

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan 20/01
Detaljplan för
TYLÖSAND 2:230, ny restaurangentré,
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 2001-11- 07

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med foton och illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Primärkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning med illustration och genomförandebeskrivning. Efter samrådet tillkom särskilt utlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen med illustration 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

Detaljplanen skall ge möjlighet för tillbyggnader av Hotell Tylösands restaurang- och konferensdelar i södra delen av fastigheten.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Ställningstagande

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

PLANOMRÅDETS LÄGE, OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Hotell Tylösand är beläget vid kusten väster om Halmstad. Planområdet omfattar en mindre del av fastigheten som ägs av Tylösands havsbad. Angränsande Tylösand 2:1 ägs av kommunen. Södra fastighetsgränsen föreslås justerad.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Hotellet ligger inom område för befintlig bebyggelse, gränsande till stranden som är ett viktigt närrekreationsområde.

Gällande detaljplaner

Förslaget berörs av två planer (se utsnitt på sidan 5):
Byggnadsplan fastställd 1983-05-16 av länsstyrelsen (arkiv plan 721)
Detaljplan antagen av KF 1996-10-24 (arkiv plan 925)

Uppdrag

Planuppdraget behandlades i byggnadsnämnden 2001-06-13 §263.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området kring byggnaderna är småkuperat. Mellan hårdgjorda ytor finns varierade former av grönytor och inslag av uppstickande bergsknallar.

Geotekniska förhållanden

För eventuella utredningar av geoteknik m.m. svarar byggherren.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelsens utformning

Hotellet har under en längre tidigare epok byggts ut i olika etapper. I samband med upprustningar och utvidgningar av byggnaderna försöker nuvarande ägare återskapa en mer sammanhållen arkitektur. Se foton sidan 4.

detaljplan

De i söder planerade tillbyggnaderna sker på mark som i gällande planer betecknas som mark som inte får bebyggas vilket föranleder denna planändring. Den kuperade terrängen ger svårigheter att ange hushöjder från mark. I planförslaget anges därför alla höjder i meter över nollplanet. Motsvarande höjder för omkringliggande markytor återfinns på grundkartan.

restaurangentré

Föreliggande förslag skall i första hand ge möjlighet för en ny restaurangentré och en breddning av förbindelsegångarna åt norr och väster. Se illustrationskarta sidan 6. För dessa tillbyggnader utformas taken som pulpettak där innanförliggande kanaler och huvar kan döljas.

Det skyddade hörnet mellan huskropparna nyttjas för uteservering och pausyta. En tältduk får idag utgöra regnskydd. Nu planeras ett permanent tak grönbeklätt med sedum.

konferens-
byggnad

Även konferensbyggnaden i söder planeras byggas om. Första plan, i souterräng mot väster, rymmer sommarkiosk med uteservering. Överliggande våningsplan har en långsgående balkong. Här planeras ny fasad i liv med ytterkant av denna. I planförslaget ges utrymme för en ny mer avgränsad balkong.

Eventuell ombyggnad av taket sker inom totalhöjden för gällande detaljplan. Höjden föreslås ej ändras.

Tillgänglighet och gångtor

Golvhöjden för den breddade gallerigången mot söder kommer att ligga under marknivå och höjdskillnaden tas upp i vägglivet så att gångytorna kan plattläggas fram till fasad. Samtidigt föreslås de allmänna gångytorna utvidgas fram till tillbyggnadens fasad. Entréramper blir anpassade för rullstol.

Vid en breddning av byggnaden kan dock passagen upplevas som trängre. Tillfälliga transporter skall kunna nå konferensbyggnaden. Förhållandena bör lämpligen ses över i samband med projekteringen. Eventuellt kan delar av gräsplanteringen tas bort så att plattläggningen kan utvidgas till att möta de uppstickande bergsklackarna dikt an. Här går badgäster och flanörer på väg till stranden. Hotellets utbyggnad i väster, Solgården, har gäster och publik som passerar. Det är alltså välfrekventerade ytor som bör ges en omsorgsfull utformning i samråd med tekniska kontoret. Helst bör allmänna och privata ytor gestaltas i en helhet.

Gator och trafik

parkerings

Tillbyggnaderna innebär en utvidgning av byggnadsytan med ca 300 kvm. Enligt parkeringsnorm för Halmstad erfordras 11 platser vilket regleras i samband med bygglovgivningen.

Teknisk försörjning

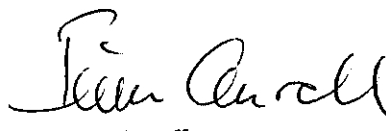
Allmän teknisk försörjning synes ej påverkas.

Geologi och geotekniska undersökningar

För utredningar av geoteknik m.m. svarar byggherren.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

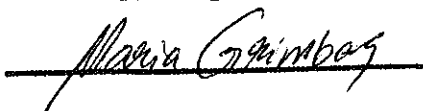

Finn Aurell

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I
Halmstad beslut... 2001-11-07
§..... 413.....
i tjänsten

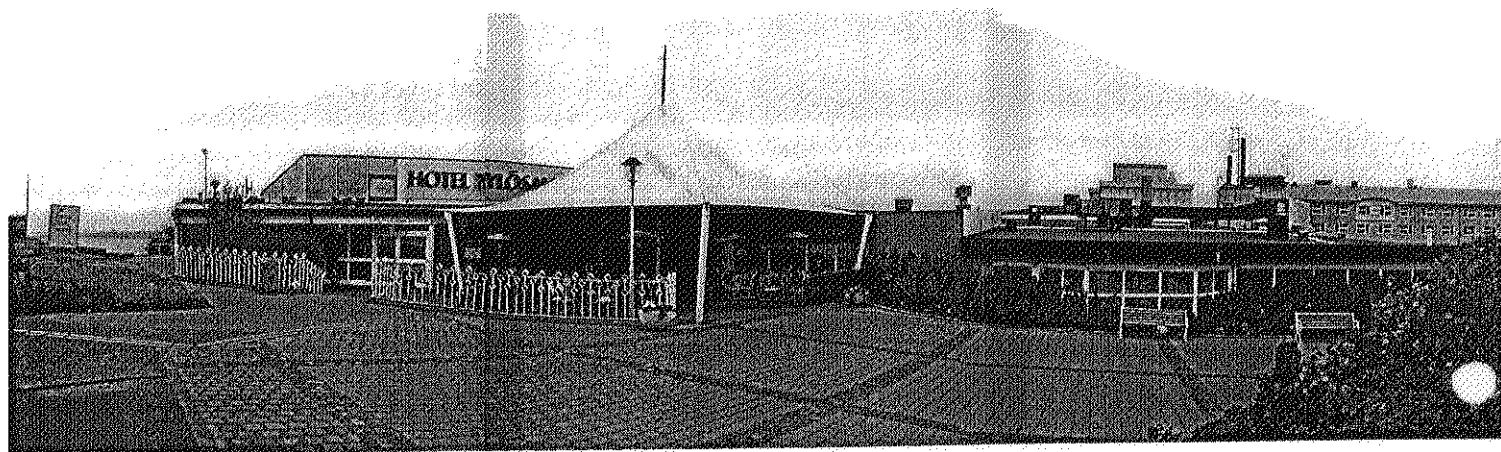


Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

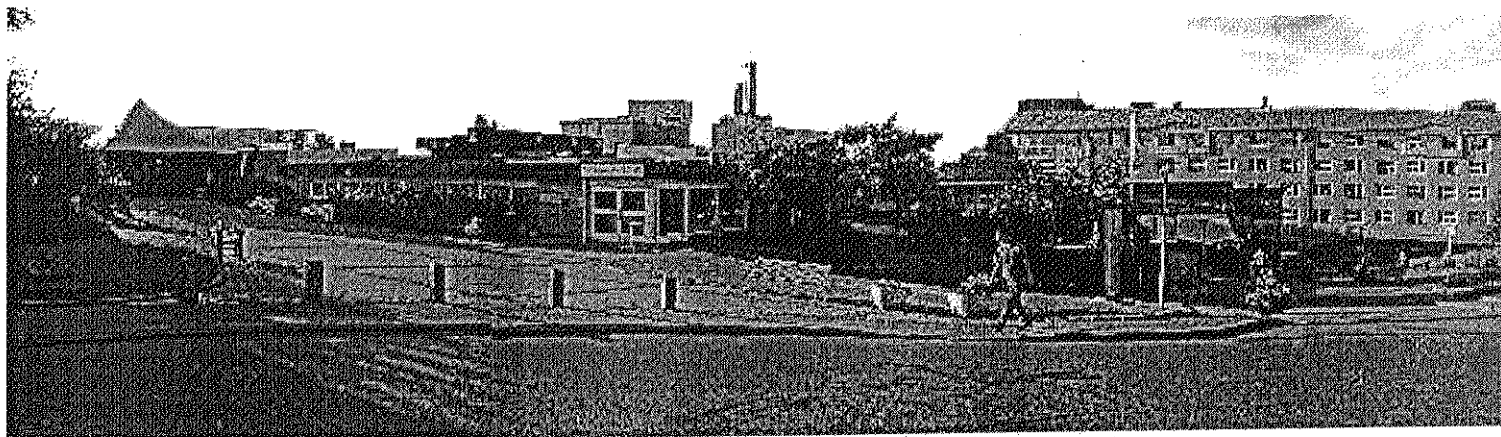
2001-12-06



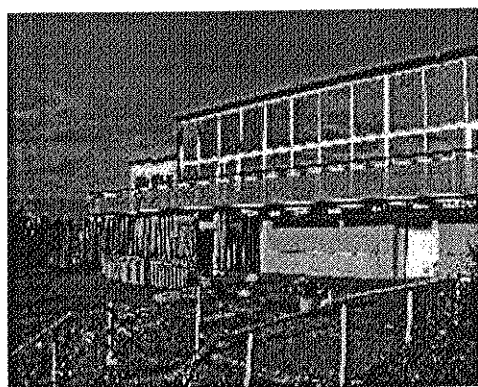
Fotoinventering augusti 2001



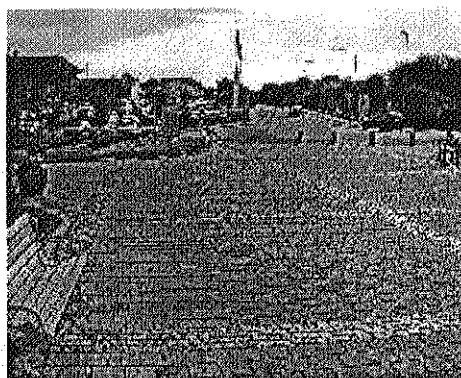
Uteservering /pausyta där tältduk utgår till förmån för nytt tak.



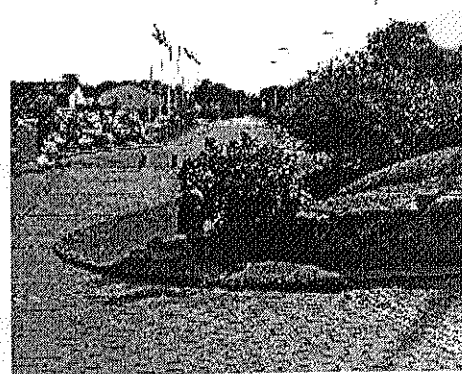
Restaurangentrén (sedd från vändplatsen) som skall byggas till.



Västra fasaden, som planeras byggas till i senare skede.

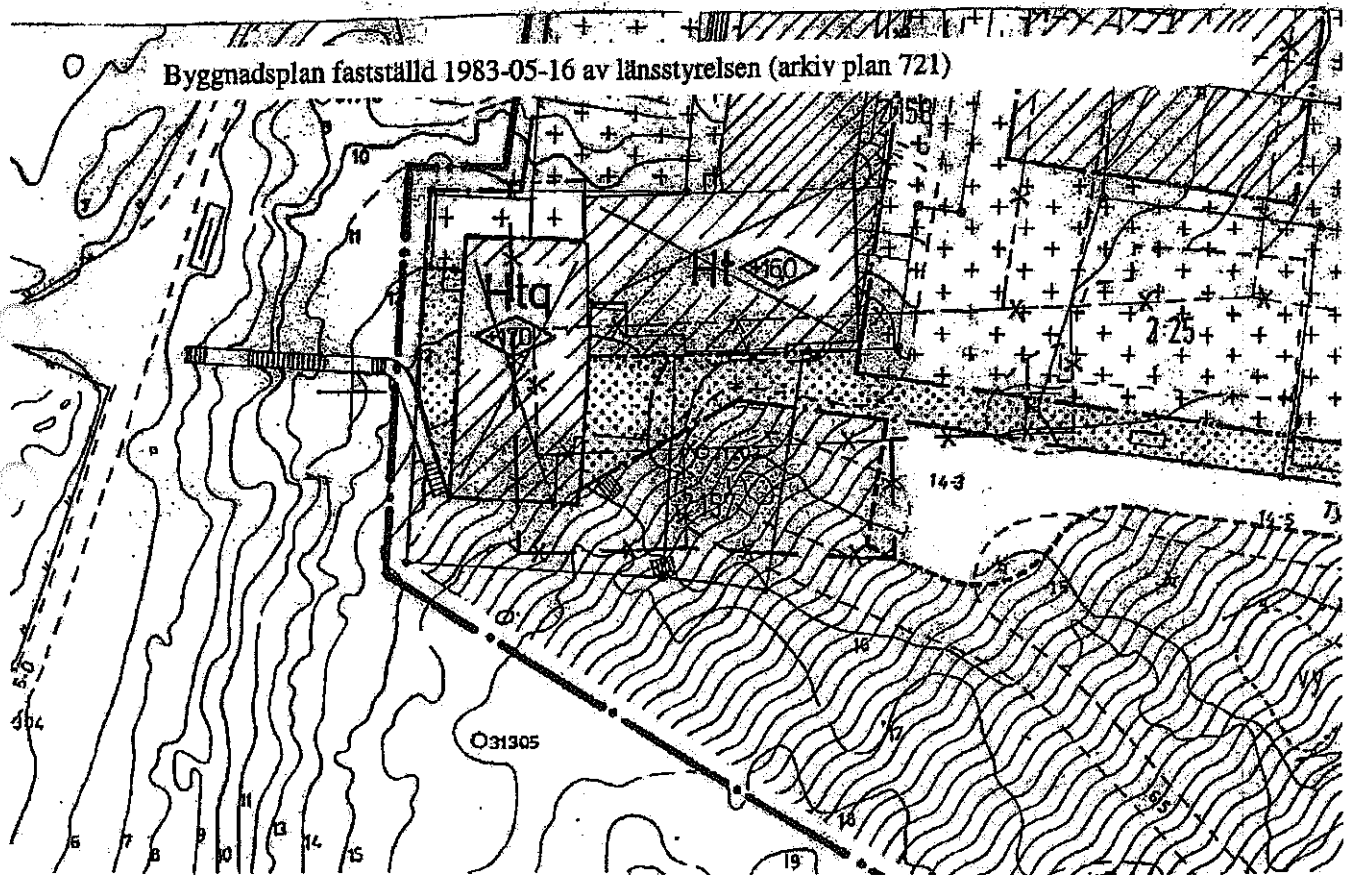


Entréytan (sedd från väster mot Tylöhusvägen)



Entréytan (sedd från väster mot Tylöhusvägen) med oval grönyta.

Utsnitt av gällande detaljplaner i skala 1:1000



Nedan visas detaljplan antagen av KF 1996-10-24 (arkiv plan 925)

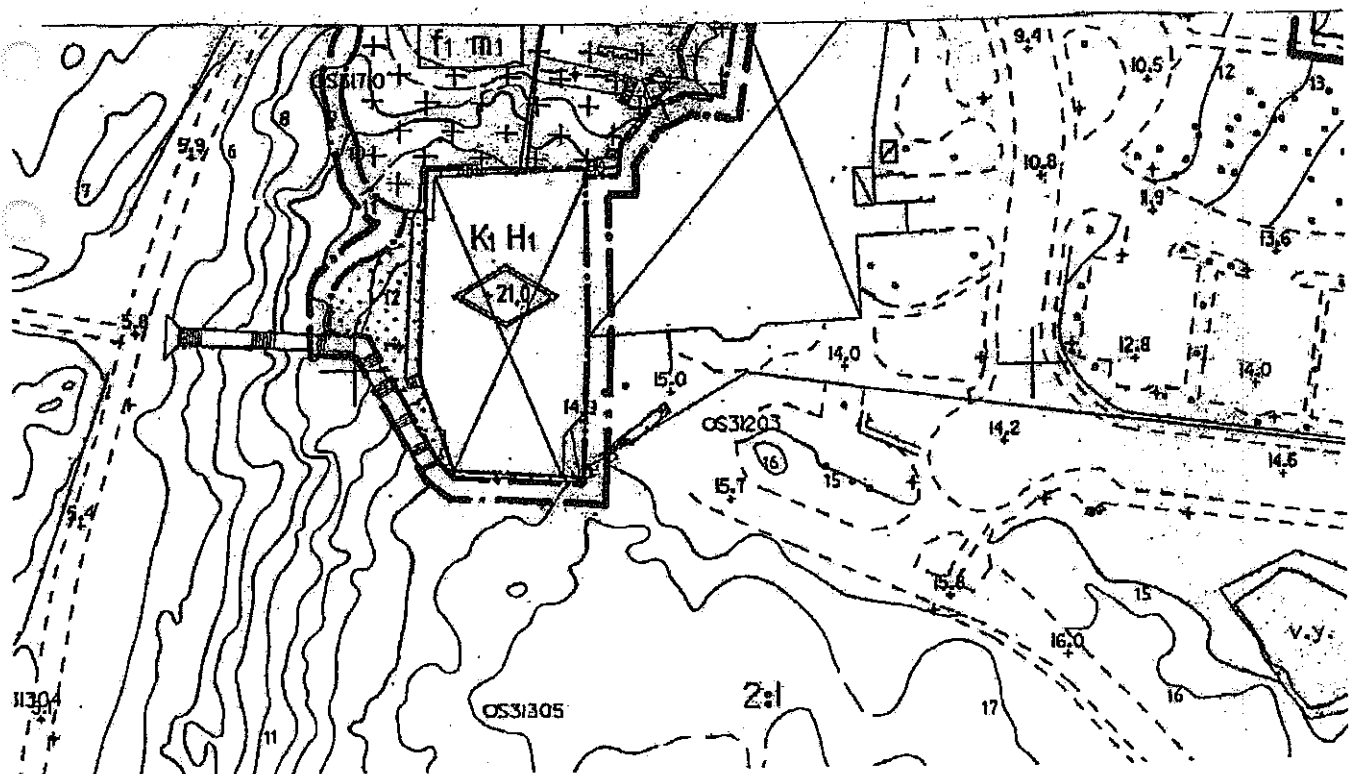
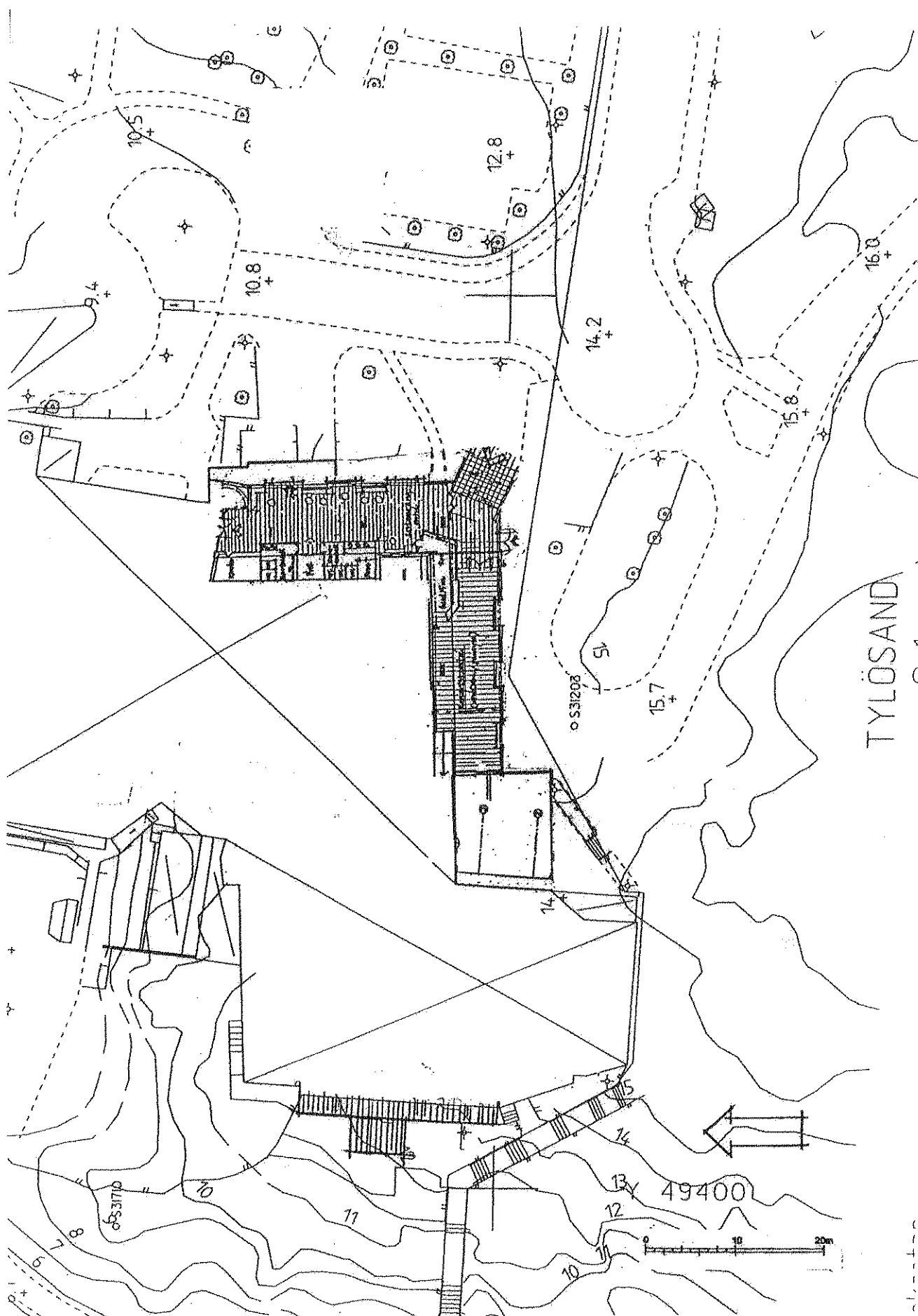


Illustration med ny restaurangentré mot öster och en breddning av förbindelsegångarna. Viss tillbyggnad samt ny balkong mot väster.



ANTAGANDE HANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan 20/01
Detaljplan för
TYLÖSAND 2:230, ny restaurangentré,
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 2001-11- 07

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. Något planprogram utarbetas ej.

Tidplan för detaljplanens handläggning med enkelt förfarande

Samrådsbeslut i BN	12 september
Antagande i BN	7 november
Laga kraft (tidigast)	5 december

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft av hänsyn till förslagets ringa omfattning. (Enligt PBL 5:5 kan genomförandetiden anges till minst 5 och högst 15 år.)

Huvudmannaskap, Ansvarsfördelning, Avtal

Halmstads kommun är ej huvudman för den allmänna platsmarken i söder. Kommunen står dock som ägare till fastigheten Tylösand 2:1 som utökas något.

Planerade tillbyggnader sker inom befintlig hotellfastighet men markbeläggningen för angränsande allmänna gångtor berörs och fastighetsgräns föreslås justerad. Avtal om utformning av markbeläggning och ändring av fastighetsgräns skall tecknas mellan fastighetsägaren och kommunen före planens antagande. Samråd skall ske med tekniska kontoret.

Plankostnadsavtal har tecknats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet utgör del av fastigheten Tylösand 2:230 och del av Tylösand 2:1. Den södra fastighetsgränsen föreslås justerad till att gå i liv med den nya utbyggnaden så att den allmänna platsmarken utökas på bekostnad av Tylösand 2:230.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Uppkomna kostnader bestrides av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson/Rune Blomberg
Thomas Högberg
Leif Eriksson, Barbro Johansson

Stadsbyggnadskontoret
Byggnadskontoret
Tekniska kontoret

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Finn Aurell

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut... 2001-11-07

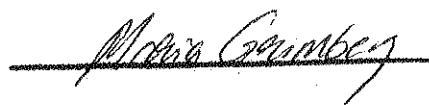
§... 413

I tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2001-12-06



ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan 20/01

Detaljplan för

TYLÖSAND 2:230, ny restaurangentré,

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 2001-11- 07

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 2001-09-12 § 351 genomförts under tiden 24 september –23 oktober 2001. 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 3 oktober 2001. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Efter aktuell avvägning av berörda takhöjder och samråd med projekterande arkitekt reviderades förslaget. Dessa nya handlingar översändes till berörda sakägare för nytt samråd 17 oktober – 5 november.

Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser.

Två berörda sakägare har inkommit med skrivelser.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

**Länsstyrelsens
bedömning**

Ingen erinran

**Länsstyrelsens
rådgivande
synpunkter**

”Vi förutsätter att man tar största möjliga hänsyn till närliggande berghällar och allmänhetens tillträde till stranden via bef. gångstråk i söder.”

Kommentar:

Påpekas i planbeskrivningen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSESR m.fl.

Handikapprådet

Önskvärt är att omgivande gångytor och ramper inte bara göres tillgängliga för rörelsehindrade utan också utformas på ett sådant sätt att orienterbarheten för synskadade underlättas. Detta kan åstadkommas genom att gångstråken göres i kontrasterande färg gentemot övriga ytor. Gatsten på gångytor är ej acceptabel.

Om möjlighet finnes bör det vidare tillskapas parkeringsplatser för funktionshindrade så nära entréerna till restaurang och konferenslokaler som möjligt.

Kommentar:

Yttrandet över sänds till Hotell Tylösand och Tekniska kontoret för att beaktas vid genomförandet.

Tekniska nämnden

Enligt planförslaget föreslås att parkmarken utvidgas fram till den föreslagna tillbyggnadens fasad. Samtidigt skall tillfälliga transporter kunna nå konferensbyggnaden vilket innebär biltrafik över parkmark.

Detta strider mot bestämmelserna i trafikförordningen (TFO) 998-1276.

De aktuella ytorna är välfrekventerade av såväl hotellets gäster som allmänheten varför konflikter kan uppstå mellan fordon och gående.

Även skötseln av fastigheten försvåras genom att parkmarken går fram till fasaden. Leveranser såväl som skötsel av fastigheten skall ske inom fastighetens egna gränser.

Tekniska kontoret föreslår att tomtgränsen istället förläggs intill befintlig bergklack och stenmur enligt en bifogad skiss. (Se bilaga i skala 1:1000)

På så sätt skapas ett utrymme för erforderlig leveranstrafik och en möjlighet för fastighetsägaren att hantera konflikten mellan gående och fordonstrafik på ett lagenligt sätt.

Tekniska kontoret tillstyrker det framlagda planförslaget under förutsättning att synpunkterna enligt ovan beaktas.

Kommentar:

Byggnadskontoret ser ingen möjlighet att utvidga hotellfastigheten på bekostnad av allmän platsmark. Här är gångtrafiken omfattande då detta är en viktig entré till den vida sandstranden.

Skulle hotellfastigheten utvidgas med föreslagna ca 500 kvm kan ytan komma att nyttjas av hotellet för t ex uteservering vilket sker väster därom. Detta skulle försvåra framkomligheten för allmän gångtrafik. Därför föreslås en fortsatt beteckning som allmän platsmark för gångtrafik med möjlighet för vissa fordonsleveranser. Tillfälliga transporter skall kunna nå konferensbyggnaden med utställningsmaterial etc. Ytan har givits sådan avgränsning att rundkörning kan ske.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Kommunstyrelsen
Energiverken
Sydkraft AB (ej berörd)
Miljö- och hälsoskyddsnämnden (muntligen Arne Hansson)
Hyresgästföreningen
Tylösands vägförening

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Tryggve Ahlgren, Tylösand 2:21 (ca 150 m. sydost om planområdet)

Skrivanden uttrycker en positiv inställning till hotellrörelsen men har vissa erinringar i denna fråga:

A: Tillämpningen av enkelt planförfarande ifrågasätts eftersom ..det är en omfattande ut- och ombyggnad som föreslås, ca 300 kvm. Miljökonsekvensutredning efterfrågas då "...en så kraftig höjning av konferensbyggnaden som föreslås har en direkt påverkan på miljön. Detta torde ha stort intresse för allmänheten... fel påstå att det framlagda förslaget är av rutinkaraktär. "

B: Skrivanden önskar information om vissa mått på föreslagen ombyggnad av entrén. Har ingen erinran mot planerade utbyggnad av denna del.

C: Höjden på konferensbyggnaden var ett mycket stort ärende 1984. Vid dåvarande konflikt skrevs ett avtal mellan AB Tylösands Havsbad och Tryggve Ahlgren om att högsta höjd på konferensbyggnaden skulle vara +21 meter. T.A. bestrider föreslagen höjd om +24,0 meter.

Skrivelse 2001-11-01: Tryggve Ahlgren lämnar synpunkter på gjord revidering och har inget emot ny restaurangentré men har fortfarande farhågor för att konferensbyggnaden skall utökas med en våning.

Kommentar:

A Byggnadskontoret anser att förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

B Under samrådstiden har projekteringen av tillbyggnaden fortskridit och höjdmåtten i detaljplanen har kunna korrigeras mer exakt vilket resulterade i en revidering som skickades ut till berörda. Ytterligare sänkning har föreslagits enligt kommentar till Carlos Agi sidan 4.

