

Detaljplan för
TYLÖSAND 2:1 (kiosken)
(tidigare TYLÖSAND 2:65 m fl)
Söndrum, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1992-08-12
Reviderad 1993-06-23

PLANBESKRIVNING

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- plankarta med illustration
- denna planbeskrivning med bestämmelser
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning

Övriga handlingar tillgängliga på plan- och bygglovskontoret:

- grundkarta
- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kioskbyggnaden, som idag har tillfälligt bygglov på parkmark, ges eget område med möjlighet till avstyckning. Närliggande naturmark bevaras.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Tylösand och omfattar kiosk och park öster om Tylösandsvägen. Ytan är cirka 0,3 hektar.

Markägförhållanden

Marken ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I ÖP90 är området betecknat som tätortsbebyggelse.

En områdesplan antogs av KF 1981-08-27. Här anges parkering inom föreslagen NATUR-mark.

Detaljplaner

Gällande planer framgår av bilaga 1.

Kommunala beslut i övrigt

Med önskemål om fortsatt utbyggnadsmöjlighet söderut har förfrågan om förvärv och planändring framförts av ägaren till radhuset på Tylösand 2:27. Ärendet behandlades i kommunstyrelsens fastighetsutskott 1989-10-17, § 309. Fastighetsutskottet beslutade hemställa hos byggnadsnämnden om planändring för denna del. Hemställan behandlades av byggnadsnämnden 1989-11-22, § 812, där kontoret fick i uppdrag att utreda förutsättningarna för planändring i samband med föreliggande detaljplan. Frågan behandlas nedan under rubriken "Mark och vegetation".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

En succesiv förtätning av Tylösand pågår. Det är då angeläget att samtidigt söka bevara ortens lummiga karaktär. Området som i planförslaget betecknats NATUR består av uppvuxen tallskog på relativt plan och lättillgänglig mark. Det är angeläget att spara denna del. Söderut är ca 1800 m² skog redan planlagd för framtida utvidgning av parkeringen. Området betecknat med H (hotell och restaurang) i gällande plan föreslås därför utgå och betecknas som NATUR i detaljplan. Marken är kommunägd. I stället föreslås ett handelsområde utlagt för befintlig kiosk.

Det har även funnits önskemål om en utvidgning av radhusbebyggelse i tallskogen. Utöver intresset att bevara naturmarken är bostäder ej heller lämpligt ur störningssynpunkt. Tylösandsvägen har fått karaktär av ett nöjesstråk kantat av matställen, pensionat, större parkeringsytor och kiosk med uteservering

Radon

I Markradonutredning 1989-04-26 har området beteckningen: "Normalriskområde".

Fornlämningar och byggnadsminnen

Finns ej inom området.

Service

I västra delen är en sommarkiosk med uteservering uppförd med tillfälligt bygglov på parkmark. En permanentning föreslås med möjlighet till avstyckning. Här ges också möjlighet att bygga till en allmän toalett.

Gator och trafik

Vid kiosken är Tylösandsvägen indragen som en angöring för bilar.

Teknisk försörjning

Kiosken är ansluten till kommunalt VA.

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal *Finn Aurell*

Anders Sennerdal
avdelningschef

Finn Aurell
planarkitekt

REVIDERING 1993-06-23

Eftersom fastighetsägarna till Tylösand 2:65 och 2:165 återkallat ansökan om planändring föreslås området avsett för bostäder utgå ur förslaget. Därmed ändras även rubriken.

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal

Anders Sennerdal
avdelningschef

Finn Aurell

Finn Aurell
planarkitekt

Tillhör: BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut 23/6 1993

§. 238

I Halmstad

Vunnit lags karft 1993-07-22

Janet Larsson
Janet Larsson

Yvonne Vanggaard

Detaljplan för
TYLÖSAND 2:1 (kiosken)
(tidigare TYLÖSAND 2:65 m fl)
Söndrum, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1992-08-12
Reviderad 1993-06-23

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

samråd	april, maj 1992
utställning	augusti
antagande i BN	juni 1993
laga kraft	juli 1993

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 5 år.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Parkområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för Tylösands vägförening. Enligt kommunfullmäktiges beslut 1989-01-26, § 18, beträffande regler för kommunens åtaganden svarar kommunen för skötsel åt vägföreningen.

