

PLANBESKRIVNING

tillhörande ändring av detaljplan

1380K-SÖN10 byggnadsplan för Tylösand, avseende fastigheten Tyludden 1:7



HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2019/4

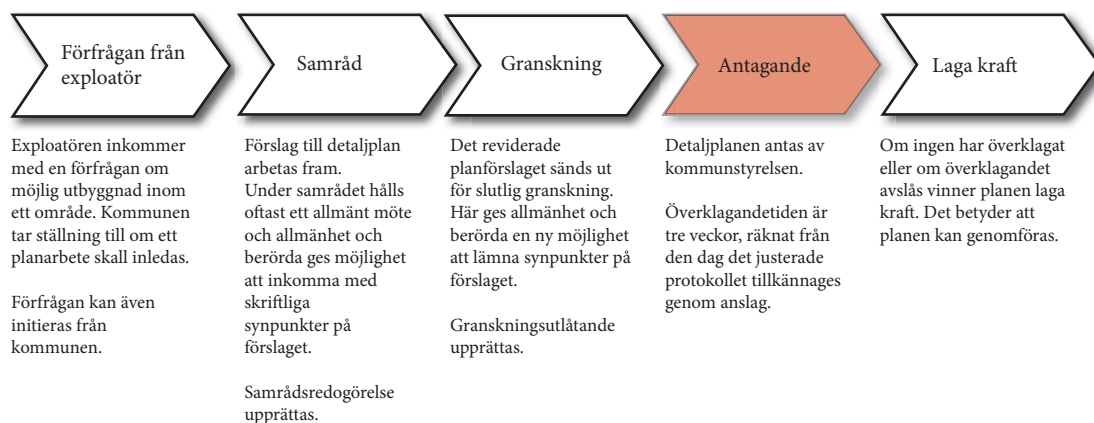
Standardförfarande, KS 2017/00127
Antagen av kommunstyrelsen 2018-01-30
Laga kraft 2019-05-31

PLANPROCESSEN

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Det vanligaste är standardförfarande. I de fall planfrågan är av begränsad betydelse kan detaljplanen hanteras med ett begränsat förfarande och vid komplexa ärenden används ett utökat förfarande. Gemensamt för alla processer är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Förslag till ändring av detaljplan 1380K-SÖN10 byggnadsplan för Tylösand, avseende fastigheten Tyludden 1:7, handläggs med standardförfarande.



INNEHÅLL

4	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
11	FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN 1380K-SÖN10 BYGGNADSPLAN FÖR TYLÖSAND
11	KONSEKVENSER AV ÄNDRING AV DETALJPLAN
12	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till denna ändring av detaljplan hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning.
- Ursprunglig plankarta, 1953-12-08, med ändring 2001-04-12, samt med aktuell ändring antagen av KS 2018-01-30.
- Ursprungliga planbestämmelser, 1953-12-08, med ändring 2001-04-12, samt med aktuell ändring antagen av KS 2018-01-30.
- Fastighetsförteckning (2018-01-18).
- Granskningsutlåtande (2018-01-18, godkänt av KSU 2018-01-30).
- Samrådsredogörelse (2017-10-06, godkänd av KSU 2017-10-24).
- Behovsbedömning av miljöbedömning (2017-03-21, godkänd av KS 2018-01-30).

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Historisk dokumentation till föregående ärende KS 2015/00204 samt Mark- och miljödomstolens dom, 2016-08-31 mål nr P 980-16.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med att ändra gällande detaljplan, 1380K-SÖN10 byggnadsplan för Tylösand, är att utöka tillåten användning inom fastigheten Tyludden 1:7 med restaurang och samlingslokal utöver den redan tillåtna användningen varmbadhus.

Utöver den utökade markanvändningen innebär ändringen inga ytterligare förändringar.

Ändringen har begränsad geografisk utbredning och berör enbart fastigheten Tyludden 1:7 som omfattar en areal om ungefär 3 000 m².

UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2017-02-21, § 39, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva en utökning av användningen med samlingslokal och restaurang på fastigheten Tyludden 1:7 genom en ändring av gällande detaljplan 1380-SÖN10 byggnadsplan för Tylösand.

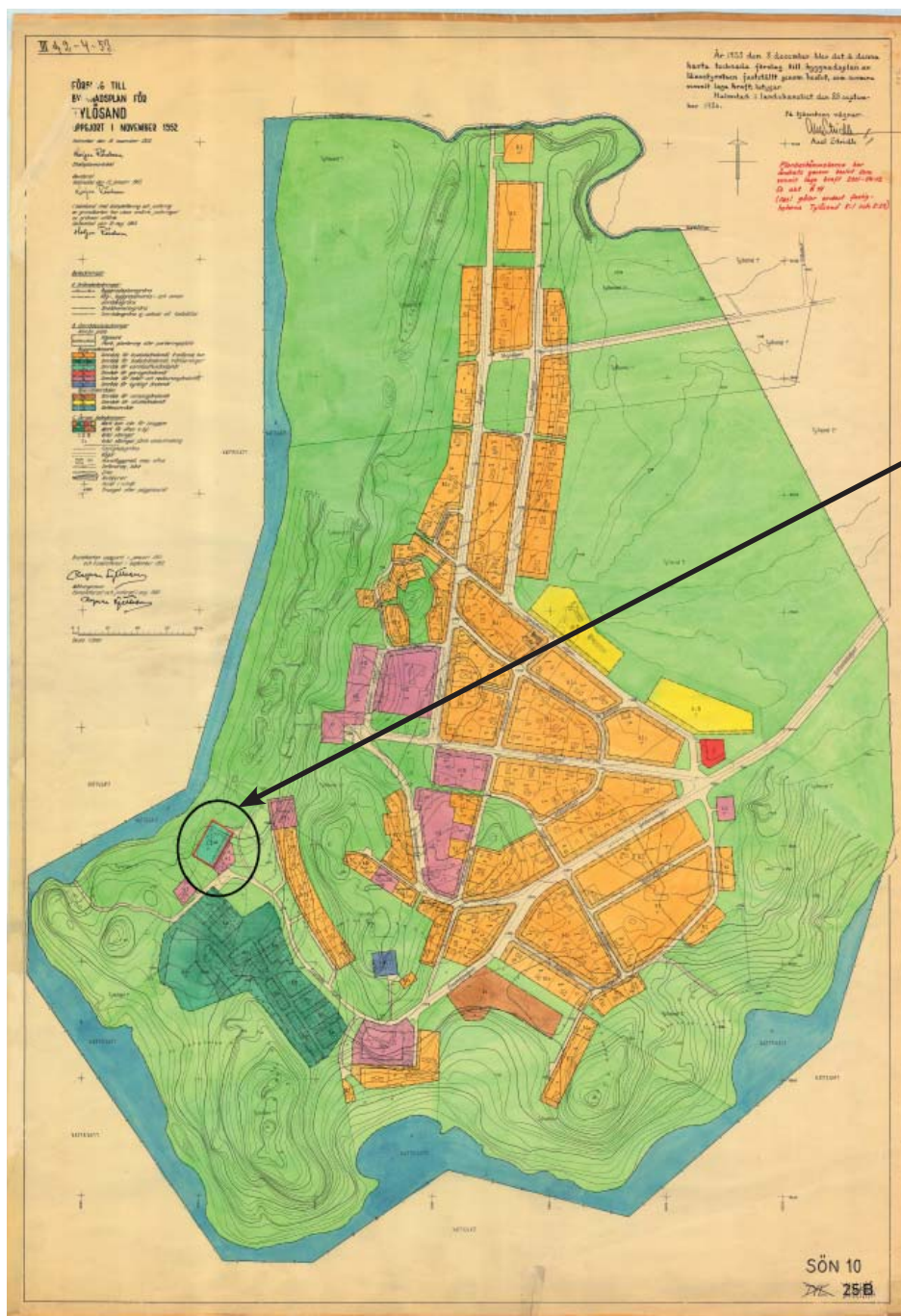
PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Aktuellt område, fastigheten Tyludden 1:7, omfattar cirka 3 000 m². Fastigheten gränsar i sydost till en restaurangverksamhet och i övrigt till naturmark som är planlagd som parkmark. Tyludden 1:7 är belägen cirka åtta kilometer från Halmstad centrum.

Markägoförhållanden

Fastigheten Tyludden 1:7 ägs av Halmstads kommun.



Gällande detaljplan
1380K-SÖN10 bygg-
nadsplan för Tylösand,
1953-12-08.

Placering på gällande
plankarta - fastigheten
Tyludden 1:7 med röd
gränslinje, inringad i
svart.

MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan miljöbedömas. Miljöbedömning utgör den process i vilken en miljökonsekvensbeskrivning utarbetas.

Behovsbedömning

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av samrådshandlingar och finns med som en bilaga.

Ställningstagande

Ett genomförande av föreslagen ändring av gällande detaljplan 1380K-SÖN10 byggnadsplan för Tylösand, anses av nedanstående skäl inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats:

- ändringen är av ringa omfattning.
- ändringen medger inte en användning av sådana verksamheter som finns angivna i Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.
- ändringens genomförande bedöms inte negativt påverka skyddsområden, naturreservat, Natura 2000-områden eller områden av riksintresse.
- ändringens genomförande bedöms inte ge upphov till risker för människor hälsa och säkerhet.
- ändringens genomförande bedöms inte påverka de nationella miljö- och folkhälsomålen negativt och innebär inte att några miljökvalitetsnormer överskrids.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

I Halmstads kommuns översiktsplan, Framtidsplan 2030 (2015-01-05), är aktuellt område utpekad som en del av det område som behöver utvecklas ytterligare genom komplettering med ny service. Tylösand är viktigt för Halmstad som destination och ett känt varumärke som kommunen vill utveckla vidare. Kommunen avser att prioritera och koncentrera en utbyggnad av service för friluftsliv och turistnäring hit, där trycket redan finns. Ändringen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande avseende översiktsplanen och dess intentioner för friluftslivet i kustområdet:

”Länsstyrelsen tycker detta är en bra strategi som är förenlig med riksintressena. Länsstyrelsen anser att kommunens förslag att utveckla det rörliga friluftslivet inom kustområdet i vissa punkter är förenligt med riksintressena. Anläggningar för det rörliga friluftslivet lyfts fram som möjliga exploateringar inom riksintresseområdena i förarbetena till miljöbalken.”

