

Förslag till ändring av
stadsplanen för
KV GIGANTEN m m
Martin Luther
Halmstad

uppgjort i december 1986

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Stadsplanekarta i skala 1:1000 som redovisas på grundkarta upprättad av stadsingenjörskontoret
- Stadsplanebestämmelser
- Denna beskrivning med samrådsredogörelse.
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Fastighetsförteckning
- Minnesanteckningar från markägarsamråd (5 st)
- Vatten- och avloppsutredning
- Pm 1986-12-17 - kvarteret Giganten

PLANDATA

Läge och
omfattning

Kv Giganten ligger i stadsdelen Nyhem cirka en kilometer öster om stadskärnan.

Planområdet omfattar kvarteren Gasen, Giganten och Gjutaren samt delar av kvarteren Gnistan och Grottan. Vidare ingår Skedalagatan, Järnvägsgatan Föreningsgatan samt delar av Laholmsvägen, Margaretagatan och Nyhemsgatan.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Dispositionsplan

Dispositionsplanen för Nyhem från år 1973 omfattar området mellan Laholmsvägen, Enslövsvägen och Wrangelsgatan. Planen redovisar bl a förslag till åtgärder för kv Giganten såsom att:

- nuvarande parkeringsplatser på gårdarna flyttas ut och ersätts med parkering på Järnvägsgatan och f d järnvägsområdet för Bolmenbanan.
- bollplaner och lekplatser anläggs på gårdarna.
- ett genomgående gångstråk från Långgatan till Linnegatan över kvarteret Giganten 5 och 6.

Styrgruppen för Nyhemsplaneringen angav som ett av sina mål för planeringen att stadsplanen för kvarteret Giganten skulle omprövas. Byggnadsrätten för ytterligare ett höghus förutsattes bli upphävt.

Styrgruppens förslag till program för dispositions- och stadsplan för Nyhem godkändes av kommunfullmäktige (KF) den 28 september 1972.

Kommunöversikt

I kommunöversikten för Halmstads kommun KÖ 84 ingår Nyhem i område betecknat 0 1.

Av KÖ 84 framgår att arbetet med områdesplan för centralorten påbörjades år 1980. Områdesplanen syftar bl a till att

- förbättra standarden på bostadsbeståndet genom nybyggnad, ombyggnad och upprustning
- skapa eller bibehålla välbelägna och lämpliga friytor och upplevelserika yttre miljöer för alla åldersgrupper.
- Bygga ut gång- och cykelvägar som är separerade från biltrafik.

KÖ 84 antogs av KF den 25 oktober 1984.

Områdesplan

Ett förslag till områdesplan (OPL) har under år 1983 varit utställt. Till förslaget hör stadsdelsbeskrivningar och grannskapsredovisningar. Av rapporterna framgår bl a följande ideér till åtgärder inom berört område:

- Upprustning av gårdsmiljö, plantering och anläggande av lekplats (i kv Giganten).
- Del av Järnvägsgatan omvandlas till tomtmark för bilparkering.

- Ombyggnad av Järnvägsgatan och Skedala-
gatan.
- Utbyggnad av separat gång- och cykelväg
längs Järnvägsgatan.

Arbetet med områdesplanen har återupptagits
år 1985 och bedöms vara klart 1986.

Trafikplan

Trafikplan 78, som antogs av KF den 28 juni
1979, är en översiktlig plan och ett hand-
lingsprogram för utbyggnad av trafiksystemet
i Halmstad.

I figur 6 till trafikplanen redovisas Lång-
gatan som särskild bussgata. I övrigt för-
utsätts Järnvägsgatan, parallellgatan till
Laholmsvägen (utmed Åhléns varuhus) och del
av Föreningsgatan användas för det lokala
busslinjenätet.

Skyddsrumspan

För området gäller skyddsrumspan fast-
ställd av länsstyrelsen den 22 juni 1978.
Kvarteren Gasen, Giganten, Gjutaren,
Gnistan och Grottan ingår i skyddsrumspan-
område 21.

Detaljplaner

Planförslaget berör följande stadsplaner
fastställda: 2 oktober 1942 (arkivnummer 92),
28 juni 1946 (169), 10 oktober 1947 (195),
21 mars 1952 (246), 17 november 1951 (251),
21 november 1958 (330), 18 juni 1974 (511)
30 december 1977 (618) och 15 december 1980
(674).

Förslaget gränsar till stadsplaner fast-
ställda: 7 oktober 1949 (225), 23 januari
1951 (236), 2 juli 1969 (457), 13 september
1985 (720) samt 25 juni 1985 (736).

Byggnadsförbud

Länsstyrelsen har den 28 januari 1986 ut-
färdat förlängning av förbud mot nybygg-
nad med stöd av 15 och 35 §§ byggnads-
lagen för fastigheten Giganten 1.
Förbudet gäller längst till och med 31 janu-
ari 1988.

Kommunala beslut

- Kvarteret Giganten

Kommunfullmäktige (KF) godkände i
augusti 1975 ett avtal med Fastighets AB
Sulcus som innebär att bolaget ska avstå
från vissa byggnadsrätter inom tomterna
Giganten 1 och 7. Avtalet redovisar
också markbyte avseende gatu- och kvar-

tersmark för Giganten 7 som följd av ombyggnaden av Laholmsvägen och lokalgatan framför varuhuset Åhléns.

Den 30 augusti 1979 godkände KF en överenskommelse om ersättning och markbyte för Giganten 7.

Fastighetsregleringen genomfördes år 1983.

- Bussgata

Kommunstyrelsen (KS) beslutade den 2 november 1978 att bussgatan skulle byggas ut enligt stadsplanen för Nyhem.

Mot bakgrund av de betänkligheter mot busslinjesträckningen genom Nyhem som framkom, beslutade KF den 24 mars 1983 § 74 att uttala sig för en sträckning enligt ett alternativ 3. Detta innebär att Laholmsvägen tills vidare ska användas för busslinjenätet från Enslövsvägen fram till Östra Lyckan.

- Föreningsgatan

Trafiknämnden har den 4 maj 1983 behandlat frågan om trafiken på Föreningsgatan.

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade den 31 maj 1983, § 428 godkänna gatukontorets förslag att Föreningsgatan vid Långgatan åter öppnas för trafik och att tvärparkering iordningställes på gatans södra sida.

- Parkering

KF beslutade den 22 oktober 1981, § 201 att byggnaderna på kv Grottan 13 och 15 skulle rivas. När ärendet förbereddes i fastighetsutskottet föreslogs det att tomterna skulle nyttjas för bilparkering och att planändring skulle göras.

KS uttalade bl a att parkeringsfrågan för Nyhem först bör klarläggas.

I samband med att KSAU behandlade frågan om Föreningsgatan (AU § 428/1983) framhölls "att man för att förbättra parkeringsmöjligheterna på Nyhem bör ställa i ordning det obebyggda området i kv Gasen för provisorisk parkering. Vidare bör HFAB:s parkeringsområde i kv Gnistan kunna utnyttjas mera effektivt." KSAU uppdrog åt gatukontoret och stadsarkitektkontoret att i samråd med fastighetskontoret snarast ordna parkeringsplatser i kv Gasen.

