

**PM**

**Kallbadhus och vattennära utveckling i  
Tylösand 2024-04-09**

Underlag till Strukturplan Tylösand

**Dokumentnamn: 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"/> PM | <input checked="" type="checkbox"/> Samhällsutvecklingsavdelningen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Förvaltningar<br><input checked="" type="checkbox"/> Bolag |

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

# Sammanfattning

Att hitta lämpligt läge för lokalisering av kallbadhus i Tylösand ingår i uppdraget för strukturplan Tylösand. Inhämtad kunskap kan användas som underlag för att planera kallbadhus men också för att planera annan vattennära utveckling i Tylösand såsom bryggor, kiosker, badhytter, bastu med mera.

2022 blev kommunen uppvaktad av en exploatör som önskade bygga ett kallbadhus på stranden i Tylösand, nära livräddartornet. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade om positivt planbesked och uppdrag för att i detaljplan pröva kallbadhus. Aktuell förutsättning är att kallbadhuset ska finansieras av en extern exploatör och ha en storlek och ett läge som är kommersiellt gångbart.

Sex olika lägen har studerats och utvärderats. Bedömning av hur olika platser påverkas av ett kallbadhus har gjorts i ett arbete där flera kompetenser med specialistkunskap har ingått och många aspekter har belysts. I arbetet har också kunskap hämtats in genom rådgivande samtal med såväl andra kommuner som med länsstyrelsen. Inhämtad kunskap är sammanställd i detta PM som utgör bilaga till strukturplanen. Detta PM har följande bilagor:

Bilaga A: Landskapsbild, Kulturmiljö, Tillgänglighet och Kommersiellt läge (Htd kn. 2024-04-09)

Bilaga B: Byggtekniska förutsättningar, bedömning konstruktion och badbarhet (WSP 24-01-19)

Bilaga C: Miljöförutsättningar och bedömning miljö och strandskydd (WSP 2024-01-19)

Bilaga D: Naturvärdesinventering (WSP 2024-02-09)

Hela kusten längs Tyludden där Tylösand ligger består av relativt opåverkad natur som är av riksintresse för såväl naturmiljö som för friluftsliv. Att bygga ett kallbadhus i föreslagen skala i direkt anslutning till vattnet påverkar riksintressenas värden. Motiven för att bygga och därmed påverka värdena i området behöver vara mycket starka. En jämförelse är att en hamn som är av starkt allmänt intresse för en stad går att motivera. Gällande lagstiftning är stark och ett kallbadhus är inte ett tillräckligt viktigt för att upphäva strandskyddet. Det kommer också bli svårt att anpassa en större byggnad tillräckligt till omgivningen. Byggnaden behöver till exempel ligga högt över havsnivån.

Läge 1 och 2, mitt på stranden har uteslutits utifrån att ett tillgängligt kallbadhus skulle göra mycket stora ingrepp på strand och sanddynor, privatisera stranden och därmed begränsa friluftslivet.

Läge 3, intill livräddartornet har uteslutits utifrån naturvärden på land. Vidare är platsen olämplig att peka ut för bad vintertid på grund av starka strömmar. Människors säkerhet riskeras. Området ligger också inom riksintresse för kulturmiljövården och det är svårt att anpassa ett kallbadhus så att det smälter in.

Läge 4, i Tjuvahålan har uteslutits utifrån att här finns naturvärden på land och i vattnet. Landskapsrummet här är litet och ett kallbadhus med vägar skulle göra stort ingrepp i miljön som också är av riksintresse för kulturmiljövården.

Läge 5 i Svärjarehålan är tillgängligt och går att nå utan att göra stora ingrepp i naturen. Naturvärdena på land är lägre men påtagliga naturvärden finns i havet. Landskapsrummet är litet.

Bedömningen här är att ett kallbadhus skulle riskera att privatisera området och göra att det nuvarande och mycket uppskattade tillgänglighetsbadet inte längre får samma utrymme.

Läge 6 Görvik har uteslutit utifrån att ett kallbadhus här inte bidrar till att utveckla Tylösand som turistnod eftersom det saknas väg till Tylösand.

