

Detaljplan för
TYLÖSAND 2:1 (del av)
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret i maj 1998

ANTAGANDEBESLUT HAR VUNNIT
LAGA KRAFT 1998-10-22

Janet Larsson
JANET LARSSON

PLANBESKRIVNING

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut... *1998-09-24*...

§ *91*

i tjänsten

Janet Larsson

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser redovisat på grundkarta i skala 1:1000
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på byggnadskontoret)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Halmstad Golfklubb som ansökt om planändringen har behov av att få uppföra nya maskinhallar för de redskap man använder i samband med banornas skötsel. De framtida byggnaderna skall också innehålla personalutrymmen, förråd samt verkstad.

Planförslaget innebär att en yta på ungefär 5.000 m² avsätts för ändamålet. Planområdet ligger inne bland golfbanorna i närheten av den östra delen av driving range.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom golfklubbens område i Tylösand i östra kanten av driving range cirka 200 meter från Tylösandsvägen. Läget inom området framgår av nedanstående kartbild.



-

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet och dess närmaste omgivning är jämförelsevis plant. I utkanten av området finns några relativt grunda diken. Omgivande terräng är bevuxen med tämligen kraftig fur och björk på mark som inte är golfbana medan marken inom planområdet huvudsakligen består av buskar och snår. Planområdet gränsar till en yta som idag används som upplagsplats för allehanda material som härrör från golfbanans skötsel. Området ger ett skräpigt och ovårdat intryck och måste snyggas till vid plangenomförandet.

-Geotekniska förhållanden

Enligt geologiska kartan utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning utgörs marken av sand eller flygsandfält bildade under den kvartära tiden.

Grundförhållandena har ej klarlagts. Det ankommer på byggherren att utföra grundundersökning i samband med detaljprojekteringen. Någon särskild markradonundersökning har ej utförts varför kompletterande undersökning rekommenderas för att utröna lämpligt grundläggningssätt.

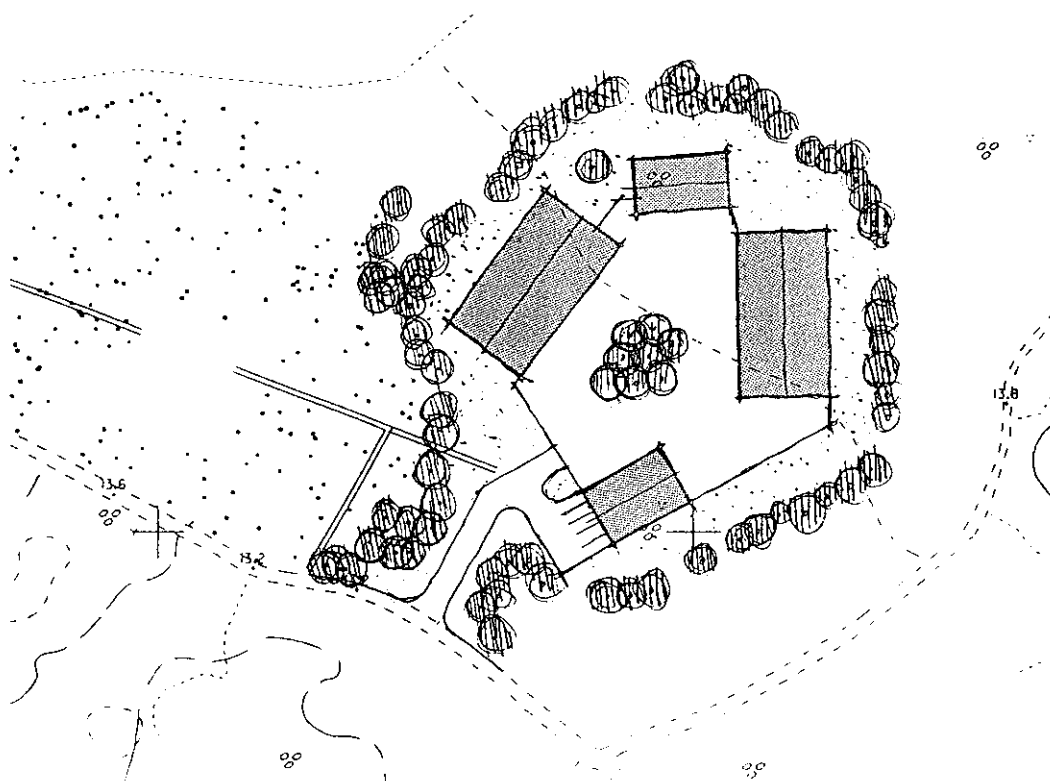
-Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Avsikten är att inom området uppföra maskinhall, verkstad, förråd och personalutrymmen. Enligt preliminära skisser avses fyra byggnader inrymmande ovanstående faciliteter fritt grupperas kring en gårdsplan enligt nedanstående skiss. Anläggningen kräver en yta om cirka 70 gånger 70 meter.

