

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

Vallås 1:1 m.fl., Kristinehedsgymnasiet



Vallås, HALMSTADS KOMMUN,

1380K-P2024/6

Standardförfarande, KS 2022/00324

Kommunstyrelsen 2024-03-12

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

INLEDNING

Under samrådstiden har synpunkter från allmänheten och sakägare kommit in och sammanställts och bemötts med kommentarer. Frågor som inte berör planläggningen noteras. Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar med mera har namngivits. Personnamn skrivs inte ut, uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns tillgängligt på Samhällsutvecklingsavdelningen.

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standard planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-06-07 § 92 genomförts under tiden 16 juni - 10 september 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 22 berörda remissinstanser. Följande 12 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut (SGI)
- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- Socialnämnden
- Halmstads energi och miljö AB (HEM)
- Laholmsbuktens VA AB (LBVA)
- Miljönämnden
- Byggnadsnämnden
- Skanova
- Region Halland
- Vallås fritidsodling

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Geoteknik
- Dagvattenhantering
- Höjder och placering
- Trafikökning och buller
- Störningar från fjärrvärmeverket
- Naturvärden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Dagvattenutredningen och den geotekniska utredningen har kompletterats i enlighet med de synpunkter som kommit in från länsstyrelsen och SGI. En planbestämmelse om dike (n_4) har införts utmed Kornhillsvägen och Mineralvägen för att säkerställa dagvattendiken. Bestämmelsen gäller även för området i norr där det finns ett befintligt dagvattendike.

Planbestämmelsen om komplementbyggnader har tagits bort och ersatts med en planbestämmelse om högsta byggnadsarea (e_1) i kombination med en planbestämmelse om att huvuddelen av byggnaden ska placeras utmed Mineralvägen för att avskärma från buller (p_1).

En planbestämmelse har införts om att skolgård ska utformas så att 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inte överskrids på de ytor som är avsedda för rekreation och pedagogisk verksamhet (m_1).

Nockhöjden på byggrätten i sydväst (föreslagen idrottshall) har sänkts från 14 till 12 meter. Byggrätten för föreslagen idrottshall i sydväst har flyttats in 7 meter från Mineralvägen. Byggrätten i söder har flyttats in ytterligare 2 meter från Mineralvägen. En solstudie har tagits fram (Liljewall 2024-01-30) som visar att de nya byggrätternas höjd och placering ger förutsättningar för fortsatt goda solförhållanden i området.

Planbestämmelsen n_3 har preciserats till att träd med en stamdiameter större än 70 cm 1 meter över mark ska bevaras och skyddas. Området har även utökats för att även omfatta den skyddszon som behövs runt träden.

Planbestämmelsen om skyddsplantering (n_1) har förtydligats med att en visuellt skyddande plantering i form av träd eller höga buskar ska finnas mellan skolan och befintliga bostäder. Området för plantering har även utökats i sydväst.

Illustrationskartan har justerats enligt de ändringar som gjorts på plankartan och för att tydliggöra dagvattenhanteringen och elevernas utemiljö.

Området för teknisk anläggning (E) har flyttats till andra sidan Kornhillsvägen.

Området för allmänna underjordiska ledningar (u) har utökats i sydväst för att även omfatta befintlig fjärrvärmeledning.

Utfartsförbudet utmed Kornhillsvägen har justerats för att utöka möjligheterna för in- och utfart för avfallshantering.

Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör säkerhet (geoteknik) måste lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Länsstyrelsen instämmer i de synpunkter som inkommit från Statens geotekniska institut, SGI och redogör kortfattat för dessa nedan. Se bifogat yttrande från SGI för mer detaljerad information.

-Stabilitetsberäkningen i den geotekniska utredningen är utförd med för liten last i förhållande till den byggrätt som detaljplanen medger.

-Det saknas utredning av stabilitetsförhållandena för hela det nu aktuella planområdet och dess närmaste omgivningar, bland annat för slänter i och i anslutning till planområdet.

-Stabilitetsutredningar ska ta hänsyn till hur porttryck, grundvatten, ytvatten och erosion kommer att variera under bebyggelsens förväntade livslängd. Detta har inte beaktats tillräckligt i de undersökningar och utredningar som hittills har utförts i planarbetet.

Rådgivande synpunkter

Förhållande till ÖP

Den nu aktuella detaljplanen bedöms förenlig med Halmstads kommuns gällande översiktsplan.

Kulturmiljö

Ur arkeologiskt hänseende är ärendet under beredning. Halmstads kommun har inkommit med en ansökan om arkeologisk utredning för berört område. Uppdraget kommer utföras under hösten 2023.

