

Plan E 253 K
DETALJPLAN FÖR
Tylösand 2:39 m.fl.
Söndrum - Vapnö, Halmstad

Byggnadskontoret 1 april 2009

Antagandehandling



ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 253 K

Detaljplan för

Tylösand 2:39 m.fl.

Carlos Tylösand och Punch Restaurang AB

Söndrum - Vapnö, Halmstad

Byggnadskontoret 1 april 2009

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning, illustrationskarta och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter.

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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av Punch Restaurang AB (Tylösand 2:39) med en konferensavdelning vilket även kommer att beröra fastigheten Tylösand 2:1 då byggnaden ska expandera åt norr. Planen syftar även till att ändra nuvarande markanvändning av restaurang Carlos (Tylösand 2:150) till hotelländamål.

Uppdrag

Kommunstyrelsens beredningsutskott har 2008-03-11 KBU § 71 gett byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Tylösand 2:39 m.fl.

Kommunstyrelsens beredningsutskott har 2008-03-25 KBU § 107 gett byggnadsnämnden i uppdrag att utöka planuppdraget för Tylösand 2:39 (Punch) att omfatta även Tylösand 2:150 (Carlos) för hotellverksamhet.

Byggnadsnämnden gav 2008-04-23 BN § 172 byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Tylösand 2:39, 2:1 och 2:150.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18 §

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Miljö

Inga intresseområden vad det gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Kända fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer eller bebyggelse berörs ej. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljökvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Hälsa och säkerhet

Bebyggelsen kan medföra en marginell ökning av trafik. Denna ökning bedöms inte medföra några betydande negativa konsekvenser avseende buller och avgaser.

Området klassas som ett lågriskområde för markradon och byggnader behöver därmed inte utföras med radonskyddad grundkonstruktion.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet ligger i den södra delen av Tylösand utmed Tylösandsvägen ca 9 km från Halmstad centrum. Planområdet omfattar ca 0,48 hektar mark.

Markägoförhållanden

Fastigheten Tylösand 2:39 ägs av Punch fastighets AB och Tylösand 2:150 av Kichen i Halmstad AB. Tylösand 2:1 ägs av Halmstad kommun.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För planområdet gäller Översiktsplan 2000. För Tylösand finns även en fördjupad översiktsplan under framtagande (Utställningsskede). Den fördjupade översiktsplanen anger följande för planområdet: Hotell Tylösand har utvecklats till en samlings-, träff- och målpunkt för området. Verksamheten är även viktig för stadsdelen och har idag en funktion som centrumplats. För att komplettera detta och skapa ytterligare offentliga rum

föreslås Tylösandsvägen från hotellet till Golfbanevägen utvecklas i karaktär mot centrumplats och samtidigt skapa ett rörelsestråk söderut.

Tylösand föreslås utvecklas som turistort med ökat utbud av service och aktiviteter. Den fördjupade översiktsplanen ställer sig positiv till utveckling av befintliga pensionat för korttidsboende inom området.

Med hänsyn till ovanstående är planförslaget förenligt med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området är Byggnadsplan SÖN 10 från 1953. Denna plan medger hotell- och restaurangverksamhet för fastigheten Tylösand 2:39 och bostäder för Tylösand 2:150. Tylösand 2:1 omfattas även av Byggnadsplan 721 från 1983 vilken anger park/plantering samt parkering.

Kommunala beslut i övrigt

Ekohandlingsplan 2004-2007 (under omarbetning). Sedan augusti 1994 är Halmstad en ekokommun. Den övergripande visionen är att samhällsplaneringen ska främja en hållbar utveckling ur såväl ekologiskt, socialt, kulturellt som ett ekonomiskt perspektiv. I ekohandlingsplanen finns visioner och mål om bland annat miljöanpassade transportsätt och energisnålt byggande.

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. Med detta menas att stor omsorg ska ägnas åt att åstadkomma god tillgänglighet för alla brukare.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Mark och vegetation

Planområdet består i dag till största del av kvartersmark och lokalgata. En liten del av planområdets norra del består av naturmark och parkering. Viss del av detta område kommer att tas i anspråk för utbyggnad av en konferensavdelning. Fastighetsgränsen i sydvästra delen av Tylösand 2:39 kommer att regleras till de befintliga förhållandena för att inrymma hela äventyrsgolfen inom den egna fastigheten.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning (153) genomfördes 1983 för Tylöhus, vilket ligger ca 300 meter norr om planområdet. Denna undersökning angav att marken bestod av: matjord, sten och grusblandad sand, morän, berg. Undersökningen angav även att det fanns högt grundvatten.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Ca 30 meter söder om planområdet finns ett område av riksintresse för kulturmiljövård. Exploatering inom planområdet bedöms inte påverka detta område. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Landskapsbild

Kusten vid Tylösand är utpekad som område med mycket höga landskapsbildsvärden av klass I. Exploatering inom planområdet bedöms inte påverka denna landskapsbild.

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Bostäder och arbetsplatser

Runt planområdet finns mest bostäder i form av enbostadshus. Dessa är i varierande storlek från 70-300 kvm.

Kommersiell, offentlig och social service

I närheten av planområdet finns diverse restauranger, hotell, pensionat, kiosk samt spaanläggning. Inom planområdet finns två restauranger Carlos och Punch samt äventyrsgolf (form av minigolf).

Bebyggelsens utformning

De flesta husen i området har sadeltak medan några fåtal hus har valmade och brutna tak. Vanligt förekommande är att husen har 1 och ½ plan. Storleken på husen är mycket varierande liksom färgsättningen som går i faluröd, jordfärger (bruna nyanser) samt ljusa nyanser (vitt, gult och rosa).

Carlos består av en träbyggnad i souterräng målad i brunt med vita knutar. Huset har sadeltak samt en stor uteservering längs med Tylösandsvägen.

Punch består av en större träbyggnad målad i rött med vita knutar. Större delen av byggnaden samt den högsta delen av byggnaden har brutet sadeltak medan andra delar har valmat tak.

Grönstruktur

Ett litet grönområde finns i direkt anslutning norr om planområdet. Större grönområden finns åt väst och söder. Dessa områden mynnar ut till havet med klippor åt söder och vidsträckt sandstrand åt nordväst. Grönområdena består till största del av tallskog med inslag av lövträd, främst björk.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

I planens närområde finns ett flertal större grönytor med vandringsleder och gångstigar. Den största källan till närrekreation i Tylösand är stranden vilken håller en internationellt mycket god standard. Stranden ligger ca 400 meter från planområdet.

Hela Tylösand är av riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap. 6 § Mark- och vattenområde samt fysisk miljö som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Även riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalkens 4 kap 2 § gäller för hela Tylösand: Inom följande områden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön: Kustområden i Halland

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelser.

Natura 2000

Ca 1 km väster om planområdet finns natura 2000-området Tylön. Denna ö är en viktig häckningsplats för olika sjöfåglar. Även fornlämning finns på ön.

Föreslagen bebyggelse

Restaurang Punks (Tylösand 2:39) verksamhet ska utökas med en konferensavdelning norr om fastigheten, vilket kan möjliggöra en längre öppetsäsong. Utökningen av fastigheten kommer att ske genom att mark överförs från Tylösand 2:1 till Tylösand 2:39. Den nya utbyggnaden kommer att vara i två våningar. Stor vikt bör läggas vid gestaltningen av tillbyggnaden.

Detaljplanebestämmelser: Hotell- och restaurangändamål samt därmed samhörig verksamhet. Största byggnadsarea är 1300 kvm. Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter och högsta nockhöjd 10,0 meter.

Restaurang Carlos (Tylösand 2:150) verksamhet kommer att upphöra och ersättas av ett mindre lägenhetshotell. Den befintliga byggnaden kommer att rivas och ersättas av ny byggnad i två plan. Byggnaden kommer även att innehålla en mindre del för servering av mat. Stor vikt bör läggas vid gestaltningen av byggnaden.

Detaljplanebestämmelser: Hotell- och restaurangändamål samt därmed samhörig verksamhet. Största byggnadsarea är 600 kvm. Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter och högsta nockhöjd 10,0 meter. Fastigheten får innehålla en bostadslägenhet för tillsyn och övervakning av verksamheten.

I den norra delen av fastigheten Tylösand 2:150 kommer ett u-område läggas in i detaljplanen för att säkerställa en ledningsrätt.

För båda fastigheterna gäller bestämmelsen att bullrande installationer, t.ex. ventilation och teknikutrymmen, förses med avskärmning och monteras så att störningar för grannfastigheter minimeras.

Gator och trafik

Gatu- och vägnät

Både fastigheten Tylösand 2:39 samt 2:150 gränsar till Tylösandsvägen.