Byggnaderna som skall uppföras en våning höga föreslås få en högsta byggnadshöjd på fyra och en halv meter och en högsta totalhöjd på sju och en halv meter. Ytterväggar skall kläs med träpanel och taken skall beläggas med tegel alternativt papp.



Gator och trafik

Området angörs med bil från en intern mindre grusväg som utgår från klubbhuset sydväst om planområdet. Biltrafik till och från området avses alltså inte få utnyttja de mindre grusvägar som mynnar i Tylösandsvägen och Tångvägen. Personalparkering avses ske inom planområdet för de mellan fyra och tolv anställda som väntas ha servicebyggnaderna som sin arbetsplats.

Området trafikeras med allmänna bussar som går längs Tylösandsvägen och Tångvägen, norr respektive söder om planområdet. Gångavstånd från planområdet till närmaste busshållplats är cirka 250 meter.

Utmed såväl Tylösandsvägen som Tångvägen finns separerade gång- och cykelvägar.

Teknisk försörjning

-Vatten och avlopp

Planområdet ligger strax utanför kommunens verksamhetsområde för det kommunala vatten- och avloppsnätet. Befintligt klubbhus är anslutet till det allmänna va-nätet. Föreslagen bebyggelse kan kopplas till det allmänna nätet via

det interna va-nätet. Frågan får utredas av golfklubben och godkännas av tekniska kontoret innan planen antas.

-El

Halmstads Energiverk svarar för eldistributionen inom området. För föreslagna anläggningar finns alternativa anslutningsmöjligheter till det befintliga nätet. Frågan får utredas tillsammans med personal från energiverken.

-Avfall

Allt avfall skall källsorteras på platsen. Avfall skall förvaras inom inhägnat område och på sådant sätt att mark och vatten inte förorenas. Eventuellt miljöfarligt avfall skall omhändertas på betryggande sätt.

MILJÖKONSEKVENSER

Halmstad Golfklubb arrenderar vissa av befintliga banor som ligger inom av Halmstad kommun ägda fastigheter. Den mellanliggande marken är inte utarrenderad. Föreslagna byggnader kommer att ligga på mark som enligt gällande arrendeavtal skall hållas öppet för allmänheten. Trakten är ett omtyckt strövområde. Föreslagen detaljplan bedöms dock påverka allmänhetens tillträde till området i mycket begränsad omfattning. Planförslaget innebär i sak ingen förändring av pågående användningssätt.

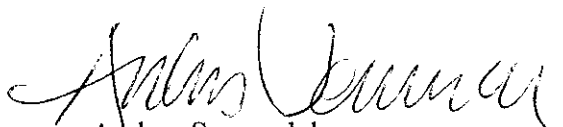
Platsen för anläggningen är vald så att ett minimum av värdefull vegetation skall behöva fällas. Husen skall utformas så att de anpassas till miljön. Takmaterial skall vara rött lertegel alternativt grå papp och väggar av trä som målas i kulör mörkgrå (järnvirtriol) till mörkbrun.