Dagvatten

Länsstyrelsens synpunkter om dagvatten i tidigare detaljplaneärende gällande lokalisering av den nu aktuella skolverksamheten inom fastigheten Skedala 1:11 är relevanta även i det nu aktuella detaljplanesområdet gällande Vallås 1:1 m.fl. Recipienten är densamma och förhållandena är i övrigt likvärdiga. Länsstyrelsen i Halland 2021-04-16: *"Dagvattenutredningen fastslår att med rening från föreslagen anläggning (torr damm) kommer utsläppen från detaljplaneområdet vara små jämfört med i recipient och att planen därför inte förvärrar ett uppnående av MKN. Vidare presenteras en alternativ systemlösning (våtmark och svackdiken) på uppdrag av kommunen. Detta*

alternativ uppnår påtagligt bättre rening än det föreslagna. Kommunen resonerar kring val av lösning och förordar det första alternativet med argumenten att flödet i recipienten är mycket större än flödet från planområdet och att den extra rening som uppnås med den alternativa lösningen blir försumbar. Det är dock ett förhållande som är kopplat till ett enskilt planområde. Nissan uppnår idag inte god kemisk status och har måttlig ekologisk status, vilket konstateras i utredningen. Det finns därför enligt länsstyrelsens mening argument för att bästa möjliga rening bör implementeras. Den positiva kumulativa effekt som kan uppnås av att bästa möjliga alternativ väljs i varje enskilt planområde är inte att underskatta. Det bör framläggas starka argument för att medvetet välja det sämre renande alternativet. All rening som kan uppnås är av betydelse om vi ska nå MKN och i förlängningen miljö kvalitetsmålen.”

Planbestämmelser

Bestämmelsen h₃ anger högsta nockhöjd för komplementbyggnader. Det kan dock vara svårt att avgöra vad som är en komplementbyggnad inom den nu aktuella detaljplanen. Enligt definition av Terminologicentrum TNC: Plan- och byggtermer 1994, numera Rikstermbanken, är en komplementbyggnad en ”byggnad som hör till ett småhus”. Enligt samma källa är småhus ”bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter. Den nu aktuella detaljplanen innehåller inga småhus, eller bostäder över huvud taget.

Vad som kan räknas som komplementbyggnad i den nu aktuella detaljplanen får också betydelse inom den så kallade korsmark som endast får förses med sådana byggnader.

Bestämmelse n₃ saknar precision. Den anger bland annat att ”skogen ska bevaras” men även att ”gallring får dock ske”. Det är oklart hur mycket som får gallras och vad som i slutändan fortfarande kan räknas som skog.

Behovsbedömning

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

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentar

Den geotekniska utredningen har kompletterats med stabilitetsberäkningar för hela planområdet och med den marklast som detaljplanen tillåter (Awer 2023-12-08). Känslighetsanalys avseende prognostiserat portryck har utförts för att utreda påverkan av höga grundvattennivåer/portryck med återkomsttid av 200 år har på stabilitetsförhållandena. Utredningen visar att stabilitetsförhållandena för detaljplanen bedöms som tillfredsställande.

Den arkeologiska undersökningen är slutförd (2023:113). Kulturmiljö Halland bedömer att inga ytterligare arkeologiska insatser behövs inom planområdet.

Dagvattenutredningen och planhandlingarna har justerats utifrån en högre reningsgrad för inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt. Utredningen har även justerats utifrån att det är möjligt att koppla på del

av dagvattnet till befintliga dagvattenledningar efter fördrojning och rening. Dagvattenlösningarna har säkerställt i detaljplanen genom planbestämmelsen n_4 - att dagvattendike ska finnas.

Planbestämmelsen om komplementbyggnader har tagits bort och ersatts med en planbestämmelse om största byggnadsarea (e_1) i kombination med en planbestämmelse om att huvuddelen av byggnaden ska placeras utmed Mineralvägen för att avskärma från buller (p_1).

Planbestämmelsen n_3 har preciserats till att träd med en stamdiameter större än 70 cm 1 meter över mark ska bevaras och skyddas. Området har även utökats för att även omfatta den skyddszon som behövs runt träden.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

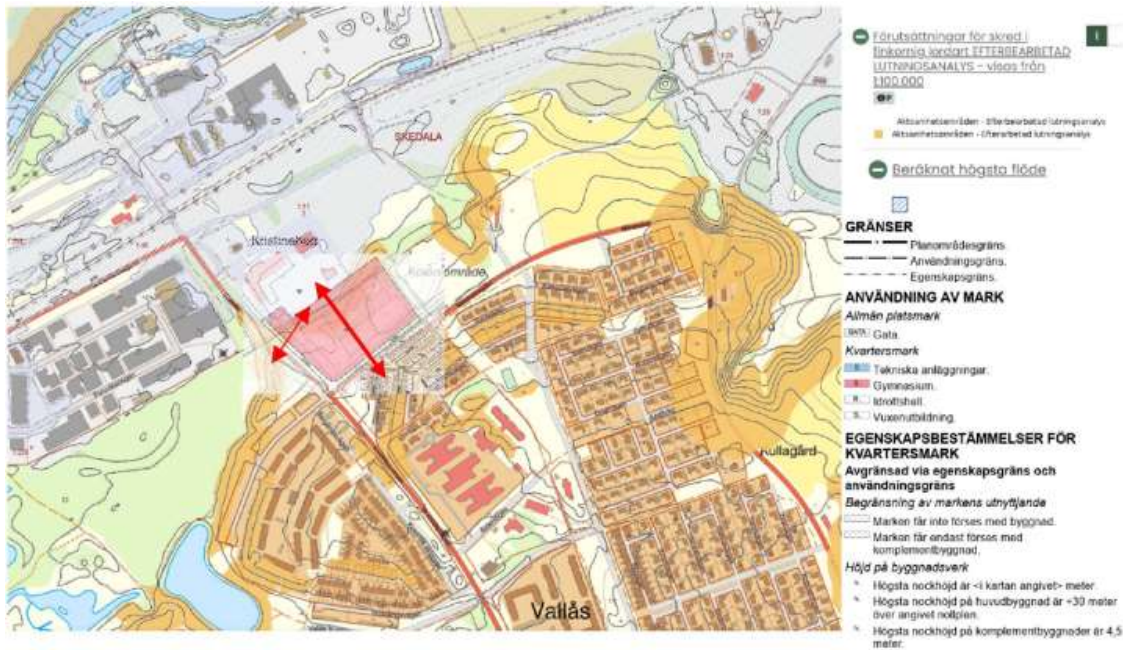
För befintliga förhållanden bedöms stabilitetsförhållandena, enligt PM Geoteknik kap 11.8, vara tillfredsställande. För planerade förhållanden bedöms, enligt PM Geoteknik kap 11.2, grundläggning på naturlig jord vara möjlig.

