biltrafiken ska försvinna helt, utan att en avvägning måste göras mellan olika färd sätt och de kvaliteter som är viktiga för de olika näten. Huvudnätet ska vara gent för att vara det mest attraktiva valet för att ta sig till större målpunkter inom tätorten samt målpunkter som ligger utanför tätorten.

I det lokala nätet är tillgängligheten viktigare än framkomligheten. God framkomlighet med bil är ingen nödvändighet om det är lätt att ta sig till en större målpunkt till fots, med cykel och med kollektivtrafik.

Samtidigt som strävan sker mot en hållbar utveckling måste man beakta att biltrafiken under överskådlig tid kommer att utgöra en betydande del av resandet inom tätorterna. Därför krävs det att man säkerställer en fungerande struktur och funktion även för biltrafiken.

I detaljplaner som innebär att mycket trafik genereras, till exempel där exploateringstalet är högt för bostäder eller handel, bör man redovisa hur trafikallstringen påverkar framkomligheten på det statliga vägnätet. Antalet parkeringsplatser och var dessa placeras vid såväl bostäder som verksamheter får stora konsekvenser för hur mycket biltrafik som kommer att alstras. Där det finns goda alternativ att gå, cykla och åka kollektivt bör man därför överväga att sänka parkeringstal mot att exploatören bistår med attraktiva alternativ som bilpool, cykelparkering av god kvalitet med mera.

Trafikverket saknar en redogörelse för hur mycket trafik planförslaget bedöms alstra och dess eventuella konsekvenser för väg 25. Trafikverket kan rekommendera att kommunen tar hjälp av det Trafikallstringsverktyg som finns på Trafikverkets hemsida.

Däremot skriver kommunen att ”eftersom den ökning av biltrafiken som utbyggnaden av planförslaget innebär endast kommer att utgöra en liten del av trafiken vid infarten till Vallås, påverkas trafiken i korsningen endast marginellt. En översyn av infarten till Vallås från väg 25 bör därför ske oberoende av detaljplanen.

Noterbart är att avståndet/magasinet mellan cirkulationen och in mot Vallås centrum är något kort, vilket skulle kunna ge upphov till köer som i sin tur kan påverka väg 25.

Trafikverket har påtalat behovet av en sammanvägd bedömning av effekterna av kommunens markanvändning på bland annat väg 25 och önskar därför att teckna en överenskommelse där Halmstads kommun blir ekonomiskt ansvariga att lösa eventuella brister som uppkommer på grund av lokal exploatering.

Kommentar

Förtätningen av Vallås Centrum innebär en förtätning i ett läge där kollektivtrafiken är god och cykelavstånd till stadens centrala delar. Detaljplanen innebär en mix av bostäder och olika slags service, så att många vardagliga ärenden kan göras inom planområdet. Planen har därför ovanligt goda förutsättningar för att en betydande del av transporterna sker med gång-, cykel och buss. Sedan samrådsförslaget har trafikräkningar gjorts på Kornhillsvägen, Strandvallen och Älesvägen för att kartlägga nuvarande situation. Tillkommande biltrafik pga. planförslaget har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg. Här beräknas planförslaget (tillkommande bebyggelse mot idag både användningen B-bostäder och C-centrum) alstra 276 bilresor per dygn. Detta ska jämföras med de trafikräkningar som gjorts under hösten som visar c:a 6300 fordon/dygn på Kornhillsvägen och c:a 4200 fordon/dygn på Strandvallen. Detta bekräftar att alstringen av planförslaget är en liten del av trafiken på närliggande vägar. I trafikstringsverktyget anges att risk för dubbelräkning föreligger eftersom området både innehåller bostäder och annan markanvändning, så möjligtvis är bilresorna färre. Planbeskrivningen har kompletterats med siffrorna ovan.

Parkeringslösningen i planförslaget bygger på ett samutnyttjande, med en reducering av antalet parkeringsplatser med 20% som P-normen medger när det finns olika slags användningar som utnyttjar parkeringarna vid olika tider på dygnet. Eftersom olika användningar alstrar biltrafik olika delar av dygnet, sprids också belastningen på vägnätet ut.

Illustrationsplanen har kompletterats med lämpliga lägen av cykelparkeringar, utöver detta kommer det att finnas cykelparkeringar i förråd för att erbjuda boende attraktiva parkeringsalternativ för sina cyklar. Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse om cykelparkeringsnormen för att tillräcklig mängd cykelparkeringar ska anläggas.

Avståndet mellan infarten till planområdet från Strandvallen och cirkulationen vid väg 25 är det maximala avståndet som går att åstadkomma med de markägoförhållanden och befintliga byggnader som finns. Avståndet är samma som idag. Fördelningen av infarterna till planområdets parkeringsplatser är gjord med avsikten att styra största delen till Strandvallen och endast en mindre del till Kornhillsvägen, eftersom trafikräkningarna visar att Strandvallen har mindre trafik än Kornhillsvägen idag. Kommunen planerar att en översyn av infarten till Vallås som ska ske oberoende av detaljplanens antagande.

En sammanvägd bedömning av effekterna av kommunens markanvändning på bl.a. väg 25 kan orimligen ske inom arbetet med en enskild detaljplan. En sådan bedömning bör istället ske inom arbetet med att uppdatera kommunens transportplan.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö-och hälsoskyddsnämnden beslutar att avge följande yttrande:

1. Bestämmelsen på plankartan om störningsskydd för buller ska vara mer preciserad och tydligt samt gälla enbart för de bostäder där det finns ett behov. Följande formulering föreslås:
” Bostäderna ska bulleranpassas genom att bostädernas planlösningar utformas så all minst hälften av bostadsrummen i varje bostad samt en uteplats i anslutning till bostaden orienteras mot byggnadens

ljuddämpade sida

2. Om den kompletterande trafikbullerutredningen visar att det finns ett behov av skyddsåtgärder mot buller, till exempel bullerplank, för att säkerställa att en god ljudmiljö erhålls vid radhusbebyggelsen i sydost ska en bestämmelse om detta finnas på plankartan.
3. Möjligheten att förlägga infarten till parkeringsplatsen för bebyggelsen i planområdets västra del så att den sker från söder/sydost ska studeras i det fortsatta planarbetet. Detta för att minska den trafik som passerar mellan bostäderna och torgytan.
4. Den fördjupade utredningen av förorenad mark ska klargöra risken för ånginträngning i de planerade bostäderna samt vilka åtgärder som kan behövas för att motverka detta.
5. Kommunstyrelsen ska rekommendera exploatören att förbereda eller installera laddningsmöjligheter för elbilar. För de sydvästra och nordöstra bostadshusen samt för radhusbebyggelserna i norr och sydost finns ett behov av bulleranpassning och eventuellt andra skyddsåtgärder för att kunna åstadkomma en godtagbar ljudmiljö.

Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att bestämmelserna i detaljplanen om vilka åtgärder som behövs för att förebygga att bullerstörningar uppkommer behöver vara mer preciserade och tydliga än den bestämmelse som föreslås i planhandlingarna. Detta i första hand för att säkerställa att en god ljudmiljö erhålls vid de planerade bostäderna, men också för att ge en tydlighet för den som ska uppföra bostäderna och kunna tjäna som vägledning vid tillsyn enligt miljöbalken. Bestämmelsen bör endast föreskrivas för de bostadshus där det finns ett behov, det vill säga där den ekvivalenta ljudnivån från trafik överskrider 55 dB(A) vid den ljudexponerade fasaden eller de ljudnivåer som anges för zon A i Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder överskrider. Bestämmelsen på plankartan kan förslagsvis ges följande utformning: *"Bostäderna ska bulleranpassas genom att bostädernas planlösningar utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad samt en uteplats i anslutning till bostaden orienteras mot byggnadens ljuddämpade sida."*

Om den kompletterande trafikbullerutredningen visar att det finns ett behov av skyddsåtgärder mot buller, till exempel bullerplank, för att säkerställa att en god ljudmiljö erhålls vid radhusbebyggelsen i sydost ska en bestämmelse om detta finnas på plankartan.

