

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1009 K

Detaljplan för

TYLÖSAND, 2:37, 2:65 och 2:83, NY BOSTADSBEBYGGELSE

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 16 augusti 2006

ÄRENDESAMMANFATTNING

Till planförslaget hör följande handlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, illustrationskarta samt övriga illustrationer
- Solstudier
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med hyresrätt i ett attraktivt läge, vid Tylöshuvägen och Golfbanevägen, i Tylösand. På området ligger idag ett äldre fritidshus och en fd pensionatsbyggnad. Planförslaget innebär att två nya bostadstomter möjliggörs innehållande ca 35 hyreslägenheter. Bebyggelsen avses uppföras i två våningar mot gata och delvis tre våningar i form av frontespiser mot gård. Den nya bebyggelsen syftar till att skapa ett mer varierat utbud av bostäder i Tylösand, då befintligt bostadsbestånd till stor del består av enbostadshus. Väster om Golfbanevägen är byggnadskropparna placerade kring en gemensam gård som i väster avgränsas av befintlig radhuslänga. Öster om Golfbanevägen anpassas kvarteret till Harstogens sträckning. Ett nytt bostadshus placeras i kvarterets västra del. Längs Golfbanevägen bildar de nya huskropparna ett avgränsat gaturum med grön förgårdsmark och trädplanteringar på ömse sidor. Planförslaget redovisar möjligheter att anordna minst en bilplats per lägenhet samt ytterligare gästparkering, totalt 45 platser. Möjlighet att anordna parkering, gästparkering, carport eller garage finns i anslutning till bostadsgårdarna.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planförslaget inrymmer möjligheten att bygga ca 35 lägenheter i form av hyresrätter. Planområdet avses ombildas till två skilda bostadsfastigheter. Fastighetsägaren (Strandgården i Tylösand AB) är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Avtal har träffats som bl a reglerar frågan om genomförande av detaljplan, inklusive försäljning av mark, reglering av kommunaltekniska anläggningar som erfordras samt kommunens del av kostnaderna för upprättande av detaljplan.

Färdigställande av området beräknas ske i december 2007.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING, INKOMNA SYNPUNKTER

Samråd

Detaljplanesamråd har enligt enligt byggnadsnämndens beslut 2006-03-22 § 112 genomförts under tiden 31 mars till 2 maj 2006. Myndigheter och förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingarna har översänts till dem. Berörda sakägare var också inbjudna till samrådsmöte i Rådhuset 19 april 2006. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret och kommunens hemsida.

Under samrådstiden inkom 3 skrivelser från **sakägare**. Inkomna synpunkter har i huvudsak berört byggnadernas höjd och placering, parkerings-, tillgänglighetsfrågor samt bullerproblematik.

Byggnadernas nockhöjd har reglerats till 10,0 meter. Mot gård får bebyggelsen delvis uppföras i tre våningar i form av takkupor och/eller frontespiser till maximalt 2/3 av fasadlängden (se sektion på plankartan). Vad avser synpunkter gällande uthusbyggrättens placering vid fastighetsgräns har dessa tillgodosetts genom att gränsen för byggrätten flyttas in en meter. Fler gästparkeringsplatser har också redovisats på illustrationskartan.

12 yttranden inkom med synpunkter från **remissinstanserna**. Nedan följer en kortfattad genomgång av de viktigaste synpunkterna:

Länsstyrelsen har påtalat att möjligheten för allmän passage inom det västra kvarteret bör finnas kvar och att därför ett område för passage förses med exempelvis x-markering i detaljplanen. Byggnadskontoret bedömer dock inte denna passagemöjlighet som viktig för allmänheten, särskilt inte som den inte tidigare fungerat som passage. Någon ändring av planförslaget görs inte i denna del. Länsstyrelsen förslår vidare att genomförandetiden ska sänkas till 5 år, vilket tillmötesgår i planhandlingarna.

Behovsbedömning upprättas. Planförslagets genomförande innebär inte betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljö Halland är något tveksam till hur den nya radhusbebyggelsen kommer att smälta in i området. Enligt deras bedömning bör en bebyggelse på en - två våningar utgöra riktmärke.

Byggnadskontoret bedömer att den nya bebyggelsen kommer att smälta väl in i Tylösands bebyggelsemiljö.

Socialnämndens mening är att husen redan från början bör förses med hiss, särskilt som det finns skäl att tro att det i området finns villaägare som till följd av ålder kan komma att föredra ett mer bekymmersfritt lägenhetsboende. Hiss innebär dessutom fördelar även för andra hyresgäster, inte minst för barnfamiljer.

Kommunala handikapprådet anser att byggnadsnämnden bör överväga om det enligt lag är möjligt att föreskriva hiss i de aktuella fastigheterna. Om byggnadsnämnden ej ensidigt kan ta ett sådant beslut bör frågan bli föremål för diskussion med fastighetsägaren.

Byggnadskontorets bedömning är att lägenheterna i plan två och tre, som enligt förslaget är kopplade till varandra i etage, inte berörs av kravet om hiss till våning tre. Byggnaderna kommer dock enligt byggherren att anpassas så att hiss kan sättas in i framtiden.

Fastighetsnämnden är positiv till förslaget men anser att detaljplanen bör antas av kommunfullmäktige först efter att bindande avtal om marköverlåtelse mm träffas med Trelp AB.

Avtal har träffats som bl a reglerar frågan om genomförande av detaljplan, inklusive försäljning av mark, reglering av kommunaltekniska anläggningar som erfordras samt kommunens del av kostnaderna för upprättande av detaljplan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med villkor att gällande riktvärden för trafikbuller uppfylls.

Trots att överskridandet från riksdagens riktvärde med upp till ca 1 dB(A) innebär en bullerökning, anser byggnadskontoret att de åtgärder som föreslås av miljö- och hälsoskyddsnämnden för att minska bullret är orimliga. T.ex. att öka avståndet till Tylöhusvägen innebär att gårdsytan förminskas väsentligt och färre parkeringsplatser kan ordnas inom fastigheten. Att planera så att bostadshusen ligger med gaveln mot Tylöhusvägen med bullerplank eller dyl. anses innebära alltför stor inverkan på miljön längs Tylöhusvägen. Byggnadskontoret hävdar istället avstegsfallsregeln som innebär att en tyst sida ska ordnas för minst 50 % av boningsrummen.

Tekniska nämnden framför att Tylösand 2:37 och 2:83 inte ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Tekniska nämnden föreslår att verksamhetsområdet för dagvatten utökas att omfatta Tylösand 2:37 och 2:83 samt att de ekonomiska frågeställningarna hanteras vidare under planprocessen.

Byggnadskontoret föreslår att verksamhetsområdet för dagvatten utvidgas för att omfatta även Tylösand 2:37 och 2:83.

Kommunstyrelsen har ingen erinran mot planförslaget.

Utställning

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2006-05-17 § 210 genomförts under tiden 24 maj till 10 juli 2006. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingarna har översänts till dem. Vidare har planhandlingarna varit tillgängliga på byggnadskontoret och på Halmstads kommuns hemsida under utställningstiden.

Under utställningstiden inkom 2 skrivelser från **sakägare**. De synpunkter som framfördes sammanfattas kort nedan:

Föreslagen bebyggelse anses vara för högt exploaterad både beträffande byggyta, byggnadshöjd samt antal våningar, och kommer inte att smälta in i området. Vidare efterfrågas en solstudie och vissa förändringar på byggnadernas placering och form, då närboende är oroliga för olägenheter i form av skuggbildning och insyn.

Detaljplanen har kompletterats med en solstudie. Byggnadskontoret bedömer att de solförhållanden som redovisas är acceptabla. Fasaderna mot gata är de fasader som mest påverkar omgivande miljö. Här tillåts bara två våningar och en byggnadshöjd på 6,5 meter. Högsta tillåtnanockhöjd är 10,0 meter med en maximal takvinkel på 30 grader. Den föreslagna byggnaden öster om Golfbanevägen flyttas något och utformningen anpassas för att ej påverka grannfastigheten i norr. Illustrationskartan kompletteras med planerad husutformning och gårdsbeteckning.

2 yttranden inkom med synpunkter från **remissinstanserna**. Nedan följer en kortfattad genomgång av de viktigaste synpunkterna:

Turistnämnden anser att förslaget innebär att förutsättningarna för övernattnings i Tylösand förändras avsevärt. Turismen begränsas.

Byggnadskontoret anser att frågan får tas upp i samband med pågående översiktsplanearbete.