Fastighetsrättsliga frågor

För kiosken bildas en fastighet enligt detaljplan.

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal
avdelningschef

Finn Aurell
Finn Aurell
planarkitekt

Vunnit laga kraft 1993-07-22

Janet Larsson
Janet Larsson

Tillhör: BYGGNADSNÄMNDENS

Halmstad beslut *23/6/1993*

§. *238*

I Halmstad

Jan Vangard

Detaljplan för
TYLÖSAND 2:65 m fl
Söndrum, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1992-08-12

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Rubricerade detaljplan har varit på samråd enligt PBL 5:20 under tiden 21 april - 1 juni 1992.

Fastighetsägare och hyresgäster var inbjudna till samrådsmöte 13 maj 1992. Fem berörda var närvarande. Från kommunens sida deltog byggnadsnämndens ordförande jämte planförfattarna.

Alla remissinstanser har yttrat sig.

SAMMANFATTNING

Med beaktande av inkomna synpunkter föreslås förslaget ställas ut med i huvudsak följande ändringar:

- Den östra parkremsan utgår och blir kvartersmark att tillföras angränsande fastigheter.
- Inom området för bostäder ändras planbestämmelserna så att utfartsförbud införs, prickmarkområdet i väster utökas, läge för parkering preciseras, och exploateringsgraden begränsas genom byggnadsarean i stället för bruttoarean.
- Området för kiosk ökas och bygggrätten ökas något för att ge utrymme för en allmän toalett.
- Före antagande skall avtal om exploateringen träffas.

INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Länsstyrelsen har inga invändningar mot planförslaget huvuddrag men anser att planbestämmelserna skulle kunna preciseras vad avser gemensamhetsutrymmen samt att formuleringen av våningsantal och takkupor ses över med hänsyn till syftet. Även planbestämmelserna avseende Natur kan preciseras, t.ex. "skogsområde som bevaras".

Kommentar:

Läge för parkering föreslås preciseras på plankartan.

Syftet med planbestämmelsen för våningsantal är att tillåta två våningsplan och mindre takkupor till vinden.

Planbestämmelsen "NATUR" föreslås preciseras till "Naturområde som bevaras."

Fastighetsbildningsmyndigheten och hyresgästföreningen har ingen erinran.

KOMMUNALA YTTRANDEN

Kommunstyrelsen påpekar att avtal om exploateringen skall träffas innan detaljplanen antages.

Kommentar:

Införs i genomförandebeskrivningen.

Servicenämnden framför att fastighetskontoret arrenderar ut ett område om ca 570 m² till Halmstads Bordtennisklubb som nyttjar marken för kioskbyggnad. Enligt Lars Holmqvist, ordf i Halmstads Bordtennisklubb är kioskverksamheten mycket viktig för föreningen.

Fastighetskontoret anser det angeläget att kiosken kan bevaras i området men att ett fortsatt arrende vore att föredra framför avstyckning eftersom detta ger större handlingsfrihet för kommunen i framtiden.

Kommentar:

Området för kiosken föreslås utökat något, mer anpassat till gällande arrendekontrakt. Vidare utökas byggrätten något för att ge möjlighet att bygga till en toalett för allmänheten. Efter samråd med boende och berörda förvaltningar synes det råda brist på allmänna toaletter i området.

Eftersom kioskverksamheten avses bli permanent bör planen utformas därefter men detta hindrar inte att fastighetskontoret avstyckar fastigheten för eget ägande och upplåter denna med tomträtt eller arrende.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden I planbeskrivningen under rubriken störningar anges att byggnadsnämnden ska kunna medge undantag från föreskriften att planlösningarna ska utformas så att sovrum inte placeras så att de endast har vädringsfönster mot Tylöhusvägen. Under den varma årstiden, då behovet av fönstervädning är som störst är trafiken och därmed också bullret som störst från Tylöhusvägen.