De olika lägena har jämförts med varandra utifrån olika aspekter i nedan utvärderingsmatris. Kunskap om de olika är inhämtad och sammanställd från de bilagor som tagits fram i arbetet. En poängskala graderad från 1-5 har använts där 1 betyder hög negativ påverkan på platsen och 5 betyder liten negativ påverkan/positivt bidrag till platsen.

| Parameter\Läge                                       | Läge 1 | Läge 2 | Läge 3A | Läge 3B | Läge 3C | Läge 3D | Läge 4 | Läge 5A | Läge 5B |
|--|--------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|
| <i>Landskapsbild</i>                                 | 1      | 1      | 2       | 2       | 3       | 2       | 2      | 2       | 2       |
| <i>Tillgänglighet</i>                                | 1      | 1      | 4       | 4       | 4       | 4       | 2      | 4       | 5       |
| <i>Kulturmiljö</i>                                   | 4      | 4      | 1       | 1       | 3       | 1       | 2      | 5       | 5       |
| <i>Kommersiellt läge</i>                             | 4      | 5      | 5       | 5       | 4       | 5       | 3      | 4       | 3       |
| <i>Konstruktion</i>                                  | 2      | 2      | 2       | 3       | 5       | 2       | 4      | 2       | 4       |
| <i>Badbarhet</i>                                     | 2      | 2      | 2       | 3       | 2       | 3       | 3      | 3       | 4       |
| <i>Naturmiljö - biologiska och ekologiska värden</i> | 5      | 5      | 4       | 3       | 3       | 2       | 1      | 2       | 4       |
| Möjlighet att upphäva strandskydd                    | 1      | 1      | 2       | 2       | 2       | 1       | 1      | 1       | 1       |
| <b>Poäng</b>   | 20     | 21     | 22      | 23      | 26      | 20      | 18     | 23      | 28      |
| <b>Ranking</b>                                       | 6      | 5      | 4       | 3       | 2       | 6       | 7      | 3       | 1       |

Utifrån kunskapen om Tylösands förutsättningar är Kommunens sammantagna bedömning är att det inte går att planlägga för ett kallbadhus i Tylösand. Diskuterade storlekar, funktioner och lägen är inte lämpliga.

Däremot finns det flera platser som skulle kunna utvecklas med nya klippbad och bryggor. Det finns också flera möjliga lägen för en strandnära bastu i eller i anslutning till befintliga byggnader: Södra entrén – livräddartornet, Svärjarehålan och Tjuvahålan.



Exempelbilder på bastu i naturnära läge. Bildkälla [www.visithalland.com](http://www.visithalland.com)

# Syfte

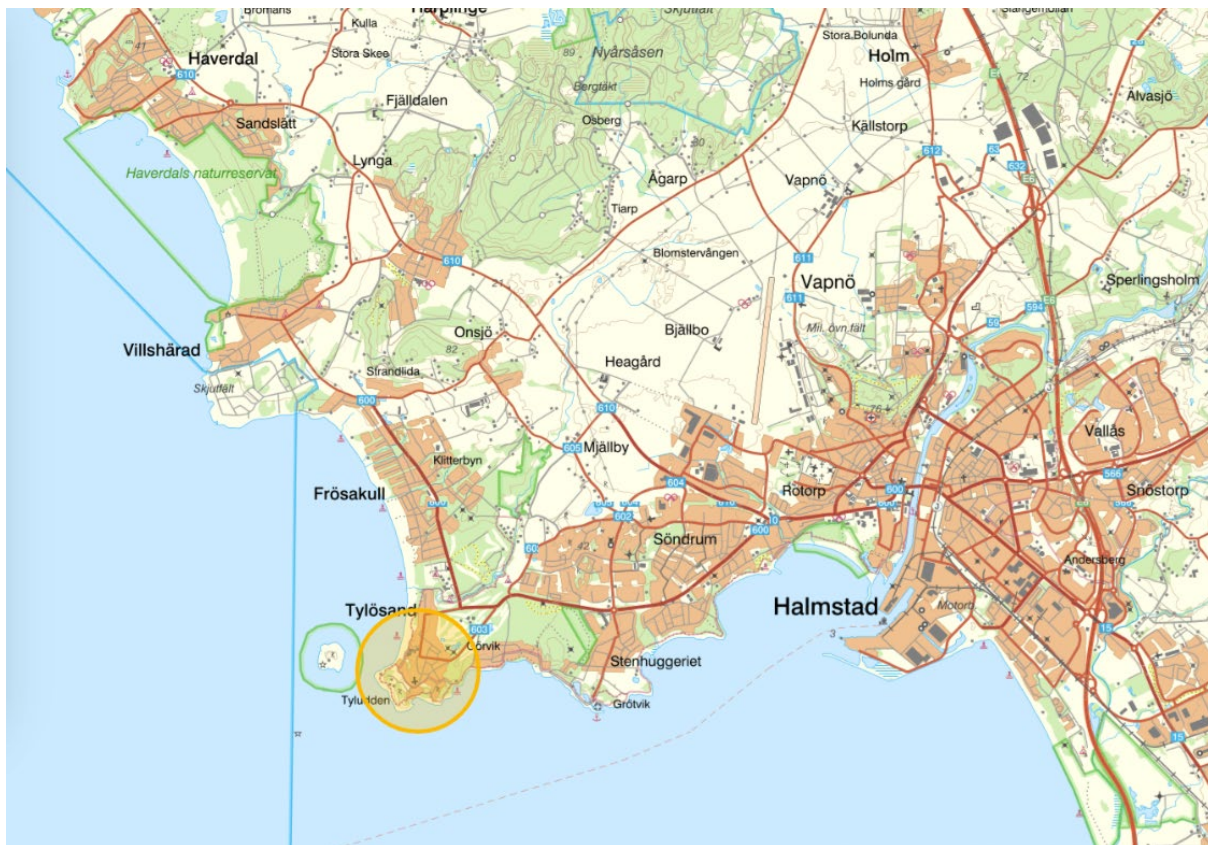
PM syftar till att hitta lämpligt läge för lokalisering av kallbadhus i Tylösand. Arbetet har genomförts som en del av uppdraget att ta fram en strukturplan för Tylösand. Inhämtad kunskap i PM kan också användas i för att planera vattennära utveckling generellt i Tylösand såsom bryggor, kiosker, badhytter, bastu med mera.