Planförslaget föreslås föreläggas kommunfullmäktiga för antagande.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

ANTAGANDEHANDLING

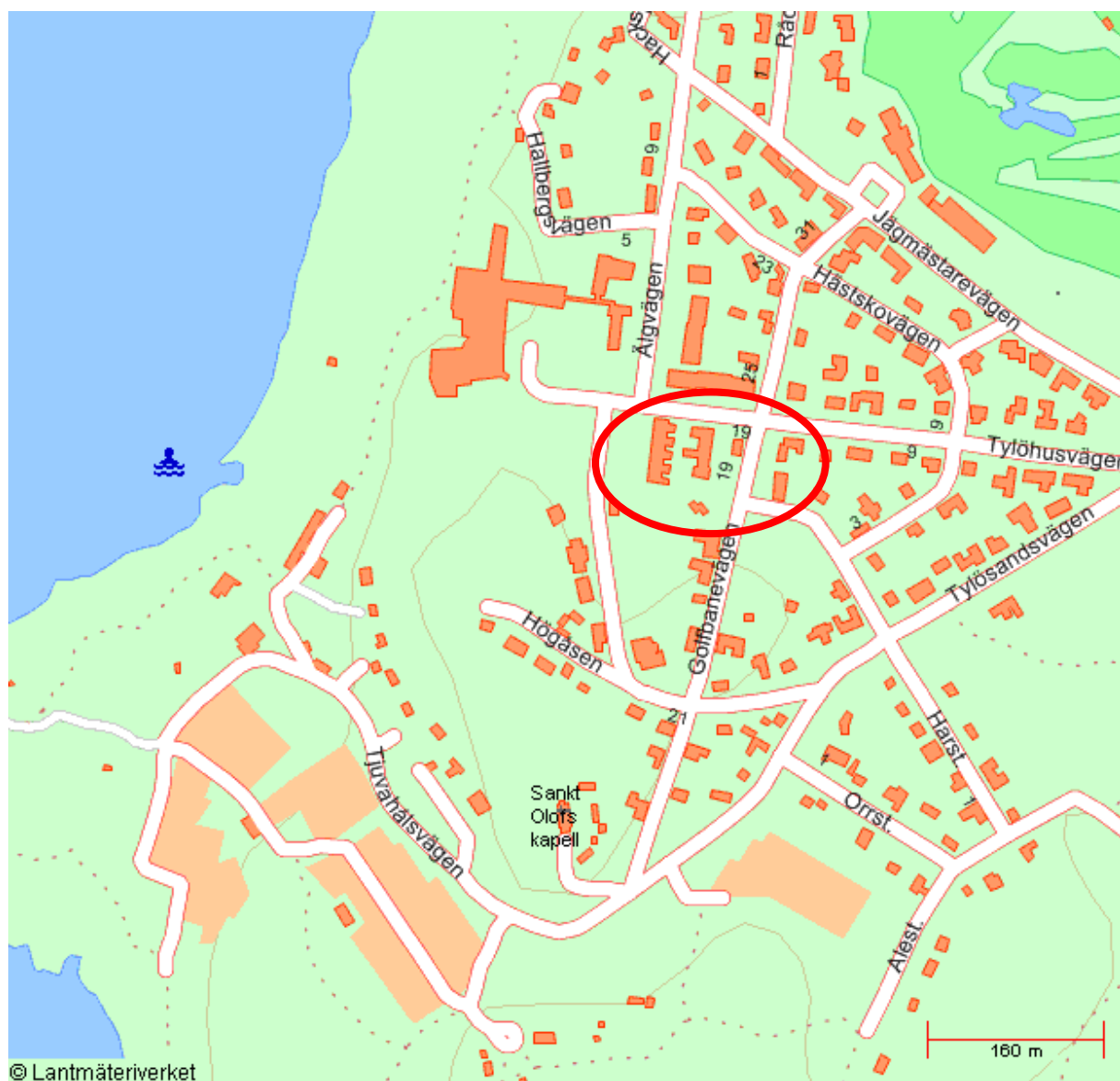
Plan 1009 K

Detaljplan för

TYLÖSAND, 2:37, 2:65 och 2:83, NY BOSTADSBEBYGGELSE

Söndrum, Halmstad

Nyréns Arkitektkontor 2006-08-16



Planområdets läge.

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1009 K

Detaljplan för

TYLÖSAND, 2:37, 2:65 och 2:83, NY BOSTADSBEBYGGELSE

Söndrum, Halmstad

Nyréns Arkitektkontor 2006-08-16

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, illustrationskarta samt övriga illustrationer
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Solstudier
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Nu gällande detaljplaner

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, behovsbedömning av miljöbedömning och en samrådsredogörelse över inkomna synpunkter. Efter utställning av planförslaget har det tillkommit ett utlåtande, vilket upprättas av Byggnadskontoret.

Endast plankartan med bestämmelser har juridisk rättsverkan.

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 skall vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

BAKGRUND

På fastigheten Tylösand 2:37 ligger idag ett fritidshus. På fastigheten Tylösand 2:65 finns en fd pensionatsbyggnad. Pensionatsverksamheten lades ner helt efter sommaren 2005. Tidigare pensionatsbyggnad på

fastigheten Tylösand 2:83 har rivits varför denna fastighet för närvarande är obebyggd. Initiativ till förändrad markanvändning till bostäder har tagits av fastighetsägaren Strandgården i Tylösand AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med hyresrätt i ett attraktivt läge i Tylösand. Planförslaget innebär att två nya bostadstomter möjliggörs innehållande ca 35 hyreslägenheter. Bebyggelsen avses uppföras i två våningar mot gata och delvis tre våningar mot gård. Den nya bebyggelsen syftar till att skapa ett mer varierat utbud av bostäder i Tylösand, då befintligt bostadsbestånd till stor del består av enbostadshus.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet utgör ca ett hektar och är beläget i Tylösand, ca en mil sydväst om Halmstads centrum. Det västra kvarteret avgränsas i norr och i nordväst av radhusbebyggelse längs Tylöhusvägen. I syd och sydväst avgränsas kvarteret delvis av ett mindre grönområde och av bostadsbebyggelse längs Golfbanevägen. Det östra kvarteret avgränsas i norr och öst av bostadsbebyggelse längs Golfbanevägen respektive Harstigen, och i söder av ett naturmarksparti längs Harstigen. Mellan kvarteren leder Golfbanevägen. Planområdet omfattar fastigheterna Tylösand 2:37, 2:65, och 2:83 och del av Tylösand 2:1.

Markägförhållanden

Tylösand 2:37, 2:65 och 2:83 är i privat ägo och Tylösand 2:1 ägs av Halmstads kommun.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen (ÖP 2000) antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25 § 39, är det aktuella området markerat som befintlig markanvändning. Omgivande bebyggelse är främst bostadsbebyggelse varför föreliggande detaljplaneförslag bedöms som förenligt med översiktsplanen.

ÖP 2000 anger riktlinjer för bostadsbebyggelsen i Halmstad kommun, bland annat skall ett varierat utbud av lägenhetsstorlekar, hustyper och upplåtelseformer eftersträvas.

En fördjupning av översiktsplanen håller på att arbetas fram för Tylösand, Frösakull och Sandhamn.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller idag detaljplan SÖN 10 (byggnadsplan för Tylösand) fastställd 1953-12-08. Angränsande detaljplaner är plan nr 876 fastställd 1993-07-22, nr 785 fastställd 1988-07-20, nr 721 fastställd 1983-05-16 och nr 583 fastställd 1976-02-26, som i anslutning till planområdet medger bostadsbebyggelse i en till två våningar, gatu- och naturmark.

Kommunala beslut i övrigt

Handikappspolitiskt program

Handikappaspekter skall behandlas i alla planeringssammanhang.

Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2006-01-17 § 20 byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Tylösand 2:37, 2:65 och 2:83.

Byggnadsnämnden gav 2006-02-22 byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan i enlighet med kommunstyrelsens beslut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bedömning av miljöpåverkan

Ställningstagande

Med hänvisning till upprättad behovsbedömning, framgår att detaljplanens genomförande inte medför betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser.

Byggnadskontoret bedömer därför att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap 18 § i plan- och bygglagen eller 6 kap 11§ i miljöbalken.

Natur, kultur och landskapsbild

Planområdet har idag en lummig karaktär med tallar och lövträd i form av främst björkar. Marken är i stort sett plan med undantag av den fd fritidshustomten, Tylösand 2:37, som sluttar ca tre meter mot norr. De gamla pensionatstomterna karaktäriseras av grusytor, klippta gräsytor med buskpartier samt plank vid tomtgräns. Fritidshustomten i söder har en mer naturliknande karaktär med mycket buskar och ung lövskog. Förslagets bebyggelse innebär att träd måste tas ner. Förgårdsmark närmast Golfbane- och Tylöhusvägen skall anordnas där nya träd planteras längs gatan. Planområdet omfattar allmän parkmark som enligt gällande plan går in som ett skaft från Golfbanevägen mellan fastigheterna Tylösand 2:37 och 2:65. Parkmarken har aldrig använts för sitt planmässiga ändamål som förbindelseled/passage för gående utan annekterats av fastigheten 2:37. I föreliggande förslag övergår denna mark till kvartersmark för att skapa en sammanhängande gemensam bostadsgård i det västra kvarteret.

