

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för del av

VALLÅS 1:5, HalmstadTravet



Vallås, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1092 K

Normalt förfarande, dnr KS 2013/0131
Kommunfullmäktige 2015-09-29
Laga Kraft 2016-02-18

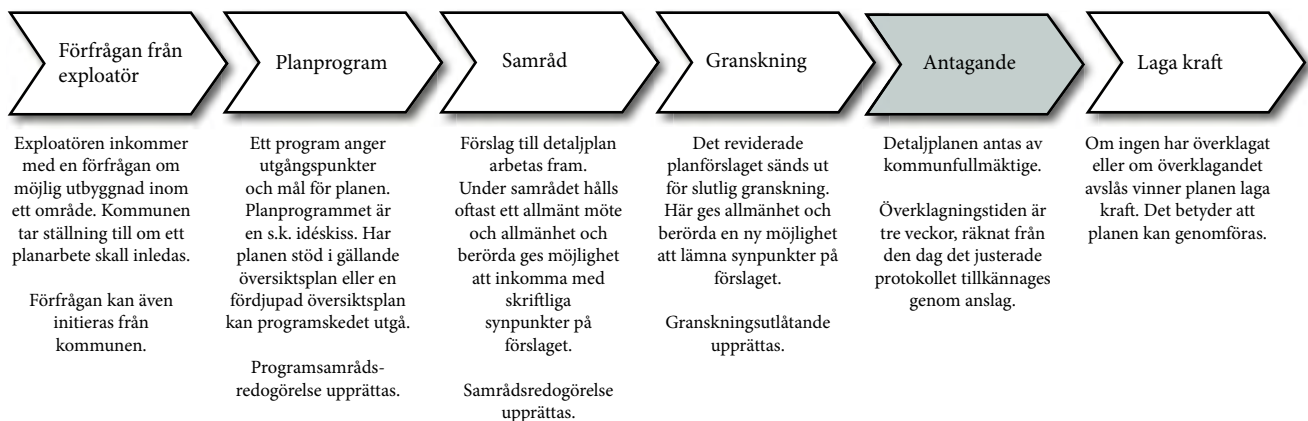
PLANPROCESSEN

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 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. Den vanligaste är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen för del av Vallås 1:5 handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Efter samråd sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under september 2015.



INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR
18	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
27	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning (2015-08-11)
- Plankarta med bestämmelser (2015-08-11)
- Illustrationskarta (2015-08-11)
- Behovsbedömning av miljöbedömning (2014-08-05)
- Granskningsutlåtande (2015-08-11)
- Samrådsredogörelse, 2015-02-24
- Minnesanteckningar från samrådsmöte, 2014-09-24

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning (2015-03-09)
- Grundkarta (2014-12-17)

Övriga handlingar/utredningar:

- Förslag till minskad ljud/bullernivå HalmstadTravet (LinSon AB, 2015-02-02, rev 2015-08-06)
- Magnetfältsberäkning, dokumentid D14-0022420
- Projektering PM Geoteknik (ÅF, 2014-06-30)
- Markteknisk undersökningsrapport MUR (ÅF, 2014-06-30)
- Miljörapport (ÅF, 2014-06-30)
- Mätning av belysningsstyrka och luminans (ÅF, 2014-04-16)
- Mätning och beräkning av ljud från traktor, harv och högtalare (ÅF, 2014-04-24)
- PM - Ljudnivåer till omgivningen vid talat utrop under travtävlingar (ÅF, 2014-05-13)
- Förstudie (Krook & Tjäder, 2012-02-27, rev. 2012-04-02)

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. 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 fastställa pågående användning samt att möjliggöra för en utveckling och modernisering av verksamheten på travet. Ett delsyfte är att möjliggöra för uppförande av bostäder i anslutning till befintligt villaområde i Vallås.

Huvuddrag

Planområdet delas upp i fyra olika delar. En del för hästport avsett för stallar, ridhus, veterinär m.m. Travbanan har en egen avgränsning för alla typer av hästsport, stall får inte uppföras på denna del. Området direkt söder om travbanan begränsas till att innehålla publik-, besöksverksamhet och kontor kopplat till hästsport. Den befintliga parkeringsytan på höjden i sydväst planläggs för bostäder i högst två våningar. Ett befintligt skogsområde mellan travbanan och de planerade bostäderna bevaras i syfte att skydda bostäderna från hästverksamheten. Delar av strandskyddet för ett vattendrag som rinner igenom området samt en vattensamling upphävs.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Eftergenomförd förstudie (Krook & Tjäder, 2012-02-27, rev. 2012-04-02) fick Samhällsbyggnadskontoret 2012-05-02 KSU § 86 i uppdrag att pröva hästsport samt handel, kontor och bostäder på fastigheten Vallås 1:5.

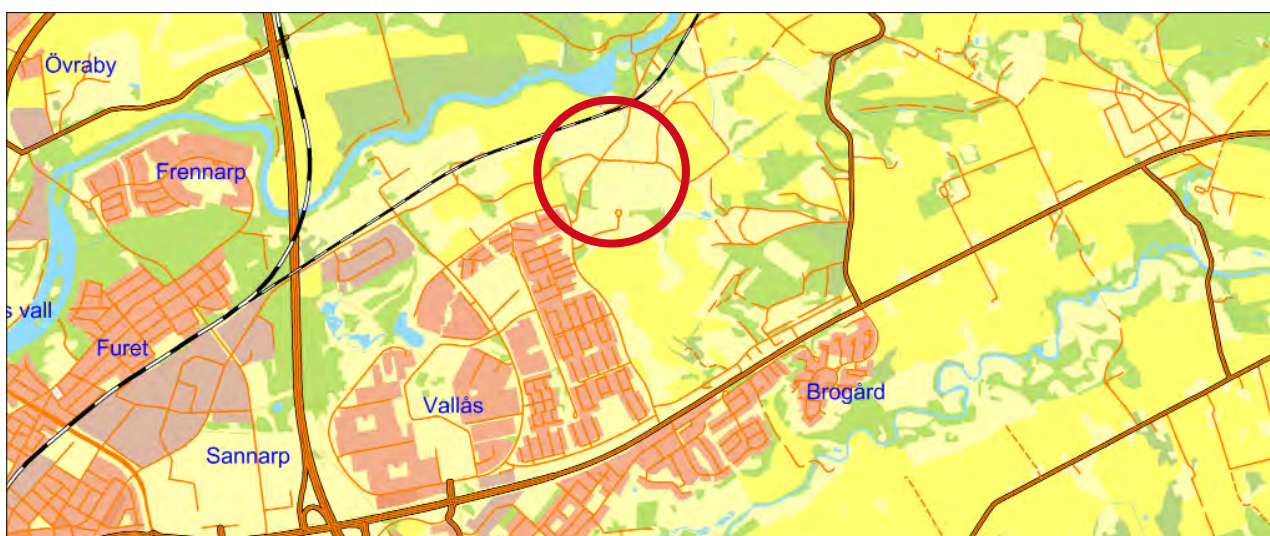
PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Vallås 1:5 är belägen alldeles nordost om stadsdelen Vallås, ca 6 km från centrala Halmstad och 3,5 km öster om E6. Planområdet omfattar ca 50 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Vallås 1:5 är i privat ägo. Inne på Vallås 1:5 ligger 6 mindre fastigheter som även de ägs av travsällskapet men är upplåtna med tomträtt.



Planområdet ligger nordost om Vallås.

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 framttagandet 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. För redovisning av motiven till detta se ”Behovsbedömning av miljöbedömning” som finns som bilaga.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som ”Befinlig sport/idrott”. Angränsande områden i väster och sydost ligger utlagda som ”Närrekreation, framtida”. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner. I Framtidsplan 2030, antagen av Kommunfullmäktige 2014-06-17, är området inte särskilt utpekad.

Gällande detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Kommunala handlingsprogram

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

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget 2015-2017

Handlingsprogram hållbar energi 2010-2014

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se.

Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av planprogram.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Ca 170 meter norr om planområdet ligger Nissan som omfattas av riksintresse för friluftsliv. Strax norr om planområdet löper Halmstad-Nässjöbanan som utgör riksintresse för järnväg. Ingen del av planområdet omfattas av riksintresse. Närmsta Natura-2000 område är Brogård, ca 2 km sydost om planområdet. Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

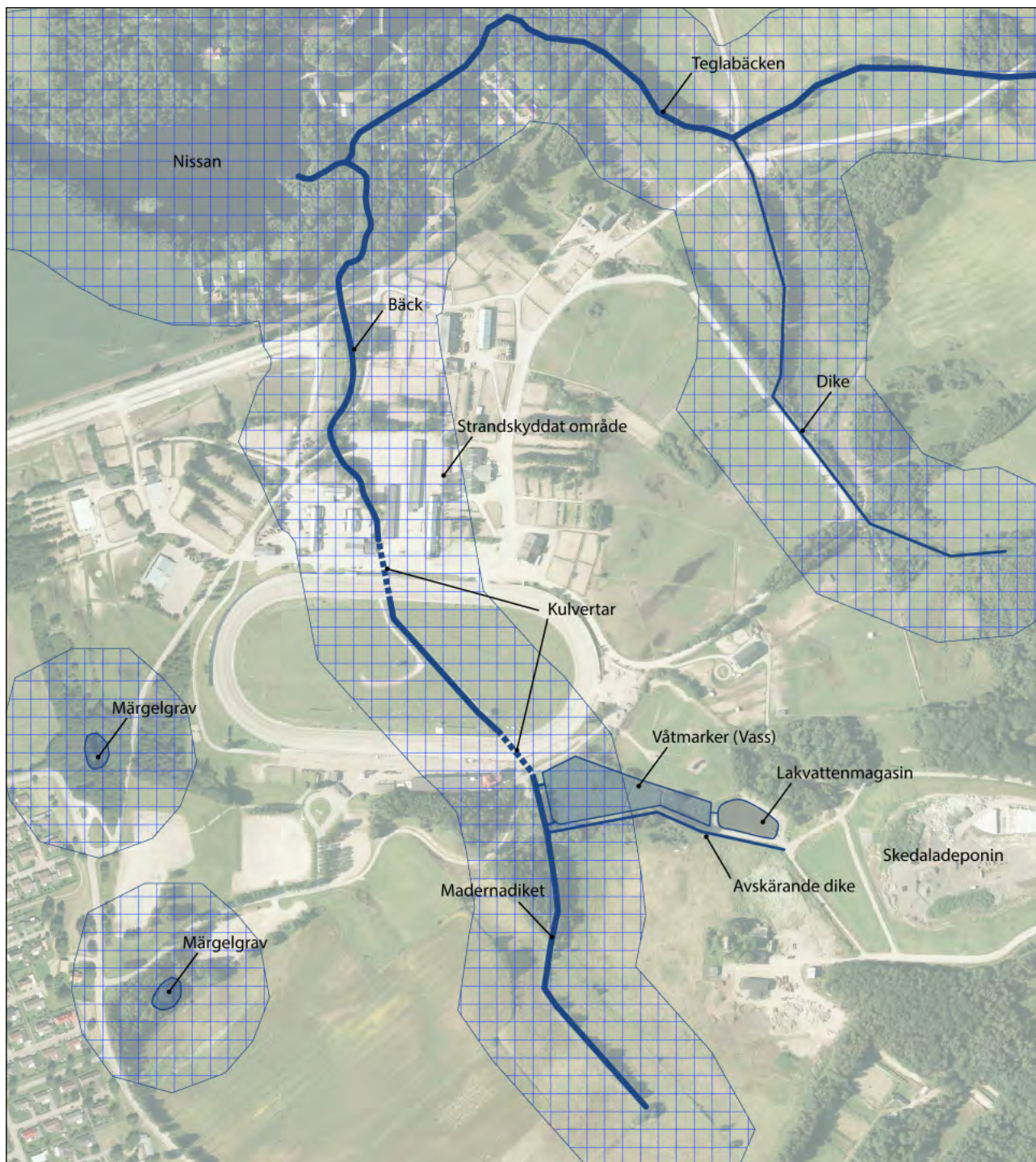
Mark och vegetation

Planområdet är beläget i sluttningen mellan Skedalahed och Nissan. Söder om området löper en höjdrygg i landskapet, en formation som fungerar som avdelare mellan Nissans och Fylleåns

dalgångar. Landskapet är i övrigt svagt kuperat och består av en blandning av åker- och betesmarker och mindre skogsområden.

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.

Vattenområden och strandskydd



Vattenområden och strandskydd på och omkring travet. Större delen av befintlig bebyggelse ligger inom strandskyddat område.

En bäck rinner igenom planområdet och korsar travbanan samt stallbacken. Södra delen av bäcken, som börjar söder om planområdet, är utträtad och kallas för Madernadiket. Dagvattnet i området leds till denna bäck för att slutligen rinna ut i Nissan. Bäcken/diket avvattnar även områdena söder om travet. Bäcken återfinns på kartor från 1920-talet och är troligen äldre än så. Bredden på bäcken varierar mellan 1-3 meter och kantas längs en stor del av sträckningen av relativt tät vegetation. Inom travets område leds bäcken i vissa delar under mark i kulvertar. På stallbacken finns ett flertal byggnader uppförda inom några meter från bäcken.

Längs planområdets östra gräns finns ett dikningsföretag. Diket är en del av ett sammanhängande vattendragssystem och bedöms omfattas av strandskydd.

I skogsområdet i planområdets sydvästra del finns en större vattensamling nedanför en kraftig brant. Vattensamlingens ursprung är okänt, men återfinns på kartor från 1920-talet. Vattensamlingen bedöms omfattas av strandskydd.

Strax sydost om planområdet ligger den numera nedlagda Skedala deponi. På 90-talet anlades här ett lakvattenmagasin med fyra tillhörande våtmarker. Avrinning från våtmarkerna sker till Madernadiket. Runt våtmarkerna är diken anlagda för att ta emot vatten från omkringliggande områden. Även dessa diken leds ut till Madernadiket som går igenom travets område. Se kartan förgående sida för vilka vattendrag/samlingar det finns i området och dess strandskydd.



Bäcken som leder igenom planområdet. Dagvatten från omkringliggande områden leds till bäcken. Bild tagen vid norra planområdesgränsen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartering utgörs planområdet av mellansandigt-grovsandigt svallsediment. Området utgörs av bergarter med normallåg radonhalt.

Geoteknisk undersökning har genomförts av platsen för nya bostäder (ÅF, 2014-06-30). Marken bedöms som lämplig att bebygga. Grundläggningen bedöms kunna utföras på befintliga jordlager. Grundläggningen kan komma att ske antingen i siltig sand eller i siltig lera. För mer utförlig beskrivning och rekommendationer se "Projekterings PM Geoteknik" (ÅF, 2014-06-30).

Kulturmiljöer och fornlämningar

Områdets topografi med terrasseringar och sluttningar ner mot Nissans vattenflöde utgör potentiella lägen för idag okända fornlämningar, exempelvis boplatser, dolda under mark. På höjdryggar sydöst om planområdet finns två gravhögar från bronsålder (Raä Snöstorp 37:1-2). Därtill har ett gravfält från järnåldern (Raä Snöstorp 91:1-2), beläget väster om nämnda högar, tidigare undersökts. På denna plats har även fynd påträffats av halsringar av bronser.

BEBYGGELSE

Travbaneområdet rymmer idag ett flertal byggnader. I södra delen finns en större läktarbyggnad med utrymmen för publik, administration, media, restaurang och café. Norr om travbanan ligger stallbacken med restaurang, ridhus, stallar och gästboxar. Runt om anläggningen finns också ett stort antal hagar och paddockar samt särskilda banor för träning.



Del av läktarbyggnaden. Byggnaden innehåller restaurang, café, mediarum, administration och inglasad läktare.



Gästboxar på stallbacken.

Samhällsservice

Vallås centrum med livsmedelsbutik, skola m.m., ligger ca 1,5 km från planområdet. Närmsta förskola ligger ca 500 meter åt sydväst.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg löper genom villaområdet i väst fram till Nordalavägen, vid genomfartsvägen till planområdet. Inom planområdet finns inga anordnade gång- och cykelvägar. Det saknas även gång- och cykelväg längs Nordalavägen. Genom planområdet löper rekreationsstråk för gående i öst-västlig riktning. Även genomfartsvägen genom området utgör en del i ett större rekreationsstråk som leder över Nissan i norr.

Kollektivtrafik

Ovan nämnda cykelväg leder till en busshållplats ca 370 meter väster om platsen där bostäder planeras. Hållplatsen trafikeras av stadsbusslinjerna 10 och 50 med 15-minuterstrafik dagtid måndag-lördag och halvtimmestrafik övrig tid.

Biltrafik och gator

Två infarter finns till området. Genom travets område löper en asfalterad gata som leder till ett antal bostäder i norr. Här sker transporter till stallbacken. Infart för publik och besökare till läktaranläggningen sker via en separat infart i områdets sydvästra del. I övrigt finns ett antal grusvägar inom området som försörjer träningsbanorna och stallen.



Travbanevägen som leder igenom travets område.

Järnväg

Strax norr om planområdet löper Halmstad-Nässjöbanan.

Cykel- och bilparkering

Parkeringsmöjligheterna utgörs i huvudsak av bilparkeringar. Vid infarten till publikområdet finns ett flertal större ytor för parkering som rymmer ca 500 bilar. Området där bostäder planeras används idag som parkering med plats för ca 350 bilar. Vid större evenemang används ängen norr om bostadsområdet i väst som temporär parkeringsyta. Denna yta används dock endast en gång per år då tävlingen Sprintermästaren anordnas på travet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

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

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Farligt gods

Enligt Räddningsverkets kartläggning transporteras inget farligt gods på Halmstad-Nässjöbanan utmed aktuell sträcka (Riskanalys av farligt gods i Hallands län, bilaga B, Meddelande 2011:19).

Markföroreningar

Inom planområdet finns enligt översiktlig inventering av förorenade områden ingen känd tidigare verksamhet. Travet startade sin verksamhet 1969. Innan dess utgjordes marken av jordbruksmark.

Markmiljöundersökning har genomförts av platsen utpekad för bostäder (ÅF, 2014-06-30). Bedömningen är att det inte förekommer några hinder vad gäller byggnation av nya bostadshus med avseende på föroreningar i området. Inga föroreningar har påträffats som överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Kompletterande undersökningar behöver inte utföras på området vad gäller dagens status.

Hästhållning

På travets område är idag ca 300 hästar uppstallade. Vid tävling ökar detta antal med ca 150 stycken. Framtida ökning av antalet uppstallade hästar beror på hur mycket hagmark som finns att tillgå och är svårt att förutsäga. Avståndet från planerade bostäder till stallbacken är ca 350 meter och till travbanan ca 135 meter. Till närmsta hage är det ca 150 meter.

De mest typiska störningarna kopplat till hästhållning är lukt, flugbildning, damning och skarpt ljus vid ridbanor. Till det kommer även spridning av allergener som kan utgöra en risk för människors hälsa. När det gäller förhållandet mellan djurhållning, allergen och bostäder har Boverket i maj 2011 publicerat "Vägledning för planering för och invid djurhållning, Rapport 2011:6". Rapporten tar sin utgångspunkt i nya kunskaper, miljöbalkens tillstånds- och anmälningsplikt och utvecklingen av praxis och syftar till att vara en vägledning för tillämpning av plan- och bygglagen, PBL, när det gäller att bedöma samexistens mellan djurhållning och känsliga miljöer. Fram till senare år har det traditionella sättet att begränsa omgivningspåverkan varit att upprätthålla stora avstånd mellan djurhållning och känsliga miljöer, detta har dock inte gett bra planeringsresultat och det vetenskapliga underlaget för besluten om avstånden har inte varit välgrundat. Boverket menar därför att senare års forskning talar för att det kan vara både rimligt och möjligt med en mer differentierad tillämpning av PBL när det gäller planering för och invid hästanläggningar i olika miljöer.

Det finns idag inte några gränsvärden för mängden pälsdjursallergen i luften och risk för utveckling av allergiska symtom. Undersökningar har dock visat att vid halter $<2 \text{ U/m}^3$ upplevde inte personer med hästallergier några besvär (IVL, 2014).

Ett forskningsprojekt utfördes i Uppsala av Brännström & Elfman (2003) i syfte att mäta hästallergensspridning. Mätdata från Akademistallet i Uppsala visade att allergenhalten i stallet låg på 4300 U/m^3 . Nivån utanför stalldörren var 316 U/m^3 , vilket snabbt sjönk till en halt motsvarande 1% vid 50-200 m från stallet och under detektionsnivån från 300 m. Medianvärdet på hästallergennivån i hästhagarna, där ca 18 hästar vistas under dagarna, låg på ca 30 U/m^3 . Spridningsområdet omfattade hästhagarnas utbredning. Utanför hästhagarna sjönk halten hästallergen snabbt under detektionsnivån ($0,2 \text{ U/m}^3$).

