

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1006 K

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för
Tylösand 2:1 m fl
entréområdet till Tylösandsstranden,
Söndrum, Halmstads kommun

Byggnadsnämnden 21 februari 2007

Innehållsförteckning

INLEDNING

Handlingar 3

Bakgrund och uppdrag 4

Planområde 4

ÖP2000 och pågående fördjupad
översiktsplan 5

Planeringens syfte 5

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN 6

Miljö, natur- och kulturvärden 6

Hushållning med mark, vatten
och andra resurser 6

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 6

Riksintressen 6

Strandskydd 6

Fornminnen 7

Landskapsbild/stadsbild 7

Turism och friluftsliv och
Halmstad 700 år 7

Områdesbeskrivning 8

Entréområdet och dess detaljer 8

Befolkning, bebyggelse och trafik 9

Trafik, tillgänglighet och angöring 9

PLANFÖRSLAG 10

Markanvändning 10

Belysning 10

Annonspelare/Skyltar 10

Vegetation 11

Dagvatten 11

Fastighetsförändring 11

Gemensamhetsanläggning 11

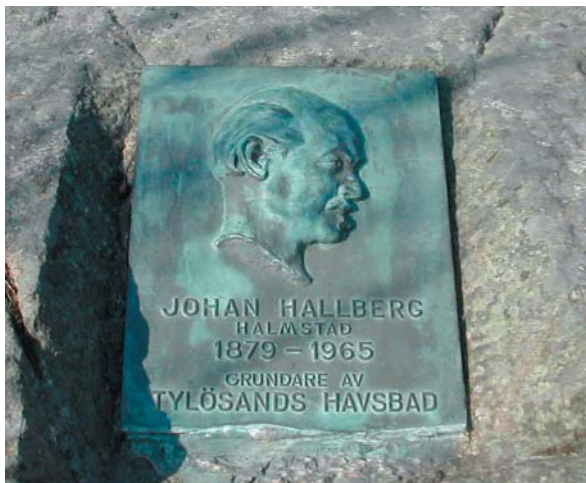
Ledningsrätt 11

Gata/Vägförening 11

Preliminär tidplan 12

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 12

KÄLLOR 12



INLEDNING

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta från MPB, Per Ljungblom
- Behovsbedömning av miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter (samrådsredogörelse). Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslaget 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.

Bakgrund och uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2005-03-15 §84 byggnadsnämnden i uppdrag att se över detaljplanen för Tylösand 2:1. Anledningen är att Hotel Tylösand vill köpa mark söder om hotellets fastighet, Tylösand 2:230. Markområdena som avses förvärvas utgör idag park- och gatumark och omfattar bland annat en fördröjningsdamm och huvudgångstråket ner mot havet. I samband med hotellets förfrågan inkom även ägaren till Tylösand 2:21 med en önskan om att få införliva ett markområde väster om fastigheten samt den mark som idag nyttjas för in- och utfart till fastigheten.

För att försäljning skall kunna vara möjlig krävs detaljplaneändring. Kommunstyrelsen uttalade särskilt att allmänhetens möjlighet att genomströmma området ska säkerställas vid eventuell planläggning och markförsäljning.

Byggnadsnämnden gav 2005-05-18 §189, byggnadskontoret planuppdraget.

Planområde

Planområdet är beläget i Tylösand, ca 8 km fågelvägen från Halmstads centrum. Området är ca 11400 m² och utgör idag gatu- och parkmark mellan Hotel Tylösand och Tylösand 2:21 samt mindre ytor vid hotellets servering och entré till Solgården. Markområdet ägs av Halmstads kommun.



Bild 1 Planområdets avgränsning

ÖP 2000 och pågående fördjupad översiktsplan

I översiktsplanen ÖP 2000 (antagen 2002-04-25) anges planområdet som pågående befintlig bebyggelse. En fördjupning av översiktsplanen för delen Tylösand, Frösakull och Sandhamn är under framtagande. Fördjupningen var under sommaren/hösten 2005 föremål för ett flertal diskussionsforum med olika intressegrupper och boende. Indirekt berörde synpunkterna detta markområde såsom; höj strandservicenivån, bibehåll karaktären och öka tillgängligheten.



Bild 2, Gällande planbild med byggnads- respektive detaljplaner.
Infälld bild (ÖP 2000), oval markering anger planområdets läge, grått = Befintlig bebyggelse

På tjänstemannanivå uttrycks behov av en gestaltningsmässig översyn av entréområdet, Tylösands "finrum".

Byggnadskontoret har sedan tidigare ett uppdrag att se över gällande detaljplaner i Tylösand, ett planuppdrag som ännu inte påbörjats.

Planeringens syfte

Syftet är att medverka till en uppsnygning av "entréområdet" till Halmstads välkända Tylösandsstrand. Gestaltningen ska innebära en förbättrad orienterbarhet, ökad tillgänglighet och underlätta angöring framförallt för gående och cyklister.

Planen medger en försäljning av kommunal mark till Hotel Tylösand inom entréområdet varför ett av planens huvudsyften är att samtidigt säkerställa allmänhetens tillgänglighet till stranden och havet.

Planen anpassar fastigheten Tylösand 2:21, till nuvarande in- och utfart, bostadshus och uteplats. Fastigheten Tylösand 2:230 anpassas till planerade trädäcksterasser för uteservering i anslutning till hotellets servering och entré till Solgården samt till befintlig gatumark utefter Tylöhusvägen.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Ett genomförande av planeringen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats, se vidare ”Behovsbedömning av miljöpåverkan”.

Miljö, natur- och kulturvärden

Inga intresseområden vad det gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Kända fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer eller bebyggelse berörs ej. Inom området finns fornminnen i form av en minnessten och minnestavla, minnestavlan kommer till följd av planförslaget att finnas på kvartersmark. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds. Området saknar strandskyddsförordnande enligt MB 7 kap 14§.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintresset för friluftsliv enligt 3 kap 6§ eller på riksintresset för särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap Miljöbalken. Eftersom planen syftar till att bibehålla tillgängligheten inom området, öka orienterbarheten och samtidigt höja gestaltungs-nivån på entréområdet, till gagn för både allmänheten och hotellgäster.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Enligt Miljöbalken 4 kap finns särskilda bestämmelser för hushållningen med mark och vatten för vissa områden i landet. Hela kustområdet i Halland är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet av riksintresse. Vidare anges i Miljöbalken 4 kap 2 § att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Planområdet ingår även i område av riksintresse för friluftslivet (FN 10 Bobergsudde - Tylösand). I underlaget till översiktsplanen anges bland annat att här sedan länge finns en etablerad friluftsverksamhet och fritidsboende av nationellt intresse.