SGI hade följande synpunkter på granskningshandlingen:

I PM Geoteknik har konsulten utfört en stabilitetsberäkning för nybyggnation med 20 kPa motsvarande 2-våningsbyggnad i riktning mot befintlig gymnasieskola. Stabilitetsberäkningen i den geotekniska utredningen har utförts med en marklast motsvarande 20 kPa medan plankartan medger en byggnad om minst 4 våningar (motsvarar minimum 40 kPa). Det är oklart för SGI ifall markytan behöver fyllas upp för att jämna ut nivåskillnader. SGI anser att stabilitetsberäkningen behöver justeras så att den marklast som plankartan medger inkluderas i stabilitetsberäkningen.

SGI anser att stabilitetsförhållandena för hela planområdet och dess närmaste omgivning ska vara klarlagda för befintliga förhållanden samt för de förhållanden som planen medger. SGI saknar ett klarläggande av stabilitetsförhållanden för den branta slänten upp mot Kristinehed i norr, samt sluttningen ner mot fastigheten Välten 1 i sydost. Vi saknar även stabilitetsberäkningar för den del av planområdet som ligger väster om nu utförd beräkningssektion och ned till läget för den befintliga vägen ”Mineralvägen”. Beräkningar för detta område ska innefatta laster från ny byggnation, ny väg och befintlig väg. Om det inte klart och entydigt går att utesluta att planområdet i sin helhet berörs av risk för ras och skred rekommenderar SGI att en geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena utförs med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 rev 1. Framkommer det efter denna utredning att det krävs åtgärder eller restriktioner för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

Grundvattennivån har uppmätts i en punkt 22AW01GV vid läget för den nya gymnasieskolan. Dessa har avlästs två gånger (december 2022 och januari 2023), vilket är en kort period. Vi saknar en känslighetsanalys av grundvattens påverkan på resultaten och även en prognostisering av högsta grundvattennivåer, som bör inkludera effekter av klimatförändringen. Detta innebär att stabilitetsutredningar ska ta hänsyn till hur portryck, grundvatten, ytvatten och erosion kommer att variera under bebyggelsens förväntade livslängd.



Figur 1. Aktuellt planområde nordöst om Halmstad centrum, enligt SGI Geostab.

Kommentar

Den geotekniska utredningen har kompletterats med stabilitetsberäkningar för hela planområdet och med den marklast som detaljplanen tillåter (Aver 2023-12-08). Känslighetsanalys avseende prognostiserat portryck har utförts för att utreda påverkan av höga grundvattennivåer/portryck med återkomsttid av 200 år på stabilitetsförhållandena. Utredningen visar att stabilitetsförhållandena för detaljplanen bedöms som tillfredsställande.

TRAFIKVERKET

Trafikverket vill poängtera med utgångspunkt i ÅVS väg 25 Halmstad – länsgränsen att kapaciteten för anslutande kommunal gata (Kornhillsvägen) mot Vallås cirkulationen är begränsad. Tillkommande trafik till följd av kommunal exploatering riskerar därmed att försämra trafiksituationen ytterligare på kommunal gata. Trafikverket har inga planer på att bygga om cirkulationsplatsen för att öka kapaciteten. Trafikverket undrar därför om kommunen har beaktat kapacitetsproblematiken i planarbetet?

I övrigt har Trafikverket inget att invända mot utan ser framemot fortsatt deltagande i ärendet

Kommentar

Detaljplanen bedöms endast bidra till en marginell ökning av trafiken i korsningen med väg 25 då det finns andra alternativ till vägar att ta bland annat via Kristinebedsvägen över E6.

Halmstads kommun ser inte att kapacitetsproblemet är så stort att vi kommer att åtgärda det på grund av detaljplanen. I samband med ÅVS 25 har kapaciteten i cirkulationen diskuterats men kommunen anser att åtgärdsbehoven för trafiksäkerhet är viktigare på andra platser utmed väg 25.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmäterimyndigheten vill upplysa om att det på sidan 6 i planbeskrivningen står att området inte är detaljplanelagt. Detta stämmer inte då den del av Mineralvägen som ingår i planförslaget omfattas av stadsplan för Vallås (1380K-P584), den del av Kornhillsvägen som ingår i planförslaget omfattas av stadsplan för industriområde vid Kristinehedsvägen (1380K-P524) och korsningen Mineralvägen/Kornhillsvägen omfattas av Förslag till ändring av stadsplan för Vallås (1380K-P517). Det bör framgå av planbeskrivningen att delar av området redan är planlagt då befintliga planer upphör att gälla.