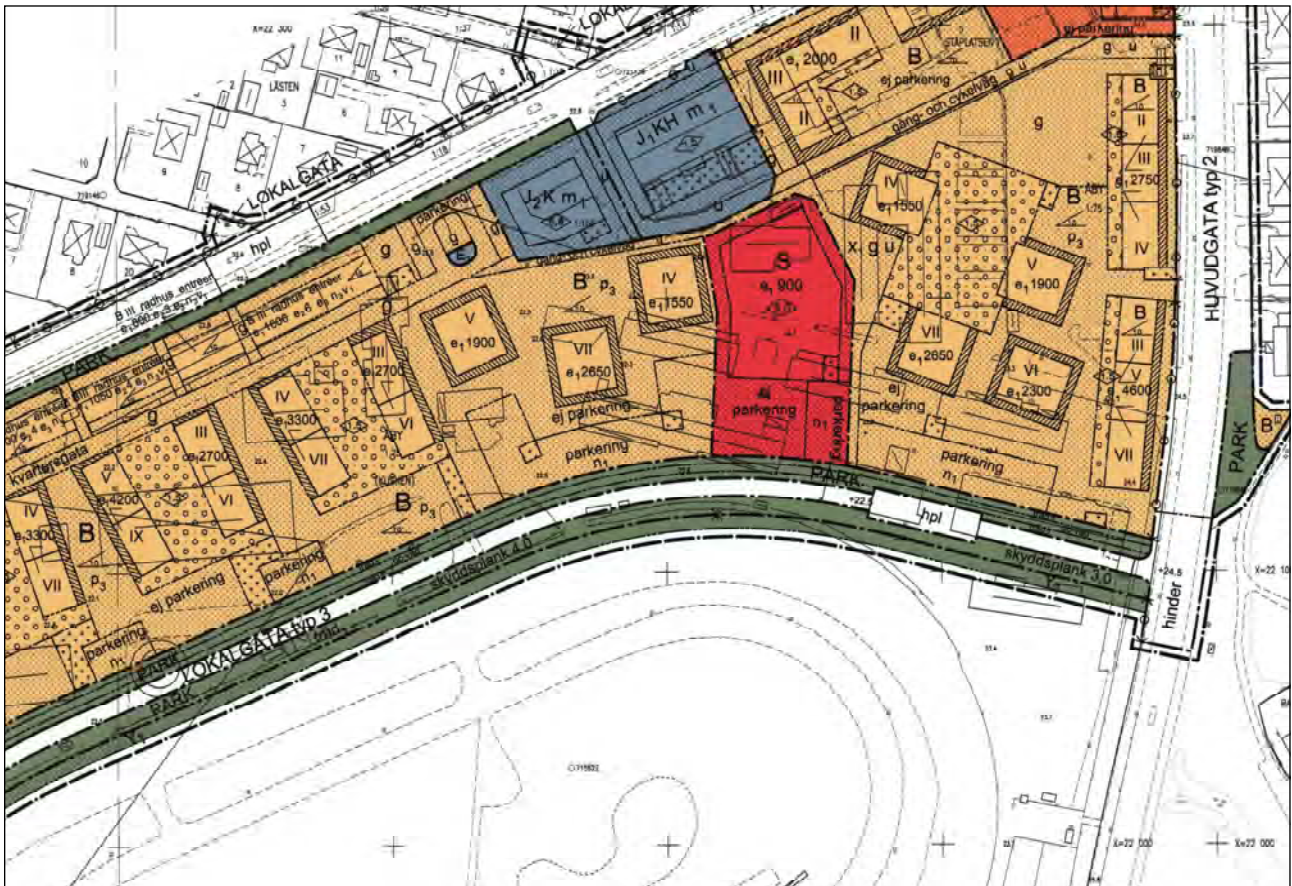


Bild tagen mot travbanan, från nordöstra kanten av det planerade bostadsområdet.

IVL Svenska Miljöinstitutet utförde 2006 mätningar och beräkningar av hästallergensspridning från Åbytravet inför planerad byggnation av ett större nytt bostadsområde i direkt anslutning till travbanan. Bostäderna samt en skola hamnar ca 50 meter från travbanan. Travbanan och planerade bostäder ligger på samma höjd. Åbytravet hade då 96 tävlingar per år, jämfört med Halmstadtravets 33. Därutöver sker träning på banan på övrig tid. I rapporten beskrivs även att allergisemissionerna från travhästar kan vara så mycket som 10 ggr lägre än från vanliga ridhästar som mätningarna i Uppsala gjordes på, eftersom travhästar duschas efter varje lopp/träning. Detta ansågs dock inte tillräckligt säkerställt varför utredningen ändå utgick från uppmätta nivåer i Uppsalafallet. För kartor se rapport tillgänglig på www.ivl.se: "Beräkning av hästallergenhalter kring Åbytravet, Göteborg". Beräkningarna för Åbytravet visade att hästallergennivåerna förväntas vara mycket låga (ca $2-4 \text{ U/m}^3$) precis utanför travbanans område (ca 30 m), för avtaga till $<2 \text{ U/m}^3$ efter 50 meter. För för 99,8 percentiler (inträffar 8 tim/år) beräknades spridningen till $4-5 \text{ U/m}^3$. Beräkningarna utgick från ett sju meter högt plank intill banan. Ingen vegetation fanns emellan. Vid ett lägre plank, fyra meter högt, beräknades något högre nivåer ($4-6 \text{ U/m}^3$). Resultatet stämde väl överens med mätningarna i Uppsala. 99,8 percentilvärdena föreslogs minskas genom att upprätta en grön växtzon. Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömde att hänsyn tagits till särskilt känsliga individer om bostäder inte utsätts för mer än 6 U/m^3 . Dessa nivåer kunde hållas genom ett 50 meters skyddsavstånd. Som en försiktighetsåtgärd föreslogs även

skyddsplanteringar mellan travbanan och bostäderna, i form av två trädrader längs med travbanan.

Länsstyrelsen i Skåne har upprättat en vägledning för planering av bebyggelse i närhet av hästar (Länsstyrelsen i Skåne, 2004). Där diskuteras forskning där slutsatsen dras att avståndet till stall har en viss betydelse för uppmätta allergennivåer utomhus, framförallt i områden mycket nära stall, men att transport av hästallergen genom olika individers hästkontakt, direkt eller indirekt, har en avgörande betydelse för de allergennivåer som kan mätas inomhus. Forskningen visar även att allergenet sprids nära marknivån samt att sammahängande och täta skogsområden kan hindra spridningen. Även vindriktningen har betydelse. Studier visar även att mätningar inomhus i bostäder nära stall visar lika låga nivåer som i butiker och bussar.



Plankartan för Åbytravet, Mölndals kommun. Bostäder samt skola är planerade inom 50 meter från travbanan och ligger på samma höjd.

IVL Svenska Miljöinstitutet har i samband med pågående planering av större nya bostadsområden kring Solvalla travbana genomfört omfattande mätningar av spridning av allergener kring stallar och travbana i samband med tävlingar (IVL, 2014). Solvallatravet har 81 tävlingar per år, varav en av de största tävlingarna (i likhet med Sprintermästaren i Halmstad) ingick i studien. Ett syfte med studien var att ta fram ett underlag för att kunna genomföra relevanta spridningsberäkningar för alla typer av hästanläggningar, eftersom det idag inte finns några generella rekommendationer av beräkningsmetoder varken i Sverige eller i Europa. I rapporten redovisas först beräkningar på årsmedelvärden baserade på utförda mätningar (För kartor se rapport tillgänglig på www.ivl.se: "Uppskattning av spridning av hästallergen i luft, exempel från Solvalla"). Högst årsmedelhalt, ca 14 U/m³, förekommer utanför stallet medan det runt travbanan är mellan 4-10 U/m³. Värdena sjunker

sedan snabbt för att ca 50 m utanför travbanan vara nere på ca 1-2 U/m³. En hästallergiker kan dock reagera på hästallergennivåer som varar under kortare tider varför rapporten även redovisar beräkningar på 90- respektive 99-percentilen för dygnsmedelvärden under ett år. De högsta halterna uppvisas på samma platser som i tidigare beräkningar, men i högre halter. Mycket höga halter uppvisas inne på och omkring travbanan, men halten sjunker sedan snabbt till 2-4 U/m³ efter ca 100-200 meter norr om banan. Vid de närmst planerade bostadshusen, ca 60 meter norr om travbanan och utan höjdskillnad, förekommer haltnivåer på mellan 4-6 U/m³ under 1% av årets timmar (87 timmar/år). De senare beräkningarna utgör dock Extremsituationer då de högsta emissionerna sammanfaller med de sämsta spridningsförutstättningarna. D.v.s. vid tillfällen med mycket dålig omblandning av luften i kombination med höga utsläpp. Kartorna i rapporten visar även tydligt spridningen åt sydväst helt stoppas av en skogsbeklädd höjd direkt intill travbanan, vilket visar att allergener håller sig marknära. Något som i viss mån liknar förhållandena vid Halmstadtravet. Rapporten nämner även att Solvallatravet redovisar högre nivåer än Åbytravet, vilket beror på att Åbytravet ligger relativt öppet.



Skogsområdet norr om det planerade bostadsområdet.



Bild tagen mot nordost från det planerade bostadsområdet.

Med ledning av ovan beskriven forskning bör förutsättningarna för nya bostäder enligt planförslaget vara goda. När det gäller hästallergensspridning från stallar bör det långa avståndet till stallbacken (ca 350 m) i planförslaget ensamt innebära mycket låg spridningsrisk, redan innan övriga spridningshämmande förutsättningar som höjdskillnad, skyddsvegetation och förhärskande vindriktning tas i beaktande. Risken för spridning bör därför främst komma från själva travbanan som ligger ca 135 meter från de planerade bostäderna. Här kan jämförelser göras med utredningarna för Åbytravet och Solvallatravet. Halmstadtravet ligger i ett öppet landsskap vilket bör innebära bättre spridningsförutsättningar än i Solvalla och mer lika de i Åby. Åbytravet hade dessutom 3 gånger så många tävlingsdagar i genomförd utredning än vad Halmstadtravet har idag, vilket innebär att fler hästar vistas på travbanan under året. Beräkningarna är även gjorda utgående från ridhästar, och inte från travhästar som förväntas ha betydligt lägre spridningsnivåer. I Åbyfallet sjönk nivåerna vid ett fyra meter högt plank, till $<2 \text{ U/m}^3$ efter 50 m som årsmedelvärde, och 4-6 U/m^3 som 99-8 percentiler (8 timmar/år). Planerade bostäder vid Halmstadtravet ligger 14 meter ovanför travbanan och stallbacken, vilket bör innebära ytterligare lägre nivåer än i Åbyfallet, eftersom forskningen visar att allergener håller sig nära marknivå. Solvallastudien visade exempelvis att höjden invid travbanan hindrade hästallergener från att spridas åt det hållet. Mellan planerade bostäder och Halmstadtravet finns dessutom ett mindre skogsområde, som forskningen påvisar ger en viss hämning av hästallergensspridning, något som inte fanns i Åbyfallet. Detaljplanen för Åbytravet anger att två trädrader ska skapas som skydd, d.v.s. betydligt mindre än befintligt skogsområde vid Halmstadtravet. Den förhärskande vindriktningen vid Halmstadtravet är sydvästlig, d.v.s. bort från de planerade bostäderna.

Det bör innebära att den absolut största risken för spridning av allergen kommer från människors kontakt med hästar, genom att allergen bärs med i hud, hår och kläder, och inte genom närheten till hästhållning i aktuellt fall. Risk för spridning av allergener på grund av närhet till travbanan och stallar bedöms därför inte utgöra hinder för planläggning av bostäder på aktuell plats.

Ca 100 meter norr om planområdet finns befintliga bostadsfastigheter. Fastigheterna ligger i den förhärskande vindriktningen. Mellan hästhållningen och bostadsfastigheterna finns trädridåer som kan bidra till att minska allergensspridningen. Bostäderna ligger i en landsbygdsmiljö. Hästhållning och travanläggning har funnits i direkt anslutning till bostäderna sedan 1969. Inga klagomål finns registrerade hos Miljö- och hälsoskyddskontoret. Antalet stallar i området kan öka, vilket kan leda till ökad spridning av allergener. Detaljplanens byggrätter för stallar är dock placerade så att de inte ska kunna hamna närmare bostäderna än befintliga stallar. Utrymmet för att placera nya stallar i området närmast aktuella bostäder är dessutom ytterst begränsat. Nya stallar är framförallt planerade till den nordvästra delen av planområdet, längre än 200 meter från bostäderna. När det gäller befintliga hagmarker närmast bostäderna har de inte kapacitet för fler hästar än idag. En utvidgning av travets verksamhet medför inte en ökning av hästar i dessa hagar, då hagmarker för tillkommande hästar måste lösas på annan plats. Sammantaget bedöms en utökning av travets verksamhet vara möjlig trots närheten till befintliga bostäder.

Buller

Störningar kan ske från travbanan i form av buller. Bullret kommer från utrop från högtalarsystemet i samband med tävling samt från körning med traktor och harv. Vid tävlingar görs utrop dels till publikområdet som ligger söder om travbanan och dels utrop till kuskarna via högtalare utmed den inre delen av banan. De riktvärden som bedöms som aktuella är Naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller. De riktvärden som kan bli aktuella att jämföra med vid travtävling är:

Tidperiod	Riktvärde - ekvivalent ljudnivå utomhus vid bostäder
Vardagar, dagtid kl. 07-18	50 dBA
Vardagar, kvällstid kl. 18-22, samt lördag, söndag och helgdag kl. 07-18.	45 dBA

Verksamheten ser ut enligt följande:

- Travtävlingar anordnas 33 dagar per år.
- Under tävling körs lopp med cirka 22 minuters mellanrum mellan loppen. Talat utrop i högtalarsystemet pågår 3-5 minuter per lopp.
- Tävling kvällstid (vardagar) hålls kl. 18-22. Det körs 11 lopp under en travkväll
- 5 dagar per år är det lunchtrav (vardagar). Det körs 10 st. lopp mellan kl. 12-17.
- 3 dagar per år anordnas travtävling på lördagar. Tävlingarna pågår kl. 12-17 och det körs 12-13 lopp.

En bullermätning har genomförts på plats och en bullerutredning har upprättats, där bullerpåverkan på framtida bostäder redovisas (ÅF, 2014-04-24). I bullerutredningen mättes ljudnivåer under travtävling samt under körning med traktor och harv. I den första utredningen mättes ekvivalentnivån under tiden då utrop sker (0-2 minuter). Ett PM upprättades även där man också beräknat vilken ekvivalentnivå man hamnar på om ljudnivån fördelas över hela tiden en travtävling/ett event pågår (ÅF, 2014-05-13).

Med befintlig högtalaranläggning är ljudnivåerna följande:

Travtävling dagtid (vardagar)

Pågår totalt 3 timmar kl. 12-15. Med totalt 10 lopp under denna tid och 3-5 minuters talat utrop per lopp uppgår totalt tid för talat utrop till 30-50 minuter. Om ljudnivån för talat utrop fördelas på hela tiden för travtävling dagtid beräknas ekvivalent ljudnivå uppgå till 44-46 dBA.

Travtävling kvällstid (vardagar)

Pågår totalt 4 timmar kl. 18-22. Med totalt 11 lopp under denna tid och 3-5 minuters talat utrop per lopp uppgår totalt tid för talat utrop till 33-55 minuter. Om ljudnivån för talat utrop fördelas på hela tiden för travtävling kvällstid beräknas ekvivalent ljudnivå uppgå till 43-46 dBA.

Travtävling på lördagar

Pågår totalt 5 timmar kl. 12-17. Med totalt 12-13 lopp under denna tid och 3-5 minuters talat utrop per lopp uppgår totalt tid för talat utrop till 36-65 minuter. Om ljudnivån för talat utrop fördelas på hela tiden för travtävling en lördag beräknas ekvivalent ljudnivå uppgå till 43-45 dBA

Sammanfattningsvis innebär detta för den befintliga högtalaranläggningen att riktvärdena för buller överlag hålls inom riktvärdena om man beräknar ekvivalentnivån på en tidsperiod på hela travkvällen, dock kan värdena marginellt överskridas med en 1 dBA. Detta vid travtävlingar under kvällstid och helgdagar. Om man beräknar den ekvivalenta ljudnivån per utrop överskrids riktvärdena, i synnerhet på kvällar och helger.

Körning med traktor och harv sker främst på dagtid. Vid ett fåtal tillfällen under året kan det bli aktuellt med körning på natten. Körning på natten görs endast då banan fryser, vid övergång från plusgrader till minusgrader. När banan väl är fryst krävs ingen körning. Detta varierar därför från år till år och handlar ofta endast om ett fåtal tillfällen.

Ljudnivåer vid körning med traktor och traktor med harv beräknas ge låga ljudnivåer till omgivningen. Inom planområdet kan man förvänta sig ekvivalenta ljudnivåer som högst cirka 43 dBA vid körning med både traktor och harv. Vid körning med enbart traktor förväntas lägre ljudnivåer. Trots det kan riktvärdet överskridas något:

- Vardag dag & kväll (kl. 07-22): Riktvärdet klaras.
- Söndag & helgdag (kl. 07-18): Riktvärde kan överskridas med några dBA.
- Natt (kl. 22-07): Riktvärde kan överskridas med några dBA vid enstaka tillfällen.

Då körning sker sporadiskt och endast bedöms överskrida riktvärdet vid enstaka tillfällen bedöms detta inte utgöra risk för människors hälsa. Bullret från traktorn är även beroende av teknisk utrustning och kan förändras över tid.

Inga klagomål gällande buller har registrerats hos Miljö- och hälsoskyddskontoret från befintliga boende väster om travet. Inga planbestämmelser införs gällande buller eftersom den befintliga verksamheten redan omfattas av miljöbalken och regler om störningar.

Järnvägen utgör en källa för trafikbullerstörningar. Dessa bedöms dock inte innebära ett hinder för travets utveckling.

Ljus

Störning på boende kan uppstå på grund av travbanans strålkastarsystem. De planerade bostäderna ligger närmare travbanan än de befintliga husen i området och risk finns att de kommer att utsättas för störande ljus från verksamheten på travbanan. Belysta travbanor har generellt höga krav på vertikal och horisontell belysningsstyrka vilket medför att mängden ströjljus som slår runt banan kan vara kritisk. Ljusbelysningar har genomförts (ÅF 2014-04-16).

Ytan för bostäder är belägen cirka 80-90 m från travbanans belysningsanläggning. Mätning har gjorts för att konstatera vilka belysningsstyrkor (lux) och luminanser (cd/m²) som kan förväntas vid närmaste planerade bostäder sydväst om banan. Mätningen gjordes kvällen den 2 april 2014 i mulen väderlek och resultat visar nivåer mellan 0,1-1,2 lux och 0,8-2,5 cd/m². Som jämförelse sattes gränserna för ljusstyrka vid Åbytravet till högst 20 lux på fasad före kl 22.00 och högst 4 lux efter kl 22.00.

I relation till andra belysningsanläggningar runt om banan så är nivåerna för belysningsstyrka förhållandevis låga. Under mättillfället togs en referenspunkt från en befintlig lyktstolpe ca 20 meter från en planerad fastighet, resultatet visade 25 lux.

Den uppmätta luminansen kan jämföras med belysta vägar som har ett medelvärde på 0,5-2,5 cd/m². Det som bör åtgärdas i belysningsanläggningen är att skärma av eller vinkla ner (ca 2-5°) de 7 armaturer som står på banans västra innerkurva. Detta är inget som ger något utslag vid mätning, men ljuskällan är direktexponerad vilket gör att en liten "irritationsbländning" uppstår. Observera att denna bländning inte bedöms vara skadlig eller syn-nedsättande.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

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

Fjärrvärme är inte utbyggt i området. Kraftledningar löper genom planområdet. Ca 260 meter öster om planområdet finns en högtrycksledning för gas. Planområdet ligger utanför restriktionsområdet.

Dricks- och spillvatten

Området är anslutet till kommunala vatten- och avloppsledningar. Vallås 1:5 omfattas inte av det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten. Inom travets område finns egna ledningar samt en pumpstation som pumpar spillvattnet upp till anslutningspunkten i Mineralvägen. Detta system hanteras av fastighetsägarna via gemensamhetsanläggningen Arlösa ga:2.

Dagvatten

I nuläget ligger omhändertagandet av dagtvatten på fastighetsägarens eget ansvar. Dagvattnet inom Vallås 1:5 leds till en bäck centralt i området som sedan leder ut till Nissan. Detta system hanteras av fastighetsägarna via gemensamhetsanläggningen Arlösa ga:2.

Avfallshantering

Den gödsel som produceras inom området körs till Kristinehed för förbränning ca 2-3 gånger i veckan.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Skogsområdet mellan travet och de nya bostäderna är viktigt att bevara med anledning av sin funktion som skydd mot spridning av hästallergener. Skogsområdet markeras särskilt ut i plankartan. Planbestämmelse anger att skogen ska bibehållas. Därutöver pekas även en skogsbeklädd höjd i nordvästra delen av planområdet ut för bevarande av skog. Det är ett karaktärsskapande element i landskapet och det utgör även ett visuellt skydd mot eventuella nya byggnader.

Detaljplanen möjliggör för uppförande av fler byggnader. Den lantliga karaktären med hagmarker kommer dock kvarstå, då hästverksamheter kräver mycket öppna ytor.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Ingen betydande exploatering är planerad, det handlar endast om ett fåtal tillkommande byggnader, därför bedöms en arkeologisk utredning av hela området som alltför omfattande i aktuellt fall. Arkeologisk utredning kan komma att krävas vid enskilda byggnationer inom planområdet därför skall länsstyrelsen informeras i enlighet med kulturmiljölagen så att länsstyrelsen kan bedömma behovet.

Vattenområden och strandskydd

Strandskyddet för bäcken som rinner igenom travbanan och stallbacken upphävs, inom travbanan och strax norr om denna, samt delar av strandskyddet längre norrut. Mindre delar av strandskyddet för mangelgravarna upphävs, d.v.s. det som omfattar kvartersmarken för bostäder, den befintliga gatan

samt vid infarten till travets besöksparkering. Strandskyddet för diket längs östra delen av planområdet upphävs. Administrativa gränser med beteckningen a₁ pekar ut de områden där strandskyddet föreslås upphävas. Se även förtydligande karta i planbeskrivningen.

