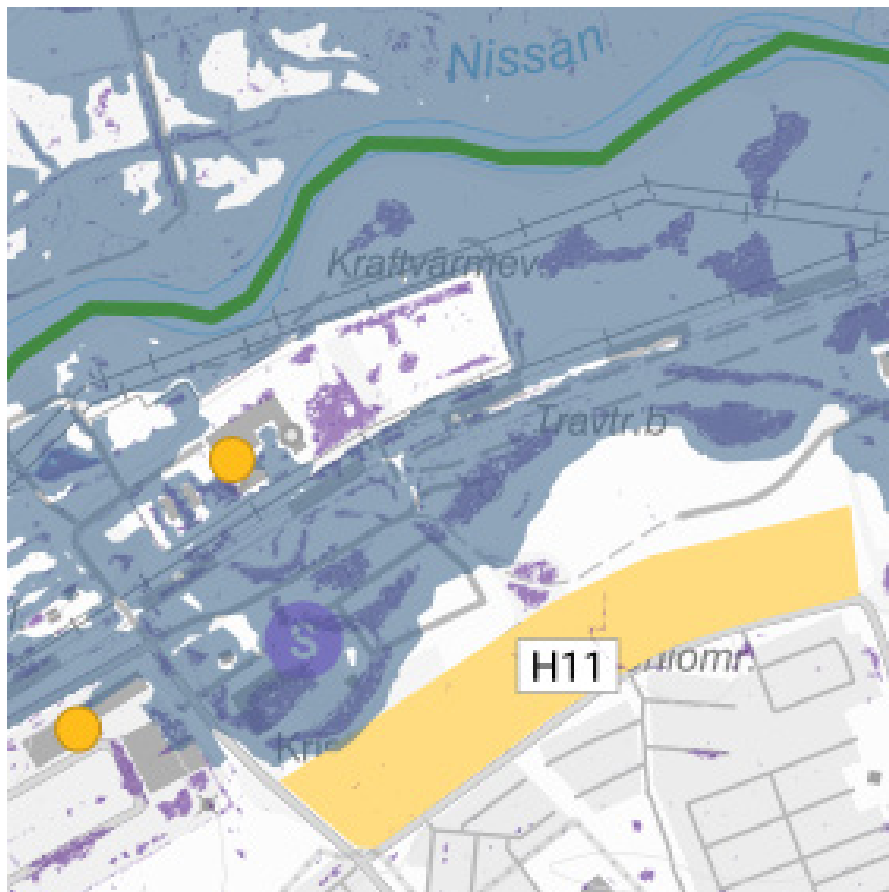


# PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

Tillhörande detaljplan för

## Skedala 1:11, Kristinehedsgymnasiet



VALLÅS, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2019/00636  
Samhällsbyggnadskontoret 2021-02-16

# INNEHÅLL

- 3 INLEDNING
- 5 MILJÖBEDÖMNING
- 6 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
- 7 FÖRUTSÄTTNINGAR
- 20 PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
- 30 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Framsidan:

Utdrag ur Framtidsplan 2050, samrådshandling.

Illustrerat är planerad bebyggelse (H11), kluster av ny offentlig service (S), stående vatten vid 100 årsregn (lila), översvämning (blå), miljöstörande verksamhet (gul prick), miljökvalitetsnormer-vattendrag (grön linje).

# INLEDNING

## PLANHANDLINGAR

### Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, 2021-02-15
- Grundkarta, 2020-05-29, rev. 2021-01-15

Övriga handlingar/utredningar:

- Kulturhistorisk utredning 2020, Kristineheds manbyggnad. Rapport 2020:38, Kulturmiljö Halland.
- Bullerutredning Skedala 1:11. Brekke & Strand 2021-01-19.
- Markteknisk undersökningsrapport/ Geoteknik, rev A. AFRY 2020-08-28.
- PM Geoteknik. AFRY 2020-08-28.
- Dagvattenutredning, Detaljplan del av Skedala 1:11. SWECO 2021-01-29.

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

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

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Syftet är att utöka skolområdet på fastigheten Skedala 1:11 genom att pröva detta i detaljplan.

### Huvuddrag

Planen omfattar den östra delen av fastigheten Skedala 1:11 där Kristinehedsgymnasiet redan finns med fordonsprogrammet. Till detta hör ett övningsområde för entreprenadmaskiner. Närmast järnvägslinjen, HNJ -banan, finns en obebyggd yta som även den kan nyttjas för skolverksamhet, dock med begränsningen som riskområde. På området finns även en föreningslokal med tillhörande bouleplan.

Vägen till skolan, Kornhillsvägen, bör förses med övergångsställe och korsningen Kornhillsvägen, Kristinehedsvägen bör göras tydligare syftande till att öka säkerheten. Detta ligger utanför planområdet men bör beaktas under utförandet.

## BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav 2019-09-10 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra följduppdrag till Lokalförsörjningsplanen. Enligt Planeringsdirektivet finns investeringsmedel avsatta för en utökning av Kristinehedsgymnasiet med byggprogrammet. Detaljplanen reglerar dock inte vilka gymnasieprogram som kan etableras på området.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, KSU§17, Dnr KS 2019/00636 har 2020-01-14 gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva skoländamål på del av fastigheten Skedala 1:11. Ny detaljplan bör kunna antas senast under fjärde kvartalet 2021.

## PLANDATA

### Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget ca. 3,5 km från Halmstad centrum och innefattar del av fastigheten Skedala 1:11 och begränsas av HNJ-banan i norr, Vallås 1:5 i öster, Vallås 1:1 med Vallås 1:6 i söder och av Kornhillsvägen i väster. Planområdet är ca. 126 000m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Planområdet, del av fastigheten Skedala 1:11 ägs av Halmstads kommun.



Bild. Planområdet.

# MILJÖBEDÖMNING

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

God bebyggd miljö.

under denna rubrik finns tio preciseringar av vilka följande särskilt berör planen:

- Hållbar bebyggelsestruktur.
- Kulturvärden i bebyggd miljö.

En förtätning av befintlig stadsmiljö är hållbar med avseende på infrastruktur, kollektivtrafik, tillgång på gång- och cykelvägar, grönområden, avfallshantering, service och kultur med mera.

Citat Sveriges miljömål ”Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas”.

Planförslaget bedöms tillgodose kraven enligt ”God bebyggd miljö”.

## Behovsbedömning

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

## Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Beaktas bör dock att industribullernivån från Kristineheds värmeverk regelbundet bör kontrolleras.

I stället för en miljökonsekvensbeskrivning har riktade utredningar utförts.

Följande är hämtat ur ”Undersökning av betydande miljöpåverkan”:

Norr om planområdet och HNJ-banan finns Kristineheds värmeverk som drivs av HEM (Halmstads Energi och Miljö AB). Beträffande värmeverkets nuvarande och närmast planerade buller är detta beaktat i Bullerutredning Skedala 1:11. HEM avser utföra en förnyad tillståndsansökan och även en beräkning på spridning avseende particklar och luftkvalité.

Öster om planområdet finns en övningsbana för Halmstad travbana. Övningsbanan ligger inom av Folkhälsomyndigheten rekommenderade 200m. Närmaste stallbyggnad ligger ca 600m från planområdet. Lagstiftning beträffande hänsynsregler står att finna i 2 kap. Miljöbalken.



# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## PLANER OCH PROGRAM

### Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

Planen är förenlig med översiktsplanens, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15), intentioner och anges som tillkommande i Lokalförsörjningsstrategi 2018-27 under innevarande planperiod. I Framtidsplan 2050, ännu inte antagen, föreslås planområdet få ett "Kluster av offentlig service". Detta kan vara skola, äldreboende, bibliotek, idrottshall etc. Direkt söder om planområdet föreslås i Framtidsplan också Vallås att växa norrut med ca. 150 bostäder (H11).

Norr om planområdet ligger Kristineheds värmeverk som är en "miljöstörande verksamhet".

### Gällande detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt.

I norr gränsar området till detaljplan 1380K-P1028, Kristinehedsverket. I sydost gränsar området till detaljplan 1380K-E216, del av Erlandshus. Utmed Kornhillsvägen mot väst gränsar området till detaljplan 1380K-P524, industriområde.

### Kommunala handlingsprogram

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

*Handlingsprogram för hållbara transporter*

*Ekohandlingsprogram*

*Halmstads gröna värden*

*Handlingsprogram för bostadsförsörjning*

*Planeringsdirektiv med budget*

*Energiplan*

*Policy för projektering och byggnation av förskolor och skolor (KS 2017/00454).*

Som styrande princip anges:

Utomhusyta (gymnasieskolan): minst fem kvadratmeter per elev.

Partiklar PM10: dygnsmedelvärde högst 35 mikrogram per kubikmeter under det antal dygn som stadgas i luftkvalitetsförordningen och årsmedelvärde högst 20 mikrogram per kubikmeter.

Skyddsavstånd vid djurhållning: 200 meter om inte åtgärder vidtagits som medger kortare avstånd, dock aldrig kortare avstånd än 50 meter.

### Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

## RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Närmaste Natura 2000 områden är i väster Aleskogen och i öster Fylleån. Dessa områden är belägna 5 respektive 2km från berörd fastighet.

Järnvägen norr om fastigheten är ett riksintresse.

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken eftersom planen syftar till en ” användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning” samt att planområdet inte är av riksintresse.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### MARK, VATTEN OCH VEGETATION

#### Mark och vegetation

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

Inga kända eller förmodade markföroreningar finns.

#### Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd. Områdets grundvatten betecknas som sårbart.

#### Geotekniska förhållanden

Jordarter med densitet, vattenkvoter och friktionsvinklar mm. redovisas i utredningarna ”PM Geoteknik” och ”Markteknisk undersökningsrapport/ Geoteknik”. Som slutsats och rekommendation i PM Geoteknik står under rubriken Allmänt bland annat följande att läsa:

”Ett lösare skikt med mäktighet om ca 5 till 8 m med sättningskänslig jord förekommer i norra och västra delarna av området och minskar i mäktighet i sydsydostlig riktning för att helt saknas i det som benämns område 2 enligt bilaga 1.

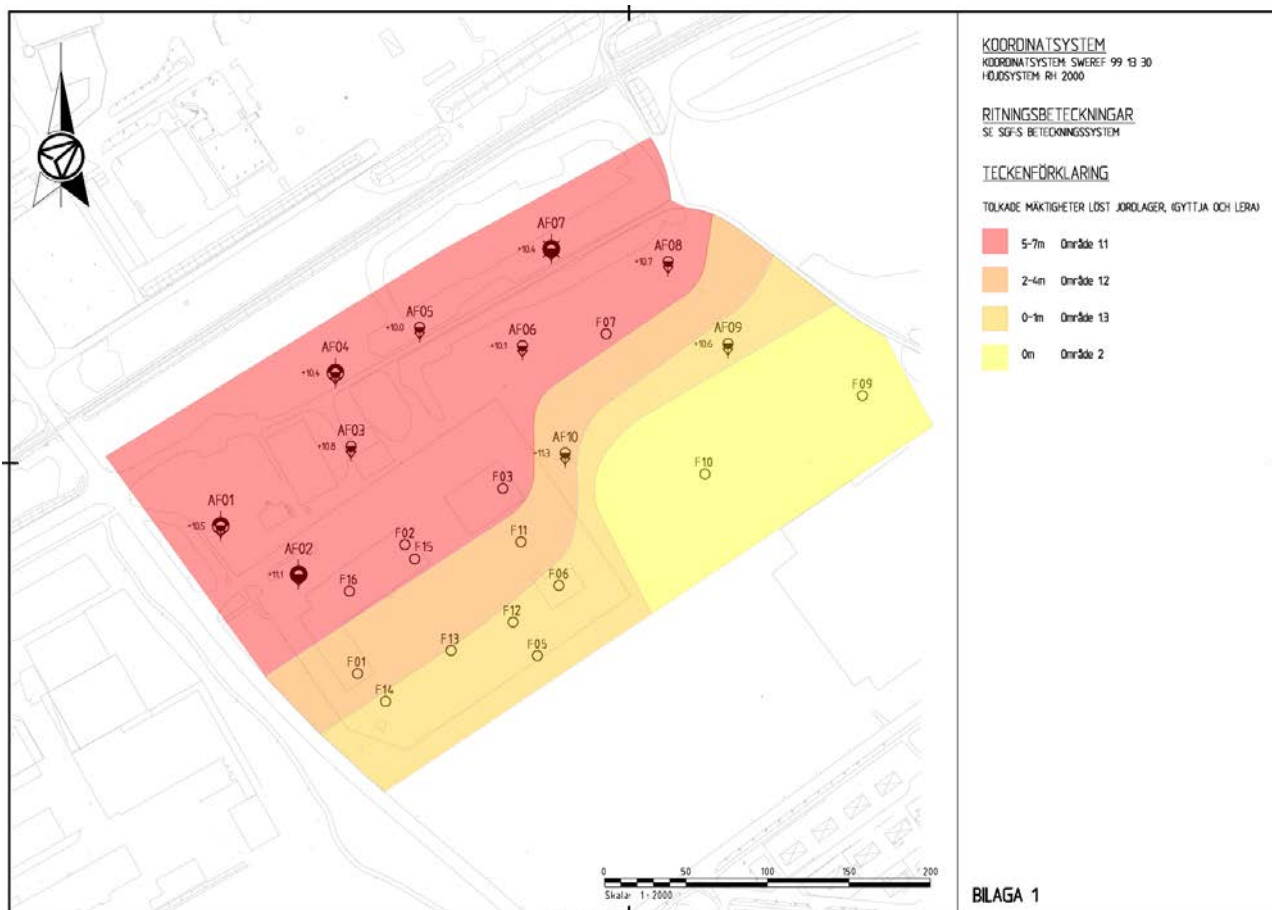


Bild. Bilaga 1 ur PM Geoteknik.

Under rubriken Grundläggning står bland annat:

Inom område 1.1 – 1.3 (bilaga 1) bedöms grundläggning av konstruktioner kräva åtgärder för att hantera sättningar. Val av åtgärd beror på konstruktionens vikt och tolerans för sättningar. Inom område 1.1 och 1.2 bedöms åtgärder kunna omfatta exempelvis förbelastning med överlast, pålning eller kalkcementpelare. Inom område 1.2 bedöms urskiftning av sättningskänslig jord eller plintgrundläggning eller förbelastning vara möjliga alternativ. Ur grundläggningssynpunkt är marken generellt gynnsammare i sydostliga delar av området och där sättningskänslig jord saknas bedöms grundläggning företrädevis kunna ske med metoder för ytlig grundläggning, exempelvis plattgrundläggning. Val av grundläggningsmetod väljs av konstruktör i senare skede och bör väljas i samråd med geotekniker.

Jorden innehåller silt vilket är mycket tjälfarligt och känsligt för vatten.

All organisk jord inom byggnadsytor och planerade hårdgjorda ytor ska skiftas ur och ersättas med fyllning av friktionsjord eller krossmaterial.

Under rubriken grundvattennivå och framtida påverkan står bland annat:

Medelgrundvattennivån har utifrån undersökningstillfället maj 2020 konstaterats motsvara fri vattenyta på nivå +9,2, alternativt ca en meter under markytan.

I samband med projekteringen av området för fordonsprogrammet är en mätning av radon utförd.



Den visar låg eller normal förekomst. Denna ligger till grund för ett antagande om övrig mark på planområdet.

### **Kulturmiljöer och fornlämningar**

Planområdet berörs av kulturmiljövårdsprogram för staden. Kristinehed gård omnäms 1814 i en beskrivning av Skedalas marker. Citat Kulturhistorisk utredning: ”På en karta från 1856-59 är gården inritad på befintlig plats, med en manbyggnad som flankeras av två flygelbyggnader samt ekonomibyggnader på motsatt sida Kristinehedsvägen. Till gården hörde under en period även statarbostäder. Manbyggnaden omges av en stor trädgård som ramas in av äldre träd. Här finns även enstaka äldre träd och buskar i trädgården. Den kvarvarande trädgårdsytan är viktig då den bidrar till förståelsen av den herrgårdsliknande gårdsmiljön”.

Kristinehedsvägen tillkom vid gårdens uppförande och på 1870 talet byggdes Halmstad-Jönköpings järnväg, HNJ-banan över gårdens mark.



Flygfoto över gården från 1959. Här syns ekonomibyggnaderna från 1921 samt en mindre och något äldre ekonomibyggnad på andra sidan Kristinehedsvägen. Notera de lantliga obebygda omgivningarna. Källa: Arkiv Digital

Bild. Hämtad ur Kulturhistorisk utredning.



#### Värdefulla karaktärsdrag - byggnaden

1. Form, volym och material
2. Fasadmaterial - puts
3. Fasaddekorationer så som fris och kransgesims
4. Symmetriskt placerade fönsteröppningar
5. Sadeltak
6. Verandans form och trappa
7. Interiöra äldre snickerier så som spegeldörrar och profilerade foder.
8. Eldstad i bottenvåningen



#### Värdefulla karaktärsdrag - miljön

1. Trädgårdsytan kring manbyggnaden (se röd markering)
2. Byggnadens fristående placering
3. Äldre träd kring och inom tomten som markerar trädgårdens utbredning (på flera ställen längs och inom det markerade området)
4. Grindstolpe och infartsväg
5. Kristinehedsvägens sträckning framför gårdstomten

Bilder. Karaktärsdrag ur Kulturhistorisk utredning.

Några kända fornlämningar finns inte.

#### Parker och torg

Närmsta park är Folkparken ca. 2,5km väster om planområdet och närmsta torg är Vallås centrum ca. 2km söder om planområdet.

#### Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär inte att några områden med höga ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering. Något behov av kompensationsåtgärder bedöms därmed inte vara aktuellt.

#### BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse i området består av manhuset till Kristineheds gård från 1800 talet. Byggnaden är klassad med B vilket innebär att, citat Kulturhistorisk utredning, ”byggnaden är av objektvärde, av regionalt intresse samt omistlig”. Manhuset stod klart 1860. Byggnaden nyttjas nu som föreningslokal för en bouleklubb och som replokaler till musiker. För bouleklubben finns även intilliggande, mindre förrådsbyggnader.