Gällande detaljplan

Inom aktuellt område gäller 1380K-SÖN10 byggnadsplan för Tylösand, fastställd 1953-12-08. Planen har ingen genomförandetid kvar. Gällande plan medger för aktuellt område varmbadhus och därmed samhörigt ändamål. Byggnad får uppföras i en våning till en högsta höjd av 4,0 meter. Högsta takvinkel mot horisontalplanet är reglerad till 30°. Punktprickad mark får inte bebyggas.

1380K-SÖN10 byggnadsplan för Tylösand har delvis ersatts av andra detaljplaner. Detta illustreras på sidan 7.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Aktuellt område, fastigheten Tyludden 1:7, är lokaliserat inom följande utpekade riksintressen:

- Tyludden, Tylöns fyrplats (KN 34) - kulturmiljövård, 3 kap. 6 § miljöbalken (innefattar förhistoriska gravrösen och bebyggelse som belyser olika sidor av kustnäringens utveckling).
- Skrea strand – Tylösand (FN 10) - friluftsliv, 3 kap. 6 § miljöbalken.
- Kustområdet - rörligt friluftsliv och högexploaterad kust, 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken.

Aktuellt område berör riksintresseområdet för Ringenäs skjutfält, av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Aktuellt område ligger utanför utpekat riksintresse men inom så kallat hindersfritt område som omger skjutfältet. Inom hindersfria områden får inga höga objekt tillkomma som kan påverka Försvarmaktens verksamhet och ärenden som kan inkräkta på områdenas hindersfrihet ska remitteras Försvarmakten. Denna ändring av detaljplan bedöms inte begränsa försvarmaktens möjligheter att använda Ringenäs skjutfält eller där till knutna verksamheter.

I närheten av Tyludden 1:7 finns riksintresset:

- Laholmsbukten – Eldsbergaåsen – Genevadsån – Lagan (NN1) - naturvård.

Cirka 800 meter väster om Tyludden 1:7 ligger Tylön som del av Natura 2000-området. Syftet med Natura 2000-området är att de i fågeldirektivet utpekade arterna fisktärna, jorduggla och pilgrimsfalk ska bevaras långsiktigt, området ska bidra till att så kallad gynnsam bevarandestatus upprätthålls för dessa arter.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Fastigheten Tyludden 1:7 består idag dels av vegetation, dels av befintliga byggnader och dels av en tillfart. Ingen del av området är idag allmän plats enligt gällande detaljplan.

De naturliga markförhållandena på fastigheten består i dagsläget delvis av berg i dagen och man kan se lågväxande buskar, gräs, berg, stenblock, mindre sten och sand. Detta stämmer väl överens med SGU:s geologiska karta över fastigheten.

Fastigheten omfattas inte av något skydd enligt 7 kap Miljöbalken och är inte belägen inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Vidare finns det inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter som är kända inom fastigheten.

Strandskydd

Aktuellt område omfattas inte av strandskydd.

BEBYGGELSE

Inom aktuellt område finns, utöver ett uthus, Tyluddens bastu. Bastubyggnaden har idag ett behov av upprustning/renovering.

Tyluddens bastu är uppförd som varmbadhus med tångbad och finsk bastu på 1930-talet. Upprustning har skett sedan 1960-talet. I Hallands län har kommunerna tillsammans med länsstyrelsen låtit Kulturmiljö Halland ta fram en bebyggelseinventering där alla byggnader av kulturhistoriskt värde finns redovisade och bedömda i klasserna A-C. Tyluddens bastu har inventerats 2016 och graderats till klass C. Byggnaden bedömdes i samband med inventeringen ha miljöskapande värde samt identitets- och traditionsvärde.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Fastigheten Tyludden 1:7 är väl försörjd med cykelbanor - både lokalt, till Halmstad centrum och till övriga delar av kommunen. Via kommunens supercykelstråk når cyklister lätt stadens övergripande cykelbanenät. Fastigheten är även väl försörjd med gångvägar och ligger alldeles intill vandringsleden 'Prins Bertils stig' som sträcker sig hela vägen från Halmstads centrum, ut till Tylösand och vidare till naturreservatsområdet vid 'Möllegård'. 'Prins Bertils stig' utgör ett betydelsefullt rekreativt stråk för hela Halmstads kommun.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikerar Tylösandsvägen, närmaste hållplats är Harstigen där busslinjen 30 trafikerar. Hållplatsen ligger ca 500 meter från planområdet.

Biltrafik och gator

Tillfarten till fastigheten Tyludden 1:7 är bomförsedd och fastigheten kan således inte angöras av privata motorfordon. Tillfarten kopplar på det allmänna vägnätet, Tjuvahålsvägen, som har en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Tjuvahålsvägen har sommartid en hög trafikbelastning avseende bil-, cykel- och gångtrafik.

Cykel- och bilparkering

Sommartid är parkeringssituationen ansträngd i anslutning till aktuellt område. Många väljer att parkera längs med Tjuvahålsvägen och de p-platser som finns där och i anslutning till "Tältstaden" blir snabbt upptagna.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada.

Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska

förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Radon

För området föreligger normal radonrisk.

Risk

Kommunens översiktsplan, "Framtidsplan 2030" anger att det vid planering av ny bebyggelse i kustnära lägen, med en marknivå lägre än 3,5 meter över havet, ska göras en bedömning av hur de stigande havsnivåerna ska hanteras. Marknivån inom aktuellt område ligger på ungefär 5,0 meter över havet. Därmed bedöms det inte finnas någon risk för översvämning.

Omgivningen har ingen störande verksamhet eller transport av farligt gods.

Buller

Pågående verksamhet eller trafik som pågående verksamhet genererar bedöms ej vara störande för den tillåtna markanvändningen.

Folkhälsa

Handikappolitiska programmet, antaget av kommunfullmäktige, anger att personer med eller utan funktionshinder skall vara delaktiga i allt samhällsliv på lika villkor. Alla skall ha tillgång till offentlig miljö, service, aktiviteter och information.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i området.

Dagvatten

Fastigheten Tyludden 1:7 har ingen anslutning till kommunalt dagvattennät.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Befintlig återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner finns på Tylösandsvägen cirka 400 meter ifrån planområdet.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN 1380K-SÖN10 BYGGNADSPLAN FÖR TYLÖSAND

ÄNDRING AV ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSE "C"

Ändringen av gällande detaljplan 1380K-SÖN10, ursprungligen fastställd som byggnadsplan för Tylösand 1953-12-08, syftar till att marken inom fastigheten Tyludden 1:7 ska få en utökad användning. Utöver varmbadhus tillåts även samlingslokal och restaurang.

Aktuell planbestämmelse anger idag följande:

- "Med C betecknat område får användas endast för varmbadhus och därmed samhörigt ändamål."

Denna bestämmelse ändras till:

- "Med C betecknat område får användas för varmbadhus, samlingslokal, restaurang och därmed tillhörigt ändamål. "

På plankartan anges för områdesbeteckningen "C" idag följande:

- "Område för varmbadhusändamål".

På plankartan ändras områdesbeteckningen "C" till:

- "Område för varmbadhus, samlingslokal och restaurang".

KONSEKVENSER AV ÄNDRING AV DETALJPLAN

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Föreslagen ändring innebär inget utökat ianspråkstagande av mark och bedöms således ej medföra "påtaglig skada" (enligt miljöbalken) på friluftsliv, landskapsbild och/eller naturvärden i området.

Eventuell avverkning av befintliga träd och växtlighet inom fastigheten Tyludden 1:7 kan medföra risk för ökad sandflykt, något som är ett problem i området. Därför bör i möjligaste mån befintlig vegetation bevaras vid en eventuell exploatering av fastigheten och förlorad/skadad vegetation och markskikt bör återställas.

Strandskydd

Aktuellt område omfattas inte av strandskydd.

BEBYGGELSE

Ändringen innebär enbart en utökning av användningen inom en befintlig byggrätt enligt gällande detaljplan, 1380K-SÖN10 byggnadsplan för Tylösand. Nu gällande regleringar i övrigt kvarstår i enlighet med gällande plan. Ändringen innebär därmed ingen förändring vad gäller tillåten byggnadsvolym på fastigheten Tyludden 1:7.

Frågor gällande utformning, gestaltning och eventuell rivning och/eller ändring av befintlig bebyggelse hanteras i samband med bygglovsprövning/prövning av rivningslov.

Samhällsservice

Ett genomförande av ändringen innebär en möjlighet till komplettering av det serviceutbud som idag finns i Tylösand, vilket bedöms vara i linje med intentionerna i gällande översiktsplan.

GATOR OCH TRAFIK

Trafik och parkering

Ändringen kan komma att innebära en viss ökning av biltrafik till fastigheten Tyludden 1:7. Bedömningen är att eventuell ökning av biltrafik inte är av sådan omfattning att den påverkar området i betydande utsträckning och att det parkeringsbehov som eventuellt uppstår som resultat av ändringen kan hänvisas till befintliga p-platser utmed Tjuvahålsvägen och intill ”Tältstaden”.

