

Plan 1021 K

Detaljplan för

Del av Tylösand 2:230 och 2:1

Hotel Tylösand – Strandhuset

Utbyggnad/ombyggnad av hotell

Söndrum - Vapnö, HALMSTAD

Byggnadskontoret 19 augusti 2009

ÄRENDESAMMANFATTNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en nybyggnad av hotellrum inom Hotel Tylösands anläggning. Byggnaden ska ersätta det befintliga Strandhuset som är av låg standard. Strandhuset innehåller idag 70 rum i tre plan. Rummen är med dagens mått mätt små vilket gör att en ny byggnad med samma antal rum kräver större yta. För att kunna bibehålla samma antal rum föreslås byggnaden breddas något samt adderas med två våningar samt ett indraget vindsplan. Planen har även som syfte att utreda parkeringssituationen i området och förbereda för en ny räddningsväg ner till stranden.

Planering av området innebär inte någon betydande miljöpåverkan, varför ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

HANDLINGAR

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande (utan program). Följande handlingar ingår: planbeskrivning, genomförandebeskrivning, behovsbedömning av miljöbedömning, plankarta, samrådsredogörelse och utlåtande.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING OCH FÖRFARANDE

Hotel Tylösand har inkommit med begäran om planläggning för Strandhuset för uppförande av en ny hotellbyggnad. Byggnaden ska inrymma 70 rum, vilket är samma antal som finns i befintlig byggnad idag. Byggnadens höjd, volym och fasad ska särskilt studeras i planläggningen. Därtill behöver parkeringsfrågan utredas.

Kommunstyrelsens beredningsutskott beslutade 2008-03-18 KBU § 96 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Tylösand 2:230 – Strandhuset (del av Hotel Tylösand). Kommunstyrelsens beredningsutskott gav också byggnadsnämnden i uppdrag att i detaljplan särskilt studera byggnadens volym, höjd och fasadmateriäl i syfte att anpassa byggnaden till befintlig miljö.

Byggnadsnämnden beslutade 2008-04-23, BN § 173 att ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Tylösand 2:230 – Strandhuset (del av Hotel Tylösand).

Ett samrådsförslag har på sökandens uppdrag upprättats av konsult. Byggnadskontoret har granskat handlingarna och föreslår att de godkänns för samråd.

Byggnadsnämnden beslutade 2008-06-18, BN § 281 att godkänna planförslaget och upprättad behovsbedömning av miljöbedömning för samråd. Byggnadens höjd och utformning skulle ytterligare studeras under samrådet.

Byggnadsnämnden beslutade 2009-04-29, BN § 139 att godkänna planförslaget för utställning.

Byggnadsnämnden beslutade 2009-08-19 BN § 270 att ställa sig bakom utlåntagandet och överlämna planförslaget till kommunfullmäktige för antagande.

SAMMANFATTNING AV DE VIKTIGASTE INKOMNA SYNPUNKTERNA UNDER PLANSKEDENA

SAMRÅD

Detaljplaneförslaget har varit föremål för samråd under perioden 27 juni – 25 augusti 2008. Inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats i en samrådsredogörelse.

Länsstyrelsen	Anser att 5 våningar plus vind är för högt med tanke på landskapsbild, natur- och kulturförhållanden på platsen.
Kommunala lantmäteriet	Påpekar att kommunen inte ska vara huvudman för allmän plats.
Kommunstyrelsen	Bör ta hänsyn till formspråket av den befintliga byggnaden vid gestaltningen av den nya. Byggnadens totala höjd ska framgå av planen.
Kulturnämnden	Handlingarna visar inte tillräckligt tydligt hur byggnaden kommer att påverka omgivningen.
Sakägare	Havsutsikt försvinner, byggnaden blir ett allt för dominerande inslag i landskapsbilden, byggnaden blir för hög, bör avvakta den fördjupade översiktsplanen.

Revideringar och ställningstaganden efter samrådet

- Byggnadensnockhöjd och byggnadshöjd sänks med cirka 0,5 m.
- Räddningsvägen breddas och förlängs.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett u-område för ledningar.
- Genomförandebeskrivningen förtydligas angående va-ledningar, avtal samt ansvar för allmän plats.

UTSTÄLLNING

Detaljplaneförslaget har varit föremål för utställning under perioden 26 maj – 29 juni 2009. Inkomna synpunkter har föranlett några mindre revideringar och kompletteringar.

Handikapp- rådet

Önskar att samtliga rum ska vara tillgänglighetsanpassade.

Tekniska kontoret

Vill ha ett förtydligande av kostnader och ansvarsfördelning i genomförandebeskrivningen gällande ledningar.

Tylösands vägförening

Hallbergsvägen och Älgvägen ska återställas av Hotel Tylösand efter byggnation om dessa fått skador.

Sakägare

För hög byggnad, havsutsikt försvinner, för lite parkeringsplatser, för stor påverkan på landskapsbilden, ofullständiga/felaktiga planhandlingar, avvakta planen för en gemensam detaljplan för hela hotellområdet.

Mindre revideringar av planförslaget efter utställningen

- Stycket om anpassning till landskapet på sidan 12 i planbeskrivningen kommer att förtydligas
- Legenden på plankartan samt planbeskrivningen kommer att ändras till meter över nollplanet
- Kostnader och ansvarsfördelning för ledningar kommer att förtydligas i genomförandebeskrivningen
- Några mindre redaktionella justeringar
- Skalan på ritningarna kommer att tas bort i planbeskrivningen

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- För hög byggnad
- Havsutsikt försvinner
- För lite parkeringsplatser
- För stor påverkan på landskapsbilden
- Ofullständiga/felaktiga handlingar
- Avvakta planläggningen för en gemensam detaljplan för hela hotellområdet samt att den fördjupade översiktsplanen vinner laga kraft

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

Plan 1021 K
Detaljplan för

Del av Tylösand 2:230 och 2:1 Hotel Tylösand-Strandhuset -Utbyggnad/ombyggnad av hotell

SÖNDRUM-VAPNÖ, HALMSTAD



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
WSP Samhällsbyggnad

NORMALT FÖRFARANDE
Byggnadskontoret 2009-04-29
Reviderad 2009-08-19

INNEHÅLL

HANDLINGAR	3
PLANERINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING	4
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING	4
PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13
BILAGOR	14

PLAN 1021K DETALJPLAN FÖR

Del av Tylösand 2:230 och 2:1
Hotel Tylösand-Strandhuset
-Utbyggnad/ombyggnad av hotell
Söndrum-Vapnö, Halmstad

Antagandehandling
Byggnadskontoret 2009-04-29
Reviderad 2009-08-19

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Bilagor Illustrationer
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

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. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

PLANERINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en nybyggnad av hotellrum inom Hotel Tylösands anläggning. Byggnaden ska ersätta det befintliga Strandhuset som är av låg standard. Strandhuset innehåller idag 70 rum i tre plan. Rummen är med dagens mått mätt små vilket gör att en ny byggnad med samma antal rum kräver större yta. För att kunna bibehålla samma antal rum fö-

reslås byggnaden breddas något samt adderas med två våningar samt en vindsvåning. Två ytterligare våningar innebär att byggnadshöjden i planen behöver justeras till + 23,0 m över nollplanet jämfört med dagens +18,5 m. Nockhöjden har begränsats till + 27,0 m över nollplanet i de södra delarna och +22,0 och +19,0 i de norra delarna. Planen har även som syfte att utreda parkeringssituationen i området och förbereda för en ny räddningsväg ner till stranden samt införliva den naturmark som ligger nordväst om aktuellt bygge till fastigheten Tylösand 2:230.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Detaljplaner ska miljöbedömas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har upprättats som underlag för kommunens beslut. Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Planens tänkbara effekter på kort och lång sikt bedöms inte medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser. Kommunen bedömer inte att planens genomförande kommer att innebära betydande miljöpåverkan därför finns inget behov av att upprätta en separat miljökonsekvensbeskrivning. Samråd med länsstyrelsen har skett och de har inte uttryckt någon annan bedömning.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Hotel Tylösand är beläget vid kusten väster om Halmstad. Planområdet är ca 0,2 hektar och omfattar en mindre del av Tylösand 2:230 samt en liten del av Tylösand 2:1.

Markägoförhållanden

Fastigheten Tylösand 2:230 ägs av AB Tylösands havsbad. Fastigheten Tylösand 2:1 ägs av Halmstads kommun.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Hotel Tylösand ligger i ÖP 2000 inom område för befintlig bebyggelse, gränsande till stranden som är ett viktigt närrekreationsstråk.

För Tylösand, Frösakull och Sandhamn finns en antagen fördjupad översiktsplan. Denna fördjupade översiktsplan har dock blivit överklagad. I antagandehandlingen betonas att nya byggnaders utformning och karaktär ska anpassas väl till det strandnära läget och den omgivande vegetationen. Även byggnadshöjd och totalhöjd

bör hållas låg och inte dominera över vegetationen. Vid exploatering i strandnära lägen bör stor hänsyn tas till de allmänna intressena och allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen.

Gällande detaljplaner

Området för nybyggnationen berörs av fyra gällande planer. Byggnadsplan 721 fastställd av länsstyrelsen 1983-05-16, detaljplan 925 antagen av KF 1996-10-24, detaljplan E202 antagen av BN 2006-01-25 (genomförandetiden har inte gått ut) samt byggnadsplan SÖN10 fastställd av länsstyrelsen 1981-09-10. Byggnadsplan 721 är den ursprungliga planen för hotellanläggningen som i efterhand har kompletterats med ett antal mindre detaljplaner för att tillgodose hotellets behov av utbyggnad.

Uppdrag

Kommunstyrelsens beredningsutskott beslutade 2008-03-18 KBU § 96 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Tylösand 2:230 - Strandhuset (del av Hotell Tylösand) och fastighetsnämnden i uppdrag att upprätta erforderliga avtal. I uppdraget förtydligas att byggnadsnämnden särskilt ska studera byggnadens volym, höjd och fasadmateriäl i syfte att anpassa byggnaden till befintligt miljö. Kommunstyrelsens beredningsutskott gav även fastighetskontoret i uppdrag att förhandla med sökanden om en planutredning för hela hotellområdet för att säkerställa framtida utvecklingsmöjligheter.

Byggnadsnämnden beslutade 2008-04-23 BN § 173 att ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Tylösand 2:230 - Strandhuset (del av Hotell Tylösand).

Kommunala program och planer

Ekohandlingsprogram 2009-2012

Sedan augusti 1997 är Halmstad en ekokommun. Den övergripande visionen är att samhällsplaneringen ska främja en hållbar utveckling ur såväl ekologiskt, socialt, kulturellt som ett ekonomiskt perspektiv. Målet är en hög livskvalitet och god hälsa.

Handikappolitiskt program

Handikappolitiskt program, Åtgärdsplan 2006 - 2007. Att införliva handikappaspekter på alla områden när den kommunala politiken utformas och undanröja hinder så att det blir möjligt för människor med funktionsnedsättningar att bli fullt delaktiga i samhällslivet.

Handikappaspekter och tillgänglighet ska behandlas i alla planeringssammanhang.

Särskilda intressen

Riksintresse

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv, Skrea Strand-Tylösand. Den del av planområdet som inte är bebyggd redan används inte direkt för det rörliga friluftslivet varför riksintresset inte kommer att påverkas.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Mark och vegetation

Marken i och omkring planområdet består främst av sand och berg i dagen. Vegetationen är låg och består av mindre tallar, lövträd och buskar. Den östra delen av planområdet består av en gräsmatta med en grupp björkar.