- Kiosk

Fråga om ny tomt för kiosk har behandlats av byggnadsnämnden (BN) dels 21 november 1984 § 782, dels 27 februari 1985 § 124 samt dels 19 juni 1985 § 384. Stadsarkitektkontorets planavdelning har fått i uppdrag att utreda alternativa lägen med hänsyn till såväl parkerings- som trafikfrågor kring det s k Nyhemstorg.

- Nyhemstorg

KF beslutade den 26 september 1985 § 268 att remittera en motion om "bilfritt Nyhemstorg" till kommunstyrelsen (KS). KSAU beslutade den 15 oktober 1985 att remittera motionen till gatu- och stadsarkitektkontoren för yttrande.

- Sperlingsgatan

I samband med att ändringen av stadsplanen för kv Kaptenen behandlades tog byggnadsnämnden upp frågan om att Sperlingsgatan borde stängas av för motorfordons- trafik vid Skedalagatan. Trafiknämnden beslutade den 4 december 1984 att så kunde ske när stasplanens intentioner för kv Kaptenen har genomförts.

Befintlig bebyggelse

- Giganten

Bebyggelsen i kvarteret Giganten uppfördes i början av 1960-talet. Här finns fyra 8-våningshus samt ett större och ett mindre affärshus i 1-2 våningar.

I bottenvåningen till höghuset på tomten nr 6 finns deltidsförskola, frisör och tandläkare med entréer från Föreningsgatan.

Bottenvåningen i höghuset på Giganten 7 inrymmer specialvarubutiker, frisör och bank.

Varuhusdelen på Giganten 7 byggdes om i slutet av 1970-talet. Tillbyggnad gjordes då också mot öster varvid del av tomten nr 1 togs i anspråk. Vid ombyggnaden tillkom bl a nytt lastintag samt personallokaler. Under varuhuset finns ett garage som rymmer cirka 130 personbilar.

Kvarteret som helhet innehåller totalt
37.500 m² bruttoarea fördelade på:

Bostäder	31.300 m ²
Butiker	4.900 m ²
Kontor	1.000 m ²
Förskola	300 m ²

I kvarteret finns 370 lägenheter. 211 av dessa är enheter om två rum och kök eller mindre.

I kvarteret bor idag cirka 560 personer. 200 av dessa är äldre än 65 år.

På tomten nr 5 finns en transformatorstation tillhörande Energiverken.

- Gnistan

Tomten nr 2 är bebyggd med friliggande enbostadshus. Huset har två inredda våningsplan.

På HFAB:s tomt, Gnistan 10, finns kiosk och gatukök vid bilparkeringsplatsen mot Nyhemsgatan. Bostadshuset vid Föreningsgatan används som förvaltningskontor.

- Gjutaren

I kvarteret uppfördes år 1982 en envånings handelsbyggnad. Vissa delar har inredd övervåning. Kring Nyhemstorg, som utgör privat tomtmark, finns banker, post, apotek, systembolag och andra specialvarubutiker.

- Gasen

På västra delen av tomten finns en obemätnad bensinstation. Denna anläggning togs i bruk år 1985.

Trafik och parkering

Biltrafik

Laholmsvägen, ingår som sekundärled i kommunens vägnät. Tillåten högsta hastighet är 50 km per timma. Korsningarna med Järnvägsgatan och Margaretagatan är signalreglerade.

Järnvägsgatan, på sträckan Laholmsvägen - Sperlingsgatan samt lokalgatan framför Åhléns, byggdes om samtidigt med Laholms-

vägen åren 1975-76. Järnvägsgatan har funktion som bostadsgata med viss genomgående trafik. Gatan har ett flertal direkta tomtutfarter. Längs större delen av gatan tillåts bilparkering.

Skedalagatan, är utformad som återvändsgata med tillfart från korsningen Linnegatan - Järnvägsgatan. Fastigheterna i kvarteret Kanonen, tomterna 8 till 12 har utfarter mot Skedalagatan.

Föreningsgatan, byggdes om senast år 1979, när bussgatan på Nyhem anlades. Föreningsgatan stängdes då av vid Långgatan och utformades som återvändsgata.

Föreningsgatans östra del betjänar bl a Halmstads Fastighets AB (HFAB) bostäder i kvarteren Grottan och Gruvan samt affärs- och bostadshusen på Giganten 6. På gatumark finns parkeringsplatser.

Föreningsgatans västra del jämte Nyhems-gatan trafikeras huvudsakligen av personbilar och lastbilar som ska till varuhuset Åhléns samt till post, banker och affärer i kvarteret Gjutaren (Nyhemstorg).

Parkering och angöring

- Giganten

På tomtmark inom kvarteret Giganten finns det idag plats för cirka 420 personbilar. Av dessa platser finns 130 st i garaget under varuhuset. Del av Järnvägsgatan och Föreningsgatan samt lokalgatan framför varuhuset används för biluppställning. På nämnda gatumarker ryms cirka 100 bilar.

Lastintag till varuhuset finns dels i väster invid garagenedfarten på Giganten 7 med tillfart från Järnvägsgatan, dels i öster på Giganten 1 med tillfart från Föreningsgatan.

Parkeringsplatserna (p-platserna) för de boende ligger mellan huskropparna inne på gårdarna. Tillfart sker från Järnvägsgatan.

Besökande till varuhuset hänvisas till p-platser dels i väster med infart från Järnvägsgatan samt dels i öster med infart från Föreningsgatan och lokalgatan.

Tomten Giganten 6 har ett lastintag mot Järnvägsgatan. På Föreningsgatan intill butiksentréerna finns en parkeringsplats.

För kvarterets invånare noteras att betydligt färre än normalt har bil. Statistiska Centralbyråns uppgifter per den 31 december 1985 visar att endast 35 procent (%) av familjerna har bil att jämföras med motsvarande siffra, 57%, för Halmstad som helhet.

- Grottan

Grottan 2 har sin tillfart till parkering och garage från Föreningsgatan via HFAB:s p-plats på Grottan 14.

HFAB:s p-plats i kv Grottan har utrymme för 82 bilar. Infart sker från Föreningsgatan. P-platsen betjänar även boende i kvarteret Gruvan.

Tomterna 3 - 6 har direkta utfarter mot Järnvägsgatan. I källarplanet till fastigheten Grottan 3 finns en blomsterhandel. Inlastning sker direkt från Järnvägsgatan.

- Gnistan

HFAB:s p-plats, som rymmer 54 bilar, har tillfart från Nyhemsgatan. P-platsen är avsedd för boende i kvarteren Gnistan, Gruvan och Gästgivaren.

- Gjutaren

På Nyhemstorg (tomtmark) finns 29 biluppställningsplatser för besökande. I kvarterets östra del finns det utrymme för bilplatser avsedda för de anställda. I samband med byggnadslov för affärshuset beräknades det totala parkeringsbehovet till 75 platser. Härvid noteras ett underskott med 22 bilplatser. Dessa platser ska enligt avtal mellan fastighetsägaren och kommunen lösas på annat ställe.

I anslutning till p-platsen för anställda finns lastintag för apoteket och systembolaget. Tillfart sker från Nyhemsgatan.

I väster mot Föreningsgatan ligger postkontorets lastplats.

- Gasen

Kvarteret iordningsställdes för provisorisk parkering år 1984. In- och utfarter sker från Nyhemsgatan. Bensinstationen har likaså tillfart från Nyhemsgatan.