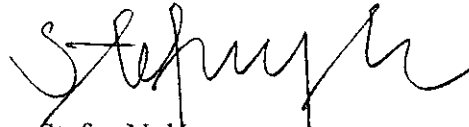
Särskild miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid slutar fem år efter det planen vunnit laga kraft.

Halmstad 1998-05-13


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
TYLÖSAND 2:1 (del av)
 Söndrum, Halmstad

ANTAGANDEBESLUT HAR VUNNIT
 LAGA KRAFT 1998-10-22

Janet Larsson
 JANET LARSSON

Byggnadskontoret i maj 1998

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut. 1998-09-24

§ 91

I tjänsten

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Janet Larsson

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL:s) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger i såväl samråds- som utställningsskedet.

Planprogram har bedömts inte behöva upprättas då planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen och föreslagen anläggning kommer att bli en del i den pågående användningen av området. Likaså bedöms inte anläggningen medföra någon större påverkan på miljön varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att upprättas.

Tidplan

Planprocessen

BN:s beslut om plansamråd	januari 1998
Plansamråd	februari 1998
BN:s beslut om planutställning	mars 1998
Planutställning	mars/april 1998
BN:s beslut att lämna ärendet till KF	maj 1998
Antagande av KF	juni 1998
Laga kraft (tidigast)	juli 1998

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid som slutar fem år efter att planen vunnit laga kraft.

Avtal

En förutsättning för antagandet av planen är att ett arrendeavtal upprättats mellan fastighetsägaren (Halmstads kommun) och Halmstad Golfklubb som reglerar arrendemarken och ledningsdragningar på mark som inte arrenderas.

Plankostnadsavtal finns upprättat mellan Halmstad Golfklubb och kommunen som reglerar detaljplanearbetet. Planavgift blir därför inte aktuellt i samband med att bygglov söks.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Den planerade kvartersmarken omfattar ett område av Tylösand 2:1. Området är avsett att upplåtas på arrende. Rätten till utrymme över Tylösand 2:1 för anslutning av området till kommunens försörjningssystem (vägar och ledningar) lokaliseras och regleras lämpligen i arrendeavtalet.

EKONOMISKA FRÅGOR

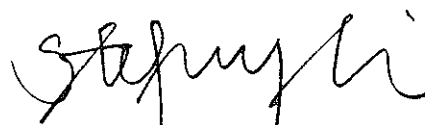
Plangenomförandet torde inte medföra några kommunala kringkostnader i form av gata, nya vatten- och avloppsledningar eller liknande.

TEKNISKA FRÅGOR

Det ankommer på byggherren att utföra erforderliga grundundersökningar och undersöka eventuell förekomst av radon i samband med projekteringen.

Halmstad 1998-05-13


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

P 21/1996

**Detaljplan för
TYLÖSAND 2:1 (del av)
Söndrum, Halmstad**

Byggnadskontoret i mars 1998

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 1998-01-21, § 13, att samråd skulle ske med berörda markägare, arrendatorer m fl samt att samrådsyttrande skulle begäras in från nämnder styrelser m fl.

Berörd fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1998-01-30 underrättats om planändringen.

På grund av att området endast har en markägare som är att betrakta som sakägare, nämligen kommunen, har inget markägarsamrådsmöte hållits. Fullständiga handlingar har avsänts till markägaren och arrendatorn som är berörda av planen. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning och information på byggnadskontoret under tiden 1998-01-30 till och med 1998-02-23.

Av 14 remissinstanser har samtliga avlämnat yttrande.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER M FL

Länsstyrelsen, bedömer att planförslaget är förenligt med naturresurslagen och översiktsplanen, har inga erinringar som kan komma att läggas till grund för ett förordnande om statlig prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Lantmäterimyndigheten i Halmstad har meddelat att man inte har något att erinra mot detaljplaneförslaget.