Hotel Tylösand önskar förvärva den mindre markytan mellan hotellrumstillbyggnaden och Prins Bertils stig för att kunna sköta underhållet. Marken och vegetationen behålls i stort som den är men kompletteras med vegetation som är karaktärstypisk för området och som avgränsar ytan utåt. Bestämmelse på kartan reglerar detta.



Ytan väster om det befintliga "Strandhuset" kommer i framtiden att skötas av hotellet.

Landskapsbild

Planområdet ligger bakom Tylösands sanddyner i gränzonen mellan stranden och vegetationen. Den befintliga anläggningen är synlig från stranden och från havet.

Geologi och geotekniska förhållanden

Området har stabila förhållanden med mestadels berg i dagen.

För området föreligger ingen radonrisk.

En geoteknisk utredning har gjorts 1983. Utredningen har nr 153 och finns i kommunens geoarkiv. För eventuellt ytterligare utredning av geoteknik svarar byggherren.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Förorenad mark

Ingen känd förorening finns i marken.

Bebyggelse och markanvändning

Befintlig bebyggelse

Hotellanläggningen har under en längre epok byggts ut i olika etapper. Nuvarande ägare har vid upprustningar och tillbyggnader arbetat för att återskapa en mer sammanhållen arkitektur. Byggnaderna är uppförda i gult tegel eller sandfärgad puts med stora fönsterband. Det finns även ett par äldre byggnader som är uppförda med gula träfasader i anläggningens östra delar.

Hotellanläggningen består av en högre byggnad som främst innehåller hotellrum. Närmast vattnet längst i söder finns restaurangdel med konferens och i mellersta delarna finns spaanläggningen med utomhuspool.

Det befintliga strandhuset har användningen hotelländamål i gällande plan, området som kommer att tas i anspråk för den nya byggnaden öster om befintlig byggnad har i dag beteckningen korsprickning vilket innebär att man får bebygga med garage, skärmtak och andra mindre utskjutande delar av huvudbyggnaden.

Ny bebyggelse

Ett förslag till nytt Strandhus har tagits fram av Fredblad Arkitekter. Den nya hotelldelen ligger på samma plats som det tidigare Strandhuset. Byggnaden blir dock högre och bredare samtidigt som fasaden norrut blir något kortare.

Byggnaden förslås uppföras i fem plan med en indragen vindsvåning. Huset trappas ner åt norr för att bättre smälta samman med sanddynerna och inte bli för dominant i landskapet. Norrgaveln delas upp i två delar av ett glasparti som markerar trapphuset och hotellkor-



Befintligt strandhus.

ridoren.

Byggnadshöjden ökar från dagens +18,5 meter till +23,0 meter i byggnadens mellersta och södra delar vilket är samma byggnadshöjd som för den befintliga huvudbyggnaden som ligger vinkelrätt mot Strandhuset. En begränsning av nockhöjden har här satts till +27,0, vilket inte överskrider befintlig huvudbyggnads högsta del.

Plankartan tillåter något lägre nockhöjder i norr där huset trappar nedåt, +22,0 och +19,0 m över nollplanet. I planens sydvästra del tillåts en nockhöjd på +17,0 m över nollplanet för att kunna sammanbygga den nya delen med befintliga delar på ett lämpligt sätt.

Vindsvåningen föreslås få en mörk färg för att kontrastera mot resten av byggnadskroppen och efterlikna ett plåttak. Uttrycket på den nya byggnaden smälter på så vis väl samman med bredvidliggande hotell del.

Byggnadens fasad föreslås utföras i betongelement infärgade med samma kulör som återfinns på andra delar av hotellanläggningen. Betongpartierna framhävs för att motverka att glaset i fasaden blir för dominerande.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Prins Bertils stig passerar väster om planområdet och Tylösands badstrand ligger i nära anslutning.

Gator och trafik

Hotellområdet nås från Tylöhusvägen som i sin tur är ansluten till den större Tylösandsvägen.

En ny räddningsväg ner till hotellets strandsida anordnas norr om byggnaden. Dagens räddningsväg från söder är ofta svårforcerad sommartid vilket innebär en risk under högsäsong. Tillräckligt utrymme tillskapas för att undvika en sprängning av bergsklacken.

Planförslaget påverkar inte mängden persontrafik nämnvärt då antalet hotellrum är detsamma som tidigare.

Parkering

Inom hotellområdet finns 185 parkeringsplatser inklusive personalparkering.

Parkeringsutredning

Konferenser utgör en stor del av Hotel Tylösands verksamhet vilket gör att stora ytor som inte är hotellrum ingår i Hotellverksamheten. Halmstads kommuns parkeringsnormer, vilka är baserade på total BTA (bruttototalarea), är av den anledningen svåra att uppfylla. Samtidigt kommer konferensgäster i större utsträckning med andra färdmedel än egen bil jämfört med vanliga gäster. Med den bakgrunden har en mindre parkeringsutredning genomförts av Hotel Tylösand där beläggningen på hotellet har ställts mot antalet bilar på parkeringsplatsen. Utredningen genomfördes under en vecka (080526-080601) och räkningen av lediga parkeringsplatser skedde på eftermiddagarna då de flesta gäster som ska åka har checkat ut kl 12:00 och kvällens nya gäster har checkat in. Uträkningen visar att man använder i snitt 0,86 platser/rum. Det innebär att när hotellet är fullbelagt finns det inte tillräckligt med platser inom hotellets anläggning. Uppskattningsvis behövs ca 194 platser för 225 rum. Utifrån detta ska ytterligare 10 parkeringsplatser tillskapas inom hotellområdet. Detta kommer även att regleras i avtal mellan kommunen och AB Tylösand Havsbad.

Datum	Antal bilar	Antal uthyrda rum	Antal boende gäster
26-maj	67 st.	69	92
27-maj	116 st.	112	151
28-maj	185 st.	225	392
29-maj	179 st.	202	342
30-maj	114 st.	159	277
31-maj	110st.	158	289
01-jun	36 st.	42	55



Karta där de grå fälten visar befintliga parkeringsytor inom hotellområdet samt de svarta fälten var ytterligare parkeringsplatser ska tillskapas.

Vid artistframträdanden och andra evenemang finns möjlighet att använda parkeringsplatser i närområdet. Följande sammanställning har gjorts av Hotel Tylösand som visar på alternativa parkeringsplatser:

Golfklubbens parkering - ca 100 platser

Norra parkeringen utmed Älgvägen - 210 platser

Parkeringen vid radhusen(kiosken) - 40 platser

Norr om vid Punch - 60 platser

Tylöhusvägen - ca 50 platser

Gång- och cykelanslutning

Cykelbana som leder till Halmstads centrum finns på Tylöhusvägen i anslutning till hotellområdet. Prins

Bertils stig passerar direkt väster om planområdet.

Gång- och cykelanslutningar påverkas inte av planförslaget.

Kollektivtrafik

Busslinje 10 och 20 trafikerar sträckan mellan Hotel Tylösand och Halmstads centralstation.

Tillgänglighet

Byggnaden är tillgänglighetsanpassad.

Brandsäkerhet

En utrymningstrappa på utsidan av byggnaden kommer att ordnas på byggnadens norra gavel.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Idag värms hotellet upp med en pelletspanna.

Utredningar om ev framtida övergång till fjärrvärme och fjärrkyla pågår.

HEM (Halmstad energi och miljö) står för elförsörjningen.

Vatten och avlopp

Hotel Tylösand är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. De vatten- och tryckavloppsledningar som idag går under huset kommer att ligga kvar i samma läge men kommer under det nya huset att gå i en kulvert.

Dagvatten

Dagvattenproblem finns i området i dagsläget. Berg i dagen är vanligt förekommande vilket gör området känsligt vid stor nederbörd. Åtgärder för att avhjälpa problem vid stor nederbörd studeras för att kunna åtgärdas innan ny byggnad uppförs.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Mark och vegetation

Förslaget påverkar inte markanvändningen nämnvärt då funktionen är samma som tidigare. Den nya byggnaden blir något bredare österut mot parkeringen än det gamla Strandhuset. Västerut mot stranden är läget för byggnaden oförändrat med undantag för balkonger.

Tillgängligheten på Prins Bertils Stig påverkas inte.

Byggnaden görs något kortare norrut för att räddningsväg ska kunna anordnas utan att större ingrepp behöver göras i naturen/berget.

Markytan framför byggnadens västra fasad upprustas och sköts i framtiden av Hotel Tylösand. Karaktärsenlig vegetation skall finnas.

Anpassning till landskapet

Den nya byggnaden kommer att innebära en viss förändring av landskapsbilden. Den kommer framförallt att synas från vattnet/Tylön och delvis från stranden samt från omkringliggande bebyggelse öster om hotellet.

Byggnaden kommer att anpassas till landskapet genom fasadutformning, färgsättning samt huskroppens nedtrappning och glasuppdelning av norrgaveln. Nockhöjden kommer inte att tillåtas bli högre än den högsta punkten för den resterande befintliga hotell-



Vy från stranden idag. Ny byggnad kommer att synas genom luckorna i sanddynerna.
byggnaden.

Ett fåtal kringliggande fastigheter kommer att få sin havsutsikt påverkad av ombyggnaden. För att studera vilken påverkan blir har arkitekten, efter fastighetsägarens tillstånd, gjort fotomontage med den nya hotellbyggnaden från berörda fastigheter (se bilaga 1).



Vy från Hallbergsvägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anders Sennerdal	Byggnadskontoret
Niklas Källqvist	Byggnadskontoret
Joel Blomgren	Byggnadskontoret
Tommy Andersson	Fastighetskontoret

Handlingen upprättad av WSP Samhällsbyggnad
Göteborg i samarbete med Byggnadskontoret.

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Maria Aronsson
Planeringsarkitekt

BILAGA 1



Vy från stranden idag.



Vy från stranden efter ombyggnaden. Fotomontage Fredblad Arkitekter

BILAGA 1



Vy från korsningen Älgvägen/Hallbergsvägen idag.