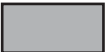
Strandskydd

Planområdets västligaste del ligger ca 130 m från kustlinjen och omfattas av byggnadsplan SÖN10. Strandskyddsförordnande enligt MB 7 kap 14§ saknas således för den del av planområdet som föreslås övergå från allmän platsmark till kvartersmark, både för entréområdet som för platsen för trädäcksplaceringen. Möjligheten att passera över kvartersmarken vid entréområdet säkerställs i detaljplanen och befintlig vegetation berörs endast i mindre omfattning. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv, tillgänglighet, och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.



Bild 3 Översiktskarta riksintressen och förordnanden

Teckenförklaring

-  **Planområde**
-  **Riksintresse 4 kap § 2 MB**
-  **Riksintresse friluftsliv FN 10**
-  **Riksintresse kulturmiljövård KN 34**
-  **Strandskydd Hallandskusten, från kustlinjen 100m ut i havet och 300m upp på land**
-  **Fornminne**

Fornminnen

Inom planområdet finns 2 forminnen. På berget med placering mot havet, står en minnessten med inskrifter av tre kungar, Gustav V, Gustaf VI Adolf och Carl Gustaf XVI och i den ovala planteringen infäst i bergshällen finns en minnestavla med ett huvud i relief som visar Johan Hallberg Halmstad 1879-1965, grundare av Tylösands Havsbad.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet utgör ett betydelsefullt avsnitt i Tylösand eftersom det utgör själva entréområdet till välkända Hotel Tylösand samt en av huvudentréerna ner till Tylösandsstranden. Särskild omtanke och omsorg om denna miljö är nödvändig. Av största betydelse är att få till stånd en gemensam satsning från hotellet och Halmstads kommuns sida för att gestaltningsmässigt nå upp till förväntade krav i Tylösands "finrum".

Turism och friluftsliv och Halmstad 700 år

Under sommartid fördubblas Halmstad befolkningsmässigt och en utredning från 2004 visar att turismen i Halmstad skapar ett inflöde av köpkraft på cirka 3 miljarder. Entréområdet är i sammanhanget betydelsefullt eftersom flertalet besökare förknippar bad och sommarliv i Tylösand med området kring Hotel Tylösand. Mediatrycket lär inte minska inför kommande Halmstad 700 år och ett av evenemangen under året, Solheim Cup (internationell golftävling) där Tylösands Golfklubb är huvudarrangör.

Områdesbeskrivning

Området är välfrekventerat och utgör dels ett huvudstråk ner till stranden och dels angränsningen till Hotel Tylösand.

Stranden är svårtillgänglig från detta håll, både orienteringsmässigt ”är detta vägen till stranden?” och rent fysiskt genom det stora antalet trappor. Eftersom antalet bilparkeringar är begränsade används denna strandentré i huvudsak av buss-, gång- och cykeltrafikanter utan funktionshinder. Nuvarande spontana cykelparkering är omfattande sommartid.

Hotel Tylösands huvudentré nås via nuvarande gatemark med vändplats. Även hotellets gäster angör hotellets bilparkering detta håll. Entrén till hotellets kongressdel ansluter direkt till vändplatsen. Mängden trafikrörelser inklusive lastning/lossning på denna gatemark och vändplats kräver sina ytor och står delvis i konflikt med allmänhetens rörelser till stranden.

Entréområdet och dess detaljer

Platsens entré har mer att önska. Helhetsintrycket är rörigt med flaggstänger, skyltar och hög gatubelysning. Avsaknad av orienterbarhet till strand och hotellentré försvårar platsens läsbarhet. Vid vändplatsen (se bild 5) konkurrerar även stenbumlingar,



Bild 4, Biltrafikanter möter entréområdet.



Bild 5, Vändplatsen och hotellets kongressentré.



Bild 6, Gång- och cykeltrafikanter möter entréområdet.



Bild 7, Runt bergsknallen sker den spontana cykelparkeringen.



Bild 8, vy från Prins Bertils stig mot kongresskiosken och planerad utökad uteservering.



Bild 9, Vy mot den trånga passagen från hotellets kongressdel och från havssidan.

reklamplats på telefonkiosk och annonspelare med de tidigare elementen. Markbeläggningen varierar och påverkar även det helhetsbilden av området.

En oorganiserad cykelparkering förekommer sommartid på ytorna runt vändplatsen. Kvällstid samlas korvförsäljare i denna del, både i husvagnsliknande serveringar som i enklare gatuvarianter. Hotellet har särskilt framfört klagomål kring ”korvgubbarnas” verksamhet med efterföljande nedskräpning.

Avsaknad av en sammanhållande belysningsutformning bidrar till ett splittrat intryck även nattetid och därmed känslan av trygghet.

Befolkning, bebyggelse och trafik

I Tylösand bor ca 380 invånare och året-runtboendet ökar kontinuerligt på bekostnad av antalet sommarbostäder. Ett exempel på omvandlingen finns i planområdets närhet, fastigheten Tylösand 2:65 där det tidigare bedrivits pensionatsverksamhet och nu sker planläggning för hyreslägenheter.

Trafik, tillgänglighet och angöring

För Tylöhusvägen finns äldre trafiksiffror som visar på ca 1200 f/dygn (-96). För biltrafiken är målpunkterna i området hotellet och restaurangerna och de större kommunala grusparkeringarna särskilt sommartid. Vändplatsen används som på- och avstigningsplats liksom den befintliga ”gatufickan”. En varm sommardag när havet lockar kan Tylösand/Frösakullsstranden dra till sig uppemot 40.000 besökare vilket ställer höga krav på trafknät/parkeringsmöjligheter/service etc utefter hela kuststräckan. Entréområdet utgör ändå i huvudsak angöring för gång-, cykel- och bussresenärer.

Bussresenärerna anländer via befintlig buss hållplats utefter Tylösandsvägen och kan då välja att nå stranden via trottoaren utefter gatan eller den bilfria gångvägen närmast söderut. Som cyklist ställer man cykeln i anslutning till trapporna. (se bild 7).

Planförslag

Markanvändning

Nuvarande markanvändning bibehålls med skillnaden att ägo-förhållandena ändras. Hotelllets fastighet utökas söderut (tidigare gata och naturmark inkl fördröjningsmagasin) och västerut (tidigare naturmark). Gata, damm och vegetation säkerställs i södra delen medan en trädäckskonstruktion i väster placeras över befintlig vegetation och bergshällar. En sådan konstruktion är inte bygglovpliktig om den, som planerat, hålls låg ca 20 cm. Ingen byggrätt ges på de utökade markområdena. Däremot 30 m² på befintlig mark.