I övrigt har lantmäterimyndigheten inget att erinra.

Kommentar

Planbeskrivningen har justerats med rätt information kring gällande detaljplaner.

SOCIALNÄMNDEN

Socialnämnden har inga synpunkter på detaljplanen, men vill i sammanhanget nämna att förvaltningen har en servicebostad på Mineralvägen 5 som ligger strax utanför planområdet. Bedömningen är dock att den endast påverkas marginellt av detaljplanen.

Kommentar

Planbeskrivningen har justerats med informationen om befintlig servicebostad öster om planområdet.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB

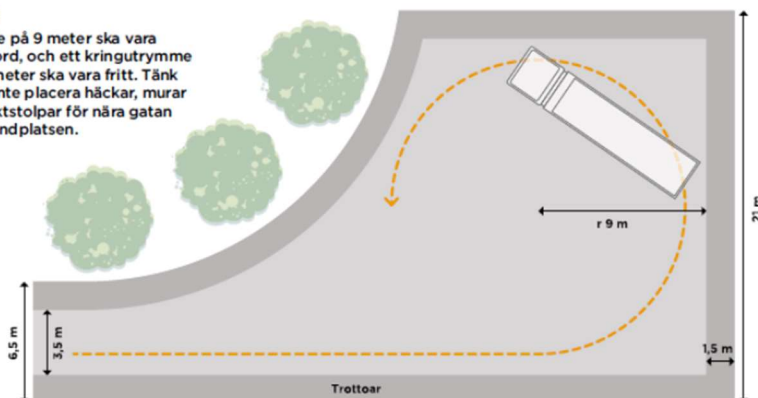
Återvinning

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsordningen i Halmstad Kommun och Avfall Sveriges råd och anvisningar, och krav från arbetsmiljöverket ska uppfyllas. I Boverkets byggregler finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas. From 2024-01-01 ska verksamheter/företag sortera ut sina förpackningar och matavfall separat, plats till detta behöver beredas.

Backning får inte förekomma vid skola. Det ska finnas möjlighet till säker genomfart eller vändmöjlighet enligt exemplet nedan.

Figur 3

En radie på 9 meter ska vara hårdgjord, och ett kringutrymme på 1,5 meter ska vara fritt. Tänk på att inte placera häckar, murar eller lyktstolpar för nära gatan eller vändplatsen.



Teknisk försörjning

E-området i plankartan får utredas vidare då det inte är en lämplig placering avseende befintliga ledningar i mark.

Planförslag och konsekvenser

Avfallshanteringen behöver förtydligas.

I övrigt inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Avfallshanteringen har förtydligats i planbeskrivningen. Utfartsförbudet utmed Kornhillsvägen har minskats för att utöka möjligheterna för in- och utfart. Avfallshanteringen kommer att studeras vidare i projekteringskedet men detaljplanen möjliggör för olika lösningar.

Området för teknisk anläggning (E) har flyttats till andra sidan Kornhillsvägen. Placeringen har stämts av med representant från HEM.

LAHOLMSBUKTENS VA AB (LBVA)

Laholmsbuktens VA AB (LBVA) har ingen erinran gällande rubricerad detaljplan.

I kommande granskningshandlingar önskar LBVA en striktare uppdelning gällande beskrivningen av dels dagvatten gentemot dricks- och spillvatten samt dels av dagvatten gentemot skyfall samt rinnvägar.

Kommentar

Planbeskrivningen har justerats med en tydligare uppdelning av dagvattnet.

MILJÖNÄMNDEN

Miljönämnden bedömer att preciseringen att det enbart är tillåtet med gymnasium och vuxenutbildning är bra. Det är enligt nämndens bedömning inte lämpligt att lokalisera för- och grundskoleverksamhet i nära anslutning till tillståndspliktiga miljöverksamheter.

Kristineheds avfallsvärmeverk

Miljönämnden anser att en mer fullständig utredning av de störningar som Kristineheds avfallsvärmeverk kan ge upphov till samt vad dessa kan innebära för möjligheter att bedriva skolverksamhet inom planområdet behöver göras. Det behöver säkerställas att Kristineheds avfallsvärmeverk inte påverkar eleverna på skolan negativt då det bland annat finns risk för olägenheter med lukt, flugor och buller. Länsstyrelsen i Hallands län är tillsynsmyndighet för avfallsvärmeverket och det bör föras en dialog med dem och de bör beredas möjlighet att lämna synpunkter i frågan. Enligt Boverkets tidigare allmänna råd "Bättre plats för arbete" (1995:5) är ett rekommenderat skyddsavstånd till bostäder m.m. från en förbränningsanläggning för avfall 500 meter. Miljöpåverkan från anläggningen utgörs av bland annat utsläpp till luft och vatten, buller samt lukt. Avståndet mellan avfallsvärmeverket och den tilltänkta skolan anges inte i planbeskrivningen, men ser i den digitala Halmstadkartan ut bli ca 325 meter.