Den naturmark som tas i anspråk för planens genomförande bedöms inte vara av något värde för den omgivande grönstrukturens biologiska och rekreativa funktion.

Hallandskusten är ett område av riksintresse. Hallandskommunerna har därför gemensamt framtagit ett arkitekturprogram, benämnt *hus vid hav*.

Programmet är tänkt att vara en vägledning vid nybebyggelse i det kustnära landskapet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Bebyggelse

I närområdet finns idag rad- och småhus med olika storlek och form. På de aktuella tomterna ligger ett äldre fritidshus och en fd pensionatsbyggnad. De befintliga byggnaderna bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde. Planförslaget bygger på att de befintliga byggnaderna ersätts med totalt fem byggnadskroppar för bostadsbebyggelse. Planen medger ca 35 lägenheter i två våningar mot gata och delvis tre våningar mot gård. Den nya bebyggelsen syftar till att skapa ett mer varierat utbud av bostäder i Tylösand, då befintligt bostadsbestånd idag till stor del består av enbostadshus. Planförslagets flerbostadsbebyggelse är tänkt att komplettera befintlig bebyggelse i området för bl a människor som vill bo i lägenhet.

I det västra kvarteret är byggnadskropparna placerade kring en gemensam gård som i väster avgränsas av befintlig radhuslänga. I det östra området anpassas kvarteret till Harstigens sträckning. Ett nytt bostadshus placeras i kvarterets västra del. Längs Golfbanevägen bildar de nya huskropparna ett avgränsat gaturum med grön förgårdsmark och trädplanteringar på ömse sidor. Mot gatan får byggnaderna ges burspråk och mindre utskjutande delar utanför egenskapsgräns.

Mot gårdarna får mindre utbyggnader, t ex inglasade uterum, uppföras inom byggrätten. Särskild byggrätt för förråd, carport och garage finns på gårdsytan. För bostadshusen redovisades i samrådshandlingarna en tillåten byggnadshöjd på 6,0 meter. För att ha frihet vid val av byggnadsmetoder och möjliggöra två fullgoda våningshöjder har byggnadshöjden till utställningen ändrats till 6,5.

Bostadshusen föreslås utformas så att en tredje våning kan inredas inom delar av byggnaden. I samrådet redovisades en högsta byggnadshöjd mot gård på 9,0 meter som innebar att takpartier kunde ordnas med 30 graders taklutning utöver detta. Planbestämmelserna gällande de nya bostadshusen har istället kompletterats med en högstanockhöjd som är begränsad till 10,0 meter. I det västra kvarteret får en tredje våning, i form av takkupor och/eller frontespiser, uppföras mot gård till maximalt 2/3 av fasadlängden. Efter utställning har bestämmelserna kring det östra kvarterets tredje våning ändrats så att tre våningar, i form av takkupor och/eller frontespiser, endast får uppföras mot gård till maximalt 1/3 av fasadlängden. Planbestämmelserna för östra kvarteret reglerar också att takterrass och takkupor/ frontespiser ej får anordnas närmare än 6 meter från norra gaveln. Balkonger och takterrass närmast norra gaveln skall förses med insynsskydd. Endast högt sittande fönster, som ej ger insyn mot 2:52 får anordnas i den norra gaveln. Byggrätten har i det östra kvarteret närmast Tylösand 2:52 efter utställningen flyttats 1,5 meter söderut så att minsta avståndet till fastighetsgräns blir 5,5 meter. Byggnadens hörn mot gård

kommer då cirka 7 meter från gränsen. Mellan huset och fastighetsgränsen gäller byggnadsförbud. En trappa får anordnas längs södra gaveln på punktprickad mark.

Ovanstående åtgärder har gjorts för att minimera insynsriskerna mot angränsande fastighet i norr, Tylösand 2:52.

Fasaderna i de båda kvarteren föreslås vara putsade, slammade eller i form av träpanel och takmaterial svart eller mörk falsad plåt, tegel eller papp.

Service

Planen medger hantverk och kontor i mindre omfattning, som inte är störande eller mer trafikalstrande än bostäder.

Skolor och förskola finns i Frösakull (grundskola klass 1-5) och i Söndrum (grundskola klass 1-9).

Närmaste dagligvaruhandel finns i Frösakull ca tre km norr om området. Halmstads centrum med sitt kommersiella och offentliga utbud ligger ca en mil från planområdet.

Friytor

Tylösands strandområde utgör den nya bebyggelsens närmast sammanhängande rekreationsområde. Stranden nås via Tylöhusvägen och ligger ca 200 meter från planområdet.

Uteplatser kan ordnas i anslutning till varje lägenhet, antingen i marknivå eller i form av balkonger. På gården finns möjlighet att anordna mindre gemensamma ytor för lek och utevistelse.

Gator och trafik

Området angörs från Golfbanevägen och Harstigen. Tylöhusvägen som passerar norr om den nya bebyggelsen leder västerut mot Tylösand och österut mot Halmstad centrum. På den norra sidan av vägen finns en gång- och cykelväg som går mot bl a Halmstads centrum. Den bostadstomt som vetter mot Tylöhusvägen förses med utfartsförbud. Harstigens vägområde inom planen föreslås smalas av något vid korsningen mot Golfbanevägen.

All parkering skall lösas på tomtmark. Kvartersparkering ger hög närhet och säkerhet och varje kvarter löser självständigt sina parkeringsbehov. Parkeringsnormen för området är 8 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea vilket motsvarar ca 0,8 bilplatser per lägenhet. Detta innebär ett behov av ca 27 bilplatser. Planförslaget redovisar möjlighet att anordna minst en bilplats per lägenhet samt ytterligare gästparkering, totalt 45 platser. Möjlighet att anordna parkering, gästparkering, carport eller garage finns i anslutning till bostadsgårdarna vilket redovisas på illustrationskartan. I den sydvästra delen finns även möjlighet att anordna garage i suterräng.

Området trafikeras av en busslinje mot Halmstad centrum. Busshållplats finns längs Tylöhusvägen ca 200 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Samtliga bostadshus samt gemensamma utrymmen, exempelvis sophus, skall vara tillgängliga för personer med funktionshinder. De nya bostadshusen skall vara möjliga att förse med hiss. Handikapparkering skall anordnas inom ett avstånd av 25 meter från bostadsentréerna.

Trygghet och säkerhet

Stor omsorg skall läggas vid utformning av miljön med avseende på trygghet och säkerhet. Då trygghet till stora delar handlar om att se och bli sedd är det viktigt med en medveten placering/orientering av bostadsentréer mot gata och gång- och cykelvägar samt en god utformning och placering av belysning i området. Detta tillsammans med möjligheten att ha mindre verksamheter i anslutning till bostaden ger förutsättningar för livfulla gatumiljöer och rörelsestråk. Därigenom skapas en säkrare och tryggare miljö för människor att vistas i området.

Förslaget till ny bebyggelse innehåller en låg skala med uppdelning i mindre enheter som ger överblickbarhet och hemkänsla. Bostadsgårdar och parkeringar som är tydligt avgränsade och med möjlighet till uppsikt från bostaden, skapar en säkrare och tryggare tillvaro. Brant terräng, främst i det västra kvarteret, ska tas omhand så att säkra miljöer för både barn och vuxna kan ordningställas. Lokalgatorna inom området bör utformas för låga hastigheter och blandtrafik på gående och lekandes villkor.

Störningar

Del av det västra kvarterets bostäder ligger i nära anslutning till Tylöhusvägen. Enligt trafikmätningar från 1996 uppgår trafikmängden till 1187 bilar per dygn och vägen har idag en hastighetsbegränsning på 30 km i timmen. En översiktlig utredning av bullerförhållanden vid planerad ny bebyggelse har tagits fram av ACAD International AB. Beräkningarna visar att den norra fasaden på huslängan närmast Tylöhusvägen utsätts för ekvivalenta ljudnivåer strax över riktvärdet 55 dB(A). Nivåerna ligger på 55-56 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad närmast Tylöhusvägen. Den maximala ljudnivån är upp mot 80 dB(A) i samma läge.

Byggnadskontoret bedömer att avsteg från riktvärdena för trafikbuller kan accepteras för den föreslagna bostadsbebyggelsen med vissa åtgärder. Fasad utanför minst hälften av bostadsrummen får ej utsättas för dygnsekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A). Dygnsekvivalent ljudnivå inomhus får ej överskrida 30 dB(A) och maximal ljudnivå ej 45 dB(A) kl 22-07. Uteplatser till berörda lägenheter skall dessutom ordnas på den tysta gårdssidan.

Den nya bebyggelsen bedöms inte ge någon negativ skuggpåverkan på omgivande bebyggelse.