# Bakgrund

Samhällsutvecklingsavdelningen har fått i uppdrag att ta fram en strukturplan för turismutveckling Tylösand; Strukturplan för Tylösand. I strukturplanen ingår att lokalisera ett kallbadhus i Tylösand.

Utöver uppdragsformuleringen gäller att kallbadhuset som planeras här ska finansieras och underhållas av privat aktör och inte av kommunen.

# Orientering



Orienterande kartbild. Tylösand ligger cirka 10 km väster om Halmstad centrum



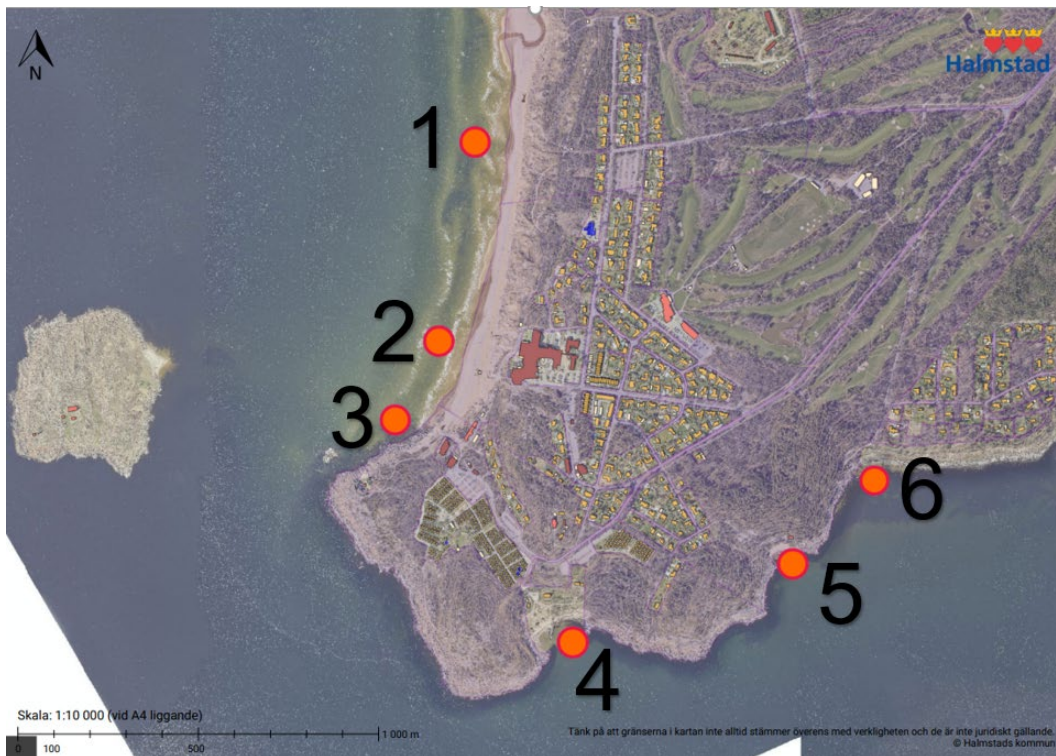
# Läsanvisning

## Utformning kallbadhus

PM inleds med en förtydligad beskrivning av planerad utformning av kallbadhuset, en precisering av vilken typ av kallbadhus som kommunen ser framför sig. Funktioner och krav beskrivs.

## Lokalisering och platsanpassning kallbadhus

Initialt har 6 ungefärliga lägen tagits fram. Se karta nedan. För respektive läge har mer exakta lägen och optimerad utformning arbetats fram. Detta redovisas i kapitel Platsanpassning kallbadhus.