Det är denna gata som kommer att leda in besökande trafiken till området från Nya Tylösandsvägen. Infart till Tylösand 2:150 kommer att ske från gatan Högåsen.

Tillgänglighet

för gång- och cykelväg

Längs med Nya Tylösandsvägen och Tylösandsvägen finns gång- och cykelbanor på båda sidor vägen fram till korningen Tylösandsvägen/Tylöhusvägen. Därefter finns gång- och cykelbana längs med ena sidan av vägen fram till korsningen Tylösandsvägen/Tjuvahålsvägen. Den resterande sträckan på 200 meter saknar cykelbana men har trottoar.

för kollektivtrafik

Tylösand trafikeras av stadsbuss nr 10 (samt i viss mån av nr 30) vilken går med en relativt stor turtäthet. Bussrutten går mitt igenom planområdet och det är ca 170 meter till närmaste hållplats åt norr, vilket ger goda förutsättningar för nyttjande av kollektivtrafiken.

biltrafik inkl parkering och angöring

Angöring till området med bil kan enkelt ske via Tylösandsvägen. Parkering för Tylösand 2:150 ska ske inom fastigheten. Hotellverksamheten behöver 11 stycken parkeringsplatser varav en ska vara handikapparkering. Parkering för Tylösand 2:39 är hänvisad till den allmänna parkeringen som finns i direkt anslutning norr om planområdet. Då verksamheten ej kan lösa parkeringen på egen fastighet kommer detta att regleras via parkeringslösen. Behovet är 18 stycken parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

Avfall

Avfallshantering löses inom de enskilda fastigheterna.

Vatten och avlopp

Både fastigheten Tylösand 2:39 och 2:150 är i dagsläget kopplade till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Tylösand 2:150 är ansluten till befintligt dagvattennät och ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten. Tylösand 2:39 ligger utanför verksamhetsområdet och är idag inte ansluten till det allmänna dagvattennätet. Med tanke på tillgänglig kapacitet i ledningen i Tylösandsvägen, kan denna fastighet inte anslutas till dagvattenledningen. Dagvattenhantering skall följaktligen lösas inom fastigheten och skall föregås av en dagvattenutredning.

En Dagvattenutredning har tagits fram för Tylösand 2:39 och visar att dagvattnet i dagsläget omhändertas via två befintliga perkolationsmagasin, vilka är placerade i sydöstra hörnet av tomten samt öster om huvudbyggnaden.

För dagvattenledningar som idag troligtvis är anslutna till spillvattensystem

samt tillkommande dagvatten utförs ett kompletterande system för lokalt omhändertagande av dagvatten i norra delen av tomten. Den tillkommande lösningen för utökat omhändertagande av dagvatten avses utföras med infiltrationskassetter.

MILJÖKONSEKVENSER

Mark och vegetation

Ett litet markområde natur från Tylösand 2:1 kommer att tas i anspråk för utvidgning av konferensavdelning samt parkeringsändamål. Denna yta består i dagsläget endast av grus och bedöms inte påverka helhetsintrycket av grönområdet. Förändringarna bedöms heller inte påverka förutsättningarna för friluftsliv enligt miljöbalkens 3 kap 6 § eller 4 kap 2 §.

Grönstruktur

Planlagd natur kommer att minska något. Detta kommer dock inte att påverka helhetsintrycken av grönområdet.

Bebyggelse och stadsbild

Gaturummet kommer att förändras något då både fastigheten Tylösand 2:39 och 2:150 expanderar i storlek. Bebyggelsen på fastigheterna kommer inte att bli högre än den befintliga bebyggelsen i området. Planförslaget bedöms därmed inte påverka landskapsbilden.

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerhet och buller

Mitt igenom planområdet går Tylösandsvägen vilken trafikeras av stadsbussar. En större parkering finns i direkt anslutning till planområdet i norr. Både Carlos och Punch är målpunkter för bilburna besökare vilket betyder att dessa ger upphov till trafik. Trots ovan nämnda saker är det relativt lite trafik inom området och hastigheten är låg.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson
Anders Sennerdal
Niklas Källqvist
Carl-Åke Agne
Leif Eriksson

Fastighetskontoret
Byggnadskontoret
Byggnadskontoret
Tekniska kontoret
Tekniska kontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 253 K

Detaljplan för

Tylösand 2:39 m.fl.

Carlos Tylösand och Punch Restaurang AB

Söndrum - Vapnö, Halmstad

Byggnadskontoret 1 april 2009

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap. 28 §, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför någon särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	28 januari	2009
Antagande i BN	1 april	2009
Laga kraft (tidigast)	maj	2009

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för hotell- och restaurangändamål samt därmed samhörig verksamhet. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Tekniska kontoret ansvarar för gata, va-ledningar och gatubelysning. Halmstad Energi och Miljö AB ansvarar för fjärrvärme och elledningar. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för Tylösandsvägen inom planområdet.

Avtal

Avtal har upprättats med fastighetsägarna för Tylösand 2:39 och 2:150 som reglerar plan- och markkostnader.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget berör fastigheterna Tylösand 2:39, 2:150 och 2:1. Tylösand 2:39 skall utökas med kvartersmark från Tylösand 2:1 för att möjliggöra en utbyggnad av konferensavdelning i norr samt ge mer utrymme för äventyrsgolf i sydväst.

Ledningsrätt och servitut

Tylösand 2:150 belastas av en ledningsrätt (1380K-9327.1) för vatten- och spillvattenledning. Den del av fastigheten Tylösand 2:150 som omfattas av ledningsrätten betecknas med ett u-område i detaljplanen.

Anläggningsåtgärd

Fastigheterna skall åsättas nya andelstal för utförande och drift i gemensamhetsanläggningen Tylösand ga:3 (förvaltas av Tylösands vägförening) med hänsyn till nybebyggelsens omfattning. Detta ska ske i samband med lantmäteriförrättningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaden för upprättande av detaljplan ska belasta ägarna till Tylösand 2:39 och 2:150 vilket kommer att regleras i ett avtal. Kostnader förenade med fastighetsreglering, inköp av mark samt parkeringslösen ska belasta ägaren till Tylösand 2:39 vilket också ska regleras i avtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson
Göran Grimsö

Fastighetskontoret
Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

till detaljplan för
TYLÖSAND 2:39 m.fl.
Carlos Tylösand och Punch Restaurang AB
Söndrum - Vapnö , Halmstad

Byggnadskontoret 28 januari 2009



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

Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av Punch Restaurang AB (Tylösand 2:39) med en konferensavdelning vilket även kommer att beröra fastigheten Tylösand 2:1 då byggnaden ska expandera åt norr. Planen syftar även till att ändra nuvarande markanvändning av restaurang Carlos (Tylösand 2:150) till hotelländamål.

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 miljöpåverkan 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 genomgång av kriterierna.

FAKTOR	PÅVERKAN						KOMMENTAR
	Områdets känslighet			Påverkan på plan-området efter antagen detaljplan			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Platsens betydelse							
Nuvarande markanvändning		x			x		Viss mark som enligt gällande detaljplan medger natur kommer att tas i anspråk för expansion av kvartersmark på Tylösand 2:39.
Översiktsplan			x			x	Förslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.
Internationella konventioner			x			x	Ca 1 km väster om planområdet finns natura 2000-området Työlön. Detta område bedöms inte påverkas av en genomförande av detaljplanen.
Miljöbalkens 3-4 kap. Grundläggande bestämmelser förushållning med mark och vatten			x			x	Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalkens 3 kap 6 § samt riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalkens 4 kap 2 §. Planförslaget bedöms inte påverka förutsättningarna för friluftslivet negativt.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopsskydd, strandskydd etc.			x			x	Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap.
Byggnads- eller fornminnen			x			x	Inga kända fornminnen finns inom området.
Landskapsbild			x			x	Ändringen av detaljplanen kommer inte att påverka landskapsbilden.
Störningar - buller - lukt			x			x	Planändringen kan medföra en marginell ökning av biltrafik. Detta bedöms inte leda till någon ökning av buller eller lukt.

FAKTOR	PÅVERKAN						KOMMENTAR
	Områdets känslighet			Påverkan på plan-området efter antagen detaljplan			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Förorenad mark			x			x	Inga verksamheter som påverkar marken negativt bedrivs eller har bedrivits på platsen.
Olycksrisker			x			x	Bedöms ej föreligga.
Miljökvalitetsnormer - kväveoxider - partiklar - ozon			x			x	Förutsättningarna för denna plan påverkar inte risken för att miljökvalitetsnormer överskrids.

Medverkande tjänstemän

Ann-Charlotte Abrahamsson

Stadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

Plan E 253 K

Detaljplan för

Tylösand 2:39 m.fl.