Teknisk försörjning och geoteknik

Bostadshusen skall anslutas till områdets befintliga nät för vatten, avlopp, el och tele. Varje hus skall ha sin egen el-servis förlagd till plats anvisad för dem. Enskilt värmesystem skall anordnas för nyexploateringen. Tylösand

2:37 och 2:83 ingår inte i verksamhetsområdet för dagvatten. Tekniska nämnden föreslår att verksamhetsområdet utökas. Tylösand 2:37, kan om sammanläggning av fastigheterna Tylösand 2:65 och 2:37 görs, avleda dagvatten till befintlig förbindelsepunkt för dagvatten för Tylösand 2:65 vid Tylöhusvägen. Tylösand 2:83 kopplas förslagsvis till Tylöhusvägens kommunala dagvattenledning via Harstigen.

Enligt SGU's Markradonutredning från 1989 är området ett normalt- till lågriskområde.

Ingen översiktlig geoteknisk inventering har gjorts i planområdet. En geoteknisk utredning har dock gjorts vid Tylöhus hotell som ligger i planområdets närhet. Marken består enligt denna av berg i dagen eller obetydligt jordtäckt berg, rundhällar av band- och ådergnejs. Svackorna mellan bergknallarna är fyllda med jordlager av främst sand-, grus och moränmaterial. Vid undersökningstillfället uppmättes varierande grundvattennivåer i sanden, 0,5-1,5 meter under markytan och över den täta morän- eller bergytan, vilken är avgörande för grundvattenytans läge. En fördjupad geoteknisk undersökning där särskilt grundvattennivåerna studeras skall göras inför den fortsatta projekteringen.

Den nya bebyggelsen skall anpassas till att klara kommunens krav på sopsortering och avfallshantering. I det västra kvarteret kan soprum för hushållssopor ordnas i en av byggnadernas sutterängplan. I det östra kvarteret finns utrymme för ett separat sophus på gårdsytan i anslutning till byggrätt för förråd, carport och garage. Soputrymmena ligger i anslutning till gatumark varför vändplats för avfallshanteringsfordon inte behöver ordnas på kvartersmark.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Nyréns Arkitektkontor i samråd med Byggnadskontoret och Tekniska kontoret i Halmstads kommun på uppdrag av Strandgården i Tylösand AB.

Nyréns arkitektkontor



Johan Nyrén

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1009 K

Detaljplan för

TYLÖSAND, 2:37, 2:65 och 2:83, NY BOSTADSBEBYGGELSE

Söndrum, Halmstad

Nyréns Arkitektkontor 2006-08-16

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Planförfarande**

Upprättande av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt förfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger i såväl samråds- och utställningsskede.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten, varför varken planprogram eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	22 mars
Utställningsbeslut i BN	17 maj
Godkännande av BN	16 aug
Antagande i KF	sep 2006
Laga kraft	okt 2006

Tidplan för områdets utbyggnad

Byggstart	nov 2006
Inflyttning	juli 2007
Färdigställande	dec 2007

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Enligt förslaget skall planområdet utgöras av kvartersmark för bostadsbebyggelse samt gatumark. Fastighetsägaren (Strandgården i Tylösand AB) är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Fastighetsägaren är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och bostadsentréer. Tillgänglighet mellan gata och fastighet skall lösas inom respektive fastighet.

Huvudmannaskap

Huvudman för den allmänna platsmarken är Tylösands vägförening.

Avtal

Avtal har träffats som bl a reglerar frågan om genomförande av detaljplan, inklusive försäljning av mark, reglering av kommunaltekniska anläggningar som erfordras samt kommunens del av kostnaderna för upprättande av detaljplan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet avses ombildas till två skilda bostadsfastigheter, dels en bestående av Tylösand 2:83 och en mindre del av Tylösand 2:1, dels en bestående av Tylösand 2:37, 2:65 och del av Tylösand 2:1.

Anläggningsförrättning

I samband med fastighetsbildningen skall fastigheter åsättas nya andelstal för utförande och drift i gemensamhetsanläggningen Tylösand ga:3 (förvaltas av Tylösands vägförening) med hänsyn till nybyggnationens omfattning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planarbetet finansieras av fastighetsägaren (Strandgården i Tylösand AB). Kostnad för planarbetet skall därför inte debiteras vid bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningsrätt, ledningar och servitut

Inga allmänna ledningar planeras inom kvartersmark varför varken servitut eller ledningsrätt erfordras.

Tylösand 2:37 och 2:83 ingår inte i verksamhetsområdet för dagvatten. Tekniska nämnden föreslår att verksamhetsområdet utökas. Tylösand 2:37, kan om sammanläggning av fastigheterna Tylösand 2:65 och 2:37 görs, avleda dagvatten till befintlig förbindelsepunkt för dagvatten för Tylösand 2:65 vid Tylöhusvägen. Tylösand 2:83 kopplas förslagsvis till Tylöhusvägens kommunala dagvattenledning via Harstigen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samråd med:

Jonas Orring

Fastighetskontoret

Anders Sennerdal

Byggnadskontoret

Nyréns arkitektkontor

A handwritten signature in dark ink, reading "Johan Nyrén". The signature is written in a cursive, flowing style with a large initial 'J'.

Johan Nyrén

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1009 K

Detaljplan för

TYLÖSAND, 2:37, 2:65 och 2:83, NY BOSTADSBEBYGGELSE

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 16 augusti 2006

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING



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. Som stöd för kommunens ställningstagande om planens/programmets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning av de föreslagna åtgärdernas miljöpåverkan. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med hyresrätt i ett attraktivt läge i Tylösand. Planförslaget innebär att två nya bostadstomter möjliggörs innehållande ca 35 hyreslägenheter. Bebyggelsen avses uppföras i två våningar mot gata och delvis tre våningar mot gård. Den nya bebyggelsen syftar till att skapa ett mer varierat utbud av bostäder i Tylösand, då befintligt bostadsbestånd till stor del består av enbostadshus.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet av genomgången nedan bedömer Byggnadskontoret att detaljplanens genomförande inte medför betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Kontoret bedömer därför att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap 18 § i plan- och bygglagen eller 6 kap 11§ i miljöbalken.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning genomförd enligt kriterierna i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 4.

Nedan följer en genomgång av kriterierna:

PLATSENS BETYDELSE				
Faktor	Påverkan			Kommentar
	Ingen	Viss	Stor	
Nuvarande markanvändning		O		Området utgör ett fd pensionat och en sommarstugetomt. Planen omfattar även viss natur- och gatumark.

Översiktsplan 2000	O	Området är markerat som befintlig markanvändning. Närområdet består främst av bostadsbebyggelse.
Internationella konventioner	O	Det finns inga internationella miljökonventioner som berör planområdet.
Miljöbalken 3 och 4 kap. • Grundläggande bestämmelser för hushållningen med mark- och vattenområden O • Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. O		Föreslagen markanvändningen strider inte mot Miljöbalkens 3 kap om hushållning med markområden. Området ingår i riksintresseområde för friluftsliv samt rörligt friluftsliv enligt Miljöbalken 3 och 4 kap. Eftersom de aktuella tomterna redan idag är bebyggda anses detta intresse inte påverkas avsevärt. Viss påverkan genom att korttidsboende/pensionat ersätts med en permanent boendeform.
Miljöbalken 7 kap. skydd av områden • Allemansrätt O • Nationalpark O • Natur- och kulturre-servat O • Naturminne O • Biotopskyddsområde O • Strandskyddsområde O • Djur- och växtskyddsområde O • Miljöskyddsområde O • Vattenskyddsområde O		Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalken 7 kap.
Miljömål • Nationella och regionala O		Föreslagen markanvändning motverkar ej några miljömål.
Miljökvalitetesnormer • Buller O		Planområdet kommer att belastas av visst vägbuller från Tylöhusvägen.

• luftkvalitet	O	Luftkvaliteten i området bedöms uppfylla normens gränsvärden.
Befintlig miljö (djur och växter) känslighet	O	Planområdet omfattar ej några känsliga eller skyddade områden.
Förorenad mark	O	Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen.
Byggnads- eller fornminnen	O	Inga byggnads- eller fornminnen finns registrerade inom planområdet.
TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING- PLANEN OCH DESS PÅVERKAN		
Faktor	Påverkan	
	Ingen	Viss Stor
Detaljplanens omfattning:	O	Planområdet omfattar en yta av ca ett hektar. Förslaget innebär ett tillskapande av ca 35 hyreslägenheter med tillhörande parkeringsytor. Förreslagna byggnader kommer i princip att följa hushöjderna i närområdet.
• Vilket område och vilka förändringar		Förslaget innebär en utökning av byggrätten. Andelen grön obebyggd tomtmark kommer därmed att minska något.
Detaljplanens förening med andra planer, projekt och verksamheter;		
• Översiktsplanen	O	Planens förändring i miljön anses vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