Angöring av fastigheten görs i enlighet med gällande detaljplan och faktiska förhållanden på platsen. Frågor gällande dessa förhållanden ska lösas i samband med bygglovsprövningen. Frågan angående framkomlighet för leveransfordon samt tillgänglighetsanpassad p-plats kommer att hanteras vid bygglovshandlingen och krav kommer att ställas på angöringsytor nära verksamhetens entré.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av föreslagen ändring.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	april - maj 2017
Granskning	oktober - november 2017
Antagande	februari 2018

Genomförande

Ändringens genomförandetid är 5 år från den dagen då ändringsförslaget vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

LBVA	Allmänt VA-nät
HEM	El
Kvartersmark	Berörd markägare

Huvudmannaskap

Inom området/fastigheten Tyludden 1:7 finns ingen allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ändringen omfattar endast fastigheten Tyludden 1:7 och medför inga fastighetsrättsliga förändringar.

Servitut

Fastigheten har sedan tidigare rätt, enligt avstyckning år 1928 och där tillkommande servitutsupplåtelse att nyttja fastigheten Tyludden 1:1 för in- och utfart.

Gemensamhetsanläggning

Tyludden 1:7 har del i gemensamhetsanläggningen Tylösands GA:3 som förvaltas av Tylösands vägförening, för utfart mot allmän väg. Aktuellt andelstal är fem, vilket kan behöva omprövas i samband med ny verksamhet. Kostnad för en sådan åtgärd bekostas av fastighetsägaren. Krav kommer att ställas vid bygglovshanteringen på tillgänglighetsanpassad p-plats nära verksamhetens huvudentré.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planändringen bekostas av fastighetsägaren – Halmstads kommun.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd verksamhetsutövare.

Vid behov av utbyggnad och uppgradering av VA-nätet inom aktuellt område får kostnader regleras i avtal mellan fastighetsägaren och verksamhetsutövare. Anläggningsavgift regleras genom kommunal VA-taxa.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa.

Kostnader för detaljerade undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt område skall regleras i avtal mellan fastighetsägaren och verksamhetsutövare.

Avtal

Halmstads kommun är markägare inom aktuellt område och idag är befintlig byggnad upplåten till den så kallade Bastuföreningen.

Ersättningsskyldighet

Ändringsförslaget innebär ingen förändring där ersättning är aktuell.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jennie Hemborg, samhällsbyggnadskontoret
Anneli Johansson, teknik- och fritidsförvaltningen
Anneli Bylander, teknik- och fritidsförvaltningen
Sara Odh, Laholmsbuktens VA
Kajsa Sparrings, byggnadskontoret
Lasse Sabell, samhällsbyggnadskontoret
Sarah Edman, samhällsbyggnadskontoret
Jonna Kignell, samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
Planchef

Henrik Gustavsson
Planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Ändring nummer 2
av detaljplan 1380-SÖN10
byggnadsplan för Tylösand
med avseende till fastigheten Tyludden 1:7

Tyludden 1:7, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2019/4

Standardförfarande, KS 2017/00127
Kommunstyrelsen 2018-01-30

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.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att komplettera tillåten användning för fastigheten Tyludden 1:7, C - varmbadhus - restaurang och samlingslokal. Utöver detta tillägg i tillåten markanvändning innebär planen inga förändringar i gällande plankarta med bestämmelser.

Planområdet är beläget på Tyludden cirka åtta km från Halmstad centrum. Området avgränsas i norr, söder och i öster av naturmark som är planlagt som parkmark. och i väster ligger en restaurang. Planområdet omfattar cirka 3000 m².

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Skäl till bedömningen

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Planområdet omfattas av detaljplan SÖN 10 (1953-12-08), fastigheten är bebyggd av en bastubyggnad, den södra delen har aldrig tagits i anspråk utan utgörs av grönyta med självföryngrade träd och buskar. Den gällande planen medger varmbadhus och därmed samhörigt ändamål. Byggnad får uppföras i en våning och högsta byggnadshöjd är fyra meter. Högsta takvinkel är 30 grader. Punktprickad mark får inte bebyggas.

Översiktsplan 2030

I Framtidsplan ÖP 2030, laga kraft 2015-01-05, är planområdet utpekad som en del av det område som behöver utvecklas ytterligare genom komplettering med ny service. Tylösand är viktigt för Halmstad som destination och ett känt varumärke som kommunen vill utveckla vidare. Man avser att prioritera och koncentrera en utbyggnad av service för friluftsliv och turistnäring hit, där trycket redan finns. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.	x				x	Tylön med omgivande vatten (300 m) utgör Natura 2000-område. Ön utgör häckningsplats för sjöfågel med en av västkustens största koncentrationer av ejder samt kolonier av grå- och havstrut. De område som är beslutade som Natura 2000-områden omfattas av miljöbalkens 7 kap. 28 § som särskilt skyddsområde. Avståndet mellan planområdets västra del och ön uppgår till cirka 780 meter. (I perspektiv av det strandliv som förekommer på havsbadet och den mänskliga påverkan platsen därmed redan är utsatt för sedan årtionden bedöms inte påverkan på Natura 2000-området Tylön, vara stor utan liten).
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Planområdet utgörs idag av naturmark i direkt anslutning till Tylösands bastuför- ening invid den populära och välbesökta sandstranden som genom sin populäri- tet även har behov av service. Enligt miljöbalkens 3 kap 1§ ska mark- och vattenområden användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för. I denna bedömning ska platsens förutsättningar och läge ställas mot behovet och "företräde skall ges sådan an- vändning som medför en från allmän synpunkt god hushållning". I ÖP 2030 anges att man vill utveckla målpunkter genom etablering av nya funk- tioner styrt till strategiska lägen samtidigt som naturkaraktären värnas inom an- dra delen av kusten. Detta ses som ett angeläget allmänintresse.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Planområdet ingår i flera riksintresseområden: Riksintresse för kulturmiljövård: Tyludden - Tylöns fyrplats (KN 34). ÖP 2030: " Att invid kulturmiljön satsa på en liknande målpunkt för utveckling av turismnäringen är ytterligare ett led i förvaltandet av platsen och dess stora betydelse för kustnäringen. Gestaltningen ska ske med hänsyn tagen till kulturmiljövärden i området." Riksintresse för friluftsliv: Skrea strand – Tylösand (FN 10). Öp 2030: " Översiktsplanen styr utveckling av turism och friluftsliv i kustområdet genom profilering av stränderna och pekar ut ett fåtal platser där kommunen kan tänka sig en satsning på målpunkter för service och verksamheter som riktas till friluftsliv och turism." Riksintresse enligt 4 kapitlet miljöbalken Kustområdet i Halland. (Kommentar: MB 4:2 "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"). I anslutning till planområdet ligger dessutom: Riksintresse för naturvård Laholmsbukten - Eldsbergaåsen - Genevadsån - Lagan (NN19). Se kommentar under "Riksintresse för fritidsliv".
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)						(Inte aktuell)

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand- skydd etc.		x			x	Planområdet omfattas inte av strandskydd.
		x			x	Naturreservat: NEJ, men den närbelägna Tylön utgör naturreservat. (Tylön utgör även naturreservat (MB 7 kap. § 4) resp. djur- och växtskyddsområde (MB 7 kap. § 12) i syfte att bibehålla optimala förhållanden för häckande sjöfåglar, bl.a. den rödlistade tobisgrisslan. Avståndet mellan Tylön och planområdet uppgår till ca 780 meter).
		x			x	Biotopskydd: NEJ (Fågelskyddsområdet på Tylön är det närmsta, och bedöms inte påverkas).
Byggnads- och fornminnen		x			x	Inte aktuellt.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö		x			x	Planområdet ingår i det ovan nämnda riksintresseområdet Tyludden - Tylöns fyrplats (KN 34) som innefattar förhistoriska gravrösen och bebyggelse som belyser olika sidor av kustnäringens utveckling - sjöfartens utbyggnad i lots- och fyrplatser, ett mindre fiskeläge och "Tältstaden", en tidig badortsbebyggelse med anknytning till arbetarrörelsen. En nybyggnation skall anpassas till den befintliga kulturhistoriska miljön, detta hanteras i bygglovsskedet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.	x				x	<u>Bullerstörningar m.m.</u> En restaurang kommer att öka bullerstörningar för närboende. Då av avståndet till närmaste bostäder är cirka 100 m får olägenheten betraktas som liten. Även transporter till och från verksamheten innebär ett ökat buller, och dessa passerar närmare bostäderna.
		x			x	<u>Miljö kvalitetsnormer</u> Luft : Troligen endast ringa påverkan Vatten: Troligen endast ringa påverkan
		x			x	<u>Radon</u> Området ligger inom normalriskområde. Bedöms inte aktuellt.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Inte aktuell
Förorenad mark		x			x	Inte aktuell
Landskapsbild	x			x		Byggnation i kustzonen innebär påverkan på landskapsbilden