*Kartbild över Tylösand med 6 ungefärliga lägen för kallbadhus markerade.*

## Utvärdering, utvärderingsmatris och slutsats

Ett arbete med att sammanställa förutsättningar och att utvärdera de olika lägena har gjorts av kommundienstpersoner och upphandlade konsulter med aktuella kompetenser. Arbetet har skett i en process där ny information som kommit fram bidragit till att föra arbetet framåt.

Förutsättningar med utvärdering redovisas i bilagor. En sammanfattande utvärderingsmatris liksom arbetets slutsats och diskussion återfinns längst bak i rapporten.

Bilaga A: Landskapsbild, Kulturmiljö, Tillgänglighet och Kommersiellt läge (Hstd. kn. 2024-04-09)

Bilaga B: Byggtekniska förutsättningar, bedömning konstruktion och badbarhet (WSP 24-01-19)

Bilaga C: Miljöförutsättningar och bedömning miljö och strandskydd (WSP 2024-01-19)

Bilaga D: Naturvärdesinventering (WSP 2024-02-09)

# Utformning kallbadhus

Ett kallbadhus kan utformas och se ut på många olika sätt. Orienterande studier av hur det kan se ut och innebära på olika platser har gjorts. Längs västkusten finns kallbad i alla dess former, från stora kommunala anläggningar via påkostade privatdrivna ner till mycket enkla föreningsdrivna. Kommunen har landat i några punkter för Tylösand:

**Allmänhetens tillgång:** En förutsättning för att kunna upphäva strandskyddet och bygga i vattennära läge är att allmänhetens tillgång till platsen inte försämras utan snarare säkras och förbättras. Några lösningar som föreslås:

- Som del av satsningen bygger kommunen tillgängliga bryggbad och förbättrar därmed allmänhetens tillgång.
- Anläggningen görs ekonomiskt hållbar; rejäl, lättdriftad och därmed tillgängliga för en så bred besökargrupp som möjligt.
- För att säkerställa allmänhetens möjlighet att långsiktigt påverka behålls marken i kommunalt ägande. Kommunen arrenderar ut marken till intressenten.

**Robust:** Kallbadhuset ska byggas robust för att hålla över tid och vara tryggt att äga och underhålla. Enligt *Bilaga B: Konstruktion och badbarhet* behöver huskonstruktionen placeras högt för att stå emot vågornas kraft vid storm. +4.5 meter över havet i läge 1, och 3 som ligger mycket utsatt för vind och höga vågor. +4 meter i läge 4, 5 och 6 som ligger något mer skyddat.

**Bada bekvämt och säkert:** Idealet för bekvämt bad är på ungefär midjedjupt vatten, det vill säga ca 120 cm, med ”skön” botten (sand). Platser med starka strömmar, höga vågor och stora djup utvärderas utifrån ett bekvämlighets och säkerhetsperspektiv.

**Bada naken:** Med tillräcklig avskildhet för att den som badar utan kläder efter bastun inte ska känna sig iakttagen. Möjlighet för könsblandade familjebad ska finnas.

**Bastu:** Minst två basturum för möjlighet till könsuppdelat bastubad.

**Omklädningsrum:** Minst två större omklädningsrum

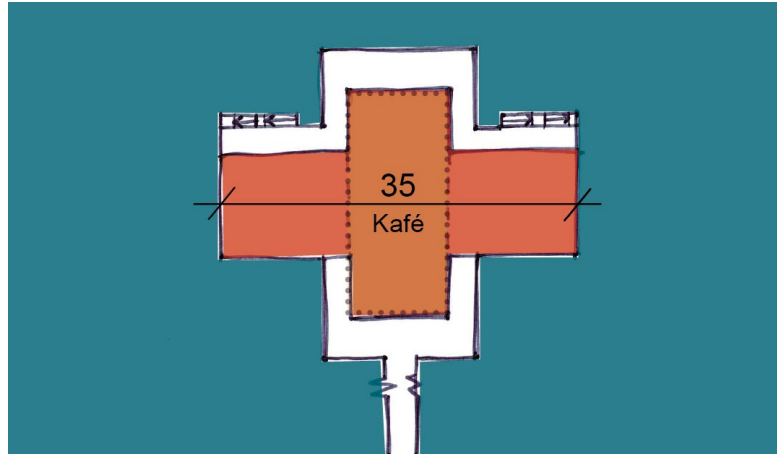
**Ytor för avkoppling och njutning:** Attraktiva ytor för avkoppling och njutning ska finnas både ute och inne.

