

Bilaga A

Landskapsbild, Kulturmiljö, Tillgänglighet och Kommersiellt läge

Bilaga till PM Kallbadhus och vattennära
utveckling i Tylösand 2024-04-09

Underlag till Strukturplan Tylösand

Dokumentnamn: Bilaga A
Landskapsbild, Kulturmiljö, Tillgänglighet och Kommersiellt läge

Bilaga till PM Kallbadhus och vattennära utveckling i Tylösand 2024-04-09

Underlag till Strukturplan Tylösand

Diarienummer: KS 2023/00358

Dokumenttyp	Framtagen av	Beslutad av	Gäller
<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga till PM	<input checked="" type="checkbox"/> Samhällsutvecklingsavdelningen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Förvaltningar <input checked="" type="checkbox"/> Bolag

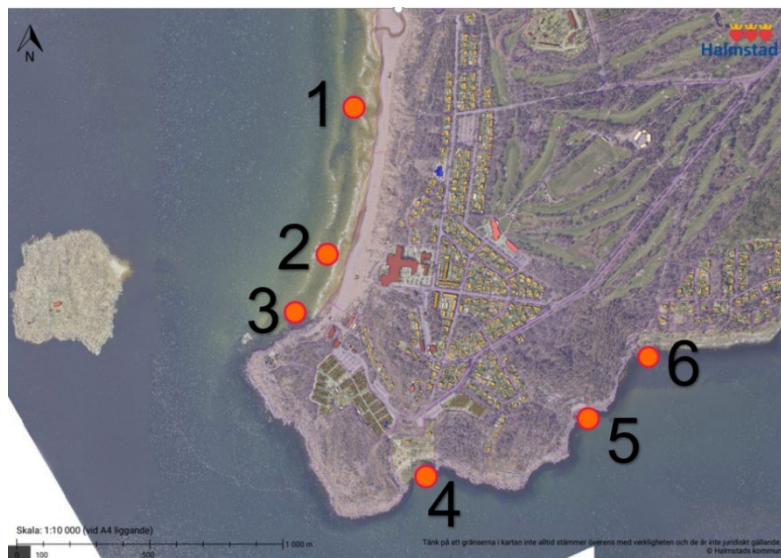
Medverkande resurser: Louise Järnek, Samhällsutvecklingsavdelningen
Sofia Brydolf, Teknik och fastighetsförvaltningen

Inledning

Denna bilaga utgör tillsammans med 3 andra bilagor underlag för utvärdering av plats för att lokalisera kallbadhus i Tylösand. En sammanvägd bedömning presenteras i huvudrapporten: PM Kallbadhus och vattennära utveckling i Tylösand. Inhämtad kunskap i bilagorna kan också användas i för att planera vattennära utveckling generellt i Tylösand såsom bryggor, kiosker, badhytter, bastu med mera.

Huvudrapport: PM Kallbadhus och vattennära utveckling i Tylösand 2024-04-09
Bilaga A: Landskapsbild, Kulturmiljö, Tillgänglighet och Kommersiellt läge (kommunen)
Bilaga B: Byggtekniska förutsättningar, bedömning konstruktion och badbarhet (WSP)
Bilaga C: Miljöförutsättningar, bedömning miljö och möjlighet att upphäva strandskydd (WSP)
Bilaga D: Naturinventering (WSP)

6 lägen har tagits fram och utvärderats. Se karta nedan.



Utvärdering

I denna bilaga utvärderas parametrarna landskapsbild, tillgänglighet, kulturmiljö och kommersiellt läge. Varje läge har poängsatts mellan 1-5 utifrån respektive parameter enligt förklaringen nedan:

Landskapsbild och kulturmiljö:

1 = stor negativ påverkan

5 = liten negativ påverkan

Tillgänglighet:

1 = liten möjlighet till att uppnå god tillgänglighet

5 = stor möjlighet till att uppnå god tillgänglighet

Kommersiellt läge:

1 = dåligt kommersiellt läge

5 = bra kommersiellt läge

Parameter\Läge	Läge 1	Läge 2	Läge 3A	Läge 3B	Läge 3C	Läge 3D	Läge 4	Läge 5A	Läge 5B
Landskapsbild	1	1	2	2	3	2	2	2	2
Tillgänglighet	1	1	4	4	4	4	2	4	5
Kulturmiljö	4	4	1	1	3	1	2	5	5
Kommersiellt läge	4	5	5	5	4	5	3	4	3

LANDSKAPSBILD

Vad menas med landskapsbild?

Med landskapsbild menas hur landskapet ser ut och uppfattas visuellt av åskådaren, både nära och långt bort. Kort sagt, omgivningens utseende och form när det gäller topografi, markanvändning och naturtyp samt platsens vyer och utblickar.