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Detaljplaneområdet omfattar en del av den mest nyttjade delen av kuststräckan inom Tyludden-Örnäsudden. I anslutning till detaljplanen finns fynd av hotade och rödlistade arter dokumenterade. Enligt utdrag (150402) ur databasen Svalan i Artportalen har 14 rödlistade arter rapporterats mellan åren 1995-2015 inom lokalen Trången, Tylösand. Stjärtand, brunand, bergand, ejder, svärta, smålom, havsörn, storspov, silltrut, gråtrut, tobisgrissla, härfågel, sånglärka och hämpling. Av inrapporterade arter bedöms Hämplig vara den art som ev kan komma att påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Hämplingen häckar och hämtar föda i biotoper som finns inom planområdet. Härfågeln har observerats senast 2011 och är troligen en tillfällig gäst, då den enligt rödlistan klassades som "nationellt utdöd". I Artportalen finns också uppgift om att om att växten Ävjebrodd har hittats i ett hållkar sydväst om detaljplaneområdet. Växten är klassad som nära hotad. Senaste åren har det tillkommit två uppgifter till Artportalen om att bibagge och mindre säckspindel har upptäckts i sanddyner norr om detaljplaneområdet. Påverkan av ett genomförande av detaljplanen för del av Tyludden 1:7 bedöms framförallt påverka områdets värde för friluftslivet och som rekreationsområde. Påverkan på de arter som finns dokumenterade i närheten av detaljplaneområdet bedöms som mindre.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

Nedan följer en beskrivning av vilka miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen i och med planens antagande.
Nationella miljömål - Begränsad Klimat- påverkan - God bebyggd miljö	Etableringen utgör genom sin placering en påverkan på den levande kust och skärgården. Etableringen har en positiv inverkan på det rörliga friluftslivet och turismen. Byggnationen bidrar till en ökad mångfald av etableringar och kompletterar därmed det utbud av service som idag finns i Tylösand. Trots att en restaurang och det nattliv den för med sig kan innebär störningar för närboende, bedöms dessa inte vara sådana att de påverkar människors säkerhet eller hälsa och inte heller miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Påverkan på växt- och djurlivet kommer att ske, men med hänsyn till detaljplanens begränsade yta och platsen nuvarande naturvärden, bedöms inte påverkan vara av den omfattning att det har betydelse för miljömålet.

Effekter av tilltänkt markanvändning

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Enligt ovanstående genomgång bedömer riskerar följande faktorer innebära viss miljöpåverkan av landskapsbilden.
Effekternas sannolikhet	Det är sannolikt att ett genomförande av detaljplanen påverkar landskapsbilden. Planändringen innebär endast ett tillägg av användningen restaurang och samlingslokal. Utöver detta tillägg i tillåten markanvändning innebär planen inga förändringar i gällande plankarta med bestämmelser.
Effekternas betydelse och komplexitet	Effekterna har viss betydelse, enligt ÖP Framtidsplan 2030 är området utpekad som en av de fåtal platser där kommunen kan tänka sig en satsning på målpunkter för service och verksamheter som riktas till friluftsliv och turism. Detta bör kunna ses som en tydlig markering av Kommunens satsning.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Effekternas varaktighet och vanlighet är stor medan reversibiliteten är liten.

Medverkande tjänstemän:

Per-Anders Olsson, Miljö- och hälsoskyddskontoret

Peter Svelenius, Byggnadskontoret

Anneli Johansson, Teknik- och fritidsförvaltningen, Gata

Anneli Bylander, Teknik- och fritidsförvaltningen, Park

Sara Odd, LBVA

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström

Planchef

Lasse Sabell

Planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande ändring av detaljplan

1380-SÖN10 byggnadsplan för Tylösand, avseende fastigheten Tyludden 1:7

HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2019/4

Standardförfarande, KS 2017/00127
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2018-01-30

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Föreliggande ärende avser ändring av detaljplan. Endast den som före utgången av granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda, får enligt 13 kap. 11 § plan- och bygglagen överklaga beslut att anta, ändra, eller upphäva en detaljplan.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-03-21, § 78, genomförts under tiden 12 april - 10 maj 2017. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Efter samrådet justerades planbeskrivningen avseende en av Kulturmiljö Halland C-klassad byggnad. Planbeskrivningen justerades även avseende tillfart till fastigheten Tyludden 1:7.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-10-24, § 211, genomförts under tiden 30 oktober - 27 november 2017. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från fyra berörda remissinstanser varav tre utan erinran. Följande remissinstans har inkommit med erinran:

- Byggnadsnämnden

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- En av Kulturmiljö Halland C-klassificerad byggnad.
- Handläggning av bygglov.
- Skymning av sikt.
- Påverkan avseende stads- och landskapsbild samt natur- och kulturvärden.
- Miljöbedömning.
- Angöring och parkering.
- Avfallshantering.
- Utveckling av Tylösand.
- Krav på ny detaljplan.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter granskning har redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen. De redaktionella ändringarna innebär dels viss justering av rubriker och styckeindelning, dels bearbetning av texten i planbeskrivningen. Ändringarna har gjorts i syfte att förtydliga.

Utöver en generell språklig bearbetning har följande redaktionella ändringar eller justeringar gjorts:

- Text under rubriken "Planprocessen" har justerats. Bland annat har plan- och bygglagens författningsnummer korrigerats.
- Text under rubriken "Uppdrag" har justerats i syfte att stämma överens med aktuellt beslut.
- De två sista meningarna under rubriken "Miljöbedömning" har tagits bort.
- Text under rubriken "Översiktsplan" har bearbetats.
- Information om gällande regleringar har för tydlighets skull lagts till under rubriken "Gällande detaljplan".
- Text under rubriken "Riksintresse och förordnande" har justerats och kompletterats. Komplettering av information har gjorts mot bakgrund av innehåll i länsstyrelsens granskningsyttrande.
- Information om Tyluddens bastu har under rubriken "Bebyggelse", i avsnittet "Förutsättningar", korrigerats.
- Text rörande "Folkhälsopolicy för Halland 2002-2008" har till följd av inaktualitet tagits bort under rubriken "Folkhälsa".
- Justering har gjorts under rubriken "Risk". Justeringen innebär hänvisning till "Framtidsplan 2030" i stället för till "rapport från WSP".
- Text under rubriken "Förslag till ändring av detaljplan 1380-SÖN byggnadsplan för Tylösand" har justerats i syfte att förtydliga aktuell ändring av detaljplan.
- Rubrikerna "Bastubyggnad, kulturminnesmärkt klass C" och "Användning" i avsnittet "Konsekvenser av ändring av detaljplan" har tagits bort. Texten, som har justerats, ligger nu under rubriken "Bebyggelse".
- Text under rubriken "Mark och vegetation" i avsnittet "Konsekvenser av ändring av detaljplan" har justerats; "ska" har i fråga om säkerställande och återställande av vegetation och markskikt ändrats till "bör", eftersom aktuell ändring inte reglerar detta.

YTTRANDET FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Ärendet

Fastigheten Tyludden 1:7 är belägen i Tylösand ca 8 km från Halmstad centrum. Syftet med ändringen av detaljplanen är att kunna utöka användningen inom fastigheten Tyludden 1:7 med restaurang och samlingslokal jämte den tillåtna användningen varmbadhus.

Gällande regleringar

Gällande detaljplan medger varmbadhus och därmed samhörigt ändamål. Byggnad får uppföras i en våning och högsta byggnadshöjd är 4 meter. Högsta takvinkel är 30 grader.

Planområdet omfattas av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 6 och 9 §§ samt enligt 4 kap 2 och 4 §§ och är av riksintresse för kulturmiljövård, friluftsliv och försvarsmakten. Området ligger nära Natura 2000-området Tylön.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

Kommentar

Kommunen har noterat och tagit fasta på länsstyrelsens granskningsyttrande. Mot bakgrund av länsstyrelsens yttrande och det som nämns om riksintresse i andra stycket under rubriken "Gällande regleringar", har kommunen avseende riksintresse enligt 3 kap. 9 § miljöbalken samt enligt 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken, kompletterat planbeskrivningen under rubriken "Riksintresse och förordnande".

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Yttrande

Byggnadskontoret yttrar sig till kommunstyrelsen i ärendet KS 2017/00127 i enlighet med följande:

Byggnadskontoret erinrar om att felaktiga begrepp och missvisande information vad gäller kulturhistoriskt värde finns i samrådsredogörelsen samt i planbeskrivningen till ändringen av detaljplanen 1380 – SÖN10, vg Tyludden 1:7. För mer utförlig beskrivning se nedan, Analys, förslag och motivering.

Analys, förslag och motivering

Byggnadskontoret erinrar om att felaktiga begrepp och missvisande information vad gäller kulturhistoriskt värde finns i samrådsredogörelsen samt i planbeskrivningen till ändringen av detaljplanen.

I samrådsredogörelsen nämns att bastuklubbens byggnad är kulturminnesmärkt. Detta stämmer inte. Kulturminneslagen berör inte byggnader på detta vis. Även i granskningshandlingens planbeskrivning nämns detta i en rubrik men annan vokabulär används i löptexten.

Byggnadskontoret vill också erinra om att riksantikvarieämbetet inte har inventerat den äldre byggnaden på fastigheten. Det är Kulturmiljö Halland som har inventerat befintlig byggnad (bastuklubben) för ett år sedan, 161128, som ett tillägg till den redan utförda bebyggelseinventeringen, och givit den klass C. Detta kan man utläsa från det så kallade bebyggelseregistret på Riksantikvarieämbetets (RAÄs) hemsida, vilket länsstyrelsen hänvisar till då de skriver om bebyggelseinventeringen som gjordes i Halland 2006-7. Som det verkar finns inte Kulturmiljö Hallands bebyggelseinventering i något annat format på länsstyrelsens hemsida än som denna hänvisning till RAÄ.