Infarten till parkeringsplatsen för bostäderna i västra delen av planområdet är förlagd så att trafiken passerar mellan bostäderna och torgytan. Om infarten till parkeringsplatsen flyttas så att den sker från söder/sydost kan trafiken mellan bostäderna och torgytan minskas, vilket i sin tur kan minska risken för bland annat bullerstörningar. Ett sådant alternativ bör studeras i det fortsatta planarbetet. När det gäller den fördjupade utredningen av förorenad mark är det viktigt att denna klargör risken för ånginträngning i bostäderna samt vilka åtgärder som kan behövas för att motverka detta.

Kommentar

1. Bullerbestämmelsen har formulerats om och gäller i granskningshandlingen bara de områden där det finns ett behov av anpassade planlösningar mm för att uppfylla riktvärdena. Omformuleringen har skett i samråd med Miljökontoret.
2. Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om bullerdämpande byggnadsverk i sydöstra hörnet.
3. Merparten av all trafik som kommer på infartsgatan ska till parkeringen framför ICA. Att lägga en förskjuten korsning med väg mot parkeringen i väster här blir en sämre trafiklösning. Dessutom visar bullerutredningen att det är det sydöstrahörnet på det sydvästra bostadshuset som är mest bullerutsatta sidan, om trafiken till den västra parkeringen skulle matas härifrån skulle denna sidan bli ännu mer bullerutsatt.

4. En fördjupad utredning och en riskbedömning med avseende på den förorenade marken har tagits fram sedan samrådet. Ytterligare utredning är beställd som ska vara på plats innan antagandet. Planen har kompletterats med byggteknisk bestämmelse i det förorenade området för att säkerställa att ånginträngning inte sker i de planerade bostäderna. Dessutom har saneringsbestämmelsen omformulerats och området för denna har utökats. Hur markföroreningen ska hanteras har skett i samråd med Miljökontoret.

5. Idag finns det laddningsstolpar för elbilar på parkeringen vid dagligvarubutiken. Det är exploatörens ambition att denna service ska finnas kvar i området även efter ombyggnationen.

BARN- OCH UNGDOMSFÖRVALTNINGEN

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2015-06-09 § 177 gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostäder och centrumändamål i Vallås Centrum kv. Valthornet 2 m.fl. Barn- och ungdomsnämnden har fått handlingarna för yttrande.

Huvudsyftet med detaljplanen är att vitalisera Vallås Centrum med ökad aktivitet och trygghet genom mänsklig närvaro hela dygnet. Vallås Centrum ska vara en trygg och tillåtande mötesplats för Vallåsborna och vara en sammanbindande länk för östra och västra Vallås under dygnets alla timmar. Platsen ska ha en balanserad blandning av bostäder, arbetsplatser, privat och offentlig service.

Det är positivt med en satsning på Vallås för att skapa trygghet och mötesplatser. Vallåsskolan har idag ca 650 elever F-9. Elevantalet ökar enligt prognosen efter 2020 till över 800 elever. Därutöver tillkommer nya bostäder inom Vallås enligt förslaget. Skolan har under vissa vårterminer även använts för förskoleverksamhet för blivande F-klassbarn, vilket kan bli aktuellt även i framtiden.

Föräldrar som ska lämna och hämta barn och kommer med bil måste hänvisas till en parkeringsplats i närheten. Föräldrar till barn på fritidshem från 6 år går med barnen in för att lämna dem. Idag finns fritidshem i båda skolbyggnaderna. Barn upp till 12 år har rätt till fritidshem. Med ett ökande elevantal kommer ca 300 elever att gå i årskurserna F-3 och de flesta har fritidshemsplats. Därutöver elever i äldre årskurser med fritidshemsplats.

Personal behöver kunna parkera i närheten. Ca 70-80 personal finns idag i skolan.

Varutransporter till skolan kan komma i konflikt med markerad yta för vändplats vid skolan. Fri väg in för transporter krävs. Transporten korsar gång- och cykelvägen, vilket är en olycksrisk. Det finns inget annat läge för varutransporten men det är av stor vikt att göra infarten/utfarten så säker som möjligt. Vändplatsens funktion behöver granskas ytterligare med tanke på säkerheten för barnen.

Stråket intill skolan föreslås bli enbart gångstråk. Idag är det många mopeder som passerar här i hög fart, vilket medför olycksrisk.

Planförändringen medför ca 150 nya bostäder. Fler förskoleplatser behövs i området. Redan idag finns en tillfällig paviljong för 3 avdelningar intill skolan. Det behöver byggas en ny större förskola inom Vallås. Skolan får fler elever med nuvarande elevområde. Ett behov av tillbyggnad av skolan kan bli aktuell beroende på de beslut som fattas om kommande förändringar i skolorganisationen.

Kommentar

Sedan samrådet har planförslaget nu kompletterats med fler platser för korttidsparkering på allmän platsmark, vilka är avsedda för lämning/hämtning av barn. Vändplatsen har justerats till TF-standard. I vändplatsen kommer det inte vara tillåtet att parkera, utan endast att släppa av sitt barn. De föräldrar som vill följa med sitt barn vid lämning/hämtning kan t.ex. parkera på de korttidsparkeringar som kommer att finnas invid vändplatsen. Transportvägen till skolan är således fri. Att korsningen mellan skolans varutransport och cykelvägen utformas säkert beaktas i projekteringen. Det planerade huset väster om vändplatsen har flyttats åt väster så att vägen för inlastningen har blivit rymligare. De som vill parkera under en längre tid t.ex. personal hänvisas till en parkering vid Nyvången som kommer att byggas ut i samband med detaljplanens utbyggnad, denna finns inte inom planområdet och kräver heller ingen planändring. Halmstads kommuns gällande P-norm saknar riktlinjer för skoländamål, beräkningen av antal parkeringsplatser för skolans behov utgår därför från de riktlinjer andra kommuner har för lika stora skolor. En förstudie pågår för en ny förskola på Vallås. Det bedöms som olämpligt med en förskola inom planområdet för Vallås Centrum. Skolan ligger på en stor tomt med en generös byggrätt vilken tillåter tillbyggnad av skolan. Farhågorna om mopeder i stråket söder om skolan har framförts till projektörerna för att stråket ska ges en utformning som är på de gåendes villkor.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadskontoret är positivt till planförslaget men har erinran mot ett antal formuleringar på plankartan.

Säkerställ att parkering inte anläggs i prickat område mot gata/torg i sydvästkvarter samt i kvarter invid bibliotekstorg.

Tydliggör egenskapsgräns mellan plusmark och byggbar mark för radhus i norr.

En maximal nockhöjd för komplementbyggnad bör tillkomma i detaljplanen. Samma höjd kan gälla inom hela planområdet, dvs anges som en generell bestämmelse.

Plusmarkens användning bör formuleras om till exempelvis "Marken får inte förses med byggnad undantaget komplementbyggnad." I annat fall kan bedömningen bli att inte heller lägre murar eller andra bygglovspliktiga anläggningar, som parkering, får anläggas.

Ett begränsande antal våningar finns i område med användning C med egenskapen nockhöjd 10 meter men ej inom angränsade område där nockhöjden är begränsad till 7 meter.

Under störningsskydd nämns: "Gällande riktlinjer för buller får ej överskridas vid byggnation inom planområdet." Riktvärden har nyligen reviderats. Har man genom utredning kunnat säkerställa att uteplats/ balkong kan hålla en ekvivalent ljudnivå om 50 dB – annars kommer det med denna bestämmelse på plankartan inte kunna tillskapas uteplatser. Byggnadskontoret erinrar om att denna bestämmelse bör formuleras om. Att området är lämpligt att bebygga ur bullerhänseende ska säkerställas i planarbetet och inte vara en förutsättning för bygglov.