För att värdera hur landskapsbilden påverkas har vi studerat volymen av ett kallbadhus i en enkel 3D-modell. För varje läge har kallbadhuset placerats på några olika platser. Detta arbetssätt har använts för att optimera kallbadhusets placering i de olika lägena. I analysen nedan redovisas ett antal bilder med korta kommentarer.

En värderingsskala mellan 1-5 används för bedömning. 1= stor negativ påverkan på landskapsbilden och 5 = liten negativ påverkan på landskapsbilden.

Värdering av respektive plats

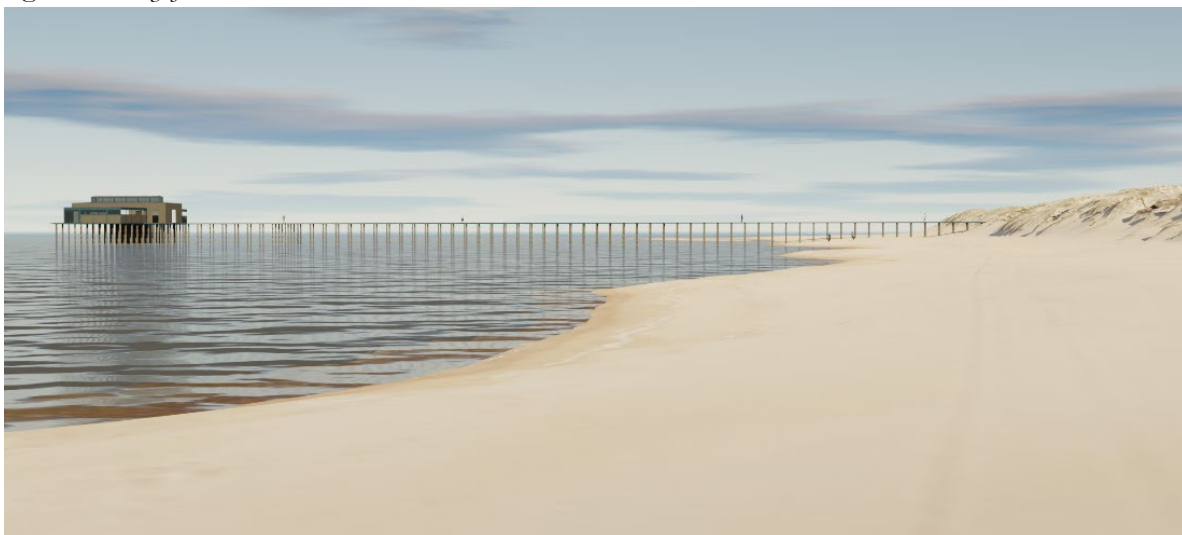
Läge 1 och 2

Vid läge 1 och 2 är landskapsrummet stort. Tylöbuktens 4 km långa sandstrand, med höga sanddynor i bakkant och fri sikt mot havets obrutna horisont är unik i Sverige. Placeras ett kallbadhus här bryts den långa siktlinjen längs med stranden mot den obrutna horisonten. Även sikten söderut mot Tyludden och Tylön kommer skymmas om kallbadhus placeras här. Påverkan på landskapsbilden bedöms vara stor.

Parameter\Läge	Läge 1	Läge 2	Läge 3A	Läge 3B	Läge 3C	Läge 3D	Läge 4	Läge 5A	Läge 5B
Landskapsbild	1	1	2	2	3	2	2	2	2