Biologiska värden och fri passage

Växt- och djurlivet bedöms inte påverkas påtagligt i och med detaljplanens genomförande. Det handlar om en befintlig verksamhet i behov av modernisering. Några särskilda biologiska värden i anslutning till vattendraget eller i övriga planområdet har inte identifierats. Där bäcken ansluter till Nissan finns ytterligare en bäck som kommer österifrån och som utgör lekplats för lax och havsöring.

Strandskyddet kvarstår i ett ca 15-20 meter brett område i bäckens sträckning i norra delen av planområdet. Här omges bäcken av tät vegetation. I södra delen av planområdet övergår bäcken i ett uträtat dike som i vissa delar går i kulvertar. I mitten av travbanan går bäcken i ett öppet dike, men eftersom området är avspärrat finns ingen allmän tillgång till detta område. Travet är inhägnat med stängsel. Det finns möjlighet att travet utvecklar ytan i mitten av travbanan till användning för tävlingar och träning för andra hästsporter, då bör det finnas möjlighet att även denna del går i kulvert. Längs denna sträckning upphävs strandskyddet helt. Vid eventuell kulvertering krävs ansökan om vattenverksamhet.

Området där strandskyddet upphävs i östra delen av planområdet är inhägnat och ej tillgängligt för allmänheten. Området används som travträningsbana och är ej tillåten för obehöriga att beträda.

Större delen av strandskyddet för mangelgravarna kvarstår, vilket innebär att fri passage fortfarande finns. Hela området för kvartersmarken för bostäder är även instängslat och infarten är försedd med bom. Ytan är grusbelagd och nyttjas idag som parkeringsplats. Strandskyddet upphävs även längs den befintliga infarten till travets läktarbyggnad. Här kan åtgärder för att lösa bostadsområdets dagvattenhantering vara nödvändiga.

Särskilda skäl för upphävande

De särskilda skäl som åberopas enligt 7 kap. 18 c § Miljöbalken är följande:

18 c § 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



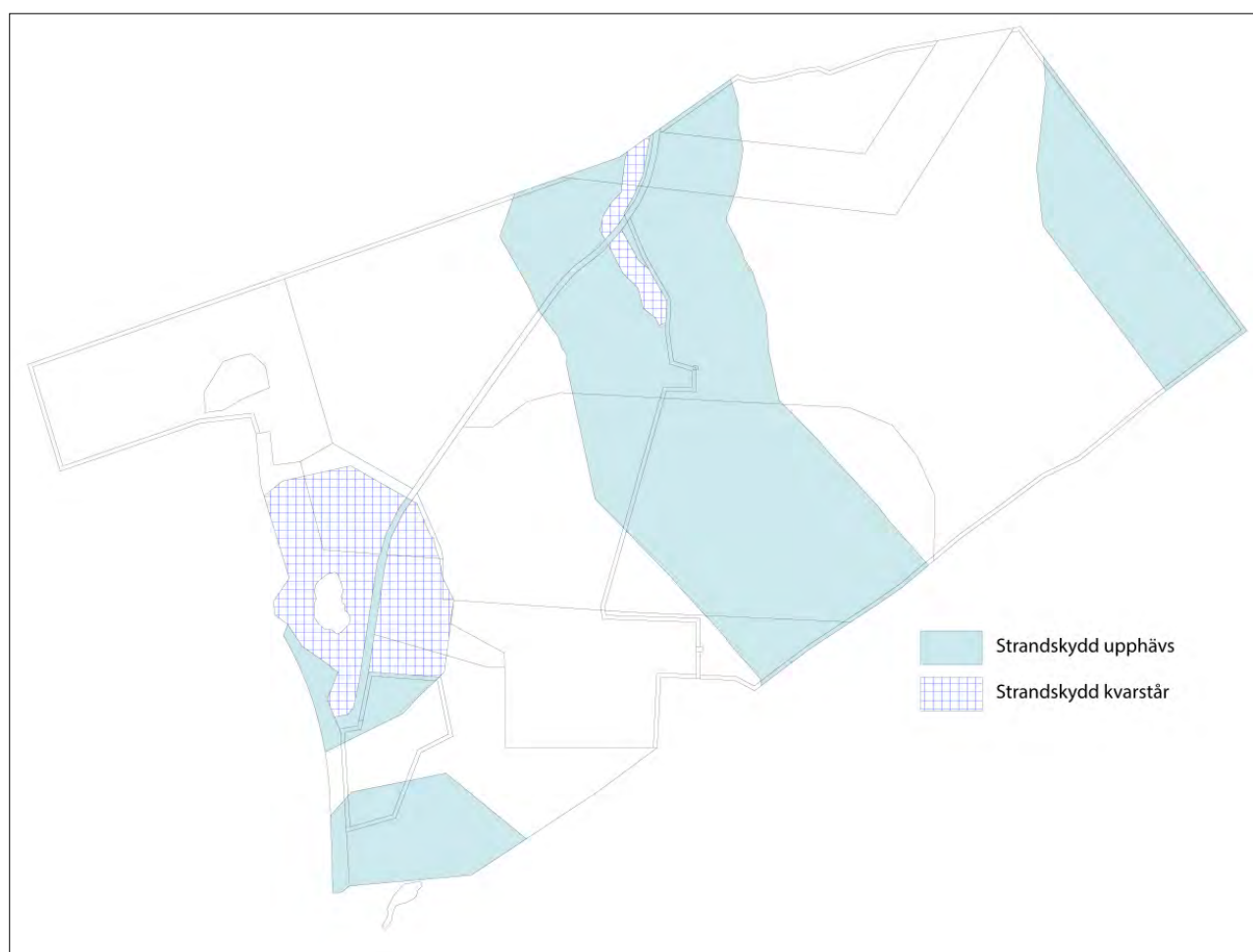
Del av stallbacken invid bäcken. Området är instängslat och stängt för allmänheten.

De områden där strandskyddet upphävs är sedan anläggningen uppfördes på 1960-talet bebyggda och till största delen inhägnade, vilket innebär att den allmänna tillgången är ytterst begränsad. Bäckens passerar rakt igenom stallbacken där huvuddelen av bebyggelsen i området är uppförd. Bäckens passerar även invid läktarbyggnaden samt igenom travbanan, områden som är avspärrade med stängsel. Syftet med strandskyddet i dessa delar har därmed förlorat sin betydelse. Området med strandskydd i öst är inte tillgängligt för allmänheten då det är inhägnat och används som travträningsbana. Samma skäl åberopas för upphävandet av delar av strandskyddet för vattensamlingen i sydväst. Området är inhägnat, försett med bom och ianspråktaget som parkeringsplats sedan lång tid tillbaka.

18 c § 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Stallbacken, travbanan och läktarbyggnaden ligger alla inom 100 meter från bäcken. En modernisering av travet, med delvis nya byggnader och delvis rivning och uppförande av nya byggnader, bör ske inom redan etablerade områden. En flytt av dessa funktioner och byggnader kan inte anses stå i rimlig proportion till strandskyddets värde i detta fall.

18 c § 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området



Upphävt och bevarat strandskydd inom planområdet.



Illustrationsplanen visar föreslagen uppdelning av användningar, samt exempel på några möjliga placeringar av nya stallbyggnader, ridhus m.m.

Halmstadtravet utgör en del i Halmstads turistnäring och är även ett besöksmål för kommunens invånare. Det är visserligen en enskild verksamhet, men har ändå ett stort värde för allmänheten med tiotusentals besökare varje sommar. Den har även ett värde för fritidsverksamhet för bland annat ungdomar. Hästsport är den nästa största ungdomsidrotten i Sverige och den största handikappidrotten (Svenska ridsportförbundet, 2014). Ett bevarat strandskydd kan vid en modernisering av anläggningen kräva att stallbacken samt läktarbyggnad flyttas, vilket visserligen kan göras men som inte kan anses som rimligt.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har genomförts på platsen för nya bostäder (ÅF, 2014-06-30). Marken bedöms som lämplig att bebygga. Grundläggningen av de planerade flerfamiljshusen bedöms kunna utföras på befintliga jordlager. Grundläggningen kan komma att ske antingen i siltig sand eller i siltig lera. För mer utförlig beskrivning och rekommendationer se ”Projekterings PM Geoteknik” (ÅF, 2014-06-30).

En geoteknisk undersökning för övriga planområdet i samband med planarbetet har bedömts som ej nödvändig. Området är plant, till viss del bebyggt och det föreligger ingen skredrisk.

Om behov finns av detaljerad geoteknisk undersökning genomförs den av berörd exploatör i samband med utbyggnaden.

BEBYGGELSE

Användning

Planområdet delas upp i tre användningar. Mark för bostäder pekas ut på höjden vid infarten till travet. För travets område avgränsas planområdet till de områden där en utveckling och modernisering

av hästverksamheten planeras. Travområdet delas upp i en del för besöksverksamhet och en del för hästsport. Delen för besöksverksamhet innehåller användningarna publik-, besöksverksamhet och kontor kopplat till hästsport. Här ingår läktare, restauranger, caféer, butiker, administration och konferensrum kopplat till verksamheten. Hästhållning är inte tillåten inom detta område.

Övriga delen av området pekas ut för hästsport. Här ingår alla verksamheter kopplade till hästsport, bland annat ridhus, stall, veterinär, restaurang samt kontor tillhörande verksamheterna. Själva travbanan har en egen egenskapsavgränsning som anger att stall inte får uppföras. Detta för att bibehålla avståndet till dagens stallbacke från platsen där bostäder planeras.

Gestaltning

För bostadsområdet planerar exploitören att uppföra tvåvånings flerbostadshus med ca 50 lägenheter. För bostäderna anges högst 25% byggnadsarea, vilket motsvarar ca 2800 m². Byggnader får uppföras med högst 8,5 meter nockhöjd, vilket möjliggör två våningar. Högre byggnader anses inte lämpligt av gestaltningsskäl. Området ligger i utkanten av befintligt villaområde och har ett exponerat läge på en höjd, där tätorten övergår i det öppna jordbrukslandskapet. Minsta fastighetsstorlek sätts till 10.000 m².



Grusytan där bostäder planeras.

För området för besöksverksamhet anges högsta nockhöjd till 20 meter. Vilket ungefär motsvarar dagens läktarbyggnad. För området för hästsport anges högsta nockhöjd till 16,0 meter för att möjliggöra ridhus. I nordvästra och nordöstra delen av planområdet sänks nockhöjden till 9,0 meter.

Ingen begränsning i byggnadsarea anges för området för hästsport. Området är begränsat till hästsport, en användning som kräver stora hagmarker. Byggnadsarean begränsas därför av behovet av hagmarker, vilket innebär att områdets lantliga karaktär kommer att behållas.

Samhällsservice

Planförslaget innebär ingen förändring i samhällsservice.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innehåller ingen förändring i dagens gång- och cykelvägnät. Vid ett genomförande av detaljplanen är det viktigt att säkra kopplingar över Nordalavägen skapas från den befintliga gång- och cykelvägen och över Nordalavägen. Detaljplanen skapar förutsättningar för en sådan koppling. Nordalavägen tas med i planområdet för att en omgestaltning av vägen med en gång- och cykelpassage föreslås.

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg bedöms de nya bostäderna generera en trafik på ca 60 bilar/dygn. Senast genomförda trafikräkning gjordes på Mineralvägen 1997, då 1872 fordonspassager uppmättes. Sett i det sammanhanget är en ökning på 60 bilar/dygn marginell. När det gäller trafik från travet är det mycket svårt att uppskatta eventuella ökningar. Nordalavägen är dock dimensionerad för ett högre trafikflöde än dagens, då det vid anläggandet av vägen fanns tankar på att den skulle fortsätta norrut. Utfartsförbud mot Nordalavägen direkt från det nya bostadsområdet införs. Den befintliga genomfartsvägen genom området planläggs som lokalgata.

Cykel- och bilparkering

Cykelparkeringar ska anordnas i anslutning till bostadsentréerna. Gällande cykelparkeringsnorm för Halmstads kommun ska följas för de planerade bostäderna, d.v.s. 2,5 cykelplatser per bostad. I dagsläget gällande cykelparkeringsnorm (Trivector, 2009) anger ingen specifik cykelparkeringsnorm för sportanläggningar, utan endast en utgångspunkt. En särskild behovsutredning skulle behövas för att ange en cykelparkeringsnorm för denna typ av anläggning. Eftersom det är mycket svårt att förutsäga travets framtida utveckling ger en behovsutredning inte tillräckligt underlag för att fastställa cykelparkeringsnorm i detaljplaneskedet. Travet bör dock ändå sträva efter att erbjuda cykelparkeringar till sina verksamheter och besöksanläggning. Både för anställda och besökare.

Ca 350 befintliga bilparkeringsplatser försvinner då grusytan vid Nordalavägen omvandlas till bostadsområde. Resterande 500 parkeringsplatser vid publikområdets entré bedöms dock vara tillräckligt. Undantaget är vid stora evenemang, som idag anordnas en gång per år. Vid det tillfället kan den befintliga lösningen med tillfällig parkering på ången väst om planområdet utnyttjas. För bostäderna ska gällande parkeringsnorm följas. Tillräcklig yta finns för att anordna dessa parkeringar på kvartersmark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inte i och med planens genomförande. Det är mycket begränsade trafikmängder i området jämfört med i centrum där miljökvalitetsnormerna klaras.

Det finns även miljökvalitetsnormer för vatten. Nissan (Slottsmöllan-Teglabäcken) uppnår enligt senaste bedömningen måttlig ekologisk status. Det som kan påverka Nissans vattenkvalité med

anledning av travets verksamhet är främst tillförande av näringsämnen. Nissan har enligt senaste bedömningen inte problem med övergödning. Travets dagvatten leds till bäcken som leder genom området för att sedan rinna ut i Nissan. Gödslet som verksamheten genererar tas om hand och lagras på gödselplatta för att sedan köras till förbränning. Planförslaget förändrar inget i detta avseende. Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms därmed inte påverkas negativt i och med detaljplanens genomförande.

Markföroreningar

Markmiljöundersökning har genomförts av platsen utpekad för bostäder (ÅF, 2014-06-30). Bedömningen är att det inte förekommer några hinder vad gäller byggnation av nya bostadshus med avseende på föroreningar i området. Inga föroreningar har påträffats som överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Kompletterande undersökningar behöver inte utföras på området vad gäller dagens status.

Buller

Se avsnittet om förutsättningar för utförlig information om bullersituationen. Planförslaget anger inga bestämmelser angående buller då detta redan regleras i miljöbalken. Det är upp till verksamhetsutövaren att se till att verksamheten håller sig inom etablerade bullerriktvärden.

I aktuellt projekt är det även så att verksamhetsutövaren själv önskar att föreslagna bostäder upprättas. Det är högtalaranläggningen som står för de absolut högsta bullernivåerna. Verksamhetsutövaren är medveten om att nya bostäder medför att en ombyggnad av högtalaranläggningen blir nödvändig.



Högtalaranläggning idag.



Föreslagna justeringar av högtalaranläggning.

Högtalarna är idag placerade innanför banan och är riktade ut mot publikplats och är av hornstyp. Detta innebär också att de spelar/kastar ljudet upp för backen mot Vallås och bostadsområdet där.

Nu sker alla utrop i alla högtalare, men man kan differentiera det efter behovet och på så vis komma ner i ljudnivå. I förslaget på förgående sida riktas högtalarna bort från Vallås och bostadsområdet där. Med modern teknik, inte låta alla utrop ske i alla högtalare och en omriktning av högtalarna kan bullernivåer sänkas, så att bullersituationen blir tillfredsställande vid bostäderna och följer de riktvärden som regleras av miljöbalken, även när man räknar utropstiden som tidsperiod vid beräkningen av den ekvivalenta ljudnivån. Bilderna är från "Förslag till minskad ljud/bullernivå Halmstad Travet" (LinSon AB, 2015-02-02, rev 2015-08-06).

Miljöbalken skall efterföljas och det är upp till verksamhetsutövaren att säkerställa att bullerriktvärden klaras.

Ljus

Det som bör åtgärdas i belysningsanläggningen är att skärma av eller vinkla ner (ca 2-5°) de 7 armaturer som står på banans västra innerkurva. Detta är inget som ger något utslag vid mätning, men ljuskällan är direktexponerad vilket gör att en liten "irritationsbländning" uppstår. Observera att denna bländning inte bedöms vara skadlig eller syn-nedsättande.

Hästhållning

Se avsnittet om förutsättningar för utförlig information om risker kopplat till hästhållning. Planförslaget tar hänsyn till hästhållningen genom att säkerställa en buffertzon med lövskog mellan bostadsbebyggelsen och stallbacken. Planområdet disponeras på sådant sätt att stall inte får uppföras i närheten av bostäderna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

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

Planområdet har inte möjlighet att anslutas till fjärrvärmenätet då det skulle kräva en för kostsam utbyggnad i relation till den exploatering som planeras. I-område pekas ut för befintlig kraftledning genom området. Inom I-område får inte verksamhet bedrivas eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen U-område pekas ut för befintlig högspänningsledning som går genom området. Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. I u-område får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan hindra bibehållandet av elektrisk startströmsanläggning. Användningsområden för befintliga nätstationer (transformatorstation) är markerade med E. Nya byggnader bör inte uppföras inom en radie av 5 meter från dessa.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet för dricks- och spillvatten. Nya verksamheter inom område R₁ och R₂ ansluts till befintlig gemensamhetsanläggning för dricks- och spillvatten. Spillvatten pumpas upp till anslutningspunkt vid mineralvägen.

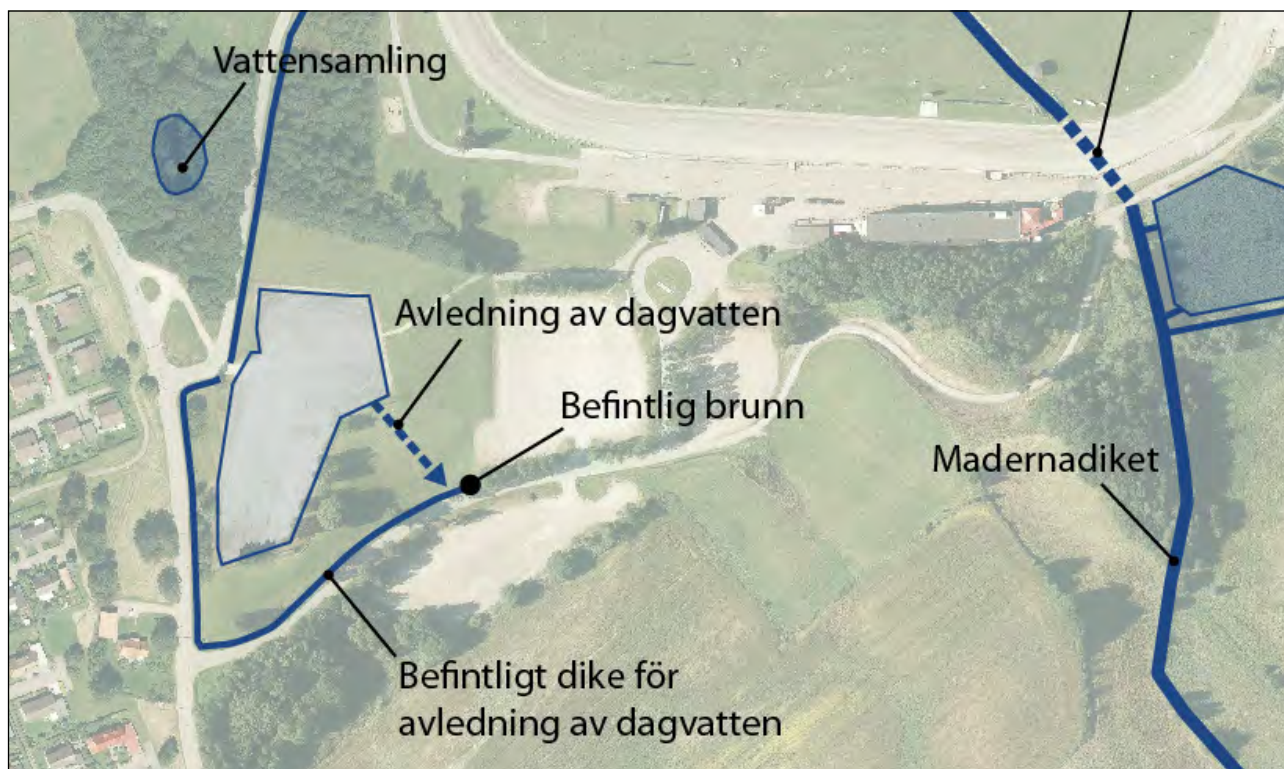
Bostadsområdet avses avstyckas från Vallås 1:5 och bilda en egen fastighet. Bostadsområdet får då en anslutningspunkt som ansluts till befintliga ledningar vid Nordalavägen. LBVAs verksamhetsområde för dricks- och spillvatten föreslås utökas till att innefatta kvartersmarken för bostäder. Privat pumpstation för spillvatten är nödvändig för bostadsområdet.

Dagvatten

Befintligt system för omhändertagande av dagvatten kvarstår. D.v.s. att planområdets dagvatten leds till den centralt lokaliserade bäcken för att sedan rinna ut i Nissan. Kapacitet för att ansluta bostadsområdet till befintligt dagvattensystem i väst finns inte. Dagvattnet från ytan utpekad för bostäder leds istället även fortsättningsvis, likt dagvattnet från Skedaladeponin, till bäcken i mitten av travets område.

Dagvattnet från bostäderna ska ledas till befintligt system för omhändertagande av dagvatten på kvartersmark för hästsport (R_1 , R_2 och R_3). Förslagsvis avleds dagvatten från bostadsområdet till det befintliga dagvattendiket som löper längs med infartsvägen till travet strax söder om ytan för bostäder. Diket slutar nere vid travets besöksparkering i en brunn som leder dagvattnet till bäcken. I plankartan anges en upplysning med beskrivning om hur dagvattnet ska tas om hand. Ytor för att skapa en koppling till diket från bostäderna finns säkerställd i detaljplanen, som prickad kvartersmark (byggnad får inte uppföras) för hästsport (R_2).