EFFEKTERNA AV PLANEN – SAMLAD BEDÖMNING

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Ingen	Viss	Stor	
Effekternas omfattning, betydelse och komplexitet		O		Mindre lokal påverkan. Ej av betydande art. Ökad andel exploaterad yta. Stadsbilden påverkas genom att området upplevs som något tätare. Förslaget innebär en förtätning av området och därmed ett större utnyttjande av befintlig infrastruktur. Ett genomförande av förslaget skulle lokalt innebära en viss ökning av fordonsrörelserna. Sol- och skuggförhållanden hos närbelägen bebyggelse kommer att påverkas i ringa omfattning.
Effekternas sannolikhet			O	Att effekterna ovan sker kan anses som sannolikt.
Effekternas varaktighet och reversibilitet			O	Effekterna av bebyggelsen bedöms vara irreversibla och varaktigt.
Risker för olyckor (skred, översvämning etc)		O		Föreligger ej.
Effekternas gränsöverskridande art (eg. påverkan på annan stat)		O		Ingen av de identifierade effekterna är av gränsöverskridande art.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Plan 1009 K
Detaljplan för

TYLÖSAND, 2:37, 2:65 och 2:83, NY BOSTADSBEBYGGELSE

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 17 maj 2006

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2006-03-22 § 112 genomförts under tiden 31 mars till 2 maj 2006. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Även berörda sakägare har erhållit fullständiga handlingar. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret och på kommunens hemsida. Berörda sakägare var inbjudna till samrådsmöte i Rådhuset 19 april 2006. Mötet bevistades av 14 personer. Vid mötet konstaterades främst att parkeringssituationen borde utredas ytterligare och att uthusbyggrätten inte borde ligga i gräns mot angränsande fastigheter. Samtliga synpunkter bedömdes vara förenliga med planintentionerna. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas.

Inkomna synpunkter har i huvudsak berört byggnadernas höjd och placering. Parkerings-, tillgänglighetsfrågor samt bullerproblematiken har också uppmärksamats.

Byggnadernas nockhöjd har reglerats till 10,0 meter. Mot gård får bebyggelsen delvis uppföras i tre våningar i form av takkupor och/eller frontespiser till maximalt 2/3 av fasadlängden (se sektion på plankartan). Vad avser synpunkter gällande uthusbyggrättens placering vid fastighetsgräns har dessa tillgodosetts genom att gränsen för byggrätten flyttas in en meter. Fler gästparkeringsplatser har också redovisats på illustrationskartan.

Tillgänglighetsfrågorna är uppmärksammade men då gällande normer inte ställer krav på hiss avser byggherren inte att från början förse husen med detta. Frågan överlämnas till fastighetskontoret för kännedom. Bullerproblematiken anses klaras då avstegsfallsregeln tillämpas.

Länsstyrelsen har påtalat att möjligheten för allmän passage inom det västra kvarteret bör finnas kvar och att därför ett område för passage förses med exempelvis x-markering i detaljplanen. Byggnadskontoret bedömer dock inte denna passagemöjlighet som viktig för allmänheten, särskilt inte som den inte tidigare fungerat som passage. Någon ändring av planförslaget görs inte i denna del. Länsstyrelsen förslår vidare att genomförandetiden ska sänkas till 5 år, vilket tillmötesgår i planhandlingarna.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran mot planförslaget utan tycker att det är bra att hyresbostäder ska uppföras i området.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslagets genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan. Dock påminner man om att de nya reglerna om miljöbedömning innebär att en behovsbedömning ska användas för att klargöra miljöbedömningen.

Om trafiken i området inte bedöms generera bullernivåer som överstiger riktvärdena för trafikbuller kan planbestämmelsen om buller utgå.

Länsstyrelsen anser vidare att den passage mellan Tylösand 2:37 och 2:65 som idag är planlagd som allmän platsmark bör finnas kvar och därför ska föras med exempelvis x-markering.

Genomförandet av detaljplanen förväntas ske ganska snabbt varför genomförandetiden kan sänkas till 5 år.

Planhandlingarna belyser trygghetsfrågor och tillgänglighetsfrågor på ett bra sätt. Marken inom Tylösand 2:37 är brant. Tillgängligheten i den yttre miljön är viktig,

Kommentar

Detaljplanen kompletteras med en behovsbedömning enligt kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Bullernivåerna längs Tylöhusvägen överstiger riksdagens riktvärden med upp till 1 dB(A), varför planbestämmelsen bibehålls.

Byggnadskontoret bedömer att passagen mellan Tylösand 2:37 och 2:65 inte är viktig eller intressant för allmänheten och den görs därför inte allmänt tillgänglig enligt länsstyrelsens förslag. Den planmässiga passagemöjlighet som finns enligt gällande detaljplan, har inte tidigare fungerat eller varit möjlig som passage. Alternativa vägar finns för allmänheten.

Genomförandetiden sänks till 5 år.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot föreslagen åtgärd men önskar några mindre förändringar gällande fastighetsbildning i genomförandebeskrivningen.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen revideras enligt synpunkt.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M.FL.

Socialnämnden

Socialnämnden är positiv till föreliggande planförslag då den planerade bebyggelsen med hyresrätter kommer bidra till ett mer varierat utbud av bostäder i Tylösand där bostadsbeståndet i huvudsak utgörs av enbostadshus.

Såväl trygghets- som tillgänglighetsaspekter har beaktats i planförslaget men i tillgänglighetsavsnittet anges endast att bostadshusen *ska vara möjliga* att förse med hiss.

Det är socialnämnden mening att husen redan från början bör förse med hiss, särskilt som det finns skäl att tro att det i området finns villaägare som till följd av ålder kan komma att föredra ett mer bekymmersfritt lägenhetsboende. Hiss innebär dessutom fördelar även för andra hyresgäster, inte minst för barnfamiljer.

Kommentar

Lägenheterna i plan två och tre är enligt förslaget kopplade till varandra i etage, varför kravet om hiss till våning tre inte gäller. Byggnaderna kommer dock enligt byggherren att anpassas så att hiss kan sättas in i framtiden.

Yttrandet överlämnas till fastighetskontoret för kännedom och ev. reglering i avtal.

Synpunkterna föranleder ingen åtgärd.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har ingen erinran mot planförslaget och ser positivt på tillskapande av hyreslägenheter i området, då ett mer varierat bostadsutbud kan erbjudas.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden är positiv till förslaget men anser att detaljplanen bör antas av kommunfullmäktige först efter att bindande avtal om marköverlåtelse mm träffas med Trelp AB.

Kommentar

Avtal om marköverlåtelse ska tas fram i samband med arbetet med detaljplanen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med villkor att gällande riktvärden för trafikbuller uppfylls.

Kommentar

Trots att överskridandet från riksdagens riktvärde med upp till ca 1 dB(A) innebär en bullerökning, anser byggnadskontoret att de åtgärder som föreslås av miljö- och hälsoskyddsnämnden för att minska bullret är orimliga. T.ex. att öka avståndet till Tylöhusvägen innebär att gårdsytan förminskas väsentligt och färre parkeringsplatser kan ordnas inom fastigheten. Att planera så att bostadshusen ligger med gaveln mot Tylöhusvägen med bullerplank eller dyl. anses innebära alltför stor inverkan på miljön längs Tylöhusvägen. Byggnadskontoret hävdar istället avstegsfallsregeln som innebär att en tyst sida ska ordnas för minst 50 % av boningsrummen. Se också länsstyrelsens yttrande.

Synpunkterna föranleder ingen åtgärd.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden har inget att erinra mot föreslagen åtgärd men har följande synpunkter.

Tylösand 2:37 och 2:83 ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Tekniska nämnden föreslår att verksamhetsområdet för dagvatten utökas att omfatta Tylösand 2:37 och 2:83 samt att de ekonomiska frågeställningarna hanteras vidare under planprocessen.

Med beaktande av de ovan framförda synpunkter tillstyrker Tekniska nämnden det framlagda planförslaget.

Kommentar

Verksamhetsområdet för dagvatten föreslås utvidgas för att omfatta även Tylösand 2:37 och 2:83. Dagvatten från Tylösand 2:37 kan avledas till befintlig anslutningspunkt vid Tylöhusvägen som idag nyttjas av Tylösand 2:65. För att ansluta Tylösand 2:83 kan ca 30 meter ny dagvattenledning byggas i

Harstigen. De ekonomiska frågeställningarna gällande dagvattenanslutningen ska regleras i avtal som tas fram i samband med antagande av detaljplanen. Yttrandet lämnas till fastighetskontoret för kännedom.

Energiverken

Varje hus ska ha sin egen el-servis förlagd till plats anvisad för dem.

Kommentar

Synpunkten tillgodoses.

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland anser att bristen på flerbostadsbebyggelse i Tylösand inte i sig utgör någon motivering för ny bebyggelse. Platsen lämplighet med tanke på arkitektoniska, historiska och miljömässiga aspekter borde istället vara avgörande. Befintlig bebyggelse smälter in väl i bebyggelsekaraktern. Kulturmiljö Halland är dock något tveksam till hur den nya radhusbebyggelsen kommer att smälta in i området. Enligt deras bedömning är två - tre våningar en för hög exploateringsnivå, snarare bör en - två våningar utgöra riktmärke.