Vy från korsningen Älgvägen/Hallbergsvägen efter ombyggnaden. Fotomontage Fredblad Arkitekter

BILAGA 1

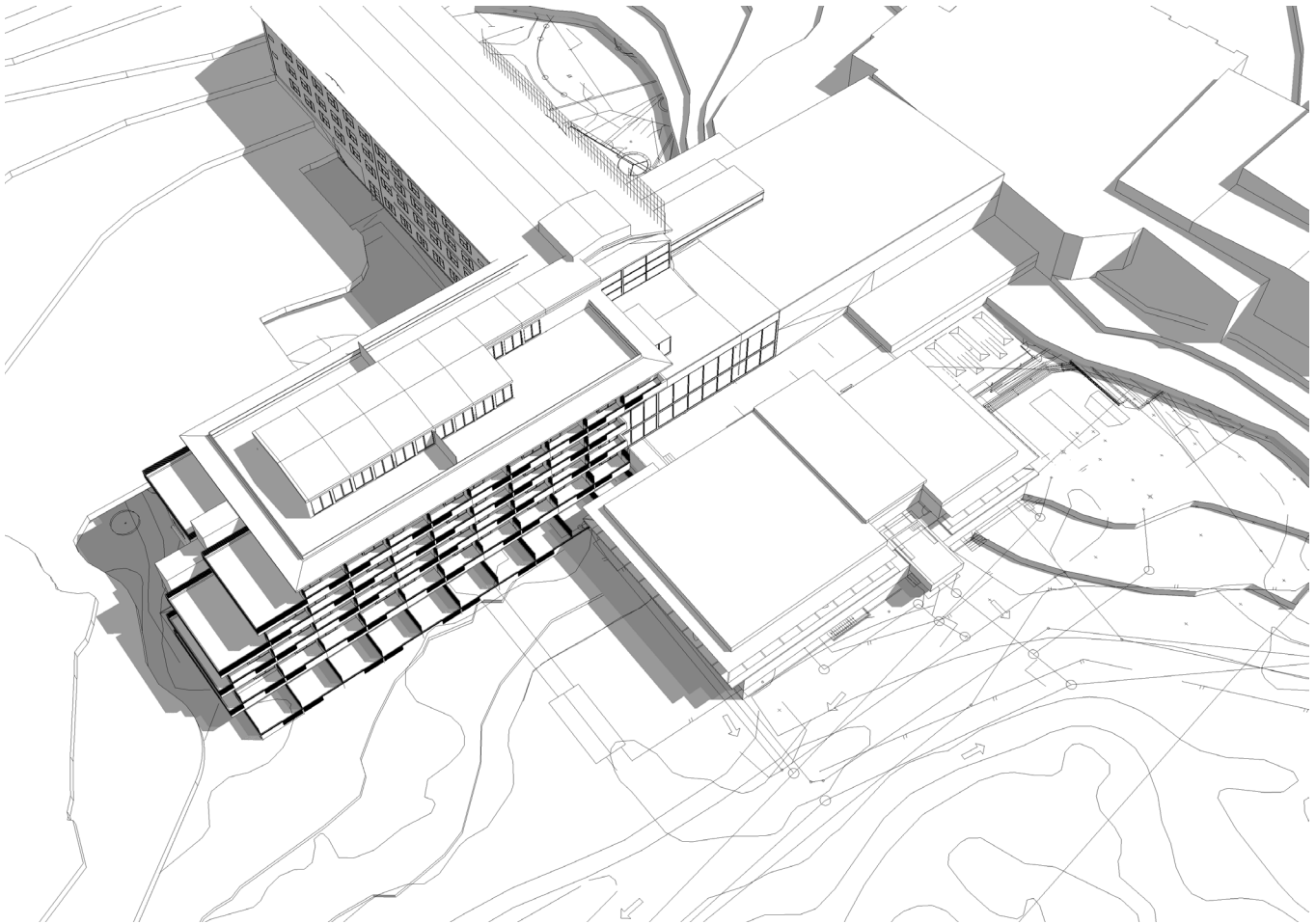


Vy från Älgvägen 14 idag.



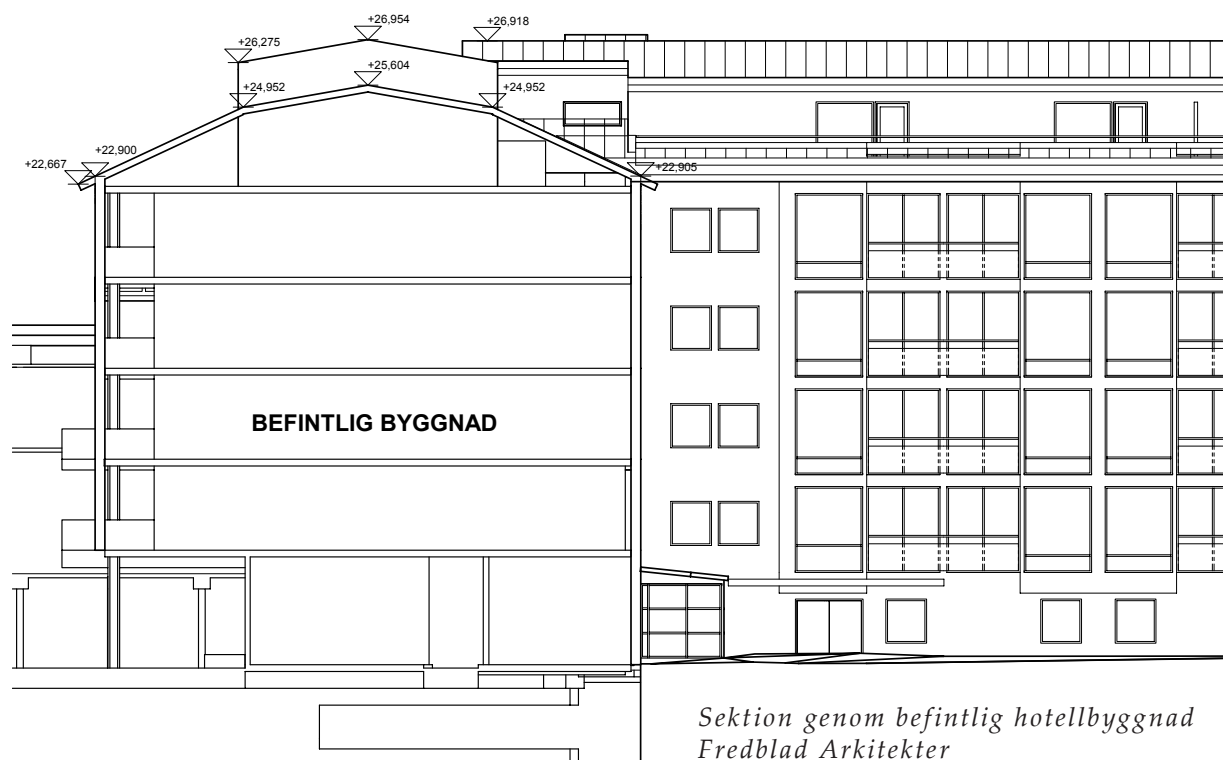
Vy från Älgvägen 14 efter ombyggnad.

BILAGA 1



Efter ombyggnaden från ovan. Illustration: Fredblad Arkitekter

BILAGA 1



Plan 1021 K
Detaljplan för

Del av Tylösand 2:230 och 2:1 Hotel Tylösand-Strandhuset -Utbyggnad/ombyggnad av hotell

SÖNDRUM-VAPNÖ, HALMSTAD

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
WSP Samhällsbyggnad

NORMALT FÖRFARANDE
Byggnadskontoret 2009-04-29
Reviderad 2009-08-19

INLEDNING

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger i både samråds- och utställningsskedet. Planförslaget har inte föregåtts av något planprogram eftersom planen inte innebär någon ändrad användning utan är en utvidgning av befintlig verksamhet.

TIDPLAN

Samråd	juli-aug 2008
Utställning	maj 2009
Godkännande	augusti 2009
Antagande	oktober 2009
Laga kraft	tidigast november 2009

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås till 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Detaljplanen har enskilt huvdmannaskap. Tylösands vägförening har ansvar för att bygga ut och underhålla allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för genomförande inom kvartersmark.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

AVTAL

Avtal mellan Halmstads kommun och AB Tylösands Havsbad ska tecknas och reglera plankostnader, anläggandet av räddningsvägen och fastighetsreglering. Avtalet kommer även att innehålla klarläggande om de kommunala vatten och avloppsledningar som ligger under aktuell byggnad och som, när planförslaget är genomfört, kommer att ligga i kulvert under byggnaden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Ett mindre område(ca 400 kvm) av den kommunalt ägda fastigheten Tylösand 2:1 regleras över genom köp till fastigheten Tylösand 2:230.

Fastighetsgränsen i norr justeras så att den planerade räddningsvägen hamnar på kommunens fastighet(ca 300 kvm).

Initiativ till ovanstående regleringar tas av ägaren till Tylösand 2:230.

LEDNINGSRÄTT

De kommunala va-ledningarna som går under huset kommer att säkerställas med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSEKONOMI OCH AVTAL

Exploatören ansvarar för kostnader förenade med planen. Ombyggnaden av va-ledningar under hotellbyggnaden ska bekostas av AB Tylösands havsbad. Detta och övriga kostnader regleras i det avtal som upprättas mellan kommunen och AB Tylösands Havsbad.

FASTIGHETSBILDNING

Kostnader förenade med fastighetsreglering belastar ägaren till Tylösand 2:230.

TEKNISKA FRÅGOR

LEDNINGAR

De kommunala va-ledningar som idag går under huset ligger kvar i samma läge men kommer under det nya huset att gå i en kulvert. Ett u-område har införts på plankartan.

Ombyggnaden av va-ledningarna skall ske i samråd med tekniska kontoret som skall godkänna både erforderliga arbetsritningar och utförandet av arbetet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anders Sennerdal	Byggnadskontoret
Joel Blomgren	Byggnadskontoret
Tommy Andersson	Fastighetskontoret

Handlingen upprättad av WSP Samhällsbyggnad i Göteborg i samarbete med Byggnadskontoret.

Benny Hunemark Stadsarkitekt	Maria Aronsson Planeringsarkitekt
---------------------------------	--------------------------------------

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Plan 1021 K
Detaljplan för

Del av Tylösand 2:230 och 2:1
Hotel Tylösand-Strandhuset
-Utbyggnad/ombyggnad av hotell
SÖNDRUM-VAPNÖ, HALMSTAD

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.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en nybyggnad av hotellrum inom Hotel Tylösands anläggning. Byggnaden ska ersätta det befintliga Strandhuset som är av låg standard. Strandhuset innehåller idag 70 rum i tre plan. Rummen är med dagens mått mätt små vilket gör att en ny byggnad med samma antal rum kräver större yta. För att kunna bibehålla samma antal rum föreslås byggnaden breddas något samt adderas med två våningar. Två ytterligare våningar innebär att byggnadshöjden i planen behöver justeras till + 23,0 m jämfört med dagens +18,5m. Planen har även som syfte att utreda parkeringssituationen i området och förbereda för en ny räddningsväg ner till stranden samt införliva den naturmark som ligger nordväst om aktuellt bygge till fastigheten Tylösand 2:230.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning i huvudsak gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

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 området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Platsens betydelse							
Nuvarande markanvändning			x			x	Nuvarande markanvändning inom planområdet är Hotell. Användningen förblir densamma med tillägget av en mindre del park.
Översiktsplan Fördjupad översiktsplan för Tylösand Frösakull Sandhamn			x			x	Hotel Tylösand ligger i ÖP 2000 inom område för befintlig bebyggelse, gränsande till stranden som är ett viktigt närrekreationsstråk. Förslaget bedöms förenligt med översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner.
Internationella konventioner			x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalkens 3 - 4 kap. Grundläggande bestämmelser förushållning med mark och vatten			x			x	Området ligger inom riksintresse för friluftsliv, Skrea Strand-Tylösand. Den del av planområdet som inte är bebyggd redan används inte direkt för det rörliga friluftslivet varför riksintresset inte kommer att påverkas.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopsskydd, strandskydd etc			x			x	Planområdet ligger inom skyddsskogsområdet men påverkas ej då inga karaktärsskapande eller sandflyktsskyddande träd tas bort. Området omfattas inte av strandskydd eller Natura 2000.
Byggnads- eller fornminnen			x			x	Inga kända byggnads- eller fornminnen inom området
Kulturhistorisk miljö			x			x	Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet.
Landskaps- och stadsbild		x			x		Landskapsbilden förändras i och med att byggnadens höjd ökar. Den föreslagna byggnaden anpassas till omgivningen och resten av hotellbyggnaden och bedöms smälta väl in i landskapsbilden.
Störningar - buller			x			x	Bedöms ej föreligga.
Risk för olyckor (ex skred, explosion, översvämning, trafiksäkerhet)			x			x	Bedöms ej föreligga påtagliga olycksrisker.