Vidare citat Kulturhistorisk utredning, ”Interiört präglas byggnaden av förändringarna som skett under 1900-talets andra hälft, men här finns äldre snickerier och eldstäder av kulturhistoriskt värde.”

På området finns också fordonsprogrammets hallbyggnader. Dessa består av verkstäder för person- och lastbilar, en truckhall och en carport för lastbilar och entreprenadmaskiner. I huvudbyggnaden finns även kök och rum för teoretisk undervisning.





Bild. Kristinehedsgymnasiet fordonprogram. Huvudbyggnaden närmast i bild.

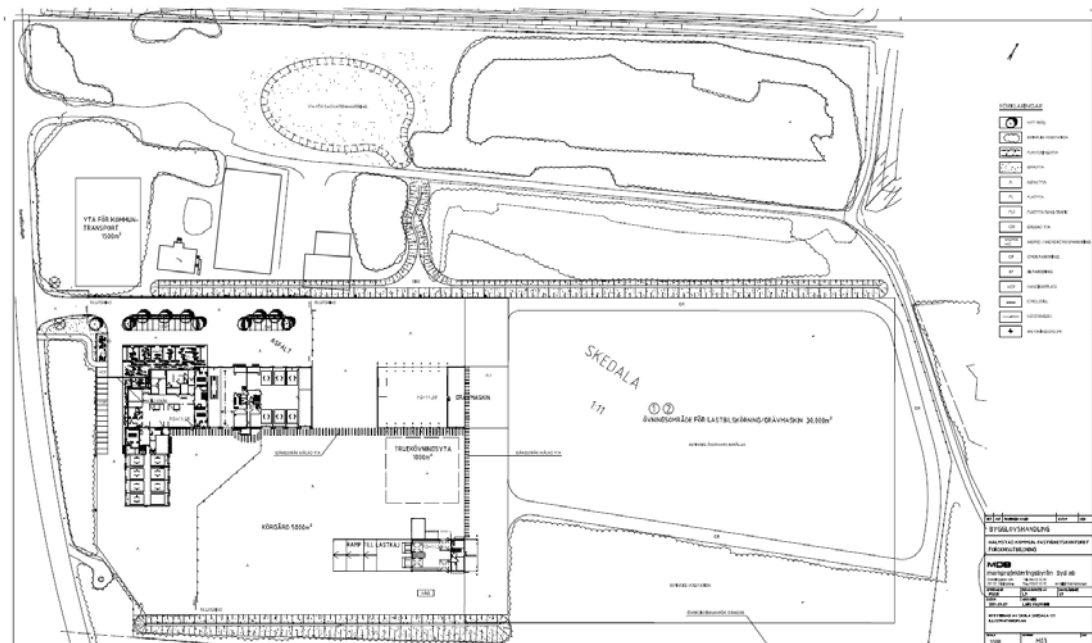


Bild. Illustrationsplan till bygglovsansökan, fordonprogrammet.

## Samhällsservice

I närheten finns ingen direkt service i form av butiker men möjligheter till rekreation t.ex. genom närheten till Nissan (grönplan, rekreativvärde) och ett grönt utvecklingsstråk mellan fastigheten Vallås 1:1 över Nissan till Sperlingsholm (grönplan, naturvärde).

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykeltrafik

Det finns en cykelväg längs Kornhillsvägen och Kristinehedsvägen och möjligheterna att ta sig till Halmstad centrum per cykel är goda.

### Kollektivtrafik

Busshållplatsen trafikeras av linje 303, Halmstad resecentrum-Sannarp-Kristinehedsgymnasiet. Denna är belägen i direkt anslutning till Kristinehedsgymnasiet, fordonsprogrammet och angörs i anslutning till daglig skolstart och avslut med 4 turer före 8.10 och 5 turer efter 14.00.

Nedanstående visar ett trafikunderlag för tågtrafik. Värdena är hämtade från Trafikverkets trafik- och bullerprognoser, redovisade i ”Bullerutredning Skedala 1:11”.

Tabell 6: Trafikmängd för tågtrafik. Prognos för år 2040.

Väg	Tåg, 2040	Antal tåg, Dygn	Tåglängd, medelvärde [m]	Tåglängd, max [m]	Hastighet [km/h]
Falkenberg-Halmstad	Godståg	17,9	572	630	100
Falkenberg-Halmstad	X60	7	170	170	130
Falkenberg-Halmstad	X50-54	14	110	110	130
Falkenberg-Halmstad	X31/32	59,6	160	240	130
Värnamo-Halmstad	Godståg	4,3	572	630	100
Värnamo-Halmstad	Y31/32	14	55	55	110

Bild. Tabell 6, Bullerutredning.

### Biltrafik och gator

Tabell 5 visar ett vägtrafikunderlag upprättat 2020 för relevanta vägar. Värdena är redovisade i ”Bullerutredning Skedala 1:11”.

Tabell 5: Trafikmängd för vägtrafik. Prognos för år 2040.

Väg	Hastighet	ÅDT (2040)	Andel tunga fordon
Kristinehedsvägen	60 km/h	3 744	13%
Mineralvägen	40 km/h	1 346	10%
Kornhillsvägen	40 km/h	3 249	13%
E20, nordlig riktning	100 km/h	21 452	19%
E20, sydlig riktning	100 km/h	21 001	19%

Bild. Tabell 5, Bullerutredning.

### Cykel- och bilparkering

På fastigheten finns 33 parkeringsplatser för bil och en för rörelsehindrade samt 144 parkeringsplatser för cykel. Dessa tillhör skolans fordonsprogram.

## 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 självmant 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.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft och vattenkvalitet som tillämpas i Halmstad.

### Social hållbarhet

I planarbetet ska en bedömning göras beträffande jämställdhet och jämlikhet. En sammanfattning av nuläget innebär följande:

-Fastigheten Skedala 1:11 är bebyggd med Kristinehedsgymnasiets fordonsprogram.

-Halmstad kommuns delaktighet i CEMR-deklarationen (Europeiska deklarationen för jämställdhet) med anslutning till UNDP och FN's mål nr 5. Jämställdhet. En detaljering finns för Sverige, Halmstad och Samhällsbyggnadskontoret. För samhällsbyggnadskontoret gäller bland andra Artikel 21, Säkerhet och trygghet: "Utformning av den lokala miljön och närheten till befolkade lokaler så att man blir sedd och hörd i det offentliga rummet spelar stor roll för tryggheten. Kvinnor och män har olika upplevelser".



Området befolkas av i första hand personal, elever och lärare till Fordonsprogrammet men även av gäster då programmet har en koppling till näringslivet. Utöver dessa finns tidvis på området föreningsmedlemmar till Bouleklubben och musiker.

### **Störande verksamheter och farligt gods**

Som störande verksamheter kan Kristinehedsverket och HNJ banan nämnas.

### **Risk**

Järnväg.

Norr om fastigheten trafikeras ett järnvägsspår med ”farligt gods”. Ett generellt säkerhetsavstånd är 60 meter från spårmittpå närmaste spår. Varje enskilt fall ska dock prövas av Trafikverket vilket kan medföra krav på större avstånd.

Citerat från Trafikverkets webbsida:

”Trafikverket anser att parkeringsplatser bör anläggas minst 15 meter från järnvägen (räknat från spårmittpå närmaste spår). Ett längre avstånd eller någon form av skydd kan behövas vid högtrafikerade banor och om tågen bromsar in vid den aktuella platsen. Körytan inom parkeringsområdet kan anläggas 10 meter från spårmittpå”.

Även Länsstyrelsen har riktlinjer gällande ”Avstånd och säkerhetshöjande åtgärder kring transportleder för farligt gods i Hallands län”, Meddelande 2011:19. För planområdet bedöms ett riskavstånd från HNJ-banan enligt tabell 6, avsnitt 8.2.1 Avstånd som ”Tätort, Väg-Låg, 60/30”.

Kristinehedsverket.

Norr om järnvägen ligger HEM's värmeverk på fastigheten Värmekällan 1. Verket är en för kommunen samhällsviktig funktion gällande avfallshantering och energiåtervinning. Kristinehedsverket är en tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet, en A-verksamhet. En tillståndspliktig verksamhet, i synnerhet på A-nivån, anses generellt ha en förhållandevis stor miljö- och omgivningspåverkan.

Översvämning.

I Dagvattenutredning beskrivs följande.

”Under 2014 genomförde Sweco en översvämningsskartering utmed Nissan på uppdrag av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB). Resultatet är ett underlag som visar översvämningens utbredning vid 50-, 100- och 200-årsflöde, samt vid beräknat högsta flöde (BHF). Kartläggningen bedöms vara detaljerad och kan användas vid planering av räddningstjänstens insatsarbete, kommunal riskhantering och samhällsplanering. MSB:s skartering visar att utredningsområdet inte ligger inom riskområde för översvämning vid 50, 100 eller 200-årsflödet men däremot vid BHF. Beräknat högsta flöde gäller för dagens klimat och visar de områden som översvämmas. Naturliga faktorer som bidrar till höga flöden samverkar, så som snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark etc. Grovt uppskattat motsvarar BHF ett 10 000-årsflöde. I Figur 13 presenteras översvämningens utbredning vid 100- och 200-årsflöde samt vid BHF.