Kommentar

Platsens lämplighet har bedömts såväl arkitektoniskt, historiskt och miljömässigt. Närbelägna radhus norr och väster om planområdet har två och delvis tre våningar varför den nya bebyggelsen bedöms kunna smälta väl in i Tylösands bebyggelsemiljö.

Synpunkterna föranleder ingen åtgärd.

Kommunala handikapprådet

Handikapprådet ställer sig positivt till föreslagen hyresrättsbebyggelse och framhåller vikten av att området får en hög tillgänglighet.

Handikapprådet anser därför att byggnadsnämnden bör överväga om det enligt lag är möjligt att föreskriva hiss i de aktuella fastigheterna. Om byggnadsnämnden ej ensidigt kan ta ett sådant beslut bör frågan bli föremål för diskussion med fastighetsägaren.

Kommentar

Se kommentar ovan till yttrande från socialnämnden gällande kravet på hiss.

Tylösands vägförening

Styrelsen för Tylösands vägförening har inget att invända gentemot detaljplanen, under förutsättning att den nya planen och byggnationen inte åsamkar vägföreningen några kostnader i samband med ändringen av detaljplanen.

Vidare förutsätter man att kostnaden för revideringen av den nya förrättningen för nya andelstal betalas av byggherren.

Kommentar

De ekonomiska frågorna regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Anslutning av nya fastigheter till vägföreningen sker i samband med erforderliga förrättningar enligt Fastighets- och anläggningslagen och bekostas av de nyanslutna fastigheterna.

Brandförsvaret

Räddningstjänstens framkomlighet skall beaktas.

Kommentar

Samtliga byggnader utom gårdshuset på fastigheten Tylösand 2:37 kan nås av räddningsfordon från gatan. Gårdshuset nås från infartsväg på gården.

YTTRANDE UTAN ERINRINGAR

Hyresrättsföreningen

Telia Sonera

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE M.FL.

Björn Carlsson, Tylösand 2:27

Björn Carlsson undrar över byggnadshöjder, placering och form av parkeringar, markplanering, -höjder, ev. sprängning samt hur planområdet kommer avgränsas mot sin omgivning. I yttrandet ställs också frågan om hur området mellan planområdet och Kurts kiosk är planlagt och om det kan bli aktuellt med bebyggelse där i framtiden.

I övrigt är Björn Carlsson positiv till byggnationen vilket ger ett trivsammare intryck än bebyggelsen som finns på platsen idag.

Kommentar

Byggnadernas höjd redovisas på sektionen på plankartan. Generellt gäller en maximal byggnadshöjd på 6,5 meter, en

nockhöjd på 10,0 meter samt att högst tre våningar mot gård får anordnas i form av takkupor eller frontespis, på maximalt 2/3 av fasadlängden. Området som, på av Björn Carlsson bifogad karta är markerat som 2, utgörs av parkeringsplatser som delvis ligger i bostadshusets sutterängplan, dvs. något nedsänkta från dagens marknivå. Området som på bifogad karta är markerat som 3 ska iordningställas som tomtmark. Träden på illustrationskartan är enbart illustrationer. Avsikten är att så mycket naturmark som möjligt ska bevaras. Enligt förslaget görs ingen särskild avgränsning mot naturmarken. Om detta ändå görs föreslås här en häck. För att möjliggöra den sydvästra byggnadskroppen och dess underliggande parkering måste viss sprängning ske.

Den allmänna parkmark som i planen övergår till kvartersmark ("vägen") ska i huvudsakligen följa dagens terrängförhållanden.

Högsta tillåtna höjd på uthus/carport/förråd är 3,5 meter. Uthusbyggrätten läggs en meter från tomtgräns för att möjliggöra underhåll av fasad mm. Marknivån ska även här så långt som möjligt följa dagens terrängförhållanden.

Markområdet mellan planområdet och Kurts Kiosk är reglerad som naturmark i gällande plan. I dagsläget finns inga planer på att bebygga denna mark.

Martina Bendt och Per August Bendt, Tylösand 2:149

Yttrandet framhåller bl.a. att uthusbyggrätten bör ligga minst 3 meter från tomtgräns, att byggnadshöjden på carport/förråd ska bli så låg som möjligt samt att huvudbyggnaderna inte blir högre än befintlig bebyggelse, då detta kan skapa insynsproblem samt skuggverkan.

Kommentar

Uthusbyggrätten flyttas en meter från tomtgräns för att möjliggöra underhåll av fasad mm. Högsta tillåtna höjd för uthus/carport/förråd är 3,5 meter. Byggnadernas höjd redovisas på sektionen på plankartan. Tidigare hus på fastigheten 2:83 har idag en byggnadshöjd på ca 6-6,5 meter. Den nya planerade byggnaden på fastigheten Tylösand 2:83 ligger dock betydligt längre från fastighetsgränsen mot Tylösand 2:149 än vad tidigare byggnad på 2:83 gjorde. Dessutom skapar planerade carport/förråd ett insynsskydd. Samrådshandlingarna redovisade en tillåten byggnadshöjd mot gård på 9,0 meter som innebär att takpartier kunde ordnas med 30 graders taklutning utöver detta. Planbestämmelserna gällande de nya bostadshusen har istället kompletterats med en högstanockhöjd på 10,0 meter. Ett tillägg har också gjorts gällande den tredje våningen som endast får uppföras mot gård i form av takkupor

och/eller frontespis och till maximalt 2/3 av fasadlängden.

Björn Carlsson, m fl, fastighetsägare till 2:27, 2:233, 2:234, 2:235, 2:236, 2:237 2:238, 2:239 och 2:240

Boende i närområdet har lämnat in ett gemensamt yttrande gällande främst föreslagen byggnadshöjd. Den föreslagna höjden mot gården på 9 meter, uppförande av bebyggelse i tre våningar samt ytterligare suterrängvåningar på vissa delar anses oacceptabelt. Orsaken till detta uppges vara att det anses oförenligt med närliggande bebyggelse samt att insynsproblematik uppstår då aktuella fasader vetter mot de berörda gårdar. Skuggpåverkan anses dessutom uppstå vid gaveln närmast den aktuella radhusbebyggelsen, då byggnaden här är placerad endast 4 meter från fastighetsgräns.

Vidare anser man att uthusbyggrätten bör flyttas från tomtgräns och ett minimum på en meter bör hållas.

Kommentar

Samrådshandlingarna redovisade en tillåten byggnadshöjd mot gård på 9,0 meter som innebar att takpartier kunde ordnas med 30 graders taklutning utöver detta. Planbestämmelserna gällande de nya bostadshusen har istället kompletterats med en högsta nockhöjd på 10,0 meter. Ett tillägg har också gjorts gällande den tredje våningen som endast får uppföras mot gård i form av takkupor och/eller frontespis och till maximalt 2/3 av fasadlängden. De byggnader som tillåts ha en suterrängvåning har inte illustrerats (se sektion på plankartan) med takkupor/frontespiser närmast gaveln.

Den nya bebyggelsen ligger som närmast fyra meter öster om och vetter främst med en gavel mot befintlig radhusbebyggelse. Byggnadernas höjd redovisas på sektionen på plankartan. Nytilskottet bedöms därför inte påverka omgivande fastigheter avsevärt vad gäller skuggning och insynsförhållanden bedöms som acceptabla.

Uthusbyggrätten flyttas en meter från tomtgräns för att möjliggöra underhåll av fasad mm. Planerade carports/förråd skapar ett visst insynsskydd mot befintlig bebyggelse. Högsta tillåtna höjd för dessa byggnader är 3,5 meter, vilket redovisas på sektionen på plankartan.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås inför utställningen ändras som följer:

- Genomförandetiden ändras till 5 år
- För att ha frihet vid val av byggnadsmetoder och möjliggöra två fullgoda våningshöjder ändras byggnadshöjden från 6,0 meter till 6,5. Nya planbestämmelser läggs också in på plankartan som reglerar nockhöjden på huvudbyggnaderna till 10,0 meter samt att tre våningar, i form av takkupor och/eller frontespiser, endast får uppföras mot gård till maximalt 2/3 av fasadlängden
- Byggrätten för uthus flyttas en meter från tomtgräns
- Nya sektioner läggs in på plankartan
- Parkeringsplatser inkl. fler gästparkeringsplatser läggs in på illustrationsplanen (totalt upp till 45 platser)
- Tillägg görs i planbeskrivningarna gällande dagvattenanslutning, ekonomiska frågor mm.
- En behovsbedömning, enligt kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4, upprättas

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE ELLER ANDRA BESVÄRSBERÄTTIGADE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR SOM INTE HAR BEAKTATS

Sakägare med besvärsrätt

Martina och Per August Bendt	Tylösand 2:149	Mosskroken 14	167 56 Bromma
Björn Carlsson	Tylösand 2:27	Jordgubbsvägen 5	520 10 Gällstad
		Röshult Solstr	
Hans Johansson	Tylösand 2:235	Tylöhusvägen 23C	302 73 Halmstad
Carlos Agi, Agi Arkitekta AB	Tylösand 2: 234, 236-238	Klittervägen 57	302 70 Halmstad
Birgit Johansson	Tylösand 2:239	Tylöhusvägen 23G	302 73 Halmstad
Lennart Johansson	Tylösand 2:240	Tylöhusvägen 23H	302 73 Halmstad
Bo Söderberg	Tylösand 2:233	c/o Swedwood	
		Romanis srl str	
		Uzinei nr 1 5850 Siret	
		Rumnänien	
Margit Söderberg		Tylöhusvägen 23 A	302 73 Halmstad

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Plan 1009 K
Detaljplan för
TYLÖSAND 2:37, 2:65 och 2:83
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 2006-04-20

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Datum och tid: 2006-04-19 kl 17:30
Plats: Rådhuset
Samrådsunderlag: Planförslag upprättat 2006-03-22. Godkänt för samråd av byggnadsnämnden (BN) 2006-03-22 §112.