Söndrum - Vapnö, Halmstad

Byggnadskontoret 1 april 2009

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Datum och tid: 25 februari 2009 kl. 17:30
Plats: Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset
Samrådsunderlag: Detaljplaneförslaget godkändes för samråd av byggnadsnämnden
28 januari 2009 BN § 19

NÄRVARANDE

Boende: Se bifogad bilaga
Ca 15 personer närvarade vid mötet

Halmstads kommun:	Gunilla Andersson Benny Hunemark Joel Blomgren Tommy Andersson	Byggnadsnämndens ordförande Byggnadskontoret Byggnadskontoret Fastighetskontoret
Verksamhetsföre- trädare och konsulter:	Leif Jönsson Jan Palmqvist Margin Sinan	Restaurang Punch Konsult till Punsch Restaurang Carlos

MÖTESANTECKNINGAR

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

Benny Hunemark informerade om detaljplanens formella handläggning.

Joel Blomgren (Planförfattaren) redovisade planförslaget.

FÖLJANDE SYNPUNKTER FRAMFÖRDES:

Ledningsrätt/servitut

Fastigheten Tylösand 2:9 hävdar att det finns ett servitut sedan gammalt där de får rätt att anordna gångväg över Tylösand 2:150. Denna gångstig är viktig för verksamheten och de vill därför behålla stigen.

Kommentar

Detta område är i detaljplanen betecknat som ett u-område. I Lantmäteriverkets register finns ingen sådant servitut registrerat. Däremot finns en registrerad ledningsrätt (1380K-9327.1) vilken omfattar kommunal vatten- och spillvattenledning. Detta område skyddas i detaljplanen med ett u-område. På detta område är det ej tillåtet att uppföra byggnader. I dagsläget finns en gångstig på detta område som används till entré för Tylösand 2:9. Detta är dock inte kopplat till något servitut utan sker av välvilja utav fastigheten Tylösand 2:150.

Trafik

Vad menas med den biten som på detaljplanekartan betecknas med "LOKALGATA"? Innebär det någon förändring?

Kommentar

Detta medför ingen förändring av de befintliga förhållandena. Bestämmelsen tillåter precis samma sak som i dagsläget gällande plan. Anledningen till att vägområdet tas med i denna detaljplan är för att undvika att det blir kvar en "tarm" av den gamla planen. Detta kan annars leda till förvirring av vilken plan som gäller.

Trafik

Vid uppförande av en ny konferensanläggning borde trafiken öka ganska mycket i området. Det är redan i dagsläget mycket trafik på Tylösandsvägen och den håller högre hastighet än vad som är tillåtet. Även stadsbussarna kör mycket fort på denna gata. Kan man göra någon form av hastighetsdämpande åtgärder för att komma till rätta med detta problem.

Kommentar

Hastighetsdämpande åtgärder regleras inte i detaljplan. Synpunkten bör föras vidare till vägföreningen och villaägarföreningen i Tylösand, samt trafikavdelningen på Tekniska kontoret.

Frågor rörande de nya byggnaderna

En deltagare på samrådsmötet ville få en bättre genomgång av skisserna på Punchs utbyggnad samt ett tydliggörande av vad för sorts verksamhet som kommer att bedrivas.

En person på samrådsmötet tyckte att det var positivt att det planeras för året-runt verksamhet i området

Kommentar

Skisserna som är framtagna är endast tidiga skisser som ska visa funktionaliteten av tillbyggnaden. Med största sannolikhet kommer den slutliga ritningen av byggnaden att se annorlunda ut bl. a. kommer takhöjden att minska något, eventuellt kan utrymmena för teknikrummen bli lite lägre.

I den nya utbyggnaden kommer det att i huvudsak finnas konferensrum där det även ska finnas möjlighet till att anordna t.ex. bröllopsmottagningar och liknande. Det kommer inte att förekomma någon discoverksamhet eller nattklubb.

Parkering

Under mötet framkom synpunkter om den parkeringslösning som finns för utbyggnaden av Punch. Den befintliga parkeringssituationen i området är bitvis mycket besvärande. Med en stor tillbyggnad av en konferensanläggning borde det bitvis bli mycket problematiskt med plats för alla bilarna.

Kommentar

Det är ganska vanligt att folk kommer till konferenser med antingen kollektiva färdmedel, taxi eller samåkning. Bedömningen är även att de flesta konferenserna kommer att ske under tidig vår, sen höst och vintern. Under denna tid är det inte så högt tryck på parkeringsplatsen i fråga. Det är främst under sommaren som trycket är som hårdas och bristen som störst på parkeringsplatser i området. Parkering kommer även endast att ske under en kort tidsperiod.

Störningar

Några av deltagarna på samrådsmötet är oroliga för att de nya och tillbyggda verksamheterna kommer att avge störande buller från t.ex. fläktar. De ansåg att dessa bör placeras in mot äventyrsgolfen. Några var även oroliga för att det kommer att bli disco och nattklubb i de nya lokalerna.

Kommentar

Nya byggnader eller tillbyggnader måste uppfylla bullerkrav enligt BBR (Boverkets byggregler). Verksamhetsföreträdare från både Punch och Carlos har inga intentioner på att ha någon form av disco eller nattklubb i de tilltänkta lokalerna. Skulle mot förmodan sådan verksamhet anordnas i lokalerna skall de följas de lagkrav som finns angående bullerstörningar.

Skuggpåverkan

Fastighetsägaren av Tylösand 2:54 är orolig över att hans tomt kommer att skuggas av den nya tillbyggnaden samt tycker att denna kommer för nära hans fastighet. Hans förslag är att man gör delen för teknikutrymmen lägre än övriga tillbyggnaden.

Kommentar

För att redogöra för skuggförhållandena kan man enkelt genomföra en skuggberäkning. Verksamhetsföreträdaren för Punch kommer att se över om man kan göra tillbyggnaden lägre i anslutning till Tylösand 2:54 där man i nuläget har planerat för teknikrum.

Den fördjupade översiktsplanens intentioner

Ska man inte tänka på helheten av det i den fördjupade översiktsplanen tänkta centrumstråket utmed Tylösandsvägen innan man börjar exploatera området med ny bebyggelse.

Kommentar

Utveckling av närområdet till Tylösandsvägen bygger i stor grad på intresse från fastighetsägarna till dem som ligger utmed denna väg. Den fördjupade översiktsplanens intentioner är att nya verksamheter ska öka tillströmningen av människor och därigenom leda till ett mer stadsmässigt klimat.

Omfattning av detaljplanen

Tylösand 2:9 ifrågasätter varför inte deras fastighet ingår i planläggningen av Punch och Carlos? Fastighetsägaren har inkommit med en skrivelse 12 april 2005 och tycker även att det är konstigt att han inte fått något skriftligt svar från kommunen angående hans förfrågan.

Kommentar

När förfrågan inkom till kommunen har den sökande ombetts att komplettera sin förfrågan med en skiss på tilltänkt verksamhet. Detta har dock aldrig skett varför kommunen inte har kunnat ge något formellt besked.

Kommunen kan heller inte pröva ärendet då arbetet pågår med den fördjupade översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn och förfrågan inte överensstämmer med dennes intentioner.

Utbyggnad av Punch och ändrad användning av Carlos har kunnat planläggas tack vara att detta följer den fördjupade översiktsplanens intentioner samt är av mindre omfattning. Förfrågan från Tylösand 2:9 omfattades av en helt ny fastighet inom ett naturområde.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

NÄRVAROLISTA

SAMRÅD

DETALJPLAN FÖR: Tylösand 2:39 m fl
 SAMMANTRÄDESDAG: 25 februari 2009
 PLATS: Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset

NAMN:	FASTIGHET:	ADRESS:
HELDIN LUNDSTRÖM	2:54	GOLFGRÄVEN 11
Akerstin Persson	8:1	Högaasen 3
MARIE M SINAN	2:150	Tylösandsväg 25
Thomas Werngren	2:150	Tylösandsväg 25
ANN-CATHARINE SVENSSON	7:1	HÖGAÅSEN 1
HANS SVENSSON	7:1	- 11 -
Gunnel Westlund	2:9	Tylösandsv. 25 B
Lennart Holmquist	2:9	— 11 —
JACOB KNUDSEN	2:39	
LEIF JONSSON	2:39	
Peter Hanson	2:32	Tylösandsv. 29
Ulrika Johansson	2:32	Tylösandsv. 29
Jenny Håkansson	— 2:34	Tylösandsv. 27
Christine Pettersson	- 2:34	Tylösandsv. 27

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 253 K

Detaljplan för

Tylösand 2:39 m.fl.