Busstrafik

Tre av lokaltrafikens linjer använder Järnvägsgatan för dubbelriktad trafik. Den ena linjen ansluter vid Linnégatan. Lokaltrafiken använder också Laholmsvägen för flera av sina linjer. Hållplatser finns i anslutning till Järnvägsgatan - Engelbrektsgatan samt Margaretagatan. Linjenätet har byggts upp så att det ska medge övergång mellan bussarna som trafikerar Laholmsvägen -Järnvägsgatan.

SJ:s linjebussar trafikerar Laholmsvägen. Härutöver kan nämnas att vissa av SJ:s bussar med elever till Engelbrektsskolan angör lokalgatan väster om Åhléns varuhus.

Gång- och cykeltrafik

Längs Laholmsvägen finns på båda sidor dubbelriktade gång- och cykelvägar.

Långgatan på sträckan Föreningsgatan - ABC-gatan används som genomgående och uppsamlande gång- och cykelstråk för Nyhemsområdet.

Till detta stråk ansluter gång- och cykelvägar från bl a Margaretagatan - Stålgatan och Smedjegatan.

Järnvägsgatan saknar särskild cykelbana.

Från Malcusgatan - Klackerupsgatan går en särskilt utbyggd gång- och cykelväg österut som betjänar såväl de närliggande bostadsområdena Klackerup, Östergård som de längre bort belägna Gustafsfält, Snöstorp och Vallås.

Ledningssystem

- Vatten och avlopp

I Järnvägsgatan mellan Laholmsvägen och Föreningsgatan finns kombinerad spill- och dagvattenledning samt vattenledning. Likaså i zonen mellan Laholmsvägen och lokalgatan framför Åhléns.

I övriga delar finns i gatumark ett utbyggt separerat dag- och spillvattennät jämte färskvattenledningar.

- El

Genom kvarteret Giganten, från Sperlingsgatan till Långgatan finns draget jordkablar för högspänning, vilka ansluter till den transformatorstation, som ligger mitt i kvarteret.

I gatumarken finns också jordkablar.

- Tele

Jordkablar av större betydelse finns på tomtmark.
Över tomterna 4 - 6 i kvarteret Giganten finns ett nät som också ligger under ett av höghusen.

I kvarteret Gasens södra del finns en större telekabel.

Härutöver finns kablar i berörda gator.

Markägoförhållanden

Större delen av marken ägs av privatpersoner och bolag.
Kommunen äger förutom gatumarken tomterna 13 och 15 i kvarteret Grottan samt kvarteret Gasen.

Nyhemstorg är privat tomtmark.

Ägoförhållandena framgår vidare av mark-ägarförteckningen.

PLANFÖRSLAG

Förslaget anvisar möjligheter till förbättringar vad avser gårdsmiljön inom kvarteret Giganten. Härvid förutsätts att del av Järnvägsgatan tillförs kvartersmarken.

Järnvägsgatan föreslås ombyggd och har dimensionerats så att separat gång- och cykelväg kan byggas längs norra sidan.

Ändringar föreslås också vad avser byggnadsrätterna i kvarteren Giganten och Gjutaren anpassade till befintlig och planerad bebyggelse.

Trafik- och parkeringsförhållandena kring Nyhemstorg föreslås förbättrade genom vissa omdisponeringar av parkeringsplatserna vid Föreningsgatan - Nyhemsgatan.

Planförslaget redovisar nytt läge för kiosk vid Föreningsgatan samt ändring av trafiklösningen som innebär att nämnda gata kan öppnas för genomgående trafik.

Kvartersmark

- Giganten

Förslaget har anpassats till den bebyggelse som kvarteret nu omfattar med avseende på byggnadsrätten och genomförda fastighetsbildningar.

För att göra det möjligt att förbättra gårdsmiljön bör bilplatserna inne på gårdarna ersättas med nya. Del av Järnvägs-gatan föreslås nu lagt till kvartersmark och kan då utnyttjas för bilparkering.

Utformningen av gångvägar och planteringar måste utföras så att utryckningsfordon och flyttbilar kan nå entréer och brandbilar nå fasader. På illustrationskartan redovisas erforderliga brandvägar.

På tomten nr 1 redovisas en garagebyggnads-rätt, som ger möjlighet att vid behov bygga ett parkeringsdäck i tre våningar.

På tomten nr 5 redovisas ny byggnadsrätt för en kiosk. Detta läge ska möjliggöra av-veckling/flyttning av kioskverksamheten i kvarteret Gnistan vid Nyhemsgatan.

Särskilda servitutsområden s.k. u-områden har utlagts i de befintliga ledningsstråken som rymmer el-, tele-, vatten- och avlopps-samt fjärrvärmeledningar.

För tomten nr 7 föreslås parkeringsplatsens tillfart från Järnvägsgatan flyttad mot öster. Detta motiverat av att särskilt ut-rymme erfordras för nivåhållplatser för busslinjenätet.

- Gjutaren

Byggnadsrätten föreslås anpassad till det nybyggda affärshuset samt planerade på- och tillbyggnader.

Kvarteret har brist på biluppställnings-platser. Som komplement till den nuvarande p-platsen på Nyhemstorg föreslås utrymme upplåtas i kvarteret Gnistan mitt emot torget.

- Gnistan

Den befintliga p-platsen för boende före-slås ändrad. Med hänsyn till trafikförhål-lande invid Nyhemstorg är det angeläget att kunna använda denna p-plats för besökande till butiker och servicelokaler. Som kom-pensation erbjuds boende närbelägna par-keringsplatser i kvarteren Grottan och Gasen.

Byggnadsrätterna för bostäder på tomterna 2 och 10 föreslås ändrade till handels- och kontorsändamål. Tomternas läge invid p-platser och närliggande handelsytor motiverar att de främdeles utnyttjas för nämnda ändamål.

Fastigheten på tomt nr 10 används idag av HFAB som förvaltningskontor.

- Grottan

På de tidigare bostadstomterna nr 13 och 15 föreslås nu en p-plats anläggas för boende i kvarteren Grottan och Gruvan. Nämnda plats ersätter viss del av p-platsen i kvarteret Gnistan, som tillhör HFAB:s område. Bestämmelserna medger uppförande av garage i en våning.

Mot söder och öster bör platsen skärmas av mot bebyggelsen. Detta kan göras genom planering och lämplig placering av garage och eventuella plank.

- Gasen

Den östra delen av kvarteret föreslås ändrad. Utrymme avsätts här för p-plats avsedd att betjäna de boende i kvarteren Gnistan och Gästgivaren.

Gatumark

Biltrafik

Trafikförhållandena på Nyhemsgatan och Föreningsgatan invid det s.k. Nyhemstorg och kiosken i kv Gnistan måste förbättras.

Föreningsgatan föreslås återigen öppnas för genomgående biltrafik. Längs gatans båda sidor föreslås bilparkering bli tillåten.

Viss del av Långgatan, som utgör bussgata, redovisas nu som gatumark för tillfart till HFAB:s förvaltningskontor.

Med hänsyn till Föreningsgatans karaktär som genomgående bostadsgata med bilparkering bör gatan i korsningen med gång- och cykelstråket (Långgatan) utformas så att hastigheten för bilar dämpas. Detta kan förslagsvis ske genom att gc-banan dras fram över körbanan så att denna blir förhöjd. Körbanan kan i detta avsnitt också göras smalare än för Föreningsgatan som helhet.

Järnvägsgatan - Skedalagatan föreslås ändrade. Som framgått av beskrivningen ovan avses del av Järnvägsgatan överföras till kvarteret Giganten och användas för bilparkering åt boende i detta kvarter.