Fastighetsgränserna för Tylösand 2:21 ändras i förhållande till nuvarande situation. Ändringarna innebär anpassning till redan uppförda byggnader, markanvändning och nuvarande in- och utfart till bostadsfastigheten.



Bild 10, Hotelllets utvidgade servering med trädäcksterasser i slänten ner mot Prins Bertils stig. Ark: Linghoff Arkitekter

Redovisat illustrationsförslag visar flera åtgärder, se illustrationskarta. Den stora förändringen gäller det tillrättalagda och raka gångstråket som kan medföra bla en bergschaktning. Den utgår i så fall lämpligast från naturlig sprickbildning, se bild 11 samt ”Behovsbedömning av miljöpåverkan”. Bergklackens borttag-ande eller bevarande regleras dock ej i detaljplanen. Frågan får studeras ytterligare inför prövning av marklov.



Bild 11, Bergsklack som eventuellt tas bort för att möjliggöra det raka stråket.

Belysning

I huvudsak föreslås enhetlig belysningsarmatur som blir karaktärsskapande för området och bidrar till ökad ledningsförmåga och trygghetskänsla. Lägre stolpbelysning längs gata/vändplats och kompletterande pollare utefter ”stråket”. Sidomonterad belysning i kantfris till fördröjningsdamm och up-lights vid sittbänkar. Längs det södra gång- och cykelstråket, föreslås pollare och punktvisa up-lights i befintlig intilliggande vegetation.

Annonspelare/Skyltar

Nya lägen för befintliga annonspelare kommer att föreslås på platser utanför planområdet. Skyltning till Hotel Tylösand och till stranden föreslås i entrépunkten på lågt sittande mur eller dylikt. Befintlig telefonkiosk förskjuts något i sin placering alternativt får nytt läge. Bygglov kommer att sökas i regelrätt ordning för de nya lägena för annonspelarna.

Vegetation

Inom entréområdet ses vegetationen över. Undervegetation röjes och kompletteringar görs på andra ställen. När detaljplanen vunnit laga kraft måste tillskott av ny vegetation ske enligt planbestämmelse ”liknande växtlighet som naturligt finns på platsen”.

Dagvatten

Inga ytterligare byggnader medges inom entréområdet, däremot innebär befintlig geologi att det för området krävs en översyn av dagvattenhanteringen. Berg i dagen framträder på flera håll och marken sluttar åt norr mot gatumarken, vändplatsen och ner mot hotellets entré. Hotellet har vid häftiga regn haft översvåmningsproblem som följd av snabb avrinning och att befintliga gatubrunnar inte kunnat omhänderta regnmängderna.

Dagvattenproblematiken har successivt ökat i och med utbyggnaden av hotellet med tillhörande asfalteringar och ytor som hårdgjorts. Redovisat illustrationsförslag visar på lämpliga vattendelare genom bl a höjdsättning så att dagvatten som genereras kan ledas till ombyggd fördröjningsdamm, tidigare branddamm.

Tekniska kontoret ser gärna att hotellet övertar dagvattendammen eftersom de är ytterst berörda av dagvattenhanteringen inom området. Ett avtal ska säkerställa skötsel och drift. Det vatten, från berg i dagen inom allmän platsmark, som når de hårdgjorda ytorna inom markområdet anses vara naturlig avrinning och inga åtgärdskrav bör kunna ställas på kommunen.

Fastighetsförändring

Tylösand 2:230 föreslås utökas med totalt ca 5500 m², varav utökad byggrätt gäller för ca 30 m². Byggrätten ges inom nuvarande fastighet.

Fastigheten Tylösand 2:21 föreslås utökas med ca 660 m² varav utökad byggrätt gäller för ca 90 m², delvis inom nuvarande fastighet.

Gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

Se genomförandebeskrivningen.

Gata/Vägförening

Planen medger inte någon nämnvärd ökad byggrätt eller förändrad markanvändning som märkbart skulle kunna påverka trafikmängderna till och från området. Av denna anledning bedöms inte några förändringar behöva göras i andelstal etc inom vägföreningens verksamhetsområde.

Preliminär tidplan

Samråd	maj 2006
Utställning	november 2006
Godkännande av byggnadsnämnden	februari 2007
Antagande av kommunfullmäktige	mars 2007
Laga kraft (tidigast)	april 2007

Medverkande tjänstemän

Stadskontoret: Fredric Palm,
Tekniska kontoret: Leif Eriksson, Carl-Åke Agne, Barbro
Johansson
Fastighetskontoret: Tommy Andersson

Mattias Bjellvi	Maria Carlsson	Anders Sennerdal
Plan- och bygglovchef	Planarkitekt	Stadsplanearkitekt

Källor

Skriftliga

Öp2000
Miljöbedömningar för planer enligt plan- och bygglagen,
Boverket, mars 2003

Bild/Foto/Skisser

Samtliga foton tagna av Maria Carlsson, Byggnadskontoret.
Skissmaterial från Kay Linghoff Arkitektur, Kay Linghoff
Skissmaterial från MPB MarkProjekteringsByrån, Per Ljung-
blom

Kartor

Samtliga kartbilder/kartunderlag kommer från Halmstads kom-
mun, Byggnadskontoret
Ortofoto 2005-05-15

Detaljplan för
Tylösand 2:1 m fl,

Entréområdet till Tylösandsstranden
Söndrum, Halmstads kommun

Byggnadskontoret 2007-02-21

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger i såväl samråds- som utställningsskede. Programhandling har inte upprättats. Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	maj 2006
Utställningsbeslut i BN	november 2006
Godkännande av BN	februari 2007
Antagande i KF	mars 2007
Laga kraft (tidigast)	april 2007

Genomförande(tid)

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft av hänsyn till behovet av att få till en gestaltungsförändring inför jubileumsåret Halmstad 2007.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för allmän platsmark NATUR samt kvartersmark för Hotell. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark. Vägföreningen ansvarar för den allmänna platsmarken, parkmarken. Gång- och cykelstråk, cykelparkering och fördröjningsmagasin föreslås som en gemensamhetsanläggning där både Halmstads kommun och Hotel Tylösand ingår.