FAKTOR	KÄNSLIGHET			PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet			Påverkan på området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet			x			x	Bedöms ej föreligga.
- Strålning			x			x	Bedöms ej föreligga.
- Lukt			x			x	Bedöms ej föreligga.
- Radon			x			x	För området föreligger ingen radonrisk.
- Förorenad mark			x			x	Ingen förekomst av förorenad mark

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

Miljö kvalitetsnormer	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer inom planområdet.
Nationella miljömål	Planförslaget bedöms bidra till att nå miljömålet om en god bebyggd miljö.

Effekter av tilltänkt markanvändning

Effekternas omfattning	Ett genomförande av planförslaget bedöms ge ringa eller obetydlig miljö påverkan.
Effekternas sannolikhet	-
Effekternas betydelse och komplexitet	En ökad byggnadsvolym innebär förändrad landskapsbild . Effekterna bedöms som godtagbara.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Planförslaget medger en nybyggnad av en hotellrumsdel. Planen slår fast en markanvändning och medger en byggrätt som när den väl är genomförd, förväntas bestå i många år. Effekter av denna markanvändning kommer därmed ha lång varaktighet.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Anders Sennerdal
Stadsplanarkitekt

Plan 1021 K

Detaljplan för

**DEL AV TYLÖSAND 2:230 OCH 2:1
HOTEL TYLÖSAND-STRANDHUSET**

Utbyggnad/ombyggnad av hotell
Söndrum-Vapnö, HALMSTAD

Byggnadskontoret 29 april 2009

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 20 §. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2008-06-18 § 281 genomförts under tiden 27 juni–25 augusti 2008. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i rådhuset den 13 augusti 2008. Minnesanteckningar från samrådsmötet sammanfattas nedan. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden och varit ute på Halmstad kommuns webbsida.

12 yttranden har inkommit från de totalt 17 berörda remissinstanserna.

Följande har meddelat synpunkter på planförslaget i rubricerat ärende:

Länsstyrelsen	Kulturnämnden
Kommunstyrelsen	Räddningstjänsten
Kommunala Lantmäterimyndigheten	AB Nissastaden
Tekniska nämnden	

Följande har inte inkommit med något yttrande:

Polismyndigheten	TeliaSonera
Handikapprådet	Tylösands vägförening
Hyresgästföreningen	

Från berörda sakägare har 4 skrivelser inkommit varav 4 med synpunkter på planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran mot planförslagets intention att Strandhuset förnyas men anser att 5 våningar plus vind är för högt med tanke på landskapsbild, natur- och kulturförhållanden på platsen.

Kommentar: Byggnadshöjden har studerats ytterligare. Våningsantalet bibehålls men byggnadshöjd och nockhöjd förslås sänkas något.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten påpekar att den som är huvudman inom ett område ansvarar för inlösen, iordningställandet och underhåll av allmän plats. Inom denna detaljplan är kommunen inte huvudman och har således ingen möjlighet att svara för området NATUR. Det gör istället den vägförening som är huvudman genom tillämpning av anläggningslagens regler.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kommer att justeras beträffande ansvarsfördelningen för området NATUR.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M.FL.

Kommunstyrelsen

De befintliga byggnadernas modernistiska, raka och horisontella linjer upplevs som relativt enkla. Detta intryck bör bibehållas. Byggnadens totala höjd skall framgå av planförslaget.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med byggnadens totala höjd.

Tekniska nämnden

Räddningsvägen föreslås anläggas med en bredd av 3,5 meter och 0,5 meter från nya byggnadens norra sida för att undvika så mycket bergsprängning som möjligt och även minimera utbyggnadskostnaderna. För att kunna utföra en erforderlig kurvradie för räddningsfordon(ex. stegbil) bör hörnavskärning avsättas på föreslagen kvartersmark.

Planförslaget innebär att parkmark tas i anspråk med återföljande reducering av trädvegetation. Detta bör kompenseras genom trädplantering på kvartersmark t ex i anslutning till parkeringsplatser.

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med följande:

- De befintliga allmänna va-ledningar som planeras att byggas om under huset skall säkerställas genom ledningsrättsförrättning.
- Ombyggnaden av va-ledningarna skall ske i samråd med tekniska kontoret som skall godkänna både erforderliga arbetsritningar och utförandet av arbetet.

Att med noggrannhet kostnadsberäkna räddningsvägen är i detta tidiga skede ej möjligt. Omfattning av eventuella bergsprängningar har avgörande

inverkan på kostnadsbilden, varför detaljprojektering av räddningsvägen är en nödvändighet innan slutgiltig kostnadskalkyl kan presenteras.

Utbyggnaden av räddningsvägen föreslås komma till stånd efter det att gamla hotellbyggnaden rivits och före grundläggningsarbetena för den nya byggnaden påbörjas.

Kommentar: Plankartan justeras med synpunkter på räddningsvägen.

Andelen vegetation som tas i anspråk bedöms vara ytterst liten. Planen föreskriver redan att området mellan strandhuset och stranden ska planteras, detta anses tillräckligt.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med synpunkter angående valedningarna under byggnaden.

Avtal kommer att skrivas mellan kommunen och Hotel Tylösand som binder hotellet till att ansvara för anläggandet av räddningsvägen. Genomförandebeskrivningen kompletteras med skrivning ang. avtal.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden har inget att erinra över planförslaget. Innan detaljplanen antas skall avtal upprättas med fastighetsägaren.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med förtydligande angående avtal.

Kulturnämnden

För att kunna ta ställning till förslaget vill kulturnämnden inhämta ytterligare information. De handlingar som nämnden har att ta ställning till visar inte tillräckligt tydligt hur byggnaden kommer att påverka omgivningarna. För att få möjlighet att ta fram kompletterande information och material anser därför kulturnämnden att remisstiden bör förlängas.

Kommentar: Kartmaterialet och de illustrerande fotomontagen i planhandlingarna anses tillräckliga för att visa hur nybyggnaden kommer att påverka omgivningarna.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten påpekar att den befintliga nedfarten från söder till räddningsvägen som går längs fastighetens strandsida innebär en lång omväg, samtidigt som den under högsäsong ofta är blockerad alt. svårforcerad. Därför ser räddningstjänsten att man anordnar en ny anslutning till räddningsvägen från fastighetens norrsida.

Eventuellt kan ytterligare åtgärder än de som finns i BBR:s kap 5 komma att krävas då fastigheten består av många sammanbyggda byggnader och att räddningstjänsten inte kan förväntas ingripa inom normal insatstid.

Kommentar: Noteras. Krav på övriga åtgärder på byggnaden får studeras i bygglovsskedet samt vid bygganmälan.

AB Nissastaden

Det finns god tillgång till p-platser i närområdet, på de platser som angetts i planförslaget, under den tid då det inte är badsäsong, juni – mitten augusti.

Det är av stor vikt att räddningsväg utformas och skyltas så att bilister som inte är behöriga uppfattar vad den är avsedd för

Kommentar: Synpunkterna noteras.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Kulturmiljö Halland
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Försvarsmakten, Halmstad Garnison
Halmstad Energi och Miljö AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Lena Tesdorpf, Tylösand 2:91

Lena Tesdorpf motsätter sig förslaget till detaljplan med motivet att hotellet tillåts bli avsevärt högre än vad som nu är fallet och som nu gällande plan tillåter.

Hon påpekar att ett alternativ som går ut på att utökningen av hotellrum sker genom lågbyggda bungalows inte har utretts. Tesdorpf påpekar att detta innebär att utsikten från hennes fastighet mot havet försvinner. Det är inte rimligt att hotellbyggnationen skall erhålla ökad havsutsikt på omgivande bebyggelses bekostnad.

Byggnationen som nu finns på platsen kommer få en helt annan utformning där ett hotell byggt enligt förslaget kommer få ett allt för dominerande inslag i landskapsbilden. Tesdorpf hävdar att ett genomförande av detaljplanen skulle medföra en så betydande miljöpåverkan att förslaget bör avslås och hemställer att detaljplanen inte genomförs i enlighet med förslaget.

Kommentar: Föreslagen byggnad trappas nedåt i gaveln vilket innebär att den norra delen har ungefär samma höjd som idag. Byggnadshöjden har sänkts något jämfört med samrådsförslaget. Planbeskrivningen har kompletterats med fotomontage som visar utsikten från fastigheten Tylösand 2:91, Älgvägen 14.

Per Flodmark, Tylösand 2:17

Per Flodmark påpekar att när huset på fastigheten Tylösand 2:17 var nytt låg det för sig själv utan vare sig byggnation eller uppvuxen vegetation i omgivningen. Han menar att det framförallt på senare tid allt oftare i omgivningen vidtagits åtgärder som påverkat fastigheten t.ex. att tomtmark

som inte skulle/fick bebyggas har bebyggts och hotellet har byggts om i olika omgångar. Flodmark påpekar att varje gång har man precis som nu sagt att påverkan på omkringliggande fastigheter har blivit liten-ringa-obetydlig. Om man emellertid summerar alla dessa "ringa" effekter blir påverkan på fastigheten inte alls liten. Trivseln har minskat i takt med att Tylösand exploaterats alltmer.

Från ovanvåningen kan man fortfarande se havet utan hinder av det nuvarande Strandhuset. Det nya föreslagna Strandhuset kommer att ta bort denna utsikt och ett sådant högt och dominerande hus så nära havet kommer att skärma av centrala Tylösand ytterligare från havet och stranden. Eftersom havet och stranden är Tylösands själ kommer hela Tylösand att förlora detta och om exploateringen går för långt kan det leda till att attraktionskraften minskar.

Flodmark vill att andra möjligheter att utforma huset på prövas så att det inte blir lika kompakt och högt som föreslagits. Vid samrådsmötet framkom även att huset skulle bli nästan 2 m högre än vad som sagts vid informationsmötet tidigare under sommaren och undrar om man måste bygga så högt närmast havet. Kan man åtminstone ta bort vindsvåningen?

Kommentar: Vid samrådsmötet uppstod oklarheter kring höjden på befintlig byggnad som ligger med gaveln mot havet. Byggnadens totalhöjd är uppmätt och ny byggnad kommer inte att överstiga denna byggnads högsta del.

Se övriga kommentarer ovan.

Jan Westermark, Tylösand 2:48

Jan Westermark anser att man bör avvakta den pågående fördjupade översiktsplanen med beslut angående större ombyggnadsplaner av hotell Tylösand. Han påpekar att i den fördjupade översiktsplanen betonas att: "*nya byggnaders utformning och karaktär ska väl anpassas till det strandnära läget och den omgivande vegetationen. Även byggnadshöjd och totalhöjd bör hållas låg och inte dominera över vegetationen. Vid exploatering i strandnära lägen bör stor hänsyn tas till de allmänna intressena och allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen.*"

Westermark anser att den befintliga byggnaden om tre våningar harmonierar med inriktningen i den fördjupade översiktsplanen angående byggnation i området. Terrängens topografi och platt tak håller totalhöjden på befintliga byggnaden relativt låg gentemot omgivningen trots sin storlek och sträckning parallellt med stranden. Planerna på att ersätta detta med en hotellänga med 5 våningar plus vindsvåning förändrar drastiskt områdets karaktär såväl från havet som från land.

Westermark påpekar att det främst är vintertid man upplever nuvarande Strandhuset från Älgvägen. Han menar att det är felaktigt att harmoniera den nya byggnaden med den befintliga "högdelen" eftersom detta är en för området för hög byggnad genom att högbyggnaden ligger med kortsidan

mot havet begränsas dock skadan.