Trafikbuller skolan

Miljönämnden anser att detaljplanen behöver innehålla tydliga bestämmelser om hur skolbyggnaderna ska placeras och utformas för att säkerställa att en skolgård med god ljudkvalitet ska kunna skapas. Det bör utredas och redovisas att skolgården kan utformas så att 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximalt kan uppfyllas på utomhusytan för eleverna. Av de rapporter som hänvisas till i Planbeskrivning Samrådshandling tillhörande detaljplan för del av Vallås 1:1 mfl, Kristinehedsgymnasiet 2023-05-23 (Bilaga 3) visar inte att ljudnivån på skolgården kan uppfyllas. I Efterklang rapport – Bullerutredning Kristinehedsgymnasiet, 2023-05-09 anges att riktvärdet som frifältsvärde högst får uppgå till 55 dB(A) för "övriga vistelseytor inom skolgården", vilket uppfylls på hela skolgården. Större delen av skolgården uppfyller även riktvärdet 50 dBA för ytor "avsedda för pedagogisk verksamhet, lek och vila. I Bullerutredning Skedala 1:11 daterad 2021-01-19 redovisas ljudnivåer för en annan placering än denna som samrådsremissen gäller och det är otydligt hur platsen påverkas av ljud från industrier. Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på skolgård bör den ekvivalenta ljudnivån på en ny skolas skolgård underskrida 50 dB(A), räknat som årsmedeldygn, på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala ljudnivån underskrida 70 dB(A) på dessa ytor. Övriga vistelseytor är inte definierade i Naturvårdsverkets vägledning för buller från väg och spårtrafik på ny skolgård.

Miljönämnden anser att tilltänkta ytor för utevistelse för skolan och de bullerskyddsåtgärder som behövs för att erhålla god ljudmiljö ska säkerställas genom bestämmelser på plankartan och utformas så att 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximalt kan uppfylls med tillräcklig yta och kvaliteter.

Verksamhetsbuller bostäder

Miljönämnden anser att byggnaderna bör placeras eller åtgärder vidtas så att omkringliggande bostäder inte riskerar att utsättas för verksamhetsbuller från skolverksamheten som leder till olägenhet för de boende. De bullerskyddsåtgärder och placeringar av skolbyggnader som behövs för att erhålla en god ljudmiljö vid befintliga bostäder bör säkerställas genom bestämmelser på plankartan.

Invasiva arter

Miljönämnden anser att det bör tas fram en skriftlig handlingsplan för schaktning och schaktmassor innehållande frön och rotdelar från kanadensiskt gullris, snöbär och vresros så att de hanteras med försiktighet.

Dagvatten

Miljönämnden anser att planhandlingarna ska kompletteras så att det framgår hur hela dagvattenhanteringen ska hanteras i planområdet.

Skugga

Miljönämnden anser att detaljplanen bör medge att solskydd får uppföras på skolgården utan att byggrätten på fastigheten tas i anspråk.

Friyta för skolgård

Miljönämnden anser att det bör specificeras och förtydligas vilken friyta som detaljplanen säkerställer är tillräcklig för eleverna. Planen bör beskriva hur skolgården ska utformas och placeras.

Kommentar

HEMs fjärrvärmeanläggning ligger ca 350 meter norr om planområdet och ca 200 meter norr om befintlig gymnasieskola för fordonsgymnasiet. Risken för påverkan på planområdet bedöms som liten då planområdet ligger på en högre nivå än anläggningen och då den förbärskande vindriktningen kommer från sydväst.

HEM gör bedömningen att placeringen av skolan inte utgör någon risk då riskerna för brand, explosion eller spridning av kemikalier ligger på andra sidan av anläggningen. HEM arbetar kontinuerligt med att förebygga bränder samt spridning av lukt och ser inte att det skulle innebära en risk för skolans verksamhet. När det gäller spridning av lukt från avfallet har HEM tagit fram bedömningar som visar att det inte utgör ett problem på det avståndet som skolan ligger på.

Bygg- och miljöförvaltningen har tillsammans med berörda verksamheter och Vallås Villaförening arbetat med frågan kring flugproblematiken. Projektgruppen har haft ett flertal möten från september 2021 till oktober 2022 och flera undersökningar och åtgärder har vidtagits. Någon orsak till flugproblematiken har dock inte hittats. Flugorna bedöms inte vara något problem för skolan då man inte haft några problem på befintlig gymnasieskola i området och då skolan har uppehåll under sommarmånaderna.

En planbestämmelse har införts om att huvuddelen av byggnaden ska placeras mot Mineralvägen för att avskärma från buller (p_1). En planbestämmelse har även införts om att skolgård ska utformas så att 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inte överskrids på de ytor som är avsedda för rekreation och pedagogisk verksamhet (m_1). Bullerutredning för Skedala 1:11 daterad 2021-01-19 togs fram för den tidigare placeringen av skolan och är inte aktuell för denna detaljplan.

Planhandlingarna har förtydligats så att det tydligare framgår i planbeskrivningen och på illustrationskartan hur dagvattenhanteringen ska lösas.

Planbeskrivningen har förtydligats med informationen om att en handlingsplan bör finnas för hur schaktmassor innehållandes frön och rotdelar ska hanteras i byggskedet.

Eftersom skolgården planeras i närheten av befintliga träd bedöms inte solskydd behövas. Eventuella solskydd bör dock rymmas inom byggrätten.