LBVAs verksamhetsområde för dagvatten föreslås inte utökas.



Skiss över dagvattenhantering för bostadsområdet.

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
Augusti-september 2014	Samråd	
Mars-april 2015	Granskning	
September 2015	Antagande	
Oktober 2015	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 byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
Allmän plats - natur/huvudgata	Teknik- och fritidsförvaltningen
Allmän plats - lokalgata	Privat (Gemensamhetsanläggning)
El, fjärrvärme och bredband	E.ON
Tele	TeliaSonera
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats - huvudgata.

Kommunen föreslås inte vara huvudman för allmän plats - lokalgata, med anledning av att det gäller en befintlig gata som ingår i gemensamhetsanläggningen Arlösa ga:1 som förvaltas av Madernas samfällighetsförening. Planförslaget innebär ingen förändring från dagens ansvarssituation, där travet har det största andelstalet i gemensamhetsanläggningen. Nya tillkommande fastigheter bör införlivas i gemensamhetsanläggningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Vallås 1:5 är i privat ägo. Inne på Vallås 1:5 ligger 6 mindre fastigheter som även de ägs av travsällskapet men är upplåtna med tomträtt. Planen innebär att fastighetsbildningsåtgärder behöver genomföras för bostadsdelen.

Fastighetsbildning

Bostadsområdet ska bilda en egen fastighet. Tillkommande verksamheter på travets område kan ha möjlighet att bilda egna fastigheter. I dagsläget är det inte känt var och i vilken omfattning nya verksamheter tillkommer. Detaljplanen lämnar dessa möjligheter öppna.

Servitut

Servitut eller ledningsrätter upprättas för luftledningar över kvartersmark som är ”I”-markerade i detaljplanen. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga ledningsrätter.

De mindre fastigheterna inom Vallås 1:5 når Travbanevägen som ingår i gemensamhetsanläggningen Arlösa ga:1 genom servitut på befintliga vägar inom Vallås 1:5. Liknande servitut kan upprättas för tillkommande fastigheter.

Gemensamhetsanläggning

Deltagande fastigheter gemensamhetsanläggning Arlösa ga:1 ansvarar för förvaltningen av allmän plats - lokalgata i enlighet med vid förättningen åsatta andelstal. Nya tillkommande fastigheter kan införlivas i gemensamhetsanläggningen.

Dagvatten

Enligt anläggningsbeslutet från 2010, då Arlösa ga:2 bildades, skall även dagvattenhanteringen innefattas i gemensamhetsanläggningen. Eftersom det föreslagna bostadsområdets dagvattenhantering ska anslutas till befintligt system så krävs att det införlivas i gemensamhetsanläggningen Arlösa ga:2.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör.

Berörd exploatör initierar och bekostar anslutningen av nya fastigheter till befintliga gemensamhetsanläggningar (Arlösa ga:1 och ga:2).

Huvudman för allmän plats bekostar eventuella förändringar som detaljplanen innebär.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt av anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggning/ledning.

Berörd exploatör initierar och bekostar de fastighetsbildningar som avses genomföras på kvartersmark. Berörd exploatör initierar och bekostar även tillskapande av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras enligt gällande VA-taxa.

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

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning, markmiljöundersökningar osv som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd exploatör.

Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Det finns ett ramavtal mellan parterna som reglerar kostnaderna för detaljplanen. Ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Investeringskostnaden för att iordningställa allmän platsmark, gata uppskattas till ca 100.000:- kronor.

Medverkande tjänstemän

- Tommy Andersson, Samhällsbyggnadskontoret
- Christian Bruce, Samhällsbyggnadskontoret
- Leif Eriksson, Teknik- och fritidsförvaltningen (Gata)
- Anna Melin, Teknik- och fritidsförvaltningen (Park)
- Per-Ola Larsson, Laholmsbuktens VA-förvaltning
- Per-Anders Olsson, Miljö- och hälsoskyddskontoret

KÄLLOR

- Vägledning för planering för och invid djurhållning, Rapport 2011:6, Boverket (2011)
- Vägledning för planering av bebyggelse i närhet av hästar, Länsstyrelsen i Skåne (2004)
- Spridning av hästallergen från stall i luft- och dammprover, rapport nr 7/2003, Uppsala (2003)
- Uppskattning av spridning av hästallergen i luft, exempel från Solvalla, IVL Svenska Miljöinstitutet (2014)
- Beräkning av hästallergenhalter runt Åbytravet, Göteborg, IVL (2003)
- Statistik och kortfakta om ridsport, Svenska ridsportförbundet: <http://www3.ridsport.se/Svensk-Ridsport/Statistik/> (hämtat 2014-07-11)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Annika Hansson
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för del av

VALLÅS 1:5

HalmstadTravet, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1092 K

Normalt förfarande, KS 2013/0131
Kommunfullmäktige 2015-09-29

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.

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att fastställa pågående användning samt att möjliggöra för en utveckling och modernisering av verksamheten på travet. Ett delsyfte är att möjliggöra för uppförande av bostäder i anslutning till befintligt villaområde i Vallås.

Vallås 1:5 är belägen alldeles nordost om stadsdelen Vallås, ca 6 km från centrala Halmstad och 3,5 km öster om E6. Planområdet omfattar ca 50 ha.

Planområdet delas upp i fyra olika delar. En del för hästport avsett för stallar, ridhus, veterinär m.m. Travbanan har en egen avgränsning för alla typer av hästsport, stall får inte uppföras på denna del. Området direkt söder om travbanan begränsas till att innehålla publik-, besöksverksamhet och kontor kopplat till hästsport. Den befintliga parkeringsytan i på höjden i sydväst planläggs för bostäder i högst två våningar. Ett befintligt skogsområde mellan travbanan och de planerade bostäderna bevaras i syfte att skydda bostäderna från hästverksamheten. Delar av strandskyddet för ett vattendrag som rinner igenom området samt en vattensamling upphävs.

Ställningstagande

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

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

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Planområdet är idag inte detaljplanlagt. Sedan 1969 har området använts som hästsportsanläggning.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som "Befinlig sport/idrott". Angränsande områden i väster och sydost ligger utlagda som "Närrekreation, framtida". Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner. I Framtidsplan 2030, antagen av Kommunfullmäktige 2014-06-17, är området inte särskilt utpekad.

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 program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Närmsta Natura-2000 område är Brogård, ca 2 km sydost om planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Planförslaget säkerställer en pågående verksamhet och har ingen negativ påverkan på de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten i 3. kap MB.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på natur-, kulturvärden och friluftsliv.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)						
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.	x				x	Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Två vattendrag samt en vattensamling inom och invid planområdet bedöms omfattas av strandskydd. Delar av strandskyddet föreslås upphävas.
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Nej
		x			x	<u>Naturreservat</u> Nej
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kultuhistorisk miljö		x			x	Det finns inga betydande kultuhistoriska värden inom planområdet.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom planområdet. Teglabäcken norr om planområdet utgör lekplats för lax och öring. Planförslaget bedöms inte ha negativ påverkan på bäcken.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.	x				x	Travverksamheten genererar buller vid travtävlingar till följd av högtalarutrop, samt vid körning med traktor och harv. Bullerutredning har genomförts. Av planbeskrivning framgår förslag på åtgärder av högtalaranläggningen så att bullerpåverkan hamnar inom gränsvärdena för industribuller.
						Planförslaget bedöms inte ha negativ påverkan på luftkvaliteten. Marken utgörs av bergarter med normallåg radonhalt.
						Planförslaget bedöms inte leda till betydande öknings av trafik. Den övergripande trenden för travbanor är att publikantalet minskar, vilket även kan ses för Halmstadtravet.
						Planförslaget bedöms inte leda till betydande ökning av spridning av hästallergener. För utförligare beskrivning av spridning av hästallergener se planbeskrivning.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Låg risk för skred, ras och översvämning bedöms föreligga.
Förorenad mark		x			x	Inom planområdet finns enligt översiktlig inventering av förorenade områden ingen känd tidigare verksamhet. Travet startade sin verksamhet 1969. Innan dess utgjordes marken av jordbruksmark. Markmiljöundersökning har genomförts av platsen för planerade bostäder. Inga föroreningar påträffades.
Landskapsbild		x			x	Planområdets landsbygdskaraktär kommer bibehållas genom fortsatt hästsportsverksamhet.

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 försämra luftkvaliteten. Inga betydande ökningar av trafik förväntas. Den generella trenden är att publikbesöken på travbanan minskar. Tillkommande bostäder och eventuella verksamheter bedöms endast leda till marginella ökningar av trafik.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra ökade bullernivåer. Planförslaget omfattar en pågående verksamhet. Antalet tävlingar är oberoende av detaljplanen. Tillkommande bostäder bedöms påverkas av bullernivåer inom riktvärdena för industribuller med undantag för marginella överskridningar vid enstaka tillfällen.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Nissan. Nissan (Slottsmöllan-Teglabäcken) uppnår enligt senaste bedömningen måttlig ekologisk status. Det som kan påverka Nissans vattenkvalité med anledning av travets verksamhet är främst tillförande av näringsämnen. Nissan har enligt senaste bedömningen inte problem med övergödning. Travets dagvatten leds till bäcken som leder genom området för att sedan rinna ut i Nissan. Gödslet som verksamheten genererar tas om hand och lagras på gödselplatta för att sedan köras till förbränning. Planförslaget förändrar inget i detta avseende. Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms därmed inte påverkas negativt i och med detaljplanens genomförande.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- God bebyggd miljö	En utveckling av befintlig verksamhet, jämfört med utlokalisering av nya ridhus och stallar på jungfrulig mark, innebär ett effektivt markutnyttjande. Nya bostäder får god tillgång till naturområden och rekreationsstråk med hög kvalitet. Travet kan utvecklas och utgör en tätortsnära tillgång till fritidsaktiviteter i landsbygdsmiljö.

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	Planförslaget bedöms inte ge upphov någon betydande negativ påverkan på miljön. De olägenheter som travet framförallt kan ge upphov till är buller, ljus, lukt och spridning av hästallergener. En utökning av travområdet med fler stall och ridhus innebär att fler hästar vistas på området. Planförslaget bedöms dock inte innebära betydande öknings av dessa möjliga olägenheter till följd av fler hästar och tävlings-/träningstyper på området. Utförliga beskrivningar av dessa effekter finns i planbeskrivningen.
Effekternas sannolikhet	Framtida öknings av antalet hästar på området och antalet tävlingar per år kan i nuläget inte förutsägas. Det är heller inte något som kan regleras i detaljplan.
Effekternas betydelse och komplexitet	Effekterna av fler hästar och utökad träning/tävling på området bedöms inte få betydande konsekvenser på omkringsliggande områden. Jämfört med exempelvis Åbytravet har Halmstadtravet mycket goda förutsättningar att begränsa olägenheter. Åbytravet har betydligt fler tävlingsdagar och ett stort bostadsområde uppförs där i direkt anslutning till travbanan. Trots det bedömdes olägenheterna i form av buller, ljus, lukt och spridning av hästallergener vara inom rimliga gränser.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	I dagsläget genomför Halmstadtravet tävlingar 33 dagar per år, vilket innebär i snitt en tävling var elfte dag under året, med flest antal tävlingar under sommarhalvåret. Tävlingarna pågår mellan 3 timmar på vardagar till 5 timmar på lördag. Skulle olägenheter uppstå finns goda möjligheter att genom bland annat tekniska åtgärder minska buller- och ljuspåverkan. Även antalet tävlingar kan påverkas. Effekterna är därmed reversibla. Spridning av hästallergen är beroende av en mängd faktorer. Förutsättningarna för en låg spridning av hästallergen till intilliggande bostadsområde bedöms vara mycket goda. För en utförlig beskrivning av spridning av hästallergen se planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

VALLÅS 1:5, HalmstadTravet



Vallås , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1092 K

Normalt förfarande, KS 2013/0131
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-08-25

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 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 2014-08-19 § 179 genomförts under tiden 29 augusti - 3 oktober 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Samrådsmöte hölls 24 september på Rådhuset. Inkomna synpunkter med kommentarer finns tillgängliga i samrådsredogörelsen, som godkändes av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-03-10 § 71.

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Buller
- Trafik
- Gestaltning och placering av bostäder
- Nockhöjd och placering av nya byggnader på travet
- Bevarande av skog
- Hästallergier
- Fastighetsrättsliga frågor
- Dagvatten

Följande förändringar gjordes efter samrådet:

- Planbeskrivningen kompletterades med beskrivning från ny utredning om planerade åtgärder för att minska buller från högtalaranläggning.
- Planbeskrivningen kompletterades med information om förväntade trafikökningar
- Planbeskrivningen kompletterades med ytterligare information om fornlämningar.
- Nockhöjd i planområdet nordvästra del sänktes från 16,0 meter till 9,0 meter.
- Den skogsbeklädda höjden i planområdets nordvästra del skyddades i detaljplanen.
- Planbeskrivningen kompletterades med resonemang om spridning av hästallergener till befintliga bostäder norr om planområdet.
- Genomförandebeskrivningen kompletterades enligt Lantmäteriets synpunkter.
- u-område för befintlig högspänningsledning lades till i plankartan.
- l-område för luftledning justerades enligt önskemål.
- Användningsområde för tekniska anläggningar (E) lades till för befintliga nätstationer.
- Omgestaltning av Nordalavägen vid infarten till travet/bostäderna för att skapa en säker gång- och cykelkoppling över vägen föreslogs.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-03-10 § 71 genomförts under tiden 19 mars - 17 april 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttrande har inkommit från 16 berörda remissinstanser. Följande 9 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget.

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Miljö- och Hälsoskyddsnämnden
- Nämnden för Laholmsbuktens VA
- Byggnadsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Teknik- och Fritidsnämnden
- E.ON
- Villaägarna Södra Halland

Yttrande som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Buller
- Krav, regelverk och sträckning kring befintliga ledningar och transformator.
- Önskemål om olika ändringar av redaktionell karaktär för att förtydliga handlingen.
- Att tillåta bostäder öster om Nordalavägen
- Att tillåta byggnader (stall) i planområdets nordvästra hörn.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Buller: Planbeskrivningen har tydliggjorts och kompletterats avseende buller. Liksom tidigare reglerar inte planen vilka riktvärden för buller som ska följas utan det regleras av miljöbalken.
- Texten om fornlämningar ändras så att kommunen inte föregår länsstyrelsens beslut.
- Flertalet redaktionella ändringar är gjorda i planbeskrivningen för att förtydliga handlingen där så har efterfrågats bl.a. gällande strandskyddet, vattenfrågor.
- Läge och utsträckning av u-området är justerat efter inmätning av befintlig ledning. Ändringen är av redaktionell karaktär. Planbeskrivningen är förtydligad vad som gäller för u- och l-område.
- Planbeskrivning och plankarta har förtydligats avseende E-område; att det gäller transformatorstationer och att byggnad inte bör uppföras inom 5 meter från dessa.

YTTRANDEN 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 befärar att det kan finnas risk för människors hälsa med hänsyn till risken för bullerstörningar, se vidare nedan.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Länsstyrelsen anser fortfarande att man inte kan beräkna buller på det sätt som redovisas i planhandlingen. Länsstyrelsen anser inte att den ekvivalenta ljudnivån från 3-5 minuters högtalarutrop per lopp kan fördelas ut under hela den tid som travet är öppet och på så sätt ge en lägre ekvivalent ljudnivå. Det finns risk för att den ekvivalenta ljudnivån från travet är högre än 50 dBA dagtid (kl. 07-18) och 45 dBA kvällar (kl. 18-22) och helgdagar, vid de nya bostäderna. Så länge rättspraxis från Mark- och miljööverdomstolen inte har ändrats anser länsstyrelsen att den ekvivalenta ljudnivån ska mätas och beräknas för den mest bullrande perioden, dvs den tid då utropen pågår.

På Naturvårdsverkets hemsida står följande på sidan om buller: "Riktvärdena avser verksamhet för hela dag-, kvälls- respektive nattperioder. I de fall verksamhet pågår endast del av en period bör den ekvivalenta ljudnivån beräknas för den tid under vilken verksamheten pågår. Till verksamhet räknas även utrustning som alstrar buller då annan verksamhet ej bedrivs, exempelvis fläktar."

<http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Buller/Buller-fran-industrier/>

Råd om tillämpning av PBL och miljöbalken

Uppgifter gällande buller och ljus anges endast för befintlig verksamhet inte efter en utvecklad, ponerad verksamhet.

Arkeologi

Länsstyrelsen är den myndighet som avgör om arkeologisk utredning är motiverad eller ej, och i så fall till vilken omfattning. Beslutet tas oberoende av eventuella detaljplaner. Bedömningen grundas på landskapets topografi, förekomst av närbelägna kända fornlämningar och den i områdets fornlämningsmiljö. Inför fortsatt planering av detaljplaneområdet, samt kommande markarbeten och byggnationer ska länsstyrelsen informeras enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), KML. Detta så att länsstyrelsen ska kunna bedöma eventuell förekomst av idag okända fornlämningar dolda under mark, och huruvida arkeologisk utredning är motiverad enligt 2 kap 11 § KML.

Djurhållning

Länsstyrelsen anser att markarealen är starkt begränsande för att kunna utöka med fler hästplatser. Planbeskrivningen saknar ett resonemang kring hur verksamheten påverkar omgivningen med utökade ridstigar eller belastning på omgivningen om flera olika hästverksamheter kommer till anläggningen.

Kommentar

Planbeskrivningen har justerats så att den redogör för vilka ekvivalenta bullernivåer som vid tidpunkten för mätningen 2014-04-02 fanns vid platsen där bostäder föreslås, både beräknat med utropet som tidsperiod och travkvällen som tidsperiod. Med en ombyggnad av högtalaranläggningen är det tekniskt möjligt att komma ner i riktvärdena för buller även när utropstiden utgör tidsperiod vid beräkandet av den ekvivalenta ljudnivån. Planhandlingarna har kompletterats med en utredning där detta redogörs, likaså har planbeskrivningen kompletterats så att detta framgår. I det aktuella projektet är det så att verksamhetsutövaren själv önskar att föreslagna bostäder anläggs, och är medvetna om att en ombyggnad av högtalaranläggningen måste ske när bostäder anläggs. Planbeskrivningen har

också kompletterats med ytterligare förslag på åtgärder för att sänka bullernivåerna. Detta bedöms som tillräckligt för att i nuläget visa att anläggningen kan klara bullerriktvärdena. Någon ytterligare mätning av buller är inte möjlig eftersom högtalaranläggningen byggs om endast om planen vinner laga kraft och bostäder byggs. Någon planbesämmlse för buller är inte aktuellt eftersom miljöbalken reglerar denna fråga och miljöbalken ska efterföljas. Det är verksamhetsutövarens ansvar att nödvändig ombyggnad av högtalaranläggningen sker så att bullerriktvärden klaras.

Planbeskrivningen har reviderats avseende arkeologi så att denna inte föregriper länsstyrelsens beslut. Upplysningen finns kvar att planförslaget inte innebär någon betydande exploatering och att arkeologisk utredning av hela området därför är alltför omfattande, men kompletterats med att arkeologisk utredning kan komma att krävas vid enstaka byggnationer inom planområdet och att länsstyrelsen bedömer det behovet när byggnation är aktuellt.

Övriga synpunkter noteras.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor/Huvudmannaskap

Stycket under huvudmannaskap bör uppdateras i enlighet med granskningsförslaget där allmän platsmark "natur" utgått liksom beteckningarna a2 och a3.

Fastighetsrättsliga frågor/Servitut

Andra stycket står det "...när vägen som är kopplad till gemensamhetsanläggningen Arlösa ga:l...". Det bör istället stå "...när Travbanevägen som ingår i gemensamhetsanläggningen Arlösa ga:l..."

Kommentar

Genomförandebeskrivningen är ändrad enligt lantmäterimyndighetens synpunkter.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Ärendet

Huvudsyftet med detaljplanen är att fastställa pågående användning samt att möjliggöra för en utveckling och modernisering av verksamheten på travanläggningen. Ett delsyfte är även att möjliggöra för uppförande av bostäder i form av flerbostadshus i anslutning till befintligt villaområde i Vallås. Planområdet är beläget alldeles nordost om stadsdelen Vallås, cirka 6 km från centrala Halmstad. Inom travbaneområdet är idag cirka 300 hästar uppstallade. Vid tävling ökar detta antal med cirka 150 stycken. Avståndet från planerade bostäder till stallbacken är cirka 350 meter och till travbanan cirka 135 meter. Till närmsta hage är det cirka 150 meter. Travtävlingar anordnas 33 dagar per år.

De mest typiska störningarna kopplat till hästhållning är lukt, flugbildning, damning och skarpt ljus vid ridbanor. Till det kommer även spridning av allergener som kan utgöra en risk för människors hälsa.

Avstånden från stallbacken och själva travbanan i kombination med spridningshämmande förutsättningar som höjdskillnad, skyddsvegetation och förhärskande vindriktning innebär att risken för spridning av hästallergen till de planerade bostäderna kan betraktas som låg.

En bullerutredning har genomförts. Denna visar att den ekvivalenta ljudnivån i samband med travtävlingar uppgår till 43-46 dB(A). Vid körning med traktor uppgår den ekvivalenta ljudnivån till cirka 43 dB(A). Sammanfattningsvis innebär detta att riktvärdena överlag hålls inom riktvärdena.