Kommentar

Plankartan är justerad avseende de otydligheter i samrådshandlingen byggnadsnämnden påpekat. Nockhöjd för komplementbyggnader är tillagt och våningsantal för C-områden med nockhöjden 7m. Nya planbestämmelser för buller har ersatt formuleringen i samrådshandlingen. Bullerbestämmelsen finns nu endast på de områden där anpassningar av planlösningar krävs för att bostäder ska vara lämpligt. Illustrationskartan är kompletterad med lämpliga lägen för gemensamma uteplatser som klarar bullerriktvärdena. Att bostäder är lämpligt att bebygga inklusive att riktvärdena för uteplatser klaras är säkerställt inom planarbetet.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsnämnden framför följande:

- # Då en detaljplan skall kunna verka över tid och förutsättningar därmed kan ändras föreslås planförslagets planbeskrivning och plankarta justeras till att ej innehålla detaljångivelser.
- # Om förutsättningarna för trädplantering kring torget ej har undersökts och säkerställts i detaljplaneskedet bör detta ej styras genom bestämmelse i plankartan.
- # Planförslaget föreslås redovisa erforderliga parkeringsplatser för skolans behov. (Personalparkering ?)
- # Illustrerad vändplats vid skolan synes ej ha erforderliga mått för att undvika backningsmanövrar vilka ur trafiksäkerhetssynpunkt ej är att rekommendera.

Kommentar

Teknik- och fritidsförvaltningen och samhällsbyggnadskontoret har sedan samrådet träffats och diskuterat yttrandet och är överens om att planförslaget inte är mer detaljerat än nödvändigt. Trädplanteringarna vid det nya torget, vilket var den enda detaljering Teknik- och fritid syftade på i sitt yttrande, är en del av ersättningen för de många träd med biotopskydd som i och med planens genomförande måste tas bort. Projektgruppen har också diskuterat och varit överens om vid framtagandet av förslaget att träden är nödvändiga för en tilltalande rumslighet. Värt att notera är att torget ligger på kvartersmark. Förutsättningarna för trädplanteringarna har undersökts och säkerställts inom planarbetet.

Planbeskrivningen har kompletterats med text som beskriver var parkering till skolan planeras. Platsen ligger utanför planområdet och är redan planlagt för lämplig användning. Skolans parkering kommer att byggas ut i samband med detaljplanens utbyggnad. Inom planområdet har planförslaget till granskningshandlingen kompletterats med ytterligare platser för korttidsparkering på allmän platsmark, vilka är avsedda för lämning/hämtning av barn. Parkeringen på Nyvången kommer tillsammans med korttidsparkeringarna vid vändplatsen upp i tillräckligt antal om man gör en jämförelse med andra kommuners krav, Halmstads kommuns P-norm saknar siffror för parkeringsbehov vid skolor. Vändplatsen har justerats till TF-standard.

KULTURNÄMNDEN

Samhällsbyggnadskontoret har översänt detaljplan för Valthornet 2 m.fl., Vallås Centrum, för samråd och bett kulturnämnden att yttra sig.

Först och främst vill kulturnämnden hänvisa till ett närliggande ärende. Det är glädjande att nämndens synpunkter på utvecklingsprogrammet Framtid Vallås (KS 2014/0189) har fått ett stort genomslag i det reviderade förslaget, genom att kulturens betydelse lyfts på ett tydligt sätt. De ambitioner som beskrivs i utvecklingsprogrammet blir också en viktig utgångspunkt för den aktuella detaljplanen för Vallås Centrum.

Kulturnämnden är positiv till detaljplanens utgångspunkter, med ökad aktivitet och trygghet i Vallås, samt ambitionen att länka samman de östra och västra delarna av stadsdelen. Det är viktigt att det nya centrumet blir en mötesplats som är inbjudande att vistas i, både för Vallåsbor och för besökare. Det nya torget som anläggs blir centralt i den ambitionen, men det kommer krävas mer för att åstadkomma den ökade aktivitet som planförslaget eftersträvar.

Stadsdelen Vallås kommer att växa med cirka 150 bostäder enligt detaljplanen, vilket innebär en väsentlig ökning av befolkningen. Det ställer krav på att också den kulturella infrastrukturen växer i samma utsträckning för att möta det ökade invånarantalets förväntningar och behov. Det kan exempelvis ske genom att Vallås bibliotek utvecklas och dimensioneras om till ett kulturhus. På så sätt kan det bli en naturlig mötesplats med kulturaktiviteter, arrangemang och liknande som bidrar

till den sociala sammanhållningen i stadsdelen. Biblioteket ligger förvisso strax utanför planområdet men har trots det en viktig roll att fylla i ett framtida Vallås Centrum. Kulturnämnden vill därför gärna se en utökning av planområdet så att även biblioteksbyggnaden innefattas. Det finns också möjlighet att koppla samman ett framtida kulturhus med angränsande torg, som kan användas som en utomhusarena för arrangemang.

Kulturnämnden vill återigen hänvisa till utvecklingsprogrammet Framtid Vallås (KS 2014/0 189). Det är väldigt viktigt att detaljplaneförslaget stämmer överens med de ambitioner som anges i utvecklingsprogrammet. Där framgår exempelvis att Vallås ska vara ett kulturcentrum, och att det ska finnas ett rikt och varierat kulturutbud samt möjligheter att ha en meningsfull och aktiv fritid. För att uppnå detta blir det än mer angeläget att den kulturella infrastrukturen i Vallås utökas.

Kommentar

Det finns ett mycket nära samarbete mellan arbetet med framtagningen av "Utvecklingsprogrammet Framtid Vallås" och framtagningen av detaljplanen för Vallås centrum. Bl.a. har handläggande tjänstemän löpande kontakt, deltagit på varandras samrådsmöten och sitter med i varandras referens/projektgrupper. Detaljplanen möjliggör genomförandet av de ambitioner i utvecklingsprogrammet Framtid Vallås som gäller Vallås centrum, även vad det gäller möjligheten att utveckla kulturutbudet. Planförslaget för Vallås Centrum innefattar flera byggrätter med användningen C-centrum på olika ställen inom planområdet. I denna användning kan lokaler för kultur rymmas. Granskningsförslaget har ändrats från användningen B-bostäder till C-centrum i den befintliga längan vid "bibliotekstorget", därmed medger detaljplanen att lokaler för kultur kan utvecklas i närheten av biblioteket. Bibliotekstorget är planlagt som allmän plats TORG. Det finns således inget hinder i detaljplanen för att utveckla kulturutbudet i närheten av biblioteket om resurser finns för det i framtiden. Den gällande detaljplanen där Vallås bibliotek ligger har en generös byggrätt för de verksamheter som finns på fastigheten idag dvs. skola och bibliotek. Det finns ingen anledning att utöka planområdet för att omfatta denna fastighet utan planen medger redan tillbyggnadsmöjligheter för dessa ändamål. Ett syfte med att planlägga för bostäder i anslutning till bibliotekstorget är att tryggheten ska öka på platsen framförallt på kvällstid, därmed blir det också attraktivare att besöka kulturaktiviteter.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Hemvårdsnämnden ser mycket positivt på HFABs ambitioner att bygga trygghetsboende på Vallås. Trygghets- och tillgänglighetsaspekter är viktiga i sammanhanget och möjligheten att säkert kunna gå till/från affärer, vårdcentral, tandläkare, busshållplats etc måste studeras noga. En del i tryggheten och äldres möjlighet till ett självständigt liv är att det finns sittplatser där man kan vila längs vägen från/till affären, torget, busshållplatsen el dylikt.

Enkla möten människor emellan skall underlättas varför mötespunkter i husen är viktiga även om det finns en större samlingssal, restaurang eller motsvarande i närområdet.

Nämnden vill dock understryka vikten av en god tillgänglighet för alla i samtliga lägenheter som kommer att byggas i området liksom betydelsen av en god belysning för att skapa en trygg utemiljö för alla.

Kommentar

Avsikten är att Vallås Centrum ska upprustas och bli attraktivare, tryggare och tillgängligt. De åtgärder som hemvårdsnämnden beskriver i form av bänkar, belysning mm är sådant som tillgodoses inom projekteringen och är inte primärt en detaljplanefråga. Då Vallås centrum har en snabb tidplan är projekteringen redan påbörjad, hemvårdsnämndens synpunkter har framförts till projektörerna. Även planbeskrivningen har kompletterats med vikten av dessa åtgärder.

KOMMUNALA HANDIKAPPRÅDET

Synpunkter från kommunala handikapprådet:

Kommunala handikapprådet ser positivt på detaljplanens intentioner.

Rådet förutsätter att byggnationen blir fullt tillgänglig med tanke på rörelsehinder, allergier och överblickbarhet och att områdets utformning i övrigt följer gällande lagstiftning.