läge 1 och 2, vy från ovan,



Läge 1, vy från stranden mot norr



Läge 1, vy från stranden



Läge 1, vy från sanddynor



Läge 2, vy från stranden mot söder. Tylön till böger



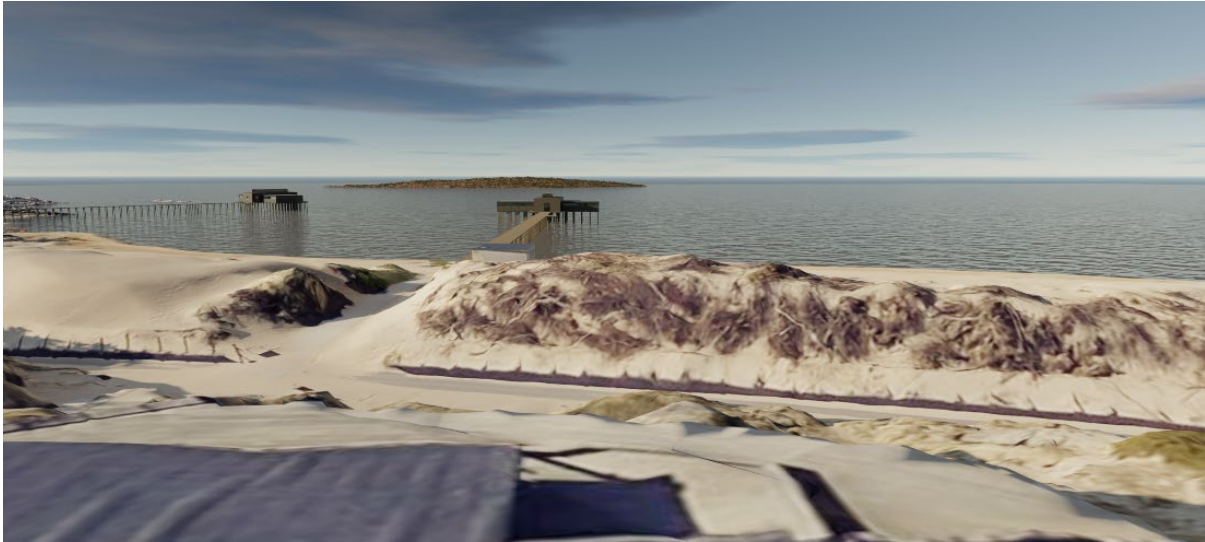
Läge 2, vy från stranden mot söder



Läge 2, vy från sanddynor mot Tylön



Läge 2 och 3a, vy från vrpunkt mot Tylön



Läge 2 och 3a, vy från hotellets fönster i stora konferenssalen



Läge 2, vy från stranden mot söder



Läge 2, vy från sanddynor mot Tylön

Läge 3 A-D

Liksom vid läge 1 och 2 är landskapsrummet vid läge 3 stort. Dock är delar av strandremsan redan exploaterad av en restaurangbyggnad och stranden grusig och stenig. På denna plats har olika alternativa placeringar och platsanpassningar utretts både på land och ute i vattnet: Läge 3A på vattnet, läge 3B i strandkanten, läge 3C i landskapet intill befintlig skog och läge 3D i klippmiljön. Påverkan på landskapsbilden bedöms mindre för läge 3C än läge 3A, B och D.

Parameter\Läge	Läge 1	Läge 2	Läge 3A	Läge 3B	Läge 3C	Läge 3D	Läge 4	Läge 5A	Läge 5B
Landskapsbild	1	1	2	2	3	2	2	2	2



Läge 3A-C, vy från ovan. Läge 3A ute i vattnet, 3B på land närmast strandkanten och 3C på land, i skogsbrynet.



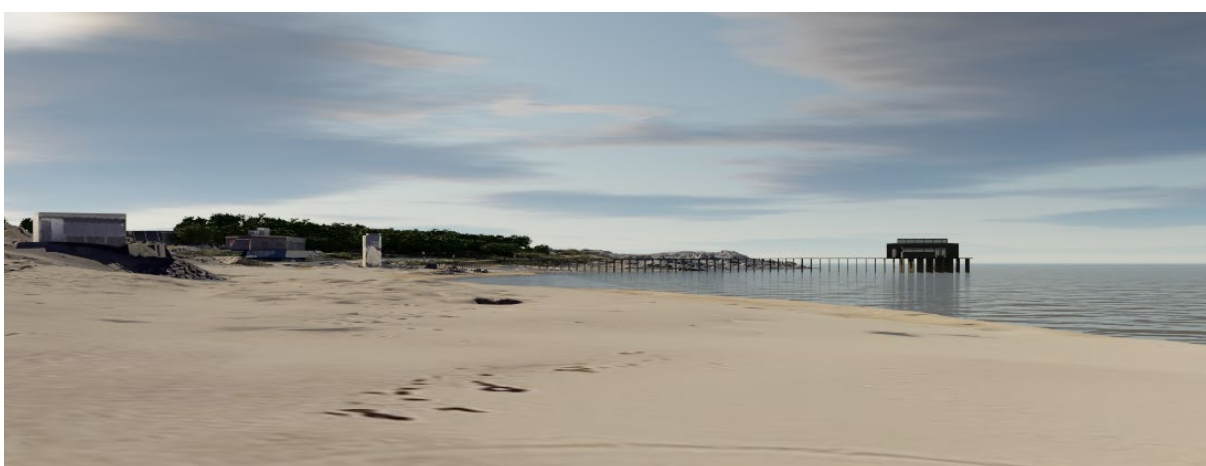
Läge 3D, vy från ovan. Två lägen på var sida om berghäll har studerats.