Den nya gatan föreslås bli 15 meter bred. Den har dimensionerats för att ge plats för en 7,5 meter bred körbana jämte separat gång- och cykelbana längs gatans norra sida.

Järnvägsgatan, i sin nuvarande sträckning längs kvarteret Grottan, föreslås bli lokalgata. Denna åtskiljs då från nya gatan med skiljeremsa.

Gång- och
cykeltrafik

Längs 'nya Järnvägsgatan' föreslås en gång- och cykelbana anlagd. Härvid knyts de utbyggda gc-banorna i Laholmsvägen och stråket österut från Malcusgatan ihop.

Tidigare översiktliga planer redovisade tankar om ett allmänt gång- och cykelstråk över kvarteret Giganten från Långgatan till Linnegatan. Gång- och cykelvägar finns utbyggda runt kvarteret. Något behov av allmänt gc-stråk genom kvarteret finns inte för närvarande.

Busstrafik

'Nya Järnvägsgatan' förutsättes ingå i busslinjenätet. Gatan har dimensionerats så att nivåhållplatser ska kunna byggas ut.

Parkering och
angöring

Genom att disponera om tillgängliga parkeringsytor vid Nyhemsgatan i kvarteren Gnistan och Gasen samt iordningställa ny plats i kvarteret Grottan kan trafik- och parkeringsförhållandena förbättras kring Nyhemstorg.

Jämfört med dagens förhållanden kan cirka 25 nya bilplatser för boende tillskapas. För besökande till Nyhemstorg blir tillskottet likaså cirka 25 nya bilplatser.

För kvarteret Giganten som helhet noteras att dagens bilplatsbehov kan anses tillgodosett mot bakgrund av den lägre biltäthet (d.v.s. antal personbilar i förhållande till invånare) som kvarteret har. I den omfattning biltätheten ökar kan behov av att ordna fler bilplatser bli aktuellt. På tomten Giganten 1 finns utrymme för ett parkeringsdäck i 3-4 plan varvid ytterligare cirka 125 bilplatser kan tillskapas. Eventuellt överskott kan tänkas utnyttjat för kvarteret Gjutarens behov.

Teknisk försörjning

Planändringen medför i sak ingen ändring av systemen för de olika vatten- och avlopps-, el-, tele- och fjärrvärmenäten.

För att minska flödet till de kombinerade dag- och spillvattenledningarna i Laholmsvägen - Viktoriagatan föreslås emellertid att kompletterande dagvattenledningar utbygges i Järnvägsgatan. Se gatukontorets särskilda va-utredning.

PLANGENOMFÖRANDE

Önskvärda förbättringar av gårdsmiljöerna inom kvarteret Giganten ankommer på fastighetsägarna att gemensamt planera och genomföra. Järnvägsgatan i delen mellan Sperlingsgatan och Föreningsgatan överförs till tomtmark, som ska användas för bilparkering, och ingå i gemensamhetsanläggning för kvarteret Giganten. Tidplan för genomförandet har ännu ej upprättats.

Kommunen är huvudman för om- och nybyggnader avseende gator och därmed sammanhängande ledningsarbeten.

Apoteksbolaget avser att under år 1987 bygga till och på sin affärs- och kontorsbyggnad.

Parkeringslösningarna vid Nyhemsgatan och Föreningsgatan förutsätter avtal om markupplåtelse/markbyte mellan kommunen och Halmstads Fastighets AB.

Kommunen eller dess särskilda parkeringsbolag förutsätts ansvara för p-platsen i kvarteret Gnistan.

Ändringarna vad avser trafikföringen på Föreningsgatan kräver utöver planändring särskilda beslut i trafiknämnden.

Gemensamhets- anläggningar

Friytorna med gångvägar, lekplatser och bilparkerings inom kvarteret Giganten sköts gemensamt för tomterna Giganten 1, 4, 5, 6 och 7. För detta ändamål finns en ekonomisk förening. Ekonomiska föreningen Giganten tillkom i samband med att kvarteret exploaterades i början av 1960-talet.

Genomförandet av gårdsförbättringarna i kvarteret Giganten kräver någon form av fastighetssamverkan.

Gemensamhetsanläggningar bör inrättas med stöd av anläggningslagen och omfatta dels kvarterets gångytor samt lek- och friytor (betecknade med ga på stadsplanekartan), dels de öppna biluppställningsplatserna (gp).

Vidare bör det prövas om garagedelen på tomten nr 7 samt föreslaget P-däck på tomten nr 1 lämpligen också innefattas i gemensamhetsanläggning.

Det förutsättes att samtliga fastigheter, tomterna 1, 4, 5, 6 och 7 i kvarteret Giganten, deltar i gemensamhetsanläggningarna.

SAMRÅD

Myndigheter och förvaltningar

Samråd har skett vid flera tillfällen under utredningsarbetets gång med företrädare för fastighets-, gatu-, park-, miljö- och hälso-skydds- samt stadsingenjörskontoret.

Vidare har samråd skett med representanter för energi- och televerken samt lokaltrafiken.

Framförda synpunkter har beaktats med undantag för parkkontorets önskemål om hundrastplats på Järnvägsgatan. Det har ej varit möjligt att tillgodose detta på allmän platsmark. Erforderlig yta bör kunna ställas i ordning inom kvarteret Giganten, då den avser att betjäna de som bor i dess fastigheter.

Länsstyrelsens enheter för plan-, lantmäteri-, kulturminnesvård-, juridiska- och naturvårdsfrågor jämte vägförvaltningen har deltagit i samråd. Vidare har samråd skett med företrädare för länsbostadsnämnden. Någon erinran i sak mot förslaget till planändring har inte framförts.

Byggnadsnämnden beslutade den 16 april 1986, § 188, att översända stadsplaneskissen för förhandsytttrande till ett antal kommunala och statliga myndigheter samt till hyresgästföreningen.

Redogörelsen för de inkomna yttrandena har sammanställts i särskild PM daterad 17 december 1986.

Framförda synpunkter har beaktats i det nu framlagda planförslaget.

Markägare

Berörda markägare har vid olika tidpunkter i utredningsskedena kallats till samrådsmöten. Härutöver har samtal och överläggningar skett med enskilda markägare, företrädare för Ekonomiska föreningen Giganten, Hyresgästföreningen och Halmstads Fastighets AB (HFAB). Minnesanteckningar från samrådsmötena bilägges planhandlingarna. Flertalet synpunkter och önskemål har beaktats i det nu framlagda planförslaget.

Halmstad den 17 december 1986



Olle Palm
planarkitekt



Roland Efraimson
planingenjör

Beskrivningen har kompletterats med text under rubriken PLANFÖRSLAG Kvartersmark - Giganten (sid 11) angående tillgängligheten för utryckningsfordon och flyttbilar. På illustrationskartan redovisas erforderliga brandvägar.

Halmstad den 15 april 1987



Olle Palm
planarkitekt



Roland Efraimson
planingenjör

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a/ Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- b/ Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål samt lokaler för social service.
- c/ Med Bg betecknat område får användas endast för med bostadsändamål samhörigt garage- och parkeringsändamål.
- d/ Med Gt betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt bilserviceändamål.
- e/ Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- f/ Med Hg betecknat område får användas endast för med handelsändamål samhörigt garage- och parkeringsändamål.