NÄRVARANDE

	namn	adress
	Britta Stangenberg	Tylöhusvägen 23E
	Birgit Johansson	Tylöhusvägen 23G
	Claes Johansson	Älgvägen 8C
	Kenneth Elofsson	Älgvägen 6A
	Morgan Eriksson	Älgvägen 6D
	Bengt Alm	
	Mats Löventorn	Strandgården
	Staffan Pahlsson	”
	Carlos Agi	Klittervägen 57
	Lennart Johansson	Tylöhusvägen 23H
	Magnus Ackerot	Tylöhusvägen 23D
	Bengt Jacobsson	Tylöhusvägen 15
	Nils Nilsson	Golfbanevägen 18
	P-A Bendt	Harstigen
Halmstads kommun:	Göran Karlsson	byggnadsnämndens ordförande
	Anders Sennerdal	byggnadskontoret
Nyréns Arkitekt- kontor	Elisabeth Lundberg	

MÖTESANTECKNINGAR

Göran Karlsson hälsade alla välkomna och redogjorde för de praktiska mötesarrangemangen. Särskilt poängterades att få till stånd en dialog med berörda sakägare och boende.

Anders Sennerdal informerade om detaljplanens formella handläggning.

Elisabeth Lundberg redovisade planförslaget.

FÖLJANDE SYNPUNKTER FRAMFÖRDES:

Kenneth Elofsson, Tylösand 2:210, tycker att det är trevligt att området rustas

upp. Undrar om det finns gästparkering? Önskemål om fler platser eftersom det står många bilar på gatan.

Morgan Ericsson, Tylösand 2:213, berättar att på sydsidan av Harstigen står det bilar. Här är det vild parkering. Parkeringsfrågan måste lösas genom att fler platser iordningställs. I övrigt positiv till förslaget.

Kommentar

Halmstads kommuns parkeringsnorm säger 8 platser per 1000 kvm BTA. Dvs ca 0,8 platser per lägenhet. I samrådsförslaget redovisas 1 plats per lägenhet. Till utställningen utökas antalet med ytterligare besöksparkeringsplatser.

Bengt Jacobsson, Tylösand 2:90, är det enbart hyresrätter?

Kommentar

Mats Löventorn: det blir enbart hyresrätter för långsiktig förvaltning.

Claes Johansson, Tylösand 2:207 och 2:239, har 1,2 p-platser per lägenhet i det egna området, men platserna räcker ändå inte. Speciellt på sommaren. Borde lösas bra för det planerade området. Det behövs 40 p-platser i det nya området. Mot Tylösandsvägen är det utfartsförbud. Var ligger entrén till husen?

Kommentar

Elisabeth Lundberg: bilinfart mot gården. Eventuellt förses husen med entréer mot båda gata och gård.

Carlos Agi, Tylösand 2:234, 2:236-238. Har alltid varit p-kaos i Tylösand. Hotell Tylösand har underskott på p-platser. Området lider av vild parkering. Detta är inte lätt att lösa. Det nya området måste vara självförsörjande.

Bestämmelsen om byggnadshöjd är i förslaget 6 meter mot gata och 9 meter mot gård. Byggnadshöjden mot gården och 30 graders taklutning anses vara för högt. Vidare föreslås att takkupor definieras.

Kommentar

Till utställningen kompletteras förslaget med maximalnockhöjd och takkupornas utbredning begränsas.

Bengt Jacobsson, får carport byggas i tomtgräns mot Tylösand 2:149? Byggnadshöjd i tomtgräns?

Kommentar

Samrådsförslaget medger carport i tomtgräns. Till utställningen ändras förslaget så att carportar inte får byggas närmare tomtgräns än 1 meter. Enligt skisserna till husen blir carportarna ca 2,5 meter höga mot tomtgränsen.

Carlos Agi, önskar ungefär 1 meters avstånd mellan carportar och tomtgräns för underhåll. Gaveln på bostadshusen ligger 4 meter från tomtgräns. Bör det inte vara 4,5 meter?

Önskar att vindsinredning tillåts på de egna husen Undrar om planen kan ändras?

Kommentar

Det tidigare vedertagna brandskyddsavståndet mellan bostadshus och tomtgräns på 4,5 meter är idag minskat till 4 meter.

I gällande detaljplan får vind inte inredas för Tylösand 2:234, 2:236-238. Planöversyn för hela Tylösand är planerad när den fördjupade översiktsplanen är klar. I denna kan tillåtande av vindsvåning övervägas.

Lennart Johansson: Området i söder är högre med mycket berg. Blir husen i söder lägre? Hur kommer husen att se ut utanför vår entré? Hur nära får man bygga mot granntomten normalt?

Kommentar

Husen i söder utformas med suterrängvåning. Sektion genom området kommer att göras till utställningen av detaljplanen.

Normalt får bostadshus placeras 4 meter från tomtgräns och garage/carport 1 meter från tomtgräns.

Birgit Johansson, Tylösand 2:239: Kommer Tylöhusvägen att stängas av?

Kommentar

Inget som föreslås.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Plan 1009 K
Detaljplan för

TYLÖSAND, 2:37, 2:65 och 2:83, NY BOSTADSBEBYGGELSE

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 16 augusti 2006

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDEN BEDRIVITS

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl samrådsskede som utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2006-03-22 § 112 genomförts under tiden 31 mars till 2 maj 2006. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingarna har översänts till dem. Även berörda sakägare har erhållit handlingarna. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret och på kommunens hemsida. Berörda sakägare var inbjudna till samrådsmöte i Rådhuset 19 april 2006.

Synpunkterna från samrådet är sammanfattade och kommenterade i en samrådsredogörelse. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas denna.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2006-05-17 § 210 genomförts under tiden 24 maj till 10 juli 2006. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingarna har översänts till dem. Vidare har planhandlingarna varit tillgängliga på byggnadskontoret och på Halmstads kommuns hemsida under utställningstiden.

Utställningen har kungjorts genom annons i Hallandsposten den 24 maj.

Alla begärda yttranden har inkommit från remissinstanser.

Följande 2 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Lantmäterimyndigheten
Turistnämnden

Från berörda sakägare har 2 skrivelser inkommit med synpunkter.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot föreslagen åtgärd men öns-

kar några mindre kompletteringar gällande beskrivningen av fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen justeras enligt synpunkt.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M.FL.

Turistnämnden

Turistnämnden anser att förslaget innebär att förutsättningarna för övernattnig i Tylösand förändras avsevärt.

Turismen begränsas i området och ett helhetsgrepp måste tas. Tylösand är Halmstads flaggskepp i många avseenden och det är viktigt att förutsättningarna för en gynnsam utveckling för turismen ej rubbas alltför mycket. Turismen är sysselsättningsintensiv och omsätter i Halmstad drygt 3 miljarder per år. När många verksamheter flyttar utomlands är detta en näring som ej går att flytta. Då är det viktigt att det finns attraktiva övernattningsformer. Turistnämnden önskar att denna fråga aktualiseras i det kommande översiktsplanearbetet.

Kommentar

Yttrandet överlämnas till stadskontoret för att tas upp i samband med pågående översiktsplanearbete.

YTTRANDE UTAN ERINRINGAR

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten (har dock några redaktionella synpunkter- se ovan)

Kommunstyrelsen

Tekniska nämnden

Räddningstjänsten

Fastighetsnämnden

Telia Sonera AB

Energiverken

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE M.FL.

Björn Carlsson m fl fastighetsägare till Tylösand 2:233, 2:234, 2:235, 2:236, 2:237, 2:238, 2:239, 2:240 och 2:27

Utdrag ur yttrandet. Boende i angränsande radhusområde lämnade i samrådsskedet in ett gemensamt yttrande gällande främst föreslagen byggnadshöjd, insyns-, och skuggningsproblematik. Fastighetsägarna upprepar nu det som sagts i tidigare yttrande.