I planbeskrivningen står att byggnaden har ett särskilt kulturhistoriskt värde. Klass C innebär dock inte detta enligt det ursprungliga inventeringsschemat som skapats av Kulturmiljö Halland i samband med inventeringen 2006-7. Klass A och B innebär särskilt (kulturhistoriskt) värde och rekommendation i inventeringen är att en sådan byggnad/ byggnadsverk bör skyddas genom förvanskningförbud, 8:13 PBL, i eventuell ny/ ändrad detaljplan. Detta gäller inte C-klassade byggnader. Dessa skyddas redan generellt genom varsamhetsbestämmelse 8:14 och 17 PBL.

I planbeskrivningen påpekas att det i RAÄs bebyggelseregister inte nämns att byggnaden har speciella arkitekturhistoriska värden. Detta bör strykas i texten. Utifrån den värderingsmetod Kulturmiljö Halland använt sig av (Unnerbäck) är värdena istället miljöskapande, identitets- och traditionsvärde.

Rivningslov för befintlig byggnad är beviljat av byggnadsnämnden 2015-12-09. Detta beslut överklagades till länsstyrelsen som fattade beslut 2016-04-07 om att avskriva respektive avslå övriga överklaganden. Byggnadsnämndens beslut gäller.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret tackar för byggnadskontorets erinran. Felaktiga begrepp och missvisande information i planbeskrivningen har korrigerats:

- *Information om Tyluddens bastu har under rubriken "Bebyggelse", i avsnittet "Förutsättningar", justerats.*
- *Rubriken "Bastubyggnad, kulturminnesmärkt klass C" i avsnittet "Konsekvenser av ändring av detaljplan" har tagits bort. Aktuell text, nu under rubriken "Bebyggelse", har ändrats.*

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
- Räddningsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

TYLUDDEN 1:1, ISA GÖK GENOM ERIK JUTBLAD, CRUSNER ADVOKATBYRÅ

På uppdrag av Isa Gök får jag inkomma med följande synpunkter på befintligt planförslag om att använda fastigheten Tyludden 1:7 som restaurang och samlingslokal.

Isa Gök vidhåller de synpunkter som framförts i tidigare ingiven skrivelse vid samråd i ärendet. I övrigt får jag för dennes räkning framföra följande.

Förslaget bereder möjlighet för en tilltänkt nybyggnad om ca 800 kvm i ett strandnära område. Den tilltänkta byggnaden kommer påtagligt skymma sikten ut mot stranden och inverka negativt på natur- och kulturvärdena på platsen. Siktskymningen kommer bli särskilt påtaglig i förhållande till den befintliga restaurangen Paradiso på Tyludden 1:1. Några sådana hänsyn synes dock inte ha tagits vid beredningen av förslaget. Att fastigheten Tyludden 1:7 ligger alldeles intill vandringsleden Prins Bertils stig framhålls i planbeskrivningen närmast som en positiv egenskap med hänsyn till tillgängligheten.

Kommunen har vid sin handläggning av bygglovsfrågor i samma område, se ärende BN 2017-001752, särskilt framhållit ett antal omständigheter till stöd för att ett enskilt intresse av att utöka restaurangverksamhet riskerar att inkräkta på allmänna intressen. Som sådana omständigheter framhölls en placering som medförde siktskymning från nedre delen av Tjuvahålsvägen, delar av intilliggande stor allmän parkering, bakomliggande kiosker med serveringar samt den publika gångvägen ner till Tylösands strand och vandringsleden Prins Bertils stig. Lågväxande strandnära växtlighet i området framhölls också som en omständighet av vikt och sammantaget ansågs påverkan på stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen som negativ.

Några sådana hänsyn har kommunen dock inte tagit i det aktuella planförslaget, trots att den tilltänkta nybyggnaden som förslaget avser tillåta kommer medföra påtaglig skada i fråga om siktskymning och negativ påverkan på stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Även om det tilltänkta byggnadsverkets exakta utformning är tänkt att fastslås inom ramen för ett senare bygglovsförfarande, måste kommunen rimligen ha samma övergripande bedömningsgrunder avseende stads- och landskapsbild samt natur- och kulturvärden inom ett och samma område vid sin hantering av plan- och byggfrågor. Det är tydligt att så inte är fallet här, vilket strider mot den likabehandlingsprincip kommunen har att tillämpa.

Planförslaget ska sammantaget inte antas bl. a. eftersom den utförda miljöbedömningen är bristfällig och erforderlig hänsyn inte har tagits till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Under alla omständigheter måste det utförligt motiveras varför olika bedömningsgrunder tillämpas inom kommunens handläggning av plan- och byggfrågor.

Kommentar

Vad gäller tidigare framförda synpunkter hänvisas till kommunens kommentar i samrådsredogörelsen.

Detta ärende avser ändring av en gällande detaljplan. Ändringen i fråga möjliggör, då den vunnit laga kraft, jämfört med dagsläget två tillägg i fråga om preciserad användning av mark på fastigheten Tyludden 1:7. Nu gällande regleringar i övrigt kvarstår i enlighet med gällande plan. Ändringen innebär därmed, jämfört med rådande regleringar, ingen förändring exempelvis vad gäller tillåten byggnadsvolym på fastigheten Tyludden 1:7. Förtydligande information läggs till i planbeskrivningen under rubriken "Bebyggelse" i avsnittet "Konsekvenser av ändring av detaljplan".

Lämplighetsprövning, bland annat avseende landskapsbild och skymning av sikt, är gjord i samband med planläggning av gällande plan och görs därför inte i samband med denna ändring.

Kommunens bedömning är att genomförande av denna ändring av detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning är i samband med detta ärende därför inte genomförd.

TYLUDDEN 1:5, ERIK KRISTIANSEN

Synpunkter gällande granskning av detaljplan för Ändring nummer 2 av detaljplan 1380K-Sön 10 byggnadsplan för Tylösand med avseende till fastigheten Tyludden 1:7

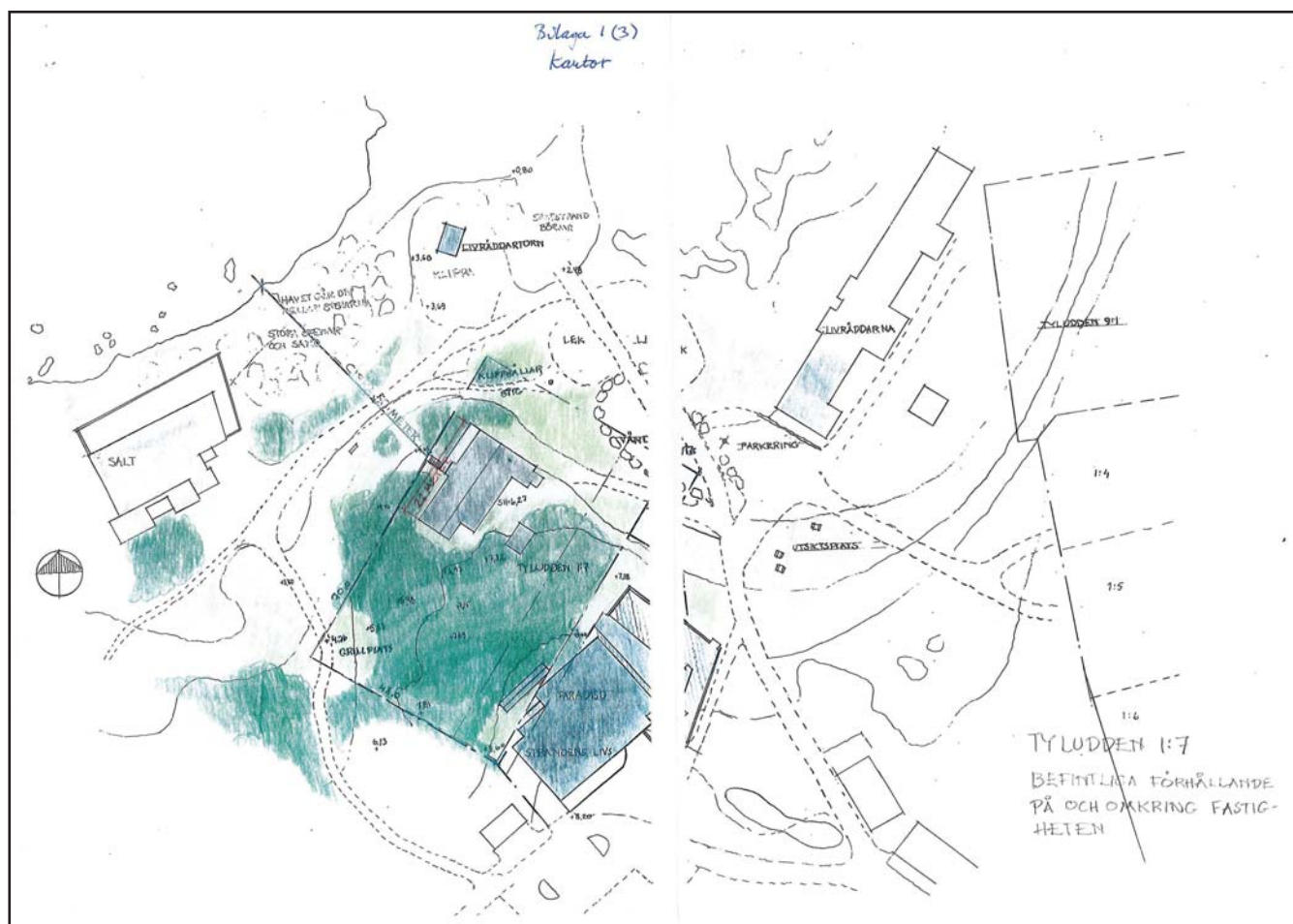
Jag hänvisar till min skrivelse 17-05-03 ang. synpunkter enl. ovanstående, som jag fortfarande stöder.