2 mom Specialområde

- a/ Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b/ Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

1 mom På med ga betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensamma förbindelseleder, lekplatser och andra friytor.

2 mom På med gp betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensamma förbindelseleder och parkering.

5 § BYGGNADSSÄTT

På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

a/ På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

b/ Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

2 mom Byggnadshöjd

a/ På I eller VIII betecknat område får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 4,0 respektive 24,0 meter.

b/ På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger. Där så prövas lämpligt må byggnadsnämnden medge högre höjd för mindre byggnadsdel.

7 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får inte anordnas över områdesgräns
som även betecknats med ofyllda cirklar.

Halmstad den 17 december 1986



Olle Palm
planarkitekt



Roland Efraimson
planingenjör

Till Byggnadsnämnden

PLANFÖRFATTARNAS UTLÅTANDE

ang utställt förslag till ändring av stadsplanen för kv
GIGANTEN m m, Martin Luther, Halmstad

Byggnadsnämnden beslutade den 17 december 1986, § 702,
att låta utställa förslaget samt inhämta yttranden från
myndigheter m fl.

Vid utställningstidens utgång har fem anmärkningsskrivel-
ser inkommit.

Begärda 13 remissvar har erhållits, flertalet utan erin-
ran mot förslaget.

REMISSVAR

A Kommunstyrelsen ingen erinran.

B Brandförsvaret har synpunkter på framkomstmöjlighet-
erna för brandfordon till "höghusen", liksom möjlig-
heterna för ambulansen och flyttbussarna att kunna
nå husentréerna.

Kommentar:

Utryckningsfordon och andra servicefordon förut-
sätts som hittills kunna nå husen och dess en-
tréer.

Den formella planen utgör inget hinder att som
tidigare anordna erforderliga tillfarter. Fastig-
hetsägarna ansvarar för projektering och anlägg-
ning på tomtmark.

Illustrationskartan ändras så att den ger anvis-
ningar om önskade lägen för tillfarter för ser-
vicefordon.

Brandchefens yttrande jämte den ändrade illustra-
tionskartan överlämnas till Ekonomiska Föreningen
Giganten och berörda fastighetsägare för kännedom.

C-G Halmstads Energiverk, fastighetsbildningsmyndigheten, miljö- och hälsoskyddsnämnden, lokaltrafikstyrelsen och skolstyrelsen har inget att erinra.

H Socialnämnden" beslutar uttala att om Föreningsgatan öppnas för biltrafik är det risk för olägenheter för barn och gångtrafikanter i området. Nämnden är därför tveksam till att Föreningsgatan öppnas för biltrafik. I övrigt tillstyrkes förslaget."

Kommentar:

Socialnämnden har i tidigare förhandsyttrande tillstyrkt förslaget.

Som framgår av beskrivningen till stadsplane-förslaget bör åtgärder vidtas för att förbättra trafik- och parkeringslösningen kring Nyhemstorg. En av dessa åtgärder som kommunstyrelsens arbetsutskott beslutat om, är att ånyo öppna Föreningsgatan för genomgående biltrafik. I beskrivningen uppmärksammas de olägenheter detta eventuellt kan medföra. Gatan, som utgör bostadsgata, föreslås fysiskt utformat så att den kan dämpa fordonens hastighet med ex förhöjd korsande gångbana vid Långgatan. Föreslagen utformning bedömes minska intresset för genomfart.

Trafiksäkerhetsriskerna bedöms vara små. Yttrandet föranleder ingen ändring av förslaget.

I Trafiknämnden godkänner förslaget. I sitt yttrande framför de synpunkter med förslag till hur genomförandet av trafik- och parkeringsanläggningen vid Nyhemstorg - ska lösas. Vidare ifrågasätter nämnden behovet av busshållplatser på lokalgatan vid Åhléns varuhus.

Kommentar:

Framförda synpunkter påverkar inte den formella planens utformning.

K Polismyndigheten har inget att erinra.

L Vägverket säger i sitt yttrande: "Utöver de synpunkter vi framfört i vårt yttrande den 5 juni 1986 över skissförslaget till stadsplaneändringen har vi inte något att invända mot planförslaget."

Kommentar:

Som framgår av vår PM 17 december 1986 angående förhandsyttrande, avser synpunkterna detaljer i utformningen, vilka ej påverkar den formella planens utformning.

Yttrandet kan lämnas utan beaktande.

M Televerket har inget att erinra.

N Hyresgästföreningen säger i sitt yttrande: " betr gårds-
sanering m m rörande kv Giganten, ställer vi oss posi-
tiva till denna.
Betr parkering m m för Nyhemsområdet vill vi hänvisa
till tidigare yttrande men samtidigt ytterligare påpeka
att de boende på Nyhemsområdet, ställer sig starkt
kritiska till förslaget."

Kommentar:

Med hänvisning till PM daterat 17 december 1986
ang förhandsyttrande noterar vi att boende på
Nyhemsområdet framför synpunkter mot förslaget.

Kritik har tidigare framförts från de boende mot
trafiksituationen kring Nyhemstorg. De har till
kommunen ställt krav på förbättringar vad avser
trafik- och parkeringslösningar.

Planförslaget anvisar möjligheter att förbättra
förhållandena. Genomförandet förutsätter med-
verkan från såväl fastighetsägare som boende.

Yttrandet lämnas utan beaktande.

INKOMNA SKRIVELSER

1. Fastighets AB Sulcus, Giganten 1 och 7 accepterar inte
förslaget. Anmärkningar avser i första hand frågor som
är kopplade till genomförandet och ersättningsfrågor.
Anmärkningarna kan sammanfattas enligt följande:

- anser att de uppfyllt parkeringsbehovet i samband med
erhållna byggnadslov
- accepterar miljöförbättrande åtgärder för de boende
i kvarteret enligt trädgårdsarkitekternas skiss
1983-06-20.

Som villkor för ett genomförande av gårdsförbättringar säger de vidare i sitt yttrande:

- "a/ Att statliga och kommunala miljöbidrag och lån erhålles för att täcka hela kostnaden för genomförandet.
- b/ Att kommunen överlämnar erforderlig mark för omläggande av parkeringsplatser längs Järnvägs-gatan kostnadsfritt till fastighetsägarna.
- c/ Att tillfart till butiker på Giganten 6 i hörnet av nuvarande Järnvägsgatan - Föreningsgatan även fortsättningsvis kan nås med bil."

- 2 Halmstads Fastighetsägares Service AB, på uppdrag av ägarna till Giganten 4 har ingen erinran mot planens utformning. Hänvisar till trädgårdsarkitekt Lars Trulssons skiss 1983-06-20.

Yttrandet avslutas med följande:

"Om kommunen ej medverkar positivt till fastighets-ägarnas krav enligt föregående sida kan vi ej acceptera det uppgjorda förslaget."

De framför samma krav som Sulcus gjort enligt punkterna a/ och b/ ovan.

- 3 Lindén Förvaltning, på uppdrag av KB Hornet, Giganten 5 har i sitt yttrande daterat 26 februari 1987 protesterat mot planerad kiosktomt. Vid samråd den 31 mars 1987 och i särskild förbindelse till kommunen, som inkom den 8 april 1987, har Per Erik Andersson, KB Hornet återtagit anmärkningen vad avser kiosktomten.

I övrigt har Lindén Förvaltning framfört likalydande synpunkter som Sulcus gjort enligt punkterna a/ och b/ ovan.

- 4 Mattsson och Söner AB, Giganten 6, har i sak ingen erinran mot planen. Beträffande förutsättningarna för genomförandet framförs likalydande synpunkter som Sulcus framfört enligt punkterna a/, b/ och c/ ovan.

Kommentarer till skrivelserna 1 - 4:

Samtliga fastighetsägare accepterar planens intentioner att kunna förbättra gårdsmiljön.

Ägarna till Giganten 1 och 7 (Sulcus) vill emellertid inte ha parkeringsdäck (p-däck) på egen tomt.

Förslaget p-däck utgör en framtida reserv för kvarterets bilplatsbehov, som inte är direkt kopplat till önskvärda miljöförbättrande åtgärder. Som framgått av den särskilda PM 1986-12-17, för kvarteret Giganten har idag endast var fjärde boende bil. I det fall bilinnehavet ökar, ökar också bilplatsbehovet. Detta måste i så fall lösas. Någon möjlighet att klara detta på annat sätt än inom kvarteret finns ej.

Framförda anmärkningar och krav motiverar ingen ändring av förslaget. Stadsplanen utgör grunden för genomförande.

Frågor om lån, bidrag och kostnader för mark provas i särskild ordning.

Yttrandena kan lämnas utan beaktande vad avser stadsplanens utformning.

- 5 Nyhems Hem- och Skolaförening önskar svar på frågan om Föreningsgatan ska öppnas och hur man tänkt sig göra gatan så trafiksäker som möjligt.

Kommentar:

Som framgår av beskrivningen jämte kommentarerna ovan under yttrande H avser gatukontoret att utforma gatan och korsande gång- och cykelväg så att kraven på trafiksäkerhet kan anses uppfyllda.

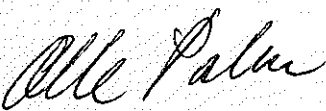
Skrivelsen kan lämnas utan beaktande vad avser planens utformning.

Utlåtandet översändes för kännedom till ordförande i Hem- och Skolaföreningen.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att överlämna förslaget till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige antar detsamma och uppdrar åt nämnden att översända förslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten


Olle Palm
planarkitekt


Roland Efraimson
planingenjör

Till Byggnadsnämnden

PM angående
förhandsyttrande över stadsplaneskissen för kv GIGANTEN m m,
Martin Luther, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslutade den 16 april 1986, § 188 att inhämta förhandsyttrande från ett antal myndigheter m fl. Begärda tretton yttranden har nu inkommit.

- a) Kommunstyrelsens arbetsutskott, på kommunstyrelsens vägnar, beslutade den 25 november 1986, § 1089 "att det bör beaktas vad gatukontoret anfört ifråga om grönremsa och trädplantering på Tp-område och ifråga om parkeringsplatser vid kiosken intill Föreningsgatan samt

"att förklara sig i övrigt inte ha något att erinra mot planförslaget."

- Tp-området i kvarteret Gnistan utökas cirka tre meter mot öster så att önskvärd trädplantering blir möjlig.

Parkeringsplatser för kioskkunder iordningsställes lämpligen på Föreningsgatan framför kiosken. Erforderlig tomtarea för kiosken och tillhörande fria regleras i samband med markupplåtelse/fastighetsbildning och påverkar således ej stadsplanens utformning.

Stadsplanen kompletteras med u-områden inom kvarteret Giganten enligt gatukontorets önskemål.

- b) Brandmyndigheten uttalar:

"Ingen erinran. Dock skall observeras de krav som gäller för brandförsvarets åtkomlighet av fasader med högfordon."

- Befintliga brandvägar inom tomtmark förutsättes som hittills kunna nås från såväl Föreningsgatan som Järnvägsgatan.

- c) Energiverken har inget att invända mot förslaget.

- d) Fastighetsbildningsmyndigheten säger med anledning av föreslagna förbättringar av gårdsmiljön:
 "Ett genomförande av planens intentioner i ovan nämnda hänseenden, kräver med all sannolikhet någon form av fastighetssamverkan.

Inrättande av gemensamhetsanläggning avseende gång och lekytor samt parkeringsplatserna är en tänkbar lösning på samverkanfrågorna.

För att en dylik anläggning skall kunna realiseras, måste problematiken kring denna noggrant beskrivas redan i detaljplanen. Detta i synnerhet om någon form av tvångsdeltagande skall kunna ifrågakomma.

Om det nya gångvägnätet inom gårdarna skall upplåtas även externt, bör en "X-områdesmarkering" övervägas i aktuella stråk."

- Den gällande stadsplanen förutsatte att kvarterets friytor - lekplatser, biluppställning och tillfarter m m skulle nyttjas gemensamt även om kvarteret uppdelades i mindre tomter.

Byggnadslovet, som gavs år 1960, innehöll krav på samordning, varvid ett kvartersavtal mellan fastighetsägarna träffades. De gemensamma anläggningarna administreras av Ekonomiska föreningen Giganten.

Fastighetsbildningsmyndighetens krav på fastighetssamverkan kan delvis anses uppfyllt. Samverkan bör emellertid regleras genom en förrättning enligt lagen om gemensamhetsanläggning.

Planhandlingarna kompletteras därför med särskilda bestämmelser vad avser biluppställningsplatserna och friytorna inom kvarteret.

I beskrivningens avsnitt om PLANGENOMFÖRANDE redovisas vilka fastigheter som bör ingå i gemensamhetsanläggningen. Vidare beskrivs och motiveras behovet av de anläggningar som krävs.

Gångvägnätet avses inte upplåtas för allmänt externt ändamål, varför särskilt x-område inte behöver markeras i plan.

- e) Miljö- och hälsoskyddsnämnden (Mhn) säger i sitt yttrande 10 juni 1986, § 134:

"Behovet av bättre framkomlighet i trafiken och större parkeringsmöjligheter är stort. Miljö- och hälsoskyddskontoret har då och då fått ta emot klagomål från boende vid främst Nyhemsgatan i anslutning till Nyhemstorg över buller- och avgasolägenheter. Olägenheterna är störst sommartid under industrisemestern och eljest under högt trafik fredag em och lördag fm när turister och övriga besökare söker sig till serviceinrättningarna vid Nyhemstorg och Åhléns varuhus. Det blir då ofta långa köer vid in- och utfarten till Nyhemstorg.

Förslaget får därför ses som ett steg i rätt riktning även om det inte förmår undanröja olägenheterna helt bör det i varje fall minska dem.

Det är bra att parkeringsplatserna mellan 8-våningshusen ersättes med planteringar och lekplatser. Närmiljön och trevnaden blir bättre för de boende.

Den ny tillkomna parkeringsplatsen i kvarteret Grottan får däremot motsatt resultat och den borde inte utföras. Den får dock accepteras som kompromisslösning för att avlasta problemen vid Nyhemstorg. Den bör dock skärmas av åtminstone i sin södra och östra del av någon slags skyddsplantering.

Omlokaliseringen av gatuköket och öppnandet av Föreningsgatan bedöms vara positivt i strävan att minska belastningen vid Nyhemstorg.

Miljö- och hälsoskyddskontoret är tveksamt till, ur främst estetisk synpunkt, om det är lämpligt att lämna byggrätt till ett parkeringsdäck i tre våningar. Det skulle, så när som på 1 m, bli lika högt som varuhusets övre våningsplan. Parkeringsdäcket bör ha högst två våningar.