Carlos Tylösand och Punch Restaurang AB

Söndrum - Vapnö, Halmstad

Byggnadskontoret 1 april 2009

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 28 januari 2009 BN § 19 genomförts under tiden 11 februari 2009 – 11 mars 2009. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Rådhuset den 25 februari 2009. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Vidare har planförslaget varit tillgängligt i Rådhusets utställningshall, entréplan samt stadsbiblioteket under samrådstiden. Planen har även varit ute på kommunens webbsida under tiden.

Samtliga yttranden har inkommit från de 19 berörda remissinstanserna.

Följande 6 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Tylösands Vägförening
Länsstyrelsen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Halmstad Energi och Miljö AB
Handikapprådet
Tekniska nämnden

Från berörda sakägare har 4 skrivelser inkommit varav samliga med synpunkter.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens
bedömning

Området är utpekade som riksintresse för friluftslivet och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4 kap. Området ligger nära ett riksintresse för kulturmiljövården. Kommunen har gjort bedömningen att planens genomförande inte påverkar riksintresset. Från området är det en knapp kilometer till natura 2000-området Tylön. Kommunen ska redovisa om/hur planens genomförande kan tänkas innebära några konsekvenser för natura 2000-området.

Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning om miljökonsekvensbeskrivning.

Frågan om dagvatten är inte löst för fastigheten Tylösand 2:39. I planbeskrivningen står det att dagvattnet måste tas om hand på den egna tomten men det är inte utrett om marken är lämplig för infiltration. Utredning bör göras innan planen antas.

Utfartsförbud kan övervägas i anslutning till vägkorsningen.

Kommentar:

En skrivelse om natura 2000-området Tylön har lagts till i planbeskrivningen samt behovsbedömningen.

En dagvattenutredning för Tylösand 2:39 har genomförts och en skrivelse om detta har lagts till i planbeskrivningen.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE OCH FL.

Halmstad Energi och Miljö AB (HEM)

HEM planerar att bygga ut fjärrvärmenätet i Tylösand inom de närmaste åren. Ledningarna kommer att förläggas i Tylösandsvägen.

Halmstad stadsnät finns med fiber i området.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Handikapprådet

Handikapprådet är mycket positiv till att det inom området tillskapas nya övernattningsmöjligheter. Eftersom det inom kommunen råder brist på handikappanpassade lägenheter/hotellrum är det angeläget att de nu planerade hotellägenheterna görs tillgängliga.

När det gäller den yttre miljön bör i möjligaste mån gång- och cykeltrafik separeras. Gångvägar skall vara släta och utformas så att de även blir orienterbara för synskadade. Vidare bör handikapparkeringar avsättas på den allmänna parkeringen i anslutning till Punch.

Kommentar:

De nya hotellrummen kommer att följa den standard som anges i Boverkets byggregler. Detaljplanen kommer inte att medföra några förändringar av gång- och cykelbanor inom området.

Två stycken handikapparkeringar finns i dagsläget närmast Punch på den allmänna parkeringsytan. Dessa ska inte förändras efter utbyggnaden utan ligga kvar på samma ställe, infarten till den allmänna parkeringsytan kommer heller inte att förändras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddskontoret har följande synpunkter på planförslaget. I handlingarna anges att dagvattensystemet i Tylösand inte klarar av en ytterligare belastning varför dagvattnet måste omhändertas inom fastigheten. En dagvattenutredning ska göras. En ny plan som medger utökad bebyggelse och mer hårdgjorda ytor bör inte antas före det att dagvattenproblematiken lösts.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka detaljplanen för Tylösand 2:39 m.fl. med följande kommentar: Hur omhändertagande av dagvatten inom fastigheten ska ske bör vara löst före antagandet av planen.

Kommentar:

En dagvattenutredning för Tylösand 2:39 har genomförts och en skrivelse om detta har lagts till i planbeskrivningen.

Tekniska nämnden

Tekniska kontoret tillstyrker planförslaget under förutsättning att de nedan redovisade synpunkterna tillgodoses.

Inom planområdet erfordras eventuellt en flyttning av en gatubelysningsstolpe. Om så blir fallet, förutsätts kostnaden, ca 10 000 kronor belasta exploateringsverksamheten.

Tylöhus har till och från drabbats av mycket svåra översvämningar vid kraftig nederbörd sommartid. Tylösand 2:150 avvattnas till en dagvattenledning i Tylösandsvägen som vid ett ökat flöde kan riskera att bidra till översvämningarna i Tylöhus. Det är därför mycket viktigt att ytterligare dagvatten inte tillförs denna ledning. Formuleringen rörande Tylösand 2:39: "Dagvattenhanteringen skall följaktligen lösas inom fastigheten och bör föregås av en dagvattenutredning." måste skärpas till "Dagvattenhanteringen skall följaktligen lösas inom fastigheten och **skall** föregås av en dagvattenutredning."

Kommentar:

Formuleringen om dagvatten har ändrats i planbeskrivningen. Placeringen av gatubelysningsstolpen i fråga kommer inte att påverkas av den utökade byggnationen. Den behöver således inte flyttas då infarten till den befintliga allmänna parkeringsytan kommer att behållas i oförändrat läge.

Tylösands Vägförening

Som företrädare för Tylösands Vägförening har jag inget att erinra mot föreslagen åtgärd. Ett dilemma är dock att jag inte kan föra talan för alla 267 fastighetsägare i föreningen. Vi har satt in information på vår hemsida och uppmanat medlemmarna att framföra personliga synpunkter direkt till byggnadskontoret.

Vårt nästa styrelsemöte är utlyst till den 18 mars, då även Bostads och Trivselföreningens styrelse deltar. Jag kommer att föra fram ärendet och om någon gemensam erinran kan formuleras återkommer jag senast den 19 mars, om detta accepteras.

Kommentar:

Tylösands Vägförening fick dispens att lämna yttranden till och med 19 mars 2009. Inga yttranden inkom.

YTTRANDE UTAN ERINNINGAR

TeliaSonera (Skanova)
Kulturmiljö Halland
Hallandstrafiken AB
E.ON Gas Sverige AB
Kommunstyrelsen
AB Nissastaden
E.ON Elnät Sverige AB

Swedegas AB
Fastighetsnämnden
Räddningsnämnden
Polismyndigheten
Kommunala Lantmäterimyndigheten
Halmstad och Co

SAMMANFATTNING AV SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Lennart och Kerstin Persson, Tylösand 8:1

Generellt anser vi att den nya byggnaden på Tylösand 2:150 är överdimensionerad i förhållande till tomtytan, den är för lång, för bred och för hög. Byggnaden kommer att ge ett mycket kompakt och "kraftigt" intryck samt ligger nära en skarp kurva och två befintliga anslutningsvägar. Med föreslagen skiss kommer uppehållsytorna för hotellets gäster att bli minimala.

Beträffande parkeringsplatsernas tänkta placering har vi redan framfört en absolut protest, vid ett personligt möte med Joel Blomgren, handläggare för detaljplaneärendet. Högåsen är en relativt smal "gränd" (ca 3 meter på smalaste stället) som från början var avsedd för 4 stycken fastigheter.

Sommartid utgör biltrafiken till och från den kommersiella verksamheten på Solhäll en trafikintensitet som Högåsen aldrig varit avsedd för. (Ibland används även vändplatsen som parkering av gästerna under högsäsong.)

Högåsen utgör ett populärt promenadstråk året om och är givetvis extra frekvent under sommartid. Många barn finns bland de oskyddade trafikanterna (gångbana finns givetvis inte). Att placera parkeringsplatser utmed Högåsen skulle få en betydande trafikmiljökonsekvens.

Bifogar en mycket enkel skiss på ett förslag som vi anser är bättre:

Förslaget innebär i stort att byggnaden flyttas längre in på tomten och parkeringsplasterna snedställs mot Tylösandsvägen. Gångbana förläggs endast på en sida av vägen och breddas.

Argumentet att busstrafiken hindrar parkeringsmöjligheter mot Tylösandsvägen avvisar vi helt och hållet, då det idag råder hastighetsbegränsning 30 km i hela Tylösand.

Vid samrådsmötet framkom att en del av gångbanan skulle bebyggas utmed fastigheten Tylösand 2:39. Detta ställer vi oss frågande till med tanke på att det efter utbyggnaden kommer att vistas ännu mer gäster utanför Punch. Var är det tänkt att dessa ska uppehålla sig på väg dit eller därifrån?

