

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 202 K
Detaljplan för

Tylösand 2:230 (del av), Hotell Tylösands SPA-anläggning

Tylösand, Halmstad

Byggnadskontoret 2005-12-20

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Särkilt utlåtande
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

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

Planbeskrivningen 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 ger möjlighet för om- och tillbyggnad av Hotell Tylösands SPA-anläggning. Förändringarna gäller en tillåten högsta totalhöjd till +17.0 m samt justering av planen gentemot befintlig byggnads utbredning. Byggrätt ges också för befintlig kylkondensor, norr om SPA-anläggningen. Nuvarande kvartersmark för hotellverksamhet utökas med ca 120m² åt väster för att kunna medge solterass/balkong och utrymningstrappor.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

PLANOMRÅDETS LÄGE, OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

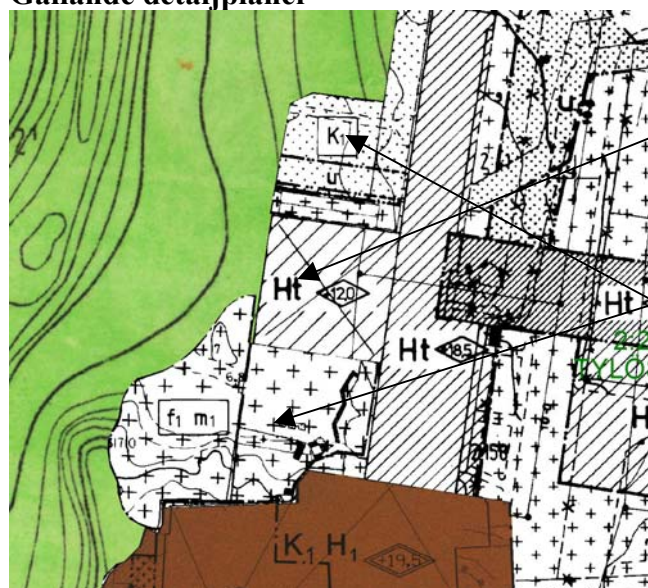
Hotell Tylösand är beläget vid kusten väster om Halmstad. Planområdet omfattar en mindre del av Tylösand 2:230 (SPA-anläggningen) som ägs av AB Tylösands havsbad. Västra fastighetsgränsen föreslås justeras ut till nuvarande låga staket och därmed omfatta befintlig utrymningstrappa samt asfaltsytor ca 120m².

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Hotellet ligger inom område för befintlig bebyggelse, gränsande till stranden som är ett viktigt närrekreationsstråk. En fördjupad översiktsplan för Tylösand/Frösakull pågår utan att beröra nuvarande hotellverksamhet annat än att det är önskvärt att eftersträva en sammanhållen arkitektur vid till- och ombyggnader.

Gällande detaljplaner



Förslaget berörs av två planer, 925 samt 721.

Byggnadsplan fastställd 1983-05-16 av länsstyrelsen. (721)

Detaljplan antagen av KF 1996-10-24 (925)

Uppdrag

Planuppdraget behandlades i byggnadsnämnden 2005-09-14

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken i anslutning till planområdet är asfalterad och fungerar som räddningsväg liksom uppställningsyta för fordon vid arrangemang på Solgården. Närmast sanddynerna går Prins Bertils stig som längs denna sträcka är asfalterad. Ingen vegetation berörs i planförslaget.