I händelse av att BHF inträffar kommer större delen av planområdet att översvämmas. Ny sammanhållen bebyggelse och bebyggelse med samhällsviktig verksamhet (tex. Räddningstjänst, sjukhus, reningsverk samt el-/teleanläggningar) skall enligt Boverket placeras över BHF. ”Sammanhållen bebyggelse” definieras av plan- och bygglagen som minst tre byggnader placerade på minst två tomter som angränsar till varandra alternativt skiljs åt av en väg, gata eller parkmark. Med anledning av denna definition anses planområdet istället omfattas av Boverkets beskrivning för ”samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt”, vilka kan tillåtas att placeras inom områden med måttlig sannolikhet för

översvämning och ska säkras för 200-årsflöde i vattendrag. Denna plan påverkas ej av 200-årsflödet i Nissan, se Figur 13.

Goteborgs stad rekommenderar till exempel i sin ÖP att nya byggnader ska ha färdigt golv på en nivå 0,2 meter ovan översvämningsnivå vid 200-årsflöde i vattendrag. (Gäller ej för nyanlagda samhällsviktiga funktioner som ska placeras på nivå över BHF).



**Figur 13. Översvämningsutbredning vid höga flöden i Nissan. Utbredningen är hämtad från Översvämningsportalen (MSB, 2020).**

Bild. Översvämningskartering ur Dagvattenutredning, Detaljplan del av Skedala 1:11.

### Buller

I "Bullerutredning Skedala 1:11" står följande beträffande buller från närliggande Kristinehedsverket, HEM's värmekraftsanläggning:

"I Tabell 1 anges de riktvärden som enligt Boverket bör gälla vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller. Ljudnivåerna kan även användas vid planläggning av skolor, förskolor och vårdlokaler och bör då tillämpas för de tidpunkter då lokalerna används. I Tabell 2 anges motsvarande högsta önskvärda ekvivalenta ljudnivå för skol- eller förskolegårdar på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård, Tabell 3, är givna i Naturvårdsverkets NV-01534-17, september 2017.

**Tabell 1: Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad (samt förskolor, skolor och vårdlokaler)**

	L <sub>PA</sub> dag (06-18) [dB]	L <sub>PA</sub> kväll (18-22) samt lör-, sön- och helgdag (06-18) [dB]		L <sub>PA</sub> natt (22-06) [dB]
<b>Zon A</b> <i>Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer</i>	50	45	45	45
<b>Zon B</b> <i>Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida* finns och att byggnaderna bulleranpassas.</i>	60	55	50	50
<b>Zon C</b> <i>Bostadsbyggnader bör inte accepteras.</i>	>60	>55	>50	>50

\* I zon B bör bostadsbyggnader ha en ljuddämpad sida där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden. Med ljuddämpad sida menas i detta fall ett frifältsvärde utomhus vid fasad på högst 45dB under den tid då skolan används.

**Tabell 2: Högsta önskvärda ekvivalenta ljudnivå (dagtid) på skol- och förskolegårdar från industri- och annat verksamhetsbuller.**

	Ekvivalent ljudnivå under dagtid (dBA)
De delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet	50

**Tabell 3: Ljudnivå från väg- och spårtrafik på ny skolgård, frifältsvärde**

	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70*

\*Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maximme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

Bild. Bullerutredning Skedala 1:11.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Längs Kornhillsvägen är ett antal ledningar dragna. Dessa ägs av: Skanova. Ledning är även dragen till Manngårdsbyggnaden. HEM. Ledningar finns även in på planområdets nord-västra del. Halmstads stadsnät.

### Dricks- och spillvatten

Planområdet omfattas delvis av Va-verksamhetsområde vilket handhavs av LBVA.

Längs Kornhillsvägen är ett antal ledningar dragna. Dessa ägs av:

LBVA. En ledning för katodiskt skydd är dragen i den grusväg som korsar planområdet i öst-västlig riktning.

Två brandposter finns i området. En vid infarten till skolan och en vid skolans sydöstra del. Brandposternas kapacitet är 15-20 l/s.

### Dagvatten

Planområdet omfattas delvis av Va-verksamhetsområde vilket handhavs av LBVA.

Skyfall.

De befintliga lägpunkterna inom utredningsområdet är lokaliserade främst i områdets norra och västra del. Höjdsättning för den planerade byggnationen i norr saknas vid framtagandet av denna utredning. Eventuellt behöver vidare skyfallsutredning göras när den nya höjdsättningen är känd. Detta enligt ”Dagvattenutredning, Detaljplan del av Skedala 1:11”. Som underlag till denna utredning finns en mer detaljerad som upprättades i samband med projekteringen av fordonsgymnasiet, ”Dagvattenutredning för del av Skedala 1:1”. I denna beskrivs nu befintlig dagvattenanläggning och några då styrande plushöjder.

”Färdigt golv på samtliga byggnader är +11,30, vilket är 60-80 cm över befintlig marknivå. Samtliga hårdgjorda asfaltytor kommer att fyllas upp över befintlig marknivå så att dessa ligger mellan nivåerna +11,25 - 10,90.

Dagvattenutredning, Detaljplan del av Skedala 1:11 beskriver ytterligare förutsättningar:

Svenskt vattens publikation P110 mfl.

Befintlig servisledning som avleder dagvatten från området.

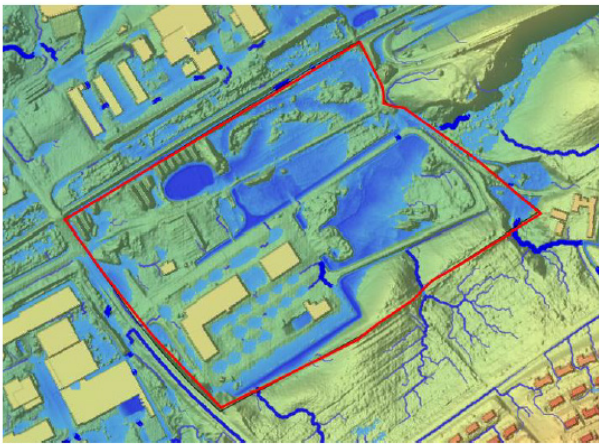
Klimatfaktor 1,3.

Dagvattenhanteringen ska efterlikna naturens processer.

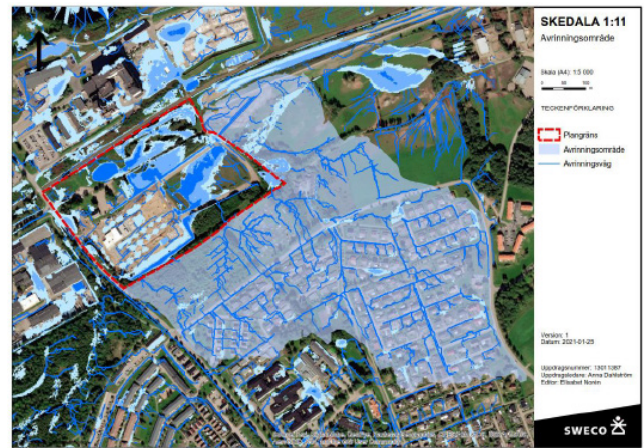
Rening av dagvatten ska ske lokalt inom utredningsområdet.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvattenförekomster och ”icke-försämringskravet”.





Figur 6. Avrinning inom och i direkt anslutning till utredningsområdet samt lågpunkter efter utbyggnad av fordonsgymnasiet.



Figur 7. Avrinningsområde till utredningsområdet då terrängmodellen belastas med ett regn med djup 71 mm (korresponderar med ett 100-årsregn med klimatfaktor och varaktighet på en timme).

Bilder hämtade ur Dagvattenutredning, Detaljplan del av Skedala 1:11. Till vänster utredningsområdets avrinning. Till höger området vid ett hundraårsregn under en timme.



Figur 8. Anslutningspunkter för dagvatten.

Bild. Anslutningspunkter för dagvatten. Anslutning av den tillkommande exploateringen planeras anslutas till anslutningspunkt A1. Öster om A1 syns områdets fördröjningsdamm.

Översvämning, beräknat högsta flöde (BHF).

Planområdet anses omfattas av Boverkets beskrivning för ”samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt”, vilka kan tillåtas att placeras inom områden med måttlig sannolikhet för översvämning och ska säkras för 200-årsflöde i vattendrag. Denna plan påverkas inte av 200-årsflödet i Nissan. Om vattennivån stiger till en nivå motsvarande BHF översvämmas i stort sett hela planområdet.



Recipient.

Utredningsområdet avrinner till Nissan (Slottsmöllan-Teglabäcken) som är en klassificerad vattenförekomst enligt vattendirektivet. En klassning enligt MKN visar att Nissan har en ”måttlig ekologisk status” även om informationens tillförlitlighet kan ifrågasättas och vattenförekomsten ”uppnår inte god kemisk status”.