Illustrationskartan har tydliggjorts för att visa var placeringen av utemiljö/friyta är tänkt men det är inget som styrs med någon planbestämmelse på plankartan. Enligt Boverkets allmänna råd bör friyta för gymnasieskolor placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov. Det finns alltså inget formellt krav på hur stor friyta som behövs. Enligt kommunens Policy för projektering och byggnation av förskolor och skolor (KS 2017/00454) anges som styrande princip minst 5 kvadratmeter per elev som utomhusyta för gymnasieskola. Detaljplanen säkerställer en tillräckligt stor friyta för skolans elever genom reglering av exploateringsgrad och placering av byggnaderna. Ytan som är tillgänglig för skolgård/byggård och som inte får bebyggas är ca 10 000 m² och bedöms vara tillräcklig för verksamhetens behov.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden anser att hänsyn bör tas till den omgivande byggnationen när det gäller takhöjd på ny skolbyggnad längs med Mineralvägen.

Byggnadsnämnden bedömer i övrigt att planen är bra och har en tydlig och generellt bra förklarande planbeskrivning. Byggnadsnämnden har inga övriga synpunkter, eller önskemål om förtydligande.

Kommentar

Högsta nockhöjd på byggrätten i sydväst (föreslagen idrottsball) har sänkts från 14 till 12 meter. Högsta nockhöjd på övriga byggnader mot Mineralvägen är reglerad till 10 meter vilket är lägre än byggnaderna utmed Kornhillsvägen. Höjden är satt utifrån hänsyn till bostäderna söder om Mineralvägen. En solstudie har tagits fram (Liljewall, 2024-01-30) som visar att de nya byggrätternas höjd och placering ger förutsättningar för fortsatt goda solförhållanden i området.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

SKANOVA (TELIA COMPANY)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanova-Remisser-malmo@teliacompany.com

Kommentar

Teleledningarna ligger utmed vägarna och en bit in på u-området och bedöms därmed inte påverkas av detaljplanen.

REGION HALLAND

Region Halland har inga synpunkter på planförslaget men vill belysa att busslinje 16 trafikerar fram till skolan i anslutning till skoldagens början och slut. Vidare finns även linje 1 och 5 som trafikerar Vallås ca 400 m från planområdet.

Kommentar

Planbeskrivningen har justerats med rätt information gällande busslinjer och turtäthet.

VALLÅS FRITIDSODLING

Vi förstår behovet och samhällsnyttan av det planerade bygget, och vi vill inte invända mot att byggnationen kommer att ske. Det är dock viktigt att alla grannar, både boende och fritidsodlingen, blir respektfullt lyssnade till och kan ha inflytande över frågor som lätt kan påverkas. Detta förutsätter att berörda samordnare och entreprenörer är villiga att samarbeta, ge respons och informera.

Ovanstående namngivna personer måste personligen anses vara ansvariga för att våra synpunkter hanteras i rätt tid och att kontakter tas för att genomföra de initiala åtgärderna som behövs för att undvika bekymmer.

Gränsdragning och trädbevarande

1. Kommunen måste snarast markera vilka gränser som utgör det planerade området mot odlingen genom att sätta ut gränspinnar där man avser att uppföra det yttre staketet. Detta för att alla inblandade ska veta exakt var gränsen kommer att gå och hur träd och staket påverkas.
2. Trädridån mellan skolan och odlingen måste skyddas i största möjliga utsträckning. Det avser först och främst de stora ekarna längs gränsen, men även andra träd som bör bevaras av estetiska och biologiska skäl. Dessa träd måste i god tid markeras som förbjudna att skada eller ta bort.
3. Det finns en biodling på området nära gränsen som kommer att behöva flyttas. Dem måste veta i god tid innan bygget drar igång. Lämplig tid att flytta dessa är sen höst/ vinter (sköts av föreningen)

Vattenledningar, dränering och anslutningspunkt

4. Från anslutningspunkten vid Mineralvägen går en bevattningslinje ner till kran och avtappningspunkt på platsen för stickvägen mellan nya och gamla skolan. Dessa behöver markeras så att ni kan återställa och säkra funktionen.
5. Troligen kommer även nergrävd stenkista för dräneringen på odlingen att påverkas av stickvägen. Rätt person bör i god tid kontakta oss, så vi kan visa var dessa finns.

6. Anslutningsbrunnen vid Mineralvägen anlades av kommunen när odlingsområdet anlades. Eftersom den återkommande har vattenfyllts och försvårat av -och påstängning av vattnet vår och höst, bör den funktionssäkras. Laholmsbuktens vatten har ett flertal gånger varit tvungna att läns pumpa och åtgärda.

7. Under odlings säsongen (april – sept) måste vi garanteras att ha tillgång till vatten.

När arbetena sätts igång, måste man tillse att fritidsodlingens område och parkeringsplatser inte blir en uppställningsplats för byggmateriel och fordon. Vi kommer att behöva parkeringen för medlemmars fordon, och områdets skötsel klarar inte att vara en upplagsplats.

Vallås Fritidsodling har många kommuninnevånare på kö till odlingslott och vi ser fram mot ett gott samarbete. Vi ser också gärna att kommunen som en ren goodwill-gest passar på med en liten insats när man ändå har alla tunga kompetenser på plats. En struntsumma i budgeten blir det då.

Parkeringen utmed Mineralvägen kunde gärna förlängas så vi får plats med bilarna. Platsen finns, men behöver lite grusbeläggning. Då kommunen planerar en förbindelseväg till nya skolan på marken vi arrenderar kommer vi enligt plan inte kunna lägga fler lotter på den sidan. Därför önskar vi en slyröjningsinsats som areakompensation på andra sidan odlingen som gränsar mot kommunens grupp bostad. För att kunna skapa fler lotter åt flera kommuninnevånare.