I yttrandet framförs att möjligheten för byggnadsnämnden att medge undantag stryks vad gäller föreskriften om lägenheternas planlösning.

Kommentar:

Efter samråd med bygglovsarkitekt har det framkommit att efter erfarenhet från tidigare lägenhetsplaner för bostäder utefter bilvägar har det inte gått att konsekvent undvika sovrum mot gata. Ett renodlat alternativ skulle ge oacceptabla kvalitetsförsämringar från andra aspekter. Yttrandet föreslås ej beaktas.

Handikapprådet accepterar att hissar ej installeras med hänsyn till fastighetens ringa omfattning. Man vill dock understryka vikten av att lägenheterna i markplanet får största möjliga tillgänglighet. Förråd och liknande för dessa lägenheter bör förläggas i markplanet.

Kommentar:

Införs i beskrivningen.

Gatukontoret föreslår utfartsförbud mot Tylöhusvägen.

Kommentar:

Införs i plan.

Parkkontoret anser att parkstråket mellan fastigheterna Tylösand 2:165 och 2:37 bör utgå och ersättas med kvartersmark. Stråket är otillgängligt och svårt att anlägga och utnyttja som gångförbindelse.

Kommentar:

Eftersom de angränsande markägarna visat intresse för marken föreslås att hela remsan blir kvartersmark för bostadsändamål.

Barn- och ungdomsnämnden, energiverken, landsantikvarien, Nissastaden, renhållningsbolaget, och räddningsnämnden har ingen erinran.

ÖVRIGA YTTRANDE

Polisen har ingen erinran men vill framhålla vikten av att parkeringsförsörjningen löses inom området i enlighet med vad som anges i förslaget.

Tylösands vägförening (telefonbesked) och televerket har ingen erinran.

Ruben Lundahl (ägare till Tylösand 2:37) påpekar att det 8 meter breda området (park i gällande plan) mellan Tylösand 2:165 och 2:37 varit uthyrt till R.L. i cirka 20 års tid. Ifrågavarande parkremsa nyttjas delvis som infart till 2:37. R.L. upplever det orätt att en del av remsan tillförs 2:165. En flyttning av infarten anser R.L. försämra möjligheten att nyttja tomten och orsaka honom betydande kostnader.

Allmänt anser R.L. att den planerade nybebyggelsen innebär en alltför hög exploatering med störningar för omgivningen, som förlorar sin karaktär av villaområde.

Vidare vill R.L. ej godkänna läget för planerad carport vilket skulle bli störande i olika avseenden. Om detta läge ändras till det bättre och tidigare arrenderade parkremsa kostnadsfritt lägges till 2:37 är R.L. emellertid beredd att godtaga förslaget i övrigt.

Kommentar:

Eftersom parkkontoret (se föregående sida) inte ser något värde i parkremsan föreslås den bli kvartersmark. För bästa terränganpassning bör den delas cirka 4,5 meter från norr och tilldelas de två angränsande fastigheterna. Tylösand 2:165 kan då nyttja den plana marken för sin parkering och 2:37 kan få en godtagbar infart inom egen tomt. Tomtstorleken är idag nästan 1300 m² så ytterligare tillägg är ej motiverat. Infarten kan behöva justeras. Uppkomna kostnader för detta, jämte markförvärv och fastighetsreglering regleras i avtal med mark- och bostadskontoret innan byggnadsnämnden godkänner planen.

Exploateringsgraden av Tylösand 2:65 överstiger inte närliggande radhustomter. Stora delar av området har sedan lång tid tillbaka varit reserverat för hotell- och restaurangändamål varför området inte kan karaktäriseras som villaområde. Delvis innebär planförslaget en standardhöjning för 2:37 eftersom angränsande område för hotell- och restaurangändamål ändras till naturpark.