Exempelvis:

- Plan- och bygglagen PBL 2010:900 8 kap
- Plan- och byggförordningen PBF 2011:338, 3 kap
- Boverkets byggregler BBR 19, BFS 2011:26
- Bygg i Kapp – för ökad tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning

Rådet föreslår att man frångår all stenläggning med huggen natursten och att områdets rännalar för vattenavrinning utformas utan skarpa/tvåra kanter, alternativt förses med galler.

Att man tänker på torgets och områdets tillgänglighet från busshållplatser och angöringsplatser för färdtjänst/taxi. Bostäderna förutsätts bli fullt tillgängliga utan orsak att anpassas vid enklare rörelsehinder eller liknande, t.ex inga trösklar.

Kommentar

Markbeläggningen på befintligt gångstråk i östvästlig riktning kommer att bytas ut så att området blir mer tillgängligt vid planens genomförande. Stråket sammanbinder busshållplatser med Vallås centrum, leder förbi apotek, vårdcentral och leder till trygghetsboende, med nya kompletterande gångvägar kommer det att bindas ihop med det nya torget och dagligvarubutiken. Gångvägar kommer att byggas om och byggas ut i området. De åtgärder som handikapprådet beskriver är sådant som tillgodoses inom projekteringen och inte primärt en detaljplanefråga. Då Vallås centrum har en snabb tidplan är projekteringen redan påbörjad, har handikapprådets synpunkter framförts till projektörerna. Illustrationskartan har kompletterats med angöringsplats för färdtjänst vid torget och detta har möjliggjorts i plankartan. Färdtjänst kan också utnyttja vändplatsen vid skolan när avlämning sker till t.ex. vårdcentralen och trygghetsboendet.

NÄMNDEN FÖR LAHOLMSBUKTENS VA

Nämnden för Laholmsbuktens VA framför följande synpunkter:

- Då HFAB är initiativtagare till detaljplanen och då syftet med detaljplanen, i stort sätt, möjliggör att befintliga allmänna VA-ledningar inom fastigheterna Valutan 1, del av Vallås 1:1 samt Valthornet 2 fortsättningsvis kan användas som allmänna ledningar, skall Laholmsbuktens VA inte stå för kostnaden att anlägga nya VA-ledningar.
Dock kan Laholmsbuktens VA ta en del av kostnaden för ledningsmaterial samt anordningar då det är en förnyelse av VA-nätet. Kostnaden innefattar dock inte schaktningskostnader, återställningskostnader mm.

För att tydliggöra texten i planbeskrivningen skall följande text och beskrivning tillföras:

Befintliga allmänna dricks- och dagvattenledningar är i dag förlagd från Vallås bussgata i öster (1), genom Valutan 1, del av Vallås 1:1 samt Valthornet 2 fram till det ledningsstråk som finns i HFAB:s gata i väster (3).

Befintlig spillvattenledning är i dag förlagd från Valutan 1 i öster (2), genom del av Vallås 1:1 samt Valthornet 2 fram till det ledningsstråk som finns i HFAB:s gata i väster (3).

- För att undvika att nya byggnader etc. förhindrar framtida skötsel och underhåll på ovanstående VA-ledningar kommer Laholmsbuktens VA låta HFAB ta över samtliga VA-ledningar från fastighetsgräns vid punkt (1) och fram till den planerade torggatan öster om punkt (4).
- De allmänna ledningarna från punkt (3) till punkt (4) parallellförflyttas österut till den planerade norra torggatan och dricksvattenledningen förlängs fram till Kornhillsvägen.
- Nya allmänna dricks- och dagvattenledningar anläggs från punkt (1) i Vallås bussgata fram till punkt (5) och sedan i det gatt som finns mellan biblioteket/skolan och HFAB:s bebyggelse fram till befintliga ledningar vid punkt (3).

Kommentar

Förändrade lägen av ledningar är en förutsättning för de byggrätter planen medger.

LBVA har efter samrådet efter att projekteringen av ledningar påbörjats och de tekniska förutsättningarna klargjorts önskat ett annat läge än som var avsikten i samrådshandlingen och LBVA:s yttrande. Istället önskar LBVA en parallellförflyttning av ledningarna. Nya U-område har lagts ut i enlighet med de önskemål som framkommit. LBVA, HFAB och Teknik- och Fritid har varit eniga om dragningen av ledningarna. Planbeskrivningen har tydliggjorts avseende planerade dragningar av dricks-, spill- och dagvattenledningar. Eftersom det finns en markförorening i området som kan spridas via ledningsgravarna finns en planbestämmelse om att ledningsgravar ska utformas på ett sådant sätt att spridningsrisken minskar, detta har stämts av med LBVA.

De principer för finansiering av den här typen av ärende som sedan tidigare är överenskomna mellan samhällsbyggnadskontoret och LBVA gäller även Vallås centrum, vilka genomförandebeskrivningen har kompletterats med.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB

Det finns befintliga fjärrvärmeledningar på VALUTAN 1 som måste tas ur drift innan rivning av byggnaderna kan påbörjas.

Fjärrvärmeservisen till folktandvården måste rivas vilket medför att en provisorisk lösning måste till för att klara leveransen av varmvatten och värme.

Befintlig abonnentcentral för Vårdcentralen är placerad i byggnaden jämte som planeras byggas om till Radhus.

När detta skall ske måste abonnentcentralen få ny placering i Vårdcentralen eller i Radhusbyggnaden.

De nya byggnaderna väster om Vallås torg kan anslutas till fjärrvärmenätet med en ledning väster om skolan.

I byggskedet är det lämpligt att exploatören tar kontakt med Hem angående placeringen av UVS anläggningarna.

I övrigt inga nya synpunkter i ovanstående ärende.

Kommentar

Byggnaden där befintlig abonnentcentral är placerad har ändrats till användningen C-centrum i granskningshandlingen, denna var planlagd för radhus i samrådshandlingen, därmed kan den vara kvar i befintligt läge. Exploatören är medveten om att befintliga fjärrvärmeledningar måste tas ur drift innan byggnaden på Valutan 1 rivs. Exploatören tar kontakt med HEM om placering av UVS i projekteringskedet. Att fordon för tömning kan vända utan backning är tillsett i detaljplaneskedet.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

SKANOVA

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

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

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

Kommentar

Genomförandebeskrivningen har kompletterats enligt ovan.

HALLANDSTRAFIKEN

Syftet med detaljplanen är att skapa 150 nya bostäder kring Vallås Centrum samt att vitalisera Vallås Centrum. Hallandstrafikens trafikerar Vallås med tre linjer, linje 10, 31 och 50. Linje 10 och 50 som trafikerar Vallås-Centrum ingår i huvudlinjenätet och har hög turtäthet samt attraktiva öppettider. Linje 31 är en övrig linje som trafikerar Vallås Centrum -Eurostop på vardagar mellan 8 och 18.

Det är positivt att det sker en förtätning av bostäder på Vallås. Fler boende och ökad rörelse i området skapar bättre förutsättningar för utveckling av kollektivtrafiken. Hallandstrafiken ser vissa risker i att boende på bottenvåningen i huset närmast vändplatsen vid bussgatan kommer kunna uppfatta kollektivtrafiken som störande avseende ljus och ljudbild.

Kommentar

Byggrätten närmast bussgatan har kompletterats med en planbestämmelse som innebär att anpassningar av planlösningen inom huset måste ske med hänsyn till att bullernivåerna från bussgatan kan bli störande. Då hälften av bostadsrummen orienteras mot gårdssidan störs inte heller dessa av ljuset från bussarna. Planbestämmelsen anger dessutom att en gemensam uteplats måste ordnas i ett läge där huset skyddar platsen från buller från bussgatan.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Polisen: Polisområde Halland och lokalpolisområde Halmstad
- Fastighetsnämnden
- Räddningstjänsten
- Hyresgästföreningen Halmstad/Laholm
- Kulturmiljö Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

VALTHORNET 2 OCH VALUTAN 1, HALMSTADS FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Halmstads Fastighets AB har planer för nybyggnad av bostäder samt ändring/nybyggnad av centrumfunktioner i Vallås Centrum. Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott har gett Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostäder och centrumändamål får området. Framtagandet av detaljplanen har skett i nära samarbete med HFAB och Samhällsbyggnadskontoret där HFAB har fått presentera sina ideer och tankar om både bostads-och centrumutvecklingen.