### **Avfallshantering**

Hantering av avfall sköts av HEM och bygger på källsortering.

# PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

## MARK, VATTEN OCH VEGETATION

### Mark och vegetation

Va-verksamhetsområde utökas till att omfatta hela planområdet. Detta gäller vatten, spillvatten och dagvatten.

I dagvattenutredningen föreslås två systemlösningar för omhändertagandet. Generellt föreslås oljeavskiljare för hårdgjorda ytor.

Alternativ ett har en torr damm liknande den befintliga. Dagvattnet föreslås avledas till grönstråket längs järnvägen via ett långstråk/svackdike från söder till norr och vidare mot dammen i planområdets nordvästra del. Avrinningsområde 2 och 3 fungerar som tidigare. Dagvattnet leds via dammen till anslutningspunkten A1. Skötsel och underhåll av en damm är essentiellt för att renings- och fördröjningsfunktionen över tid ska säkerställas. Dammen kan då bidra till ekosystemtjänster. Sammanfattningsvis bedöms utredningsområdet med tillhörande dagvattenhantering inte äventyra vattenförekomstens möjligheter att fortsatt uppnå beslutade MKN för vatten. Då exploateringen inte bedöms påverka vattenförekomsten Slottsmöllan-Teglabäckens status och halten i recipienten inte förändras bedöms inte heller nedströms vattenförekomst att påverkas.

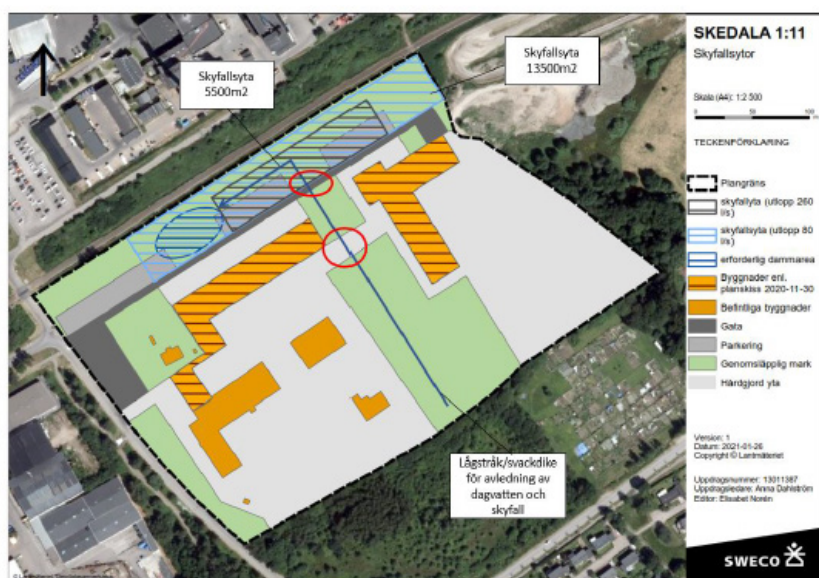
Alternativ två är en systemlösning med våtmark. En våtmark måste ha en permanent vattenvolym och därför bör grundvattennivåerna vid den specifika lokaliseringen studeras över tid för att säkerställa om den underliggande marken periodvis ligger ovan grundvattenytan och är genomsläpplig. Är den underliggande marken genomsläpplig kan ett tätskikt behöva implementeras. Denna alternativa dagvattenhantering (våtmark och diken) ger lägre utgående årliga halter och mängder till recipienten än för föreslagen systemlösning. I den alternativa reningslösningen kommer bakgrundshalten i vattenförekomsten vara styrande, precis som i systemlösningen, eftersom flödet från området är litet i förhållande till recipientens flöde. De lägre utsläppsmängder och halter som den alternativa systemlösningen bidrar med kommer därför sannolikt inte leda till en förbättring av status i recipienten.

Enligt ”Undersökning av betydande miljöpåverkan” under rubriken ” effekter av planens genomförande på miljö kvalitetsnormer och miljömål” beskrivs beträffande myllrande våtmarker att arbetet med återskapande och restaurering generellt går långsamt. Föreslagen alternativ systemlösning är likvärdig eller bättre vad gäller reningseffekten än altrnativet torrdamm. Möjligen kan anläggningskostnaden vara högre men området kunde med en våtmark något avhjälpa bristen på sådan.



Figur 18. Figuren visar rekommenderade sekundära avrinningsvägar vid skyfall, dvs. lågstråk och lutningar i terrängen där stora volymer vatten kan avrinna.

Bild. Avrinningsvägar hämtad ur dagvattenutredningen. Illustrerad byggnation, skiss 2020-05-19.



Figur 19. Ytbehov för skyfallsytor för de två olika utloppsflödena. Röd markering visar de områden där höjsättningen behöver medge att skyfallslöde kan passera över vägbana.

Bild. Ytbehov vid skyfall hämtad ur dagvattenutredningen. Röda ringar visar var marken behöver sänkas för överrinning.

Dagvattenutredning, Detaljplan del av Skedala 1:11 avslutas med resonerande slutsatser. En förkortad redogörelse följer nedan.

- Utifrån tillgängliga data bedöms att det finns viss möjlighet till infiltration av dagvatten i området.
- Det finns idag flera lågpunkter i området som riskerar att fyllas med vatten vid stora regn. Vid kommande planarbete är det viktigt att utforma höjdsättningen så att det finns ytliga avrinningsvägar för vattnet vid kraftiga regn och att inga lågpunkter eller instängda områden skapas när området exploateras.
- Dagvattnet bör renas enligt föreslagen principlösning innan det släpps till recipient.
- Flödet från utredningsområdet utgör en mycket liten del av det totala flödet i recipienten därför förväntas exploateringen inte att påverka vattenförekomstens möjlighet att uppnå MKN.
- Enligt kravet från LBVA ska dagvattenanläggningarna utformas så att ett 20-årsregn med ett utsläppsflöde motsvarande kapacitet i befintlig servisledning kan fördröjas inom utredningsområdet.
- Ett förslag på systemlösning för dagvattenhantering har tagits fram för utredningsområdet. Reningsberäkningar för alternativ reningslösning (våtmark och diken) har även tagits fram.
- Höjdsättning som tar hänsyn till avrinning behöver tas fram under markprojektering.

Som allmän plats planeras mark längs Kornhillsvägen, längs HNJ banan och en yta för anslutning till ett katodiskt skydd.

#### **Vattenområden och strandskydd**

Ej aktuellt för denna plan.

#### **Geotekniska förhållanden**

Som underlag för detaljprojektering av grundläggning är ”PM Geoteknik” och ”Markteknisk undersökningsrapport/ Geoteknik” (MUR) framtagna.

#### **Kulturmiljöer och fornlämningar**

Kulturhistorisk utredning 2020, Kristineheds manbyggnad. Rapport 2020:38 beskriver att för särskilt värdefulla byggnader och bygglovspflichtiga anläggningar som avses i 8 kap 13 § PBL får kommunen införa bestämmelser om skydd för att tillvarata bebyggelsens kulturvärden.

Detta bör omfatta den trädgård eller del därav som omger manbyggnaden till Kristineheds gård. Utbredningen av trädgården kan relateras till de ädelträd som fortfarande finns på området vid manbyggnaden, bok, lind och ask. Grindstolpe, infartsväg och Kristinehedsvägens sträckning framför gårdstomten bör bevaras enligt beskrivningen under rubrik ”Förutsättningar”.

Området har inga kända fornlämningar.

#### **Parker och torg**

Ej aktuellt för denna plan.

#### **Kompensationsåtgärder**

Ej aktuellt för denna plan.

## **BEBYGGELSE**

### **Användning**

För manbyggnaden till Kristineheds gård föreslås i ”Kulturhistorisk utredning” skyddsbestämmelser. Bestämmelserna övertas och skrivs in på plankartan.

Planområdet avser tillåta skolverksamhet med förtydligandet ”gymnasieskola” enligt rubriken ”bakgrund och uppdrag”. Eftersom Framtidsplan 2050 föreslår ett ”Kluster av offentlig service” med varierat innehåll preciseras inte användningen ”Skola”.