Planerad carport kommer cirka 10 meter från huset på Tylösand 2:37. Huset ligger 2-3 meter högre och har sin godsida med uteplats åt andra hållet, så framförda erinran föreslås ej beaktas.

Bo Nilsson (Tylösand 2:214, radhusen utefter Tylöhusvägens norra sida)

1. Med hänsyn till risken för utspringande barn och ur bullersynpunkt (särskilt MC) är fart hinder på Tylöhusvägen nödvändigt.
2. Av ovanstående skäl bör entrévägar till planerat område förläggas mot Golfbanevägen.
3. Med hänsyn till insynsrisken bör fönsterytan mot Tylöhusvägen begränsas.

Kommentar:

1. Yttrandet vidarebefordras till gatukontoret.
2. Utfartsförbud mot Tylöhusvägen har föreslagits. Detta utgör dock inget hinder för gångvägar in i området.
3. Avståndet mellan planerade och befintliga fasader är över 30 meter vilket är ett stort avstånd med tanke på risken för insyn.

INFORMATIONS- OCH SAMRÅDSMÖTE 1992-05-13

Framförda synpunkter redovisas och kommenteras nedan.

**Kenneth Elofsson, Älgvägen 6 A, Bodil Andrén
Älgvägen 6 L**

Mycket trafikbuller på Tylöhusvägen på sommaren, i synnerhet från motorcyklar som drar på. Tidigare önskemål om farthinder har avslagits p g a buss-trafiken.

- Vidarebefordras till gatukontoret.

Carlos Aqi, (Tylösand 2:27 m fl)

Skogspartiet används som provisorisk camping och nöjesgäster uträttar där sina behov. Campingvagnar ställs ibland upp på parkeringen.

Kenneth Elofsson

Offentliga toaletter saknas. Under kongressalen på Tylöhus finns en men den är ofta stängd.

Lars Holmkvist, (Tylösands Kiosk), Carlos Aqi

Offentlig toalett behövs; nära kiosken kan vara lämpligt.

- Byggrätten för kiosken föreslås utvidgad för att ge möjlighet för en offentlig toalett, som kan skötas av kioskens personal. Samråd har skett med fastighetskontoret som utreder frågan.

Kenneth Elofsson, Carlos Aqi

En samlad planering och uppstädning av hela området behövs. Bl a den gamla branddammen skulle kunna göras fin. Två planterade träd längs Tylöhusvägen är brutna. Ta in exploateringsbidrag för att ställa i ordning.

- Synpunkterna redovisas för parkkontoret och mark- och bostadskontoret.

Carlos Aqi

För planerat bostadsområde bör exploateringen begränsas med byggnadsarea i stället för bruttoarea så där inte blir utbredd enplansbebyggelse. Bredare prickzon önskas i nordväst. Det bör vara utfartsförbud mot Tylöhusvägen.

- Synpunkterna föreslås beaktas.

Carlos Aqi

Har bekostat del av staket mot 2:65. Kan staket regleras i plan ?

- Bör avtalas mellan markägarna.

Carlos Aqi m fl

I Tylösand saknas skola och daghem. Där är dålig service för bostäderna. Busstrafiken måste förbättras, särskilt på kvällarna.

- Synpunkterna förmedlas till stadsbyggnadskontoret.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande berörda har haft synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (anser att byggnadsnämnden ej skall kunna medge undantag vad gäller föreskrifter om lägenheternas planlösning).

Ruben Lundahl (motsätter sig exploateringsgraden och angränsande carport, önskar större utvidgning av egen tomt).

Bo Nilsson (önskar begränsning av fönsterytor mot Tylöhusvägen).