Läge 3A Ute i vattnet

Placeras kallbadhuset ute på vattnet hålls sikten mot Tyludden och Tylösands sandstrand fri, däremot skymms Tylön.



Läge 3A, vy från prins Bertils stig



Läge 3A, vy från stranden mot söder



Läge 3A, vy från entrén. Tylön i bakgrunden

Läge 3B På land nära strandkanten

Placeras kallbadhuset här hålls sikten fri mot Tyludden. Däremot skymms sikten mot Tylösands sandstrand och mot Tyludden från vissa platser.



Läge 3B, vy från entrén. Tylön i bakgrunden



Läge 3B, vy från stranden mot söder



Läge 3B, vy från prins Bertils stig

Läge 3C På land i skogsbrynet

Vid läge 3C är kallbadhuset placerat uppe mot skogen vilket gör att det inte syns så mycket, utan det smälter in i befintlig vegetation. Bryggan byggs på en lägre överspolningsbar höjd.



Läge 3C, vy från stranden mot söder



Läge 3C, vy från prins Bertils stig



Läge 3C, vy från entrén. Tylön i bakgrunden

Läge 3D Klippmiljön i nedsänkt läge

Vid läge 3D är kallbadhuset placerat i klippmiljön i nedsänkt läge vilket gör att det inte syns så mycket, utan smälter in i befintlig vegetation.



Läge 3D, vy från entrén. Tylön i bakgrunden



Läge 3D

Läge 4 Tjuvahålan

På denna plats ser vi en möjlighet att placera ett kallbadhus i utkanten av viken i strandkanten på en sträcka som idag inte är särskilt tillgänglig och använd av allmänheten. Här har ett något mindre kallbadhus studerats för att anpassa till landskapets skala och intilliggande kulturmiljö.

Tjuvahålans landskapsrum är litet jämför med läge 1-3. Landskapet sluttar kraftigt ned mot vattnet som kantas av klippor och en sandstrand. Vyn ut mot havet är storslagen för den som står uppe på höjden och blickar ut. Då landskapsrummet är litet blir påverkan på landskapsbilden stor även med ett något mindre kallbadhus.

Parameter\Läge	Läge 1	Läge 2	Läge 3A	Läge 3B	Läge 3C	Läge 3D	Läge 4	Läge 5A	Läge 5B
Landskapsbild	1	1	2	2	3	2	2	2	2



Läge 4, vy från ovan



Läge 4, vy från berget mot öster



Läge 4, vy från stranden mot öster



Läge 4, vy från Tullbuset

Läge 5 Svärjarehålan

Här har vi sett möjligheter att placera ett kallbadhus ute i vattnet, läge 5A eller på gräsmattan läge 5B. Här är föreslås ett mindre kallbadhus jämfört med grundutförandet för att anpassa till landskapets skala.

Precis som Tjuvahålan, läge 4, är Svärjarehålan landskapsrum litet. Landskapet är relativt flackt och har mycket skog. Ett kallbadshus bedöms göra stor påverkan på landskapsbilden eftersom landskapsrummet är så litet. Den utsikt som finns påverkas negativt.

Parameter\Läge	Läge 1	Läge 2	Läge 3A	Läge 3B	Läge 3C	Läge 3D	Läge 4	Läge 5A	Läge 5B
Landskapsbild	1	1	2	2	3	2	2	2	2