Bebyggelsens utformning och påverkan på landskapsbilden

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

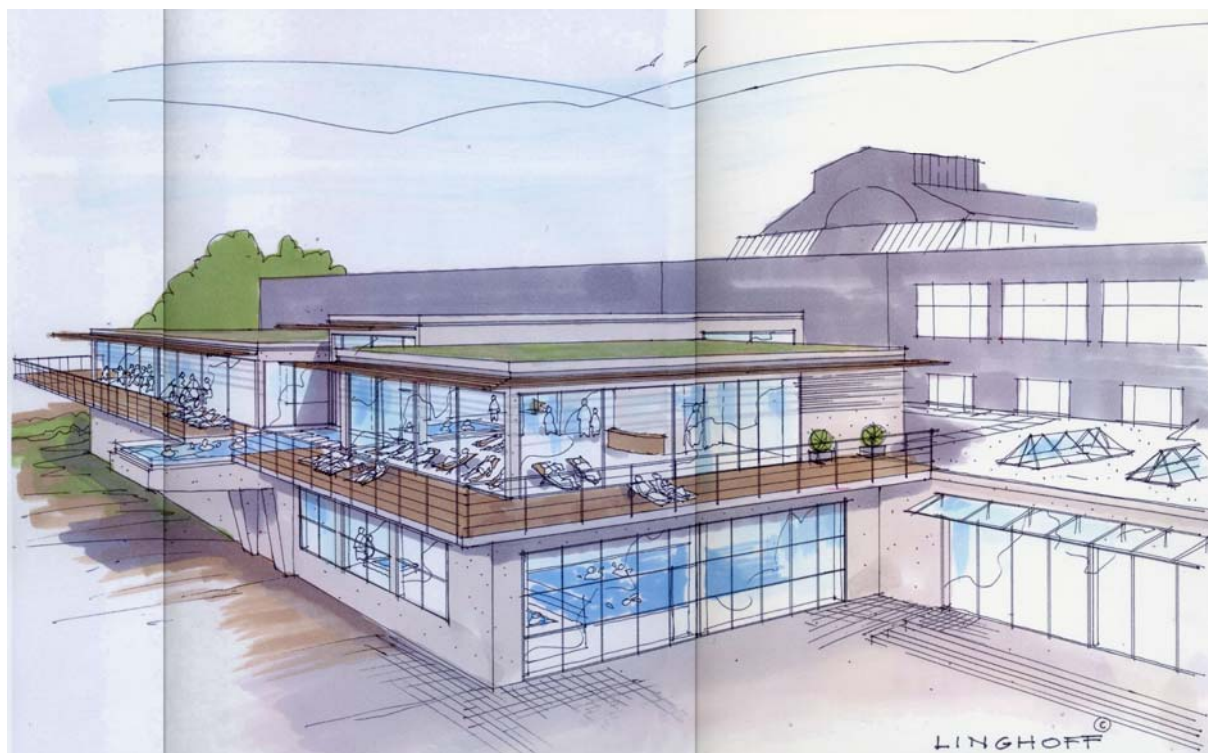
Detaljplan och ledningsrätt

Nuvarande byggnad för Spa-anläggning är delvis placerad på korsprickad och punktprickad mark enligt gällande plan. Den punktprickade marken sammanfaller i stort med ett ledningsrättsområde, u-område. Denna planändring justerar byggrätten efter befintlig byggnads utbredning. Högsta totalhöjd i meter över nollplanet sätts till +17.0 m, tidigare tilläts högsta byggnadshöjd i meter över

nollplanet till +12.0 m. Dessutom utökas kvartersmarken i väster med ca 120 m², varav 85m² endast tillåts bebyggas med öppen balkong, pelare eller utrymningstrappor och resterande 35m² inte får bebyggas. Utökningen av kvartersmarken följer nuvarande låga staket och har indirekt redan ianspråktagits av hotellet. Byggrätt ges även för befintlig kylkondensor (hotellets luftkonditionering) till en högsta totalhöjd om +10.0 m från markens nollplan. I detaljplanen föreskrivs att vegetation, naturlig för platsen, planteras runt byggnaden. Byggnaden saknar idag bygglov.

Spa-anläggning och landskapsbild

Planförslaget möjliggör en tillbyggnad av ett glasat våningsplan med sedumtak och tillhörande solterass/balkong med plats för en eventuell pool som sticker ut i väster. *Se skiss 1.* Skissen redovisar nya fönsterytor i bottenplan som ökar insynen i verksamheten.



Skiss 1, Kay Linghoff, Arkitektur och interiör AB, Båstad



Landskapsbilden förändras från Prins Bertils stig genom att hotellets Spa-anläggning skjuter upp ytterligare en våning, *se fotovy 1.* Det mest iögonfallande blir troligen inte våningsplanet utan solterassen/balkongen som kommer att skjuta ut 2m från nuvarande fasad (den eventuella poolen ca 4,5m från fasad). Fri höjd under solterass/balkong blir ca +11m, dvs fri höjd ca 4m från marknivån så att fordon kan passera fritt inunder.

Fotovy 1, vy från Prins Bertils stig mot Spa-anläggningen.

Tillbyggnaden kommer inte att synas från stranden eftersom den inte blir högre än undre kanten på det översta fönsterbandet för den bakomliggande restaurangdelen. På detta sätt bibehålls havsutsikten för restauranggästerna och hotellbyggnaden

tränger sig visuellt inte på från stranden. *Se både skiss 1 och fotovy 2.* Detta ställningstagande är beroende av strandyternas höjd, förändras höjden på dessa av okänd anledning kan landskapsbilden från stranden påverkas. Tillbyggnaden är inte heller synlig från Älgvägen eftersom befintlig hotellbyggnad skymmer tillbyggnaden genom sin högre höjd.



Fotovy 1, vy från stranden där endast taket på hotellets högsta del syns.

Strandskydd

Planområdet ligger ca 150m från kustlinjen och omfattas av byggnadsplan SÖN10. Strandskyddsförordnande enligt MB 7:14§ saknas således för den del av planområdet som föreslås övergå från allmän platsmark till kvartersmark. Möjligheten att passera förbi hotellet på Prins Bertils stig påverkas inte av föreslagen ändring och ingen befintlig vegetation berörs eftersom ytorna redan är asfalterade. Detaljplanen säkerställer däremot ytterligare vegetation kring befintlig byggnad, kylkondensor, i syfte att minska visuell påverkan längs Prins Bertils stig.