Kommentar:

Byggnadskontoret anser att fastigheten 2:150 klarar av föreslagen bebyggelse och tillika höjd på denna. Höjden på byggnaden kommer inte att bli högre än redan befintlig bebyggelse i området, snarare lägre. Byggnadskontorets uppfattning är inte att byggnaden kommer att upplevas som kompakt och ”kraftig”, utan tack vare sitt modulsystem samt det faktum att den delvis byggs in i höjdskillnaden på tomten får ett relativt småskaligt intryck. Vidare bedöms inte sikten i kurvan att skymmas nämnvärt. En zon med prickmark (mark där byggnader inte får uppföras) finns utritat i detaljplanen för att förhindra att en ny byggnad skulle komma för nära korsningen. Uppehållsytorna på tomten kommer att bli små, dock redovisar skisserna på den nya byggnaden uteplatser och balkonger till samtliga rum samt en större gemensam uteplats i tomtens norra del.

Byggnadskontoret bedömer att parkeringslösningen kommer att fungera samt att bilar och oskyddade trafikanter kan samsas om vägutrymmet, då hastigheten på biltrafiken beräknas vara låg.

Beträffande skissen som lämnats som förslag till en alternativ lösning innebär den att byggnadens yta minskas kraftigt. Det är även oklart huruvida byggnaden går att flyttas in så pass mycket på tomten med tanke på att byggnaden inte får placeras för nära fastighetsgränsen. Vidare så hindrar inte busstrafiken parkeringsmöjligheter utmed Tylösandsvägen, med det är direkt olämpligt att förlägga en större del parkering som ska backa ut på denna gata med tanke på att gatan är en viktig genomfartsväg samt med en frekvent busstrafik.

Den del av gångbanan som kommer att överföras till fastigheten Tylösand 2:39 utgör ingen skillnad mot hur det ser ut i dagsläget. I dagsläget går redan staketet längs med den föreslagna nya gränsen.

Henrik Lundgren, Tylösand 2:54

Under samrådsmötet mottog vi information om att det inte har funnits någon anledning att avvakta den fördjupade översiktsplanen för Tylösand vilken är under arbete. Det vore synnerligen intressant att ta få ta del av skälen till detta beslut.

Under samrådet fick vi även information om att det inte förelåg något behov av att utreda miljökonsekvenserna i en miljökonsekvensbeskrivning. Undertecknad frågar sig vilka miljökonsekvenser som man ska ta hänsyn till, rör det sig endast om aspekter som geologi? Enligt PBL 5 kap. 18 § skall en miljökonsekvensbeskrivning alltid upprättas om det rör sig om fastigheter som skall inrymma hotellkomplex eller fritidsby med tillhörande anläggningar, permanent campingplats, nöjespark m.m. Motsvarar inte utbyggnaden av restaurang Punch inklusive nybyggnationen av Carlos denna kategori?

Det mest anmärkningsvärda med utbyggnaden av Punch är att den utgörs av en fyrkantig tvåvåningsbyggnad med ett platt tak placerad 4 meter från min fastighet, Tylösand 2:54. I detaljplanen finns det dessutom plusprickad mark vilket innebär att eventuella utbyggnader kan komma till stånd. Av ritningen framkommer också att fastighetsägaren har för avsikt att placera ett teknikrum i det hörn av tillbyggnaden som vetter mot min fastighet. Av förslaget framgår också att det är tänkt att anläggas altaner mot grönområdet ända in till tomtgräns.

Den tänkta placeringen samt fasad kommer att kraftigt beskära ljus samt bli ett mycket dominerande inslag från min fastighet. Den tänkta placeringen av teknikrum, altaner och rökande utomhusgäster kommer att generera stora olägenheter för oss. Det är helt oacceptabelt. Man bör även ta hänsyn till att sovrum finns på min fastighet med endast 20 meter ifrån den tänkta konferensutbyggnaden.

Mitt önskemål är att följande beaktas:

- Inte placera teknikrum mot min fastighet.
- Utforma byggnaden på ett sådan sätt att gavel/tak inte blir ett dominant inslag samt möjliggöra ljusinsläpp.
- Ej placera altaner mot grönområdet.
- Skärma av insyn från andra våningen och pergola samt balkong.
- Behålla de befintliga körsbärsträden (2 st) vid tomtgräns som kan tona ner både ljud och tillbyggnaden.
- Minska ner på utökningen av tomten.
- Beräkna maxhöjder ifrån befintlig topografi och höjder som redan belags med bärlager.
- Endast använda den nya delen av verksamheten som konferensavdelning i linje med ansökan.

Sammanfattningsvis vill jag framhålla att jag inte ställer mig negativt till utvidgning av Punchs konferensavdelning under förutsättning att mina önskemål ovan beaktas. Jag menar dock avslutningsvis (i likhet med vad

som framfördes av ett flertal andra fastighetsägare vid samrådsmötet) att ett beslut bör anstå till dess att den fördjupade översiktsplanen för Tylösand fastställs. Det är viktigt att få fram en samordnad plan för hjärtat av Tylösand där alla avvägningar beaktas.

Kommentar:

En utbyggnad av Carlos och Punch är överensstämmande med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen samt av mindre omfattning. Detta är skällen till att man kan ta fram detaljplanen innan den fördjupade översiktsplanen är färdig.

Utbyggnad av Punch och Carlos kan inte jämföras med PBL 5 kap. 18 § då det inte är fråga om varken utbyggnad av hotellkomplex eller utbyggnad utanför sammanhållen bebyggelse. Vilka miljökonsekvenser som har beaktats i planarbetet kan dels läsas i planbeskrivningen men framförallt i behovsbedömningen av miljöbedömningen. Tilläggas bör att länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanens omfattning inte behöver föregås av en miljökonsekvensbeskrivning.

Flertalet av de önskemål som skrivs ovan är av sådan art att de är svåra att reglera i detaljplanen. Vad gäller höjdbestämmelserna så tillåter de inte högre byggnader än vad som redan finns i området. Den korsprickade marken får endast bebyggas med mindre utskjutande byggnadsdelar där byggnadsnämnden prövar detta lämpligt. Det är alltså inte fråga om att hela byggnaden kan komma närmare utan mindre delar som t.ex. trappa till utgång, mindre skärmtak etc.

En bestämmelse om att störningar från bullrande installationer ska minimeras kommer att läggas till i detaljplanen. Vidare har miljö- och hälsoskyddskontoret riktlinjer gällande störande musik.

För Tylösand finns ett övergripande planuppdrag vilket ska göra en generell översyn för hela Tylösand. Detta uppdrag kommer att påbörjas först när den fördjupade översiktsplanen är färdig. Detaljplaner kommer att tas fram utefter förfrågningar från privata intressenter.

Att minska ner tomten skulle medföra att konferensavdelningen skulle bli mindre effektiv och påverka verksamheten negativt. Det finns i dagsläget inte några tankar på att minska varken tomten eller byggrätten för fastigheten.

Skuggpåverkan från utbyggnaden av konferensavdelningen bedöms inte påverka fastigheten Tylösand 2:54 nämnvärt. Under sommaren kommer det ingen skugga över huvudtaget in på tomten. Under vintertid kommer dock fastigheten under ca 3 timmar (denna tid är precis innan solen går ned) på

eftermiddagen att påverkas av skugga från utbyggnaden av konferensavdelningen.

Lennart Holmqvist och Gunnel Westlund, Tylösand 2:9

Vi har följande att erinra. De planerade 6 parkeringsplatserna längs med Högåsvägen, som gränsar till vår tomt, vill vi inte ha placerade så nära vår tomtgräns. Vi föreslår att 2 stycken platser tas bort och istället planteras ett grönområde. Vår trädgård har flera matplatser utomhus åt detta håll, där våra hyresgäster sitter och äter samt fikar eller bara umgås. Vi har även en balkong, där folk ofta sitter och äter, som finns närmast de planerade parkeringsplatserna. Detta önskemål tycker vi är väldigt viktigt att det beaktas om vi ska kunna godkännas planerna på den planerade ombyggnaden.

Kommentar:

Påverkan från bilar som parkerar och kör ut från parkeringen bedöms inte påverka fastigheten Tylösand 2:9 nämnvärt. För övrigt kan dessa parkeringsplatser anordnas redan i dagsläget med befintlig detaljplan. Den nya detaljplanen gör i det sammanhanget ingen skillnad jämfört med den befintliga. Möjlighet finns till att anordna en plantering/häck mellan fastigheterna Tylösand 2:9 och 2:150, detta är dock en sak som respektive fastighetsägare får ta ställning till angående sin egen tomt.

Peter Hansson och Ulrika Johansson, Tylösand 2:45

Leif Johansson och Kristina Pettersson, Tylösand 2:34

Innan vi känner att vi kan samtycka till projektet vill vi veta lite mer om hur byggnaderna skall se ut. Vad ska konferenslokalerna användas till under semestermånaderna? Blir det endast bröllop eller kan det även bli nattklubsverksamhet om de håller ljudnivåerna som råder nu?