Risken för störande ljus från travbanans belysningsanläggning till de planerade bostäderna bedöms kunna förebyggas genom avskärmande åtgärder.

Efter samrådet har bland annat följande ändringar och tillägg gjort i planhandlingarna:

- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning från ny utredning om åtgärder för att minska buller från högtalaranläggningen. Högtalarna är idag placerade innanför banan och är riktade ut mot publikplats. Detta innebär också att de spelar/kastar ljudet upp för backen mot Vallås och bostadsområdet där. Förslaget är att nya högtalare sätts upp utanför banan som då kastar ljudet i banans riktning, vilket innebär att högtalarna bort från Vallås och bostadsområdet där. Högtalarna kan även kalibreras och regleras så att tillräcklig ljudnivå används. Med ny riktning och styrning av ljudnivån blir maxvärdena lägre och hamnar under riktvärdena. Detta bedöms som tillräckligt för att i nuläget visa att anläggningen kan klara bullerriktvärden.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om förväntade trafikökningar. De nya bostäderna bedöms generera en trafik på cirka 60 bilar/dygn. Senast genomförda trafikräkning gjordes på Mineralvägen 1997, då 1872 fordonspassager uppmättes. Sett i det sammanhanget är en ökning på 60 bilar/dygn marginell. När det gäller trafik från travet är det mycket svårt att uppskatta eventuella öknings. Nordalavägen är dock dimensionerad för ett högre trafikflöde än dagens, då det vid anläggaodet av vägen fanns tankar på att den skulle fortsätta norrut.
- Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om spridning av hästallergener till befintliga bostäder norr om planområdet De aktuella bostäderna finns cirka 100 meter norr om planområdet Fastigheterna ligger i den förhärskande vindriktningen. Mellan hästhållningen och bostadsfastigheterna finns trädridåer som kan bidra till att minska allergenspridningen. Bostäderna ligger i en landsbygds miljö. Hästhållning och travanläggning har funnits i direkt anslutning till bostäderna sedan 1969. Inga klagomål finns registrerade hos Miljö- och hälsoskyddskontoret. Antalet stallar i området kan öka, vilket kan leda till ökad spridning av allergener. Detaljplanens byggrätter för stallar är dock placerade så att de inte ska kunna hamna närmare bostäderna än befintliga stallar. Utrymmet för att placera nya stallar i området närmast aktuella bostäder är dessutom ytterst begränsat. Nya stallar är framförallt planerade till den nordvästra delen av planområdet, längre än 200 meter från bostäderna. När det gäller befintliga hagmarker närmast bostäderna har de inte kapacitet för fler hästar än idag. En utvidgning av travets verksamhet medför inte en ökning av hästar i dessa hagar, då hagmarker för tillkommande hästar måste lösas på annan plats. Sammantaget bedöms en utökning av travets verksamhet vara möjlig trots närheten till befintliga bostäder.

Bedömning

Vid samrådet beslutade miljö- och hälsoskyddsnämnden att avge följande yttrande:

1. En etablering av nya bostäder enligt planförslaget kan innebära en begränsning av möjligheterna att bedriva och utveckla verksamheten vid travbanan.

2. Planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning och bedömning av risken för störningar vid de befintliga bostadshus som är belägna norr och nordost om travbaneområdet
3. Planområdet bör utökas och även omfatta travträningssbanan nordväst om och hagmarkerna väster om det nu föreslagna planområdet
4. Bullerutredningen bör kompletteras så att ljud från publik och ljudanläggningar vid travbanan beaktas.
5. Förutsättningarna för ett lokalt omhändertagande och/eller lokal fördröjning av dagvatten bör utredas för det planerade bostadsområdet.

I det fortsatta planarbetet har nämndens synpunkter kommenterats och beaktats enligt följande:

Verksamhetsutövaren är medveten om de begränsningar som en etablering av nya bostäder kan innebära.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av allergenpåverkan på befintliga bostäder norr om planområdet

Detaljplanen omfattar endast områden med byggrätt samt skogsområdet som är viktigt att bevara. Travet nyttjar hagmarker och ridstigar både inom och utanför fastigheten Vallås 1:5. Vilka hagmarker som finns att tillgå varierar över tid. Att detaljplanelägga hagmarker är därför inte aktuellt.

Inget ljud från publik kommer från läktarbyggnaden då den är inglasad. Utöver ett fåtal tillfällen under året är antalet besökare till travbanan mycket begränsade. Det är högtalaranläggningen som är den absolut största bullerkällan.

Inga speciella fördröjningsåtgärder är föreslagna för dagvatten från de planerade bostäderna. Detta eftersom avrinningen föreslås ske genom befintliga diken, ner till det centralt lokaliserade diket som löper genom travbaneområdet Därigenom sker en trög avrinning från bostadsområdet med fördröjning i diken. Några extra fördröjningsåtgärder bedöms därför inte vara nödvändiga.

Miljö- och hälsoskyddskontoret gör följande bedömning:

Miljö- och hälsoskyddskontoret godtar den avgränsning av planområdet som föreslås.

Miljö- och hälsoskyddskontoret anser dock fortsatt att en utökning av planområdet till att även omfatta travträningssbanan nordväst om och hagmarkerna väster om det nu föreslagna planområdet är att föredra. Detta eftersom det då skulle vara möjligt att i planen hantera risken för störningar och eventuella skyddsavstånd till befintliga bostäder som omger travbaneområdet. Risken för störningar bedöms vara störst vid de befintliga bostadshus som är belägna norr och nordost om travbaneområdet, och störst risk bedöms finnas när det gäller damning från travträningssbanan. Om klagomål uppkommer kan den hästverksamhet som bedrivs på travträningssbanan eller de aktuella hagmarkerna komma att begränsas. I övrigt bedöms de synpunkter som lämnades vid samrådet vara tillgodosedda.

Kommentar

Detaljplanen omfattar endast områden med byggrätt samt skogsområdet som är viktigt att bevara. Travet nyttjar hagmarker och ridstigar både inom och utom fastigheten. Vilka hagmarker varierar över tid och att planlägga ett större område är inte aktuellt.

NÄMNDEN FÖR LAHOLMSBUKTENS VA

Verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten föreslås utökas till att innefatta kvartersmarken för bostäder. Verksamhetsområdet för dagvatten föreslås inte utökas.

Texten "Bostadsområdet får då en anslutningspunkt som ansluts till befintliga ledningar väster om Nordalavägen" under Teknisk försörjning och rubriken "Dricks- och spillvatten" ändras till texten "Bostadsområdet får då en anslutningspunkt som ansluts till befintliga ledningar vid Nordalavägen. Privat pumpstation för spillvatten är nödvändig för bostadsområdet."

Kommentar

Texten i planbeskrivningen är ändrad enligt LBVAs förslag.

BYGGNADSNÄMNDEN

Beslut

Byggnadsnämnden är positiv till förslaget. Byggnadsnämnden vill genom detta delegationsbeslut dock uppmärksamma om några förtydliganden som bör göras.

Under **Vattenområden och strandskydd** på sidan 8 bör förtydligas vilka bäckar och vattendrag som bedöms omfattas av strandskydd och vilka som inte bedöms omfattas av strandskydd. Detta framgår inte tydligt.

Under **Vattenområden och strandskydd** på sidan 18 står: "Strandskyddet för bäcken som rinner igenom travbanan och stallbacken upphävs."

Denna information stämmer inte överens med vad som anges på plankartan och de administrativa gränserna för upphävt respektive icke upphävt strandskydd. Detta måste förtydligas för att vi i bygglovskedet inte ska missa var strandskydd fortfarande råder. Vad vi kan utläsa av plankartan så upphävs inte strandskyddet inom hela detta område.

Kommentar

Planbeskrivningen har i texten förtydligas avseende strandskydd, så att det blir en beskrivning av plankartan. Det finns också en tydliggörande karta i planbeskrivningen på sidan 20.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Barn- och ungdomsförvaltningen har tidigare lämnat ett yttrande över samrådet för detaljplanen. Inget nytt har tillkommit. Enligt samrådet är synpunkterna noterade. Dock syns det inte i texten i det nya materialet att kapaciteten i befintliga förskolor och eventuellt skolan inte kommer att räcka till med ett ökat bostadsbyggande. Endast ett konstaterande att närmaste förskola finns 500 meter från planområdet. Det behöver tydligt framgå i texten att den befintliga verksamheten kan behöva utökas. Idag finns en inhyrd paviljong inom Vallås med tre avdelningar förskola som behöver ersättas. Utökningen av förskola kan vara inom det nya området och/eller i övriga delar av Vallås.

Kommentar

Föreslagen utbyggnad av bostäder är i ringa omfattning. Det finns inga möjligheter att avsätta mark för förskola inom planområdet.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsförvaltningen framför följande synpunkter:

Gata/trafik/belysning

Teknik- och fritidsnämndens synpunkter från samrådsomgången har tillgodosetts.

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

Ekonomi

Investeringskostnaden för att iordningsställa allmän platsmark gata uppskattas till ca 1000.000.- kronor.

Genomförande

Erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark kan efter sedvanligt avrop från Samhällsbyggnadskontoret komma till utförande genom Teknik- och fritidsförvaltningen.

Kommentar

I planbeskrivningen stod i granskningshandlingen att investeringskostnaden för att iordningställa allmän platsmark, gata uppskattas till c:a 100 000 kr. Vid telefonsamtal med Teknik- och Fritid bekräftades att det ska vara 100 000 kr och att summan är fel i deras granskningsyttrande.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON

Elnät

Regionnät

I tidigare inlämnat yttrande skrev E.ON Elnät, "Föreskrifterna ställer också högre krav på en luftledning som är framdragen inom detaljplanelagt område jämfört med motsvarande ledning inom icke detaljplanelagt område. Det är osäkert om ledningarna uppfyller starkströmsföreskrifternas krav på detaljplanlagt område, varpå det finns risk att de behöver byggas om." vilket inte blivit upptaget i samrådsredogörelsen. Efter närmare kontroll från vår sida är det troligen så att några stolpar behöver höjas för att klara kraven på detaljplanelagt område.

Därför hemställer E.ON Elnät att det ska framgå av genomförandebeskrivningen att samtliga ombyggnadskostnader som måste ske ska bekostas av exploitören samt att avtal om åtgärder träffas så snart som möjligt. Då ombyggnad av regionnätskraftledningar är omfattande både tidsmässigt och kostnadsmässigt är det viktigt att förutsättningarna för ombyggnad klarläggs tidigt.

E.ON Elnät noterar att l-området justerats enligt våra tidigare synpunkter.

I vårt tidigare yttrande skrev vi också "Med anledning av diskussionen kring magnetfälts eventuella hälsorisker vill E.ON Elnät påtala myndigheternas försiktighetsprincip, som är avsedd att vara ett underlag för beslutsfattare som i varje enskilt fall måste göra en skälighetsbedömning där eventuella risker från magnetiska fält vägs mot tekniska och ekonomiska förutsättningar.

Ur försiktighetsprincipen framgår bland annat följande: "De forskningsresultat som hittills presenterats ger inte underlag för och kan inte heller sägas motivera några gränsvärden eller andra

tvingande begränsningar för lågfrekventa elektriska och magnetiska fält” samt vidare ”Om åtgärder, som generellt minskar exponeringen, kan vidtas till rimliga kostnader och konsekvenser i övrigt bör man sträva efter att reducera fält som avviker starkt från vad som kan anses normalt i den aktuella miljön. När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas.” Detta gäller särskilt miljöer där människor återkommande kan förväntas vistas under längre tid såsom exempelvis bostäder, skolor, daghem och arbetsplatser.

E.ON Elnät anser att försiktighetsprincipen ska beaktas vid planering av förändring av markanvändningen i ledningarnas närhet. Detaljplan, eller bygglov i enlighet med detaljplan, får inte i ett senare skede användas som argument för att kräva flytt av ledning. Utdrag av Arbetarskyddsstyrelsens, Boverkets m.fl. broschyr ”En vägledning för beslutsfattare” bifogas, samt även kommer E.ON Elnät att komplettera med magnetfältsberäkning så fort denna är framtagen.”

Magnetfältsberäkning är framtagen och skickad till er efter yttrandet, vi kan dock inte finna någon skrivelse om magnetfält i samrådsredogörelsen och inte heller i planbeskrivningen, därför vill vi återigen påtala vikten av detta.

Lokalnät

E.ON Elnät noterar att det i samrådsredogörelsen står att ”U-områden för eventuella framtida ledningar skapas inte i detaljplanen, detsamma gäller E-områden för eventuella framtida nätstationer. Placering av ny bebyggelse, med undantag av bostäderna, är inte fastlagd i dagsläget. Illustrationsplanen anger endast ett exempel på möjlig ny bebyggelse.” Vi anser dock fortfarande att dessa bör markeras i plankartan men om det inte är möjligt så förutsätter vi att kontakt tas med oss när detaljplanering av områdena påbörjas, då nya jordkablar och transformatorstationer är en förutsättning för att kunna försörja den planerade bebyggelsen med el.

Vi noterar att E-område och u-område lagts ut på plankartan för befintliga anläggningar. E.ON Elnät har mätt in den högspänningsjordkabel som går genom området för att säkerställa att u-området hamnar rätt, bifogar därför nytt kartunderlag på detta.

Vid den fortfarande restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför som bör redovisas i planbestämmelserna, E.ON Elnät vidhåller att nedanstående formuleringar tilläggs i plankartans planbestämmelser:

Vid beteckningen l: ”Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen”

Vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

Vid beteckningen E: ”Minst 5 meter avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag”

E.ON Elnät förutsätter att ovan restriktioner och föreskrifter efterlevs och att vi inte drabbas av några kostnader till följd av planändringen, samt att den kommande byggnationen inte orsakar att E.ON

Elnäts anläggningar inte uppfyller starkströmsföreskrifterna. Eventuella ändringar av E.ON Elnäts anläggningar bekostas av den som så begär.

Gas

I vårt tidigare yttrande skrev vi: "E.ON Gas Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra mot planförslaget. Men vill informera om att i närheten till planområdet har E.ON Gas distributionsledningar för natur- och biogas, och kan där med erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning.

E.ON Gas har ambitionen att i framtiden öka andelen biogas i gassystemet. Mot bakgrund av detta bör det framgå i planhandlingarna att närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för framtida bebyggelse och verksamheter. För information om anslutning av gas, kontakta gärna E.ON Gas marknadsenheten, 040- 25 50 00." Då vi inte kan finna detta upptaget i planhandlingen vill vi återigen påtala detta.

Kommentar

E.ON Elnät har kontrollerat höjderna på regionnätsledningarna efter granskningstiden och konstaterat att höjderna på befintliga luftledningar klarar regelverket inom detaljplanelagt område, ombyggnad behövs därför inte. Detta besked har inkommit till Halmstad kommun 2015-05-22.

Magnetfältsberäkningen läggs som en utredning som tillhör planhandlingarna.

U-område för framtida ledningar tas inte med i plankartan eftersom placeringen av ny bebyggelse inte regleras av denna. Vilka kontakter som tas i projekteringsskedet regleras inte av detaljplanen.

Plankartan är avstämd mot det uppdaterade underlaget på befintliga ledningar, placeringen av u-område är justerade efter detta. Önskade skrivningar om u-område respektive l-område tas med i planbeskrivningen som ett förtydligande till plankartan.

Planbeskrivningen är uppdaterad med att nya byggnader inte bör uppföras inom 5 meter från E-område. Likaså är användningen preciserad till "transformatorstation" på plankartan i enlighet med E.ONs önskemål.

Övriga synpunkter noteras.

VILLAÄGARNAS SÖDRA HALLAND

Villaägarna Södra Halland har tagit del av remisshandlingarna i rubricerade ärende.

Villaägarna har ej funnit anledning till ändring av tidigare yttrande. Då bullerfrågan ytterligare aktualiserats är det Villaägarnas uppfattning att planförfattaren bör hörsamma och inte avvisa Länsstyrelsens yttrande i frågan.

Kommentar

Planbeskrivningen är justerad avseende bullernivåer, både för den befintliga situationen och förslaget. Se också svaret till länsstyrelsen.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Trafikverket
- Hemvårdsnämnden
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Hallandstrafiken
- Handikapprådet
- Fastighetskontoret
- TeliaSonera Skanova Access

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

VÄSTEN 5, LENNART DAMGAARD, MARIANNE DAMGAARD

Efter samrådet har landskapet genomgått en stor förändring eftersom en omfattande avverkning har skett av den skog som enligt planförslaget skulle bibehållas. Skogen har glesats ut så att bullerstörningar från högtalarutrop nu även gäller för angränsande befintlig bebyggelse.

Enligt detaljplanen skall skogen bibehållas. Skogen är synnerligen viktig som barriär mot såväl buller som hästhållningen. Vi anser att planbestämmelsen, skogen skall bibehållas, inte är ett tillräckligt skydd för att skogen kommer att bibehållas. Några sanktioner finns inte om markägaren tar bort skogen. Marklovplikt för trädfällning skulle innebära sanktionsmöjlighet om detaljplanens bestämmelse att skogen skall bibehållas inte följs. Marklovplikt för trädfällning och krav på återplantering anser vi skall tillföras detaljplanebestämmelserna.

Bebyggelse i två våningar kommer att dominera över befintlig bebyggelse. Nuvarande parkeringsplats ligger väsentligt högre än färdigt golv för angränsade villor på Järnglansvägen och Blyglansvägen. Planerad tät bostadsbebyggelse i två våningar bryter karaktären för området sett till närliggande bebyggelse i en våning. Att se på karaktären för ett helt bostadsområde med 6 000 invånare är inte relevant. Dessutom blir bebyggelsen störande ur landsskapssynpunkt då området ansluter ur utsiktssynpunkt till område omedelbart i söder som enligt översiktsplanen är markerat som område med landskapsbildsvärden.

Området finns inte med i kommunens översiktsplan som visar kommunens önskningsområden för lokalisering av ny bostadsbebyggelse. Planerade bostäder innebär ingen eftersträvad förtätning utan innebär en utspridning till ett läge där konflikt med hästhållningen och trafikföringen uppkommer. In- och utfart till bostäderna placeras olämpligt på krönet av backen på vägen mot Sperlingsholms kyrka vilket innebär konflikt med trafiken till stallbacken. Trafik som kommer att öka med de planerade nya stallarna och ridhus. Trafikräkningen på Mineralvägen är 18 år gammal och kan inte ligga till grund för bedömningen av trafikmängderna i dag. Dessutom saknas GC-bana sista delen innan kurvan. Längs Nordalavägen finns ingen GC-väg.

En enskild markägares önskemål att planlägga för bostäder ur ekonomisk synvinkel innebär inte att kommunen kan bortse från kravet på att markområdet används för det eller de ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Vi anser att bostadsbebyggelse på travets parkering inte uppfyller kravet.

Pulkaåkningsen sker strax söder om trappan ner till travet varför justeringen synes missriktad. Taknockshöjden har sänkts för det nordvästra området. Föreslagen höjd är dock högre än vad befintliga stall omedelbart österut har. Med hänsyn till landskapsbilden och växtnäringsläckaget bör området fortsatt användas som hagmark. Växttäcket är idag även i de större hagarna minimalt.

Kommentar

Vegetationen på plankartan benämnt "skog" har mycket riktigt ett skydd i den nya detaljplanen som nu tas fram. Att inte träden har skyddats med det kraftigare skyddet marklovsplikt för trädfällning, beror på att det är en dunge som behöver skötas för att bibehålla sin vitalitet. Det skydd ni föreslår lämpar sig bättre på solitära träd, trädrader etc där varje individ har betydelse. Detaljplanens skydd av dungen beror på att vegetation hindrar allergener från hästarna att spridas upp mot bostäderna. Genom att emellanåt gallra i dungen kommer mer ljus ner till marken, vilket stimulerar ny vegetation att växa upp, att ha en flerskiktad vegetation är alls inte negativt ur detta syfte. Kommunen hade inget inflytande över gallringen som skedde i vintras, men bedömer att den var av skötselkaraktär och att dungen kommer att hämta sig och åter ge ett fullgott skydd mot spridningen av allergener. Vegetation dämpar inte buller, detta borde inte ha påverkats av gallringen.

Kommunen bedömer att två våningshusen stämmer överens med Vallås karaktär, då det redan finns många flerbostadshus i två våningar inom stadsdelen. Kommunen anser att en variation inom områdena i stadsdelen är positiv. Bostäderna kommer att utgöra en påverkan på landskapsbilden, eftersom de ligger i kanten av befintlig bebyggelse och omgivande landskap ligger lägre. Dock innebär planen endast bostäder i ringa omfattning, i huvudsak innebär planen att travets verksamhet och den lantliga karaktären bibehålls.

I den numera antagna översiktsplanen "Framtidsplan 2030" är området inte särskilt utpekad. Översiktsplanen pekar ut fyra stråk där staden bör förtätas. Vallås ligger utmed ett av dessa stråken.

Trafik ökningen är beräknad till 60 bilar/dygn. Sett till den trafik som finns på Nordalavägen och den kapacitet vägen har är skillnaden marginell. Kommunen avser att bygga en säker gång- och cykelöverfart över Nordalavägen i förlängningen av befintlig gång- och cykelväg. Kommunen bedömer att det trafiksäkraste alternativet är att bostadsområdet har utfart mot Travbanevägen.

Tillåten högsta nockhöjd på stallar norr om befintligt bostadsområde är sänkt från 16 meter till 9 meter mellan samrådet och granskningen. Eftersom det finns en kraftig höjdskillnad c:a 11 meter mellan markhöjden vid befintliga villor och området där det är tillåtet att bygga stallar, bedöms påverkan på landskapsbilden av nya stallar bli mindre.

Övriga synpunkter noterade.

SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

VÅRVÄXTEN 2, VIGGO LIDETUN, HJÖRDIS LIDETUN

Tillägg till de synpunkter på planbeskrivningen som vi har framfört 2014-09-28 angående Vallås 1 :5 Halmstad Travet.

När vi skulle bygga vårt hus på Vallås upplyste Kommunen oss om att all mark som låg öster om Nordalavägen och även Travets mark inte skulle exploateras utan skall bevaras som ett öppet landskap. Detta var bestämt och uttalandet gjordes av representanter från Halmstad kommun som då ägde marken där Travet nu ligger. Det var efter denna regel och detta löfte som vi bestämde oss för tomten och byggde vårt hus. Det underminerar förtroendet för politiker och tjänstemän varje gång ett löfte bryts upp.

Dagvattnets kapacitet för att ansluta bostadsområdet finns enligt samrådsredogörelsen inte. Därför måste Kommunen om man avser att bygga nytt bostadsområde se till att bygga ut och ansluta till Kommunens dagvattensystem för både bostadsbebyggelse och travets övriga byggnader och mark så att man får tillräcklig kapacitet för att få bort alla föroreningar som nu rinner ner i bäcken med dagvattnet och sedan ut i Nissan.

Tomlyteavgift gäller väl för alla fastigheter eller?
Tänk om och gör rätt från början!

Kommentar

Kommunen vill framhålla att tidigare uttalande om att hålla området öppet öster om Nordalvägen gäller söder om infarten till travets besöksanläggning, mellan Vallås och Skedala, där exempelvis Nordala gård tidigare låg. Det innebär området som ägs av kommunen och som kommunen vill hålla öppet för framtida rekreationsmöjligheter. Travets fastighet omfattas inte av detta. Kommunen känner inte till det uttalande som yttrandet syftar på.

Kommunen bedömer att den öppna dagvattenlösningen som beskrivs i planbeskrivningen är den bästa lösningen i området. Numera är det mycket vanligt att man anlägger öppna dagvattensystem med trög avrinning eftersom detta både är bättre ur ekologisk och ekonomisk synvinkel. Tomtyteavgift för dagvatten gäller de som är anslutna till det kommunala dagvattennätet, vilket inte är fallet för de planerade bostäder.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Förskolorna i området utökas inte pga planförslaget.
- Marklovsplikt för trädgårdning införs inte.
- Planen föreslår bostäder öster om Nordalavägen.
- Bostäderna regleras med tillräckligt hög nockhöjd för att två våningar ska få plats.
- Trafik från förslaget bostadsområde kommer ut på Travbanevägen.
- Byggnader (stall) tillåts byggas i det nordvästra området.
- Dagvattnet hanteras i ett öppet system.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE, SOM YTTRAT SIG I GRANSKNINGEN

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
VÄSTEN 5	Damgaard, Lennart Damgaard, Marianne	Järnglansvägen 9 302 59 Halmstad

ÖVRIGA, SOM YTTRAT SIG I GRANSKNINGEN

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
VÅRVÄXTEN 2	Lidetun, Viggo Lidetun, Hjärdis	Safirvägen 9 302 59 Halmstad

SAKÄGARE, SOM YTTRAT SIG I SAMRÅDET

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
ARLÖSA 1:1	Kuylensstierna, Erik	Arlösa Gård 722 305 93 Halmstad
VÄSTEN 5	Damgaard, Lennart Damgaard, Marianne	Järnglansvägen 9 302 59 Halmstad
VÅRKAPPAN 1	Olsson, Jörgen Almkvist, Malin	Nordalavägen 11 Bjärsgård 302 59 Halmstad

ÖVRIGA, SOM YTTRAT SIG I SAMRÅDET

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
VÅRLUFTEN 3	Johansson, Kjell Einar Johansson, Ulla Birgitta	Opalvägen 12 302 59 Halmstad
VÅRLUFTEN 4	Norrman, Helen Jasia Margaret Norrman, Lars-Olof	Opalvägen 14 302 59 Halmstad
VÅRLÖKEN 1	Andersson, Kim Charles	Smaragdvägen 3 302 59 Halmstad
VÅRLÖKEN 2	Graveleij, Runo Axel	Smaragdvägen 1 302 59 Halmstad
VÅRREGNET 4	Björk, Frida Carolina Maria Olsén, Stig Eric Christian	Rubinvägen 8 302 59 Halmstad

VÅRREGNET 8	Parmeus, Karl Håkan Parmeus, Rose-Mari Irene	Opalvägen 1 302 59 Halmstad
VÅRSOLEN 1	Lundgren, Conny Morgan Lundgren, Jenny Ulrika	Rubinvägen 10 302 59 Halmstad
VÅRSOLEN 2	Kubenka, Anna Maria	Rubinvägen 12 302 59 Halmstad
VÅRSÅNGEN 1	Rosén, Ulla Birgitta	Rubinvägen 14 302 59 Halmstad
VÅRSÅNGEN 2	Szertics, Peter Szertics, Petronella	Opalvägen 13 302 59 Halmstad
VÅRSÅNGEN 3	Nilsson, Nils Göran Nilsson, Stina Inga-Lena	Opalvägen 15 302 59 Halmstad
VÅRTECKNET 5	Parstedt, Debbie Sandra Charlotte	Rubinvägen 7 302 59 Halmstad
VÅRTECKNET 8	Brunkstedt, Iren Monica Margaretha Brunkstedt, Lars Gunnar	Rubinvägen 1 302 59 Halmstad
VÅRVINDEN 3	Holmgren, Rolf Tommy	Rubinvägen 11 302 59 Halmstad
VÅRVISAN 1	Boström, Per Gunnar	Safirvägen 14 302 59 Halmstad
VÅRVISAN 2	Nilsson, Kurt Boris	Safirvägen 16 302 59 Halmstad
VÅRVISAN 3	Staffansson, Karin Elisabeth	Rubinvägen 13 302 59 Halmstad
VÄRNET 4	Birgitta Sveandersson Nils-Ebbe Sveandersson	Järnglansvägen 8 302 59 Halmstad
VÅRVÄXTEN 2	Lidetun, Viggo Lidetun, Hjärdis	Safirvägen 9 302 59 Halmstad
-	Vallås Villaförening. Erling, Johan. Ord- förande.	jbl.erling.je@gmail.com

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Annika Hansson
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

VALLÅS 1:5, HalmstadTravet

Vallås , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1092 K

Normalt förfarande, KS 2013/0131
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-03-10

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 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 2014-08-19 § 179 genomförts under tiden 29 augusti - 3 oktober 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Samrådsmöte hölls 24 september på Rådhuset.

Samtliga yttranden har inkommit från 18 berörda remissinstanser. Följande 14 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Barn- och ungdomsnämnden
- Lantmäterimyndigheten
- Hemvårdsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Trafikverket
- Villaägarna
- Halmstad Energi och Miljö AB (HEM)
- E.on Elnät Sverige AB
- Eon Gas Sverige AB
- Hallandstrafiken
- Nämnden för Laholmsbuktens VA (LBVA)
- Handikapprådet
- Länsstyrelsen
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Buller
- Trafik
- Gestaltning och placering av bostäder
- Nockhöjd och placering av nya byggnader på travet
- Bevarande av skog
- Hästallergier
- Fastighetsrättsliga frågor
- Dagvatten

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning från ny utredning om planerade åtgärder för att minska buller från högtalaranläggning.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om förväntade trafikökningar

- Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare information om fornlämningar.
- Nockhöjd i planområdet nordvästra del sänks från 16,0 meter till 9,0 meter.
- Den skogsbeklädda höjden i planområdets nordvästra del skyddas i detaljplanen.
- Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om spridning av hästallergener till befintliga bostäder norr om planområdet.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt Lantmäteriets synpunkter.
- u-område för befintlig högspänningsledning läggs till i plankartan.
- l-område för luftledning justeras enligt önskemål.
- Användningsområde för tekniska anläggningar (E) läggs till för befintliga nätstationer.
- Omgestaltning av Nordalavägen vid infarten till travet/bostäderna för att skapa en säker gång- och cykelkoppling över vägen kommer att föreslås.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Däremot kan risk för människors hälsa befaras med hänsyn till risken för bullerstörningar, se vidare nedan.

I ÅF:s rapport daterad 2014-04-24 står det att riktvärdet 50 dBA dagtid kan överskridas med ca 2 dBA under de 3-5 minuter som högtalarutropen sker. ÅF gjorde därefter en ny rapport daterad 2014-05-13 då ljudnivåerna från högtalarutropen sprids ut över hela den tid som travet har öppet. Men även om ljudnivån från högtalarutropen sprids ut som ett medelvärde under hela den tid travtävlingen pågår riskerar travet att överskrida 45 dBA vid bostäder när travtävling pågår under kvällstid kl 18-22.

Länsstyrelsen anser inte att man kan beräkna buller på det sätt som redovisas i planhandlingen. Den ekvivalenta ljudnivån från 3-5 minuters högtalarutrop per lopp kan inte fördelas ut under hela den tid som travet är öppet och på så sätt ge en lägre ekvivalent ljudnivå. Det finns risk för att den ekvivalenta ljudnivån från travet är högre än 50 dBA dagtid (kl. 07-18) och 45 dBA kvällar (kl. 18-22) och helgdagar, vid de nya bostäderna. Så länge rättspraxis från Mark- och miljööverdomstolen inte har ändrats anser länsstyrelsen att den ekvivalenta ljudnivån ska mätas och beräknas för den mest bullrande perioden, dvs den tid då utropen pågår.

Naturvårdsverkets Råd och Riktlinjer från år 1978 för externt industribuller har upphävts. I rättspraxis har dessa Råd och Riktlinjer ersatts av en remiss från Naturvårdsverket från år 2005 med

Naturvårdsverkets förslag till allmänna råd om externt buller från industriell verksamhet. År 2009 kom en ny remiss med Naturvårdsverkets allmänna råd om begränsning av externt buller från industrier och likartad miljöfarlig verksamhet. Nu finns en ny vägledning på Naturvårdsverkets hemsida där följande utomhusriktnivåer anges för externt industribuller vid bostäder, angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA:

- 50 dBA dag kl 07-18
- 45 dBA kväll kl 18-22, samt lör- sön- och helgdag kl 07-18
- 40 dBA natt kl 22-07

På Naturvårdsverkets hemsida står följande: Riktvärdena avser verksamhet för hela dag-, kvälls- respektive nattperioder. I de fall verksamhet pågår endast del av en period bör den ekvivalenta ljudnivån beräknas för den tid under vilken verksamheten pågår. Till verksamhet räknas även utrustning som alstrar buller då annan verksamhet ej bedrivs, exempelvis fläktar.

<http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledningar/Buller/Buller-fran-industrier/>

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Ett av planens syfte är att utveckla och modernisera travet. De utredningar som gjorts avseende buller, ljus etc. bör därför utgå ifrån framtida belastning av området. På måndagskvällar bedrivs öppen träning/provlopp. Nattlopp bedrivs minst 1 gång/år. Även detta bör framgå av planen.

Arkeologi

Detaljplaneområdet för HalmstadTravet är drygt 500 000 kvadratmeter stort. Av denna areal är minst 180 000 kvadratmeter obebyggt och består av öppna fält med hagmark och åkermark. Områdets topografi med terrasseringar och sluttningar ner mot Nissans vattenflöde utgör potentiella lägen för idag okända fornlämningar, exempelvis boplatser, dolda under mark. På höjdryggar sydöst om planområdet finns två gravhögar från bronsålder (Raä Snöstorps 37:1-2). Därtill har ett gravfält från järnåldern (Raä Snöstorps 91:1-2), beläget väster om nämnda högar, tidigare undersökts. På denna plats har även fynd påträffats av halsringar av bronser påträffats. Detaljplaneområdets topografi och omkringsliggande fornlämningsmiljö motiverar genomförande av en arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950), KML, i syfte att klarlägga fornlämningsbilden inom området. Resultatet ska sedan ligga till grund för länsstyrelsens bedömning om ytterligare tillstånd och beslut enligt KML.

Djurhållning

Vilken hänsyn tas till de befintliga bostäderna norr om planområdet? Dessa bör rimligtvis ligga inom den förhärskande vindriktningen. Påverkan och risker för dessa bör redovisas i planbeskrivningen.

En ökad djurtäthet ökar risken för smittsamma sjukdomar på hästarna. En ökad mängd hästar påverkar även miljön negativt och växtnärläckaget ökar. I de mindre rasthagarna finns idag inget växttäck som tar upp växtnäringen vilket ger en upplagring i mark eller läckage till omgivande vattendrag. Enligt jordbruksverkets riskvärderingsmall för näringsläckage vid hästhållning anges 0,1-0,5 hektar/häst gräsbevuxen hästhage, beroende på jordart för att ta upp växtnärläckaget. Dessa frågor bör behandlas i planbeskrivningen.

Betydande miljöpåverkan

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

Synpunkter i övrigt

Plankartan bör kompletteras med prickmark eller annan bestämmelse som reglerar avstånd till fastighetsgräns.

Skogen redovisas som viktig och avsikten är att behålla den. Bör det införas marklov för trädfallning och vid behov av återplanering.

Kommentar

Kommunen delar inte Länsstyrelsens uppfattning om hur buller bör beräknas i aktuellt fall. Halmstads miljö- och hälsoskyddskontor menar att buller bör mätas under den tid verksamheten pågår, d.v.s. under en hel travtävling. Kommunen håller inte med om Länsstyrelsens tolkning av aktuella rättsfall och anser vidare att de inte är relevanta i bedömningen av buller från en travbana.

En utredning har upprättats med förslag på ombyggnad av befintlig högtalaranläggning, vilket är den som ger de högsta ljudnivåerna. Förslaget innebär att maxnivåerna kan sänkas och riktvärdena innehållas. Planbeskrivningen har kompletterats med information och bilder från utredningen. Detta bedöms som tillräckligt för att i nuläget visa att anläggningen kan klara bullerriktvärden. Någon ytterligare mätning av buller är inte rimlig då den inte kan genomföras förrän anläggningen har byggts om, vilket endast kommer göras om detaljplanen vinner laga kraft och bostäderna ska byggas. Oavsett ska ändå miljöbalken efterföljas och det blir upp till verksamhetsutövaren att säkerställa att bullerriktvärden klaras.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om allergenpåverkan på befintliga bostäder norr om planområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare information om fornlämningar. Arkeologisk utredning kommer inte att genomföras. Med anledning av att ingen betydande exploatering är planerad, det handlar endast om ett fåtal tillkommande byggnader, bedöms en arkeologisk utredning av hela området som alltför omfattande i aktuellt fall.

Plankartan kompletteras med prickmark som reglerar avstånd till fastighetsgräns.

Övriga synpunkter noteras.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor/Huvudmannaskap

Andra stycket bör förtydligas med att ”... befintlig gata som ingår i gemensamhetsanläggningen Arlösa ga:1 som förvaltas av Madernas samfällighetsförening.”

Fastighetsrättsliga frågor/Servitut

Andra stycket. Det bör stå att de mindre fastigheterna inom Vallås 1:5 når vägen som ingår i gemensamhetsanläggningen Arlösa ga:1 (det är bara en gemensamhetsanläggning) via servitut på befintliga vägar inom Vallås 1:5. Gemensamhetsanläggningen för väg heter Arlösa ga:l, inte bara ga:l.

Fastighetsrättsliga frågor I Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning för väg heter Arlösa ga:1. Gemensamhetsanläggning för VA heter Arlösa ga:2.

Om det nya bostadsområdet ska använda Travbanevägen som sin utfart måste den fastigheten anslutas till gemensamhetsanläggningen Arlösa ga:1 och åsättas ett andelstal.

Fastighetsrättsliga frågor/Dagvatten

Enligt anläggningsbeslutet från 2010, då Arlösa ga:2 bildades, skall även dagvattenhanteringen innefattas i gemensamhetsanläggningen. Jag kan inte utläsa något i planhandlingen om dagvattnet ingår i gemensamhetsanläggningen eller ej. Om så är fallet och bostadsområdets dagvattenhantering ska anslutas till befintlig anläggning så krävs att det införlivas i gemensamhetsanläggningen Arlösa ga:2 och åsätts ett andelstal.

Ekonomiska frågor

Det bör framgå vem som initierar och bekostar anslutningen av nya fastigheter till befintliga gemensamhetsanläggningar (Arlösa ga:1 och ga:2). Som jag utläser texten i genomförandebeskrivningen har man enbart nämnt vem som bekostar bildandet av nya gemensamhetsanläggningar.

Teknisk försörjning/Dricks- och spillvatten & Dagvatten (s.17)

Under båda dessa rubriker bör man nämna att VA och eventuellt även dagvatten hanteras av fastighetsägarna via gemensamhetsanläggningen Arlösa ga:2. Det bör utredas om dagvattenhanteringen ingår i gemensamhetsanläggningen Arlösa ga:2 eller ej.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt ovan.

TRAFIKVERKET

Trafikverket bedömer ej att planförslaget påverkar möjligheten till underhåll samt eventuell utveckling av järnvägsanläggningen. Under rubriken buller kan dock planförslaget med fördel kompletteras med tågtrafiken som en potentiell bullerkälla

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras enligt ovan.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Vallås innehåller stora villaområden från 70-talet. Den äldre generation som bor där kan mycket väl tänkas efterfråga moderna och bekväma lägenheter inom stadsdelen när trädgården blir för tung att sköta eller planlösningen inte har den tillgänglighet som behövs. Ca 50 % av de lägenheter som redan finns inom stadsdelen är inte tillgängliga för de som behöver rollator.

Med anledning av ovan anser hemvårdsnämnden att tillgängligheten för rollator och rullstol måste garanteras även för lägenheter på plan två. God tillgänglighet till kollektivtrafik måste också tryggas

då detta område ligger långt från Vallås centrum. Tung trafik på Nordalavägen bör begränsas.

Kommentar

Detaljplanen kommer inte ställa krav utöver de som ställs i Plan- och byggförordningen (PBF) och Boverkets byggregler (BBR). Närmsta busshållplats ligger ca 450 meter från bostäderna. En gång- och cykelpassage ska tillskapas över Nordalavägen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att avge följande yttrande:

1. En etablering av nya bostäder enligt planförslaget kan innebära en begränsning av möjligheterna att bedriva och utveckla verksamheten vid travbanan.
2. Planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning och bedömning av risken för störningar vid de befintliga bostadshus som är belägna norr och nordost om travbaneområdet
3. Planområdet bör utökas och även omfatta travträningsbanan nordväst om och hagmarkerna väster om det nu föreslagna planområdet
4. Bullerutredningen bör kompletteras så att ljud från publik och ljudanläggningar vid travbanan beaktas.
5. Förutsättningarna för ett lokalt omhändertagande och/eller lokal fördröjning av dagvatten bör utredas för det planerade bostadsområdet.

Folkhälsomyndigheten har 2014-09-10 presenterat en ny tillsynsvägledning för hästhållning. I denna rekommenderas ett skyddsavstånd på 200 meter mellan bebyggelse och hästverksamheter som stall, hästhagar och paddock. Detta avstånd ska ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall, vid planärenden eller placering av bebyggelse eller hästverksamheter samt vid klagomålsärenden. I den kunskapssammanställning som gjorts framgår att halten hästallergen utomhus minskar relativt snabbt med avståndet från hästverksamheter men i vindriktningen och i öppen terräng kan låga halter påvisas längre bort. Förhöjda halter har återkommande uppmätts på 100-200 m avstånd, men mer sällan längre bort.

Finns ett avskiljande skyddande skogsområde eller kulle mellan hästverksamheten och bebyggelsen kan ett kortare skyddsavstånd än 200 m vara tillräckligt för att halten hästallergen ska vara låg. Omvänt gäller att ett avstånd längre än 200 meter kan behövas om bebyggelse ligger i vindriktningen och att skyddande kulle/ topografi eller växtlighet saknas.

Det finns även andra störande aspekter förknippade med hästverksamheter som kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken. Det rör sig om lukt från hästar, lukt från gödselhanteringen och problem med flugor.

Miljö- och hälsoskyddskontoret delar bedömningen att risken för att verksamheten vid travbanan ska ge upphov till störningar vid de nya bostäder som planeras är liten, trots att avståndet till själva travbanan och närmaste hagmark underskrider 200 meter. Detta eftersom platsen för bostäderna är högre belägen än travbaneområdet, avskärmas från detta med ett skogsområde samt är gynnsamt

beläget sett till förhärskande vindriktning. Det måste dock noteras att bullerutredningen visar att ljudnivån från verksamheten riskerar att överskrida de riktvärden som normalt sett tillämpas för denna typ av verksamhet. Det kan heller inte uteslutas att störningar i form av lukt, flugor eller spridning av allergener uppkommer från hästhållningen. Därigenom kan etableringen av bostäder innebära att möjligheterna att bedriva och utveckla verksamheten vid travbanan begränsas.

I den bullerutredning som genomförts är oklart om ljud från publik och ljudanläggningar vid travbanan har beaktats. Om detta inte ingår bör bullerutredningen kompletteras.

Risken för störningar vid de befintliga bostadshus som är belägna norr och nordost om travbaneområdet har inte berörts i planförslaget. Störst risk bedöms finnas när det gäller damning från travträningsbanan, men även risken för spridning av allergener till dessa fastigheter måste beaktas. Planbeskrivningen bör kompletteras så att risken för störningar vid dessa fastigheter framgår. I bedömningen bör Folkhälsomyndighetens tillsynsvägledning för hästhållning beaktas.

Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att planområdet bör utökas och även omfatta travträningsbanan nordväst om och hagmarkerna väster om det nuföreslagna planområdet. Därigenom blir det möjligt att i planen hantera risken för störningar och eventuella skyddsavstånd till befintliga bostäder som omger travbanan.