Den tidigare kommunalägda delen av Tylöhusvägen överläts till Hotel Tylösand.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är inte huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Plangenomförandet regleras i ett avtal som tecknats mellan Halmstads kommun och Hotel Tylösand. Avtalet har godkänts av fastighetsnämnden. För utökningen av Tylösand 2:21 kommer avtal att tecknas och godkännas av fastighetsnämnden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget berör Tylösand 2:1 (del av) och Tylösand 2:21. Två markområden om totalt ca 5500 m² föreslås tillföras Tylösand 2:230 och ett markområde om ca 660 m² föreslås tillföras Tylösand 2:21.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning föreslås bildas mellan Hotel Tylösand (Tylösand 2:230) och Halmstads kommun (Tylösand 2:1) för iordningställande och drift av gång- och cykelvägar, cykelparkering och fördröjningsdamm. Allmänhetens tillgång till gång- och cykelvägar och cykelparkering säkras genom gemensamhetsanläggningen och x-markering på detaljplanekartan.

Ledningsrätt

Ledningsrätt krävs för att säkerställa den allmänna ledningen och brandposten som ligger i nuvarande gatumarken på Tylöhusvägen. Ledningsrätt krävs även för elledningar och kabelskåp i södra delen av våtmarksområdet. Anläggningarna matar Tylösand 2:21.

Gata/Vägförening

Kommunen är inte huvudman men ägare till den gatumark som föreslås bli kvartersmark. Planen medger inte någon nämnvärd

ökad byggrätt eller förändrad markanvändning som märkbart skulle kunna påverka trafikmängderna till och från området. Av denna anledning bedöms inte några förändringar behöva göras i andelstal etc inom vägföreningens verksamhetsområde.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson	Fastighetskontoret
Göran Grimsmo	Kommunala Lantmäteriet

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi	Maria Carlsson	Anders Sennerdal
Plan- och bygglovchef	Planarkitekt	Stadsplanarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

till detaljplan för
Tylösand 2:1 (del av), 2:21, 2:230 (del av)
entréområdet till Tylösandsstranden,
Söndrum, Halmstad
17 maj 2006



*Ortofoto 2005-05-15, Halmstad kommun
Planområdesgräns med streckad linje.*

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.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att medverka till en uppsnyggning av ”entréområdet” till Halmstads välkända Tylösandsstrand. Gestaltningen ska innebära en förbättrad orienterbarhet, ökad tillgänglighet och underlätta angöring framförallt för gående och cyklister.

Planen innebär att allmän platsmark överförs till kvartersmark från den kommunala fastigheten Tylösand 2:1 till Tylösand 2:230 (Hotell Tylösand) och Tylösand 2:21. Fastigheten för hotellet utökas med ca 4100m² varav utökad bygg rätt gäller för ca 30m². För Tylösand 2:21 utökas fastigheten med ca 660m² varav utökad bygg rätt gäller för ca 90m².

Ställningstagande

Kommunen bedömer att ett genomförande av planens syfte inte ger en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen av mark, vatten och andra resurser.

Nedan följer en genomgång av bedömningskriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Stor		Liten	
Platsens betydelse				
Nuvarande markanvändning			x	Befintlig kustpräglad natur, ianspråktagen hårdgjord yta för gatumark och gång- och cykelbana samt fördröjningsmagasin.
Internationella konventioner			x	Ej utpekad.
Miljöbalken 3 - 4 kap.			x	Omfattas av riksintresse för friluftsliv (FN 10) och riksintresset för särskilda hushållningsbestämmelser. (4 kap). Eftersom planen syftar till att bibehålla allmänhetens tillgänglighet bedöms påverkan vara liten.

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Stor		Liten	
Miljöbalken 7 kap.			x	Ej utpekad.
Byggnadsminne el fornminne			x	2 st fornminnen, en minnessten och en minnestavla. Minnestavlan hamnar inom kvartersmark om planen förverkligas.
Översiktsplan			x	Ingår i "Befintlig bebyggelse".
Miljökvalitetsnormer			x	Ej risk för överskridande inom planområdet. Det kustnära läget gynnar nivåerna för de annars svårhanterliga kvävedioxiderna och partikelmängderna.
Nationella/regionala miljömål			x	Planens syfte påverkar inte bullerförhållanden eller kulturhistoriska byggnader.
Kommunala miljömål			x	Planens syfte berör inte angivna miljömål i Ekohandlingsprogram 2004-2007.
Befintliga miljöns känslighet			x	Föreslagen kvartersmark som idag är ianspråktagen som gatumark/hårdgjord yta och fördröjningsdamm har liten känslighet. Övrig föreslagen kvartersmark, med kustpräglad natur, har större känslighet. Utökad byggrätt omfattar dock begränsade ytor inom dessa områden.
Tilltänkt markanvändning				
Planens omfattning			x	Totalt föreslås ca 4800m² kommunal allmän platsmark övergå till kvartersmark. Planen medger en utökad byggrätt om ca 30m² för Hotell Tylösand (inom nuvarande fastighet) samt ca 90m² för bostadsfastigheten, delvis inom nuvarande fastighet. För att öka orienterbarheten till stranden föreslås en del utav befintlig berghäll vid kongressbyggnaden, som i nuläget "tränger ihop" färdvägen, tas bort. Naturlig sprickbildning kan utnyttjas för ingreppet.

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Stor		Liten	
Planens förening med andra projekt			x	Planen påverkar inte andra projekt då områdets nuvarande huvudfunktion, tillgänglighet till stranden, till och med förbättras.
Planens nyttjande av mark, vatten och andra resurser			x	Allmänhetens tillgänglighet kvarstår för entréområdet, förändring gäller ”uppsnyggning”. Utökad kvartersmark för hotellets räkning i väster ianspråkats med trädäck för uteservering. Tylösand 2:21 tillförs redan ianspråkta ytor för utepplats och in- och utfart till fastigheten. Ingreppet i befintlig berghäll ska ses mot den ökad orienterbarhet som skapas.
Planens alstrande av avfall, störningar och föroreningar			x	Ingen nämnvärd förändring.
Risk för olyckor			x	Ej risk för skred, översvämning etc.
Planeringens effekter				
Effekternas omfattning			x	Lokal påverkan, ej omfattande.
Effekternas gränsöverskridande karaktär			x	Ej i den omfattning att effekterna bedöms bli gränsöverskridande.
Effekternas betydelse och komplexitet			x	Ej betydande.
Effekternas sannolikhet			x	Vegetation på kvartersmark som berörs av utökad byggrätt kommer sannolikt att påverkas. Inom bostadsfastigheten kan även vegetationsarterna förändras.