**Kafé och restaurang:** En attraktiv kafé- och restaurangdel där det unika läget tagits tillvara med goda förutsättningar att bedriva lönsam verksamhet året runt och stora delar av dygnet. Verksamheten ska bedrivas i ett prissegment som är tillgängligt för många.

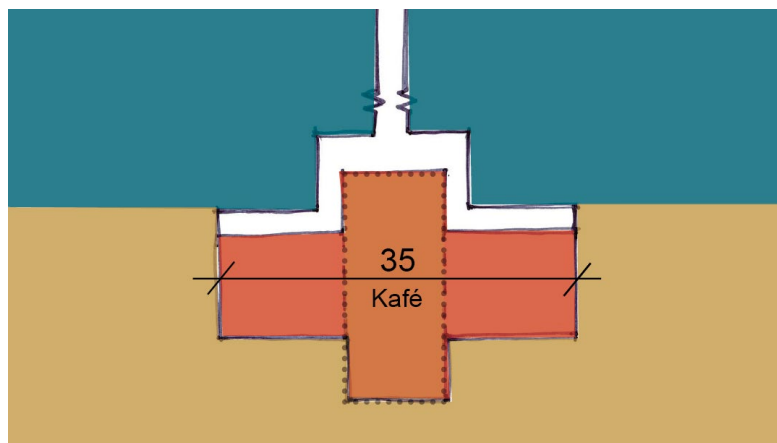
**Extern operatör:** En förutsättning för kallbadhus i Tylösand i nuläget är att en extern operatör är intresserad av att bygga och driva verksamheten. Att se över kopplingar till pågående och tänkbara planerade verksamheter i närheten för att skapa goda förutsättningar för samnyttjande och samordningsvinster är en del av uppdraget.

# Platsanpassning kallbadhus

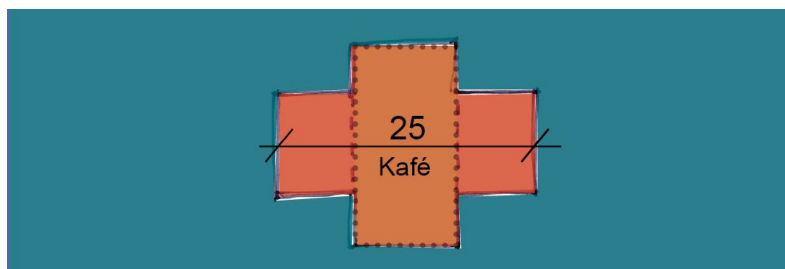
Kallbadhus med utförande och storlek (bredd i meter) enligt skisser nedan har varit utgångspunkt för arbetet. Alternativ ute i vattnet och på land har studerats. Även ett lite mindre alternativ har studerats då det på vissa platser bedömts nödvändigt.



Kallbadhus ute i vattnet



Kallbadhus på land



Kallbadhus i lite mindre anpassad skala



## Alternativa lägen

I arbetet har grundutförandet anpassats till respektive lägen 1-6. De presenteras nedan med enklare visualiseringar som tagits fram i arbetsprocessen.

### Läge 1 och 2 - På stranden

Kallbadhus planerat på stranden cirka 70 meter ut från strandkanten. Dessa lägen har vi inte gått vidare med i huvudsak utifrån aspekten tillgänglighet och därmed möjligheten att upphäva strandskydd. Föreslagna kallbadhus blockerar och tar i anspråk en stor del av stranden som är av riksintresse för friluftsliv med ett högt besöksstryck.