Westermarck menar att den nya byggnaden kommer att skymma havsutsikten helt eller delvis för flera boende på Älgvägen och troligen även för boende på andra adresser.

Westermarck föreslår att hotellets renovering och ombyggnadsbehov löses genom att man om- och tillbygger hotellet med enheter som harmonierar med omgivningen och vinnlägger sig om att de ej reser sig över nuvarande lägre delar av hotellet. Genom god planerad arkitektur kan man tillse att minst lika många hotellrum får havsutsikt som i det lagda förslaget. Det kan genomföras utan att ta bort befintlig havsutsikt från de fastigheter som idag njuter av sådan samtidigt som man får en hotellanläggning som mer harmonierar med området.

Westermarck har i en kompletterande skrivelse funderat på en alternativ lösning för hotellet och dess omgivning. Förslaget innebär att i söder parallellt med den gång som finns till de äldre delarna, uppföra en länga lika hög som befintliga äldre hotelldelen som ligger parallellt med Älgvägen. Detta skulle innebära att utsikten ej försvinner från de boende vid Älgvägen, strandhuset kan ersättas med en byggnad liknande den befintliga.

Pga. utlandsvistelse det närmaste dryga halvåret, där det kan vara svårt att bevaka fortsatta turer i ärendet, vill Westermarck att dennes skrivelse också ska utgöra en överklagan av detaljplanen med bebyggelse med högre byggnads- eller totalhöjd än befintlig.

Kommentar: Den föreslagna byggnaden strävar efter att harmoniera med landskapet genom sin terrassering och utformning av fasad. Påverkan från stranden blir mindre påtaglig då höga sanddynor ligger mellan hotellet och stranden, det är främst i gluggarna mellan dynerna som hotellet syns.

Antagande av detaljplanen kan ej överklagas innan kommunfullmäktige fattat beslut om detta.

Se i övrigt kommentarer ovan.

Jacob Notlöv genom ombud, Tylösand 2:5

I egenskap av ombud för Jacob Notlöv har Advokatfirman ACTA genom Mats Österborg lämnat följande synpunkter.

På grund av ägarbyte har nuvarande ägare till Tylösand 2:5 inte haft möjlighet att närvara vid samrådsmötet.

Vid betraktande av nuvarande hotellbyggnader är det slående hur illa dessa passar in i den allmänna boendemiljön där omkringliggande byggnation består av låg villabebyggelse och låg strandväxtlighet. Vid ett genomförande av den nu aktuella planen skulle den nya hotellbyggnaden

bli ännu högre och än mer komma att dominera boendemiljön. Inte heller är det acceptabelt att hotellbyggnaderna blir mer synliga från havssidan. Istället för att planera den nuvarande utbyggnaden vore det klokt att mer försöka anpassa befintliga byggnader till den extremt vackra omgivningen.

Inte heller har fastighetsägaren tillgång till något material som på ett tydligt sätt visar hur hela hotellkomplexet med omkringliggande vägar och parkeringsplatser är tänkt att se ut. Det förefaller märkligt att man i parkeringsfrågan hänvisar till parkeringsplatser som på intet sätt disponeras av hotellet. Även vid Halmstad Golfklubb råder det parkeringsbrist under stor del av golfsäsongen. Med tanke på den alltmer ökade belastningen för omkringboende vad beträffar parkeringen av tillfälligt badande gäster så är det otillfredsställande att inte ytterligare parkeringsplatser planeras.

Kommentar: Se svar på skrivelser ovan.

Kartor i planhandlingarna redovisar hur området är tänkt och var nya parkeringsplatser kan tillskapas inom området. De platser som föreslås tillskapas täcker hotellets generella behov. Det är vid särskilda evenemang såsom artistuppträde som man kan ha ett behov av att samutnyttja befintliga parkeringsplatser inom området vilket inte bedöms som något hinder.

AB Hotel Tylösands Havsbad

AB Hotel Tylösands havsbad anser att det är nödvändigt att riva det befintliga strandhuset eftersom bygganden är i dåligt skick. De menar också att ett nytt hus på samma plats och med utformning enligt de ritningar som planförslaget redovisar är det som stämmer bäst med miljö och övriga byggnader.

För att uppnå de krav som dagens gäster ställer måste de nya rummen bli större till ytan vilket resulterar i att huset blir större och högre än befintlig byggnad. De påpekar att de genom denna investering har möjlighet att erbjuda en anläggning som är i mycket gott skick och väl klarar klassificeringen av 4 stjärnor.

AB Hotel Tylösand har kompletterat med ett yttrande där de beskriver motivet till att byggnaden behöver byggas om. Som motiv anger man att byggnaden har dålig stomme, fasaden är otät och att va-systemet är undermåligt. De skriver att byggnaden måste rivas och ersättas med ny hotelldel uppförd med en standard som motsvara dagens krav.

De påpekar att dagens 225 rum med 350-400 bäddar innebär en god balans mellan rumsantal och övriga gästutrymmen och för att säkra denna balans och bibehålla god beläggning krävs att den nya hotelldelen innehåller lika många rum som den gamla byggnaden.

AB Hotel Tylösand skriver även att de har för avsikt att uppföra den nya byggnaden energisnål och i noggrant utvalda material och färger. Befintlig vegetation ska bevaras så långt möjligt.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER VID SAMRÅDSMÖTE 2008-08-13

Vid samrådsmötet i byggnadsnämndens sessionssal deltog från kommunens sida BN:s ordförande Gunilla Andersson, Benny Hunemark och Anders Sennerdal från byggnadskontoret, Tommy Andersson från fastighetskontoret och Leif Eriksson från tekniska kontoret. Deltagande sakägare se närvarolista.

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.

Per Albinsson, brf Strandgården, Golfbanev . 17A

Vet inte om utsikten från huset påverkas. Om det nya strandhuset blir högre än befintlig högdal kan det vara så.

Lena Tesdorpf, Tylösand 2:91, Hästskovägen 27

Blir av med havsutsikten. Har idag utsikt över nuvarande strandhuset.

Jan Westermarck, Tylösand 2:48, Älgvägen 10

Utsikt tas från ett antal närboende. Gör utbyggnaden på ett annat sätt, lägre och på större markyta. T ex kan ett lägre strandhus kompletteras med en byggnad i ett annat läge.

Per Flodmark, Tylösand 2:17, Älvägen 12

Kan inte något göras åt den föreslagna byggnadens höjd? Kan någon våning eller vindsvåningen tas bort?

Hotel Tylösand

Det nuvarande strandhuset har för låg standard. De 70 rummen behöver ersättas med nya vilket ger en större byggnad. Hotelllets service och verksamheter, t ex restaurang och spa, är anpassade till ett visst antal rum som då inte kan minskas. På grund av logistiken önskas de nya rummen bli förlagda på ett ställe.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande revideringar och kompletteringar

- Nockhöjden ändras från +27,5 till +27,0 och byggnadshöjden från +23,5 till +23,0.
- Räddningsväg breddas och förlängs, plankartan justeras
- Planbeskrivningen kompletteras med byggnadens totala höjd
- Plankartan kompletteras med u-område för ledningar
- Genomförandebeskrivning kompletteras med förtydligande ang. va-ledningarna och avtal

- Genomförandebeskrivning ändras beträffande ansvar för allmän platsmark.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Länsstyrelsen

Tekniska nämnden

Lena Tesdorpf Tylösand 2:91

Per Flodmark Tylösand 2:17

Jan Westermarck Tylösand 2:48

Jacob Notlöv genom ombud Tylösand 2:5

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Boende med besvärsrätt

Lena Tesdorpf Tylösand 2:91

Per Flodmark Tylösand 2:17

Jan Westermarck Tylösand 2:48

Jacob Notlöv genom ombud Tylösand 2:5

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Anders Sennerdal
Stadsplanarkitekt

Plan 1021 K

Detaljplan för

**DEL AV TYLÖSAND 2:230 OCH 2:1
HOTEL TYLÖSAND-STRANDHUSET**

Utbyggnad/ombyggnad av hotell
Söndrum-Vapnö, HALMSTAD

Byggnadskontoret 19 augusti 2009

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 20 §. Tillfälle att ta del av förslaget förelåg i såväl samrådsskedet som utställningsskedet.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2009-04-29 § 139 genomförts under tiden 22 maj – 29 juni 2009. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under utställningstiden. Planen har även varit ute på Halmstad kommuns hemsida under tiden.

Samtliga yttranden har inkommit från de 16 berörda remissinstanserna.

Följande 8 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Kommunstyrelsen
Handikapprådet
Kommunala lantmäterimyndigheten
Tekniska kontoret
Tylösands Vägförening
Länsstyrelsen
Transportstyrelsen
Fastighetskontoret

Från berörda sakägare har 5 skrivelser inkommit varav samtliga med synpunkter.

Nedan följer en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under utställningstiden.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Synpunkter från Transportstyrelsen ska beaktas. I övrigt ingen erinran.

Kommentar:

Halmstad flygplats har fått tillfälle att yttra sig under utställningstiden, vilket var den enda synpunkten som Transportstyrelsen hade.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Fastighetsrättsliga frågor

Hela byggnaden med K1-beteckning måste inrymmas under kvartersmark. I det nuvarande förslaget sticker norra delen av byggnaden med trappa ut på naturområdet.

Övriga redaktionella synpunkter

Det bör framgå av namnet på planhandlingarna att detaljplanen även berör Tylösand 2:1.

Upplysningen om att ledningarna ska säkerställas med ledningsrätt bör stå under fastighetsrättsliga frågor med egen rubrik "ledningsrätt"

Kommentar:

I och med planförslaget kommer en ny byggnad att uppföras och ersätta den befintliga. Den nya byggnaden kommer att bli något kortare och därmed inrymmas inom angiven yta som redovisas i detaljplanen.

Planhandlingarna har justerats enligt de redaktionella synpunkterna.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE OCH FL

Handikapprådet

Av materialet framgår att byggnaden skall vara tillgänglighetsanpassad. Önskvärt är att tillgängligheten omfattar samtliga hotellrum. Om så ej är fallet bör åtminstone en del rum göras helt tillgängliga för funktionshindrade. Förslagsvis anpassas 10 % av de aktuella rummen fullt ut. Det är också angeläget att utrymningsvägar och brandalarm görs tillgängliga för funktionshindrade.

Vidare skall parkeringsplatser för funktionshindrade tillskapas så nära entré som möjligt. Ytterligare synpunkter på tillgängligheten kommer att framföras i samband med kommande byggsamråd.

Kommentar:

Frågor angående tillgänglighet kommer att diskuteras i byggsamrådet.

Kommunstyrelsen

Inget att erinra utöver det som framgår av samrådsyttrandet: De befintliga byggnadernas modernistiska, raka och horisontella linjer upplevs som relativt enkla. Detta intryck bör bibehållas.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar att ny bebyggelse ska utformas med putsfasader som i kulören ansluter till befintlig bebyggelse inom hotellets område samt att vindsvåning ska uppföras i svart eller mörk grå kulör. I övrigt får vidare utformning av ny bebyggelse diskuteras i bygglovskedet.

Transportstyrelsen

Har inget att erinra i ärendet. Vill dock påpeka att Transportstyrelsen har som uppdrag att tillhandahålla underlag för tillämpning av PBL och att det därmed är Halmstad flygplats som är sakägare i ärendet. Halmstad flygplats bör därför beredas möjlighet att yttra sig i ärendet.