Polismyndigheten har meddelat att man inte har någon erinran mot planförslaget.

SAMRÅD MED MARKÄGARE M FL

Något markägarsamråd har inte hållits istället har fullständiga handlingar sänts ut till berörd markägare, Halmstads kommun, och till arrendatorn, Halmstads Golfklubb. Handlingarna har även hållits tillgängliga för granskning och information på byggnadskontoret. Några synpunkter eller erinringar mot förslaget har inte kommit oss till del.

Hyresgästföreningen har meddelat att man inte har något att erinra mot planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats av:

Energiverken
Kommunstyrelsen
Kultur- och fritidsnämnden
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Serviceämnden
Landsantikvarien
Telia AB

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget men vill få meddelande om ifall anläggningens va- system inte går att koppla till det allmänna nätet via det interna va- nätet.

Kommentar:

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för va- anläggningar. Någon annan lösning än att spillvatten skall tas om hand i allmän anläggning kommer inte att bli aktuellt.

Tekniska nämnden genom tekniska kontoret framför följande synpunkter:

"TK avstyrker planförslaget med hänvisning till gällande arrendeavtal att marken skall hållas öppen för allmänheten och med anledning av att området är ett mycket omtyckt strövområde som inskränks pga den föreslagna detaljplanen. TK föreslår att en lokaliseringsutredning med olika alternativa placeringar av anläggningen tas fram. Ett alternativ kan vara att placera anläggningen norr om Frösakullsvägen i nära anslutning till Karlstorps camping."

Kommentar:

Planförslaget innebär att en cirka 6.000 kvadratmeter stor yta reserveras som servicområde för de omkringliggande golfbanorna. Lokaliseringen har skett i samråd mellan byggnadsnämnden och företrädare för golfklubben som funnit att platsen är en lämplig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Tekniska nämndens synpunkter föreslås lämnas utan beaktande.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås inte förändras jämfört med tidigare framtagna samrådshandlingar. Vi föreslår byggnadsnämnden besluta att låta ställa ut planförslaget på nytt.

NAMNLISTA

Inga sakägare har framfört synpunkter mot planförslaget under samrådstiden.

Tekniska nämnden har i sitt yttrande framfört synpunkter mot förslaget som inte beaktats.

Halmstad 1998-03-11


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för **TYLÖSAND 2:1 (del av)** Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret i maj 1998

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 1998-03-11, § 80, att låta ställa ut förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal nämnder styrelser med flera.

Planförslaget har varit utställt under tiden 1998-03-18 till och med 1998-04-20.

Av begärda sex yttranden från remissinstanser har samtliga svarat. Dessutom har sex svar inlämnats från remissinstanser som fått ärendet för kännedom. Inga skrivelser har kommit oss till del.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har meddelat att man inte har något att erinra mot det utställda förslaget.

Lantmäterimyndigheten i Halmstad säger sig inte ha något att erinra mot utställningsförslaget.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Hyresgästföreningen har meddelat att man inte har något att erinra mot det utställda planförslaget. Inga skrivelser har inlämnats.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats från:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Landsantikvarien
Telia AB

Kommunstyrelsen (genom stadsbyggnadskontoret) framför följande synpunkter:

- ”Innan detaljplanenens antagande i Kommunfullmäktige bör befintligt arrendekontrakt justeras och godkännas.
- Genomförandet av detaljplanen förutsättes ej kräva fastighetsbildning.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen förutsätter att ett arrendeavtal upprättas mellan kommunen och Halmstad Golfklubb som reglerar arrendemarken och försörjningssystem på mark som inte arrenderas innan planen antages.