Dessutom framförs nu att man är positiv till föreslagen byggnation under förutsättning att byggnaderna utförs i liknande höjd och antal våningar som omgivningens övriga radhus, där byggnadshöjden är ca 5,8 meter ochnockhöjden ca 8,5 meter. Antal våningar i undertecknades radhus är två med förbud att inreda vind. Våningsantalet hos övriga radhusen längs Tylöhusvägen är två med inredd vind.

Fastighetsägarna hävdar att föreslagen byggnation, med för hög exploatering både beträffande byggyta, byggnadshöjd samt antal våningar, inte kommer att smälta in i området.

Fastighetsägarna ifrågasätter byggnadskontorets resonemang då kontoret nu ställer sig positivt till en fasadhöjd på 10,0 meter mot gården. Undertecknades radhus begränsas till en byggnadshöjd på 6,0 meter med högsta tillåtna byggyta på 1000 kvm och ett högst antal tillåtna våningar på två våningar där vind inte får inredas. Detta fastställdes av byggnadskontoret för bara ett fåtal år sedan. Undertecknade påpekar att det inte finns någon annan byggnad i Tylösand (exkl Hotel Tylösand) som är byggd i tre våningar. Fastighetsägarna anser att byggnadskontorets påstående i samrådsredogörelsen att det redan finns byggnader i tre våningar är felaktigt om inte vind är att betrakta som en tredje våning.

Kommentar

Detaljplanen kompletteras med en solstudie. Byggnadskontoret bedömer att de solförhållanden som redovisas är acceptabla.

Byggnadernas höjd redovisas på sektionen på plankartan. Byggnadshöjden, dvs fasaderna mot gård får vara högst 9,5 meter för maximalt 2/3 av fasadlängden. Fasaderna mot gata är de fasader som mest påverkar omgivande miljö. Här tillåts bara två våningar och en byggnadshöjd på 6,5 meter. Högsta tillåtna nockhöjd är 10,0 meter med en maximal takvinkel på 30 grader.

Byggnadskontoret anser att förslagets byggnader smälter väl in i bebyggelsemiljön. De något högre byggnads- och totalhöjder som planförslaget innebär jämfört med befintlig bebyggelse kan enligt kontoret accepteras. Den vindsinredning

med kupor som finns på närliggande radhus kan beräkningsmässigt jämföras med tre våningar.

Ev önskemål om vindsinredning inom fastigheterna Tylösand 2:27 m fl kan efter ansökan från ägarna prövas av byggnadsnämnden.

Se vidare kommentarer i samrådsredogörelsen.

Synpunkterna föranleder ingen åtgärd.

Louise Ebbinghaus m fl, Tylösand 2:52

Utdrag ur yttrandet. Fastighetsägarna anser att den föreslagna bebyggelsen inte stämmer överens med omgivningens skala, arkitektoniska samt miljömässiga uttryck. Fastigheten Tylösand 2:52, liksom övriga hus i omgivningen, har en låg bebyggelse i en våning.

De närbelägna radhus som delvis har uppförts i tre våningar anses inte kunna sanktionera planförslagets tre våningar mot gård. Nämda radhus ligger inom detaljplaner som medger högst två våningar. Takkupor har tillkommit efter dispens vid bygglov och finns endast i den närmast Tylöhus belägna radhusenheten, ca 100 meter från undertecknades fastighet. Fastighetsägarna anser att planförslaget innebär att ljusförhållandena på Tylösand 2:52 avsevärt försämrats, med bl a ökad skuggbildning på ytor för utevistelse. Innan beslut fattas i ärendet efterlyses en solstudie som visar hur en planerad bebyggelse påverkar fastigheten, jämfört med tidigare bebyggelse.

Förutom skuggbildning anses planförslaget innebära en icke acceptabel insyn på fastigheten. Fastighetsägarna anser inte att området är av så tätbebyggd karaktär att skuggbildning och viss insyn är oundvikligt. Fastighetsägarna anser att bestämmelsen om tre våningar mot gård och 9,5 meters byggnadshöjd ska tas bort ur planen. I gengäld kan takkupor medges mot Golfbanevägen, som innebär överstigande av byggnadshöjden 6,5 meter.

Undertecknade anser vidare att byggnadszonen är belägen för nära fastighetsgräns. Vid ovan nämnda begränsning i byggnadshöjd kan samma avstånd som för uthusbyggnaderna, 7 meter, vara acceptabelt. Byggrätten på 2:83 har utökats söderut jämfört med gällande plan, varför en bredare byggnadsfri zon mot Tylösand 2:52 synes motiverad. För att minska olägenheten av insyn anser fastighetsägarna att bestämmelse ska tillföras planen om att fönster inte får anordnas mot fastigheten, undantaget bottenvåningen.

Kommentar

Detaljplanen kompletteras med en solstudie. Byggnadskontoret bedömer att de solförhållanden som redovisas är acceptabla.

Föreslagen byggrätt på Tylösand 2:83 ligger parallellt med Golfbanevägen som vrider sig något bort från fastigheten Tylösand 2:52. Insynen mot Tylösand 2:52 begränsas därför till gavelns fönster, balkonger, och takterrass.

En ny bestämmelse läggs till plankartan som möjliggör anordnande av takkupor och/eller frontespiser på gårdssidan till maximalt 1/3 av fasadlängden istället för de 2/3 som tidigare uppgavs. Takterrass, kupor/frontespiser får heller ej anordnas närmare än 6,0 meter från norra gaveln. Balkonger och takterrass närmast norra gaveln ska förses med insynsskydd. Endast högt sittande fönster, som ej ger insyn mot 2:52 får anordnas i den norra gaveln.

Illustrerad byggnad på Tylösand 2:83 har i förslaget skjutits så långt söderut som möjligt. Plankartans gräns för byggrätten flyttas därför 1,5 meter söderut, så att minsta avståndet till fastighetsgräns blir 5,5 meter. Byggnadens hörn mot gård kommer då cirka 7 meter från gränsen. Mellan huset och fastighetsgränsen gäller byggnadsförbud. Rätt ges att anordna en trappa längs södra gaveln på punktprickad mark.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås inför antagande ändras som följer:

- Tillägg görs i genomförandebeskrivningen gällande fastighetsrättsliga frågor
- Planhandlingarna kompletteras med en solstudie.
- Gränsen för byggrätten närmast Tylösand 2:52 flyttas 1,5 meter söderut, så att minsta avståndet till fastighetsgräns blir 5,5 meter. Mellan huset och fastighetsgränsen gäller byggnadsförbud. Rätt ges att anordna en trappa längs södra gaveln på punktprickad mark.
- En ny bestämmelse läggs till som begränsar möjligheten att anordna takkupor och/eller frontespiser på Tylösand 2:83 till endast upp till 1/3 av fasadlängden mot gården. Takterrass och kupor/frontespiser får heller ej anordnas närmare än 6,0 meter från husets norra gavel. Balkonger och takterrass närmast norra gaveln ska förses med insynsskydd. Endast högt sittande fönster, som ej ger insyn mot 2:52 får anordnas i den norra gaveln.
- Illustrationskartan kompletteras med gårdsbeteckning och planerad husutformning

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERIN- RINGAR,

vilka helt eller delvis ej beaktats.

- med besvärsmätt

Martina och Per August Bendt	Tylösand 2:149	Mosskroken 14	167 56 Bromma
Björn Carlsson	Tylösand 2:27	Jordgubbsvägen 5	520 10 Gällstad
		Röshult Solstr	
Hans Johansson	Tylösand 2:235	Tylöhusvägen 23C	302 73 Halmstad
Carlos Agi, Agi Arkitekta AB	Tylösand 2: 234, 236-238	Klittervägen 57	302 70 Halmstad
Birgit Johansson	Tylösand 2:239	Tylöhusvägen 23G	302 73 Halmstad
Lennart Johansson	Tylösand 2:240	Tylöhusvägen 23H	302 73 Halmstad
Bo Söderberg	Tylösand 2:233	c/o Swedwood	
		Romanis srl str	
		Uzinei nr 1 5850 Siret	
		Rumnänien	
Margit Söderberg		Tylöhusvägen 23 A	302 73 Halmstad
Helene Carstam,	Tylösand 2:52	Adelgatan 15	223 50 Lund
Lousie Ebbinghaus		Tylöhusvägen 17	302 73 Halmstad
Carl Fockler		Adelgatan 15	223 50 Lund
Marie Fockler		Tylöhusvägen 17	302 73 Halmstad

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 28 september 2006 § 97 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **TYLÖSAND 2:65 m.fl, Söndrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1009 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 4 oktober 2006.

Länsstyrelsen har den 17 oktober 2006 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 25 oktober 2006**.

Byggnadskontoret den 31 oktober 2006.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
KLM, B Johansson
Nybyggnadskartor, P-G Olsson
Bygglov och adm. M Bjellvi, N Källqvist, M Grimberg
Planavd. A Sennerdal
Planhandläggaren
Stadskontoret, S Koppang
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator