

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
TYLÖSAND 2:19 OCH 2:20
Söndrum
Halmstad
uppgjord i december 1987
reviderad i mars 1988

SAMMANFATTNING

Fastigheterna Tylösand 2:19 och 2:20, som enligt gällande plan är avsedda för hotelländamål, föreslås bebyggas med 8 st tvåvånings radhus som kommer att upplåtas antingen med hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. Parkering skall ske dels på respektive fastighet, dels på en gemensam yta.

Mellan befintlig parkering i hörnet Tylösandsvägen/Tylöhusvägen och bostadsfastigheterna föreslås att parkmarken anordnas så att den utgör ett skydd mot ljud- och ljusstörningar från parkeringen.

Detaljplan för
TYLÖSAND 2:19 OCH 2:20
Söndrum
Halmstad
uppgjord i december 1987
reviderad i mars 1988

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Detaljplanekarta i skala 1:1000 (tillika grundkarta, upprättad av stadsingenjörskontoret i augusti 1987) med planbestämmelser angivna på kartan.
- Illustrationskarta i skala 1:400.
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Genomförandebeskrivning
- VA-utredning
- Fastighetsförteckning
- Sammanfattning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Området avses bebyggas med 8 tvåvånings radhus med tillhörande parkering. Eftersom gällande detaljplan anger hotelländamål erfordras planändring.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i det centrala Tylösand, strax sydost om Tylöhus. Planområdet avgränsas av Tylöhusvägen i norr, av Tylösandsvägen och befintlig parkering i väster och i söder mot befintlig parkering. I öster gränsar planområdet mot befintliga fastigheter som rymmer hotell respektive bostadshus.

Areal

Planområdets totala areal utgör ca 0,3 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Tylösand 2:19 och 2:20 är privatägda. Övrig mark inom området är i kommunal ägo.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Terräng och vegetation

Terrängen stiger något mot söder. Området är i huvudsak bevuxet med blandad skog. I södra delen finns en del stora stenblock och berg i dagen.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning för området har ej gjorts. Erfarenhetsmässigt torde undergrunden utgöras av i huvudsak fast berg och en del sprängningsarbeten behöver därför sannolikt utföras för att möjliggöra exploateringen.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I områdesplan för Tylösand, antagen av kommunfullmäktige 1981-08-27 är fastigheterna Tylösand 2:19 och 2:20 avsedda för hotelländamål. Området omedelbart söder om nämnda fastigheter är avsett för bostadsbebyggelse. Resten av planområdet ingår i detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1983-05-16 och omfattar parkmark.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1987-04-08 med anledning av en framställning från AB Tylösands Havsbud hemställt hos byggnadsnämnden om planändring för att möjliggöra att radhus byggs på fastigheterna. Byggnadsnämnden har därefter 1987-06-17 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan för ifrågavarande område.

PLANENS INNEHÅLL

Bebyggelseområde

* Bostäder

Fastigheterna Tylösand 2:19 och 2:20 är inte aktuella för någon hotelletablering. Läget och parkeringsmöjligheter m m gör dem heller knappast lämpliga för någon sådan etablering. Istället föreslås bostadsbebyggelse i form av 8 st tvåvånings radhus jämte tillhörande gemensamma biluppställningsplatser och tillfart. Varje lägenhet får en bruksarea på ca 120 m².

Friytor

* Lek och fritidsverksamheter

På kvartersmark kan eventuellt en mindre närlekplats anordnas i den för gemensamhetsanläggning avsedda marken. På närbelägen parkmark, som till största delen är naturmark, finns utrymmen för fria lekar och rekreation.

* Natur

Större delen av planområdet är bevuxen med blandad skog. På kvartersmark är det värdefullt om så mycket som möjligt av denna kan sparas. På parkmarken inom planområdet förutsätts att befintlig mark bevaras och vegetationen kompletteras där så behövs.

Vägar och trafik

* Gatunät

Tillfart till bostadsparkering föreslås ske från Tylöhusvägen.

* Gång- och cykeltråkik

Söder om planområdet kan lämpligen en gångväg ordnas för kontakt med kiosk och busshållplats. Denna kan då samordnas med en eventuell gång- och cykelväg från bostäderna öster om Golfbanevägen.

* Parkering och angöring

Bostadsparkeringen föreslås ske med en plats på respektive tomtplats samt med 4 - 6 besöksplatser på den gemensamma marken i östra fastighetsgränsen.

* Utfarter

För att undvika direkt utfart från bostadstomt till Tylöhusvägen har fastighetsgränsen försetts med stängsel/byggnadsskyldighet. Även i södra fastighetsgränsen föreslås utfartsförbud mot den gata som finns i gällande plan och som betjänar kommunens bostadstomt söder om aktuellt planområde.

Störningar

Vissa störningar kan eventuellt uppstå från parkeringsytan vid korsningen Tylöhusvägen/Tylösandsvägen. Parkmarken mellan parkeringen och bebyggelsen har därför i planförslaget markerats som skyddsområde, vilket innebär att det bör planteras på ett sådant sätt att ljus- och i möjligaste mån ljudstörningar reduceras.

Teknisk försörjning*** Vatten och avlopp**

En allmän vatten- och avloppsledning finns väster om bebyggelsen. Den passerar från kiosken mot nordost till Tylöhusvägen. Området förses även med dagvattenledning som byggs ut från Tylöhusvägen längs de västra fastighetsgränserna.

*** Värme**

Uppvärmning, baserad på el, sker individuellt i varje hus.

*** Avfall**

Varje radhus förses med sopskåp. Sopbil kan angöra på parkeringsytan.

Administrativa frågor

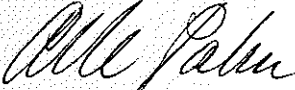
Genomförandetiden för planområdet upphör den 31 december 1993.

Huvudman för allmän plats blir Tylösands vägförening.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Handläggare på stadsarkitektkontoret har varit arkitekt Kjell Pihl. Arbetet har bedrivits under medverkan av bostadshusens projektör arkitekt Carlos Agi.

Halmstad den 16 december 1987


Olle Palm
planarkitekt

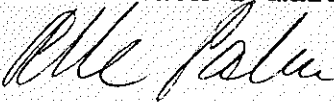

Kjell Pihl
arkitekt

REVIDERING

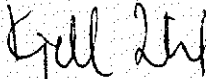
Förslaget har ändrats med avseende på planbestämmelse om nyttjandegrad. I stället för en största tillåten byggnadsarea per fastighet maximeras utnyttjandegraden för hela projektet. På så sätt erhålles valfrihet beträffande antal enheter. Det innebär i sin tur valfrihet i möjliga upplåtelseformer. Lägenheterna kan

upplåtas som hyresbostäder eller bostadsrätt eller
delas upp i åtta enheter och försäljas.

Halmstad den 2 mars 1988



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

Detaljplan för
TYLÖSAND 2:19 och 2:20
Söndrum
Halmstad
uppgjord i december 1987
reviderad i mars 1988

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Samråd oktober - november 1987

Utställningsbeslut i
byggnadsnämnden december 1987

Utställning december 1987 - januari 1988

Godkännande i
byggnadsnämnden februari 1988

Antagande i
kommunfullmäktige mars - april 1988

Utbyggnad

Exploateringen av bostadsfastigheterna skall utföras i privat regi. Byggstart är planerad till våren 1988. Iordningställande av allmänna ytor och ledningar kommer att ske i lämplig anslutning till exploateringen. Ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören regleras genom exploateringsavtal.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås löpa från lagakraftvinnandet till och med 1993-12-31.

Avtal

Exploateringsavtal skall skrivas mellan kommunen å ena sidan och exploatören å den andra. I detta avtal kommer kostnader och ansvarsfördelning m m att regleras.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m**

Fastighetsbildning skall ske för att bilda 8 st bostadsfastigheter samt en gemensamhetstomt bestående av parkering och en mindre lektyta. För den gemensamma tomten och dess anläggningar bildas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. De åtta bostadsfastigheterna skall ingå i denna med var sin åttiondel. Anläggandet sker ihop med bostadsbyggandet och kostnaderna för detta ingår i fastighetsköpet. Drift och underhåll ansvarar sedan de åtta fastighetsägarna för gemensamt.

EKONOMISKA FRÅGOR

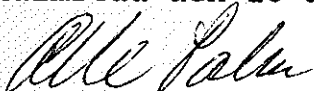
Kostnaderna för iordningställande av parkmarken med erforderliga skyddsplanteringar beräknas till 40 000 kr. Kompletterande utbyggnad av va-ledningar beräknas till 120 000 kr. Kostnaderna för parkanläggningar kommer att regleras i exploateringsavtal. För vatten- och avlopp kommer gällande anslutningsavgift att uttas. Kostnaderna är angivna i 1987 års priser.

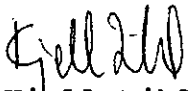
Bostadsbebyggelsen uppförs som enskilt ägda fastigheter och finansieras med statlig belåning.

TEKNISKA FRÅGOR

Det åligger exploatören att skaffa sig kunskaper om de detaljerade grundförhållandena. För projekteringen erfordras en nybyggnadskarta över kvartersmarken.

Halmstad den 16 december 1987


Olle Palm
planarkitekt

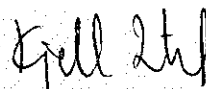

Kjell Pihl
arkitekt

REVIDERING

Förslaget revideras så att valfri upplåtelseform blir möjlig. I det fall hyresrätt tillämpas blir det inte aktuellt att bilda enskilda tomter och gemensamhetstomt, utan de gemensamma anläggningarna kommer att bli belägna på samma fastighet som radhusen.

Halmstad den 2 mars 1988


Olle Palm
planarkitekt


Kjell Pihl
arkitekt

Detaljplan för
TYLÖSAND 2:19 och 2:20
Söndrum
Halmstad
uppgjord i december 1987
reviderad i mars 1988

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Samrådsmöte med berörda fastighetsägare har hållits den 2 november 1987. Kallelse till mötet utskickades med brev. I brevet ombads fastighetsägarna att under-
rätta eventuella hyresgäster och boende i respektive fastighet om mötet.

Byggnadsnämnden beslöt 1987-10-14, § 646, att förslaget skulle remitteras till ett antal myndigheter.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget. Yttrandet i sin helhet framgår av bilaga.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Eftersom gemensamhetsanläggning är en förutsättning för den föreslagna disponeringen av kvarteret skall i princip en fastighetsplan upprättas parallellt med detaljplanen. Eventuellt kan fastighetsplanen ersättas av ett exploateringsavtal.

Beträffande den allmänna platsmarken torde villkoren för upplåtelse och iordningsställande kunna regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

- Exploateringsavtal avses upprättas. Fastighetsbildningsmyndighetens skrivelse överlämnas till fastighetskontoret för beaktande.

SAKÄGARE, HYRESGÄSTER, BOENDE

Några erinringar mot förslaget har inte framförts.

REMISSYTTRANDE

Räddningsnämnden, energiverken, fritidsnämnden, lokaltrafikstyrelsen, skolstyrelsen, socialnämnden, trafiknämnden, renhållningsbolaget, polismyndigheten och televerket har inte haft något att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsen har inte något att erinra mot planförslaget. I sina utlåtanden påpekar parkkontor och fastighetskontor att exploateringsavtal skall träffas om bl a kostnader för parkanläggningar. Fastighetskontoret förutsätter att upplåtelseformen för bostäder blir hyresrätt enligt fastighetsutskottets beslut 1987/§ 289.

- Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter om kostnader för bl a park- och va-utbyggnader. Beträffande upplåtelseformen har fastighetsutskottet 1987-12-15 ånyo behandlat frågan och beslutat att upplåtelse kan ske med äganderätt.

Kulturnämnden påpekar att parkeringssituationen är besvärande. Byggnadsnämnden bör verka för att det blir fler parkeringsplatser i området.

- Den allmänna parkeringssituationen i denna del av Tylösand påverkar inte planområdet direkt. Möjligheter finns att söder om planområdet utvidga befintlig parkeringsyta i enlighet med där gällande detaljplan. Detta är en genomförandefråga. Kulturnämndens yttrande över-sändes till gatukontoret för kännedom.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget men konstaterar att området sommartid kan bli utsatt för störningar från ansamling av människor och trafik.

- Genom erforderliga åtgärder dels i parkområdet genom kompletterande planteringar, dels på respektive tomtplats i form av plank och planteringar torde de befarade störningarna kunna minimeras.

Vägföreningen har inget att erinra mot förslaget men undrar vem som skall bekosta tillfart från Tylösandsvägen samt parkmark med gångväg till Golfbanevägen.

- Dessa anläggningar ingår inte i detta planförslag utan ingår i gällande detaljplan för intilliggande område. De delar som erfordras för den aktuella exploateringen får regleras i exploateringsavtal. Skrivelsen överlämnas till fastighetskontoret för beaktande.

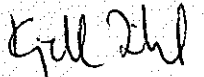
STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås ändras i följande avseende:

Genomförandebeskrivningen kompletteras med kostnads-
uppgifter för park- och va-anläggningar.

Halmstad den 16 december 1987


Olle Palm
planarkitekt


Kjell Pihl
arkitekt

Detaljplan för
TYLÖSAND 2:19 OCH 2:20
Söndrum
Halmstad
uppgjord i december 1987
reviderad i mars 1988

UTLÅTANDE ÖVER VID UTSTÄLLNING INKOMNA SYNUNKTER

Byggnadsnämnden beslöt 1987-12-16, § 826, att ställa ut förslaget till granskning samt att för yttrande översända det till ett antal myndigheter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden och vägföreningen lämnar inget nytt yttrande.

Kommunstyrelsen och kulturnämnden har inget att erinra mot förslaget.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 26 januari - 19 februari 1988.

Två skrivelser har inkommit.

Tryggve Ahlgren, ägare till Tylösand 2:21, framför sin positiva inställning till planen och anser det angeläget att området snyggas upp.

- Trevligt med positiv kritik av ett planärende.

Carlos Aqi, ägare till Tylösand 2:19 och 2:20, vill att förslaget revideras så att valfrihet beträffande möjlig upplåtelseform gäller.

- Om bestämmelsen om en största tillåtna byggnadsarea på 120 m² per fastighet ändras till en största tillåten byggnadsarea på 1 000 m² för hela kvarteret kan valfrihet erhållas att stycka upp området i fler fastigheter eller låta det vara en enda. På så sätt erhålles valfrihet beträffande upplåtelsemöjligheterna.

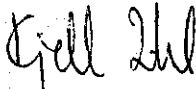
SAMMANFATTNING

Planförslaget föreslås revideras med avseende på bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea. Revideringen innebär inte någon förändring av bebyggelsens fysiska utformning utan får endast konsekvenser beträffande upplåtelseformen för bostäderna. Grannar kan därför inte anses berörda av revideringen.

Halmstad den 2 mars 1988



Olle Palm
Planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

LÄNSSTYRELSEN

Hallands län
Planeringsavd
Planenheten

LAGAKRAFTBEVIS

11.103-1913-88

1988-07-25

1988-07-27

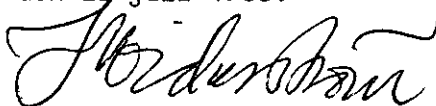
PSG/68-31

Byggnadsnämnden

Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 22 juni 1988 antagit ett förslag till detaljplan för Tylösand 2:19 och 2:20 i kommunen.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 20 juli 1988.



Ingegärd Widerström

Kopia

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

FRM, lantmäterienheten

FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad

Planeringskansliet

Planenheten 2 ex

HALMSTADS KOMMUN