Tekniska nämnden beslöt vid sitt sammanträde 1998-04-22 att ställa sig bakom tekniska kontorets förslag till yttrande. Tekniska kontoret anför följande:

”Under planeringsprocessen har serviceanläggningen utökats och den tänkta trafikanslutningen flyttats från Tylösandsvägen till Jägmästarvägen vid klubbhuset. Detta medför att anläggningens lokalisering kan ifrågasättas. Tekniska kontoret avstyrkte planförslaget i samrådsskedet och framhöll att en lokaliseringsutredning bör ske för att studera alternativa lägen, främst med hänsyn till det rörliga friluftslivet och intrånget i rekreationsområdet men även för att studera andra konsekvenser, t ex trafik och interna transporter samt ledningsdragningar. Synpunkter från samrådsskedet har lämnats utan beaktande. Tekniska nämnden anför med anledning härav följande:

Park

Det aktuella området är värdefullt såväl som rekreationsområde för det rörliga friluftslivet som attraktiv golfbana. De större sammanhängande stråk som finns i närheten av Tylösand i övrigt löper utmed kustbandet. Längre in på land upptas marken till största delen av villabebyggelse. Området som Halmstads golfklubb upptar utgör allmän platsmark/naturpark. Golfklubbens aktiviteter upptar större delen av ytan och endast mindre naturparkstråk mellan banorna bli kvar för allmänheten. Det är därför av största vikt att dessa lämnas orörda så långt som möjligt. Allmänhetens tillgång till naturparken är värdefull som bostadsnära rekreation. Sett ur strikt vegetationssynpunkt är den valda etableringsplatsen dock inte olämplig.

Trafik

Enligt planförslaget kommer privat biltrafik i form av anställda som tar sig till och från serviceanläggningen att öka med upp till tolv fordon ett antal gånger per dygn på den interna

grusväg som utgår från klubbhuset. Trafiken på denna väg förutsätts också öka i form av olika transporter till och från serviceanläggningen. Transporterna kan till övervägande del förväntas vara tung trafik med distributionsfordon. Trafiken i naturparken kommer således att öka betydligt mot dagens situation. Den föreslagna anslutningsvägen utgöres av en ca 2-3 m bred grusbelagd promenadväg som inte är lämpad för den trafikmängd som planförslaget förutsätter. Konfliktsituationer med såväl golfare som strövare kan förutses. Vägen måste också byggas om och rätas ut, bl a vid utslag för drivingrangen med åtföljande ytterligare ingrepp i naturparken. Trafiken genererar erfarenhetsmässigt också ordningsproblem som måste lösas. I planförslaget är inte tillfartsvägen upptagen för planändring. Den ligger idag på naturparkmark och borde som konsekvens av trafikökningen redovisas som köryta. Tekniska nämnden anser att den aktuella tomten bör anslutas till allmänt vägnät. Tillfartsvägen tar mark i anspråk som inkräktar på det rörliga friluftslivet. Lokaliseringsutredning som visar på olika möjligheter att lösa trafiksituationen saknas. Redogörelse saknas som visar att detta planförslag är det som inkräktar minst på naturparken med avseende på trafiksituationen.

Sammanfattningsvis anser tekniska kontoret att i första hand bör en lokaliseringsutredning ske som syftar till att ta fram en ur alla synpunkter, trafikanslutning, ingrepp i naturmiljö, ledningsdragningar, interna transporter mm, mer optimal lokalisering av serviceanläggningen. I andra hand bör lednings- och trafikanslutningarna för serviceanläggningen i föreslaget läge detaljstuderas med avseende på ingrepp i naturmiljön och konsekvenser för rörligt friluftsliv. För anslutningsvägen bör planbestämmelser upprättas vilka reglerar framtida användning. I avvaktan på att dessa åtgärder vidtagits bör planförslaget ej fastställas.

I avvaktan på att de av tekniska kontoret föreslagna åtgärderna vidtagits tillstyrker tekniska nämnden tillsvidare ej planförslaget.”