Vi anser att detaljplaneförslaget som har arbetats fram under en kort men intensiv period är av mycket god kvalitet. Det finns ett antal smärre förbättringsmöjligheter som vi väljer att framföra i syfte att skapa något större flexibilitet och därmed bättre möjligheter för Vallås Centrum i framtiden. Förändring och utveckling av Vallås centrum är angeläget och har så varit i många år. Vallås i stort innehåller ett fåtal bostäder som är tillgängliga för funktionshindrade och centrum upplevs kväll- och nattetid som en ödlig och otrygg plats. Eftersom HFABs planer för nya bostäder och nya centrumfunktioner ännu så länge befinner sig på skisstadiet är det angeläget att detaljplanen görs så flexibel som möjligt. Funktioner som i dagsläget verkar passa på en bestämd plats kan visa sig passa bättre i en annan del av centrum och dessutom kan även nya funktioner tillkomma.

I förnyelsearbetet med Vallås centrum har vi valt att arbeta med hållbar utveckling i tre dimensioner; social-, ekonomisk-och miljömässig hållbarhet.

Social hållbarhet-levande stadsdel med kombination av bostäder och kommersiella lokaler-även de små butiksetableringarna måste få leva genom god utformning och god tillgänglighet med bra parkeringsmöjligheter för kunderna.

Genom en bred användning av kvartersmarken möjliggör vi en långsiktig dynamisk utveckling av stadsdelen, flexibilitet och föränderlighet över tid.

Ekonomisk hållbarhet-inte alltför snäva ytmått på bygggrätterna ger oss flexibilitet i husens geometri och därmed en god möjlighet att avropa typhus vilket i sista änden innebär bra lägenheter med prisvärda hyror.

Miljömässig hållbarhet-det gröna kommer att stå i fokus i vårt förnyelsearbete. Genom att i planen möjliggöra för oss att utrusta bostadskvarterens gårdsmiljöer med bl a bra förvaring för cyklar i komplementbyggnader med tilltalande utformning uppmuntrar vi till hållbart resande.

Bostadsbebyggelsen längs den nya gatan in mot vårdcentral och skola

Första bostadskvarteret-benämnt bowling eller handel”

För att få plats med cykeluppställning längs med bostadshusen i anslutning till husens huvudentréer har vi ett behov om en förgårdsmark om 4 meter. Möjlighet till goda lösningar för cykelparkering i anslutning till bostäderna stödjer den övergripande ambitionen kring Hållbart resande och kommer att efterfrågas av de boende.

Det är också vårt önskemål att begränsningen för parkeringen bakom bowlinghuset i form av prickmark ändras till korsmark, så att vi har en framtida möjlighet att inom ytan uppföra cykelparkeringar med tak för att även här kunna skapa en god lösning för cykelparkering vilket uppmuntrar till att cykel används som ett av de huvudsakliga transportmedlen.

Andra bostadskvarteret-benämnt ”Trygghetsboende med matsal”

”n l ”-bestämmelsen på förgårdsmarken framför trygghetsbostäderna bör tas bort så att vi får rätt att inom vår kvartersmark anordna parkeringsplatser längs med husen. Det kommer att vara

viktigt för de boende i trygghetslägenheterna och deras anhöriga att man har möjlighet att angöra nära entreerna-alla avstånd blir långa när man har svårt att röra sig. Det vore dessutom bra om prickmarken i kvarterets norra gräns ändras till korsmark då denna beteckning medger uppförande av komplementbyggnader exempelvis parkering med tak för hjälpmedel och cyklar.

Torget

Nya butiksytor i anslutning till torget

Djupet i de nya butiksytorna, benämnt "Butiker" bör ökas till 6 meter för att möjliggöra en god utformning av respektive lokal. För att inte justeringen skall innebära en ökning av totala ytan tillkommande butikslokaler föreslår vi att den nuvarande utbredningen istället krymper med motsvarande yta i norr. Detta möjliggör även en placering av ytterligare parkeringsplatser i norr där ytan för butikslokaler försvinner.

Utökning av den stora parkeringsytan i söder

Genom att förlägga gång-/cykelbanan som går längs infartsgatan från Kornhillsvägen upp till skolan kant i kant med infartsgatan på hela sträckningen ges möjlighet att öka den stora sydliga parkeringen åt väster med ytterligare en handfull platser samtidigt som kommunens skötselytor minskar.

Vårdcentral

Vårdcentralen har två entreer-BVC respektive ordinarie vårdcentral. Antal samt placering av parkeringsplatser får besökande inklusive hcp-platser bör studeras så att båda entréerna beaktas.

Befintliga kvarvarande kommersiella lokaler

Befintlig vinkelbyggnad med lokaler bör ges användning "BC". Det ger en flexibilitet i användningen med möjligheten att antingen anordna bostäder eller möjlighet att ha samma verksamhetsslag som idag. Även en kombination av dessa två-så kallade "bokaler" skulle vara möjliga med denna beteckning. Det är viktigt att användningen är förenlig med vårt övergripande mål att skapa trygghet och rumslighet. Exempel på önskemål som framkommit i dialog med Vallåborna är fritidsgård. För lokalerna som getts "B" som nytt användningsområde bör angränsningsmöjligheterna för fordon utredas då anslutande ytor utgörs av gång-och cykelstråk.

Minskningen av befintlig lastgård på det sättet som planförslaget anger bedömer vi inte är möjlig med hänsyn tagen till den kapacitet som krävs för aktuella verksamheter skall kunna fortleva. En fördjupad studie beträffande disposition av lastgården med avseende på avfallshanteringskärl, containers samt ytor för fordonsrörelser måste utföras.

Kvarteret benämnt "Flerbostadshus"

Egenskapsgräns för kvartersmark i detta kvarter i anslutning till Torg bör flyttas åt norr så att placering av två lamellhus möjliggörs då bullersituationen erfordrar genomgående lägenheter. Det är även önskvärt att kunna anordna skärmtak och balkonger mot bibliotekstorget vilket kommer att ge liv till detta rum. Prickmark längs med gågatan i väster bör utökas till 2,5m så att bostäderna i huset längs denna gata kan ges balkonger med rejäla mått. Kvarterets användning bör dessutom vara "BC" så att det finns möjlighet i framtiden, om önskemål uppstår, att inhysa en mindre butik i markplan ut mot gågatan till exempel kiosk för att skapa ett levande och tryggt gaturum.

Kvarteret med befintlig Folktandvård

På grund av att gränsvärdena för buller överskrids vid tre sidor är förslaget med radhus olämpligt. Vi föreslår att gemensamhetsanläggning tas bort och kvarteret ses som en hel byggrätt och ges beteckning "BDC" med 1100 kvm BTA. Parkering löses inom kvarteret med för Halmstad kommun gällande norm.

Allmänt

Samtliga kvarter bör kompletteras med "D" så att det finns möjlighet att i framtiden kunna erbjuda lokaler för vårdetableringar om den efterfrågan finns, exempelvis tandvård, utökning av vårdcentral, fotvård osv. Vår önskan är att samrådshandlingen om möjligt utvecklas på ovanstående punkter innan utställning av planen sker.

Kommentar

Vid hela framtagningen av detaljplanen, även mellan samrådet och granskningen har HFAB och samhällsbyggnadskontoret haft en löpande dialog och arbetar mot samma inriktning att Vallås centrum ska utvecklas på hållbart sätt, med ökad aktivitet och trygghet.

Första bostadskvarteret – benämnt "Bostäder bowling eller handel"

Förgårdsmarken har utökats enligt HFABs önskemål till 4 meter. Illustrationskorten har kompletterats med cykelparkeringar i enlighet med skrivelsen.

En förutsättning för den exploateringsgrad som medges i detaljplanen är ett samutnyttjande av bilparkeringsplatserna mellan de olika användningarna och fastigheterna. Parkeringsplatserna behövs byggas ut för att exploateringen ska fungera. Parkeringar, planlagda med P, ska också vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning (g) för att säkerställa att de är tillgängliga för alla och kan samutnyttjas. Cykelparkeringar för de boende ska ske inom kvarteretsmarken, här finns också utrymme inom föreskriven exploateringsgrad att uppföra cykelförråd. Prickmarken bibehålls därför på parkeringen.