Läge 5A Ute i vattnet



Läge 5A, vy från stranden mot öster



Läge 5A, vy från parkering mot öster

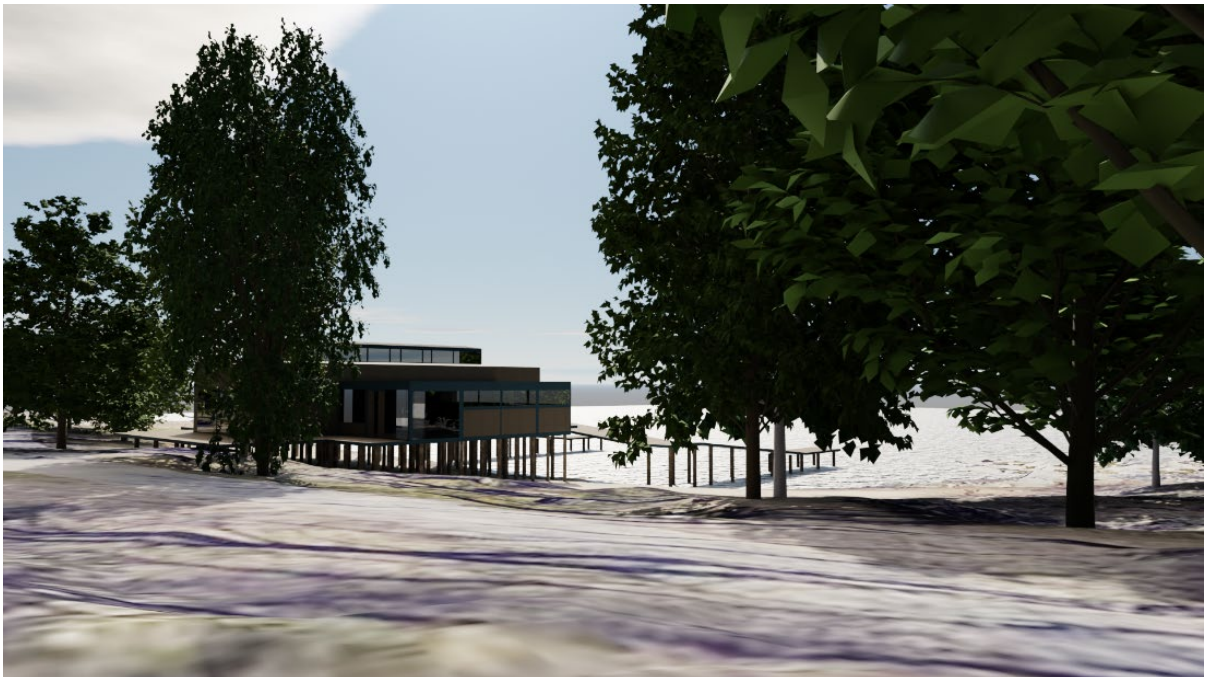


Läge 5A, vy från befintligt servicebus.

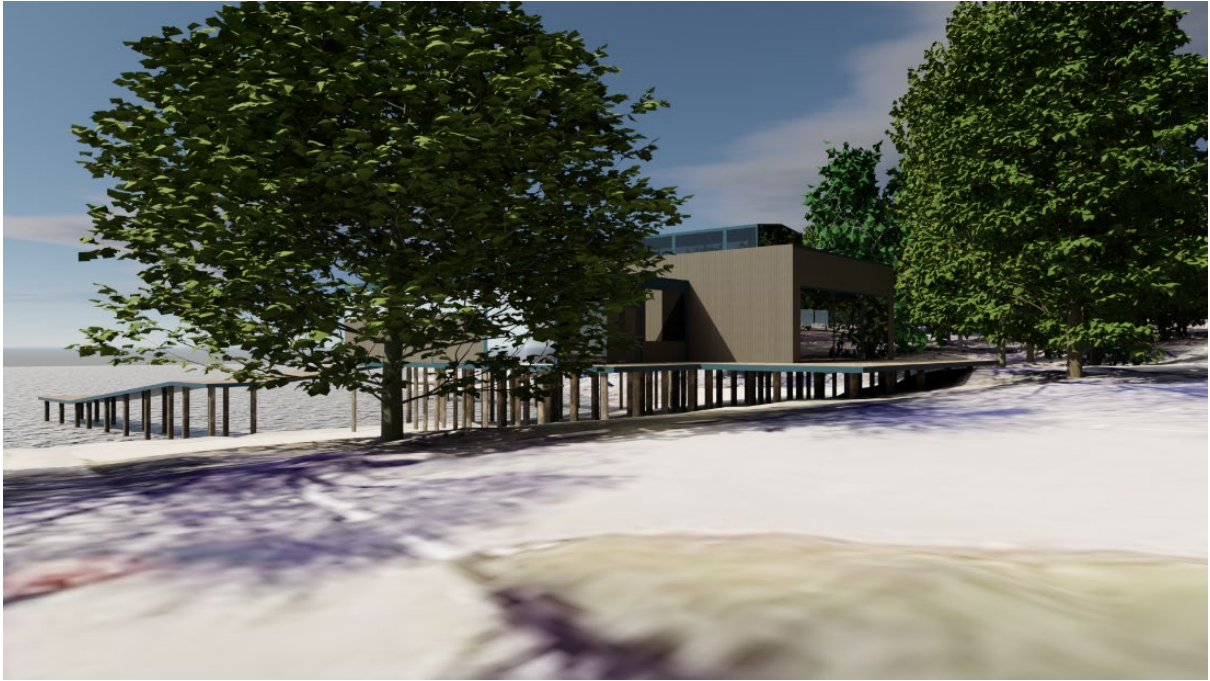
Läge 5B På gräsmattan



Läge 5B, vy från stranden mot öster



Läge 5B, vy från parkering mot öster



Läge 5B, vy från befintligt servicehus.