Befolkning/Tillgänglighet

Detaljplanen innebär inga förändringar som föranleder konsekvenser för barn- och ungdomar eller äldre. Från tillgänglighetssynpunkt innebär ombyggnaden förbättringar. Tidigare kunde inte poolen nås utan endast första plan med behandlingsrum och frisör. Vid ombyggnaden tillskapas ramp till poolen med lift till bassängen, handikappanpassad utrymningsväg till Solgården. Handikapphiss till andra våningen med gym, gymnastiksal, bastu och relax. Ett särskilt handikappanpassat behandlingsrum med anpassad dusch och wc liksom handikappwc på båda våningsplanen. Tillgänglighetsbeskrivningen tar även upp frågor som nyansskillnader i trappor etc.

Geologi och geotekniska undersökningar

För eventuella utredningar av geoteknik mm svarar byggherren.

Teknisk försörjning

Allmän teknisk försörjning påverkas inte.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson, Fastighetskontoret och Thomas Högberg, Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Maria Carlsson

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 202 K
Detaljplan för

Tylösand 2:230 (del av), Hotell Tylösands SPA-anläggning

Tylösand, Halmstad

Byggnadskontoret 2005-12-20

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 detta samrådstillfälle. Något planprogram utarbetas ej då detaljplanen endast innebär reglering av totalhöjd samt justering av kvartersgräns mot allmän platsmark.

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

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	November 2005
Antagande i BN	Januari 2006
Laga kraft (tidigast)	Februari 2006

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft av hänsyn till planerad igångsättning av förändringen.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för kvartersmark där fastighetsägaren är ansvarig för genomförandet.

Huvudmannaskap

Tylösands vägförening är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Avtal mellan Halmstads kommun och AB Tylösands havsbad ska tecknas och reglera plankostnad och fastighetsreglering. Avtalet kommer även att säkerställa förhållandet mellan befintliga kommunala VA-ledningar i den mark som föreslås överföras till kvartersmark i enlighet med yttrandet från Tekniska kontoret.

Ett befintligt avtal finns mellan AB Tylösands havsbad och Halmstads kommun, genom VA-verket, som reglerar tidigare utbyggnad av Spa-anläggning över befintligt u-område (dat 1998-05-25).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget berör del av fastigheten Tylösand 2: 230 och del av Tylösand 2:1. Till Tylösand 2:230 överförs ca 120m² från Tylösand 2:1.

Ledningsrätt

Utrymmet för vatten-/avlopp- och dagvattenledningar intill befintlig byggnad i norr är rättsligt reglerat i en ledningsrätt. (Akt 130K-8061.1)

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson
Thomas Högberg

Fastighetskontoret
Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Maria Carlsson

Detaljplanen kompletteras med ett särskilt kapitel om tillgänglighet. Ombyggnaden innebär att tillgängligheten ökar, en tillgänglighetsbeskrivning kommer att medfölja bygglov/byggnämnan. I denna anges ramp till poolen, handikappsanpassad utrymningsväg mot Solgården, särskilt handikappanpassat behandlingsrum med anpassad dusch och wc,

handikappshiss till Spa-delens övre plan med gym, gymnastiksal, bastu och relax, liksom handikappwc på båda planen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Påpekar att ”ny teknisk utrustning såsom fläktar mm måste placeras så att de inte förorsakar störningar för närboende på Hallbergsvägen”.

Kommentar:

Enligt uppgift från byggherren kommer ny teknisk utrustning i huvudsak lokaliseras till befintligt maskinrum i källaren. Det är i hotellets eget intresse att utrustningen är så luddämpad som möjligt.

Tekniska nämnden

Tekniska kontoret framhåller att en överenskommelse ska träffas innan plangenomförandet mellan fastighetsägaren och kontoret om vilka åtgärder som behöver vidtas med anledning av den utökade kvartersmarken och de befintliga VA-ledningar som då berörs. Eventuellt kan ledningsrätt behövas för att säkerställa förhållandet om överenskommelse inte kan träffas.

Kommentar:

Samtal mellan kommunen och Hotell Tylösand har inletts med avsikten att lösa frågan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Energiverken	Länsstyrelsen
Fastighetsnämnden	Räddningstjänsten
Kommunstyrelsen	Stadskontoret, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun	Turistnämnden
	Tylösands vägförening

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

En mindre komplettering har gjorts.

- Runt befintlig kylkondensor i norr har ett n-område lagts till som säkerställer att vegetation, naturlig för platsen, kommer att omsluta byggnaden. Syftet är att visuellt tona ned intrycket av den tekniska byggnaden.
- Ett kapitel om tillgänglighet har tillförts planbeskrivningen.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Maria Carlsson

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 25 januari 2006 § 9 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **TYLÖSAND 2:230 (del av), Söndrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 202 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 3 februari 2006.

Länsstyrelsen har den 20 februari 2006 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 24 februari 2006**.

Byggnadskontoret den 24 februari 2006.

Ann-Britt Thörner

Sändlista:

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Anders Sennerdal
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator (e-post)
Fastighetskontoret, registrator (e-post)
Tekniska kontoret, registrator (e-post)
Planakten