Mark och miljödomstolen fastslog i dom 2016-08-31 att det tidigare sökta detaljplaneförslaget inte var tydligt framställt på plankartan och upphävde därför beslutet. I det nu framlagda förslaget har på den gamla kartan från 1953 endast annan användning skrivits in. Ingenting om anslutningsvägar, parkering mm. finns angivet. Allt anser man skall lösas med bygglovet. Detta är rättsosäkert. Det finns för många andra aktörer i området.

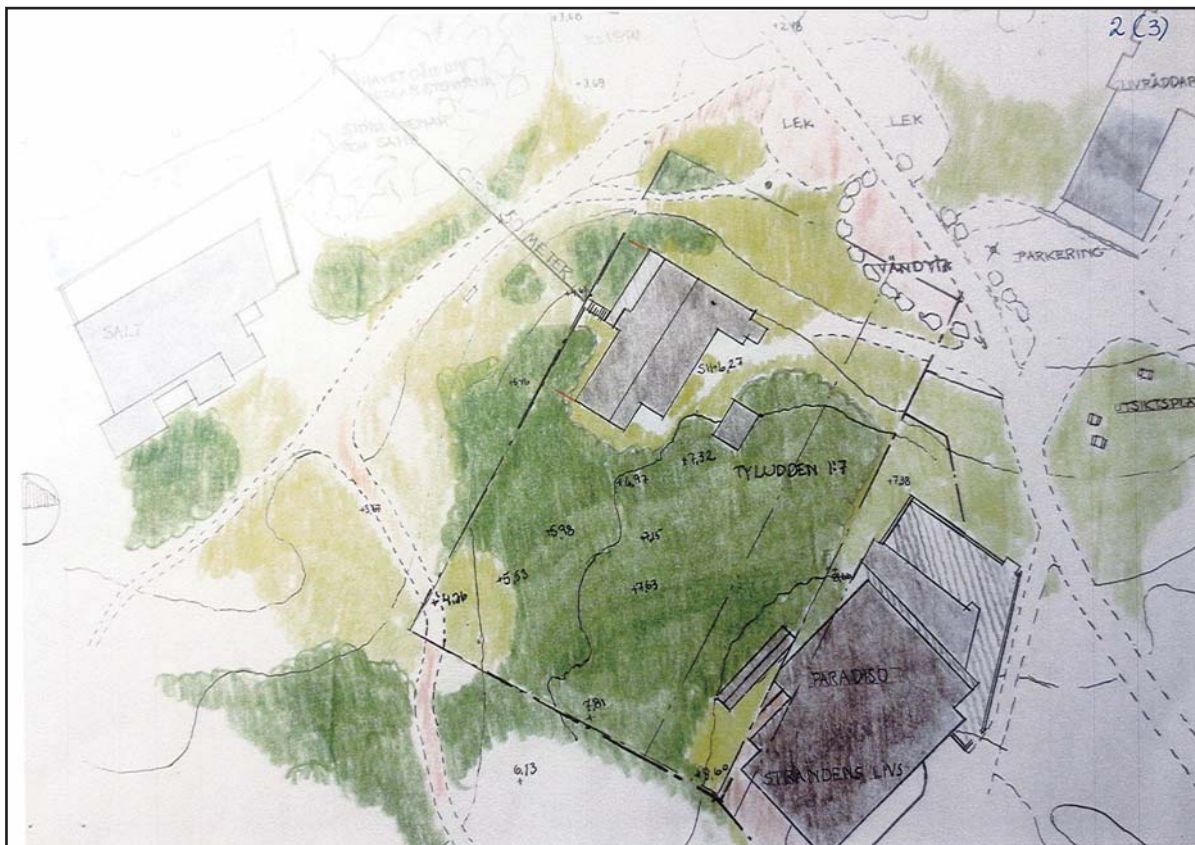
Därför översänder jag en utredning med tankegångar som belyser förhållandena på platsen. Det måste gå att göra en hållbar plan inför framtiden. Att enbart försöka ge plats åt Salt är ingen bra lösning.

Översänder dessutom två kartor från det aktuella området som visar situationen före och efter nybyggnation i enlighet med det av kommunen beviljade bygg lovet. (En fråga, hur länge gäller detta?) Det framgår klart hur byggnaden kommer att inkräkta på grannfastigheter tillfartsvägar, natur mm.

Det måste göras en ny och genomtänkt plan.



Ovan: Bifogad bilaga, karta 1.



Ovan: Bifogad bilaga, karta 2.



Ovan: Bifogad bilaga, karta 3.

Kommentar

Vad gäller tidigare synpunkter, ”skrivelse 17-05-03”, hänvisas till kommunens kommentar i samrådsredogörelsen.

Vid ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga planen, vilket kommunen har gjort. Ändring av detaljplan kan göras utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan.

TYLÖSAND GA:3, TYLÖSANDS VÄGFÖRENING GENOM TOMAS LENNARTSSON

Vi har tidigare yttrat oss över förslaget till ändring av detaljplanen, daterad 21 juni 2015 samt 27 oktober 2015.

Vi är medvetna om att våra kvarstående frågor kommer att hanteras i bygglovshandlingen.

Den utökade planen med restaurang och samlingslokal jämte den tillåtna användningen varmbadhus, gör det ytterligare viktigt att trafikfrågorna (parkering, angöring för varutransporter etc) beaktas.

Kommentar

Beslut om uppdrag för aktuellt ärende togs av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-02-21. Yttranden daterade år 2015 föregriper därmed aktuellt förslag till ändring av detaljplan.

Trafikfrågorna kommer att hanteras i samband med bygglovsprövning.

TYLUDDEN 1:24, TYLUDDENS FRITIDSBY EKONOMISK FÖRENING

Beträffande avfallshantering skulle det vara önskvärt med en samordning mellan olika verksamheter och sommarboende på Tyludden. Med utökad verksamhet enligt planförslaget på Tyludden 1:7 kan man anta att mängden avfall ökar och det måste hanteras på ett hållbart sätt. Idag hanteras hushållsavfall på flera olika platser i området vilket är både ineffektivt och har viss miljöpåverkan i form av buller och risker.

Det borde finnas goda möjligheter att hitta en gemensam lösning på avfallshanteringen på Tyludden. Vi i styrelsen för Tyluddens Fritidsby föreslår att man utreder hur en samordning av avfallshanteringen skulle kunna realiseras och utvecklar avsnittet om avfallshantering i planförslaget med en hållbar lösning för området.

Kommentar

Avfallshantering regleras inte i detaljplan. Halmstads energi och miljö AB (HEM) ansvarar för avfallshantering i området.

TYLUDDEN 1:8, ERIK OCH BIRGITTA SUNDÉN

Ja då är vi här igen och lämnar synpunkter:

Det är lång resa för Restaurang Salt och politiker, byggnadsnämnder mm. 10 år med tillfälligt lov och nu 4 år utan lov. Man må säga vad man vill men en del har möjligheten att hålla på.

Nåväl

Restaurangen är bokad och omtyckt av många även om det är kanske inte till allmänheten fördel, då restaurangen ofta är abonnerad.

Vi anser att man skall göra en övergripande detaljplan där man inte bara gör det möjligt för en restaurang utan att man ta ett helhetsgrepp om Tylösand. Det känns liksom man börjar i fel ände. Ungefär som att skaffa sig lösningar på vägen bara bygglovets eller detaljplanen blir klar. Har skrivit ett flertal gånger till kommunen och haft ut politiker om bad som behövs i Tylösand. Restaurangen är bara en del i sammanhanget så jag ber er börja i rätt ände.

Synpunkter.

1 Rusta upp Bastubyggnaden och gör den attraktiv. (riv ej) (c-klassad)

Återställ den gröna gräsytan som fanns med gräs nedanför bastun. Detta grönområde som var omtyckt av många. Nu bara en ful parkeringsyta med ett elskåp. (hur tänkte man?)

Ta dit arkitekter som kan se en helhet i hela området. (Gör gärna en tävling bland stadens arkitekter.)

2 Se till så att Livräddarna har en fullgod utbildningslokal i befintlig bastubyggnad.

Vi skall vara stolta för att vi har en livräddarutbildning och göra allt för att hjälpa dem.

Deras verksamhet skall inte vara beroende av en privat aktör.

3 Placera restaurangen på H1 (avsedd för restaurang och handel) eller utveckla området bakom Paradiso. Nyttja samma tillfartsväg för varor, till båda verksamheterna.

4 Lös samtliga problem före ni ger bygglov. (självklarhet)

Parkering, räddningsvägar, miljöhänsyn mm.

5 Gör en hållbar, klar detaljplan före bygglovets.

6 Ändra ej ändring nr 2 detaljplan 1380K-SÖN10 fastighet 1:7

Lycka till ! Se till att varumärket Tylösand börja glänsa igen!.

Turisterna berättar om hur nedgången Tylösand har blivit..... vems ansvar?

Kommentar

Enbart frågor som går att reglera i detaljplan eller berör aktuellt syfte och uppdrag kommenteras.

Punkterna 4, 5 och 6: Trafikfrågor såsom parkering hanteras i samband med bygglovsprövning. Behovsbedömning av miljöbedömning är gjord. Kommunens bedömning är att genomförande av denna ändring av detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan. Detta förslag till ändring av detaljplan har samhällsbyggnadskontoret tagit fram på uppdrag enligt kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut 2017-02-21, § 39.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga beslut att ändra detaljplan.