### **Gestaltning**

Plankartans illustration visar en möjlig vidare exploatering av området med början vid busshållplatsen vid Kornhillsvägen. I anslutning till denna ligger Kristinehed gårds manbyggnad. Den är av kulturellt värde och kan även få en pedagogisk funktion till den gymnasieskola som planeras att först byggas ut, byggprogrammet. Manbyggnaden är en del av entrén till skolområdet med en grönyta associerande till den trädgård som tidigare omgav gården. Byggnaden är även av social betydelse och härbärgerar musiker samt en bouleförening. Verksamheterna föreslås få fortsatt möjlighet att verka på området eftersom de bidrar till närvaro utanför skoltid. Intill ryggen på manbyggnaden kan en högre byggnad uppföras med fyra våningar och med ett utbyggt kök och matsal i markplan. Mellan befintlig anläggning för fordonsprogrammet och tillkommande byggprogram löper en gång- och cykelväg mot en central yta för rekreation och uppsamling av dagvatten. Grönytan tjänar även som uppsamlingsplats vid skyfall. Platsen har en utblick mot Kristineheds värmeverk och knyter samman skogsområdet intill HNJ banan via ytterligare en för vattenhantering sänkt grönyta. En möjlig framtida skola bildar fond med en högdal som hörn och landmärke i fem våningar. Till vänster finns byggprogrammets byggård och till höger fordonsprogrammets övningsområde. Gång- och cykelvägens fortsättning leder till en idrottshall i områdets östra del. Söderut kan gång- och cykelvägen därifrån ledas vidare längs kollonilottsområdets kant upp till Mineralvägen. Idrottshallen kan bli ett tillskott även för den ”blandade bebyggelse” som utpekats för Vallås med 150 bostäder (H11) i direkt anslutning till planområdet enligt ”Framtidsplan 2050”. Syftet med beskrivet stråk diagonalt genom området är att skapa orienterbarhet, översiktlighet, insyn, ett genomflöde av människor och nära rekreationsytor för elever, personal och besökare. Gymnasieskolans yrkesprogram hanterar tungt material och fordon vilket också gör att säkra och tydliga stråk bör skapas. I dessa kan även diken för dagvatten och växtlighet få plats. Byggnadernas L-form möjliggör ett gynnsamt innerhörn och friyta med avseende på buller.

I gränsen till riskområdet för HNJ banan föreslås gemensama parkeringsytor liksom en matarväg över eller läng med u området. Detta område föreslås enligt Dagvattenutredning som skyfallsyta och parkeringen ligger på en lägre marknivå, i höjd med ”Naturmarken”.

I Lokalförsörjningsstrategi 2018-27 är elevantalet för Kristinehedsgymnasiet angivet till 180 för befintligt fordonsprogram och 360 för planerat byggprogram. För ”möjlig framtida skola” har samma värden antagits som för byggprogrammet.

Föreslagen gestaltning är ämnad ligga till grund för en exploateringsgrad med hänsyn taget till beskrivningens olika aspekter.



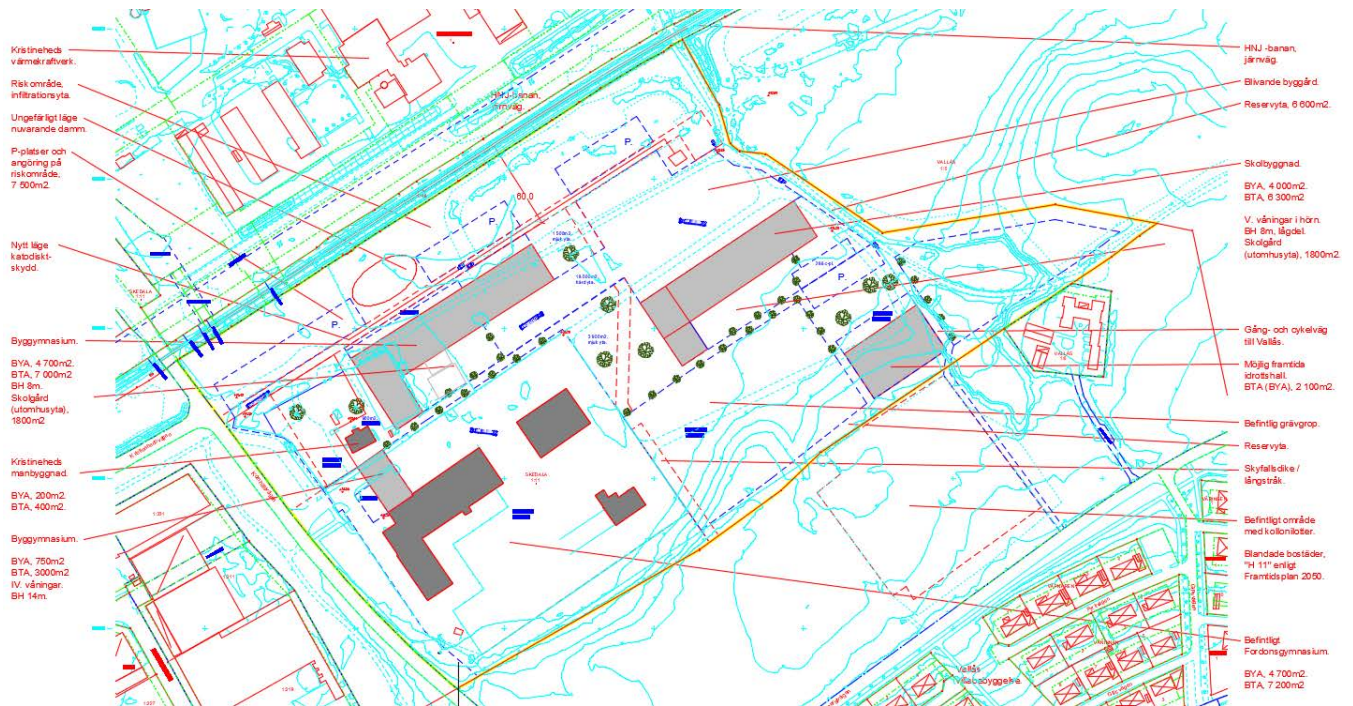


Bild. Illustrationskarta.

### Samhällsservice

Föreslagen exploatering bedöms påverka områdets samhällsservice positivt därför att kundunderlaget till Vallås centrum ökar.

### GATOR OCH TRAFIK

#### Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelvägar förändras inte på grund av föreslagen exploatering.

#### Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik.

#### Biltrafik och gator

Antalet fordon rörelser ökar i området med ett schablonvärde till år 2040 enligt tabell 5 under motsvarande rubrik i kapitel "Förutsättningar".

#### Cykel- och bilparkering

Parkeringsnorm för Halmstads kommun gäller enligt kapitel "Förutsättningar". För gymnasieskolans byggprogram tillkommer parkeringsplatser för cykel och bil, zon 2. För cykel och gäller 0.8 cpl/elev och för bil gäller 4 platser per 1000m<sup>2</sup> BTA. Parkeringsplatser tillkommer för angöring. Byggprogrammet är planerat för 360 elever och med 7000m<sup>2</sup>BTA. För beräknat antal platser se illustration på plankartan.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Miljö kvalitetsnormer

Luftföroreningar är under utredning av HEM och eventuella hästallergener bedöms kunna undvikas med skyddsåtgärder såsom vegetation- och eller en vall mot övningsbanan för travet.

### Social hållbarhet

Enligt bestämmelserna i PBL 1 kap §1 och 2 kap 3§ ska planläggning av mark och vatten främja jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Planen tillgodoser kraven i PBL och relevanta krav i dokument "Arbetsverktyg för en jämställd samhällsbyggnadsprocess", Halmstads kommun. En bilaga till dokumentet som redovisar sammanfattningsvis "åtgärder i planförslaget": Skoländamål ska prövas.

"Tillkommande bebyggelse ska förstärka möjligheten att bli hörd och sedd".

"Positiva konsekvenser" av planförslaget:

Lokalförsörjningsstrategi 2018-2017 uppfylls.

Planen möjliggör att ändamålsenliga lokaler kan byggas.

Intentionerna i översiktsplan uppfylls.

Planerad verksamhet kan verka regionfrämjande.

Planerad verksamhet kan bistå näringslivet med efterfrågad arbetskraft.

"Negativa konsekvenser" av planförslaget:

Närhet till service och cntrumfunktioner saknas.

Möjlighet till kollektivt resande är begränsad.

Planen medför övervägande positiva konsekvenser så en "Social konsekvensbeskrivning" bedöms inte behövas. Fastigheter med skolbyggnader är dock ofta utsatta för skadegörelse och upplevs som otrygga platser efter att ordinarie verksamhet stängt. För att motverka detta så bör byggnaderna placeras och utformas så att insyn och översiktighet på platsen gynnas.

Det är också gynnsamt för platsen om det finns en variation av verksamhet som ger ett flöde av människor under fler av dygnets timmar.

### Störande verksamheter och farligt gods

Se under motsvarande rubrik kapitel "Förutsättningar".

### Risk

Järnväg.

Riskområde för järnväg är till stor del allmän plats och övrig mark inom riskområdet prickas.

Kristinehedsverket.

Industribuller är tagit hänsyn till i förslaget genom att en "tyst sida" skapas för utemiljön med bebyggelsens vinklade utformning. För närvarande är användningen "skola" möjlig. Höjd bullernivå från värmeverket blir dock problematisk.



Skyfall.