Anda bostadskvarteret – benämnt "Trygghetsboende med matsal"

Granskningsförslaget har ändrats till att parkeringsplatser utmed infartsgatan i höjd med kvarteret kommer att anordnas på allmän platsmark. Att tillskapa fler korttids-parkeringar för att lämna/hämta barn vid skolan än det var i samrådsförslaget är angeläget på platsen. Parkeringsplatser för boende i kvarteret får HFAB anordna på andra ytor, framförallt finns en stor yta planlagd för användningen P-parkering söder om aktuellt kvarter. Utöver detta finns det möjlighet inom kvarteret att anordna parkeringsplats för rörelsehindrad med tillstånd om det fodras pga. avståndet från entré.

Utmed kvarterets kanter finns en liten del där byggnad inte får uppföras, i övrigt är det möjligt att uppföra komplementbyggnader inom kvarteret så länge de tillsammans med husen håller sig inom exploateringsgraden. Prickmarken i den norra kanten har till syfte att cykelstråket söder om skolan inte ska upplevas för trångt. Detta cykelstråk som leder till de tätbebyggda norra och västra Vallås är mycket använt och tryggheten här är därför mycket viktig. Det är viktigt att stråket håller den förskrivna bredden och komplementbyggnader som stänger av kontakten med de planerade bostäderna inte uppförs för nära stråket, därför bibehålls prickmarken.

Nya butiksytor i anslutning till torget

Djupet för de nya butiksytorna benämnt "Butiker" har utökats till 6 meter enligt önskemål, utökningen är marginell och påverkar inte byggrätten norrut.

Utökning av den stora parkeringsytan i söder

Parkeringsytan har inte utökats enligt förslaget i skrivelsen eftersom det är prioriterat att cykelvägen har en så gen sträckning som möjligt. Det är också viktigt att infartsvägen har en god sikt och det inte står parkerade bilar som skymmer sikten. Kommunen har dessutom ambitionen att Vallås centrum ska ha en grön och tilltalande entré.

Vårdcentral

I planförslaget finns parkeringsplats för vårdcentralen omedelbart söder om byggnaden, med fördel kan de parkeringsplatser som är längst västerut i parkeringsraden vara avsedda för rörelsehindrade. Detta är det läge som är närmast vårdcentralen utan att tillföra biltrafik i den norra torggatan som gränsar mot skolan. Det är angeläget ur trafiksäkerhetssynpunkt att utrymmet mellan skolan och vårdcentralen är bilfritt då här rör sig många barn. Dessutom planläggs för parkeringsplatser på allmänplats varav ett flertal kommer att skyltas för rörelsehindrade. Således kommer det att finnas gott om hkp-platser i närheten av de båda entréerna.

Befintliga kvarvarande kommersiella lokaler

I samrådet har det framkommit från ICA att varuleveranser med kort varsel kan ske vid andra tider än de uppgifter som låg till grund för utredningen av verksamhetsbuller. Därmed skulle det kunna bullra över riktvärdena för verksamhetsbuller vid kvällar och nätter om man har bostäder i detta läge. För att kunna tillåta bostäder i detta läget behöver man sätta krav på ICA, vad det gäller ljudnivåer från verksamheten för olika tidpunkter på dygnet. Eftersom kommunen delar HFABs uppfattning att det är angeläget att en dagligvarubutik finns på platsen, då den är navet i stadsdelscentrumet vill vi båda undvika onödiga restriktioner som gör det svårt att bedriva dagligvaruhandel på platsen. Granskningsförslaget har därför ändrats till användningen C –centrum istället för B-Bostäder. Användningen BC skulle medfört samma krav på dagligvarubutiken som om längan bara hade haft användningen B. Lastgården kommer därmed också vara kvar i befintlig utsträckning.

Kvarteret benämnt ”Flerbostadshus”

Användningsgränsen för kvartersmark är flyttad åt norr så att de hustyper som uppfyller bullerkraven och som HFAB önskar få in på platsen är möjliga att uppföra.

Prickmarken mot väster har utökats till 2,5 meter enligt önskemål.

Användningen förblir B-Bostäder i detta kvarter, men eftersom befintlig huslänga utmed lastgården har getts användningen C-Centrum i granskningsförslaget, se ovan, är det nu ändå möjligt för t.ex. mindre butiker att etablera sig vid den östra torggatan och bibliotekstorget. Det är viktigt att det också finns bostäder i markplan för tryggheten, och att balansen blir bra mellan centrumverksamhet och bostäder därför förblir användningen B-Bostäder i kvarteret.

Kvarteret med befintlig Folkvandvård

Efter samrådet har trafikräkningar gjorts och bullerutredningen uppdaterats, bullervärdena har då stigit, detta medför att kravet på planlösningar och gemensam uteplats för att klara riktvärdena gjort radhus i kvarteret olämpligt. Det är möjligt att anordna en del parkeringar inom användningsgränsen, men byggnationen här måste ändå vara en del av gemensamhetsanläggningen dels pga. endast en utfart (fler är ej lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt) men också för att exploateringsgraden och parkeringslösningen inom planområdet bygger på ett samutnyttjande. Syftet med byggrätten är att bostäder byggs även i denna del av Vallås centrum då det ger utblickar från bostäder/ögon på natten även i dessa delar. Byggrätten i söder ges därför användningen B-Bostäder. För att folktandvården ska kunna ligga kvar och moderniseras omfattas denna del även av D-vård. C-centrum är däremot inte

aktuellt utan en utveckling av centrumverksamheter förväntas framförallt ske vid det nya torget. Vi vill göra HFAB uppmärksamma på att den kombination av trevåningshus och befintlig folktandvård som HFAB presenterat inte ryms inom 1100 BTA, utan det är 700 kvm BTA för folktandvården och 400 kvm BYA för flerbostadshuset som krävs för att genomföra planerade byggnationer. I granskningsförslaget har användningsgränsen flyttats och exploateringsgraden ökat med 100 kvm BYA för att en carport/garage med en bullerdämpande vägg ska kunna uppföras.

Allmänt

I Planbeskrivningen har tydliggjorts att C-centrumverksamhet även ska omfatta tandvård och fotvård, så att möjlighet till etablering eller flytt av denna typ av verksamhet finns i stora delar av planområdet.

VATTNET 1, IF METALL AVD 44 HALLAND

När det gäller att bebygga Vallås Centrum med fler bostäder är vi generellt positiva och har egentligen inget att invända mot den egentliga planen.

Mer än att vi anser att fler parkeringar än vad den kommunala p-normen ger ska tillskapas. Detta på grund av den affärsverksamhet (ICA, Folktandvården etc) som bedrivs i centrum, annars ser vi en risk i att man utnyttjar närliggande privata parkeringar, inte minst vår egen.

Dessutom så efter HFAB:s informationsmöte, är vi oroliga över själva byggprocessen, då HFAB har ambitionen att bygga alla tre kvarter samtidigt. Och inte i etapper. Detta skulle troligtvis leda till ett trafikkaos under hela byggperioden, samt göra parkeringssituationen lika kaotiskt.

När det gäller trafiksituationen på Vallås är den redan problematiskt och med ett ökat antal boende så förvärras en redan svår situation, och vi gör därför ett medskick till kommunen att snarast utreda hur man kan förbättra trafiken till och från Vallås, speciellt i rusningstrafik.

Kommentar

Den kommunala P-normen anger olika antal parkeringsplatser för olika användningar per 1000 kvm byggd yta t.ex. genererar handel och vård många fler parkeringsplatser per byggd BTA än vad bostäder gör. P-normen reglerar därmed att det byggs fler parkeringsplatser vid en affär än vid ett bostadshus. Det finns ingen anledning att anta att affären eller bostäderna i Vallås centrum skulle generera mer biltrafik än motsvarande storlek på affär eller bostäder i en annan del av kommunen. Vid kontrollräkningar av antalet parkerade bilar idag var antalet mindre än vad det teoretiskt skulle vara om man räknade enligt P-normen på nuvarande bebyggelse.