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Stor		Liten	
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet			x	Planerad utökning av uteservering med trädäckskonstruktion, bedöms varaktig över överskådlig tid även om verksamheten endast kommer att bedrivas under sommarmånaderna, juni-augusti. Trädäckskonstruktioner är enkla att ta bort om förhållandena ändras varför effekten ändå kan anses vara reversibel. Att nuvarande kommunal naturmark tillförs bostadsfastighet är genom fastighetsbildning varaktig och kan leda till förändrad vegetation på sikt. Särskilda planbestämmelser förhindrar vegetationsförändringar inom entréområdet. Sker borttagandet av bergshällen är förhållandet varaktigt och inte reversibelt. Miljön i planområdet i övrigt kan anses relativt lite belastad av störningar, varför förändringarna med planen kan anses vara acceptabla.

Maria Carlsson
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1006 K

Detaljplan för

TYLÖSAND, 2:1 m fl, entréområdet till Tylösandsstranden

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 21 februari 2006

ÄRENDESAMMANFATTNING

Till planförslaget hör följande handlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta från MPB, Per Ljungblom
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Samrådsredogörelse
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund och uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2005-03-15 §84 byggnadsnämnden i uppdrag att se över detaljplanen för Tylösand 2:1. Anledningen är att Hotel Tylösand vill köpa mark av Halmstads kommun söder om hotellets fastighet, Tylösand 2:230. Markområdena som avses förvärvas utgör idag park- och gatumark och omfattar bland annat en fördröjningsdamm och huvudgångstråket ner mot havet. I samband med hotellets förfrågan inkom även ägaren till Tylösand 2:21 med en önskan om att få införliva ett markområde väster om fastigheten samt den mark som idag nyttjas för in- och utfart till fastigheten.

För att försäljning skall kunna vara möjlig krävs detaljplaneändring. Kommunstyrelsen uttalade särskilt att allmänhetens möjlighet att genomströmma området ska säkerställas vid eventuell planläggning och markförsäljning.

Byggnadsnämnden gav 2005-05-18 §189, byggnadskontoret planuppdraget.

Planeringens syfte

Syftet är att medverka till en uppsnyggning av ”entréområdet” till Halmstads välkända Tylösandsstrand. Gestaltningen ska innebära en förbättrad orienterbarhet, ökad tillgänglighet och underlätta angöring framförallt för gående och cyklister.

Planen medger en försäljning av kommunal mark till Hotel Tylösand inom entréområdet varför ett av planens huvudsyften är att samtidigt säkerställa allmänhetens tillgänglighet till stranden och havet.

Markanvändning

Nuvarande markanvändning bibehålls med skillnaden att ägoförhållandena ändras. Hotellets fastighet utökas söderut (tidigare gata och naturmark inkl fördröjningsmagasin) och västerut (tidigare naturmark). Gata, damm och vegetation bibehålls i södra delen medan en trädäckskonstruktion för uteservering i väster placeras över befintlig vegetation och bergshällar. Ingen byggrätt ges på de utökade markområdena. Däremot 30 m² på befintlig mark.

Redovisat illustrationsförslag visar flera åtgärder, se illustrationskarta. Den stora förändringen gäller det tillrättalagda och raka gångstråket som kan medföra bl a en bergschaktning. Bergklackens borttagande eller bevarande regleras dock ej i detaljplanen. Frågan får studeras ytterligare inför prövning av marklov.

Fastighetsgränserna för Tylösand 2:21 ändras i förhållande till nuvarande situation. Ändringarna innebär anpassning till redan uppförda byggnader, markanvändning och nuvarande in- och utfart till bostadsfastigheten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

En gemensamhetsanläggning föreslås bildas mellan Hotel Tylösand (Tylösand 2:230) och Halmstads kommun (Tylösand 2:1) för iordningställande och drift av gång- och cykelvägar, cykelparkering och fördröjningsdamm. Allmänhetens tillgång till gång- och cykelvägar och cykelparkering säkras genom gemensamhetsanläggningen och x-markering för allmän gång- och cykeltrafik på detaljplanekartan.

Planförslaget berör Tylösand 2:1 (del av) och Tylösand 2:21. Två kommunägda markområden om totalt ca 5500 m² föreslås tillföras Tylösand 2:230 och ett markområde om ca 660 m² föreslås tillföras Tylösand 2:21.

Plangenomförandet regleras i ett avtal som har tecknats mellan Halmstads kommun och Hotel Tylösand. Avtalet har godkänts av fastighetsnämnden. För utökningen av Tylösand 2:21 kommer avtal att tecknas och godkännas av fastighetsnämnden.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING, INKOMNA SYNPUNKTER

Samråd och utställning

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2006-05-17 § 206 genomförts under tiden 5 juni till 25 augusti 2006. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingarna har översänts till dem. Även berörda sakägare har erhållit handlingarna. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret och på kommunens hemsida. Berörda sakägare var inbjudna till samrådsmöte i Rådhuset 20 juni 2006.

Synpunkterna från samrådet är sammanfattade och kommenterade i en samrådsredogörelse. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas denna.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2006-11-22 § 445 genomförts under tiden 20 december 2006 till 26 januari 2007. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingarna har översänts till dem. Vidare har planhandlingarna varit tillgängliga på byggnadskontoret och på Halmstads kommuns hemsida under utställningstiden.

Under **samrådstiden** framförde **länsstyrelsen, kommunstyrelsen, turistnämnden** och **Hotel Tylösand** att om möjlighet fanns borde befintlig bergklack bevaras.

Kommentar

Bergklackens bevarande eller borttagande regleras ej i detaljplanen. Frågan får studeras ytterligare inför prövning av marklov.

Fastighetsnämnden ansåg att gränsen för kvartersmarken borde utökas i söder, vilket innebär att alla åtgärder som förutsätts enligt gestaltungsprogrammet (illustrationskartan) hamnar inom kvartersmark. Åtgärderna kommer att bekostas av hotellet. Allmänhetens tillträde skall så långt det är möjligt regleras i avtal. Detta gäller då tillsammans med detaljplanens förbud mot inhägnad, samt att den verksamhet som bedrivs inom hotellfastigheten gör det svårt att skilja ut allmänhet och hotellets gäster.

Avtal skall upprättas och undertecknas dels av AB Tylösands Havsbad, dels av ägaren till fastigheten Tylösand 2:21.

Kommentar

Allmänhetens nyttjande av gångstråket söder om dammen

och ytan för cykelparkering, vilka regleras som allmän platsmark natur i samrådsförslaget, föreslås säkerställas genom gemensamhetsanläggning på kvartersmark med deltagande fastighetsägare Hotel Tylösand och Halmstads kommun.

Förbudet mot inhägnad och x-beteckningen för allmän gång- och cykeltrafik, som är infört som planbestämmelse i samrådsförslaget, utökas till det södra området.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ansåg att i planbestämmelserna bör finnas regler för hur tillfällig handel med t ex livsmedel, uppställning av försäljningsvagnar o d ska ske på allmän plats.