Kommentar

De stora ekarna som är utpekade som särskilt skyddsvärda i naturvärdesinventeringen skyddas genom planbestämmelsen n3. Anslutningsvägen till fordons gymnasiet körgård i norr kommer att påverka några av träden i gränsen mot koloniområdet men hänsyn till träden kommer att tas i största möjliga utsträckning.

De delar av koloniområdet som påverkas av detaljplanen kommer att återställas. Frågor som inte berörs av detaljplanen får tas med berörd förvaltning inom Halmstads kommun.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Nordion energi
- Teknik- och fastighetsnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Barn- och ungdomsnämnden
- Räddningstjänsten
- Halmstads stadsnät AB
- Destination Halmstad AB
- E.ON.
- Villaägarna
- Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

FASTIGHETSÄGARE 1

Hög byggnation - idrottshallen kommer störa utsikten från intilliggande fastigheter. Västlig vind kommer drabba odlingsområdets möjligheter att odla när träd, buskage tas bort.

En rad med träd dämpar inte tillräckligt.

Ljudbilden kommer förändras i området och öka "bruset". I Dagsläget hörs E6, tåg, Kristineheds avfallsanläggning och nuvarande gymnasieskola samt gatutrafik. En skola som ska bedriva byggnation - även utomhus, och den trafik denna verksamhet medför - ger dagtid ökad ljudbild.

Odlingsområdet kommer drabbas vilket högst troligt kommer leda till avhopp/nedläggning. Möjligheten för barn, gamla som i nuläget träffas där och lär av varandra och vad odling är går förlorad. Nu är området mycket populärt att besöka och även förskolor gör besök. Många på odlingsområdet bor i lägenhet och ser det som sin oas.

Biodlingen på odlingsområdet kommer ej kunna vara kvar (pga vibrationer och ändrade vindförhållanden) - då byggnationen kommer störa och öka svärmrisken och den kostnaden (ca 10 000 kr) det innebär att starta om vill inte biodlaren ta.

Kommentar

Byggrätten i sydväst (föreslagen idrottshall) har flyttats in 7 meter från Mineralvägen och högsta nockhöjd har sänkts från 14 till 12 meter. Mot odlingsområdet och befintligt bostadsområde i söder är högsta nockhöjd 10 meter, vilket är lägre än högsta nockhöjd mot Kornhillsvägen som är 14 meter. Höjden är satt utifrån hänsyn till befintliga bostäder söder om Mineralvägen. Byggrätten i söder är indragen från Mineralvägen och i granskningsförslaget har byggrätten flyttats in ytterligare 2 meter från Mineralvägen och ligger nu ca 45–52 meter från befintliga bostadshus. Bostäderna söder om Mineralvägen ligger dessutom på en högre marknivå på ca +20–21 meter medan detaljplanen ligger på en lägre marknivå på ca +16–17 meter.

En solstudie har tagits fram (Liljewall, 2024-01-30) som redovisar hur skuggbildningen påverkas av den maximala byggrätten som detaljplanen medger enligt granskningsförslaget. Solstudien visar den maximala skuggbildningen vid tre dagar på året; vårdagjämningen den 20 mars, sommarsolstånd den 21 juni och höstdagjämningen den 22 september som är vedertagna tider på året för att ge en tydlig återgivning för skuggpåverkan. Samtliga datum redovisas med fyra tider på dygnet, på morgonen 09:00, mitt på dagen 12:00, eftermiddagen 15:00 och på kvällen 18:00. Slutsatsen av solstudien är att de nya byggrätternas höjd och placering ger förutsättningar för fortsatt goda solförhållanden i området.

Planbestämmelsen om skyddsplantering (n_1) har förtydligats med att en visuellt skyddande plantering i form av träd eller höga buskar ska finnas mellan skolan och befintliga bostäder. Området för plantering har även förlängts så att den gäller utmed hela sträckan mot Mineralvägen, även söder om föreslagen idrottshall.

Detaljplanen tar inte koloniområdet i anspråk. Biodlingen har enligt koloniföreningen redan flyttats för att förbereda för vägen.

Enligt framtagen bullerutredning (Afry Efterklang, 2023-05-09) bedöms inte gällande riktvärden för buller överskridas i området. Ljudnivån från skolan kommer att dämpas genom placeringen av skolbyggnaderna som ska placeras utmed Mineralvägen för att avskärma från buller (planbestämmelse p1).

FASTIGHETSÄGARE 2

Skolan kommer att bli vår närmsta granne. Vi föredrar ju självklart ett grönområde framför en hög skolbyggnad.

Jag har tagit del av naturvärdesinventeringen som gjorts och har invändningar mot den. Den tar i princip inte alls upp djurlivet som finns där. Ett väldigt rikt djurliv, både tvåbenta och fyrbenta. Väldigt många olika typer av fåglar, bland annat har jag vid flera tillfällen både sett och hört hackspett, vilken man verkligen bör värna om. Vid flera tillfällen har jag även sett flockar av svalor flyga i området. Denna undersökning gjordes 22-11-24 då djurlivet inte märktes av, inga häckande fåglar och liknande. Denna undersökning bör göras om.