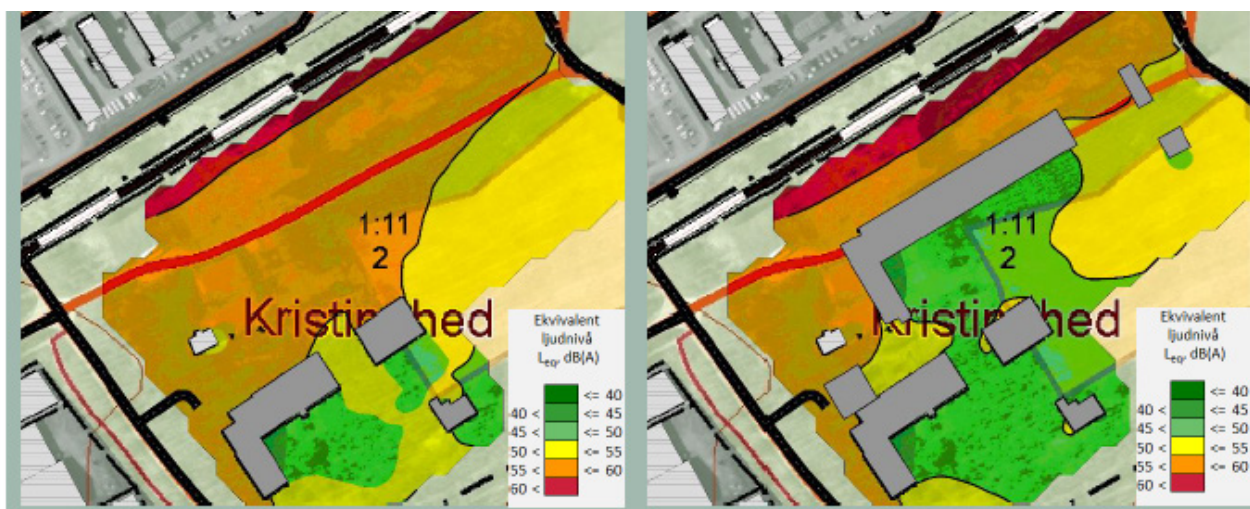
Nivå färdigt golv för tillkommande byggnader anpassas den för Fordonsgymnasiet. Översvämning tas inte i beaktande.

Brand.

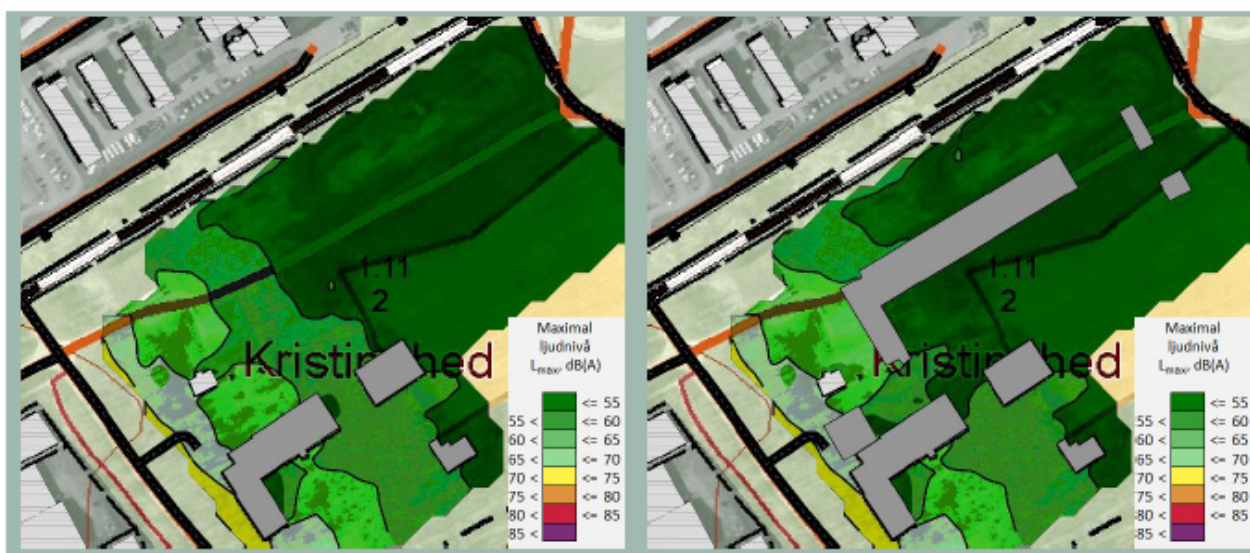
Två brandposter bedöms tillräckliga och om skolan byggs i det östra läget bör ny brandpost förläggas inom fastigheten i anslutning till denna byggnad.

## Buller

Beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer från bil- och tågtrafik samt maximal nivå biltrafik illustreras som slutsats i "Bullerutredning Skedala 1:11".

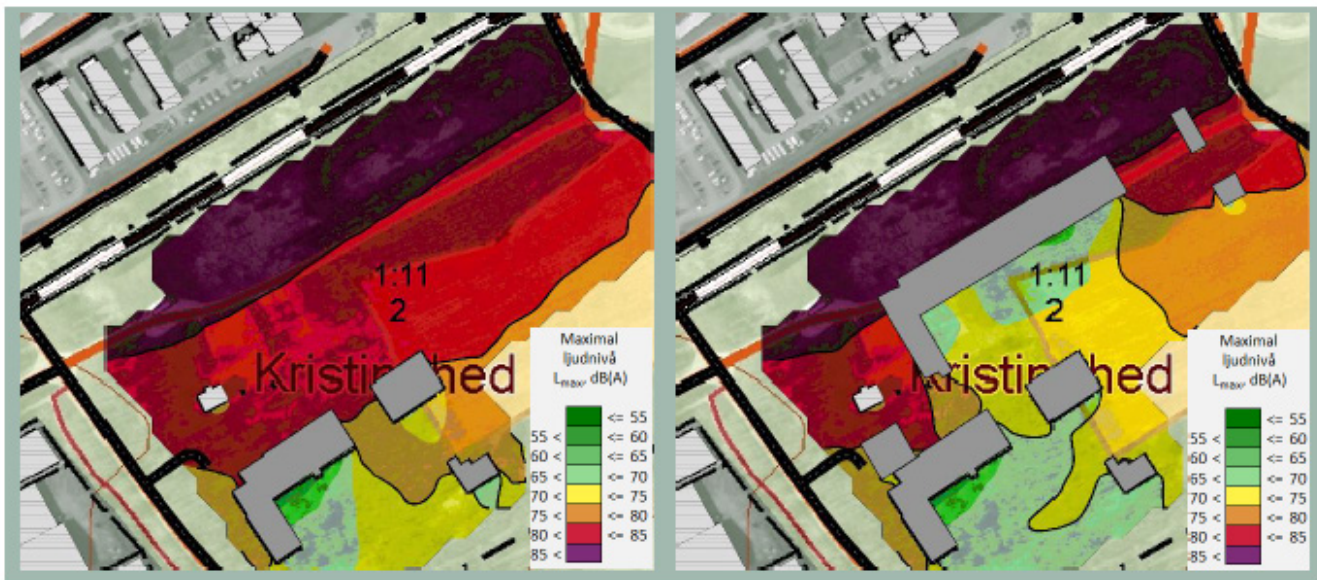


Figur 4: Bullerspridningskarta för ekvivalent ljudnivå från bil+tåg. Bild till vänster – befintlig situation. Bild till höger framtida situation.



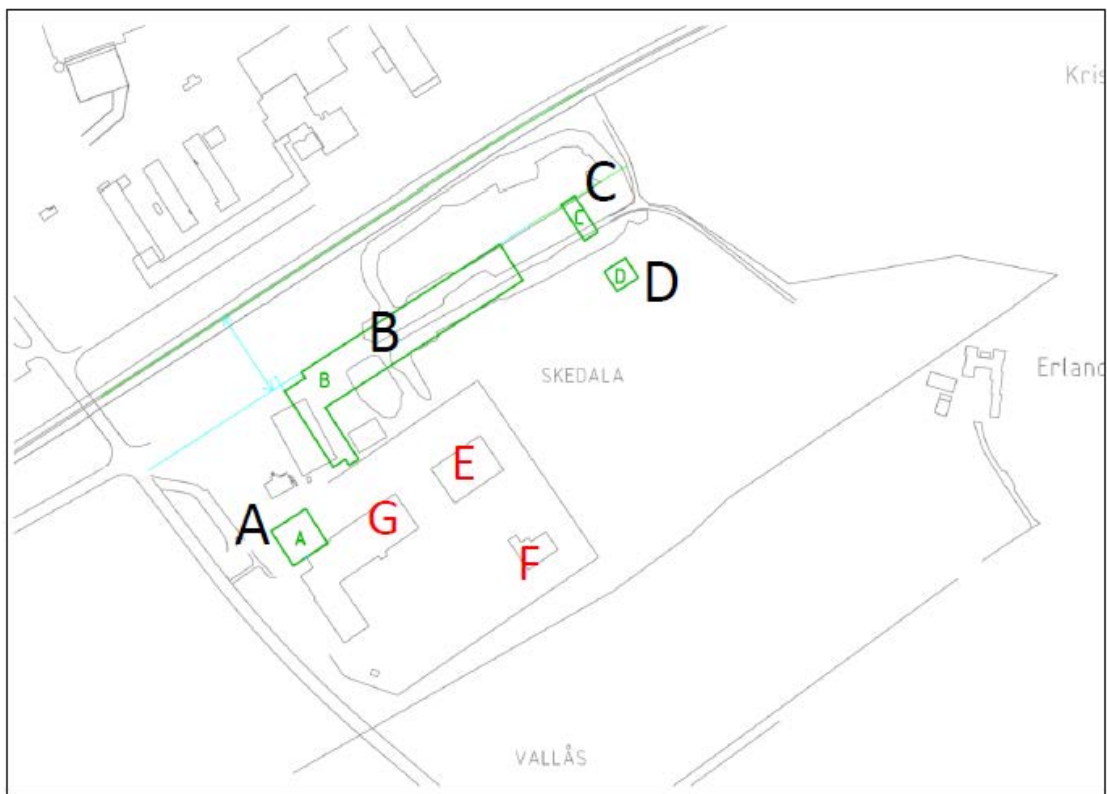
Figur 5: Bullerspridningskarta för maximal ljudnivå från biltrafik. Bild till vänster – befintlig situation. Bild till höger framtida situation

Bild. Figur 4 och 5, hämtad ur Bullerutredningen, buller från bil och tåg.