Läge 6 Görvik

Detta läge har vi inte gått vidare med utifrån att bedömningen att ett kallbadhus här inte medverkar till strukturplanens syfte; att utveckla Tylösand som turistort. Läget ligger för avskuret och för långt bort.

TILLGÄNGLIGHET

Vad menas med tillgänglighet?

Med tillgänglighet menas här möjlighet att bygga tillfartsväg för räddningstjänst och leveranser till kallbadhuset samt möjlighet till att placera handikapparkeringar i nära anslutning till kallbadhusets entré. Följande infrastruktur bör kunna anläggas i anslutning till aktuellt kallbadhus:

- Tillfartsväg, minst 3 meter bred
- en vändplan med diameter 15 meter
- yta för uppställning av leveransfordon
- handikapparkering, totalt cirka 10x5 meter.
- Framtagning av ledningar för vatten och avlopp

Värdering av respektive plats

En värderingsskala mellan 1-5 används för bedömning:

1= svårt att uppnå tillgänglighet och 5 = lätt att uppnå tillgänglighet med hänsyn till befintlig infrastruktur.

Parameter\Läge	Läge 1	Läge 2	Läge 3A	Läge 3B	Läge 3C	Läge 3D	Läge 4	Läge 5A	Läge 5B
Tillgänglighet	1	1	4	4	4	4	2	4	5

Läge 1 och läge 2

I läge 1 och läge 2 bedöms möjligheten att bygga en tillfartsväg till kallbadhuset utan att göra stor åverkan på sanddynor, strandskog och sandstrand liten. Ingreppen i naturen bedöms bli stora.

Läge 3

I läge 3 finns redan en infrastruktur som är rester från när restaurang Salt låg närmare stranden. Denna tillfartsväg kan återskapas utan alltför stora ingrepp i naturen.

Läge 4

I läge 4 bedöms möjligheten att bygga en tillfartsväg till kallbadhuset med godkänd lutning utan att göra stor åverkan på natur och topografi liten.

Läge 5

Läge 5 har tillgänglig tillfartsväg och handikapparkering. Vägen går idag genom ett villaområde, med smala gator som sommartid är mycket trafikerad. En ny tillfartsväg föreslås i samband med utbyggnaden av det i översiktsplan utpekade området H3.

Läge 6

I läge 6 finns idag ingen anslutningsväg som är kopplad till Tylösand. Den väg som ansluter till platsen går via Görvik. Om denna plats blir aktuell för ett kallbadhus, som syftar till att utveckla Tylösand som nod, bör en ny tillfartsväg utredas som ansluter platsen till Tylösand.

KULTURMILJÖ

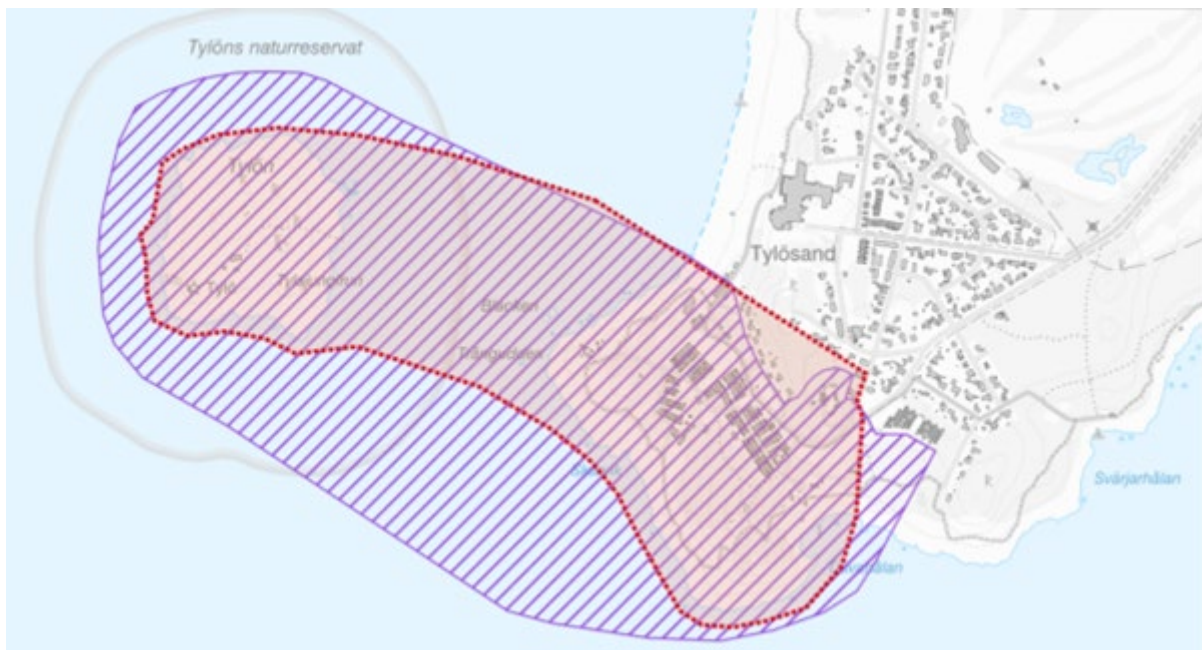
Vad menas med kulturmiljö?