Om föreslagna åtgärder skulle visa sig vara otillräckliga för att lösa problemen vid Nyhemstorg förordar miljö- och hälsoskyddskontoret att torget göres bilfritt."

- Nyhems torg utgör privat tomtmark. Kommunen har således i nuläget begränsade möjligheter att göra torget bilfritt. I detta sammanhang bör noteras att apoteksbolaget som ägare till fastigheten Gjutaren 1, tecknat avtal med kommunen om avlösen av 22 biluppställningsplatser, då de ej kunnat tillgodose hela bilplatsbehovet på egen tomtmark.

Mhn anser att föreslagen parkeringsanläggning på Giganten 1 inte bör göras högre än två våningar. Den tänkta p-anläggningen ska i första hand täcka kvarteret Gigantens framtida bilplatsbehov. Stadsplanen syftar också till att om möjligt ge utrymme för fler bilplatser nära Nyhems torg. Att som Mhn föreslår minska byggnadsrätten skulle innebära att man inte kan få önskat tillskott av bilplatser.

Vad avser parkeringsplatsen i kv Grottan kan Mhn:s synpunkter på avskärmning mot söder och öster beaktas vid genomförandet. Beskrivningen till stadsplanen kompletteras med förtydligande text.

- f) Lokaltrafikstyrelsen säger i yttrande den 3 juni 1986, § 49:

"Vid planering av busshållplatser på den uträtade Järnvägsgatan har hänsyn tagits till att dessa eventuellt blir utbyggda till nivåhållplatser.

I riktning från centrum finns möjlighet för två bussar att angöra hållplatserna samtidigt. Placeringen av hållplatserna i förhållande till övergångsställen måste ses över. Som det framgår av illustrationskartan kommer bussarna att stanna för nära dessa. Busshållplatserna på Lokalgatan framför Åhléns blir inte aktuella att använda förrän trafikering av bussgatan i Långgatan omprövas.

I planområdet ingår även hållplatserna på Laholmsvägen vid Engelbrektsskolan. Några förslag till förändring av dessa finns inte med.

Hållplatsen vid Engelbrektsskolan betjänas av både HL:s och SJ:s bussar, och har ett stort antal påstigande. Som det f.n. ser ut på platsen finns ingen möjlighet att placera ett väderskydd. Möjligheten att ändra på platsen så att placering av väderskydd kan göras, bör undersökas i samband med planändringen.

Vidare bör man undersöka möjligheten att i området ordna planskild korsning med Laholmsvägen för åtminstone gångtrafikanterna.

I övrigt har vi inget att anmärka mot planen."

- Illustrationskartan visar principiösningar. Vid utbyggnader förutsätts att trafiklagstiftningens regler uppfylls med avseende på avstånd mellan övergångsställen och busshållplatser.

Väderskydd vid hållplats på Laholmsvägen bör kunna placeras på tillgänglig gatumark. Någon ändring av planförslaget krävs ej.

Av trafiksäkerhetsskäl är det önskvärt med en planskild korsning med Laholmsvägen för gång- och cykeltrafik. Planförslaget hindrar ej att sådan lösning prövas.

- g) Skolstyrelsen beslutade den 9 juni 1986, § 234, tillstyrka stadsplaneskissen.

- h) Socialnämnden uttalade 29 maj 1986, § 219, att de ej har något att erinra.

- i) Trafiknämnden behandlade ärendet den 5 juni 1986. I yttrandet sägs:
 "Trafiknämnden anser att det skapar oklarhet för allmänheten när civilrättsligt (Tp-områden) och allmänrättsligt p-system skall fungera intill varandra på plats som är utformad som gata ex Föreningsgatan.

I övrigt kan planen tillstyrkas."

- Parkeringsplatserna längs Föreningsgatans båda sidor redovisas lämpligen som allmän parkering varvid föreslaget Tp-område utgår.

- k) Polismyndigheten har inget att erinra mot stadsplaneförslaget. De har till trafiknämnden framfört önskemål om trafikreglerande åtgärder i avvaktan på att stadsplanen fastställs.

- Frågorna om trafikregleringar påverkar inte planens utformning.

- l) Vägverket säger i sitt yttrande daterat 5 juni 1986:
 "Nuvarande utformning av Skedalagatan - Järnvägsgatan medför en dämpande effekt på hastigheten på gatan. Vid den föreslagna ändrade utformningen kommer hastigheten sannolikt att öka. Åtgärder för att dämpa hastigheten typ den som föreslås på Föreningsgatan kan därför övervägas. Trafiksituation vid Nyhems centrum avses förbättras genom utökning av antalet parkeringsplatser för besökare inom kv Gnistan. Omsättningen på parkeringsplatserna kan dock väntas förbli hög med konflikter vid anslutningarna till Nyhemsgatan. Parkeringen inom kv Gnistan bör ha enkelriktad genomströmning."

- Vägverkets synpunkter avser detaljer, som ej påverkar utformningen av stadsplanen.

- m) Televerket har inget att erinra under förutsättning att hänsyn tas till deras kabelstråk.

- Planförslaget redovisar önskade U-områden kring kabelstråken.

- n) Hyresgästföreningen säger i sitt yttrande daterat 29 maj 1986:

"Ett klart ja att flytta kiosken.

Beträffande öppnande av Föreningsgatan är vi tveksamma till denna lösning, men om så sker, måste Nyhemsgatan enkelriktas.

Hyresgästernas parkering bör ej flyttas."

Halmstads Fastighets AB och Hyresgästföreningen uttalade i en gemensam skrivelse daterad 15 april 1986:

"Tät biltrafik, parkeringssvårigheter m m kring Nyhems Centrum har under en längre tid varit en källa till bekymmer.

Förslag till förändringar, som innebär utökade parkeringsmöjligheter och förbättrad genomströmning av trafiken till och från centrat, har därför stått högt på önskelistan.

Vi har nu tagit del av ritningar och utredningsmaterial gällande Ert förslag till utformning av området.

Personal inom Halmstads Fastighets AB har informerats och ställer sig positiva till förslaget.

Ett informationsmöte med HFAB:s hyresgäster har avhållits, där en del kritik mot förslag framfördes. Kritiken avsåg främst varför Nyhems Centrum förlagts på nuvarande plats samt ifrågasattes lämpligheten i att öppna Föreningsgatan för biltrafik. Något alternativt motförslag framfördes dock inte.

Sammanfattning

Att blicka bakåt och utreda varför Nyhems Centrum utformats till vad det är idag, löser inte problemen. Vi tror inte heller det är möjligt att finna en lösning som tillfredsställer alla parter till 100 %.

Vi bedömer dock att Ert förslag kan innebära utökade parkeringsmöjligheter och en smidigare genomströmning av trafiken inom området, och vi är därför beredda att ge förslaget en chans att bevisa detta, vilket härmed bekräftas."

- Vid nämnda informationsmöte, som hölls den 2 april 1986, framfördes olika åsikter. Synpunkterna finns sammanfattade i minnesanteckningar.

Åsikterna för eller emot de föreslagna ändringarna beror på var den enskilde hyresgästen är bosatt inom området.

Hyresgästföreningen tar i sitt senaste yttrande ställning mot att hyresgästernas parkering i kvarteret Gnistan flyttas.

Ändringarna av parkeringsförhållandena för hyresgästerna utgör s.a.s. en förutsättning för att förbättra parkerings- och trafikfrågorna i området närmast Nyhems torg.