Figur 6: Bullerspridningskarta för maximal ljudnivå från tågtrafik. Bild till vänster – befintlig situation. Bild till höger framtida situation.

Bild. Figur 6, hämtad ur Bullerutredningen, maximal nivå tågtrafik.



Figur 2: Situationsplan över planförslag för gymnasiet, med beteckning A-D för nya byggnader och beteckning E-G för befintliga skolbyggnader.

Bild. Figur 2, hämtad ur Bullerutredningen, en tidig skiss. A-G återfinns i följande tabell 9.

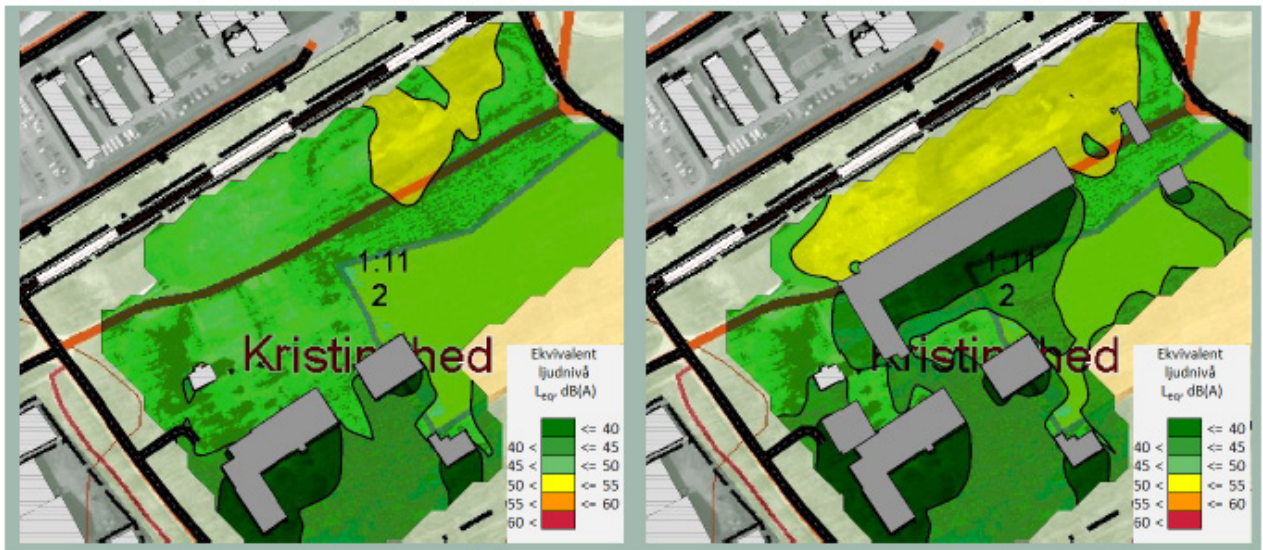


Tabell 9: Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad från industri för respektive ny byggnad A-D och respektive befintlig byggnad E-G enligt Figur 2. \*Zon A enligt Tabell 2. \*\*Zon B enligt Tabell 2.

Byggnad	Ekvivalent ljudtrycksnivå dB(A)	Klarar krav ja/nej
A	48	Ja*
B	52	Ja**
C	50	Ja*
D	49	Ja*
E	47	Ja*
F	47	Ja*
G	48	Ja*

Tabell 10: Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad från industri för respektive befintlig byggnad E-G enligt Figur 2. \*Zon A enligt Tabell 2.

Byggnad	Ekvivalent ljudtrycksnivå dB(A)	Klarar krav ja/nej
E	47	Ja*
F	47	Ja*
G	46	Ja*



Figur 7: Bullerspridningskarta för ekvivalent ljudnivå från industri. Bild till vänster – befintlig situation. Bild till höger framtida situation.

Bild. Beräknade ljudnivåer från industri och illustrerat från industri ur Bullerutredningen.

I utredningen beskrivs även en ”Prövning om skoländamål”:

Baserat på utförda beräkningar rörande trafik- och industribuller för fastighet Skedala 1:11 görs bedömningen att detaljplanen lämpar sig för skoländamål så länge byggnaden kan bulleranpassas och en tyst sida kan anordnas. I och med uppförandet av skolbyggnad B (beteckning enligt Figur 2 under rubrik ”Buller”) så skärmas tomten bitvis av från både trafik- och industribuller och resulterande ljudnivåer på skolgården blir något lägre. Det måste dock, baserat på tänkt placering av eventuell ny skolbyggnad, utredas att riktvärdet på högsta ekvivalenta ljudnivå från trafik kan uppfyllas på skolgården om den nya byggnaden ej i tillräcklig utsträckning skärmas av från bullerkällor av byggnad B (Figur 2). Det måste även göras klart att riktvärdet för maximal ljudnivå på skolgården från tågtrafik kan uppfyllas på den nya skolgården. Om byggnadsstrukturen förändras så kommer även bullersituationen förändras.

Buller från den egna verksamheten måste också utvärderas då denna innefattar manövrering/lastning av tunga fordon som ger ifrån sig mycket buller. Detta är inte behandlat i denna rapport och måste tas i beaktning vid en eventuell utökning av skolverksamheten på tomten.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Energiförsörjning**

Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

### **Dricks- och spillvatten**

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga lednings-nätet. Va-verksamhetsområde utökas till att gälla hela planområdet.

### **Dagvatten**

Dagvatten tas omhand inom planområdet och leds till recipienten Nissan enligt ”Dagvattenutredning, Detaljplan del av Skedala 1:11” och LBVA ( Laholmsbuktens vatten och avlopp). Va-verksamhetsområde utökas till att gälla hela planområdet.

### **Avfallshantering**

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

# 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	Byggprocessen
1:a kvartalet 2021	Samråd	
3:a kvartalet 2021	Granskning	
4:e kvartalet 2021	Antagande Laga kraft	Byggstart

### Genomförande

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

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

### Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät, dagvatten	Laholmsbuktens VA
El, fjärrvärme	HEM
Allmän platsmark, gata	Teknik och fastighetsförvaltningen
Allmän platsmark, natur	Teknik och fastighetsförvaltningen
Kvartersmark	Berörd markägare

### Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske, t ex avstyckning och omprövning av gemensamhetsanläggning.

- 1) Del av Skedala 1:11 planlagd som kvartersmark, skola, ska avstyckas till ny fastighet.
- 2) Delar av Skedala 1:11 planläggs som allmän plats, natur.
- 3) Del av Skedala 1:11 planläggs som allmän plats, gata.
- 4) Bildande av nytt u-område ska ske efter prövning i ledningsrättslagen.

### **Servitut**

Inga aktuella servitut inom planområdet.

### **Ledningsrätter**

En befintlig ledning kommer att flyttas och säkerställas i planen inom u-område. U-området möjliggör för lantmäteriet att inom planområdet bilda ledningsrätt.

Kommunen som ledningshavare initierar och ansvarar för ansökan om ledningsrätt.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

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

Kostnadsuppskattning för projektering och byggnation av den allmänna platsen kommer att uppskattas av Teknik och Fritidsförvaltningen, Halmstads kommun, under samrådstiden och redovisas i planhandlingen i detaljplanens granskningsskede.

Kommunen iordningställer och bekostar den allmänna platsen.

Kommunen bekostar och ansvarar för ansökan om all fastighetsbildning inom planområdet.

Flytt av ledning ansvarar och bekostas av kommunen.

Anläggningsavgift avseende nya VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.

Fastighetsägare av kvartersmark erlägger anslutningsavgift för el i enlighet med taxa för tillkommande exploatering.

Fastighetsägaren har dessutom för avsikt att ansluta fastigheten till fiber och fjärrvärme.

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

### **Ersättningskyldighet**

Befintligt hus inom planområdet har belagts med rivningsförbud och kommunen kan bli ersättningskyldig enligt PBL 14 kap 7§. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.



## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Michaela Häggqvist, exploateringsingenjör
- Henrik Gustavsson, planarkitekt
- Representanter från berörda förvaltningar.

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic  
planchef

Mikael Östman  
planarkitekt