Byggprocessen är inget som styrs av detaljplanen. Dock sker en samordning av projekteringen och utbyggnaden mellan HFAB som bygger ut kvartersmarken och Halmstads kommun som bygger ut allmän platsmark för att minimera problematiken fastighetsägarna emellan under byggtiden.

Teknik- och Fritid planerar att utreda infarten till Vallås. Kommunen är medvetna om belastningen i korsningen mellan infarten till Vallås, Strandvallen och Kornhillsvägen. Den ökade trafiken som planförslaget innebär kommer endast att utgöra en liten del av den totala trafiken i korsningen, planbeskrivningen har kompletterats med siffror på detta. Därför planeras en utredning av korsningen att ske oberoende av planens antagande.

VASEN 1, ENVER PARALLANGAJ

Såg att ni har planer att sätta ett stort transformator nära vår fastighet. Jag vill veta vad plan B är för den, för som jag skrev till Annika Hansson så har ni ABSOLUT inte vår godkännande och placera den där ni har tänkt. Bakom fastigheten ligger en liten plats som kanske skulle passa er.

Kommentar

Transformatorn har i granskningsförslaget fått ett annat läge än i samrådsförslaget, så att denna inte kommer att skymma butikens entré. Placeringen i granskningsförslaget har tagits fram ihop med HEM och representant från Vasen 1, så att placeringen både är bra för HEMs och livsmedelsbutikens verksamhet.

SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

ICA SUPERMARKET, TOMMY GREN LIVS AB

Vi ställer oss positiva till förnyelsen av Vallås och Vallås Centrum. Planförslaget innebär att befintliga verksamheter kan bli kvar och utvecklas bl.a. dagligvaruhandet vårdcentral, tandvård och bibliotek. Vi ser i skrivningen att ICA Supermarket är en bärande och betydande del av livet på Vallås och motorn i Vallås Centrum, så vill vi vara med på ett aktivt sätt i förändringsprocessen.

Vi har några invändningar på lagda förslag och på det som stör vår verksamhet och möjlighet att utveckla densamma.

Vi kan inte acceptera förändringar eller begränsningar som låser in oss i en ohållbar situation.

Vi vill som ni medverka till att skapa ett säkert Vallås Centrum, där alla invånare träffas och trivs.

Inlastningsgården.

Vi har invändning mot att "vår" lastgård begränsas i och med tanken att göra om en del av fastigheten till marklägenheter. Här förutsätts i planbeskrivningen att inget buller sker efter kl. 18 eller nattetid.

Vad grundar man detta på?

Vi har idag verksamhet som startar strax före klockan 06.00 och avslutas klockan 22.30.

Under denna tid kommer leveranser, vi använder maskiner som papperskomprimator, slänger skräp, hanterar retur emballage såsom rullvagnar, pallar, backar etc. Utöver detta så har vi igång våra kylaggregat hela dygnet med det ljud som dessa avger.

Av olika anledningar kan det hända att det är verksamhet på andra tider än ovan angivna

Frågor som vi vill ha svar på är;

Vad händer om vi någon gång i framtiden vill förlänga våra öppettider?

Vad händer om och när vi får nattleveranser?

Om det blir marklägenheter på lastgården och boende upplever vår verksamhet som störande och vill begränsa vår drift eller vår utveckling, vad händer då?

Transporter.

Det har gjorts en körspårsmall av Ramböll som visar hur man tar sig fram på lastgården med en 24-m lastbil, men då har man inte beaktat att vi har olika containers för hantering av papper, sopor etc. utan man har räknat på en "ren" gård och inte att fordonen skall kunna backa till vid vår lastbrygga. Ofta är det flera lastbilar inne på gården samtidigt. Många av lastbilarna är utrustade med kylaggregat som har ett ganska störande ljud och som inte får stängas av.

Bifogar bilder på vilket utrymme som idag tas i anspråk.

Troligtvis har inte Ramböll varit på plats utan enbart gått efter en ritning där inte ovan är utsatta.

Snöröjning.

Hänsyn måste också tas till snöröjning som skall ske på tider då det inte finns fordon på gården och snön måste därför transporteras bort före det att leveranserna börjar anlända. Ofta sen kväll eller nattetid.

Torgytorg, parkering.

Det planeras för ytterligare ett torg. Vi tycker det är bättre att göra tre av de fyra torg som idag finns, attraktivare. Torgytan som är tänkt påverkar parkeringsplatserna som blir färre till antal och dessutom är dessa nya p-platser smalare. Räkning genomfördes vid två tillfällen, tisdag 22 september och torsdag 24 september, detta är inte representativt för hur parkeringsområdet utnyttjas utan man måste ha med en längre period som också innehåller veckoslut, löne-och stor-helger. Uträkningen som gjorts av behovet är inte representativt för utnyttjande på årsbas, vid stor försäljningsanhopning behövs alla nuvarande parkeringar, finns inte dessa är risken överhängande att man kör någon annanstans att handla. På parkeringsytorna skall det förutom alla som besöker de olika inrättningarna och företagen på Vallås Centrum även finnas plats för all personal som jobbar här.

Kundentre.

Borttagande av den nya fina torgytan framför ICA's entre gör att man direkt kommer ut i vägområde och bilparkering vilket blir en säkerhetsrisk. Tänk tanken att ett barn smiter från föräldrar ut genom entrén och kommer direkt ut till parkeringen bland körande bilar vem bär skulden och vem kan leva med att bidragit till eventuell olycka?

Postmottagning & returhantering av PET/alu/glas.

Eftersom vi är postombud så finns det vissa begränsningar i hur leveranser från PostNord får ske, vilket gör att det måste finnas närhet till mottagningsrum utan långa avstånd. Om inte vi kan tillgodose PostNords krav på framkomlighet är risken överhängande att vi förlorar post/paketutlämning med påföljd att servicen på Vallås blir sämre.

Detsamma är det med logistiken för retur av PET/aluminiumburkar/tomglas och backar.

Vi vill att Vallås skall vara ett levande Centrum.

Vi måste dock fungera driftmässigt i dag och kunna utveckla vår verksamhet i takt med att Vallås Centrum växer.

Vi ser fram mot en bra dialog och också på ett personligt möte där vi tillsammans kan diskutera fram olika lösningar som främjar Vallås Centrum.

Kommentar

Inlastningsgården, Transporter, Snöröjning

Planförslaget har ändrats i granskningshandlingen till att längan runt inlastningen fått användningen C – Centrum (dvs. samma som befintlig användning) istället för B – Bostäder. Detta med hänsyn till de uppgifter som har framkommit i samrådet, med verksamhetsbullen även kväll och natt från ICA, samt behovet av utrymme på lastgården. Därmed undviks de problem ICA beskriver som hade uppkommit om radhus etablerades på platsen.

Torgyta, parkering

Parkeringsytan som idag finns runt ICA söder och väster om butiken har idag onödigt tilltagna mått och ett mycket ineffektivt utnyttjande. Lika många parkeringsplatser som finns på denna yta får plats söder om butiken om parkeringsplatserna ges standard mått dvs. 2,5x5 meter och 7 meter bakom för backning. Det planerade torget är viktig del av förslaget, detta kommer att signalera själva centrum i Vallås och har mycket bättre förutsättningar att bli en naturlig mötesplats tack vare dagligvarubutiken. Storleken är anpassad till den högre bebyggelse som planeras, samt att detta torget ska upplevas som centrum-torget medan de befintliga torgen är sekundära.

Kundentré

Det är fördelaktigt om ICAs entré vändes mot torget. Det skulle berika torget och den risk för påkörningar som beskrivs i skrivelsen skulle minska. Detta är en mycket liten åtgärd som endast kräver att dörröppningen placeras om utan följdverkan på övriga butiken. Det planerade torget har en bättre placering än det befintliga eftersom det berikar området och bostadshusen istället för att vända sig ut mot en trafikerad väg. Dessutom är bullermiljön väsentligt bättre så att det blir behagligt att vistas på.