Kulturmiljö avser den miljö som har skapats eller påverkats av oss människor och som har ett kulturellt eller historiskt värde. Det inkluderar flera olika saker, såsom byggnader, platser, landskap, stadsstrukturer, monument, arkeologiska fyndplatser och andra fysiska och materiella uttryck för vår kultur och vår historia.

Förutsättningar

Delar av Tylösand är utpekade som:

- Riksintresseområde för kulturmiljövård, se röd skraffering på kartan nedan
- Värdefullt kulturmiljöområde i Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun, se lila skraffering på kartan nedan.



Riksintresseområde för kulturmiljövård

I utpekade riksintresseområde Tyludden - Tylöns fyrplats [N 34] uttrycks följande:

Motivering: Kustmiljö som belyser kustnäringens långsiktiga utveckling. (Forn- och medeltida kustmiljö, Badort).

Uttryck för riksintresset: Förhistoriska gravrösen och bebyggelse från historisk tid - lots- och fyrplatser, ett mindre fiskeläge och "Tältstaden", en tidig badortsbebyggelse med anknytning till arbetarrörelsen.

Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun

Beskrivning för värdefull kulturmiljö Tyludden – Tylön uttrycker följande:

Kustlandskapet vid Tyludden är kuperat och omväxlande, med Tylön som yttersta postering. Här finns välbevarad bebyggelse med anknytning till kustfiske, sjöfart och 1900-talets uppblomstrande badortsliv, såsom sjöbodar, tullbostäder och semesterby. På Tylön finns en av Hallands sex f.d bemannade fyrrar med välbevarad fyrbebyggelse. Den överlag småskaliga bebyggelsen är väl anpassad till det känsliga landskapet vad gäller placering och material. Typiskt för det klippiga kustområdet är de förhistoriska lämningarna i form av bronsåldersgravar, liksom de överallt synliga spåren efter 1800- och 1900-talens stenhuggeriverksamhet.

Tyludden – Tylön

Söndrums socken

Värdering av respektive plats

En värderingsskala mellan 1-5 används för bedömning. 1 = stor påverkan på kulturmiljön och 5 = liten påverkan på kulturmiljön.

Parameter\Läge	Läge 1	Läge 2	Läge 3A	Läge 3B	Läge 3C	Läge 3D	Läge 4	Läge 5A	Läge 5B
Kulturmiljö	4	4	1	1	3	1	2	5	5

1 och 2

Lägena ligger inte i eller i närheten av utpekade kulturmiljövärden. Även om Tyluddens koppling till Tylön påverkas i någon mån av ett kallbadhus. Bedömningen är att kulturmiljövärdena på platsen bara påverkas marginellt.

Läge 3

Bedömning är att med rätt placering och utformning går det att placera ett kallbadhus här utan att göra stor och skadlig påverkan på de befintliga kulturmiljövärden som finns på platsen. Hänsyn ska tas till det visuella och landskapliga sambandet mellan Tyludden, Tylön och intilliggande fiskeläge vid Trångudden. Det är viktigt att avståndet mellan kallbadhuset och fiskeläget vid Trångudden utreds nog för att undvika negativ påverkan på fiskeläget.

Läge 4

I Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun beskrivs Tjuvahålan:

“I viken vid tjuvahålan ligger den f.d tullstationen en bit upp från sluttningen från en naturlig hamn. På 1870-talet anlade Tullverket en kustpostering här för att stävja den omfattande smuglingen och sjöröveriet som platsen sedan lång tid varit känd för. En låg länga från slutet av 1800-talet med tillhörande uthus är bevarad från denna tid. Den större rödfärgade byggnaden uppfördes i slutet av 1920-talet som tjänstebostad för kustbevakningens personal. På 1950-talet lades verksamheten ned och byggnaderna används sedan dess som semesterhem för Tullverkets personal.”

Bedömning är att ett kallbadhus i planerad skala och planerad höjd gör påverkan på de befintliga kulturmiljövärden som finns på platsen.

Läge 5

Bedömning är att ett kallbadhus inte påverkar kulturmiljövärden.