Kommentar:

Halmstad flygplats har fått tillfälle att yttra sig under utställningstiden, men har inte inkommit med några synpunkter.

Fastighetskontoret

Avtal skall tecknas innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

Tekniska kontoret

Ombyggnad av VA-ledningar under hotellbyggnaden ska bekostas av AB Tylösands havsbad. Detta förtydligande bör läggas till i genomförandebeskrivningen.

Beträffande dagvattenledningen under hotellbyggnaden, är denna inte allmän, utan tillhör fastighetens interna dagvattensystem. Ansvaret för ombyggnad av denna samt utredning av dagvattenåtgärder inne på fastigheten åvilar fastighetsägaren.

Tekniska kontoret redovisade även beräknad investerings- och driftskostnad för räddningsvägen samt förslag till hur genomförandet av denna ska gå till.

Kommentar:

Kostnader och ansvarfördelning gällande ledningar under befintlig hotellbyggnad kommer att tydliggöras i genomförandebeskrivningen.

Övriga synpunkter gällande räddningsvägen överlämnas till fastighetskontoret.

Tylösand Vägförening

Dagvattenproblemen får inte förvärras för kringboende fastigheter, vi förväntar oss snarare förbättrade åtgärder i samband med byggnationen.

Älgvägen och Hallbergsvägen kommer att ta stryk av tunga fordon i samband med byggnationen. En återställning av belagd vägyta är ett måste och vägföreningens dikeskant måste iordningställas så att fastighetsägaren kan underhålla framöver.

Vi har inga konkreta förslag eller påpekanden angående parkeringsproblematiken, men är naturligtvis angelägna att man tar största hänsyn till trafiksituationen i området, när man förändrar.

Kommentar:

Dagvattenhantering från Hotell Tylösand kommer inte att påverka kringboende fastigheter över huvud taget, då dess dagvatten leds till ledning söder om hotellet vilket har en god kapacitet.

I avtal mellan Halmstad kommun och AB Tylösands Havsbad kommer bland annat följande att regleras: Angränsande vägar tillhör Tylösands vägförening, Älgvägen och Hallbergsvägen. Vid byggnation skall AB Tylösands Havsbad tillse att entreprenör återställer eventuella skador på angränsande vägar.

Övriga synpunkter noteras.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Polismyndigheten
Hyresgästföreningen
AB Nissastaden
Kulturnämnden

Kulturmiljö Halland
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningstjänsten
TeliaSonera/Skanova

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter från berörda sakägare.

Lena Tesdorpf, Tylösand 2:91

Jag vidhåller vad som tidigare påtalats i ärendet under samrådsskedet. Sålunda hemställer jag att detaljplanen inte genomförs enligt det nu utställda planförslaget.

Utöver vad jag tidigare påtalat vill jag nu också lämna följande synpunkter: De ändringar som har föreslagits i utställningshandlingen är synnerligen marginella och tar inte hänsyn till angivna synpunkter i tillräcklig hög grad. Byggnaden är fortfarande för hög och kan inte anses passa in i landskapet på det sätt som länsstyrelsen värnar om. Dessutom försvinner min havsutsikt helt och hållet.

Jag noterar också att parkeringsfrågan inte har fått någon godtagbar lösning.

Jag undrar om byggnadens översta plan skall vara vind eller, vilket jag tyckt mig förstå, utgöra så kallade penthouse-våningar?

Jag undrar även hur detaljplanen har tagit hänsyn till de lagar som finns gällande strandskydd.

Sammanfattningsvis ansluter jag mig till allt vad som sålunda har framförts i den utsträckning det berör min fastighet och min rätt som ägare av

densamma.

Kommentar:

Den nya byggnaden strävar efter att anpassa sig till landskapet genom sin terrassering och utformning av fasad med noggrant utvalda material och färger.

Höjden på byggnaden har sänkts till lägsta möjliga nivån för att kunna bygga det antal rum som behövs. De nya rummen kommer att bli större till ytan för att anpassas till dagens krav men inte fler till antal.

I planbeskrivningen finns ett fotomontage från Älgvägen 14 som redovisar påverkan på dennes utsikt.

En parkeringsutredning har legat till grund för en utökning av 10 stycken parkeringsplatser inom hotellets mark. Denna utredning grundar sig på det faktiska antalet gäster under en veckas tid. Se planbeskrivningen för utförligare redovisning av parkeringsutredningen.

Översta våningen (indragna vindsvåningen) kommer även den att innehålla hotellrum i samma standard som resten av de nya rummen.

Strandskyddsbestämmelser har aldrig införts för området då det har omfattats av detaljplan före 1975. Planområdet omfattas därmed inte av strandskydd. Då planuppdraget påbörjades innan 1 juli 2009 och kommer att antas innan 1 juli 2010 ska heller inte de nya reglerna för strandskydd gälla.

Monica och Benny Birgersson, Tylösand 2:204

Tylösand som varumärke är dynerna, stranden, vattnet och baden. Det betonas i alla sammanhang när man marknadsför Tylösand.

Vi kan förstå behovet av att förbättra standarden för strandhusdelen men det skall inte ske på bekostnad av landskapsbilden och den miljö som nu finns. I arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Tylösandsområdet har speciellt betonats vikten av att byggnader bör hållas låga och att stor hänsyn skall tas till de allmänna intressena (sidan 4 och 5 i planbeskrivningen).

Planbeskrivningen anser vi vara ofullständig. Den beskriver ej på ett korrekt sätt konsekvenserna av detaljplaneförslaget. Det gäller framförallt på sidan 12 där man säger att den nya byggnaden inte kommer att ge ett särskilt förändrat utseende från stranden. Bilderna på sidan 14 ger inte stöd för detta påstående. Vidare sägs att byggnaden kommer att synas från vattnet/Tylön. Vad man glömt att säga är, att byggnaden även kommer att synas på långt håll från norr (hela området på båda sidor om Tylebäcks mynning).

Den föreslagna ombyggnaden med två våningar samt vindsvåning kommer

att avsevärt förändra bilden från stranden. Den kommer att ge en visuell barriär som ogynnsamt förstärker den höga kolossaktiga befintliga hotelldelen. Ombyggnaden stänger även av utblicken från den södra delen av Älgvägen.

Vi hade tidigare havsutsikt mot nordväst från vår bostad. Utsikten spolierades till stor del när "en mindre tillbyggnad" av konferensdel godkändes av kommunfullmäktige år 1996. Den nu föreslagna ombyggnaden kommer att ge ytterligare en visuell störning eftersom taket troligen kommer att sticka upp över den befintlig konferensbyggnads tak.

Vi anser att utbyggnaden inte skall göras högre än den befintliga byggnaden.

Vi anser vidare att man måste utreda andra möjligheter att tillskapa de 70 rum som Hotell Tylösand önskar än att höja befintlig byggnad med två våningar samt vindsvåning.

Vi tycker att det borde vara lämpligt att avvakta med denna plan i väntan på en gemensam detaljplan för hela hotellområdet (hänvisning sidan 5 i planbeskrivningen)

Kommentar:

Höjden på byggnaden har sänkts till lägsta möjliga nivå för att kunna bygga det antal rum som behövs. De nya rummen kommer att bli större till ytan för att anpassas till dagens krav men inte fler till antal.

Planbeskrivningen kommer att förtydligas på sidan 12 angående förändring av landskapsbilden. Några förändringar angående höjder eller utformning kommer dock inte att göras för detaljplanen. Byggnadskontoret anser att byggnaden anpassas till landskapet genom dess terrassering och utformning av fasad med noggrant utvalda material och färger.

Övriga synpunkter noteras.

Jacob Notlöv genom ombud Mats Österborg Advokatfirman ACTA, Tylösand 2:5

Jacob Notlöv delar övriga sakägares synpunkter som framförts och redovisats i planarbetet.

Det har som framförts tidigare funnits en intention att vid utformningen av nya byggnader så skall byggnadshöjd och totalhöjd hållas låg och inte dominera över vegetationen. Om denna intention skall ändras för området bör detta klart framgå i planarbetet så att även riktlinjerna för utformningen av framtida bebyggelse blir kända.

Det kan förefalla märkligt att tillåta en högre byggnad i ett befintligt byggnadskomplex som redan idag är ett för sin omgivning extremt dominant inslag. I planarbetet redovisas inte heller några skäl till varför undantag skall göras för denna byggnad vad avser höjd. Av bilaga 1 till

utställningshandlingen framgår mycket väl hur dominant den nya byggnadsdelen kommer att bli från en vy från stranden.

Kommentar:

Se kommentar ovan angående byggnadens höjd och inslag i landskapsbilden. Vidare kommer inte nockhöjden för den nya byggnaden att bli högre än den högsta punkten av den resterande hotellbyggnaden.

Jan Westermark, Tylösand 2:48

Det av byggnadsnämnden utsända materialet angående detaljplaneändringen innehåller eller saknar sådana delar så att det framstår som om det är en partsinlaga från Hotell Tylösand och av dem anlita arkitektkontor. Även om kommunens styrande majoritet redan har beslutat sig till detaljplaneändringens favör, så skall väl det underlag som utsänds av byggnadsnämnden vara så informativt som möjligt och ha en anda av objektivitet.

Senaste utskicket innehåller uppgifter om byggnadshöjder och nockhöjder, bland annat framkommer att högsta byggnadshöjd satts till 23 meter. Det innebär en byggnad med möjlighet till 9 normala våningar, samt därtill vindsvåning. Rimligtvis avser man byggnadens resning över havets nivå. Det framgår heller inte i bifogad karta över planbestämmelserna hur många våningsplan som det högst får vara.

De fotomontage som bifogats planhandlingarna är utförda av Hotell Tylösand anlita arkitektkontor. Värdet av dessa är mycket tveksamma, då våningsantalet inte verkar stämma på fotomontaget från Älgvägen/Hallbergsvägen. Den nya byggnaden har en våning för lite på denna bild.

I planbeskrivningen saknas en redovisning för vad vindsvåningen ska användas till. Motiveringen för om/tillbyggnaden av och planändringen sägs vara behov av ersättning av befintliga hotellrum i strandlängan på grund av ålder, slitage och omodernitet. Det framkommer att detta tillbyggnadsbehov tillgodogörs på fem våningsplan och att ventilationsaggregat förläggs i det nedersta planet. Vad ska vindsvåningen användas till och varför redovisas inte detta i handlingarna. Om planändringen genomförs och det därmed byggs en vindsvåning, kan syftet med denna ha stor betydelse för omgivningen.

Av det av byggnadsnämnden utskickade nya materialet framkommer ingen väsentlig förändring. Det är fortfarande olämpligt att parallellt med havet höja byggnaden från 3 våningar till 5 våningar plus vindsvåning. Förutom berörda grannar har även länsstyrelsen uttryckt att det blir högt och dominerande med 5 våningar plus vindsvåning. Det är även olämpligt att föregå den fördjupade översiktplanen för området.

På grund av ovanstående brister i detaljplanen hemställs om att den återremitteras till byggnadsnämnden som därvid bör få i uppdrag att omarbeta materialet så att det blir objektivt och informativt. Noteras kan

även att kulturnämnden har uttryckt att underlaget är för dåligt för att kunna bedöma.

Kommentar:

Planförslaget är upprättat enligt de regler och lagar som finns i plan- och bygglagen.