Kommentar:

Under planarbetet har såväl anläggningens utbredning som väganlutningen till området varit detsamma som nu förs fram i antagandehandlingarna. Anläggningen har flyttats något för att spara värdefull vegetation. I ett mycket tidigt skede ville golfklubben pröva om det var möjligt att inrymma anläggningen i två byggnadskroppar. Såväl läge som utformning bedömdes som mindre lämpligt av bland annat byggnadsnämnden. Anslutningsväg till området har också varit föremål för överväganden där representanter från tekniska kontoret medverkat.

Park

Föreslagen plats för etablering av servicebyggnaderna är ett övervägande där olika intressen har tillgodosetts i möjligaste mån. Platsen är idag väldigt snårig och otillgänglig för det rörliga friluftslivet och inkräktar i begränsad omfattning på tillgängligheten i området. Områdets strövstigar, bär- och svampmarker är belägna på annat håll. I närheten av planområdet finns idag en upplagsplats som efter den föreslagna utbyggnaden avses tas bort.

Trafik

Tillfarten till planområdet är tänkt att ske på befintlig intern väg som ansluter till Jägmästarvägen via befintlig parkering. En del av denna tillfartsväg ligger på mark som i gällande plan betecknats som parkmark och en del ligger på mark som inte är planlagd. En ny toppbeläggning (grus) på

vägen kan eventuellt komma att erfordras som ett led i det löpande underhållet. Vägen brukas idag huvudsakligen av de maskiner som används vid skötseln av banorna.

Enligt golfklubbens bedömning kommer vägen att användas i mindre omfattning efter det att serviceanläggningen byggts eftersom maskinerna kommer att stationeras i den nya anläggningen. Idag går den mesta trafiken från befintlig depå vid klubbhuset via den aktuella vägen vidare ut på banorna. Tunga transporter går huvudsakligen direkt ut till banorna utan att passera någon depå. Marken där vägen är belägen är tänkt att avtalsvägen regleras i arrendeavtalet. Kommunen är ägare till marken varför de krav som kommunen vill hävda kan ingå i avtalet.

STÄLLNINGSTAGANDE

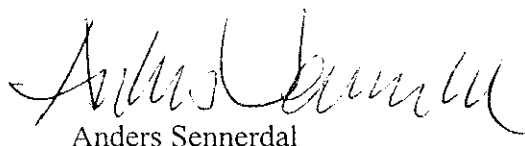
Planförslaget föreslås överlämnas till kommunfullmäktige med begäran om antagande utan justeringar.

NAMNLISTA

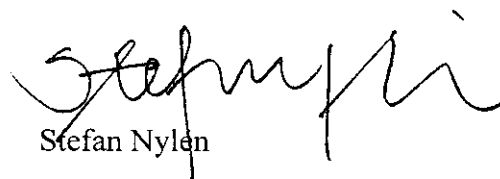
Inga sakägare har inlämnat några synpunkter mot planförslaget.

Tekniska nämnden har framfört synpunkter mot planförslaget som inte beaktats.

Halmstad 1998-05-13



Anders Sennerdal



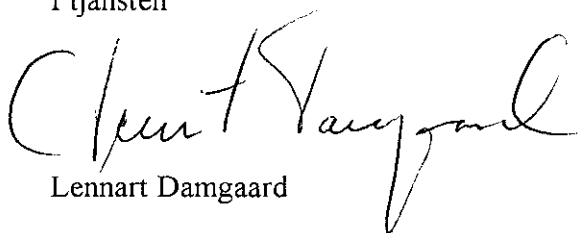
Stefan Nylén

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 24 september 1998 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Tylösand 2:1, Söndrum, Halmstad**. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 1 oktober 1998.

Länsstyrelsen har den 9 oktober 1998 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Beslutet har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL **vunnit laga kraft den 22 oktober 1998**.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Sändlista:

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Mattsson
Byggnadskontoret, Eltér
Byggnadskontoret, karttek.
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Akten

plan/lagakber

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset

Telefon
035-13 72 32

Telefax
035-13 72 82