Läge 6

På platsen finns idag en liten hamn och några fiskebodas. Om kallbadhuset placeras här kommer fiskebodarna och hamnen sannolikt behöva tas bort vilken påverkar kulturmiljön negativt. Dock

är denna kulturmiljö inte utpekad som särskild värdefull i Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun.

KOMMERSIELLT LÄGE

Vad menas med kommersiellt läge?

Med kommersiellt läge menas ett läge som är särskilt gynnsamt för affärsverksamhet och kommersiell användning. Detta innebär att platsen är strategiskt belägen på ett sätt som är fördelaktigt för att locka kunder, öka försäljningen och driva lönsamhet för verksamheten. Följande faktorer påverkar en plats kommersiella läge :

Tillgänglighet: Platsen ligger lätt åtkomlig för alla trafikslag och i nära anslutning till kollektivtrafik. Parkering för bilar och cyklar finns i nära anslutning liksom vägar och gång- och cykelbanor med god standard.

Exponering: Läget behöver vara synligt för många människor som är på platsen av andra anledningar än att besöka kallbadhuset. Det är positivt om kallbadhuset ligger i närheten av andra verksamheter som har många besökare. På så sätt kan kallbadhuset dra nytta av sin placering.

Plats med det ”lilla extra”: Att besöka ett kallbadhus ska vara en sinnlig upplevelse och en njutning. Vald plats behöver för att vara attraktiv ha potential att erbjuda det lilla extra i form av vackra utblickar, morgon- eller kvällssol etc. Vidare behöver platsen ha potential att erbjuda avskildhet och lugn. Känsla av unik exklusivitet är önskvärt.

En värderingsskala mellan 1-5 används för bedömning. 1= mindre bra kommersiellt läge och 5 = mycket bra kommersiellt läge.

Värdering av respektive plats

En värderingsskala mellan 1-5 används för bedömning. 1= dåligt kommersiellt läge och 5 bra kommersiellt läge.

Parameter\Läge	Läge 1	Läge 2	Läge 3A	Läge 3B	Läge 3C	Läge 3D	Läge 4	Läge 5A	Läge 5B
Kommersiellt läge	4	5	5	5	4	5	3	4	3

Läge 1 och 2

Tylösands sandstrand är ett välbesökt besöksmål under sommarmånaderna. Hotell Tylösand har god beläggning under årets alla månader och läge 1 och 2 bedöms därför vara goda kommersiella lägen.

Läge 3

Bedöms som det mest mest kommersiella läget. Läget ligger tillgängligt och exponerat med närhet till andra aktiviteter såsom restauranger, hotell och Tylösands välbesökta sandstrand. I nuläget går inga bussar hela vägen fram. Bussar går idag och stannar på Tjuvahålsvägen cirka 1000 meter från platsen. Kollektivtrafiken föreslås utvecklas för att öka tillgängligheten.

Läget kan erbjuda utsikt över Tylösands strand, Tylön och Tyludden samt kvällsol och upplevelse av solnedgång i havet. Läget bedöms också kunna utformas för att erbjuda avskildhet och lugn då det ligger lite vid sidan om stranden.

Läge 4

bedöms ha potential för kommersiell verksamhet. Läget ligger inte exponerat men med närhet till andra aktiviteter såsom restauranger intill den södra entrén till Tylösands strand och St Olofs kapell. Bussar stannar idag på Tjuvahålsvägen cirka 800 meter från platsen. I framtiden föreslås kollektivtrafik att utvecklas. Läget kan erbjuda utsikt över Laholmsbukten och Bjärehalvön. Sol dagtid. Läget bedöms kunna utformas för att erbjuda avskildhet och lugn då det ligger lite vid sidan om badplatsen i Tjuvahålan.

Läge 5

bedöms på sikt kunna utvecklas till ett kommersiellt läge. Med utveckling av område H3 enligt översiktsplan bedöms läget kunna utvecklas med närhet till service och verksamheter liksom närhet till golfklubben. Bedömningen är att tillkommande verksamheter här inte är lika kopplade till besöksnäringen varför läge 3 bedöms vara ett bättre kommersiellt läge. Bussar stannar idag på Tjuvahålsvägen cirka 600 meter från platsen. I framtiden föreslås kollektivtrafik och parkering att utvecklas.

Läget kan erbjuda utsikt över Laholmsbukten och Bjärehalvön. Sol dagtid. Läget bedöms kunna utformas för att erbjuda avskildhet, dock på bekostnad av att delar av befintlig idag tillgängliga badplats tas i anspråk.

Läge 6

Ej kommersiellt läge. Svårt att hitta till. Uppfattas inte som att det tillhör Tylösand. Saknar besöksmål i närheten utöver Per Gessles villa och Prins Bertils stig.