Kommer det att göras något åt parkeringen som medför att det ser trevligare ut, då det kommer bli fler bilar som parkerar under hela året. Parkeringen nedanför Tylösandskiosken har t.ex. en häck som går runt hela parkeringen, vilket ser mycket trevligare ut än bara ett staket.

I och med konferensverksamheten kommer det att bli ökad trafik, vilket gör att ett farthinder utanför Punch skulle behövas. Det finns ett farthinder längre ner på vägen utanför fastigheten 2:45, men det har inte hjälpt tillräckligt. Hastigheten hålls ändå inte, en skylt där det står 30 km skulle behövas på den vägen, samt en där det står lekande barn. Detta är bra även för Punch och Carlos gäster då de också befinner sig i området.

Vi har även märkt att nu när Punch startat med luncher (vilket är mycket trevligt) att parkeringen fylls på snabbt, kommer platserna att räcka? Vi tror heller inte att många samåker till konferenser utan att de flesta kommer i egen bil då de många gånger kommer från olika städer i Sverige.

Angående Carlos, kommer rummen att hyras ut på sommaren till semesterfirare eller kommer bara bistron vara igång? Hur många bäddar kommer det vara tillåtet att ha i varje rum?

Om planförslaget blir godkänt för Punch och Carlos, blir det då lättare för fastigheten 2:9 bakom Carlos att också få bygga stugor för uthyrning som de velat få igenom?

Om man ska göra något trevligt i och med detaljplanen tycker vi att man kanske ska försöka att få det trevligt runt omkring också, så att turisterna slipper fråga var Tylösand centrum ligger. Gör det trevligt t.ex. runt kiosken med blommor, lekplats och bänkar. Tylöhus har verkligen lyckats att göra det trevligt runt hotellet. Det skulle funka runt Punch och Carlos också. Det kostar men det får man tillbaka genom turismen, idag tror vi inte att många blir så imponerade av området Tylösand. Tur att hotellet och stranden finns. Som sagt ska man nu göra något trevligt med utbyggnad av Punch och Carlos så tycker vi, som det diskuterades på samrådsmötet, att man skall göra det trevligt runt omkring också, samt att vi som bor på gatan ska känna oss säkra från trafiken då den kommer att öka, speciellt då vi har småbarn.

I övrigt är det riktigt trevligt att det händer lite i Tylösand, vi är öppna för fler dialoger.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar att det endast får förekomma hotell- och restaurangändamål samt därmed samhörig verksamhet inom fastigheten. Det är sedan upp till verksamhetsutövaren att ta ställning till vad som ska ingå i dennes verksamhet. Detaljplanen reglerar alltså inte huruvida man kan ha nattklubsverksamhet eller inte. Hur många bäddar som kommer att vara tillåtet i varje rum regleras av brandskyddskrav och är bl.a. beroende på rummens storlek.

Detaljplanen kommer inte att medföra att man gör några åtgärder för parkeringsytan. Den kommer således att se ut precis som i dag.

Hastighetsdämpande åtgärder och trafikskyltar regleras inte i detaljplan. Synpunkten bör föras vidare till vägföreningen i Tylösand samt trafikavdelningen på Tekniska kontoret.

Parkering för Punch har reglerats i enlighet med de parkeringsnormer som kommunen har. Det har i detta fall medfört 18 stycken parkeringsplatser för Punch vilket man kommer att tillgodose genom parkeringslösen (se vidare i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen).

Att detaljplanen för Punch och Carlos blir antagen påverkar inte huruvida Tylösand 2:9 kommer att få bygga ut.

Syftet med denna detaljplan är inte att ta ett helhetsgrepp av området mellan hotell Tylösand och Carlos/Punch. Den berör endast förändring av verksamhet samt utbyggnad av

verksamhet. Något övrigt kommer inte att behandlas inom detaljplanen.

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.

Synpunkter vid samrådsmötet 25 februari 2009

Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas i ett eget dokument.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför några mindre revideringar och kompletteringar av detaljplaneförslaget. De förändringar som genomförs bedöms inte medföra några olägenheter för boende i området varför planförslaget kan antas utan ytterligare samråd.

- Ett avsnitt om natura 2000 läggs till i planbeskrivningen och behovsbedömningen.
- En dagvattenutredning för Tylösand 2:39 har genomförts och en skrivelse om detta har lagts till i planbeskrivningen.
- Samrådstiden för Tylösands vägförening har utökats till och med 19 mars 2009. Inga synpunkter har inkommit.
- En bestämmelse om minimering av störningar från t.ex. ventilation och teknikutrymmen har lagts till i detaljplanen.
- H2 bestämmelsen har uppdaterats efter önskemål från fastighetsägaren med att fastigheten får innehålla en bostadslägenhet för tillsyn och övervakning av verksamheten.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Olämplig lokalisering av parkering för Tylösand 2:150 (Carlos)
- Önskemål om minskad byggnadshöjd för Tylösand 2:150 (Carlos)
- Tillåten byggnadsarea samt placering av byggnad på Tylösand 2:150 (Carlos)
- Att byggnaden på Tylösand 2:150 (Carlos) flyttas längre in på tomten och att parkeringen snedställs mot Tylösandsvägen
- Utbredningen av tillbyggnaden på Tylösand 2:39.
- Skuggpåverkan av tillbyggnaden på Tylösand 2:39
- Önskemål om separering av gång- och cykeltrafikanter
- Inte utöka Tylösand 2:39 (Punch) ut mot gångbanan
- Avvakta detaljplanering och exploatering av Punch och Carlos till dess att den fördjupade översiktsplanen är färdig
- Utbyggnaden av Punch kommer att hamna för nära Tylösand 2:54, vilket kan ge störningar i form av buller, skugga och insyn
- Önskemål om minskad höjd för utbyggnaden av Punch
- Minska ned den tänkta utökningen av fastigheten Tylösand 2:39

(Punch) åt norr

- Uppsnyggning av området mellan hotell Tylösand och planområdet samt den allmänna parkeringsytan. Exempel på åtgärder kan vara: planteringar, bänkar, lekplats, häckar etc.
- Tillskapande av farthinder utanför Punch och Carlos
- Uppsättning av fler hastighetsskyltar samt en lekande barn skylt

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Boende med besvärsmätt

Lennart Persson	Tylösand 8:1	Högåsen 3	302 73
Kerstin Persson	Tylösand 8:1	Högåsen 3	302 73
Henrik Lundgren	Tylösand 2:54	Golfbanevägen 11	302 73
Lennart Holmqvist	Tylösand 2:9	Tylösandsvägen 25 b	302 73
Gunnel Westlund	Tylösand 2:9	Tylösandsvägen 25 b	302 73
Peter Hansson	Tylösand 2:45	Tylösandsvägen 29	302 73
Ulrika Johansson	Tylösand 2:45	Tylösandsvägen 29	302 73
Leif Johansson	Tylösand 2:34	Tylösandsvägen 27	302 73
Kristina Pettersson	Tylösand 2:34	Tylösandsvägen 27	302 73

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

Tylösand 2:39

HALMSTAD

Dagvattenutredning

Arb. nr. DG 10 094

Södra Ekeryd 2009-03-08

**Dagsgårds VVS Konsulter AB
Södra Ekeryd 123
314 93 HYLTEBRUK**

**Tel: 0345-175 40, Fax: 0345-718 04
Mobil: 070-545 57 67
E-post: hakan@dagsgard.se**

Handläggare: Håkan Dagsgård

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	sid	2
2. Uppdrag	sid	3
3. Nuläget	sid	4
4. Samrådshandling för detaljplan	sid	5
5. Förslag	sid	6
Källor	sid	7
Bilaga 1		

1. Sammanfattning

Dagvatten

Dagvatten tas omhand inom fastigheten via två befintliga perkolationsmagasin och ett nytt system med infiltrationskassetter (LOD). Perkolationsmagasin och infiltrationskassetter är och blir placerade i mark som inte skall bebyggas.

Dränering

Befintligt dräneringssystem fungerar idag utan anmärkning. Vid eventuella framtida behov så kan dräneringsvatten pumpas till infiltrationskassetter.

2. Uppdraget

Punch fastighets AB har uppdragit åt Dagsgårds VVS konsulter att utföra Dagvattenutredning för fastigheten Tylösand 2:39.

3. Nuläget

Dagvatten

Fastigheten är inte ansluten till det allmänna dagvattennätet och ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

Omhändertagande av dagvatten är idag utfört på två sätt.

För de äldsta delarna, byggda innan 2002, är utförandet okänt. Det är sannolikt att systemet är kopplat till spillvattensystemet.