Vy från ovan, läge 1 och 2



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 höger



Läge 2, vy från stranden mot söder



Läge 2, vy från sanddynor mot Tylön

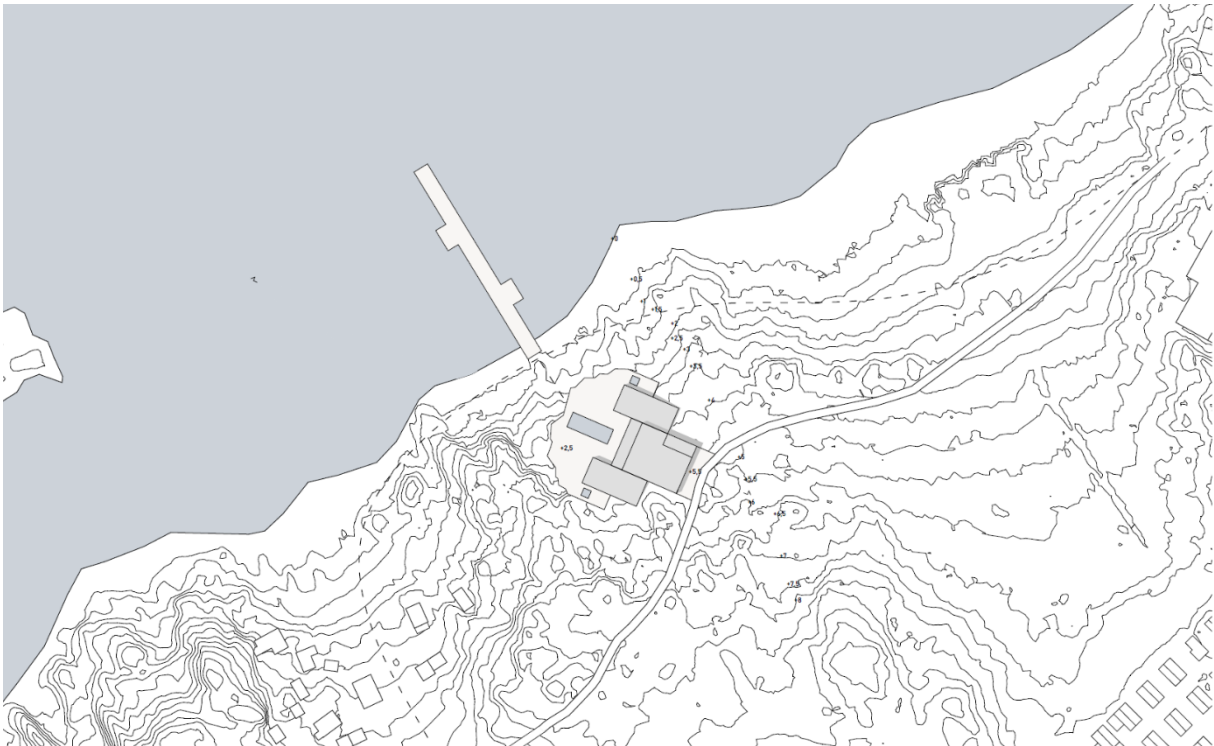
## Läge 3 - Livräddartornet

På denna plats har vi utrett olika alternativa placeringar och platsanpassningar. Läge 3A ute i vattnet och läge 3B och 3C på land. Sent i processen spelades ytterligare ett läge längre söderut in, läge 3D.

Läge 3 har vi gått vidare med utifrån aspekterna kommersiellt läge, tillgänglighet och bedömd möjlighet att pröva upphävning av strandskydd. Det finns områden här med lägre naturvärden. Dock är läget utsatt för starka strömmar och vågor.



*Vy från ovan, läge 3A, 3B och 3C.*

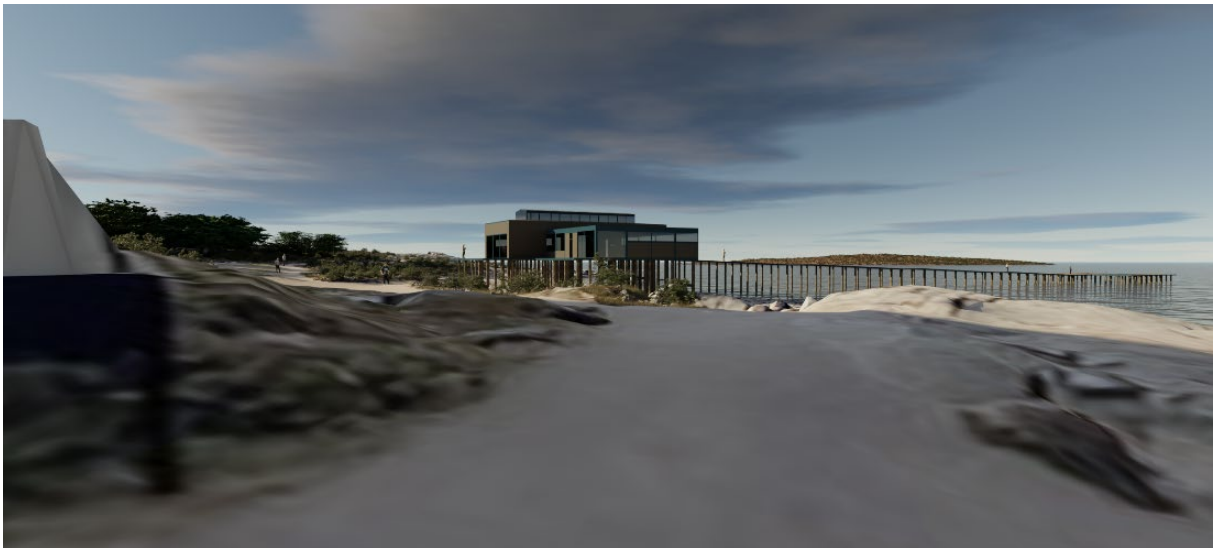


*Läge 3D. Planbild gjord av Fredblad Arkitekter AB*





*Läge 3A, vy från entrén. Tylön i bakgrunden*



*Läge 3B, vy från entrén. Tylön i bakgrunden*



*Läge 3C, vy från entrén. Tylön i bakgrunden*



*Läge 3A, vy från prins Bertils stig*



*Läge 3B, vy från prins Bertils stig*



*Läge 3C, vy från prins Bertils stig*





*Läge 3A, vy från stranden mot söder*



*Läge 3B, vy från stranden mot söder*



*Läge 3C, vy från stranden mot söder*





*Läge 3D Vy tagen med drönare från havet. Fotomontage av Fredblad Arkitekter AB*

#### **Läge 4 - Tjuvahålan**

Här ser vi en möjlighet att placera ett kallbadhus i utkanten av viken på en sträcka som idag används mycket lite av allmänheten. Här föreslås ett något mindre kallbadhus jämfört med grundutförandet för att anpassa till landskapets skala och intilliggande kulturmiljö.

Detta läge har vi gått vidare med utifrån aspekterna möjligt kommersiellt läge och bedömd möjlighet att pröva strandskydd.



*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

På denna plats 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.

Detta läge har vi inte gått vidare med utifrån att ett kallbadhus skulle ta hela befintlig anläggning med tillgänglighetsbad i anspråk.



*Läge 5, vy från ovan*



*Läge 5A, vy från stranden mot öster*





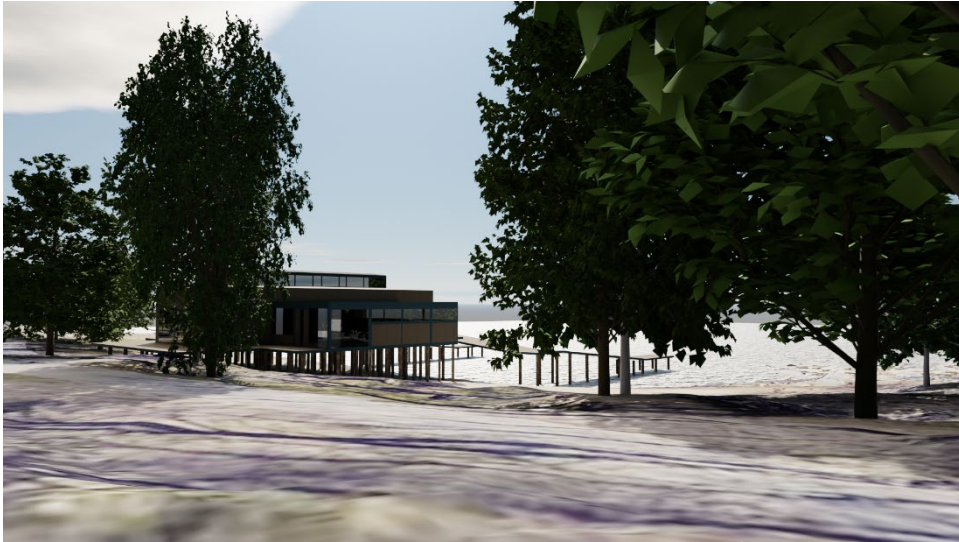
*Läge 5A, vy från parkering mot öster*



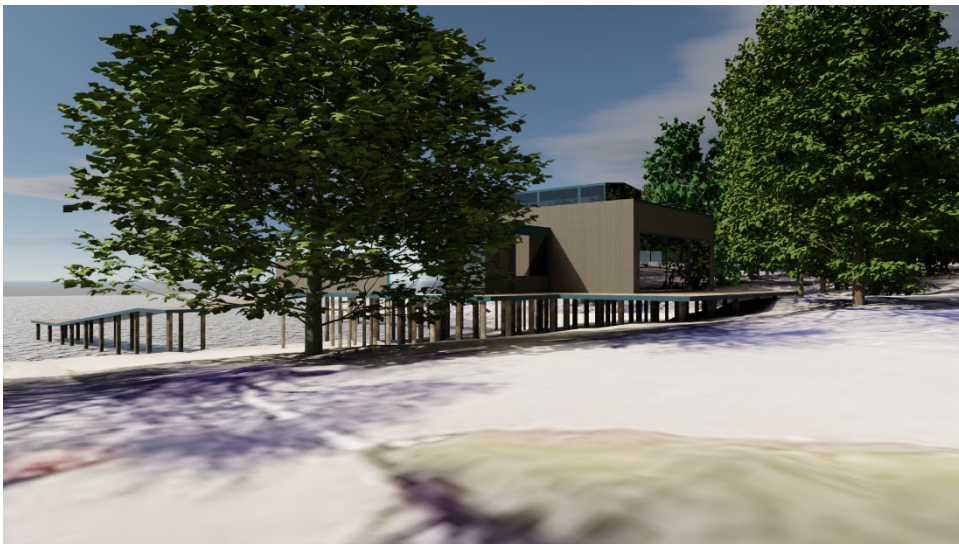
*Läge 5A, vy från befintligt servicebus*