Vid drop-in samrådsmöte blev vi informerade om att skolbyggnaden kommer att ligga 25 meter från vägen och att det mellan väg och byggnad ska vara en ”grön vägg” av växtlighet. Detta avstånd bör vara betydligt mer, 50 meter eller mer för att säkerställa att den ”gröna väggen” av växtlighet ger full effekt angående insynsskydd och även bullerskydd. Vid angränsande fordonskolan finns en ”grön vägg” som väl döljer skolan från Kornhillsvägen. Likadant måste den ”gröna väggen” mot Mineralvägen göra.

Viktigt är även att man tar hänsyn till höjden på byggnaderna, tex gymnastikhallen så att de inte skuggar våra hus och trädgårdar.

Vid drop in för samrådsmöte tog jag upp flugorna och kommunen var inte medvetna om detta och de nämnde att det kunde vara ett problem för skolan.

Vad som även oroar mig är den ökade tunga trafiken. Klarar verkligen området mer trafik, den är alldeles för hög som den är.

En annan oro är ljudnivån från skolan. Den stora asfalterade ytan ska användas till att bygga t ex Attefallshus på. Kommer det att innebära att vi kommer att bo granne med en ständig arbetsplats?

Min uppfattning är att området ska göras till den park och rekreationsområde som var den ursprungliga planen. Vi bör värna våra grönområden och inte ta bort dem.

Kommentar

Naturvärdesinventeringen identifierade inga skyddsvärda arter inom området. Med skyddsvärda arter menas arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen (ASF 2007:845) och/ eller upptagna i den nationella rödlistan över hotade arter (SLU Artdatabanken 2020).

Bygg- och miljöförvaltningen har tillsammans med berörda verksamheter och Vallås Villaförening arbetat med frågan kring flugproblematiken. Projektgruppen har haft ett flertal möten från september 2021 till oktober 2022

och flera undersökningar och åtgärder har vidtagits. Någon orsak till flugproblematiken har dock inte hittats. Detta bedöms dock inte vara något problem för skolan då man inte haft några problem på befintlig gymnasieskola i området och då skolan har uppehåll under sommarmånaderna.

För övriga frågor se kommentarer till Vallås fritidsodling och fastighetsägare 1.

FASTIGHETSÄGARE 3

Inledningsvis vill vi säga att vi ser positivt till att kommunen satsar så att eleverna på Byggprogrammet ska få ändamålsenliga lokaler. Men vi ser också att den tänkta detaljplanen påverkar oss som boende.

Så här tänker vi: Vi har bott i vårt hus i 21år och trivs i området och med våra grannar. Vi har också sett positivt till grönområdet som har växt fram mellan våra hus och sopstationen HEM, men som nu rycks bort. Vi anser att grönområdet medförde ett mer attraktivt läge för våra hus, det innebar en närmare kontakt med natur och djurliv och det passade bra i anslutning till det angränsande grönområdet på andra sidan vid Vallås våtmark. Grönområdet och kolonilotterna som nu också rycks bort var en bra kontrast till HEM:s byggnad och avlånga skorsten. Många förlorar möjligheten till rekreation samt odla närodlat i och med att kolonilotterna försvinner. Det tycker vi rimmar illa med hållbarhetstänkande som många värnar om i dagens samhälle.

Vi anser också att detaljplanen innebär att Mineralvägen kommer bli mycket trafikerad. Det kan innebära att det är inte lika säkert för yngre barn /cykeltrafikanter som cyklar längs/ över korsningen Mineralvägen- Kornhillsvägen. Vi som boende får leva med mer liv och buller. Därför vill vi se en annan infart, exempelvis den befintliga infarten för fordonsprogrammet. Dessutom är det tänkt att skolbyggnaden endast ska vara 25 m ifrån vägen. Vi anser att skolbyggnaden borde flyttas in åtminstone 50–75 m.

Avslutningsvis, så som detaljplanen är tänkt innebär det försämrade villkor för oss boende som bor närmast den tänkta Vallås 1:1.

Kommentar

Detaljplanen tar inte koloniområdet i anspråk. Planen säkerställer att en visuellt skyddande plantering i form av träd eller höga buskar ska finnas mellan skolan och befintliga bostäder. Området för planeringen har förlängts i väster och sträcker sig nu utmed hela sidan mot Mineralvägen.

Halmstad växer vilket medför ett ökat behov av ändamålsenliga skollokaler. Kommunen har tidigare utrett en annan placering av skolan som inte bedömdes lämplig bland annat på grund av buller och risk för översvämning från Nissan. Skolan behöver ligga nära det befintliga fordonsgymnasiet för att kunna samutnyttja lokaler och utombusyta. Det kommer fortsatt att finnas god tillgång på grönområden i stadsdelen.

När det gäller trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter finns det befintliga gång- och cykelvägar utmed både Mineralvägen och Kornhillsvägen. Skolan kommer även att ha en entré mot befintlig gymnasieskola i norr för elever och personal.

För övriga synpunkter se kommentar till Vallås fritidsodling och fastighetsägare 1 och 2.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Buller och trafikökning
- Naturvärden

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA FINNS TILLGÄNGLIG PÅ SAMHÄLLSUTVECKLINGS- AVDELNINGEN

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén

planchef

Hanna Roxhage

planarkitekt