Den lösning som föreslås medför visserligen något längre gångavstånd för ett mindre antal hyresgäster, men innebär också att andra hyresgäster får kortare avstånd mellan bostadsentrén och biluppställningsplatsen. Förändringen bör kunna accepteras m.h.t. den totala lösningen för Nyhemsområdet.

Apoteksbolaget har gjort framställning till byggnadsnämnden om tillstånd för till- och påbyggnad av kontorsvåning, lastintag till posten samt parkeringsdäck.

- Utbyggnadsplanerna motiverar ändring av stadsplaneskissen. Vi föreslår att planförslaget anpassas till aktuell utbyggnad med en byggnadsrätt om högst två våningar samt parkeringsdäck.

I samband med fastställelsen av stadsplanen för kvarteret Kaptenen beslutade byggnadsnämnden den 31 oktober 1984, § 716, efter framställning från länsstyrelsen, "att hemställa hos trafiknämnden att Sperlingsgatan stängs mot Skedalagatan."

Trafiknämnden beslutade den 4 december 1984 "att Sperlingsgatan stängs av för motorfordonstrafik vid Skedalagatan i enlighet med hemställan från Byggnadsnämnden. Trafikregleringen genomföres när stadsplanens intentioner har genomförts."

Länsstyrelsen fastställde stadsplanen för kvarteret Kaptenen den 13 september 1985 med förutsättningen att Sperlingsgatan avstängs mot Skedalagatan.

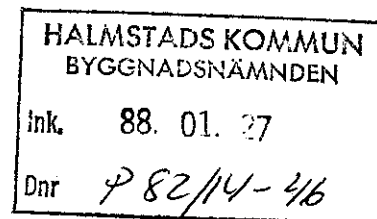
- Stadsplaneskissen för kvarteret Giganten m m utformades i överensstämmelse med nämnda beslut.

1988-01-26

11.109-1807-87

--- Se sändlista

Byggnadsnämnden i
Halmstads kommun



Fastställelse av förslag till ändring av stadsplanen för kv
Giganten m m, Martin Luther, i Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 21 maj 1987 antagit ett förslag till ändring av stadsplanen för kv Giganten m m i kommunen. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och planingenjör Roland Efraimsson den 17 december 1986.

./.
Till stadsplaneförslaget hör bestämmelser som lyder:
Stadsplanebestämmelser etc

./.
Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:
Beskrivning etc

Anmärkningar mot planförslaget har kommit in från

1. Hyresgästföreningen i Västra Sverige
2. Fastighets AB Sulcus (Giganten 1 och 7)
3. Gabriel och Torsten Söderberg (Giganten 4)
4. KB Hornet (Giganten 5)
5. G.A. Mattson & Söner AB (Giganten 6)
6. Nyhems Hem och Skolaförening

Planförfattarna har den 15 april 1987 avgivit utlåtande över inkomna anmärkningar och yttranden i vilket dessa utförligt redovisats och bemötts.

Länsstyrelsen har berett de som framställt anmärkningar tillfälle till yttrande över utlåtandet och annat som tillförts ärendet efter planförslagets utställning.

Hyresgästföreningen påtalar parkeringsproblemen inom Nyhemsområdet men förklarar samtidigt att de boende är kritiska till att deras parkering inom kv Gnistan flyttas.

Som planförfattarna påpekat utgör ändrade parkeringsförhållanden för vissa hyresgäster en av förutsättningarna för att förbättra parkerings- och trafikfrågorna i området närmast Nyhems torg.

Fastighets AB Sulcus motsätter sig planförslaget då anläggningskostnaderna för förslaget parkeringsdäck på Giganten 1 inte kan förräntas och då ett parkeringsdäck inte kan betraktas som en miljöförbättrande åtgärd.

Det föreslagna parkeringsdäcket är en bolaget tillkommande byggrätt, avsedd att utgöra en reserv för att kunna tillgodose

ett ev ökat framtida bilplatsbehov för kvarteret. Parkeringsdäcket synes därför i nuläget inte kunna ingå i en ev gemensamhetsanläggning och bör inte heller utgöra hinder för en fastställelse av förslaget.

Fastighets AB Sulcus har dessutom i likhet med Gabrieloch Torsten Söderberg, KB Hornet och G.A. Mattson & Söner AB framfört synpunkter på plangenomförandet och vissa ersättningsfrågor i samband därmed.

Dessa synpunkter utgör inte hinder för en fastställelse av planförslaget utan prövas i samband med planförslagets genomförande.

I skrivelsen från Nyhems Hem- och Skolaförening begärs svar på hur Föreningsgatan skall kunna göras trafiksäker för barn om den åter öppnas för trafik. Frågan har besvarats av planförfattarna i utlåtandet den 15 april 1987.

Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att anförda anmärkningar inte skall utgöra hinder för fastställelse av planförslaget.

Den 1 juli 1987 har den nya plan- och bygglagen trätt i kraft och därigenom har bl a byggnadslagen och byggnadsstadgan upphävts. Enligt övergångsbestämmelserna i 17 kap 9 § plan- och bygglagen skall, i fråga om stadsplaner och byggnadsplaner som har antagits men inte fastställts före ikraftträdandet, äldre bestämmelser tillämpas beträffande såväl förfarandet som ärendenas prövning i sak.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Den som vill klaga över detta beslut skall göra det genom skrivelse till regeringen (bostadsdepartementet). Skrivelsen skall skickas till Länsstyrelsen, Planeringsavdelningen, 301 86 Halmstad, och ha kommit in hit inom tre veckor från dagen för beslutet.

Klaganden bör i skrivelsen tydligt ange länsstyrelsens beslut eller foga beslutet till skrivelsen. Vidare bör anges vilken ändring som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet samt uppges namn, postadress och telefonnummer.

LÄNSSTYRELSEN
Hallands län
Planeringsavdelningen
Planenheten

BESLUT

1988-01-26

11.109-1807-87

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit
länsarkitekt Stellan Haverling, beslutande, biträdande läns-
arkitekt Jan Stenklint, föredragande, förste länsassessor
Per Widell, biträdande överlantmätare Walter Larsson och
byrådirektör Arne Bergqvist.

Stellan Haverling

Stellan Haverling

Jan Stenklint
Jan Stenklint

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm

Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun

Vägförvaltningen i Hallands län, Box 512, 301 80 Halmstad

Telekontoret, Ritkontoret, Box 932, 251 01 Helsingborg

Lantmäterienheten

Planenheten

Rek Fastighets AB Sulcus, 211 02 Malmö

" Gabriel Söderberg, Fåglavägen 10, 310 42 Haverdal

" Torsten Söderberg, "

" KB Hornet, Lindén Förvaltning, Storgatan 8B, 41124
Göteborg

" G.A. Mattson & Söner AB, Sperlingsgatan 20, 302 48
Halmstad

" Hyresgästföreningen i Västra Sverige, Strandgatan 6,
302 46 Halmstad (+planförfattarnas utlåtande
15 april 1987)

" Nyhems Hem- och Skolaförening, c/o Thomas Björnbråten,
Smålandsgatan 1, 302 48 Halmstad (+planförfattarnas
utlåtande 15 april 1987)

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk

Stadsingenjörskontoret

Lantmäterienheten

Planenheten

Kopia för lagakraftbevis

Anslaget 1988-01-25