FASTIGHET OCH AVSÄNDARE OKÄND ("STUGÄGARE SEDAN 40 ÅR")

Många stugägare och Tylösandsbor vill ha kvar bastubadet på nuvarande plats. Prova att flytta restaurang Salt till den gamla paradistomten. Öka antalet sittbänkar mellan bastubadet och havet.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA UNDER PLANPROCESSEN (SAMRÅD OCH GRANSKNING)

FASTIGHET ELLER SAMFÄLLIGHET	NAMN	ADRESS
Tyludden 1:1	Isa Gök	Clementingatan 24, 426 54 Västra Frölunda
Tyludden 1:5	Erik Kristiansen	Patrikshillvägen 8 lgh 1401, 302 38 Halmstad
Tylösand ga:3	Tylösands vägförening	c/o Lars Lindström, Älgvägen 26, 302 73 Halmstad
Tyludden 1:24	Tyluddens Fritidsby Ekonomisk förening	Box 107, 301 04 Halmstad
Tyludden 1:8	Erik och Birgitta Sundén	Tjuvahålsvägen 30, 302 73 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
Planchef

Henrik Gustavsson
Planarkitekt

Avskrift.

Ändring nummer 2
Standardförfarande
KS 2017/00127
1380K-P2019/4
Antagen av kommun-
styrelsen 2018-01-30
Laga kraft 2019-05-31

SÖN 10

III G2 4 53.

Länsstyrelsens i Hallands län

Ändring nummer 1

Planbestämmelserna har
ändrats genom beslut
som vunnit laga kraft
2001-04-12
Se akt A14
(Obs! gäller endast
fastigheterna Tylösand
8:1 och 2:24)

resolution i fråga om fastställelse
av byggnadsplan för Tylösand i Sönd-
rums kommun;

efter anslag given Halmstad i
landskansliet den 8 december 1953.

Genom resolution den 25 juni 1947 förordnade länsstyrelsen
att förslag till byggnadsplan skulle upprättas för fastigheterna
Tylösand 1¹ och 2¹ samt Tyludden 1¹ i Söndrums socken jämte däri-
från genom avsöndring eller avstyckning avskilda lägenheter.

Sedan Halmstads stads drätselkammare den 12 januari 1953
antagit ett av stadsplanearkitekten Holger Rössborn i november
1952 upprättat och i januari 1953 reviderat förslag till bygg-
nadsplan för Tylösand, har drätselkammaren med skrivelse den 23
januari 1953 överlämnat planförslaget, åskådliggjort å karta,
jämte till förslaget hörande byggnadsplanebestämmelser och be-
skrivning av följande innehåll:

"BYGGNADSPANEBESTÄMMELSER.

§ 1.

Byggnadsplaneområdets användning.

mom. 1. Byggnadsmark.

- a) Med B eller Bm betecknat område får användas endast för
bostadsändamål.
- b) Med Bmc betecknat område får användas endast för bostads-

an avgift.

Länsarkitekten (+ karta).

ändamål och som tältplats (campingplats).

Ändring nummer 2 c) Med C betecknat område får användas ~~endast för varmbadhus~~
~~och därmed samhörigt ändamål.~~ för varmbadhus, samlingslokal, restaurang
och därmed tillhörigt ändamål.

d) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

e) Med H betecknat område får användas endast för hotell- och restaurangändamål samt därmed samhörigt ändamål.

f) Med K betecknat område får användas endast för kyrkligt ändamål.

mom. 2. Specialområden.

a) Med Rc betecknat område får användas endast som tältplats (campingplats) och för därmed samhörigt ändamål.

b) Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål, klubbhus och därmed samhörigt ändamål.

c) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

§ 2.

Mark som icke eller endast i mindre omfattning får bebyggas.

mom. 1. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

mom. 2. Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus tillhörande angränsande med Bm, Bmc eller Rc betecknat område.

§ 3.

Byggnadssätt.

Med B, Bm eller Bmc betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.

§ 4. .

Tomtplats storlek m.m.

mom. 1. Å med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1.000 m². Då särskilda skäl föreligga må undantag härifrån medgivas.

mom. 2. Med Bm eller Bmc betecknat område får icke genom avstyckning uppdelas i skilda tomtplatser.

§ 5.

Byggnads läge.

mom. 1. Å med Bm betecknat område få byggnader ej läggas på mindre inbördes avstånd än 4 meter. Där så med hänsyn till befintlig bebyggelse anses påkallat må dock mindre avstånd kunna medgivas.

mom. 2. Å med Bmc betecknat område skola byggnaderna förläggas i grupper om högst 20 stycken. Avståndet mellan byggnaderna tillhörande skilda grupper får ej understiga 12 meter. Inom varje grupp få byggnader ej läggas på mindre inbördes avstånd än 4 meter.

§ 6.

Del av tomtplats som får bebyggas
samt antal byggnader och byggnads-
yta å tomtplats.

- mom. 1. Bestämmelsen i 97 § BS att av tomtplats högst en femtedel må bebyggas skall äga tillämpning endast beträffande med B betecknat område.
- mom. 2. Å tomtplats som omfattar med B betecknat område får endast en huvudbyggnad och om så prövas erforderligt ett i hus eller annan gårdsbyggnad uppföras. Uthus eller gårdsbyggnad skall som regel sammanbyggas med huvudbyggnad.
- mom. 3. Å med Bm eller Bmc betecknat område får varje särskild byggnad icke upptaga större areal än 20 m².

§ 7.

Våningsantal och byggnads höjd.

- mom. 1. Å med I, II eller III betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en, två och tre våningar och till en högsta höjd av respektive 4,0, 7,5 och 10,5 m. Inom med I v betecknat område må dock när särskilda omständigheter därtill föranleda och områdets karaktär de tillåter byggnad med högst två våningar och en höjd av högst 7,0 m medgivas.
- mom. 2. Å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas.

mom. 3. Inom med Bm eller Bmc betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 1,7 meter.

§ 9.

Taklutning.

Å med I, II eller III betecknat område med undantag för område som även betecknats med y får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.

§ 10.

Antal lägenheter.

Å tomtplats inom med B betecknat område får icke inrymmas fler än en lägenhet.

§ 11.

Byggnads material.

Å med Bm eller Bmc betecknat område få byggnads väggar och tak utföras endast av träfiberskivor på regelverk av trä. Byggnadsnämnden äger dock medgiva annat utförande som prövas lämpligt.

§ 12.

Anordnande av stängsel.

Stängsel med undantag för häck må ej anordnas, såvida icke byggnadsnämnden på grund av särskilda skäl lämnar medgivande härtill."

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande

**Ändring nummer 2 av detaljplan 1380K-SÖN10 byggnadsplan för
Tylösand** med avseende till fastigheten Tyludden 1:7

Tyludden 1:7, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2019/4

Standardförfarande, KS 2017/00127
Kommunstyrelsens samhällbyggnadsutskott 2017-10-24

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen SFS 2014:900 (PBL) 5 kap. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-03-21 §78 genomförts under tiden 12 april 2017 - 10 maj. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från 5 berörda remissinstanser. Följande 3 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Byggnadsnämnden
- Tylösands vägförening

Yttranden som inkom undersamrådet berörde i huvudsak:

- Utformning av tillfart till fastighet
- Placering av ny byggnad oklar
- Utformning parkering
- Kulturminnesmärkt byggnad, Badhuset C-klassat enligt Riksantikvarieämbetet

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Tyludden 1:5	Erik Kristiansen	Patrikhillsvägen 8, 302 38 Halmstad (ägare Tyludden 1:5)
Tyludden 1:1	Isa Gök	Clementingatan 24, 426 54 Västra Frölunda (ägare Restaurang Paradiso, Tyludden 1:1)

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Lantmäterimyndigheten
- Räddningstjänsten

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planbeskrivningen har reviderats för att inkludera Riksantikvarieämbetets kriterier för den kulturminnesmärkta byggnaden på fastigheten samt för att ta Byggnadsnämndens yttrande angående tillfart i beaktning.

Halmstads kommun anser att vi mött Mark och miljödomstolens krav på tydlighet genom de ändringar har framställts på plankartan till detaljplanen 1380-SÖN10 byggnadsplan för Tylösand samt på de tillhörande byggnadsplanebestämmelserna.

Det är Halmstads kommuns bedömning att det är tillräckligt att genomföra en ändring av den befintliga planen för att utöka användningen inom fasigheten.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

Kommentar

Noterat.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M.FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadskontoret är positivt till planförslaget men vill påpeka att en tillfart till fastigheten från söder kan vara problematisk och är inget som bör föreslås i planbeskrivningen. Den befintliga planen anger här parkmark. Nivåskillnaderna är stora på Tyludden 1:7. En angöring från söder skulle kräva stor markmodellering för att kunna anpassa denna till en tänkt byggnadsvolym med ett färdigt golv som i sin tur ska förhålla sig till de lägre nivåerna i den norra delen av fastigheten.

Kommentar

Angöring till fastigheten görs enligt arrangemang i gällande detaljplan och faktiska förhållanden på platsen och frågor gällande detta kan och ska lösas i bygglov.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

TYLÖSANDS VÄGFÖRENING

Vi har tidigare skriftligen yttrat oss över förslaget till ändring av detaljplanen.

Vi har nu tagit del av "Samrådsredogörelse" och "Tillägg till planbeskrivning" och vill nu avge följande synpunkter. I dessa handlingar har vissa av våra frågor bl a om Gemensamhetsanläggning belysts på ett för oss acceptabelt sätt. Eftersom en del av våra frågor kommer att hanteras först i bygglovshandlingen har vi valt att bilägga vårt tidigare yttrande där dessa kvarstående frågor finns.

Kommentar

Kommentarer/information är noterade, se Övriga synpunkter.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

TYLUDDEN 1:5, ERIK KRISTIANSEN

Efter genomgång av ovanstående förslag vill jag framföra nedanstående synpunkter.