Kommentar

Området där tillfällig handel sker idag föreslås regleras som kvartersmark, gemensamhetsanläggning. Försäljning styrs av ägarna till gemensamhetsanläggningen. Idag är det problem med nedskräpning från den tillfälliga försäljningen.

Tekniska nämnden framförde att avtal om drift av dammanläggningen bör tecknas, att upprustningskostnader förutsätts täckas av exploateringsmedel och att stängseluppsättning i tomtgräns ej skall medges. Enligt tekniska kontorets mening bör en gemensamhetsförening inte bildas för dammanläggningen, utan ansvaret för drift och skötsel av dammen bör ligga på ägaren av Tylösand 2:230 (Hotell Tylösand). Exploateringsavtal bör upprättas som reglerar ansvar, kostnader och tidpunkter för planens genomförande.

Upplysningsvis vill tekniska nämnden informera om att någon annan plats inte kan anvisas inom Tylösandsområdet för de försäljningsvagnar vars tidigare platser kommer på kvartersmark.

Kommentar

Iordningställande och drift av föreslagna områden för gemensamhetsanläggning föreslås regleras i avtal.

Dammen tar hand om dagvatten från ytor som föreslås ingå i gemensamhetsanläggning, varför det är lämpligt med gemensamhetsanläggning även för dammen.

De allmänna ytorna minskas genom planläggningen och därigenom också tekniska kontorets driftskostnader.

Förbud mot inhägnad är reglerat i detaljplanen.

Kommunala handikapprådet

Handikapprådet framhöll vikten av att det föreslagna gångstråket får en sådan utformning att det lätt kan användas av olika grupper av funktionshindrade. Även trädäcksterrasserna för uteservering måste göras tillgängliga.

Kommentar

Synpunkterna angående gångstråket tillgodoses. Trädäcksterrasserna kan endast nås av funktionshindrade inifrån Hotel Tylösand. Utifrån nås terrasserna via trapporna ner mot stranden.

Hotel Tylösand

Hotel Tylösand yttrade sig:

Med anledning av förvärv av mark inom fastigheten Tylösand 2:1 vill vi meddela att vi har för avsikt att förändra området kring dammen till en naturskön och attraktiv plats för besökande. Vi vill också öka tillgängligheten i området och förenkla framkomligheten för hotellets gäster och icke hotellgäster.

Vi är angelägna om att kunna ta området i bruk snarast för att ha möjlighet att iordningställa platsen till sommaren 2007.

Från **sakägare** framfördes inga erinringar.

Under **utställningstiden** har inga erinringar framförts.

Planförslaget föreslås föreläggas kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Anders Sennerdal

Plan 1006 K
Detaljplan för
TYLÖSAND 2:1 m fl, entréområdet till Tylösandsstranden
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 22 november 2006

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2006-05-17 § 206 genomförts under tiden 5 juni till 25 augusti 2006. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Även berörda sakägare har erhållit handlingarna. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret och på kommunens hemsida. Berörda sakägare var inbjudna till samrådsmöte i Rådhuset 20 juni 2006. Mötet bevistades av 2 personer. Vid mötet togs frågor om nedskräpning, korvförsäljning, skyltning och allmänna toaletter upp. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran utöver det som framförts i yttrande daterat 2006-05-15 över ett utkast till detaljplan. I yttrandet bedömer Länsstyrelsen att det är bra att entrén till Tylöhus ses över. Planerad terrass på byggnadens västra sida kräver samråd enligt 12 kap 6 § Miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

Som rådgivande synpunkt framförs: Planerat gångstråk förutsätter att befintlig bergklack avlägsnas. Om möjlighet finns bör denna bevaras. Marklov krävs.

Plankartan bör kompletteras med bestämmelse om ändrad/utökad marklovsplikt för trädfällning under rubriken Administrativa bestämmelser.

Kommentar

Detaljplanekartan är kompletterad med en bestämmelse om marklovsplikt.

Bergklackens bevarande eller borttagande regleras ej i detaljplanen. Frågan får studeras ytterligare inför prövning av marklov.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten har inga erinringar.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M.FL.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har inget att erinra. I stadskontorets tjänsteskrivelse redovisas byggnadskontorets förslag till ändringar inför utställning. I tjänsteskrivelsen sägs också: Möjligheten att bevara berget i sin nuvarande form samtidigt som tillgängligheten för allmänheten till stranden förbättras bör studeras inför prövningen av marklov innan det slutgiltigt beslutas att bergklacken avlägsnas.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden anser att gränsen för kvartersmarken bör utökas i söder, vilket innebär att alla åtgärder som förutsätts enligt gestaltningsprogrammet (illustrationskartan) hamnar inom kvartersmark. Åtgärderna kommer att bekostas av hotellet. Allmänhetens tillträde skall så långt det är möjligt regleras i avtal. Detta gäller då tillsammans med detaljplanens förbud mot inhägnad, samt att den verksamhet som bedrivs inom hotellfastigheten gör det svårt att skilja ut allmänhet och hotellets gäster.

Innan planförslaget antas skall avtal upprättas och undertecknas dels av AB Tylösands Havsbad, dels av ägaren till fastigheten Tylösand 2:21. Vid upprättande av avtal sker samråd med byggnadskontoret med hänsyn till gränsen för kvartersmarken.

Kommentar

Allmänhetens nyttjande av gångstråket söder om dammen och ytan för cykelparkering, vilka regleras som allmän platsmark natur i samrådsförslaget, föreslås säkerställas genom gemensamhetsanläggning på kvartersmark med deltagande fastighetsägare Hotel Tylösand och Halmstads kommun.

Förbudet mot inhägnad och x-beteckningen för allmän gång- och cykeltrafik, som är infört som planbestämmelse i samrådsförslaget, utökas till det södra området.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Planens syfte att underlätta för allmänheten att nå Tylösandsstranden anser nämnden är mycket positivt.

I planbestämmelserna bör finnas regler för hur tillfällig handel med t ex livsmedel, uppställning av försäljningsvagnar o d ska ske på allmän plats.

Kommentar

Området där tillfällig handel sker idag föreslås regleras som

kvartersmark, gemensamhetsanläggning. Försäljning styrs av ägarna till gemensamhetsanläggningen. Idag är det problem med nedskräpning från den tillfälliga försäljningen.

Tekniska nämnden

Vid granskningen har ej funnits någon planteknisk erinran utan de synpunkter som framförs avser främst ansvarsfördelning och iordningställande.

- ☐ Avtal om drift av dammanläggning föreslås tecknas.
- ☐ Upprustningskostnader förutsätts täckas av exploater. medel.
- ☐ Stängseluppsättning i tomtgräns föreslås ej medges.

Med beaktande av det framförda tillstyrker tekniska nämnden det framlagda planförslaget.

Trafik/Markupplåtelse

Upplysningsvis vill tekniska nämnden informera om att någon annan plats inte kan anvisas inom Tylösandsområdet för de försäljningsvagnar vars tidigare platser kommer på kvartersmark.

Park/Friytor

Tekniska kontoret ställer sig positivt till den föreslagna planförändringen och upprustningen som föreslås följa med den. Kommunens kostnader för iordningställande av allmän platsmark natur, enligt konsultens förslag, förutsätts täckas av exploateringen.

Tekniska kontoret har inga medel att finansiera iordningställandet med. Den föreslagna trätrappan från hotellet och ner till strandområdet kommer att medföra ökade driftkostnader. Förutsättningarna att öka skötselnivån av allmän platsmark natur i planen, efter planändringen, är mycket begränsade.

För att bibehålla ett öppet intryck av entréområdet föreslås att stängseluppsättning i tomtgräns, utöver vad säkerhet kring dammen påkallar, ej ska medges.

VA-försörjning

Av planförslaget framgår att tekniska kontoret anser att Hotell Tylösand skall överta den befintliga dammen på fastigheten Tylösand 2:1. Till dammen, som byggdes om till fördröjningsmagasin för något år sedan, avleds dagvatten från markytorna närmast söder och öster om dammen. Det är även tänkt att dagvatten från de nya plattytorna väster om dammen skall ledas till dammen.

Enligt tekniska kontorets mening bör en gemensamhetsförening **inte** bildas för dammanläggningen, utan ansvaret för drift och skötsel av dammen bör ligga på ägaren av Tylösand 2:230 (Hotell Tylösand).

Kommunens kostnader för iordningställandet av dammen bör regleras i samband med försäljningen av den kommunala marken. I stället för att bilda en gemensamhetsförening, bör avtal tecknas som säkerställer skötsel, drift och andra ansvarsförhållanden för dammanläggningen.

Planekonomi

Kostnaderna för iordningställande av allmän platsmark förutsätts belasta exploateringsverksamheten.

Kostnaderna för iordningställande och drift av dammen på Tylösand 2:1 bör regleras i anslutning till den fortsatta planläggningen.

Genomförande

Exploateringsavtal bör upprättas som reglerar ansvar, kostnader och tidpunkter för planens genomförande.

Kommentar

Iordningställande och drift av föreslagna områden för gemensamhetsanläggning föreslås regleras i avtal.

Dammen tar hand om dagvatten från ytor som föreslås ingå i gemensamhetsanläggning, varför det är lämpligt med gemensamhetsanläggning även för dammen.

De allmänna ytorna minskas genom planläggningen och därigenom också tekniska kontorets driftskostnader.

Förbud mot inhägnad är reglerat i detaljplanen.

Yttrandet överlämnas till fastighetskontoret för kännedom.

Energiverken

I den södra delen av våtmarksområdet finns elledningar och ett kabelskåp för matning av bl a Tylösand 2:21. Hänsyn skall tas till dessa anläggningar vid iordningställande av området.

Kommentar

Synpunkten tillgodoses. Anläggningarna säkerställs med ledningsrätt.

Kommunala handikapprådet

Handikapprådet vill framhålla vikten av att det föreslagna gångstråket får en sådan utformning att det lätt kan användas av olika grupper av funktionshindrade. Materialet kan vara släta plattor eller asfalt. Vidare skall gångstråket vara orienterbart genom naturliga eller tillskapade ledstråk.

Rådet anser att det av detaljplanen skall framgå att de föreslagna trädäcksterrasserna för uteservering måste göras tillgängliga för

funktionshindrade.

Ovanstående förslag gynnar inte bara funktionshindrade utan också en stor grupp äldre och familjer med barnvagn.

Kommentar

Synpunkterna angående gångstråket tillgodoses. Trädäcksterrasserna kan endast nås av funktionshindrade inifrån Hotel Tylösand. Utifrån nås terrasserna via trapporna ned mot stranden. Synpunkterna överlämnas till Hotel Tylösand och tekniska kontoret för kännedom.

Turistnämnden

Turistnämnden ställer sig bakom förslaget. Miljön i området är av största betydelse. En karakteristisk del är bergsklacken. I förslaget till detaljplan föreslås att den tas bort för att möjliggöra ett rakt stråk. Turistnämnden anser att bergsklacken bör vara kvar.

Kommentar

Bergsklackens bevarande eller borttagande regleras ej i detaljplanen. Frågan får studeras ytterligare inför prövning av marklov.

Polismyndigheten

Rena raka siktlinjer och en förbättrad möjlighet till orientering i kombination med en förbättrad enhetlig belysning och viss vegetationsröjning ger området en tryggare karaktär.

Den oorganiserade cykelparkering som beskrivs bör organiseras upp med möjlighet att låsa fast cyklarna i cykelställ.

Det är av stor vikt att allmänhetens möjlighet att genomströmma området säkerställs. Möjliga åtgärder av ny markägare såsom eventuell stängsling, tillträdesförbud vid olika tillfällen/tidpunkter o s v måste beaktas och vara tydligt reglerat. Detta är dock inte ett problem för polismyndigheten. Regler finns även i Ordningslagen.

Kommentar

Förbud mot inhägnad regleras i detaljplanen.

Utformning av ytor för cykelparkering studeras ytterligare vid fortsatt bearbetning av förslaget.

Yttrandet överlämnas till Hotel Tylösand och tekniska kontoret för kännedom.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Räddningstjänsten

Telia Sonera

Kulturmiljö Halland

Hallandstrafiken

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE M.FL.

Hotel Tylösand

Hotel Tylösand yttrar sig:

Med anledning av förvärv av mark inom fastigheten Tylösand 2:1 vill vi härmed meddela att vi har för avsikt att förändra området kring dammen till en naturskön och attraktiv plats för besökande. Vi vill också öka tillgängligheten i området och förenkla framkomligheten för hotellets gäster och icke hotellgäster.

Vi är angelägna om att kunna ta området i bruk snarast för att ha möjlighet att iordningställa platsen till sommaren 2007.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande revideringar inför utställning:

- Allmänhetens nyttjande av gångstråket söder om dammen och ytan för cykelparkering, vilka regleras som allmän platsmark natur i samrådsförslaget, föreslås säkerställas genom gemensamhetsanläggning på kvartersmark med deltagande fastighetsägare Hotel Tylösand och Halmstads kommun. Förbudet mot inhägnad och x-beteckningen för allmän gång- och cykeltrafik, som är infört som planbestämmelse i samrådsförslaget, utökas till det södra området.
- Bergklackens bevarande eller borttagande regleras ej i detaljplanen. Frågan får studeras ytterligare inför prövning av marklov.
- Plan- och genomförandebeskrivningarna kompletteras.