Höjderna som är angivna i detaljplanen är meter över nollplanet (havsnivån). Legendens på detaljplanekartan kommer att förändras till: Högsta byggnadshöjd/nockhöjd i meter över nollplanet. Det är alltså inte möjligt att bygga 9 våningar då medelmarknivån ligger högre än nollplanet. Bestämmelser om högsta antal våningar samt vindsvåning regleras i detaljplanen via V och v1 samt indirekt genom bestämmelserna för byggnadshöjd och nockhöjd.

Fotomontage blir aldrig helt exakta utan kan innehålla någon mindre variation. Förutom en sådan variation är fotomontaget i fråga korrekt. Anledningen till att byggnaden kan upplevas som för låg har att göra med att grunden ligger lägre än den befintliga byggnaden samt att bjälklagen därav blir något förskjutna.

Översta våningen (indragna vindsvåningen) kommer även den att innehålla hotellrum i samma standard som resten av de nya rummen.

Övriga synpunkter noteras.

Per Flodmark, Tylösand 2:17

Från ovanvåningen på Tylösand 2:17 kan man fortfarande se delar av havet och även norra delen av Tylön. Arkitektfirman har tagit fram bilder för att visa detta. Dessa fotomontage finns inte redovisade i materialet trots att bilderna vidarebefordrats till byggnadskontoret. Medvetet eller omedvetet har de inte tagits med. Tylösand 2:17 är så vitt jag förstår den enda av de närmast berörda fastigheterna, som för närvarande har sådan utsikt, som direkt påverkas av den nya byggnaden. Jag kräver att de foton som tagits redovisas i förslaget. Beslutsmaterialet, som det nu presenteras, är alltså ofullständigt. Inte ens den enklaste kartsnitt/flygfoto, som visar berörda fastigheters läge i förhållande till strandhuset presenteras i materialet. Med dagens teknologi är det tämligen enkelt att producera dylikt material. I tillägg till detta vill vi påpeka att de ritningar av byggnaden som inkluderas i planbeskrivningen inte är i den skala som anges.

Som tidigare påpekats gäller detta yttrande inte enbart några enskilda fastigheter. Den stora, höga och kompakta byggnaden kommer att påverka miljön i hela Tylösand. Det kan inte vara nödvändigt att bygga störst och högst allra närmast havet, parallellt med stranden.

Planbeskrivningen innehåller vidare en mängd obekräftade och subjektiva påståenden, som till exempel att ”byggnaden inte kommer att upplevas, som ett markant inslag i landskapsbilden, jämfört med i dag”. Hur vet man

det?

På sidan fyra i planbeskrivningen står att i den fördjupade översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn betonas, att nya byggnaders utformning och karaktär skall väl anpassas till det strandnära läget och den omgivande vegetationen. Även byggnadshöjd och totalhöjd bör hållas låg och inte dominera över vegetationen. Inget av detta har man tagit hänsyn till i det framlagda förslaget. De kommentarer som ges på myndigheters och sägarens yttranden är vaga, väldigt korta och i de flesta fall tigs det väsentliga i yttrandet ihjäl, med andra ord, det ignoreras helt enkelt.

Inget väsentligt har ändrats i förslaget och tidigare framförda synpunkter kvarstår. Byggnaden blir för hög och för dominant. Om vilja finns, måste det gå att ta fram ett förslag som bättre passar in i miljön.

Kommentar:

I planhandlingarna redovisas ett antal fotomontage som bilagor. Bland annat redovisas ett fotomontage från andra våningen på Älgvägen 14, vilket anses som likvärdigt med förhållandena för Tylösand 2:17. Vidare är planhandlingarna upprättade efter de regler och lagar som finns i plan- och bygglagen.

Höjden på byggnaden har sänkts till lägsta möjliga nivå för att kunna bygga det antal rum som behövs. De nya rummen kommer att bli större till ytan för att anpassas till dagens krav men inte fler till antal. Den nya byggnaden strävar efter att anpassas till landskapet genom sin terrassering och utformning av fasad med noggrant utvalda material och färger.

Byggnaden kommer att innebära en påverkan på landskapsbilden vilket redovisas med fotomontage i bilagor till planbeskrivningen. Planbeskrivningen kommer att förtydligas på sidan 12 angående förändring av landskapsbilden. Några förändringar angående höjder eller utformning kommer dock inte att göras för detaljplanen.

Övriga synpunkter noteras.

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

Inkomna synpunkter medför några mindre revideringar och kompletteringar av planhandlingarna.

- Stycket om anpassning till landskapet på sidan 12 i planbeskrivningen kommer att förtydligas.

- Legendens på detaljplanekartan kommer att förändras till: Högsta byggnadshöjd/nockhöjd i meter över nollplanet. Detta kommer även att kompletteras i planbeskrivningen.
- Kostnader och ansvarsfördelning gällande ledningar under befintlig hotellbyggnad kommer att tydliggöras i genomförandebeskrivningen.
- Planhandlingarna kommer att justeras enligt de redaktionella synpunkterna som framförts av den kommunala lantmäterimyndigheten.
- Skalan kommer att tas bort på de bifogade ritningarna.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Länsstyrelsen
Tekniska nämnden
Lena Tesdorpf
Per Flodmark
Jan Westermarck
Jacob Notlöv
Monica Birgersson
Benny Birgersson

- 5 våningar plus vind är för högt med tanke på landskapsbild, natur- och kulturförhållanden.
- Byggnaden blir för hög vilket leder till att havsutsikt för kringboende försvinner.
- Byggnaden blir ett allt för dominerande inslag i landskapsbilden.
- Den nya byggnaden bör inte göras högre än den befintliga hotellbyggnaden.
- Bör pröva annan möjlig/alternativ utformning som bättre harmonierar med omgivningen/landskapet.
- Ianspråktagen parkmark kompenseras med trädplantering t.ex. i anslutning till parkeringsplatser.
- Borde finnas fler parkeringsplatser till hotellets gäster inom den egna marken.
- Bör avvakta planläggningen i väntan på en gemensam detaljplan för hela hotellområdet och att den fördjupade översiktsplanen vinner laga kraft.
- Planhandlingarna är bristfälliga/ofullständiga med ett antal felaktigheter och kan därmed inte anses vara objektiva.

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE/BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR**Boende med besvärsmätt**

Lena Tesdorpf	Tylösand 2:91	Älgvägen 14 Fröslida Gård	302 73 Halmstad 314 97 Torup
Per Flodmark	Tylösand 2:17	Älgvägen 12 Karolineborgsvägen 13	302 73 Halmstad 302 41 Halmstad
Jan Westermärk	Tylösand 2:48	Älgvägen 10 Hästskovägen 5 Laegårdvej 12 C	302 73 Halmstad 302 73 Halmstad 507 7500, Holstebro, Danmark
Jacob Notlöv genom ombud Advokatfirman ACTA Att: Mats Österborg	Tylösand 2:5	Sankt Eriksplan 5 Hallbergsvägen 8 Hamngatan 11	113 20 Stockholm 302 73 Halmstad 302 43 Halmstad
Benny Birgersson Monica Birgersson	Tylösand 2:204	Älgvägen 8F	302 73 Halmstad

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt



REGERINGEN

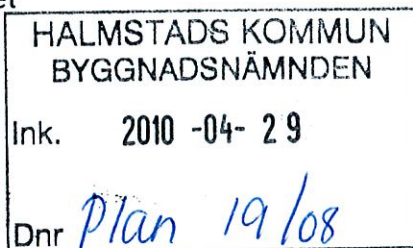
Regeringsbeslut 1

2010-04-22

M2010/768/F/P

Miljödepartementet

Halmstads kommun
301 05 HALMSTAD



Överklagande i fråga om detaljplan för del av Tylösand 2:230 och 2:1,
Hotel Tylösand-Strandhuset, Söndrum-Vapnö, Halmstads kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun beslutade den 22 oktober 2009 att anta detaljplan för del av Tylösand 2:230 och 2:1, Hotel Tylösand-Strandhuset, Söndrum-Vapnö, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Hallands län den 14 december 2009 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

Per Flodmark, Lena Tesdorpf samt Jacob Notlöv har överklagat länsstyrelsens beslut.

Per Flodmark har hänvisat till tidigare yttranden och anfört bl.a. följande. Materialet för bedömning av påverkan av intilliggande miljö och fastighet är ofullständigt. En så stor och hög byggnad, nära och längs med stranden kommer att påverka Tylösand negativt. Han är kritisk till kommunens handläggning. Beslutsunderlaget är tillrättalagt och material som inte passar in har uteslutits. Han har tagit fotografier från sitt hus för att visa att man ser en del av havet från ovanvåningen. Dessa fotografier redovisas inte. Han är missnöjd med hur samrådet genomförts och informationen efter samrådet. Länsstyrelsen har i ett första yttrande angett att fem våningar är för högt med tanke på bl.a. landskapsbilden. I sitt nästa yttrande har länsstyrelsen inga synpunkter på byggnadens utförande. Länsstyrelsen har felaktigt angett att hans fastighet ligger bakom två eller tre bebyggda fastigheter och att ingen havsutsikt finns. Låt Hotel Tylösand bygga om strandhuset men se till att byggnaden på ett bättre sätt anpassas till omgivande miljö.

Lena Tesdorpf har yrkat att detaljplanen upphävs. Hon har hänvisat till tidigare yttranden där bl.a. försämrad utsikt, otillfredsställande parkeringssituation samt påverkan på naturvärden har anförts som grund för överklagandet.

Jacob Notlöv har yrkat i första hand att detaljplanen upphävs och i andra hand att planen ändras så att nybyggnationens höjd begränsas till +18,5 meter över nollplanet. Han har anfört bl.a. följande. Nuvarande hotellbyggnad utgör redan i dag ett dominerande inslag i omgivningen och passar inte in i området. I övrigt består miljön av låg villabebyggelse, sanddynor och låg strandväxtlighet. Den nya hotellbyggnaden skulle bli väsentligt högre och än mer dominerande. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska nya byggnaders utformning och karaktär väl anpassas till det strandnära läget och den omgivande vegetationen. Byggnads- och totalhöjd bör hållas låga och inte dominera över vegetationen. I antagandehandlingarna redovisas inte några skäl till varför undantag ska göras för aktuell byggnad. Om tanken är att ändra ställningstagandet om bebyggelsen i området bör detta klart framgå i planarbetet. I samband med ombyggnationen borde byggnadens volym, höjd och utformning anpassas till den i övrigt vackra platsen. Med den planerade utformningen kommer havsutsikten skymmas för ett flertal fastigheter. Även upplevelsen av byggnaden från stranden förändras på ett oacceptabelt sätt. Parkeringsfrågan är inte tillfredsställande löst i planen. Det är inte lämpligt att hänvisa till parkeringsplatser som inte disponeras av hotellet. Det planerade antalet parkeringsplatser är otillfredsställande mot bakgrund av den ökade belastningen för omkringboende. Detaljplanen skulle innebära störningar i miljön för såväl allmänhet som enskilda. Planens fördelar överväger inte de olägenheter den kommer att medföra för enskilda och allmänheten.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen har i detta ärende endast att pröva den överklagade detaljplanen. Vid denna prövning har regeringen enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10), förkortad PBL, att antingen fastställa eller upphäva planen i dess helhet. Regeringen kan inte pröva en annan planutformning än den som kommunen antagit.