Halmstad som ovan


Anders Sennerdal
avdelningschef


Finn Aurell
planarkitekt

Detaljplan för
TYLÖSAND 2:1 (kiosken)
(tidigare TYLÖSAND 2:65 m fl)
Söndrum, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1993-06-23

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

SAMMANFATTNING

Detaljplan Tylösand 2:65 m fl har varit utställd enligt PBL 5:23 under tiden 24 augusti-21 september 1992. Efter utställningstiden har fastighetsägarna till Tylösand 2:65 och 2:165 återkallat ansökan om planändring. Därmed föreslås en revidering så att området avsett för bostäder utgår ur förslaget. Med ändrad rubrik föreslås byggnadsnämnden antaga den reviderade planen enligt delegationsordningen. Då kvarstår endast anmärkning från Carlos Agi enligt nedan.

INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Per Lindberg och Karin Hoffman (ägare av fastigheterna Tylösand 2:65 respektive 2:165) inkom i oktober månad med en skrivelse där de återkallade ansökan om planändring av sina fastigheter. Som motiv anför de att de ej kunnat finna någon som är villig att gå in i det planerade lägenhetsprojektet i Tylösand, på grund av bl a den försvagade bygg- och hyresmarknaden. De har för avsikt att även i fortsättningen driva hotellrörelse på fastigheterna (i överensstämmelse med gällande plan).

Kommentar:

Ståndpunkterna bekräftades åter vid ett möte med fastighetsägarna i april 1993. Plankostnadsavtal har ej tecknats varför några ersättningsanspråk ej kan ställas. Området avsett för bostäder föreslås utgå och namnet på planen måste därmed ändras. Eftersom planen i sin nu föreslagna omfattning hade kunnat handläggas med enkelt förfarande kan byggnadsnämnden enligt delegationsordningen därmed antaga planen.

Carlos Agi, Agi fastighets AB (ägar närliggande radhus på Tylösand 2:233-240 och 2:27).

Om toalett för allmänheten byggs i anslutning till kiosken, vill Carlos Agi att den skall placeras vid kioskens södra sida, så att obehag ej skall uppstå för de boende i radhuset.

Kommentar:

En detaljerad precisering av läget föreslås ej. Yttrandet vidarebefordras till servicekontoret att beaktas vid genomförandet.

Carlos Agi vill vidare att åtgärder vidtas (t ex utplacering av fler stenar) så att allmän parkering ej sker inom kioskens mark. Enligt Carlos Agi har de redan en del besvär av den befintliga parkeringen.

Kommentar:

Yttrandet vidarebefordras till gatukontoret och mark- och bostadskontoret. Yttrandet föranleder ingen ändring i plan.

Ruben Lundahl (ägare av Tylösand 2:37) har erinran mot gränsdragning mot Tylösand 2:165.

Kommentar:

Berörda del har föreslagits utgå ur planförslaget med konsekvens att parkremsan mellan 2:37 och 2:165 förblir som idag.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har erinran mot tidigare förslag till föreskrift angående störningsskydd.

Kommentar:

De berörda bostäderna föreslås utgå.

Övriga begärda yttrande utan erinran: Länsstyrelsen (telefonbesked), fastighetsbildningsmyndighet, tek-niska nämnden och hyresgästföreningen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott behandlade ärendet 1993-06-22 utan erinran.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande berörda har haft synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Carlos Agi, Klittervägen 57, 302 70 Halmstad

Inga kvarstående anmärkningar från samrådet.

FÖR KÄNNEDOM

Karta jämte utlåtande översändes för kännedom till Ruben Lundahl, Sunnerbostigen 25, 341 35 Ljungby.

Halmstad som ovan

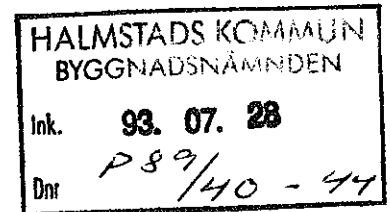


Anders Sennerdal
avdelningschef



Finn Aurell
planarkitekt

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 23 juni 1993 antagit ett förslag till detaljplan för Tylösand 2:1 (kiosken).

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 22 juli 1993.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, lantmäteriet
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Kansliet
Planmappen
Planarkivet