Iförelset föreslås såvitt kan förstås en direkt avledning av dagvattnet från det planerade bostadsområdet. En mer hållbar hantering bör eftersträvas. Förutsättningarna för ett lokalt omhändertagande och/eller lokal fördröjning av dagvatten bör därför utredas för det planerade bostadsområdet.

Kommentar

Verksamhetsutövaren är medveten om de begränsningar som en etablering av nya bostäder enligt planförslaget kan innebära.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om allergenpåverkan på befintliga bostäder norr om planområdet.

Detaljplanen omfattar endast områden med byggrätt samt skogsområdet som är viktigt att bevara. Travet nyttjar hagmarker och ridstigar både inom och utanför fastigheten Vallås 1:5. Vilka hagmarker som finns att tillgå varierar över tid. Att detaljplanlägga hagmarker är därför inte aktuellt.

Inget ljud från publik kommer från läktarbyggnaden då den är inglasad. Utöver ett fåtal tillfällen under året är antalet besökare till travet mycket begränsade. Det är högtalaranläggningen som är den absolut största bullerkällan.

Inga specifika fördröjningsåtgärder är föreslagna för bostäderna eftersom avrinningen från dessa föreslås ske genom befintliga diken, ner till det centralt lokaliserade diket som löper genom travets område. Därigenom sker en trög avrinning från bostadsområdet, där vattnet fördröjs i diken. Några extra fördröjningsåtgärder på bostadsfastigheten är därför inte nödvändiga.

HALMSTAD ENERGI OCH MILJÖ AB

Avstånd till miljöstörande verksamhet.

Halmstads Energi och Miljö AB driver miljöstörande verksamheter i direkt anslutning till ovannämnt

område som avses detaljpaneläggas. Det är avfallskraftvärmeverk Kristinehed som ansluter till det nordvästrahörnet av området och deponi Skedala med den tillhörande våtmarken och lakvattenmagasin som befinner sig direkt sydväst om det planerade område. Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" (BAR 1995:5) rekommendera ett skyddsavstånd från 500 meter från deponerings- och förbränningsanläggningar. Såväl Skedala som Kristinehed upplevs redan idag som störande utifrån de närboendes perspektiv. Det gäller bl.a. buller, trafikbelastning, påverkan av utsikt mm.. Med hänsyn till detta kommer den avsedda detaljplanläggningen att skapa ytterligare framtida konflikter mellan de olika intressena. Vi har ett långtgående intresse i detta närområde gällande bebyggelse för att inte vår egen eller andras verksamhet ska begränsas. Hänsyn till denna anläggning och en eventuell utbyggnad måste därför tagas. Halmstads Stadsnät har för avsikt att fiberansluta alla bostäder i planbeskrivningen. Etablerade och ny etablerade företag skall också erbjudas fiberanslutning. I övrigt har vi inga speciella synpunkter i ovanstående ärende

Kommentar

Planerade bostäder ligger ca 800 meter från Skedala deponi och ca 900 meter från Kristineheds förbränningsanläggning. Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär någon påverkan på möjligheten att bedriva och utveckla verksamheten på Kristinehed.

HALLANDSTRAFIKEN

Syftet med detaljplanen är att anpassa markregleringen till den verksamhet som bedrivs på området samt att möjliggöra bostadsbyggande på fastigheten. Hallandstrafiken har inga synpunkter på den del av detaljplanen som gäller området som ska vara ämnat för hästsport. Hallandstrafiken ser att färdtjänstfordon ges fortsatt god tillgänglighet till området. Delar av området som är planerat för bostadsbebyggelse kommer hamna längre än 500m från närmaste hållplats (Vallås Övre). Avståndet till närmsta hållplats kommer sannolikt upplevas som långt för fler av de boende i det nya området. Hallandstrafiken ser inga möjligheter till förlängning av linjen från Vallås Övre.

Kommentar

Enligt kommunens antagna översiktsplan (Framtidsplan 2030) är inriktningen att nya bostadsområden ska planläggas inom 400 meter från stadsbusslinje. Förslaget bostadsområde ligger ca 400 meter från närmaste stadsbusslinje och överensstämmer därmed med kommunens planeringsinriktning, även om det givetvis är önskvärt med så korta avstånd som möjligt.

NÄMNDEN FÖR LAHOLMSBUKTENS VA

Vallås 1:5 omfattas inte av det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten. Omhändertagandet av dagvatten ligger på fastighetsägarens eget ansvar.

Nya verksamheter inom område ansluts till befintlig gemensamhetsanläggning för dricks- och spillvatten. Spillvatten pumpas upp till befintlig anslutningspunkt vid Mineralvägen. Bostadsområdet avses avstyckas från Vallås 1:5 och bilda en egen fastighet. Bostadsområdet får en anslutningspunkt för dricks- och spillvatten som ansluts till befintliga ledningar väster om Nordalavägen. Privat pumpstation för spillvatten är nödvändig för bostadsområdet.

Befintligt system för omhändertagande av dagvatten kvarstår. Kapacitet för att ansluta bostadsområdet till befintligt dagvattensystem i väst finns inte. Dagvattnet från ytan utpekad för bostäder leds till bäcken i mitten av travets område.

Deltagande fastigheter gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av VA- anläggningar i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Nya tillkommande fastigheter kan införlivas i gemensamhetsanläggningen.

Verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten föreslås utökas till att innefatta kvartersmarken för bostäder. Verksamhetsområdet för dagvatten föreslås inte utökas.

Avtal kan krävas för att säkerställa rättigheter för att bostadsområdets dagvattenhantering sker med anslutning till kvartersmarken för hästsport.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

BYGGNADSNÄMNDEN

De områden för vilka strandskydd fortfarande är tänkt att råda måste mycket tydligt framgå av plankartan för att det i bygglovhandläggningen inte ska missas. Då ingen del av området heller planläggs som park eller natur utan som R, hästsport, och B, bostäder, blir otydligheten än större. Förtydligandet görs lämpligen med en upplysning på plankartan. Invid dike i öster där strandskydd är tänkt att ligga kvar finns ett område med punktprickad mark. Likaså finns punktprickad mark runt en bäck norr om travbanan. Ett punktprickat område med bestämmelsen byggnad får ej uppföras tillåter ej uppförande av byggnad men däremot av plank, mur, parkering och andra anläggningar vilka skulle kräva dispens från strandskyddet. Denna bestämmelse säkerställer alltså inte att strandskyddets syften säkras. För bäck i norr där strandskyddet inte är tänkt att upphävas finns en gräns som är en kombination av egenskapsgräns och administrativ gräns, vilket är svårt att se. Om strandskyddet ska ligga kvar inom detta område måste gränsen förtydligas.

Kommentar

Plankartan revideras för att förtydliga var strandskyddet upphävs.

HANDIKAPPRÅDET

Kommunala handikapprådet har inga avvikande synpunkter på områdets tänkta användning.

Tillfartsvägar, parkeringsplatser/handikapparkeringsplatser och åtkomsten till "allmän plats" skall följa Svensk byggnorm och vara fullt tillgängliga, samtliga hinder för användbarhet för alla skall vara undanröjda.

Kommunala handikapprådet ser det som en självklarhet att skrivningen i planeringsdirektivet 2014-2016 om "Ett Halmstad tillgängligt för alla" följs utifrån en positiv syn på tillgängligheten, jämställdheten och användbarheten utifrån flera perspektiv.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Det finns 18 avdelningar förskola varav 3 avd finns i inhyrd paviljong med placering intill skolan.

Förskoleavdelningarna inom Vallås har ett högre genomsnittligt antal barn än kommunens mål färre än 17,5 barn per avdelning. Området behöver minska barnantalet och kan göra det när barnantalet sjunker.

En utökning av ett större antal nya bostäder i området innebär fler barn i förskola och skola. Prognosen visar på ett sjunkande barnantal om några år och kanske kan klara en viss utbyggnad men nuvarande barngrupper är stora och det finns tre avdelningar i inhyrda lokaler. Med en utbyggnad bör mark reserveras för att klara en utökning av förskolan genom ny större förskola och/eller tillbyggnad vid befintliga förskolor. Vid tillbyggnader måste hänsyn tas till kostnader även för att utöka kapaciteten för köken. Det pågår just nu en utredning inom barn- och ungdomsförvaltningen om hur den framtida organisationen av grundskolan ska formuleras. Utredningen har i uppdrag att föreslå alternativa förslag på organisation för framtiden. Det är därför svårt att svara på hur Vallåsskolan påverkas av fler bostäder men med redovisade befintliga prognoser så blir relevantalet större de närmaste åren. Samtidigt ökar andelen barn som är i behov av fritidshem vilket finns i skolans befintliga lokaler.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

- # Föreslagen naturmark utmed Nordalavägen föreslås överföras till gatumark.
- # Trafiksäkerhetsåtgärd avseende korsande gc-stråk från befintlig bebyggelse mot travbaneområdet föreslås byggas ut i Korsningen Nordalavägen – Travbanevägen.
- # Gestaltad gång- och cykelväg från bostadskvarteret mot Nordalavägen föreslås tas bort.

Kommentar

Planförslaget justeras enligt synpunkterna.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON GAS SVERIGE AB

E.ON Gas Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra mot planförslaget. Men vill informera om att i närheten till planområdet har E.ON Gas distributionsledningar för natur- och biogas, och kan därmed erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning.

E.ON Gas har ambitionen att i framtiden öka andelen biogas i gassystemet. Mot bakgrund av detta bör det framgå i planhandlingarna att närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för framtida bebyggelse och verksamheter.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

E.ON ELNÄT SVERIGE AB

E.ON Elnät Sverige AB har synpunkter på u-områden för befintliga och kommande underjordiska

ledningarna samt I-områdena för befintliga luftledningar, samt behov av nya nätstationer.

Kommentar

I-område justeras enligt inkomna synpunkter. U-område för befintlig högspänningsledning som passerar området och leder till fastigheter utanför travets område läggs till i plankartan. E-områden för befintliga nätstationer längs denna ledning läggs till i plankartan. U-områden för eventuella framtida ledningar skapas inte i detaljplanen, detsamma gäller E-områden för eventuella framtida nätstationer. Placering av ny bebyggelse, med undantag av bostäderna, är inte fastlagd i dagsläget. Illustrationsplanen anger endast ett exempel på möjlig ny bebyggelse.

VILLAÄGARNAS SÖDRA HALLAND

Enligt planförslaget så planeras flerbostadshus med ca 50 lägenheter på del av området som idag fungerar som parkering för Travet. Platsen utgörs idag av en tråkig grusplan som förvisso kan bli en vacker plats för bostäder i högt läge. Det är stor brist på bostäder i Halmstad, särskilt hyreslägenheter, och ett tillskott är naturligtvis välkommet. Men är det perifera läget för flerbostadshus så väl genomtänkt och attraktivt? Travets verksamhet och dess påverkan på bostäderna gör också etableringen tveksam. Visserligen kan påverkan av hästhållning (300 - 450 hästar) med lukt, flugor och allergener, trafik, hög nivå från högtalare samt starkt strålkastarljus, var för sig bedömas att i huvudsak klara uppställda gränsvärden, men sammantaget är det dock allt för många riskfaktorer som kan ha betydelse för bostäderna. Planbeskrivningen medger också att det är mycket svårt att förutsäga travets framtida utveckling. Travets parkering minskar med 350 parkeringsplatser till ca 500 platser som bedöms tillräckliga med undantag av, i nuvarande läge, något enstaka årligt arrangemang. Kan trafikföring och parkering vid sådana tillfällen, om de kommer att bli fler, ordnas utan påtagliga störningar för de boende på Vallås?

Med vad som ovan sagts så ställer sig Villaägarna Södra Halland tveksam till planförslaget i den del det avser bostäder.

Kommentar

Se samlad kommentar till samrådsyttranden från sakägare och övriga, sida 17.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Räddningsnämnden
- Fastighetsnämnden
- Skanova
- Halmstads naturskyddsförening

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

ARLÖSA 1:1, ERIK KUYLENSTIERNA

Med anledning av den samrådshandling som tagits fram i arbetet med detaljplanen för Vallås 1:5, Halmstadtravet, skulle jag som markägande granne (Arlösa 1:1) vilja ge följande synpunkter. Ett fastställande av ett strand skydd om 100 meter för det dike som går längs med den planlagda områdets östra gräns äventyrar områdets rådande och framtida användning såsom hagområde samt

träningsanläggning för travhästar. Med tanke på att detta område redan idag används intensivt av travets verksamheter är det, givet dagens rättsläge, tveksamt om det skulle uppfylla de krav som strandskyddet ställer på tillgänglighet för allmänheten. Tillgängligheten begränsas i huvudsak av diverse häststaket, hagar och bommar samt av travbanans inhägnad. Vad gäller hänsyn till växt och djurliv kan jag vidare inte se att det finns några motiv att göra olika biologiska bedömningar mellan diket/bäcken i väster och diket som angränsar i öster. Båda är skapade av människan och dess funktion är en förutsättning för områdets fortsatta utveckling. Båda är redan i dag under stark påverkan av travets verksamheter och båda mynnar slutligen ut i teglabäcken. Själva teglabäcken och dess eventuella strandskydd berörs inte av den nu aktuella planen och strandskyddet här är därför inte relevant i detta sammanhang. Jag menar således att även det dike som går längs med det planlagda områdets östra gräns har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (Miljöbalken 7 kap.18c§). Därmed ska även det eventuella strandskyddet för diket öster om planområdet upphävas.

Kommentar

Detaljplanen revideras till att föreslå upphävande av strandskyddet för aktuellt dike.

VÄSTEN 5, LENNART DAMGAARD, MARIANNE DAMGAARD

Den höga taknockshöjden som föreslås i planområdets västra del är förödande för landskapsbilden. I denna del bör nuvarande lantliga karaktär med hagmarker behållas och vi anser att någon bygggrätt inte skall ges för den delen. Om ett ridhus skall byggas så kan det uppföras nordost om travbanan där det finns bra tillgänglighet för transporter och mark tillgänglig för parkering och paddock. Vi anser att hela det skogbevuxna området i den västra delen av planområdet skall behållas. Området R2 skog med punktprickad mark anser vi skall förlängas norrut och även omfatta den trädbevuxna bergknallen. skogsidan och vegetationen kring bergknallen är värdefull ur landskapsbildssynpunkt och som buffertzonen mellan hästhållningen och befintlig bostadsbebyggelse. Med en tät bebyggelse i två våningar kommer landskapsbilden att radikalt förändras på ett negativt sätt. Den östra sidan av Nordalavägen har aldrig varit avsedd att bebyggas. Östra delen av Vallås är ett enhetligt område med villabebyggelse och de planerade flerbostadshusen i två våningar passar inte in i befintlig bebyggelsemiljö. Exploateringen är för stor. Inga bestämmelser om utformning av byggnaderna finns. Garagebyggnader synes inte kunna rymmas. Ca 50 lägenheter genererar ny biltrafik och därmed fler in- och utfarter till infartsvägen till travet och till Nordalavägen. Vi anser att det blir en betydande ökning av biltrafiken på Mineralvägen och Nordalavägen, inte marginell som sägs i planbeskrivningen. Utöver biltrafiken som genereras från nya bostäder kommer den planerade utvecklingen av hästsport i området att medföra kraftigt ökad biltrafik med och utan hästtransporter. Barnens tillgång till den i hela Halmstad kända och välbesökta pulkabacken kommer att försvinna. Trappan från parkeringen ner till travet kommer inte ha någon funktion för travet. Om parkeringsplatsen bebyggs kan parkering befaras ske på ytor som inte är tillåtna för parkering.

Sammanfattning:

Hagmarken i den västra delen skall undantas från bebyggelse. Skogsområdet i den västra delen skall behållas i hela dess nuvarande utsträckning och undantas från bebyggelse, från den trädbevuxna bergknallen i norr till infarten till travets stallbacke. Förslaget att uppföra flerbostadshus på parkeringsplatsen till Halmstadtravet anser vi ha ett alltför stort exploateringsstall med hänsyn till omgivningen. Med en tät bebyggelse i två våningar kommer landskapsbilden att radikalt förändras på ett negativt sätt. Den östra sidan av Nordalavägen har aldrig varit avsedd att bebyggas. Östra delen av Vallås är ett enhetligt område med villabebyggelse och de planerade flerbostadshusen i två våningar

passar inte in i befintlig bebyggelsemiljö. Trafikökningen från ca 50 lägenheter och från en utveckling av hästporten blir betydande, inte marginell. Enligt gällande översiktsplan (ÖP 2000) är området avsett för sport/idrott samt den västra delen för framtida närrekreation. Planförslaget överensstämmer därför inte med gällande ÖP. I Framtidsplan 2030 finns området inte redovisat.

Kommentar

Se samlad kommentar till samrådsyttranden från sakägare och övriga, sida 17.

VÅRKAPPAN 1, JÖRGEN OLSSON, MALIN ALMQVIST

Den östra sidan av Nordalavägen har tidigare inte varit avsedd att bebyggas och så sent som våren 2012 fick vi detta bekräftat av kommunens planstrateger, då vi hade för avsikt att förvärva en tomt där tidigare Nordalagård, Snöstorp nr 9 legat. Som planstrategen uttryckte det ” Mellan Vallås och Skedala skall det finnas ett öppet landskap med plats för rekreation”. Men det är väl skillnad på folk och folk.... Vi emotsätter oss inte en utbyggnad av travets verksamhet, men vad har nybyggnation av 48 st lägenheter med travets expansion att göra? Finns det nåt intresse för dessa lägenheter? Halmstad stenhus planerade att bygga bostadsrätter, Volontären, vid Vallås moderna äldreboende. Hur har intresset varit här? Detta område är dessutom bättre ämnat för bostäder. Är anledningen till byggandet av bostäder bara ett sätt för travet att kunna sälja av tomt och på så vis få en kort resit i deras ansträngda ekonomi? Vårt hus är q-märkt och borde således vara intressant ur kulturminnessynpunkt. Länsantikvariatet har varit hos oss vid ett flertal tillfällen när vi gjort om- och tillbyggnader. Detta för att vi vill värna det ursprungliga öppna jordbrukslandskapet, med dess tidstypiska bebyggelse. Just det öppna landskapet, och förvisningen om att detta skulle så förbli var en viktig del vid vårt val av boende. Byggandet av moderna 2-våningshus kommer helt att frånta områdets ursprungliga öppna och rogivande landskapsbild. Parkeringsplatser kommer att behövas, speciellt om nu travområdet dessutom skall expandera med ridhus, fler stall och ridtävlingar. För tio år sedan parkerade folk överallt på näromliggande grönområden och villagator. Detta kommer återigen att upprepas om parkeringsplatser tas bort. Tanken på att använda betesmark som parkering, som redan görs vid stora evenemang, är fullständigt befängt. Borde väl vara mer lämpat för betande hästar Angående bullermätningar som gjorts. Har dessa gjorts vid ostlig vind? skillnaden är markant vid olika vindriktningar. Är simulering av trafikbelastning gjord, med tanke på den mycket ökande trafikeringen av Nordalavägen vid ev. bostadsbyggande och utvidgning av travområdet. Är bostadsbyggande nordost om korsningen Kornhills-och Mineralvägen utredd. Detta område borde passa bättre ur alla synpunkter. Finns redan bostads-hyresrätter i området. Ur trafiksynpunkt lätt att ansluta till Kornhillsvägen. Lätt att anordna parkering. Lätt att ansluta till befintligt VA-nät mm.

Sammanfattning:

Vi motsätter oss bebyggelse av nuvarande parkeringsplats (grusplan), gulmarkerad B på detaljplan För del av Vallås 1:5, HalmstadTravet. Vi motsätter oss bebyggelse av hagmarken i den västra delen. Befintliga skogsområden skall bibehållas och undantas från bebyggelse.

Kommentar

Se samlad kommentar till samrådsyttranden från sakägare och övriga, sida 17.

SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

VÅRVÄXTEN 2, VIGGO LIDETUN, HJÖRDIS LIDETUN

Vi ifrågasätter hur travet som enligt planbeskrivningen vill utveckla verksamheten på längre sikt skall överleva. Intäkterna från tomtförsäljningen känns snarare som konstgjord andning. Vad händer när intäkterna från tomtförsäljningen är slut? Vi ser en risk att de tänkta bostäderna i framtiden utgör ett hinder för fortsatt utveckling av verksamheten. Idag är det årligen 33 tävlingar. Är inte målet fler tävlingar för en verksamhet under utveckling? Eftersom Halmstadtravet är en viktig del av Halmstads turismnäring borde marken istället användas till något som kan gynna Halmstadtravet, det ser vi inte att bostäder gör.

- Kommunen har många andra tomter i närområdet som är lämpligare för bostäder.
- Kommunen har tidigare gett löften om att det inte skall byggas på den sidan. Det underminerar förtroendet för politiker och tjänstemän varje gång ett löfte bryts upp.
- Vackra vyer försvinner i samband med att bostäderna och stallet byggs. Stallet förstör också, enligt vår mening vacker naturmark.
- Där bostäderna planeras finns en fin backe för bland annat pulkaåkning. Föräldrar med barn har under många årtionden kommit från hela kommunen under vinterhalvåret för att åka pulka. Den möjligheten försvinner när bostäderna byggs.
- Dagvattnets omhändertagande strider mot de miljökvalitetsmål som Riksdagen har antagit.

Kommentar

Se samlad kommentar till samrådsyttranden från sakägare och övriga, sida 17.