Postmottagning & returhantering av PET/alu/glas

Det finns inget hinder i detaljplanen för att hanteringen inte skulle kunna fungera som idag. Dock vore det en förlust för Vallås centrum om butikerna inte byggdes ut enligt detaljplanen eftersom de berikar torget och ger rumslighet till detsamma. Planförslaget innebär att det finns byggrätter för att bygga ut vid befintlig ICAbutik både mot söder och väster, detta borde möjliggöra för ICA att utvecklas och hitta en bra lösning på sina olika tjänster.

ICA SVERIGE AB

ICA Sverige AB hyr butikslokal av HFAB på rubr fastighet. Butiken, ICA Supermarket Vallås, invigdes den 3 maj 1973 och byggdes till fem år senare till dagens storlek på knappt 2000 kvm.

Under åren har ICA Supermarket byggts om ett antal gånger; entrén har flyttats, posten kommit in och dagligvarusortimentet breddats. Butiken drivs idag av familjen Gren i tredje generationen.

ICA ser positivt på att bostäder tillskapas och att Vallås Centrum vitaliseras. Vi vill medverka till att skapa en livlig och därmed trygg möteplats för alla boende med bästa möjliga butik och öppettider. Därför är det viktigt att butiken kan fortsätta att utvecklas, varför vi invänder mot de delar i planförslaget som begränsar butikens verksamhet och framtida utveckling. Dessa delar är:

- Antal parkeringsplatser, utformning och läge på dessa.

En lättillgänglig parkering med samma antal platser i direkt anslutning till entren som idag -utan att göra avkall på utformning -är av synnerlig vikt för butiken. Minsta bredder på parkerings-och handikappplatser är 2500*5000 resp. 3500*5000 mm. Idag separeras dessutom in-och utfart till området på ett enkelt och säkert sätt.

Parkeringsplatserna får aldrig upplevas som fullbelagda -i synnerhet som fler aktörer föreslås tillkomma på marknadsplatsen. Om så sker ska antal platser justeras i motsvarande mån.

- Rationell varuförsörjning

Lastgården ska vara lika rationell som idag även i framtiden. Placering och utformning av bostäder måste utföras på så sätt att de kringboende inte störs av den pågående butiksverksamheten.

En väsentlig del i konkurrensen med större aktörer är de allt längre öppettiderna. Butiken har idag öppet mellan kl. 7-22, men ska ha möjlighet att förlänga ytterligare om så krävs. Verksamheten pågår dessutom en timme före och efter öppettiderna. Även postens leveranser, där torget är inritat, ska säkerställas.

- Containers

I förhyrningen har ett särskilt område inringats som plats för containers, denna yta behövs även framledes och måste framgå av ritningen.

- Kundentré

Idag har butiken ett mindre torg framför entren, som förutom upplevd trevnad medför säkrare in-och utpassering för våra kunder. Vid ny utformning härav är det viktigt att bibehålla säkerheten.

Vi bidrar gärna med fler ideer kring punkterna ovan i det fortsatta planarbetet.

En kopia av detta brev kommer även att gå till ICAs underhyresgäst.

Kommentar

Antal parkeringsplatser, utformning och läge på dessa

Parkeringsytan som idag finns runt ICA söder och väster om butiken har idag onödigt tilltagna mått och ett mycket ineffektivt utnyttjande. Lika många parkeringsplatser som finns på denna ytan får plats söder om butiken om parkeringsplatserna ges standardmått dvs. 2,5x5 meter och 7 meter bakom för backning. Måtten för handikapparkeringar regleras av BBR och måste vara minst 3,6 meter helst 5, 0 meter breda. Detta är ovanstående mått på parkeringsplatserna som är på illustrationskartan. Huruvida in- och utfarten idag är smidig råder det delade meningar om, vid framtagandet av detaljplanen finns trafikingenjörer med som ger råd för att trafiken ska löpa på tillfredställande. Antalet parkeringsplatser i planförslaget är uträknade med hjälp av kommunens P-norm.

Rationell varuförsörjning

Planförslaget har ändrats i granskningshandlingen till att längan runt inlastningen fått användningen C – Centrum (dvs. samma som befintlig användning) istället för B – Bostäder. Detta med hänsyn till de uppgifter som har framkommit i samrådet, med verksamhetsbullen även kväll och natt från ICA, samt behovet av utrymmet på lastgården.

Det finns inget hinder i detaljplanen för att hanteringen inte skulle kunna fungera som idag. Postens leveranser sker inte på det området som är planlagt för torg utan där det är planlagt för utökad byggrätt. Det en förlust för Vallås centrum om butikerna inte byggdes ut eftersom de skulle berika torget och ger rumslighet till detsamma. Planförslaget innebär att det finns byggrätter för att bygga ut vid befintlig ICAbutik både mot söder och väster, detta borde möjliggöra för ICA att utvecklas och hitta en bra lösning på sina olika tjänster.

Containers

Platsen med containers har ritats in på illustrationskartan.

Kundentré

Det är fördelaktigt om ICAs entré vändes mot torget. Det skulle berika torget och den risk för påkörningar som beskrivs i skrivelsen skulle minska. Detta är en mycket liten åtgärd som endast kräver att dörröppningen placeras om utan följdverkan på övriga butiken. Det planerade torget har en bättre placering än det befintliga eftersom det berikar området och bostadshusen istället för att vända sig ut mot en trafikerad väg.

ICA TRANSPORTCHEF SYD OCH VÄST

Vi har tagit del av det nya förslaget avseende om byggnationen av lastgården på ICA Supermarket Vallås.

I dagsläget så leveraras butikens varor med ekipage (24 meter) för att minska miljöbelastningen samt möjliggöra för ett effektivt transportflöde. Varorna levereras idag mellan kl.06.00-kl.20.00 för att butiken ska ha en så bra varuförsörjning som möjligt. Om denna ombyggnation blir verklighet så kommer vi endast att kunna leverera butikens varor med bil vilket kommer att belasta miljön negativt med fler leveranser, cirka dubblat antal, och påverkar boende negativt. Butiken måste ha leveranser kontinuerligt över dagen för att det ska vara en välfylld och attraktiv butik för konsumenten. För att säkerställa en god varuförsörjning till butik krävs tillgänglighet för 24-metersekipage och öppettider på lastgården mellan kl.06.00-kl.20.00.

Vi kan inte heller garantera att leveranstiderna gäller i framtiden. Det kan bli aktuellt med både kvälls- och nattleveranser, för att kunna förse butiken med god varuförsörjning. Leveranstider förändras i takt med butikens marknad och omvärld.

Kommentar

Planförslaget har ändrats i granskningshandlingen till att längan runt inlastningen fått användningen C – Centrum (dvs. samma som befintlig användning) istället för B – Bostäder. Detta med hänsyn till de uppgifter som har framkommit i samrådet, med verksamhetsbuller även kväll och natt från ICA, samt behovet av utrymme på lastgården. Därmed undviks de problem ICA beskriver som hade uppkommit om radhus etablerades på platsen.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- *Planområdet utökas ej.*
- *Avståndet mellan infarten till Vallås och infarten till Vallås Centrum kommer inte att öka.*
- *På västra parkeringen bibehålls prickmarken.*
- *Parkmarken och cykelvägens sträckning bibehålls vid infarten.*
- *Användningen komplettering inte med C i planens östra kvarter.*
- *Parkeringsytor planläggs med P (Parkering)*

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Valthornet 2, Valutan 1	Halmstads Fastighetsaktiebolag	Box 147, 301 04 Halmstad
Vattnet 1	If Metall Avd 44 Halland	Älesvägen 2, 302 58 Halmstad
Vasen 1	Enver Parallangaj	Älesvägen 1, 302 58 Halmstad

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
	ICA Supermarket	Vallås Centrum, 302 58 Halmstad
	ICA Sverige AB	mats.tangden@ica.se
	ICA Transportchef Syd & Väst	fia.andersson@ica.se

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Annika Hansson
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2016-07-13

Dnr KS 2015/0529

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 14 juni 2016, § 72 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **VALTHORNET 2 m.fl. Vallås Centrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1105 K. Tillkännagivande omjusteringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 17 juni 2016.

Länsstyrelsen har den 27 juni 2016 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 13 juli 2016**.

Samhällsbyggnadskontoret den 13 juli 2016

Annika Hansson

Sändlista
Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret
Teknik- och fritidsförvaltningen
LBVA
HEM
HFAB