För delar byggda efter 2002 så är lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) utfört. Perkulationsmagasin för LOD är dels placerat i sydöstra hörnet av golfbanan och dels i ett östligt läge bakom huvudbyggnad.

Dränvatten

Anslutning för dränvatten är idag inte känt.

Skador som kan härledas till bristande dränering kan inte konstateras på den befintliga byggnaden.

Dräneringsfunktion fungerar idag.

Eventuella äldre dräneringsledningar torde på grund av ålder vara utan funktion.

4. Samrådshandling för detaljplan

Samrådshandling för detaljplan redovisar att:

- planområdet omfattar ca 0,48 ha mark.
- Tylösand 2.39 ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten
Dagvattenhantering skall följaktligen lösas inom fastigheten och föregås av en dagvattenutredning.

5. Förslag

5.1 Dagvatten

Befintliga perkolationsmagasin med tillhörande system bibehålls.

För dagvattenledningar som idag troligtvis är anslutna till spillvattensystem samt för tillkommande dagvatten utförs ett nytt system för LOD i prickområde mot naturmark i norr.

Ledningssystem utförs med självfall.

Då ytan för det avvattnade området understiger 10 000 m² dimensioneras systemet för en sannolik regnintensitet (is) på 0,013 l/s, m².

LOD system utförs med infiltrationskassetter (enligt Mark AMA 07 PDY.4)

Grundvatten yta i provgrop utförd i läge för nytt kassettsystem är belägen ~ 2m under ny marknivå.

5.2 Dränvatten

Då byggnaden idag inte uppvisar några skador på grund av bristande dränering föreligger för närvarande inget behov av åtgärder.

Vid eventuella framtida problem så kan dräneringsvatten pumpas till nytt kassettsystem för infiltration.

5.3 Gemensamt för dag- och dränvatten

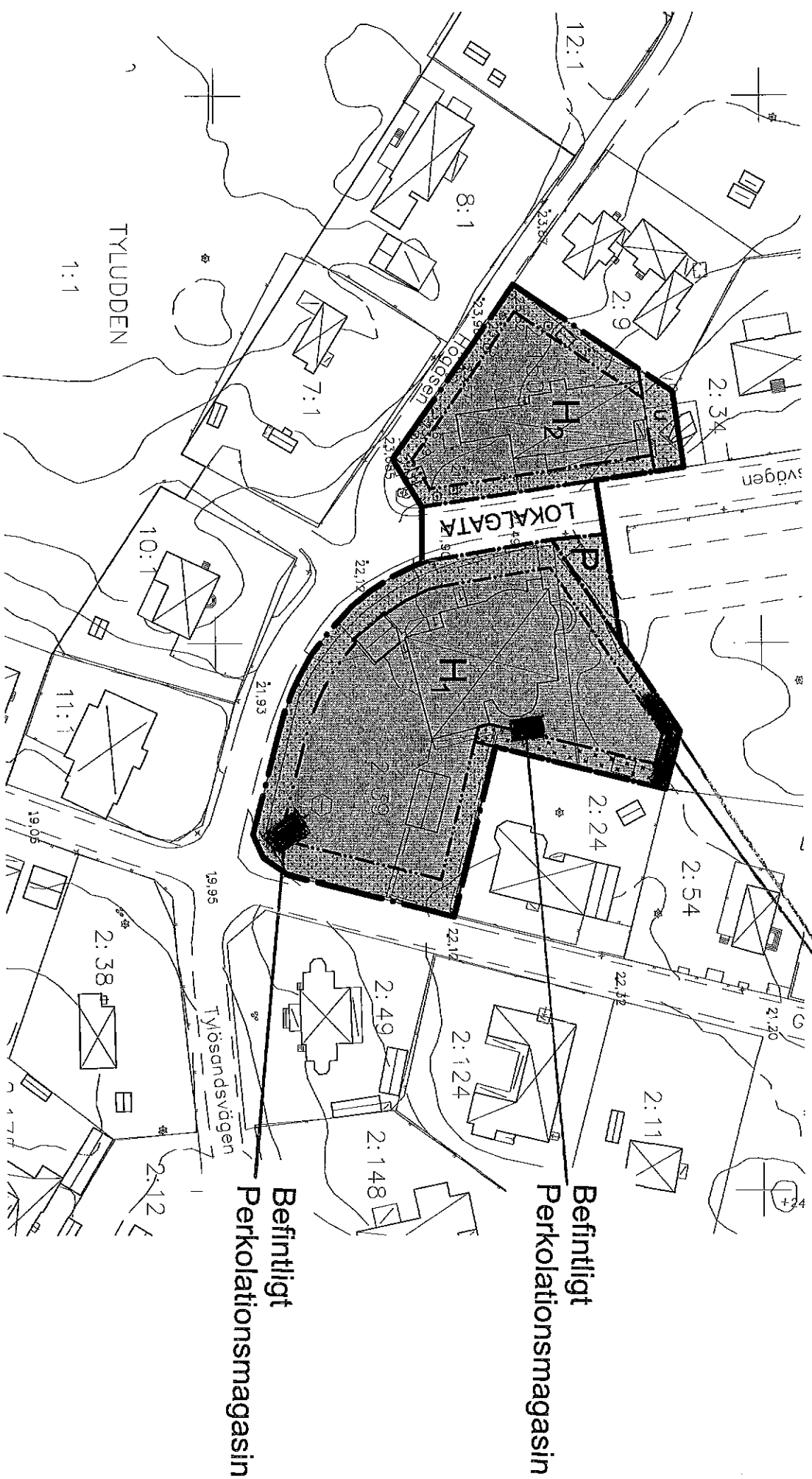
Befintliga perkolationsmagasin och ett nytt system med infiltrationskassetter tillser att dagvatten tas om hand inom fastigheten. Perkolationsmagasin och infiltrationskassetter är placerade så att vattnet från LOD inte kan förorsaka skador på byggnader belägna på fastigheten.

Dränvatten kan vid behov pumpas till nytt system med infiltrationskassetter.

Pumpning säkerhetsställer att inte byggnaden skadas av eventuellt återläckande vatten till dräneringen.

- Källor:**
- 1 Plan E 253K, samrådshandling
 - 2 Utdrag från karta över ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten. Kartan upprättad av Halmstad kommun.

Nytt kassettsystem
för infiltration (LOD)



Bilaga 1 till dagvattenutredning
för Työsand 2:39



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

HALMSTADS KOMMUN	
BYGGNADSNÄMNDEN	
Ink.	2009 -08- 11
Dnr	Plan 18/08

BESLUT

1 (5)

2009-08-10

403-9043-09

Rek med mb

Lennart och Kerstin Persson

Villa Högåsen

302 73 Halmstad

**Överklagande av byggnadsnämndens beslut den 1 april 2009
§ 107 att anta detaljplan för Tylösand 2:39 och 2:150, Halmstads kommun.**

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandet och fastställer detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos regeringen (miljödepartementet), se bifogad bilaga.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Planföresättningar

Planområdet ligger i den södra delen av Tylösand utmed Tylösandsvägen ca 9 km från Halmstads centrum.

Planen syftar till att möjliggöra utbyggnad av restaurang Punch (Tylösand 2:39) med en konferensavdelning. Planen syftar även till att ändra nuvarande markanvändning av restaurang Carlos (Tylösand 2:150) till hotelländamål.

Kommunen arbetar med en fördjupad översiktsplan för Tylösand (utställningsskede). I den anges användningen för området Hotell: Tylösand har utvecklats till en samlings-, träff-, och målpunkt för området.

Verksamheten är även viktig för stadsdelen och har idag en funktion som centrumplats. För att komplettera detta och skapa ytterligare offentliga rum föreslås Tylösandsvägen från hotellet till Golfbanevägen utvecklas i karaktär mot centrumplats och samtidigt skapa ett rörelsestråk söderut. Tylösand föreslås utvecklas som turistort med ökat utbud av service och aktiviteter. Den fördjupade översiktsplane ställer sig positiv till utvecklingen av befintliga pensionat för korttidsboende inom området. Gällande detaljplaner anger hotell- och restaurangverksamheter för Tylösand 2:39 och bostäder för Tylösand 2:150.

Hela Tylösand omfattas av riksintresse för friluftslivet enligt Miljöbalkens 3 kap 6 §. Området omfattas även av riksintresse för det rörliga friluftslivet och särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4 kapitel 2 och 4 §§.

Överklagandet

Kommunstyrelsens beslut har överklagats av:

Postadress
301 86 HALMSTAD

Besöksadress
Slottsgatan 2

E-post
halland@lansstyrelsen.se

Telefon
035 - 13 20 00

Namn
Lennart och Kerstin Persson

Diarienumr
403-9043-09

Fastighet
Tylösand 8:1

Ovanstående namngivna personer har senast under samrådsremissen skriftligen lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Kommunen har underrättat dessa i enlighet med reglerna i 5 kap 30 § PBL. Länsstyrelsen anser därmed att dessa har rätt att överklaga. Överklagan tas upp för prövning.