VÄRNET 4, BIRGITTA SEVANDERSSON, NILS-EBBE SEVANDERSSON

Vi anser att planläggning inte skall ske för det rektangulära området som skjuter ut i väster och att eventuell bebyggelse inte kommer att smälta in i landskapsbilden. Vi anser att trädridån utefter västra plangränsen samt bevuxen bergkulle skall få bevarandeskydd. Vi anser att eventuellt ridhusbygge skall förläggas nordost om befintlig tävlingsbana. Byggnaden kommer att smälta in i miljön, då det redan finns en hög läktarbyggnad vid banan. Vi anser att bostadsbebyggelse på nuvarande parkeringsplats inte skall överstiga ett våningsplan, på grund av att platsen är den högst belägna i förhållande till nuvarande näraliggande bostadsbebyggelse.

Kommentar

Se samlad kommentar till samrådsyttranden från sakägare och övriga, sida 17.

YTTRANDE FRÅN FASTIGHETSÄGARE GENOM ELISABETH STAFFANSSON, VÅRVISAN 3

Undertecknad av fastighetsägare till Vårvinden 3, Vårvisan 1, 2 och 3, Vårsolen 1 och 2, Vårregnet 4 och 8, Vårlöken 1 och 2, Vårluften 3 och 4, Vårsången 1, 2 och 3 samt Vårtecknet 5 och 8.

Vissa av oss undertecknade fastighetsägare, som har våra fastigheter på nära avstånd från den tilltänkta nya bebyggelsen på den övre parkeringen till travbanan, har inte blivit informerade om planförslaget eller kallats till samrådsmöte. Andra har erhållit ett kortfattat planförslag samt även blivit kallade till samråd.

Vi förutsätter att man från kommunens sida undersöker områdets kommuninvånaressyn på förändringar i närmiljön för att få fram lösningar, som gynnar både kommunen och berörda. Ett naturligt forum är information till Vallås Villaförening, som i sin tur kan informera sina medlemmar, någon information

till Vallås Villaförening har ej förekommit (Detaljplan för del av Vallås 1:5, Halmstadtravet). Många är berörda av planförslaget, eftersom den yta som planeras bebyggas, ligger inom nära avstånd och utgör en naturlig del av ett öppet landskap. Med den planerade bebyggelsen bryts landskapsbilden och utgör en inskränkning, ett onaturligt ingrepp i den befintliga naturen. Den östra sidan av Nordalavägen har tidigare inte varit avsedd att bebyggas. Vi undertecknade fastighetsägare gjorde våra val om boende utifrån den vetskapen. När vi på senare tid sökt kunskap om huruvida det fanns tankar om nya planer, blev det klart utsagt att området mellan Vallås och Skedala, just skulle finnas som ett "öppet landskap" med plats för rekreation. Vår uppfattning är att exploateringsgraden är förödande för den östra delen av Vallås. Området är enhetligt med villabebyggelse och de planerade flerbostadshusen kommer att bli "en främmande fågel". Parkeringsytan har varit till glädje för många barn och deras lekar. Barnens tillgång till den i hela Halmstad kända pulkabacken kommer att försvinna. Barn behöver platser att leka och röra sig på! Vi menar också att parkeringsplatsen behövs för travets behov. Om parkeringen tas bort kommer parkering att ske på ytor, som inte är tillåtna för parkering. Vi som bor i närheten av travet har redan tidigare upplevt att våra gator utnyttjas i samband med större travtävlingar. De ljusstudier som anges anser vi vara alltför optimistiska. Ljusen från travet kommer att vara av sådan art, som inte borde vara acceptabla för den tänkta bebyggelsen. När det gäller planeringen av områdets västra del finns förslag även där på nya byggnader. Vår uppfattning är att de höga taknockshöjderna som föreslås är störande inslag i landskapsbilden. I denna del bör nuvarande hagmark bibehållas. Befintligt skogbevuxet område i den västra delen av planområdet, från anslutningen av vägen till Sperlingsholms kyrka t.o.m. bergknallen väster om befintligt stall bör även det behållas

Sammanfattning:

Vi undertecknade fastighetsägare motsätter oss detaljplaneförslaget att uppföra flerbostadshus på parkeringsplatsen till Halmstadtravet. Vi är av uppfattningen att hagmarken i den västra delen skall undantas från bebyggelse. Det ovan beskrivna skogsområdet skall bibehållas och undantas från bebyggelse. För undertecknade fastighetsägare (Se särskild bilaga.) OBS! Listan skulle ha kunnat bli hur lång som helst, men tiden för dörknackning var alltför kort! Vallås villaägarföreningen har ej fått utskicket. Vi menar att planen inte bara gäller oss, som nu undertecknat detta yttrande utan alla villaägare som trafikerar Nordalavägen. Trafiken kommer att tätna och riskerna öka.

Kommentar

Se samlad kommentar till samrådsyttranden från sakägare och övriga, sida 17.

VALLÅS VILLAFÖRENING

Genom medlemmar i vår förening har vi blivit upplysta om det rubricerat planförslag. Vi har inte inbjudits till något samrådsmöte och förstår nu att tiden för samråd har löpt ut. Emellertid vill vi under planprocessens gång och inför granskningsskedet lämna våra synpunkter på planförslaget. Det är två påpekande vi vill göra: Vi är starkt oroad över den påverkan som planförslaget kan ha på landskapsbilden och det rörliga friluftslivet. I planområdets västra del ges byggrätt för travverksamhet med en oacceptabel hög nockhöjd. Här finns också en skogsridd samt en mycket vacker trädbevuxen kulle som förstärker och ger karaktär åt landskapsbilden. Vi anser att det inte ska ges någon byggrätt i denna del av planförslaget. Kullen bör också ges skydd i sin nuvarande utformning.

Bostadsbyggnationen på nuvarande grusbelagda parkeringsplats kommer också att påverka landskapsbilden. Den som idag färdas utmed Nordalavägen har ett öppet och vackert synfält mot det böljande landskapet åt nordost. Detta kommer abrupt att avbrytas i den nedre delen vid travet.

Slänten från grusparkeringen ned mot travet är idag flitigt frekventerad och uppskattad av barnfamiljer

som pulkabacke. Vi oroas över att denna möjlighet kan komma begränsas. Även det rörliga friluftslivet i den västra delen kan komma påverkas om byggrätt för travverksamhet ges.

Vårt andra påpekande gäller trafiksituationen. Vi bedömer att nuvarande matarled är av relativt god standard. Dock kommer bebyggelsen generera en ökad trafik vars konsekvenser vi inte kan förutse och som bör utredas närmare. Vi hyser oro för parkeringssituationen vid större evenemang på Halmstadtravet. Den nu grusbelagda parkeringen ovanför slänten kommer genom den planerade bebyggelsen att försvinna helt. Även om det är vid kortare perioder kan trafiksituationen för de närliggande boendegatorna komma att påverkas märkbart.

Kommentar

Se samlad kommentar nedan.

SAMLAD KOMMENTAR TILL SAMRÅDSYTTRANDE FRÅN SAK- ÄGARE OCH ÖVRIGA

Ustickande del i planområdets nordvästra hörn

Nockhöjden sänks i denna del från 16,0 meter till 9,0 meter. Ridhus planeras ej på denna plats. Byggrätten kvarstår då det kan bli aktuellt med uppförande av exempelvis stall.

Bostäderna

Yttrandena refererar till tidigare information om att östra sidan av Nordalavägen skulle undantas från framtida exploatering. Kommunen vill framhålla att detta gäller det öppna landskapet öster om Vallås, söder om infarten till travets besöksanläggning, mellan Vallås och Skedala, där exempelvis Nordala gård tidigare låg. Det innebär området som ägs av kommunen och som kommunen vill hålla öppet för framtida rekreativsmöjligheter. Travets fastighet omfattas inte av detta.

Travets område är inte särskilt utmarkerat i antagen (men ännu ej laga kraftvunnen) ny översiktsplan. Alla möjliga förtätningar är dock inte utpekade i översiktsplanen.

Kommunen har inte tagit ställning till bostadsbyggande nordost om Kornhillsvägen/Mineralvägen. Aktuell detaljplanen är initierad efter en privat ansökan för aktuell fastighet. Kommunen har endast tagit ställning till inkommen ansökan om planbesked.

Angående byggnadernas gestaltning har kommunen bedömt att två våningar överensstämmer med Vallås karaktär. Bebyggelsen i Vallås är dominerad av 1-2 vånings enbostads- och flerbostadshus. Även fast östra delen av Vallås övervägande består av 1-plansvillor så menar kommunen att 2-våningshus inte bryter Vallås karaktär. Kommunen anser vidare att en blandning av hus av olika typ och gestaltning snarare kan vara positivt.

När det gäller möjligheten till pulkaåkning vill kommunen framhålla att marken redan idag är privat. Detaljplanen justeras till att gränsen för bostadsområdet läggs om för att hela slänten ska ligga utanför bostadsdelen. Slänten kommer därmed även fortsättningsvis att tillhöra travet. Slänten är markerad med prickad mark, vilket innebär att byggnader inte får uppföras.

Planläggning av bostäder är en önskan från travet i deras ansökan om planläggning. Det stämmer att

bostäderna kan innebära hinder för utveckling av travets verksamhet om inte åtgärder vidtas för att sänka buller från högtalaranläggningen. Verksamhetsutövaren är medveten om detta.

Trafik

Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg bedöms de nya bostäderna generera en trafik på ca 60 bilar/dygn. Senast genomförda trafikräkning gjordes på Mineralvägen 1997, då 1872 fordonspassager uppmättes. Sett i det sammanhanget är en ökning på 60 bilar/dygn marginell. När det gäller trafik från travet är det mycket svårt att uppskatta eventuella öknings. Nordalavägen är dock dimensionerad för ett högre trafikflöde än dagens, då det vid anläggandet av vägen fanns tankar på att den skulle fortsätta norrut.

Även fast ökningarna bedöms vara marginella kan det vara önskvärt att skapa en bättre och säkrare gång- och cykelkoppling över Nordalavägen. Omgestaltning av Nordalavägen vid infarten till travet/ bostäderna för att skapa en säker gång- och cykelkoppling över vägen kommer att föreslås.

Parkeringsplatser för travet

Besöksantalet till travtävlingar är i en nedåtgående trend, främst med anledning av möjligheterna till spel på nätet. Behovet av parkeringsplatser för besökande är därmed sjunkande. Undantaget är vid större evenemang vid ett fåtal tillfällen per år, där ängen norr om Mineralvägen idag används som tillfällig parkeringsplats och även fortsättningsvis kommer göra det. Travet arbetar även med att anordna busstrafik från Halmstad centrum och även eventuellt Tylösand vid större evenemang för att minska biltrafiken och behov av parkering.

Dagvatten

Bostäderna kommer ingå i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Travets område kommer även fortsättningsvis skötas privat genom gemensamhetsanläggning. När det gäller dagvatten kommer planområdet inte att tas upp i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Inga förändringar i befintligt dagvattensystem är föreslagna. Gödsel ska tas om hand och lagras på gödselplatta. Inga specifika fördröjningsåtgärder är föreslagna för bostäderna eftersom avrinningen från dessa föreslås ske genom befintliga diken, ner till det centralt lokaliserade diket som löper genom travets område. Därigenom sker en trög avrinning från bostadsområdet, där vattnet fördröjs i diken. Några extra fördröjningsåtgärder på bostadsfastigheten är därför inte nödvändiga.

Bevarande av skog

Den skogsbeklädda höjden förses med planbestämmelse som anger att skogen ska bibehållas.

Övriga synpunkter noteras.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid samrådsmöte:

- För hög nockhöjd i nordvästra delen av planområdet
- Den skogsbeklädda höjden i nordvästra delen av planområdet bör bevaras
- Föreslagen bostadsbebyggelse passar inte på aktuell plats

- En mörkelgrav finns även strax söder om planområdet
- Farhågor om att pulkabacken inte längre kan användas
- Eventuellt ridhus bör placeras längre in i området, vid befintlig stallbacke.
- Farhågor om att parkeringsplatser försvinner

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
ARLÖSA 1:1	Kuylensstierna, Erik	Arlösa Gård 722 305 93 Halmstad
VÄSTEN 5	Damgaard, Lennart Damgaard, Marianne	Järnglansvägen 9 302 59 Halmstad
VÅRKAPPAN 1	Olsson, Jörgen Almkvist, Malin	Nordalavägen 11 Bjärsgård 302 59 Halmstad

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
VÅRLUFTEN 3	Johansson, Kjell Einar Johansson, Ulla Birgitta	Opalvägen 12 302 59 Halmstad
VÅRLUFTEN 4	Norrman, Helen Jasia Margaret Norrman, Lars-Olof	Opalvägen 14 302 59 Halmstad
VÅRLÖKEN 1	Andersson, Kim Charles	Smaragdvägen 3 302 59 Halmstad
VÅRLÖKEN 2	Graveleij, Runo Axel	Smaragdvägen 1 302 59 Halmstad
VÅRREGNET 4	Björk, Frida Carolina Maria Olsén, Stig Eric Christian	Rubinvägen 8 302 59 Halmstad
VÅRREGNET 8	Parmeus, Karl Håkan Parmeus, Rose-Mari Irene	Opalvägen 1 302 59 Halmstad
VÅRSOLEN 1	Lundgren, Conny Morgan Lundgren, Jenny Ulrika	Rubinvägen 10 302 59 Halmstad
VÅRSOLEN 2	Kubenka, Anna Maria	Rubinvägen 12 302 59 Halmstad
VÅRSÅNGEN 1	Rosén, Ulla Birgitta	Rubinvägen 14 302 59 Halmstad
VÅRSÅNGEN 2	Szertics, Peter Szertics, Petronella	Opalvägen 13 302 59 Halmstad
VÅRSÅNGEN 3	Nilsson, Nils Göran Nilsson, Stina Inga-Lena	Opalvägen 15 302 59 Halmstad
VÅRTECKNET 5	Parstedt, Debbie Sandra Charlotte	Rubinvägen 7 302 59 Halmstad

VÅRTECKNET 8	Brunkstedt, Iren Monica Margaretha Brunkstedt, Lars Gunnar	Rubinvägen 1 302 59 Halmstad
VÅRVINDEN 3	Holmgren, Rolf Tommy	Rubinvägen 11 302 59 Halmstad
VÅRVISAN 1	Boström, Per Gunnar	Safirvägen 14 302 59 Halmstad
VÅRVISAN 2	Nilsson, Kurt Boris	Safirvägen 16 302 59 Halmstad
VÅRVISAN 3	Staffansson, Karin Elisabeth	Rubinvägen 13 302 59 Halmstad
-	Vallås Villaförening. Erling, Johan. Ord- förande.	jbl.erling.je@gmail.com

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt



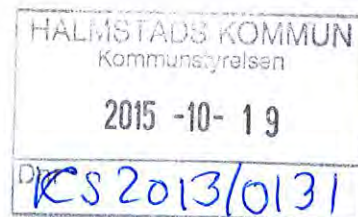
LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

BESLUT

2015-10-16

404-6452-15

Kommunstyrelsen
Box 153
301 05 Halmstad



Detaljplan för Vallås 1:5, HalmstadTravet, Halmstads kommun - Beslut om överprövning enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) av kommunens antagandebeslut.

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att överpröva kommunens beslut att anta detaljplan för **Vallås 1:5, HalmstadTravet**.

Detta beslut får enligt 13 kap 4 § samma lag inte överklagas.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 29 september 2015 antagit ett förslag till detaljplan för **Vallås 1:5, HalmstadTravet**.

Länsstyrelsen ska enligt 11 kap 10 § överpröva kommunens beslut, om beslutet kan antas innebära bl.a. att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet.

Länsstyrelsen har i granskningsyttrande 16 april 2015 (dnr 402-2107-15) bedömt att planen kan komma att prövas eftersom risken för människors hälsa befaras med hänsyn till risken för bullerstörningar.

Bedömning

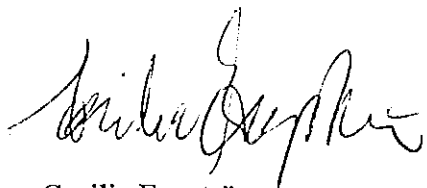
Länsstyrelsen bedömer att de föreslagna bostäderna blir olämpliga med hänsyn till risken för människors hälsa och säkerhet avseende buller.

För att säkerställa att ljudnivån 45 dBA klaras vid bostäderna när det är travtävling kvällar och helger, behöver en beräkning redovisas med de nya, omriktade högtalarna. Den ekvivalenta ljudnivån vid bostäderna ska redovisas under de 3-5 minuter då högtalarutropen pågår, inte den ekvivalenta ljudnivån för hela travtävlingen med de tysta perioderna inräknade. Dessutom bör det finnas t.ex. ett avtal som säkerställer att högtalarna byggs om på det sätt som redovisas i bullerberäkningen.

2015-10-16

404-6452-15

I handläggningen av detta ärende har länsarkitekt Cecilia Engström varit beslutande och planarkitekt Anna Nilsson varit föredragande. Därutöver har miljöhandläggare Anna-Lena Olsson deltagit.



Cecilia Engström



Anna Nilsson

Kopia

Byggnadskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Planmappen
Planarkivet (+ kopia av antagandebeslut)



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

BESLUT

1(3)

2016-01-26

404-6452-15

Kommunfullmäktige
Halmstad kommun

HALMSTADS KOMMUN Kommunstyrelsen
2016 -01- 28
Dnr KS2013/0131

Beslut enligt 11 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL) av kommunfullmäktiges beslut den 29 september 2015, § 93, att anta detaljplan för Vallås 1:5, HalmstadTravet, Halmstads kommun

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 11 § PBL att inte upphäva kommunens antagandebeslut.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 2014-10-15 (dnr 402-6401-14) framfört att ett antagande av detaljplanen kan komma att prövas enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) eftersom risk för människors hälsa befaras med hänsyn till bullersituationen.

Länsstyrelsen har därefter i granskningsyttrande 2015-04-16 (dnr 402-2107-15) upprepat farhågorna för risk för människors hälsa med hänsyn till bullersituationen i området.

Länsstyrelsen har den 16 oktober 2015 beslutat att överprövning enligt 11 kap 10 § PBL ska ske för den antagna detaljplanen. Länsstyrelsen bedömde att planbeslutet kan innebära att bostadsbebyggelsen enligt planen blir olämplig med hänsyn till de boendes hälsa på grund av bullerförhållanden.

SKÄLEN FÖR LÄNSSTYRELSENS AVGÖRANDE

Tillämpliga bestämmelser m.m.

I 11 kap 10 § PBL stadgas det att länsstyrelsen ska pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om beslutet kan antas innebära att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken inte följs,
4. strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
5. en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

I 11 kap 11 § PBL stadgas att länsstyrelsen ska upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan i dess helhet, om beslutet har en sådan innebörd som anges i 10 § andra stycket. Om kommunen medger det, får beslutet upphävas i en viss del.

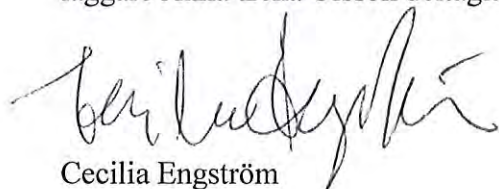
Länsstyrelsens bedömning

I planhandlingarna har bullret beräknats och redovisats på ett sätt som länsstyrelsen inte har kunnat acceptera. Länsstyrelsen anser inte att den ekvivalenta ljudnivån från 3-5 minuters högtalarutrop kan fördelas ut under hela den tid som travet är öppet och på så sätt ge en lägre ekvivalent ljudnivå. Länsstyrelsen anser att det finns risk för att den ekvivalenta ljudnivån från travet är högre än 50 dBA dagtid (kl. 07-18) och 45 dBA kvällen (kl. 18-22) och helgdagar, vid de nya bostäderna. Så länge rättspraxis från Mark- och miljööverdomstolen inte har ändrats anser länsstyrelsen att den ekvivalenta ljudnivån ska mätas och beräknas för den mest bullrande perioden, dvs den tid då utropen pågår.

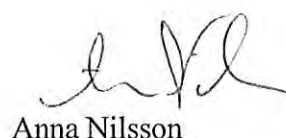
Sedan länsstyrelsen beslutat om överprövning har exploatören visat förslag på hur högtalaranläggningen kan byggas/ändras så att ljudet kastas i travbanans riktning, istället för som i dag mot de planerade bostäderna. En ny mätning/beräkning har gjorts efter dessa förutsättningar. Mätning har gjorts för de mest bullriga tillfällena under en travtävling, då utrop sker och då högst ljudnivåer förväntas. Uppmätta ljudnivåer med för tillfället anpassat högtalarsystem underskrider Naturvårdsverkets riktvärden. Halmstad Travet har i samband med överlämnandet av den nya bullerberäkningen även inlämnat en skrivelse, där Travet åtar sig att vidta preciserade åtgärder avseende högtalaranläggningen.

Mot bakgrund av ovanstående anser länsstyrelsen att kommunens antagandebeslut **inte** ska upphävas.

I handläggningen av detta ärende har länsarkitekt Cecilia Engström varit beslutande och planarkitekt Anna Nilsson varit föredragande. Vidare har miljöhandläggare Anna-Lena Olsson deltagit.



Cecilia Engström



Anna Nilsson

Bilagor

Rapport; Mätning av ljud från högtalare, ÅF Infrastructure AB
Skrivelse från Hallands Travsällskap

2016-01-26

404-6452-15

Kopia

Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Planmappen

Planarkivet

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2016-02-25

Dnr KS 2013/0131

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 29 september 2015, § 93 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **del av VALLÅS 1:5, HalmstadTravet, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1092 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 5 oktober 2015.

Länsstyrelsen har den 16 oktober 2015 enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (PBL) beslutat att överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsen beslutar den 26 januari 2016 enligt 11 kap. 11 § PBL att inte upphäva kommunens antagandebeslut.

Länsstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 18 februari 2016**.

Samhällsbyggnadskontoret den 25 februari 2016.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

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