C Efter att samrådsförslaget reviderats sänktes gränsen för högsta byggnadshöjd på konferensbyggnaden från +24,0 till +21,0. Vilket framgår av antagandehandlingen. Byggnadens nuvarande högsta takhöjd har uppmäts till +20,57 så någon påtaglig höjning av taket är därmed ej möjlig. Inom befintliga volymer finns eventuellt utrymme för mindre etagevåning.

Utan att ta ställning till den juridiska digniteten av tidigare avtal

mellan Tryggve Ahlgren och hotellet påpekas att detaljplanen anger samma totalhöjd som avtalet från 1984.

Carlos Agi, Tylösand 2:234-236-237- och 2:238

Carlos Agi har vid ett flertal tillfällen framfört kritik mot byggnadernas totalhöjder i planförslaget, även efter revideringen. Ytterligare avvägningar har gjorts på platsen för att fastlägga vilka höjder som råder idag. Dessa har införts på primärkartan. Bakgrunden är att Agis radhus, ca 150 meter öster om planområdet, getts sådan höjd att de boende skall se havshorisonten från andra våning. Agi har nyligen tagit del av hotellets bygglövsritningar som utarbetats parallellt med planförslaget. I inlämnad skrivelse godtar Agi de höjder som redovisats på bygglövsritningarna men avvisar planförslagets men generella gränser.

Kommentar:

I föreliggande förslag till antagandehandling anpassas gränserna mer detaljerat efter det förslag som utarbetats av hotellets projekterande arkitekt och godkänts av Agi. Därmed sänks, inom östra delen, högsta totalhöjd från +21,0 till +19,5 och högsta byggnadshöjd +19,5, i tidigare förslag, kan utgå.

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 2001-10-03 kl 17:30 i byggnadsnämndens sessionssal.

Vid mötets början beskriver Ann Charlott Castler från Fredblad Arkitekter innebörden av föreslagen ombyggnad. Bland annat kommer "Lasses tält" att bli en fast tillbyggnad med sedumtak.

Följande frågor, som ej berörts under rubriken: Skrivelser från sakägare, framfördes vid mötet:

Kenneth Elofsson (Tylösand 2:210):

Kommer kommunens toalett att påverkas av planförslaget? Alla förstår inte att den är allmän. Hotellet ställer in möbler där. Stängd på kvällen. Låt hotellet ta över och bygg en ny toalett vid kiosken enligt KF-beslut.

Korvförsäljare sprider papper över hela området.

Kommentar från Henningsson, Hotell Tylösand.:

Den allmänna toaletten blir kvar under balkongen.
Tekniska kontoret är medvetna om nedskräpningen från försäljare.

Kenneth Elofsson (Tylösand 2:210):

Det är problem med parkeringen i området då allt är upptaget. Vid Älgvägen brukar finnas platser kvar.

Kommentar från Henningsson, Hotell Tylösand.:

Tennisbanorna har blivit parkering. Tidigare diskuterade däcksparkering är ej aktuell.

Carlos Agi

Ibland är det vild parkering utanför min fastighet så att det inte går att komma in.

Kommentar:

Parkeringsövervakning sker av Nissastaden.

Kenneth Elofsson (Tylösand 2:210):

Vad händer när man bygger casino här? Blir kongresshallen i två våningar?

Kommentar från Henningsson, Hotell Tylösand.:

Inga planer.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande ändringar:

- Föreslagna totalhöjder har sänkts enligt önskemål från närboende i samråd med av hotellet anlita arkitekt.
- Söderut utvidgas planområdet. Den allmänna platsmarken kompletteras där med en bestämmelse som ger möjlighet för enstaka fordonsleveranser till konferensbyggnaden.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Tekniska kontoret

- Tk önskar utvidgad hotellfastighet för att på så sätt trygga tillfart för enstaka fordonsleveranser till konferensbyggnaden. Synpunkten föreslås ej beaktas enligt kommentar på sidan 2.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Finn Aurell

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 7 november 2001, § 413, beslutat anta ett förslag till ändring av detaljplan för **Tylösand 2:230, ny restaurangentré, Söndrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är

E 160K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 15 november 2001.

Länsstyrelsen har den 28 november 2001 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 6 december 2001**.

Byggnadskontoret den 18 december 2001.



Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Ann-Britt T
Byggnadskontoret, Svenne A
Byggnadskontoret, Bygglovhandläggare
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Akten

plan/lagakbev