1. Syftet med planändringen är att kunna erbjuda restaurang SALT en ny plats på Tylösands bästa och mest strandnära tomt till en av kommunen under fyra år subventionerad arrendekostnad. Erbjudandet har mig veterligen inte varit konkurrensutsatt. Den gamla restaurangen har enligt Länsstyrelsens besked saknat giltigt bygglov sedan 2010 och skall rivas, men verksamhet pågår fortfarande.
2. Planer och program. En översiktsplan är inte juridiskt bindande utan uttrycker ett önskemål. Länsstyrelsen hänvisar till det rörliga friluftslivet. Denna etablering gynnar inte detta.
3. Riksintresse och förordnande. Fastigheten Tyludden 1:7 är lokaliserat inom riksintresset Tyludden. Enligt Riksantikvarieämbetet har det gamla badhuset enligt dokument 2016-10-31 tillmätts särskilt kulturhistoriskt värde. Byggnaden har värderingskriterier som identitetsvärde, miljöskapandevärde samt traditionsvärde och har klassifisering C.
4. Konsäkvenser av ändring. En ändring innebär att tidigare beviljade villkorade bygglov kommer att gälla omedelbart med rivning av det gamla badhuset som följd. Den tilltänkta nybyggnaden på ca. 800 kvm kommer att förändra landskapsbilden totalt. Den nuvarande byggnaden ligger på en "stenudde" och vid exploatering måste omfattande sprängningsarbeten utföras för att nå önskad höjd. Det sägs att tillfarter, parkering mm. skall lösas i samband med bygglovet. Kommunen är ägare till Tyludden! samt stamfastigheten 1:1 och således enda sakägare som har rätt att ha synpunkter på och påverka detta bygglov. Detta är rättsosäkert gentemot andra intressenter i närområdet. Jag anser att detaljplanen måste vara mer detaljerad m.h.t. tillfarter, parkering samt byggnadens placering på tomten.
5. Mark och miljödomstolen har i dom 2016-08-31 fastslagit att tidigare sökt detaljplaneförslag inte har varit tillräckligt tydligt framställt på plankartan och upphävde därför beslutet. I det nu framlagda förslaget har inte heller nu byggnadens placering, tillfartsvägar och parkering redovisats. Den gamla detaljplanen är från 1953 och måste anses föråldrad. Den angivna strandlinjen stämmer inte på grund av stranderosionen. Jämför med bifogat flygfoto. En ny plan bör göras som tar hänsyn till dagens trafik och övriga förhållanden i området och bör samordnas.

Mitt förslag

Gör en ny detaljplan för hela området med tillfarter, parkering byggnaders placering samt aktiviteter värdigt Tylösand som den fina badort vi har. Rusta upp det gamla badhuset för olika aktiviteter t.ex lektionslokaler för Livräddarna, akutsjukrum, filial för Turistbyrå, kiosk och serveringsmöjligheter. Här har kommunen som ägare ett ansvar. Ge SALT möjligheter att etablera sig på den gamla "Paradistomten" och samordna infart och lastzon med Paradiso. Lordningsställ den forna gräsytan nedanför Badhuset med trevliga grillplatser med bänkar och bord.

Kommentar

1. Kommentarer/information är noterade, se Övriga synpunkter.

2. I Halmstads kommuns Översiktsplan, Framtidsplan 2030 – lagakraftvunnen 2015-01-05, är det uttalat att Tylösand är viktigt för Halmstads varumärke. Halmstads kommuns intention är att prioritera och koncentrera utbyggnad av service för turistnäring och fritidsliv där trycket redan finns. Ett genomförande av ändringen innebär en komplettering av det serviceutbud som idag finns i Tylösand, vilket bedöms vara i linje med intentionerna i gällande översiktsplan.
3. Planbeskrivningen har reviderats för att inkludera Riksantikvarieämbetets kriterier. Frågor gällande utformning, gestaltning och eventuell riving och/eller ändring av befintlig bebyggelse kan och ska hanteras i bygglovet.
4. Ändringen medger en utökad användning inom en befintlig bygggrätt i gällande detaljplanen 1380-SÖN10 byggnadsplan för Tylösand och ändringen har därmed ingen konsekvens vad det gäller byggnadsvolymer än de redan rådande förhållanden inom fastighet Tyludden 1:7. Igen, så kan och ska frågor gällande utformning, gestaltning och eventuell riving och/eller ändring av befintlig bebyggelse hanteras i bygglovet.
5. Halmstads kommun anser att vi mött Mark och miljödomstolens krav på tydlighet genom de ändringar har framställts på plankartan till detaljplanen 1380-SÖN10 byggnadsplan för Tylösand samt på de tillhörande byggnadsplanebestämmelserna.
I byggnadsplanebestämmelserna för detaljplanen 1380-SÖN10 byggnadsplan för Tylösand § 1. Byggnadsplaneområdets användning, mom. 1 Byggnadsmark,
c) ”Med C betecknat område får användas” styks texten endast för varmbadhus och därmed tillhörigt ändamål.
och ersättas med texten:
för varmbadhus, samlingslokal, restaurang och därmed tillhörigt ändamål.
På plankartan i legenden under ”B. Områdesbeteckningar” bredvid ljusgrön box bemärkt med C, gör man styks följande text:
varmbadhusändamål
och ersättas av texten
varmbadhus, samlingslokal och restaurang

Det är Halmstads kommuns bedömning att det är tillräckligt att genomföra en ändring av den befintliga planen för att utöka användningen inom fastigheten.

Övriga kommentarer/information är noterade, se Övriga synpunkter.

TYLUDDEN 1:1, ISA GÖK

I egenskap av ägare till Restaurang Paradiso och närmaste granne till Tyludden 1:7 vill jag framföra nedanstående synpunkter.

Syftet med ändringen i detaljplanen är, att med att förutom badhus utöka användningen med tillägget restaurang och samlingslokal, samt att bereda Restaurang SALT möjlighet flytta sin restaurang till Tyludden 1:7. Den gamla restaurangen har saknat giltigt bygglov sedan år 2010.

Detta är tredje försöket att göra denna ändring och har tidigare avslagits av Mark och miljödomstolens dom 2016-08-31 samt Länsstyrelsens beslut 2017-04-17.

Nu görs ett nytt försök med den gamla detaljplanen från 1953 som utgångspunkt och ansökan är lika otydlig som tidigare. Ingenting klargöres om byggnadens placering, tillfartsvägar och parkering, och som jag anser måste redovisas på plankartan. Allt skall lösas i byggnadslovet. Jag anser att detta är rättsosäkert.

Det måste till en ny detaljplan med karta. Strandlinjen har på grund av stranderosion flyttat sig betydligt närmre 1:7 än vad som anges på plankartan fr 1953. Det gamla badhuset är

numera c-klassat med identitets- miljöskapande- och traditionsvärde.

Sammanfattning

En ny detaljerad detaljplan måste tas fram.

Kommentar

Halmstads kommun anser att Mark och miljödomstolens krav på tydlighet är mött genom de ändringar har framställts på plankartan till detaljplanen 1380-SÖN10 byggnadsplan för Tylösand samt på de tillhörande byggnadsplanebestämmelserna. Se ovan.

Frågor gällande utformning, gestaltning, eventuell riving och/eller ändring av befintlig bebyggelse kan och ska hanteras i bygglovet.

Det är Halmstads kommuns bedömning att det är tillräckligt att genomföra en ändring av den befintliga planen för att utöka användningen inom fasigheten.

Övriga kommentarer/information är noterade.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter som inte rör detaljplanefrågor och/eller är sådana frågor som inte regleras i detaljplaner kan ej besvaras här, dock noteras kommentarer och information av Halmstads kommun.

Övrigt: synpunkter som är muntligt framförda eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
Planchef

Sarah Edman
Planhandläggare

Datum
2019-06-07

Dnr
KS 2017/00127

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 30 januari 2018, § 30 beslutat anta förslag till **ändring av detaljplan 1380K-SÖN10, byggnadsplan för Tylösand, avseende fastigheten Tyludden 1:7, Halmstad.**

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2019/4.

Länsstyrelsen har den 8 februari 2018 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Mark- och miljödomstolen har genom dom den 9 maj 2019 avslagit överklagande av kommunstyrelsens beslut att anta ändringen av detaljplanen.

Mark- och miljödomstolens dom har inte överklagats och ändringen har därmed **vunnit laga kraft den 31 maj 2019.**

Samhällsbyggnadskontoret den 7 juni 2019.


Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SBK Plan
SBK Mex
Fastighetskontoret
Teknik- och fritidsförvaltningen
LBVA

Forts. nästa sida

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Isa Gök, Clementingatan 24, 426 54 Västra Frölunda
Kumran AB, Clementingatan 24, 426 54 Västra Frölunda
Advokatfirman Glimstedt AB, Advokat Johan Rappman, Box 2259, 403 14 Göteborg
Erik Kristiansen, Patrikshillsvägen 8, 302 38 Halmstad
Ingrid Kristiansen, Patrikshillsvägen 8, 302 38 Halmstad
Erik och Birgitta Sundén, Tjuvahålsvägen 30, 302 73 Halmstad
Tylösands vägförening, c/o Lars Lindström, Älgvägen 26, 302 73 Halmstad
Tyluddens Fritidsby Ekonomisk förening, Box 107, 301 04 Halmstad
Halmstads-Söndrums livräddningssällskap, Peter Karlborg, Kullavägen 1 A, 302 93 Halmstad
Bastuföreningen Tylösand, Lennart Johansson, Merkuriusgränd 4, 302 35 Halmstad

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Organisationsnr: 212000-1215