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE ELLER ANDRA BESVÄRSBERÄTTIGADE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR SOM INTE HAR BEAKTATS

Inga erinringar har framförts

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Anders Sennerdal

Plan 1006 K
 Detaljplan för
Tylösand 2:1 m fl entréområdet till Tylösandsstranden
 Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 22 november 2006

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Datum och tid: 2006-06-20 kl: 17.30
 Plats: Rådhuset, byggnadskontoret
 Samrådsunderlag: Planförslag upprättat 2006-05-17. Godkänt för samråd av byggnadsnämnden (BN) 2006-05-17 §206.

NÄRVARANDE

Boende:	Tryggve Ahlgren	Tylösand 2:21	Tylösandsvägen 31
	Kenneth Elofsson	Tylösand 2:210	Älgvägen 6A
Halmstads kommun:	Göran Karlsson		byggnadsnämndens ordförande
	Mattias Bjellvi		byggnadskontoret
	Maria Carlsson		byggnadskontoret
	Emma Lindberg		byggnadskontoret
	Erica Nilsson		byggnadskontoret (<i>praktikant</i>)
	Leif Eriksson		tekniska kontoret
	Tommy Andersson		fastighetskontoret

MÖTESANTECKNINGAR

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

Planförfattaren, Maria Carlsson informerade om detaljplanens formella handläggning och redovisade planförslaget.

FÖLJANDE SYNPUNKTER FRAMFÖRDES:

Kenneth Elofsson påpekade att toaletterna vid kiosken borde få vara kvar som allmänna toaletter och berättade att hänvisningarna dit oftast saknas. Tycker att man borde annonsera att det är allmänna toaletter med en hänvisning eftersom de känns väldigt privata. När hotellet fick bygga kongresshallen så bidrog kommunen med pengar för dessa toaletter. Avtal ska finnas. Det fanns en motion med ett fullmäktigebeslut (från slutet på 1980-talet) om att en toalett skulle behövas någonstans uppe vid kiosken intill parkeringen.

Kommentar, Maria Carlsson: Diskussioner har förts med Hotel Tylösand och man kommer att låta dessa toaletter fortsätta vara allmänna. Ett annat alternativ är att placera en toalett vid entréområdet.

Enligt tekniska kontoret finns ett avtal om toaletterna.

Tryggve Ahlgren: Hänvisning till stranden respektive hotellet krävs. Om skyltarna plockas bort, kommer ni att sätt upp andra skyltar?

Kommentar, Maria Carlsson: Förslaget innebär att man ersätter skyltarna med en låg mur och ett stråk i markbeläggningen för att leda besökarna till stranden.

Kommentar, Tommy Andersson: En skylt från busshållsplatsen till stranden kan bli aktuell.

Kenneth Elofsson: Idag skyltas det endast till kongresshallen, det borde egentligen vara skyltat till hotellet.

Kommentar, Maria Carlsson: Kontakter med tekniska kontoret har tagits.

Leif Eriksson tog upp frågan om reklamskyltar och framförde att förflyttning av telefonkiosk och reklamskyltar styrs av ett avtal.

Kommentar, Maria Carlsson: Höga skyltar och reklamskyltar tas bort. Thomas Säfström på tekniska kontoret är informerad och nya lägen för skyltarna får diskuteras i nya bygglov.

Kenneth Elofsson: Det finns ingen papperskorg i Tylösand, det behövs i området och vid busshållsplatsen.

Kommentar, Göran Karlsson: Detta är inte en planfråga, men den vidarebefordras till tekniska kontoret.

Kenneth Elofsson: Kommer korvgubbarna att försvinna?

Kommentar, Maria Carlsson: Sommaren 2006 är sista sommaren då tekniska kontoret har medgivit försäljning.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Anders Sennerdal

Plan 1006 K
Detaljplan för
TYLÖSAND, 2:1 m fl, entréområdet till Tylösandsstranden
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 21 februari 2007

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDEN BEDRIVITS

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl samrådsskede som utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2006-05-17 § 206 genomförts under tiden 5 juni till 25 augusti 2006. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingarna har översänts till dem. Även berörda sakägare har erhållit handlingarna. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret och på kommunens hemsida. Berörda sakägare var inbjudna till samrådsmöte i Rådhuset 20 juni 2006.

Synpunkterna från samrådet är sammanfattade och kommenterade i en samrådsredogörelse. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas denna.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2006-11-22 § 445 genomförts under tiden 20 december 2006 till 26 januari 2007. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingarna har översänts till dem. Vidare har planhandlingarna varit tillgängliga på byggnadskontoret och på Halmstads kommuns hemsida under utställningstiden.

Utställningen har kungjorts genom annons i Hallandsposten den 20 december.

Yttranden har inkommit från 12 remissinstanser, varav 2 med synpunkter.

Några skrivelser från sakägare har inte inkommit.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra men föreslår några mindre redaktionella ändringar i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen.

Kommentar

Beskrivningarna justeras enligt synpunkt.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M.FL.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra under förutsättning att framkomligheten till stranden med dykbil och till byggnaden med släckbil beaktas.

Kommentar

Påverkas inte av planläggningen.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Länsstyrelsen

Kommunstyrelsen

Tekniska nämnden

Tylösands vägförening

Polismyndigheten

Fastighetsnämnden

Telia Sonera AB

Halmstads Energi och Miljö AB

Kulturmiljö Halland

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE M.FL.

Några skrivelser från sakägare har inte inkommit

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås inför antagande ändras som följer:

- Redaktionella ändringar görs i plan- och genomförandebeskrivningen.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Inga kvarstående anmärkningar

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERIN- RINGAR SOM INTE HAR BEAKTATS

Inga erinringar har framförts

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Anders Sennerdal

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 22 mars 2007 § 20 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **TYLÖSAND 2:1 m.fl., entréområdet till Tylösandsstranden, Söndrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1006 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 28 mars 2007.

Länsstyrelsen har den 15 maj 2007 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 18 april 2007**.

Byggnadskontoret den 21 maj 2007.


Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterienh.
MBK, nybyggn.kartor
Bygglov och adm.
Planavd.
Planhandläggaren
Stadskontoret, S Koppang
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-137243
Telefax 035-13 72 82
E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se