I överklagandeskrivelserna framförs bland annat följande:

- Den lilla smala återvändsgränden Högåsen är ursprungligen avsedd för fyra fastigheter. Denna skall nu belastas med trafik till kommersiell verksamhet. Högåsen är ett populärt promenadstråk där många barnfamiljer går med små barn. Gångbana finns inte.
- Verksamhetsansvarig står fri från avgift till Tylösands vägförening eftersom Carlos har adress Tylösandsvägen, vilken tillhör det kommunala vägnätet.
- Lägenhetshotellet blir för stort och skrymmande mitt i en hårt trafikerad korsning.
- De klagande anser inte att planen är av mindre omfattning och att det inte behövs någon miljökonsekvensutredning. De anser att man bör avvakta den fördjupade översiktsplanen.
- Utformningen passar dålig in i den småskaliga kringliggande bebyggelsen. De klagande vill se en bättre presentation av hur byggnaderna kommer smälta in i miljön.
- De klagande undrar hur det ska gå till att utforma byggnaden tillgängligt för handikappade.
- De klagande förutsätter att inget bygglov beviljas förrän man sett att det verkligen går att lösa dagvattnet.
- De klagande oroas av att övernattande innebär störningar på kvällarna.
- De klagande anser att någon på kommunen måste ta ett helhetsgrepp om utvecklingen av Tylösand.
- De klagande tillägger att de har problem med vattentrycket under högsäsong. De undrar hur de nya planerna kan påverka detta förhållande.

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen har för rubricerad detaljplan den 23 april 2009 beslutat att någon 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 miljö kvalitetsnorm 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.

Besiktning på platsen

Länsstyrelsen har studerat förhållandena på platsen.

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 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 godhushållning.

I 2 kap 3 § PBL anges att bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad. Bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion. Bebyggelse och anläggningar som för sin funktion kräver tillförsel av energi skall lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

I 3 kap 2 § PBL anges att byggnader skall 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.

I kap 5 § 2 PBL anges att vid utformningen av en detaljplan skall skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

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.

Länsstyrelsen finner ingen anledning av att göra en annan bedömning av trafiksäkerheten och trafiknätets standard än vad kommunen gjort. Angående utfarten från Tylösand 2:150 konstateras att planbeskrivningen förvisso föreskriver att utfart skall ske mot Högåsen men att det på plankartan inte finns irriterat något utfartsförbud mot Tylösandsvägen.

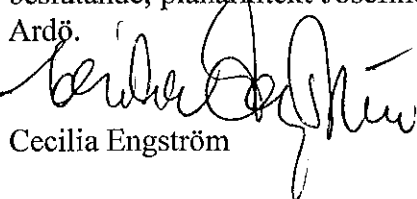
Klaganden framför synpunkter på att byggnaden blir för stor och skrymmande. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning i fråga om exploateringsgrad än den kommunen gjort. Angående krav på bättre presentation av byggnaden så reglerar detaljplanen endast en volym och inga andra detaljer kring utformningen av bebyggelsen.

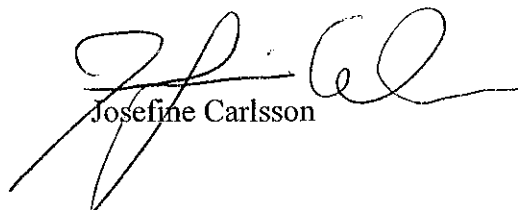
Länsstyrelsen anser inte att planen medför sådana förändringar att planens genomförande innebär betydande miljöpåverkan.

Eventuella störningar från övernattande gäster bedöms inte innebära betydande olägenhet för de klagande.

Med hänsyn till de förutsättningar som gäller för området bedömer Länsstyrelsen att planförslaget har en sådan utformning som ligger inom ramen för det handlingsutrymme som PBL ger kommunen. Länsstyrelsen konstaterar att förslaget uppfyller bestämmelserna i 1, 2 och 3 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 chefsjurist Peter Ardö.


Cecilia Engström


Josefine Carlsson

BESLUT

5(5)

2009-08-10

403-9043-09

Bilaga

Hur man överklagar

Kopia (lösbrev)

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun

Byggnadskontoret i Halmstads kommun

Lantmäterienheten i Halmstads kommun

Planmappen

Planarkivet



Miljödepartementet

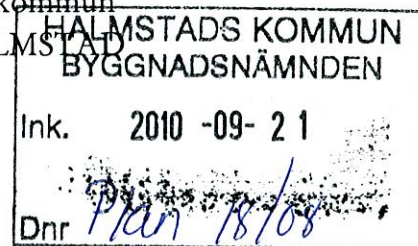


Regeringsbeslut 10

2010-09-09

M2009/3244/F/P

Halmstads kommun
301 05 HALMSTAD



Överklagande i fråga om detaljplan för Tylösand 2:39 m.fl., Söndrum-Vapnö, Halmstads kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun beslutade den 1 april 2009 att anta detaljplan för Tylösand 2:39 m.fl., Söndrum-Vapnö, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Hallands län den 10 augusti 2009 att avslå överklagandet, se *bilagan*.

Lennart och Kerstin Persson har överklagat länsstyrelsens beslut. De har hänvisat till vad de tidigare framfört och anfört bl.a. följande. Lägenhetshotellet som planeras på Tylösand 2:150 blir alltför stort med hänsyn till tomtytan och kommer att ligga för långt ut i en hårt trafikerad vägkorsning. De protesterar mot avsikten att placera nio av hotellets parkeringsplatser mot den smala återvändsgränden. Den bebyggda ytan och parkeringsplatserna ger mycket begränsad yta kvar för uppehålls- och vistelseutrymme. Utformningen av byggnaden, tvåplans modulsystem med balkonger, stämmer inte in i ett område som planeras vara centrumplats för badortsidyllen Tylösand. Att flytta byggnaden längre in på tomten är en bättre lösning, i synnerhet om större omsorg läggs vid utformningen av fasaden mot centrumstråket. De har kallats till informationsmöte, fått framföra sina åsikter och lagt tid och arbete på att överklaga. Inte i någon del har kommunen lyssnat på dem eller gjort några ändringar. De har till stöd för överklagandet bifogat fotografier.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen har i detta ärende endast att pröva den nu överklagade detaljplanen. Vid denna prövning har regeringen enligt 13 kap. 8 § plan-

och bygglagen (1987:10), förkortad PBL, att antingen fastställa eller upphäva planbeslutet i dess helhet. Regeringen kan inte pröva en annan planutformning än den som kommunen antagit. Frågor som rör den närmare utformningen och placeringen av byggnader och parkeringsplatser prövas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Vad gäller invändningen om brister i samrådet konstaterar regeringen att formerna för hur sakägare och andra ska beredas tillfälle till samråd inte regleras i PBL. Av handlingarna i ärendet framgår att samråd skett och att Lennart och Kerstin Persson haft möjlighet att framföra synpunkter på detaljplanen innan den antogs av kommunen. Av det särskilda utlåtandet över inkomna synpunkter framgår också att klagandena framfört erinringar mot planförslaget. Regeringen finner 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 beslut att anta detaljplanen inte tillkommit i laga ordning. Vad Lennart och Kerstin Persson anfört om att hänsyn inte har tagits till de i ärendet framförda synpunkterna utgör inte skäl till annat ställningstagande.

Vid ärendets prövning i övrigt finner regeringen att de olägenheter i form av bl.a. påverkad närmiljö som detaljplanen kan medföra för Lennart och Kerstin Persson inte kan vara så betydande att planen av det skälet inte kan godtas. Vad Lennart och Kerstin Persson framfört om vald planutformning och exploateringsgrad utgör inte skäl för att regeringen med anledning av deras överklagande ska upphäva planbeslutet. Regeringen finner inte heller att vad Lennart och Kerstin Persson anfört i övrigt utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Ulrika Agerskans

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen i Hallands län (handlingar återsänds)

Lennart och Kerstin Persson, Villa Högåsen, 302 73 Halmstad

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 1 april 2009 § 107 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **TYLÖSAND 2:39 m.fl. Carlos Tylösand och Punch Restaurang AB. Halmstad.** Kommunens aktbeteckning är E 253 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 9 april 2009.

Länsstyrelsen har den 23 april 2009 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 10 augusti 2009 avslagit överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har genom beslut den 9 september 2010 avslagit överklagandet. Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 9 september 2010.**

Byggnadskontoret den 22 september 2010.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

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