*Läge 5B, vy från stranden mot öster*



*Läge 5B, vy från parkering mot öster*



*Läge 5B, vy från befintligt servicebus.*

### **Läge 6 - Görvik**

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

# Utvärderingsmatrix

De olika lägena har jämförts med varandra utifrån olika aspekter i nedan utvärderingsmatrix. Kunskap om de olika är inhämtad och sammanställd från de bilagor som tagits fram i arbetet. En poängskala graderad från 1-5 har använts där 1 betyder hög negativ påverkan på platsen och 5 betyder liten negativ påverkan/positivt bidrag till platsen.

| Parameter\Läge                                       | Läge 1 | Läge 2 | Läge 3A | Läge 3B | Läge 3C | Läge 3D | Läge 4 | Läge 5A | Läge 5B |
|--|--------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|
| <i>Landskapsbild</i>                                 | 1      | 1      | 2       | 2       | 3       | 2       | 2      | 2       | 2       |
| <i>Tillgänglighet</i>                                | 1      | 1      | 4       | 4       | 4       | 4       | 2      | 4       | 5       |
| <i>Kulturmiljö</i>                                   | 4      | 4      | 1       | 1       | 3       | 1       | 2      | 5       | 5       |
| <i>Kommersiellt läge</i>                             | 4      | 5      | 5       | 5       | 4       | 5       | 3      | 4       | 3       |
| <i>Konstruktion</i>                                  | 2      | 2      | 2       | 3       | 5       | 2       | 4      | 2       | 4       |
| <i>Badbarhet</i>                                     | 2      | 2      | 2       | 3       | 2       | 3       | 3      | 3       | 4       |
| <i>Naturmiljö - biologiska och ekologiska värden</i> | 5      | 5      | 4       | 3       | 3       | 2       | 1      | 2       | 4       |
| Möjlighet att upphäva strandskydd                    | 1      | 1      | 2       | 2       | 2       | 1       | 1      | 1       | 1       |
| <b>Poäng</b>   | 20     | 21     | 22      | 23      | 26      | 20      | 18     | 23      | 28      |
| <b>Ranking</b>                                       | 6      | 5      | 4       | 3       | 2       | 6       | 7      | 3       | 1       |

## Slutsats

Utvärderade lägen har utmaningar i form av hur tillgängliga platserna är, svårigheterna att bada säkert samt byggnadens påverkan på naturmiljö, friluftsliv, landskapsbild och kulturmiljö. Att upphäva strandskyddet med kallbadhus som syfte är en identifierad knäckfråga. Utifrån kunskapen om Tylösands förutsättningar är det svårt att pröva kallbadhus i detaljplan någonstans i Tylösand.

Att upphäva strandskyddet med kallbadhus som syfte är en identifierad knäckfråga. Tyluddens natur är relativt opåverkad med flera utpekade riksintressen. Strandskyddet kan upphävas om påverkan på strandskyddets syften anses vara acceptabel i förhållande till exploateringens allmänintresse. Kallbadhus bedöms vara av lågt allmänt intresse vilket innebär en låg acceptans för påverkan på naturvärden och friluftsliv. Efter research om hur andra kommuner gjort i liknande fall och efter initiala samtal med länsstyrelsen har det visat sig vara i det närmaste omöjligt att upphäva strandskyddet på denna udde med aktuellt syfte.

En naturvärdesinventering har genomförts som har identifierat flera naturvärdesobjekt, både på land och i hav, vid de tre platser som inventerades. En faktor som kan utgöra hinder för planläggning i läge 3 är frågan om platsen är säker. Periodvis finns i detta läge starka strömmar och höga vågor.

Utifrån kunskapen om Tylösands förutsättningar är det svårt att pröva kallbadhus i detaljplan någonstans i Tylösand. Diskuterade storlekar, funktioner och lägen är inte lämpliga. Däremot kan kommunen se lägen för utveckling av befintliga och nya klippbad och bryggor i flera lägen som komplement till bad på stranden. I strukturplanen pekas också på möjliga lägen för bastu i strandnära läge ut. Lägen i såväl Södra entrén – livräddartornet, Svärjarehålan och Tjuvahålan anses vara möjliga att genomföra i, eller i anslutning till befintlig byggnation.