Av handlingarna framgår att syftet med detaljplanen är att möjliggöra en nybyggnad av hotellrum inom Hotel Tylösands anläggning. Byggnaden ska ersätta det befintliga Strandhuset som är av låg standard. Planen har även som syfte att utreda parkeringssituationen i området. En parkeringsutredning har gjorts där beläggningen på hotellet har ställts mot antalet bilar på parkeringsplatsen. Ytterligare 10 parkeringsplatser ska tillskapas inom hotellområdet. Vid framträdanden och evenemang finns möjlighet att använda parkeringsplatser i närområdet. Hotel Tylösand ligger i Översiktsplan 2000 inom område för befintlig bebyggelse. En fördjupad översiktsplan för bl.a. Tylösand har antagits i april 2009 men ännu inte vunnit laga kraft. I antagandehandlingarna för den fördjupade översiktsplanen anges att byggnaders utformning och karaktär ska

anpassas till det strandnära läget och den omgivande vegetationen. Planen ställer sig positiv till hotellets verksamhet och ger hotellet möjlighet att utvecklas inom rimlig mån inom befintligt hotellområde.

En översiktsplan anger bl.a. grunddragen i den avsedda markanvändningen och reglerar inte i detalj avgränsningen mellan olika områdens markanvändning. Frågan om hur områdena slutligen ska avgränsas och disponeras prövas först i samband med att ett område blir föremål för detaljplaneläggning. Det finns i PBL inget krav på att en detaljplan måste överensstämma med en översiktsplan. Enligt regeringens mening kan den nu aktuella detaljplanen inte anses avvika från översiktsplanen eller den fördjupade översiktsplanen eller strida mot intentionerna i dessa.

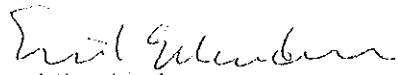
Regeringen finner, i likhet med länsstyrelsen, att den undersökning beträffande parkeringssituationen som kommunen utfört är tillräcklig. Regeringen finner att det underlag i övrigt som föreligger är tillräckligt för bedömningen av konsekvenserna av detaljplanens genomförande för omgivningen. Vidare finner regeringen inte att det framkommit att planhandlingarna eller handläggningen i kommunen har sådana brister eller att det i övrigt föreligger sådana omständigheter som innebär att kommunens planbeslut inte tillkommit i laga ordning. Vad klagandena framfört om att hänsyn inte tagits till framförda synpunkter och inlämnat underlag utgör inte skäl till annat ställningstagande.

Regeringen konstaterar att länsstyrelsen den 30 oktober 2009 beslutade att inte pröva kommunens antagandebeslut enligt bestämmelserna i 12 kap. PBL, vilket innebär att länsstyrelsen bl.a. funnit att exploateringen går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning enligt bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken. Regeringen finner inte att vad klagandena anfört i dessa frågor utgör skäl att frånga länsstyrelsens bedömning.

Vad gäller klagandenas invändningar avseende parkeringssituationen delar regeringen länsstyrelsens bedömning, att parkeringsbehovet kan lösas och att det inte kan anses rimligt att dimensionera antalet parkeringsplaster utifrån specialtillfällen. Vidare finner regeringen att de olägenheter som detaljplanen kan medföra för klagandena i form av bl.a. försämrad utsikt inte kan vara så betydande att planen av det skälet inte kan godtas. Vad de anfört om planens utformning eller påverkan på landskapsbilden utgör inte skäl för att regeringen med anledning av deras överklaganden ska upphäva planbeslutet. Regeringen finner inte heller att vad klagandena framfört om länsstyrelsens bedömning eller vad de

i övrigt anført utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Eskil Erlandsson


Marie Becker

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen i Hallands län (handlingar återsänds)

Per Flodmark, Karolineborgsvägen 13, 302 41 Halmstad

Lena Tesdorpf, Hästskovägen 27, 302 73 Halmstad

Jacob Notlöv, c/o Advokaten Mats Österborg, Advokatfirman Acta,

Hamngatan 11, 302 43 Halmstad

Rek med mb enligt sändlista

**Överklagande av byggnadsnämndens beslut den 22 oktober 2009,
§ 89, att anta detaljplan för Tylösand 2:230 och 2:1, Hotell
Tylösand - Strandhuset, Halmstads kommun.**

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos Regeringen (Miljödepartementet), se bilaga.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Planförutsättningar

Hotell Tylösand är beläget vid kusten väster om Halmstad. Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnad av hotellrum inom Hotell Tylösands anläggning. Byggnaden ska ersätta ett befintligt hus som är av låg standard. Byggnaden blir högre och bredare än befintlig byggnad.

Överklagandet

Byggnadsnämndens beslut har överklagats av:

Namn	Diarienumr	Fastighet
Lena Tesdorpf	403-24420-09	Tylösand 2:91
Per Flodmark	403-24877-09	Tylösand 2:17
Jacob Notlöv genom ombud	403-25224-09	Tylösand 2:5

Klagandena har senast under utställningsremissen skriftligen lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Kommunen har underrättat dessa i enlighet med reglerna i 5 kap 30 § PBL. Överklagandena tas upp för prövning.

I överklagandeskrivelserna framförs i huvudsak följande:

- Parkeringsmöjligheterna kommer inte att vara tillräckliga.
- De naturvärden som området är förknippat med kommer att bli förminskade.
- Den stora, höga och kompakta byggnaden kommer att påverka miljön i hela Tylösand. Byggnaden blir för hög och för dominant. Den omkringliggande bebyggelsen består av låg villabebyggelse, sanddynor och låg strandväxtlighet.

- Byggnadshöjd och totalhöjd bör enligt den fördjupade översiktsplanen hållas låg och inte dominera över vegetationen
- Havsutsikten från klagandenas fastigheter kommer att försvinna.

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen har den 30 oktober 2009 för rubricerad detaljplan beslutat att prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har funnit att det inte kan befaras att planbeslutet innebär att:

- 1 ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken inte tillgodoses
- 2 en samordning inte skett av mellankommunala mark- och vattenfrågor,
- 3 en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken inte iakttas eller
- 4 en bebyggelse enligt planen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

SKÄLEN FÖR LÄNSSTYRELSENS AVGÖRANDE

Tillämpliga bestämmelser m.m.

I 1 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) stadgas att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (det s.k. kommunala planmonopolet).

I 1 kap. 3 § anges att varje kommun skall ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen skall ge vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden samt om hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är inte bindande för myndigheter och enskilda.

I 1 kap 5 § PBL anges att vid prövning av frågor enligt denna lag skall både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

I 2 kap 1 § PBL skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt 3 kap. 1 § PBL ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap 2 § PBL skall byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Inverkan

på grundvattnet som kan vara skadlig för omgivningen skall begränsas. I fråga om byggnader som skall placeras under markytan skall dessutom i skälighetsomfattning beaktas att användningen av marken över byggnaderna inte försvåras.

Besiktning

Länsstyrelsen har besiktigat platsen 2009-12-11.

Aktuellt ärende

Plan- och bygglagen bygger bl. a. på principen om kommunal självbestämmanderätt i frågor, som rör hur marken inom kommunen skall användas och miljön utformas. Länsstyrelsen ändrar normalt inte i någon väsentlig mån kommunala markanvändningsbeslut och gör med anledning av överklaganden mycket sällan några väsentligt annorlunda bedömningar i fråga om exploateringsgrad, tillgång till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor än vad kommunen gjort.

En översiktsplan är inte juridiskt bindande men avsteg från den bör motiveras. Den fördjupade översiktsplanen (antagen april 2009 men överklagad) anger: *Då Tylösand idag inte har något centrum, har Hotel Tylösand blivit en samlings-, träff- och målpunkt för området. Hotellets verksamhet är del av Tylösands identitet och verksamheten är viktig för stadsdelen och har idag även funktion som en centrumplats. Planen ställer sig positiv till hotellets verksamhet och ger hotellet möjlighet att utvecklas i rimlig mån inom befintligt hotellområde. Vid förändringar ska dock hänsyn tas till upplevelsen av hotellet från stranden. Volym, höjd och utformning ska särskilt anpassas till platsen.* Länsstyrelsen anser inte att kommunen frångått de intentioner som anges i den fördjupade översiktsplanen.

Länsstyrelsen bedömer att de parkeringsundersökningar som kommunen utfört är tillräckliga. Undersökningarna visar att parkeringsbehovet kan lösas inom hotellets fastigheter förutom vid speciella arrangemang såsom artistuppträdanden. Länsstyrelsen anser det orimligt att dimensionera antalet parkeringsplatser utifrån dessa specialtillfällen.

Länsstyrelsen bedömer inte att genomförandet av planen inverkar på naturvärden i området. Marken är till största delen redan bebyggd.

Landskapsbilden på platsen, främst sett från havet och stranden, domineras redan idag av hotellet. Den utökning som planen tillåter jämfört med nuvarande byggnad bedöms inte bli av sådan omfattning att den strider mot anpassningskravet enligt 3 kap 1 § PBL. Föreslagen byggnadshöjd överskrider inte byggnadshöjden på den intilliggande byggnaden. Området kring hotellet har inte någon tydlig särart i stil och proportioner.

403-24420-09

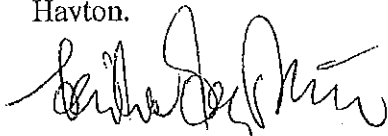
403-24877-09

403-25224-09

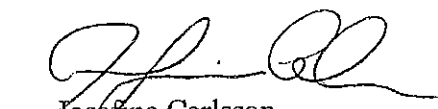
Fastigheterna Tylösand 2:91 och 2:17 ligger drygt 300 meter från havet bakom 2-3 bebyggda fastigheter. Från dessa fastigheter är eventuell havsutsikt från andra våningen mycket begränsad. Enligt länsstyrelsen kan klagande från dessa fastigheter inte påräkna någon havsutsikt. Fastigheten Tylösand 2:5 ligger snett bakom hotell Tylösand. Från denna fastighet finns en betydande havsutsikt från andra våningen och högre upp på tomten. Enligt länsstyrelsen har planförslaget endast marginell påverkan på havsutsikten från Tylösand 2:5. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget uppfyller omgivningskraven i plan- och bygglagens 3 kap 2 §.

Med hänsyn till de förutsättningar som gäller för området och vad som ovan anförts bedömer länsstyrelsen att planförslaget har en sådan utformning som ligger inom ramen för det handlingsutrymme som PBL ger kommunen. Länsstyrelsen konstaterar att förslaget uppfyller tillämpliga bestämmelser i 1, 2, 3 och 5 kap PBL. Enskilda intressen bedöms inte heller kränkas i sådan mån att förslaget därför inte kan godtas. Överklagandena skall därför avslås.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Cecilia Engström, beslutande, planarkitekt Josefine Carlsson, föredragande, samt länsjurist Ulf Havton.



Cecilia Engström



Josefine Carlsson

Bilaga

Hur man överklagar

Sändlista

Advokaten Mats Österborg, Advokatfirman Acta, Hamngatan 11, 302 43 Halmstad
Per Flodmark, Karolineborgsvägen 13, 302 73 Halmstad
Lena Tresdorf, Hästskovägen 27, 302 73 Halmstad

Kopia (lösbrev)

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Byggnadskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterienheten i Halmstads kommun
Planmappen
Planarkivet

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 22 oktober 2009 § 89 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **TYLÖSAND 2:230 och 2:1, del av, Hotell Tylösand – Strandhuset, Söndrum-Vapnö, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1021 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 26 oktober 2009.

Länsstyrelsen har den 30 oktober 2009 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 14 december 2009 avslagit överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har genom beslut den 22 april 2010 avslagit överklagandet. Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 22 april 2010**.

Byggnadskontoret den 29 april 2010.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator