

DETALJPLAN FÖR kv. Giganten 5 m fl, Nyhems centrum, Halmstad

Kommunfullmäktige 2012-04-24
KS 2011/0191

Antagandehandling
Plan- och genomförandebeskrivning



Allmän information

Detaljplanen hanteras med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen (1987:10) 5 kap.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, 2013-05-30
- Illustrationskarta, 2013-05-30
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2013-05-30
- Utlåtande II, 2013-05-30 (förnyad utställning)

Tillgängligt på kommunen finns även:

- Utställningshandling, 2011-05-17 (förnyad utställning)
- Utlåtande I, 2011-05-17
- Utställningshandling, 2008-04-23
- Samrådsredogörelse, 2008-04-23
- Samrådshandling, 2007-11-14
- Program för detaljplan, 2006-06-21
- Programsamrådsredogörelse
- Minnesanteckningar från programsamrådsmöte, 2006-08-23
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2006-06-21
- Grundkarta
- Fastighetsägarförteckning

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Endast plankartan har juridisk rättsverkan. Övriga handlingar ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

Medverkande tjänstemän:

Samhällsbyggnadskontoret: Lena Nylander

Stadskontoret: (numera Samhällsbyggnadskontoret) Evert Winnberg

Teknik- och fritidskontoret: Leif Eriksson, Mattias Salomonsson, Anette Gustafsson

Fastighetskontoret (numera Samhällsbyggnadskontoret): Sara Jakobsson

Miljö- och hälsoskyddskontoret: Arne Hansson

INNEHÅLL

Planbeskrivning

INLEDNING	4
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	
PLANFÖRHÅLLANDEN OCH POLITISKA DIREKTIV	6
RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN	7
MARK OCH VATTEN	7
BEBYGGELSE	8
TRAFIK	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
PLANFÖRSLAG	
BEBYGGELSE	12
TRAFIK	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20

Genomförandefrågor

ORGANISATORISKA FRÅGOR	21
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	22
EKONOMISKA FRÅGOR	23

KÄLLOR	24
--------	----

INLEDNING

Bakgrund och uppdrag

En ansökan om ändring av detaljplan inkom till kommunstyrelsen 2004-12-10 från fastighetsbolaget Giganten. Ansökan gällde uppförandet av ett nytt bostadshus i 14/16 våningar alternativt 20/22 våningar, invid parkeringen mellan Nyhems centrum och Hemköp på fastigheten Giganten 5.

Stadskontoret behandlade ärendet och ”instämde i sökandes påstående att en satsning invid Nyhems torg med en spännande och smäcker ny hög byggnad kan ge stadsdelen en välbehövlig nysatsning”. I övrigt skulle ”exakt antal våningar studeras och prövas i detaljplanen. Parkering skall ske på egen fastighet och inom för området gemensam parkering.” Kommunstyrelsen gav 2005-09-06, § 254, uppdrag åt byggnadsnämnden att i detaljplan pröva ny bebyggelse i kvarteret Giganten. Byggnadsnämnden gav 2005-10-12, § 384 byggnadskontoret planuppdraget.

Detaljplanens inriktning ändrades därefter och omfattar utöver ursprungsuppdraget (att pröva ett högre hyreshus på fastigheten Giganten 5) en förnyelse av stadsdelscentrat Nyhem. Förnyelsen omfattar de gemensamma torgytorna och intilliggande gatumark samt utökade byggrätter för bostäder och verksamheter inom Kv Giganten. Planeringsberedningen informerades 2006-02-28 om detaljplanens förändrade inriktning.

Planförslaget var föremål för programsamråd under hösten 2006. Två alternativ, A och B, med 20/22 vån respektive 14/16 vån ingick i programförslaget. Efter fortsatt beredning, avvägning av inkomna synpunkter och politisk behandling i byggnadsnämnd (§ 14 2007-01-24) och kommunstyrelse (§ 134 2007-04-17) fortsatte planarbetet med inriktningen att möjliggöra ett 14/16 våningshus.

Samråd har genomförts under tiden 22 november 2007 - 23 januari 2008 och utsällning under tiden 9 maj - 12 juni 2008. Efter genomförd utställning avstannade detaljplanearbetet främst p g a ägarbyte av fastigheten Giganten 5. Efter årsskiftet 2011 återupptogs dialogen med ny fastighetsägare. Då en längre tid gått sedan förra utställningen och viss revidering skett av planförslaget ställdes det ut på nytt under hösten 2011.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är bland annat att:

- möjliggöra uppförande av ett hus om högst 14/16 våningar.
- möjliggöra påbyggnad av en våning på 2 av de 4 befintliga lamellerna vid Järnväggsgatan.
- möjliggöra mindre utökning av byggrätten för handel vid Willy's.

Planens syfte är att förtätningen med bostäder ska innebära goda boendemiljöer.

Vidare är syftet att förnya och rusta upp befintlig gatumiljö, bättre anpassa trafikmiljön till gående och cyklister. Fler parkeringsplatser tillskapas vid befintlig boendeparkering vid Järnvägsgatan.

Plandata

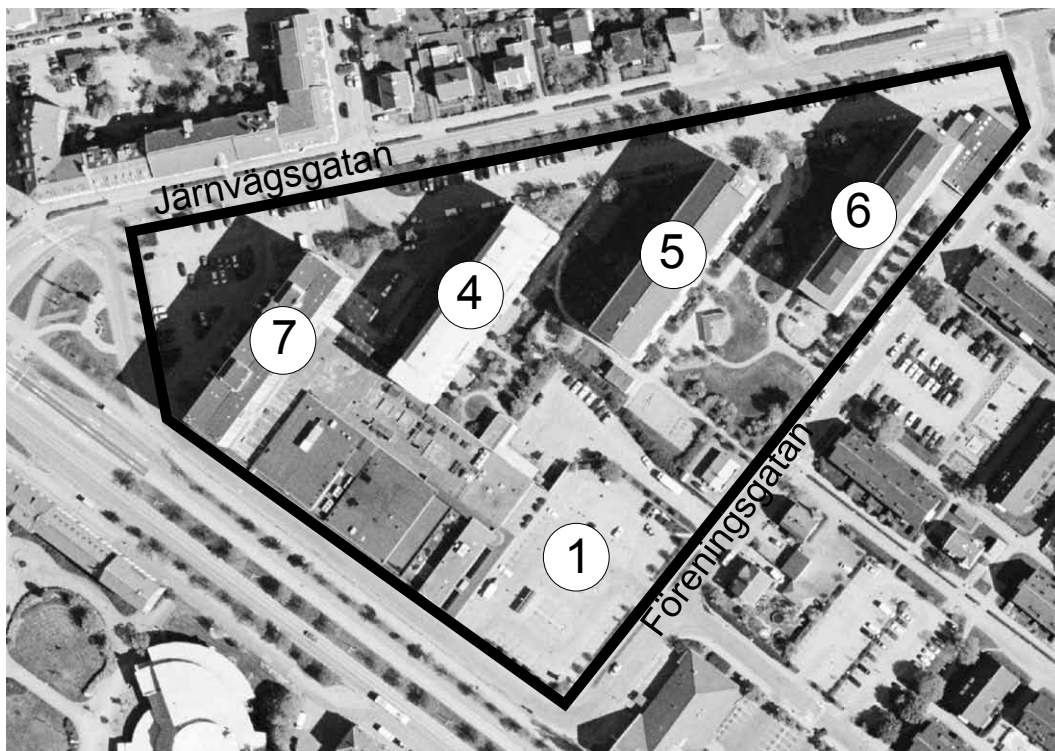


Bild 1. Fastighetsindelning (Giganten 1 m fl) och avgränsning av planområde.

Planområdet omfattar kv Giganten 1, 4 - 7 inklusive parkeringsytan utefter Järnvägsgatan. Planområdet är cirka 32 000 m² stort.

Fastigheterna Giganten 1, 6 och 7 ägs av Apartment Bostad, Giganten 5 av Jana Fastigheter och Giganten 4 av Frilsö kommanditbolag. Del av parkering vid Järnvägsgatan ingår i fastigheten Halmstad 6:1 och ägs av Halmstads kommun.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt Plan- och bygglagen (PBL 1987:10) 5 kap § 18 framgår att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas om genomförandet av en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. MKB ska då upprättas enligt bestämmelserna i Miljöbalken 6 kap § 6 och § 7.

Ställningstagande Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras för planen eller inte. Miljöbedömning står för processen i vilken en miljökonsekvensbeskrivning utarbetas.

Slutsatsen av behovsbedömningen är att kommunen bedömer att ett genomförande av planens syften inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Planområdet är ianspråktaget som bebyggd tätortsmiljö. En förtätning innebär bland annat att befintlig infrastruktur (vägar, VA, kollektivtrafik etc) nyttjas och underlaget för samhällsservice stärks, vilket är positivt. Beskrivning av planförslaget och dess påverkan återfinns från sida 12.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH POLITISKA DIREKTIV

Översiktsplan I Öp2000 ingår planområdet i område för ”Befintlig bebyggelse”. I förslag till fördjupad översiktsplan för staden (2010) anges området som stadsdelscentrum.

Gällande detaljplaner Gällande stadsplan 771, (laga kraft 1988-01-26) omfattar hela kvarteret Giganten samt angränsande vägar, Järnvägsgatan (benämnd Skedalagatan på gällande plan), Föreningsgatan samt Laholmsvägen liksom kvarteret Gjutaren med Nyhems centrum. Byggrätten enligt gällande plan är fullt utnyttjad med undantag för Tp-området (parkering) som tillåter ett p-däck till en höjd av 7,5 m på Giganten 1.

Kommunens vision Kommunens vision om Halmstad 2020 bygger på demokratiska värden. Alla halmstadbor ska ha möjlighet till delaktighet och inflytande i de demokratiska processerna. I Halmstad har alla människor lika värde och vår gemenskaps kännetecken är ömsesidig respekt. Alla medborgare som möter kommunens verksamhet ska känna att de har samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter.

Halmstads kommuns utveckling ska vara långsiktigt hållbar. Detta innebär att utvecklingen tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.

Kommunala program & planer Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer, vilka kommunen arbetat fram. Bland annat handlar det om:

- Ekohandlingsplan 2009 - 2012. Sedan augusti 1994 är Halmstad en ekokommun. Den övergripande visionen är att samhällsplaneringen ska främja en hållbar utveckling ur såväl ekologiskt, socialt, kulturellt som ett ekonomiskt perspektiv.

- Handikappolitiskt program, Åtgärdsplan 2006 - 2007. Att införliva handikappaspekter på alla områden när den kommunala politiken utformas och undanröja hinder så att det blir möjligt för människor med funktionsnedsättningar att bli fullt delaktiga i samhällslivet.

- Kommunens energiplan anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är; *god bebyggd miljö, frisk luft och begränsad klimatpåverkan*.

RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken.

MARK OCH VATTEN

Geologi

En geoteknisk förstudie har tagits fram (PM 2 Geoteknik) och den visar bland annat på att marken för planerad höghusbyggnad består av ett cirka 40 meter mäktigt lager med lera. Djupet till berg är enligt utförd jord-berg sondering cirka 43 meter.

Enligt en översiktlig markradonutredning visar området en normal-låg radioaktivitet. Finsand, silt och lera är allmänt lågriskområden för radon.

Vegetation och friytor

Andelen hårdgjord yta inom kvarteret Giganten är stor, återstående mindre friytor är bevuxna med lägre träd, busk- och lågväxande vegetation tillsammans med gräsytor. Till stor del kan situationen förklaras av att områdena mellan lamellhusen genomkorsas av ledningar som begränsar möjligheten till sammanhängande och högre/kraftigare vegetation. Närmaste bostadspark (Kv Klotet) ligger på <100m från planområdet.

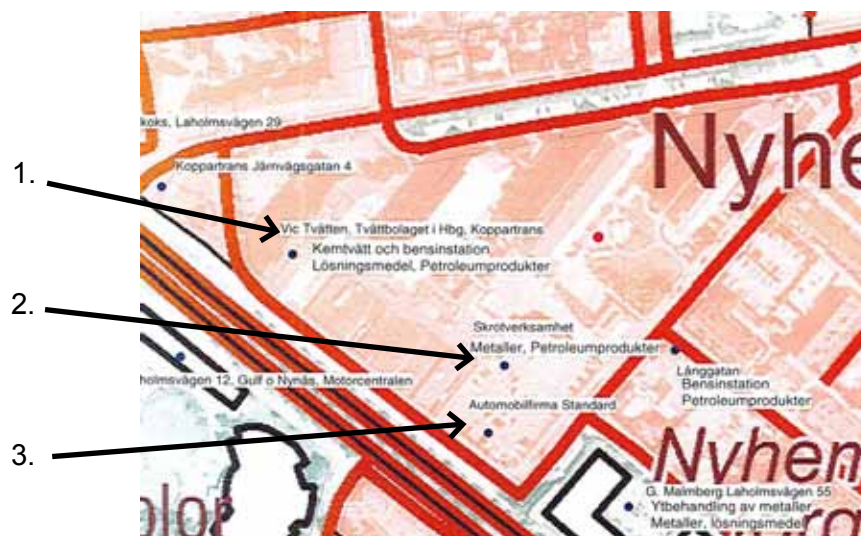
Närmaste stadsdelspark är Linehedsparken, cirka 700 m därifrån. Större närrekreationsområden är Galgberget cirka 1,8 km och Västra och Östra stranden cirka 1,6 km.

Förorenad mark

Inom planområdet finns tre platser upptagna i registret för miljöinventeringar beträffande eventuell förekomst av förorenad mark. Upp-

gifterna under punkterna 1 - 3 är hämtade från registret samt vid dialog med miljö- och hälsoskyddskontoret.

Bild 2. Karta från registret för miljöinventering av förorenad mark.



1. Kemtvätt. Pågående verksamhet. I bedömningen från 2005 anges måttlig risk för människors hälsa och miljö.
2. f.d. Dolvitz, skrotverksamhet.
3. Automobilfirma Standard. Platsen ej inventerad.

Bedömningen görs att det för punkt 2 och 3 skett utgrävning i samband med utbyggnaden av kvarteret. För ny handelsbebyggelse invid torgytan anger detaljplanen en planbestämmelse enligt PBL 5 kap 8§ punkt 4, att bygglov ej får ges förrän markförorening har sanerats.

BEBYGGELSE

Verksamheter och service

Utöver handels- och verksamhetslokaler närmast Laholmsvägen består bebyggelsen i kvarteret Giganten av fyra bostadslameller om 8 våningar samt ytor för parkeringsplatser närmast Järnvägsplanen samt utanför matbutik. I söder, på andra sidan Föreningsgatan, finns en blandad låg bostadsbebyggelse byggd under 1970-talet samt två bostadshus från 1930-talet. Nyhemstorg omfattar kontors- och handelslokaler samt tillhörande parkeringsytor. Inom kvarteret Giganten finns ca 400 lägenheter med i huvudsak 2:or och 3:or och endast enstaka 1:or och 4:or.

Inom kvarteret bor cirka 540 människor. Åldersstrukturen visar en hög andel äldre 65+ och en låg andel yngre 0-19 år jämfört med Halmstad i stort.

I närområdet finns livsmedelsbutiker, korvkiosk, apotek, caféer, tobaksaffär, bankomat samt en träningsstudio. Därutöver finns sällanköpshandel såsom



Bild 3. Vy vid Föreningsgatan.

lampaffär, kemtvätt, frisör etc. Nyhems skola F-5 ligger inom 350 m i sydostlig riktning och Sturegymnasiet inom 150 m sydvästlig riktning.

De fyra lamellhusen på 8 våningar utgör tydliga landmärken för närområdet, se bild på föregående sida.

TRAFIK

Trafikräkningar (2004) visar att det på Laholmsvägen är cirka 22 400 fordonsrörelser/dygn. På Järnväggsgatan mot korsningspunkt med Laholmsvägen cirka 3 700 fordonsrörelser/dygn och cirka 3900 fordonsrörelser/dygn vid Nyhemsgatan. Trafikräkningar (2008) visar för Laholmsvägen cirka 20 100 fordonsrörelser/dygn och för Nyhemsgatan ca 4200 fordonsrörelser/dygn). Korsningen med Järnväggsgatan är ombyggd varför jämförelser inte går att göra i denna punkt. För Järnväggsgatan har istället en östligare punkt trafikräknats som visar att Järnväggsgatan trafikeras av cirka 2000 fordonsrörelser/dygn. Inga kapacitetsproblem bedöms uppstå i de signalreglerade korsningarna.

Kvarteret ligger inom förbudsområdet för farligt gods och Laholmsvägens sträckning utefter planområdet utgör inte anvisat vägval för transporter med farligt gods. Däremot sker transporter med farligt gods till och från målpunkter inom närområdet.

Parkering

Boendeparkeringar finns på allmän platsmark utefter Järnväggsgatan samt på kvartersmark närmast korsningen Järnväggsgatan/Laholmsvägen samt i p-garage under fastigheten Giganten 7. Parkeringar till handelsverksamheterna ligger främst på kvartersmark. Mindre del som kantstensparkeringsplats på gatemark. Fastigheten Giganten 1 utgör i huvudsak parkeringsplats omfattande cirka 90 platser.

Kollektivtrafik

Inom 200 meter nås busshållplatserna vid Laholmsvägen och Järnväggsgatan. Bussar till och från Halmstads centrum trafikerar Laholmsvägen minst 4 ggr/h medan turtätheten sträcker sig till ca 2 ggr/h utefter Järnväggsgatan. Laxalinjen går utefter Långgatan.

Gång- och cykel

Gång- och cykelvägar sträcker sig utefter Laholmsvägens båda sidor. Dessutom finns ett gång- och cykelstråk utefter Långgatan som förbinder kvarteret med Nyhems vårdcentral, Martin Luthers k:a och Nyhemsskolan. Järnväggsgatan har en gång- och cykelbana utefter dess norra sida.

Stadsdelscentrumets kopplingar till omkringliggande gång- och cykelstruktur och intilliggande bostadsområden är bristfällig. Gående och cyklister är underordnade biltrafiken.

Vägrafikbuller



Bild 4. Bullerberäkningar vid resp siffra.

De stora trafikmängderna på Laholmsvägen utgör en källa till buller. Beräkningar av bullervärden har gjorts för 4 punkter inom och angränsande till planområdet. Se siffrorna i tabell 1 nedan. Ytterligare beräkningar har gjorts 2011 för våningsplanen 3, 4, 5 vid pkt 1 (mest utsatta läget på 11, 14, 17m)

	Punkt	Höjd ovan mark	Ekvivalent- nivå (dBA)	Maxvärde (dBA)
1.	Gavel mot Laholmsvägen	2 m	66	83
2.	10 m in fr gavel	7 m	61	76
3.	40 m in fr gavel	7 m	58	68
4.	Järnvägsgatan	2 m	57	79

Tabell 1. Bullerberäkningar

Gällande riktvärden för trafikbuller utomhus gentemot bostäder är 55 dBA för ekvivalent ljudnivå för dygn och 70 dBA för maximal ljudnivå vid uteplats. Beräkningarna visar på ett överskridande av ekvivalentnivån vid fasad för samtliga punkter.

Enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1 (Buller i planeringen) kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln vid komplettering med ny tätare bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer. Vidare anges att vid intresseavvägning bör nya bostäder kunna medges där den dygnsekvivalenta nivån vid fasad uppgår till 55-60dBA under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst eller luddämpad sida. Halmstads kommuns Transportplan och tillhörande MKB (planeras antas feb 2012) samt pågående arbete kring FÖP Staden med tidshorisont 2030 berör bullerproblematik för nybebyggelse utefter befintliga vägar. I MKB:n står att ett genomförande av Transportplanen är ett starkt argument för att avsteg från huvudregeln är acceptabelt. Vidare konstateras att ljudnivåerna kommer att sänkas längs Laholmsvägen.

Kv Giganten ligger utefter ett starkt kollektivtrafikstråk, nära ett stadsdelscentrum samt inom ca 300m från Halmstads resecentrum. Ingångsvärdena vid bullerberäkningarna har inte tagit hänsyn till Transportplanens föreslagna åtgärder som kommer att minska trafiken på Laholmsvägen. Acceptans för ett avsteg från huvudregeln är därför relevant. Däremot går det inte i dagsläget att klara villkoren om tyst < 45dBA eller luddämpad sida <50dBA varför inte bostadsbebyggelse föreslås. Byggrätt medges för handel-, kontor - och centrumändamål.

Beträffande eventuellt buller från järnvägen har KM Akustikbyrå år 2000 gjort beräkningar enligt Nordiska beräkningsmodellen. Ekvivalent ljudnivå är cirka 45 dBA i korsningen Laholmsvägen - Järnvägs-gatan. Buller från järnvägen bedöms ej påverka planområdet negativt.

Miljökvalitetsnormer

Förnyade beräkningar (2011) av halterna av NO₂ samt partiklar har gjorts intill Laholmsvägen. Värdena har räknats för år 2009 samt 2020. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid och partiklar kommer att klara sig vid Laholmsvägen 2020.

Tabell 2. Beräkningsresultat av NO₂ år 2009 och 2020 vid Laholmsvägen

NO2	2010		2020		MKN	Övre utvärderings-tröskel	Nedre utvärderings-tröskel
	Syd-västra sidan	Nord-östra sidan	Syd-västra sidan	Nord-östra sidan			
År	23	22	17	17	40	32	26
Dygn (98)	38	35	30	28	60	48	36
Timme (98)	53	49	40	39	90	72	52

Tabell 3. Beräkningsresultat av PM₁₀ år 2009 och 2020 vid Laholmsvägen.

PM10	2010		2020		MKN	Övre utvärdering-ströskel	Nedre utvärdering-ströskel
	Syd-västra sidan	Nord-östra sidan	Syd-västra sidan	Nord-östra sidan			
År	20	19	18	17	40	28	20
Dygn (90)	38	35	38	35	50	35	25

Kvävedioxidhalterna överskrider för nedre utvärderingströskeln för dygn (98-percentil) samt för timme (98-percentil). Halterna av PM10 (partiklar) överskrider vad gäller övre utvärderingströskeln för 90-percentil dygn. Överskridanden beror på redan höga bakgrundshalter. Enligt genomförda partikelberäkningar bedöms det ej finnas risk för överskridande av en miljökvalitetsnorm.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA, dagvatten

Inga kapacitetsproblem bedöms uppkomma gällande vatten och spillvattenledningarna. Däremot utgör dagvattenledningarna, främst vid Föreningsgatan, viss begränsning. De är dimensionerade för att klara 5-års regn och dagens dimensioneringskrav ska tillgodose 10-årsregn. Befintlig transformatorstation inom området tillgodoser områdets kapacitetsbehov och har endast litet utrymme för kapacitetsökning.

El och värme

Hög- och lågspänningsledningar passerar i ett stråk igenom kvarteret från Föreningsgatan till Järnvägs-gatan.

Bostäderna och verksamheterna inom kv Giganten är anslutna till kommunens fjärrvärmenät via matarledningar i Järnvägsgatan. För att ansluta höghuset krävs vidare studier eftersom avstånden är långa, eventuellt kan en matning från Föreningsgatan samordnas med planerad anslutning för Grottan 16 (norra byggnaden).

Avfall

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. För lägenheter i större fastigheter hämtas hushållsavfallet en gång per vecka.

PLANFÖRSLAG

BEBYGGELSE

Planförslaget främjar "blandstadens" tankegångar om att möjliggöra en mix av olika ändamål; bostäder, handel, kontor och service. Med nytillkomna byggrätter kan en välbehövlig upprustning ske av den fysiska miljön på kvarter och gator.

Detaljplaneförslaget möjliggör byggrätter omfattande totalt cirka 75 lägenheter samt cirka 1 000 m² handels- och kontorslokaler. Planerat höghus innehåller i planförslaget cirka 60 lägenheter. Påbyggnad med en delvis indragen våning tillåts på 2 av 4 befintliga lamellhus.

Inom kvarteret är marken tillgänglig för gemensamhetsanläggning för bl a friytor såsom exempelvis lektytor.

I syfte att skapa bättre villkor för gående och cyklister samt göra de allmänna ytorna mer estetiskt tilltalande föreslås del av Föreningsgatan att byggas om. Del av Föreningsgatan föreslås smalnare av samt höjas upp och ges delvis annan beläggning. Gång- och cykelvägen utmed Föreningsgatan tydliggörs och ges en anslutning till gång- och cykelvägen vid Laholmsvägen. Gång- och cykelpassager t ex över till parkeringsplatsen föreslås också höjas upp och ges en avvikande markering.

Zonen mellan gata och cykelväg kan innehålla lägre marktäckande växter, träd, belysning. Utformning, materialval etc studeras vidare i samband med projekteringen.



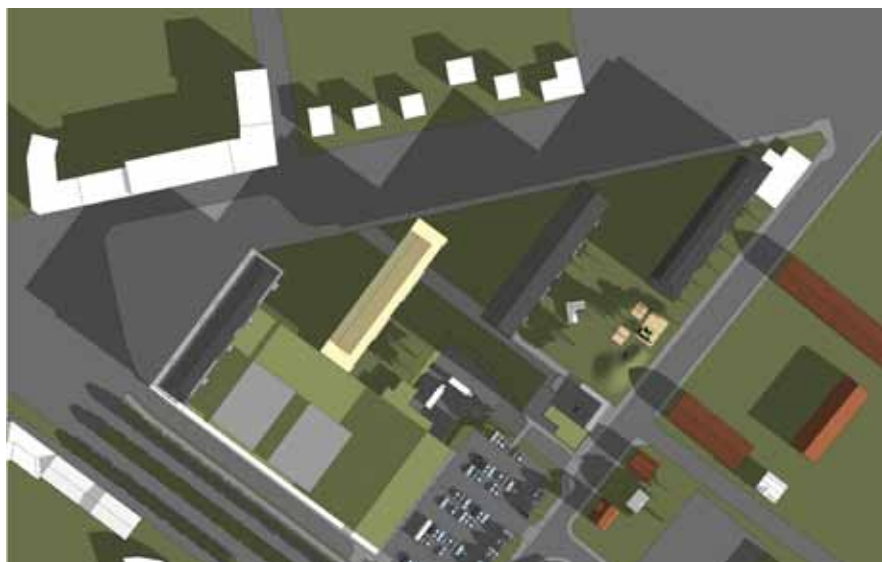
Bild 5. Perspektiv över kv Giganten med möjlig utbyggnad inom Giganten 5 .

Totalhöjd	Föreslaget höghus tillåts högst ha nockhöjden 57 m. Det innebär en totalhöjd på 64 meter över havet (m ö h). För Halmstads Flygplats föreligger begränsningar gällande totalhöjder över 75 m ö h. Planförslaget klarar denna totalhöjd.
Solstudier	Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Befintliga lameller ger redan idag en stor (bred) skugga. Påbyggnad med en indragen 9:e våning ger endast marginell skillnad. Ett högre hus om 14/16-våningar ger under vissa delar av året en lång skugga. Husets smala form innebär att skuggan passerar snabbare förbi än t ex ett förhållandevis bredare hus, jmf befintliga lamellhus. Bilderna på följande sidor illustrerar sol- och skuggförhållanden vid olika tidpunkter på året. De befintliga lamellerna byggdes under 1960-talet då planeringsidealen bland annat var att skapa öppna, ljusa lägenheter med mycket luft mellan husen. Avståndet mellan lamellerna är 30 meter. Se bild 6.

*Bild 6 Situationsplan
med inbördes avstånd.*



*Bild 7. Vår-/höstdag-
jämning kl. 09.00.*



*Bild 8. Vår-/höstdag-
jämning kl. 12.00.*



*Bild 9. Vår-/höstdag-
jämning kl. 15.00.*



*Bild 10. Vår-/höstdag-
jämning kl. 17.00.*



*Bild 11 Vår-/höstdag-
jämning kl. 19.00.*



*Bild 12. Solförhållanden 20 juni kl.
11.00 i anslutning till höghuset.*



*Bild 13. Solförhållanden vår- /
höstdagjämning kl.11.00*



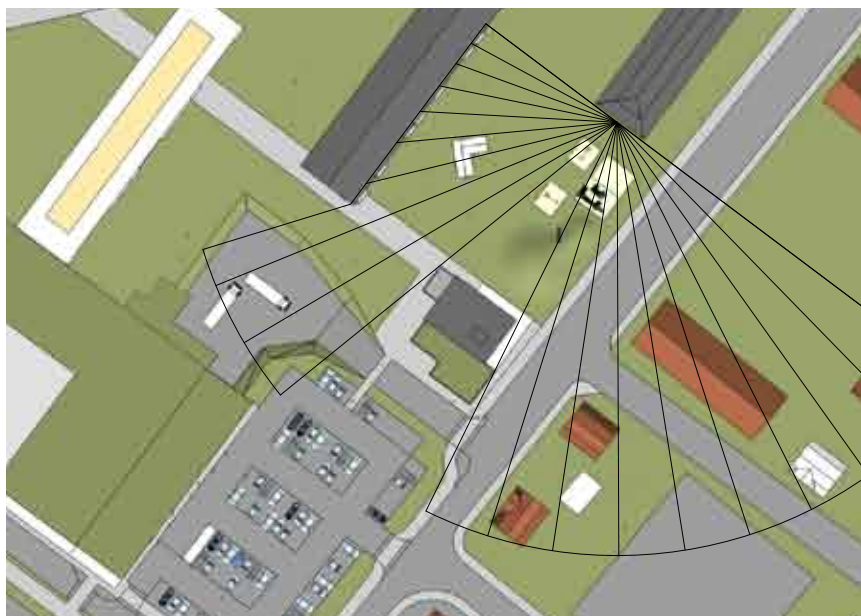
*Bild 14. Solförhållanden 20 juni
kl. 14.00*



*Bild 15. Solförhållanden vår- /
höstdagjämning kl.14.00*



Bild 16. Siktlinjer från intilliggande hus, Järnvägsgatan 10.



Bilden ovan illustrerar den storlek av en halvcirkel som det planerade höghuset tar upp. Från planerat höghus till bakomvarande lamellhus vid Järnvägsgatan 10 är avståndet cirka 50 meter.

Bild 17. Vy från 8:e våningen på bostadshuset vid Järnvägsgatan 10 åt väster.



Bild. 18 Vy från 7:e våningen på bostadshuset vid Järnvägsgatan 10, åt söder.



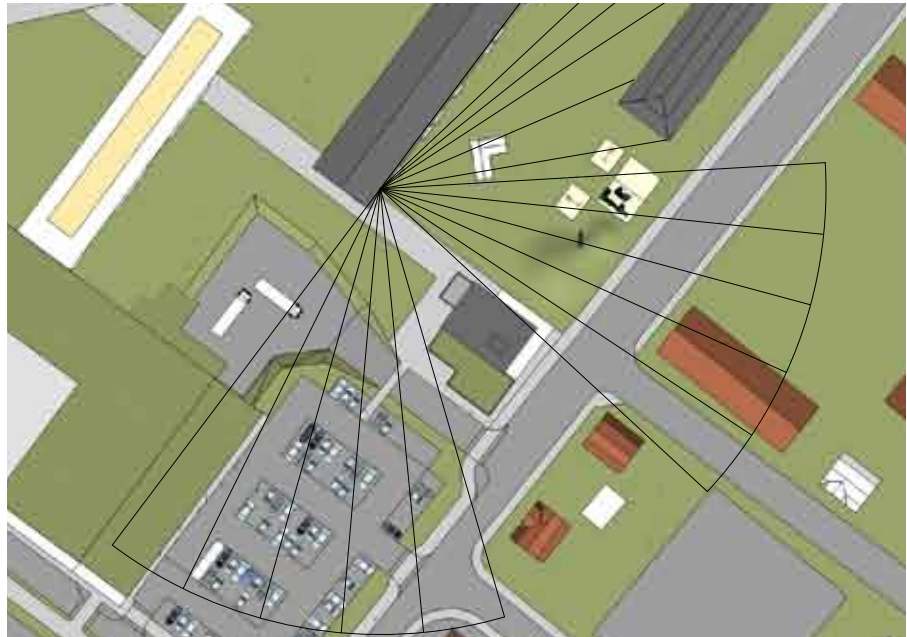


Bild 19. Siktlinjer från intilliggande hus, Järnvägsgatan 8.



Bild 20. Vy från 7:e våningen på bostadshuset vid Järnvägsgatan 8 och åt söder.



Bild 21. Vy från 8:e våningen på bostadshuset vid Järnvägsgatan 6 och åt söder.

Vindförhållanden

Förhärskande vindriktning för Halmstad är från sektorn syd - väst. Vindhastigheten som medelvärde var år 2004 3,8 m/s (ur Bedömning av luktbeläggning, Sweco VIAK 2005-11-21).

Bebyggelsen i planområdet är storskalig och det kan påverka hur boende upplever lokalklimatet på gårdar och kring entréer. Höga byggnader kan föra ner stora vindmassor till marken där vindhastigheten kan bli hög. Vindskydd vid entréer, genomtänkt placering av vegetation är exempel på åtgärder för att dämpa vinden.

Grundläggning

För att klara höghusbyggnadens stora koncentrerade laster krävs grundförstärkning genom någon typ av pågrundläggning.

TRAFIK

Trafikalstring

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Från nyttillkomna bostäder beräknas tillskottet bli cirka 360 fordonsrörelser per dygn. Dessa bilresor fördelas till Järnvägsgatan och Föreningsgatan. Dagens trafikmängd på Föreningsgatan i höjd med parkeringen framför matvarubutik har i tidigare skrivningar angetts vara cirka 4000 fordonsrörelser/dygn, efter slangräkning konstateras att det är ca 1700 fordonsrörelser/dygn. Antalet resor med buss gentemot dagens förhållande förväntas öka något.

Föreslagna nya ytor för handel, service och kontor (ca 1000 m²) kan generera viss ökad trafik. Mängden trafik beror mycket på vilken typ av handel och service som kan bli aktuellt. Totalt bedöms planförslaget generera ca 700 fordonsrörelser/dygn. Tillskottet bedöms som litet.

Parkering

Det totala parkeringsbehovet för samtliga bostäder och verksamheter (befintliga som föreslagna) inom kv Giganten beräknas till cirka 480 platser. Detta inkluderar visst samutnyttjande. Illustrationsförslaget innehåller cirka 520 platser. Minst 5 % av bilplatserna ska vara tillgängliga för personer med rörelsehinder.



Bild 22. Möjlig effektivisering av parkeringen mot Järnvägsgatan.

Genom att effektivisera parkeringsområdet mot Järnvägsgatan tillskapas ytterligare minst 35 parkeringsplatser gentemot dagens förhållande. Se illustration till vänster.

För höghusbyggnaden kommer ett underjordiskt garage anläggas. In- och utfart sker från nedfarten till Willy's lastbrygga.

Gång- och cykel	Den föreslagna upprustningen av den fysiska miljön innebär att en separat gång- och cykelväg anläggs utmed del av Föreningsgatan. För denna del smalnas Föreningsgatan av samt göras upphöjd. Se illustrationskarta.
Kollektivtrafik	Befintlig busshållplats för Laxalinjen på Föreningsgatan behöver eventuellt flyttas något p g a att utformningen av gatan föreslås ändras.
Vägrafikbuller	Bygggrätten på Giganten 5 klarar bullervärdena (ekv) enligt genomförda bullerberäkningar med ett avstånd från vägmitt Föreningsgatan på 15m. Bullerberäkningarna visar vidare att balkonger/uteplatser inte ska vändas mot Föreningsgatan för att bullervärdena (max) ska kunna klaras. Enligt gjorda bullerberäkningar (se s 10) överskrider både ekvivalentnivån och maxnivån för att kunna åstadkomma bostäder invid Willy's nuvarande parkering. Av denna anledning medger detaljplanen endast handels- kontors- och centrumändamål där.
Miljökvalitetsnormer	Varken miljökvalitetsnormerna för NO₂ eller partiklar (PM₁₀) bedöms överskridas enligt genomförda beräkningar för 2020. (se s 11). Ingångsvärdena för beräkningen av halter av NO₂ och partiklar (PM₁₀) grundar sig på befintliga trafikmängder från 2004 som var något högre än idag samt med planförslagets tillkommande ca 700 fordonsrörelser. Transportplanens planerade åtgärder för att generellt minska biltrafiken på Laholmsvägen påverkar ställningstagandet positivt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten	Befintlig dagvattenhantering vid Järnvägsgatan kommer inom några år att byggas om och systemet förstärkas. Föreslagna påbyggnader påverkar ej detta ytterligare. Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området i övrigt är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till öka belastning på VAnätet. I samband med omdaning av området finns goda förutsättningar att använda dagvattnet som en positiv resurs i gestaltningen. För de östra delarna av kvarteret, bland annat föreslagen bygggrätt på Giganten 5, behöver dagvattnet fördröjas. Nya bygggrätter får ej leda till större flöden än idag och maxflödet ska vara oförändrat. Dagvatten från Giganten 5 kommer att fördröjas inom fastigheten vilket säker-
-----------	--

ställs i exploateringsavtalet. På samma sätt är övriga fastighetsägare ansvariga att fördröja dagvattnet inom respektive fastighet.

Avfall

Diskussioner förs kring möjligheten att på sikt anlägga en mindre sopsugsterminal i kv Giganten. Terminalens kapacitet kan klara cirka 900 lägenheter. Föreslagen placering är vid lastzonen bakom Hemköp.

Återvinningsstationen på torgytan föreslås ges nytt läge i samband med upprustningen av torget. För att kunna betjäna det stora antalet lägenheter inom kv Giganten bör placeringen vara i närheten. Närmaste läge idag är kv Krusbäret ca 400 m.

El

Befintlig transformatorstation inom kv Giganten 5 föreslås flyttas till Giganten 1 och befintliga ledningar byggas om. Ny transformatorstation kan ges ökad kapacitet utifrån bland annat ny tillkommande bebyggelse.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL 1987:10) anvisningar för normalt förfarande. Programsamråd genomfördes under tiden 11 juli - 13 september 2006. Samråd genomfördes mellan den 22 november 2007 - 23 januari 2008. Utställning skedde mellan 9 maj - 12 juni 2008 samt en förnyad utställning 12 september - 14 november 2011.

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för huvudsakligen bostadsändamål. Planen medger även markanvändningen handel, kontor och verksamheter kopplade till ändamålet centrum. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Genomförande

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning Tekniska kontoret ansvarar för gata, gatubelysning på allmän plats. Laholmsbukten VA ansvarar för VA-nätet. Halmstads Energi och Miljö ansvarar för fjärrvärme och elledningar. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. I övrigt ansvarar fastighetsägaren för kvartersmarken. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Då planförslagets övergripande syfte är att även möjliggöra en förnyelse av de allmänna ytorna inom och angränsande till kv Giganten berörs även allmän plats, gatumark, utanför detaljplaneförslagets avgränsning.

Huvudmannaskap Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering Planförslaget berör fastigheterna Giganten 1, 4, 5, 6 och 7 samt Halmstad 6:1.

Del av kv Giganten 6 (hörnet Föreningsgatan - Järnvägsgatan) föreslås i detaljplanen utgöra allmän plats för att på sikt möjliggöra en gång- och cykelbana. Denna del av Halmstad Giganten 6 föreslås överföras till Halmstad 6:1 (ägare är kommunen) genom fastighetsreglering.

Befintlig fastighetsgräns mellan Halmstad Giganten 1 och 7 går genom befintlig byggnad. Del av Halmstad Giganten 7 föreslås regleras till Halmstad Giganten 1 så att fastighetsgräns går mellan höghus som huvudsakligen upplåts för bostadsändamål och låghus som upplåts för handelsändamål.

Ledningsrätt och servitut Område av fastigheten Halmstad Giganten 1 som markerats med E på detaljplanen föreslås upplåtas med servitut eller ledningsrätt för elnätstation samt för gatubelysningscentral.

På fastigheterna inom kv Giganten som markerats med u på detaljplanen föreslås ledningsrätt upplåtas för underjordiska ledningar över kvartersmark.

Gemensamhetsanläggning Detaljplaneförslaget stöder möjligheten att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar för olika ändamål. Det gäller ytor för gemensamma gångvägar, friytor, lek, parkering och infart.

Gårdsanläggningen som är gemensam för kv Giganten 1, 4, 5, 6 och 7 bör utgöra en separat anläggning. En eventuell sopsugsterminal föreslås även utgöra en gemensamhetsanläggning. Kan även ingå i någon av de övriga.

Inom fastigheten Halmstad 6:1 (längs Järnvägsgatan) ryms idag parkering som nyttjas av fastigheterna Giganten 1, 4, 5 och 6. Gällande detaljplans intention att överföra området till kvartersmark har inte genomförts. Området upplåts idag med arrende.

Parkeringsbehovet för nybyggnation inom fastigheten Giganten 5 kommer att tillgodoses genom underjordiskt parkeringsgarage. Vid genomförande av detaljplanens övriga byggrätter inom kv. Giganten finns behov av ytterligare parkeringar som kan lösas genom ombyggnation av befintlig parkering inom fastigheten Halmstad 6:1 (längs Järnvägsgatan). Olika alternativ är möjliga, dock framstår skapandet av en gemensamhetsanläggning som det lämpligaste. Detaljplanen ger fortsättningsvis samma möjligheter att skapa en gemensamhetsanläggning för parkering på kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Flyttning av befintlig elnätstation och gatubelysningscentral är nödvändig för att möjliggöra en utbyggnad av bostäder inom Giganten 5. Kostnaderna för detta belastar exploitören.

Vid utbyggnad av bostäder inom fastigheten Giganten 5 ansvarar exploitören för att redovisa och iordningställa samt bekosta anläggning för behandling och fördröjning av dagvatten inom fastigheten.

Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Halmstad Giganten 1,5,6 och 7 innan beslut om antagande av detaljplanen.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Då planförslagets övergripande syfte är att även möjliggöra en förnyelse av de allmänna ytorna angränsande till kv Giganten berörs även allmän plats, gatumark, utanför detaljplaneförslagets avgränsning. Kostnad för utbyggnad och upprustning av allmän platsmark regleras i exploateringsavtal.

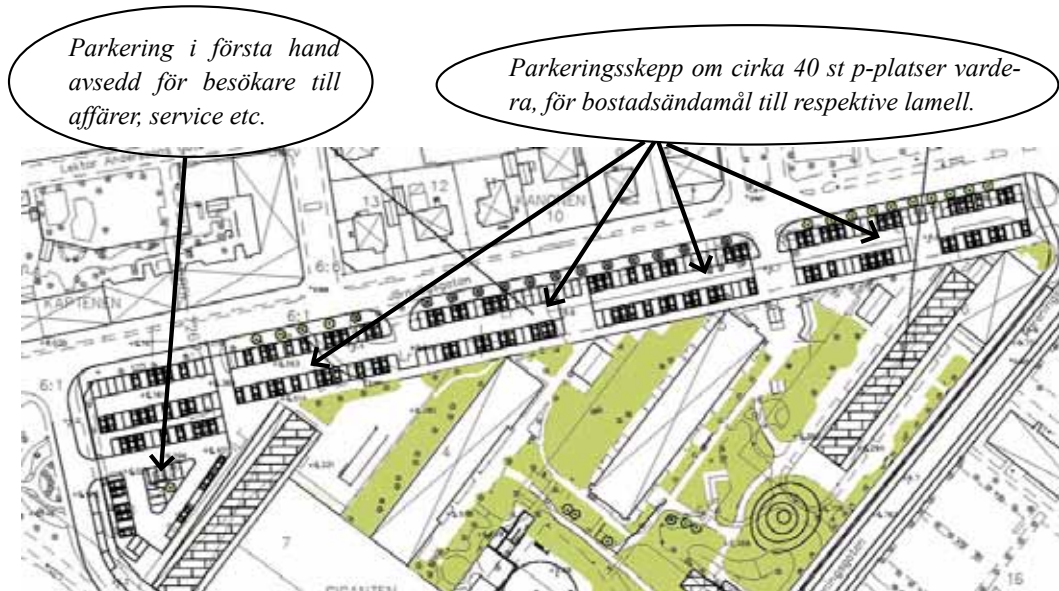


Bild 23. Förslag illustrationskarta.

KÄLLOR

PM 2 Geoteknik, WSP, 2006-09-26

Kvarteret Giganten Gestaltningssprogram, 2006-10-30, ATKINS

Sim Air - beräkning, Stadskontoret, Halmstads kommun

PM Partiklar och Kvävedioxid vid Laholmsvägen Halmstad, WSP
2011-12-05

Bullerberäkning, Stadskontoret, Halmstads kommun

Bullerberäkningar, Teknik- och Fritidsförvaltningen, 2011

Buller i planeringen, Boverkets Allmänna råd 2008:1

Transportplan för Halmstad 2030 samt tillhörande MKB 2011

Kartmaterial och flygfoto från Halmstads kommun

Bild 5 - 22: Fredblad Arkitekter

Andreas Ahlman
Tf Planchef

Maria Carlsson
Planarkitekt (WSP)

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Kv Giganten m fl

- förnyelse av Nyhems stadsdelscentrum,
Martin Luther, Halmstads kommun

Byggnadsnämnden 21 juni 2006



*Ortofoto 2005-05-15, Halmstad kommun
Programområdesgräns med streckad linje.*

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

PROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Programmet har till syfte att gestaltningsmässigt förbättra ”Nyhems centrum” som stadsdelscentrum genom tillskapandet av en ändamålsenlig samlande torgyta och nya byggrätter för hyreslägenheter, villaradhus och verksamhetslokaler inom kvarteret Giganten. Totalt kan det komma att röra sig om ett tillskott av ca 150 lägenheter varav hälften är smålägenheter koncentrerade till ett höghus.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av programmets syfte inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

De främsta skälen till bedömningen är programförslagets inriktning; kompletterande bebyggelse invid ett befintligt stadsdelscentrum och dess begränsade påverkan av och på omgivningen i relation till nuvarande markanvändning. Närheten till Nyhems centrum, de goda kollektivtrafikförbindelserna och etablerade gång- och cykelvägar ger förutsättningar för ett lägre bilanvändande. Ett tillskott av lägenheter och i synnerhet verksamhetslokaler genererar dock en ökad mängd trafikrörelser och därigenom buller och risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Föreslagen exploatering som enskild företeelse kan sannolikt inte överskrida gällande miljökvalitetsnormer. Huruvida föreslagen exploatering i relation till övriga pågående detaljplaneuppdrag i Halmstads tätort tillsammans kan innebära att miljökvalitetsnormerna överskrids är oklart och får utredas i ett annat sammanhang. Vidare bedöms det inte finnas uppenbara störningar från omgivningen som skulle föranleda ett annat ställningstagande.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Nuvarande markanvändning inom programområdet utgörs av bebyggd stadsmiljö. Inom kv Giganten av bostadslamellhus (8 vån) samt mellanliggande mindre och spridda grönytor. Verksamhetslokaler med varierande affärsidkare (lampaffär, förskola, café, klädbutik, kemptvätt etc) finns i delar av bottenvåningarna. Större verksamhets-/handelslokaler är placerade utefter Laholmsvägen med tillgång till en gemensam lastbrygga. En fristående korvkiosk ligger vänd mot Förningsgatan och centralt placerad inom kvarteret finns en transformatorstation. Gator med intilliggande p-ytor avgränsar kv Giganten och i programområdets södra del ligger Nyhems centrum med intilliggande kvartersmark för parkeringsändamål.

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Ingen	Viss	Stor	
Platsens betydelse- programområdet idag och ev påverkan från omgivningen				
Internationella konventioner	x			Ej utpekad inom programområdet.
Miljöbalken 3 - 4 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.	x			Ej utpekad inom programområdet.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.	x			Ej utpekad inom programområdet.
Byggnads- och fornminnen	x			Ej utpekad inom programområdet.
Kulturhistorisk miljö	x			Ej utpekad inom området. Däremot ligger två karaktärsskapande villor från 1930-talet andra sidan ”korv-kiosken”. Utefter Laholmsvägens västra sida ligger även ett bostads-område med trädgårdsstadskarak-tär.
Miljökvalitetsnormer -kvävedioxider -partiklar -ozon	x			Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljökvalitetsnor-mer inom programområdet.
Störningar från omgivningen -buller		x		-Trafiken på Laholmsvägen genere-rar trafikbuller som kan ge buller-störningar framförallt på föreslagna villaradhus. Vidare bullerberäk-ningar får visa om gällande rikt-värden kan uppnås med föreslagna bullerskärmar.
Förorenad mark	x			Inga kända uppgifter visar på risk för större områden med förorenad mark inom programområdet. Kvar-teret har omfattat bostadsändamål under större delen av 1900-talet med tillhörande mindre hantverk och dylikt på innergårdarna. Ingen bensinstation eller liknande har förekommit inom kvarteret och marksaneringar har gjorts utefter tidigare järnvägssträckning (Järn-vägsgatan:
Befintliga miljöns känslighet	x			Bebyggd och ianspråktagen kvar-tersmark bedöms ha låg känslighet.

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Ingen	Viss	Stor	
Tilltänkt markanvändning- planen och dess påverkan på omgivningen				
Programmets omfattning: Vilket område? Vilka förändringar?		x		Programmet omfattar kv Giganten med anslutande gator och Nyhems centrum, ca 6 ha. Förslaget syftar till att pröva förutsättningarna för ett tillskott av ca 150 lägenheter (hälften i ett föreslaget höghus) och ca 1000m ² för verksamheter/handel kring nuvarande Hemköps parke-ring (max-alternativet).
		x		En bebyggelseförtätning av området ökar andelen trafikrörelser, p-behovet och slitaget på befintliga grönytor men är positivt för befintligt stadsdelscentrum då kundunderlaget förstärks.
			x	Bebyggelsens utformning, i synnerhet det högre alternativet för höghuset, skulle ge Halmstad en förändrad stadsbild och bryta nuvarande ”tongivande” gräns för stadsbebyggelsens höjd i Halmstad. Åtgärder för att skapa en tydligare torgyta, förslagets genomgående gestaltningsinriktning samt programmets betoning på att förbättra kopplingarna till och från stadsdelscentrumet innebär förbättringar jämfört dagens situation.
Programmets förening med andra planer, projekt och verksamheter; -översiktsplaner -detaljplaner				- I ÖP2000 ingår programområdet i område med ”Befintlig bebyggelse” där bebyggelsekompletteringar får anses möjliga att pröva i en planläggning.

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Ingen	Viss	Stor	
			x	- Programmets föreslagna byggrätt för ett höghus påverkar Halmstads stadssiluett och bör bedömas dels tillsammans med övriga höghusprojekt på gång i Halmstad dels i relation till upplevelsen utefter Laholmsvägen, en av Halmstads huvudentréer.
Programmets nyttjande av mark, vatten och andra resurser	x			En bebyggelsekomplettering i befintlig stadsbebyggelse innebär att redan gjorda kommunaltekniska investeringar utnyttjas mer resurseffektivt. Programmets utgångspunkt att områdets hårdgjorda ytor inte ska utökas är positiv.
Programmets alstrande av avfall, störningar och föroreningar -kväveoxider -partiklar -ozon -buller		x x		Trafiken till och från programområdet ger ökade trafikmängder till gatorna i kringområdet. Om hamnleden realiserats bedöms det ske en viss överflyttning av trafik till den. Fortsatta mätningar och utredningar får visa om det finns risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för kväveoxider, partiklar och marknära ozon inom Halmstads tätort som helhet. Ökade trafikmängder på lokalgatorna inom programområdet kan medverka till att gällande riktvärden för buller överskrids. En större byggrätt för verksamhetslokaler genererar sannolikt en större andel tunga fordon och därigenom en ökad bullernivå.

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Ingen	Viss	Stor	
				2. Risk för överskridande av miljö-kvalitetsnormerna utanför program-området. 3. Föreslaget höghus, i utförandet 20/22 våningar, bidrar sannolikt till att bryta nuvarande ”tongivande” gräns för stadsbebyggelsens höjd i Halmstad.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet				1. Bebyggelsekompletteringar tillhör naturliga årsringar i en stads utveckling samtidigt som effekten av den är varaktig. 2. Förändringar i trafikstrukturen påverkar effekterna. Om exempelvis hamnleden realiserar är sannolikheten stor en viss överflyttning av trafik sker till den. Hur helhetsbilden däremot påverkar miljö-kvalitetsnormerna får vidare mätningar och utredningar visa. 3. (se pkt 3 under effekternas betydelse och komplexitet)

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt

Maria Carlsson
Planarkitekt

Medverkande tjänstemän:

Evert Winnberg, Karin Larsson, Sven-Olof Nilsson, Stadskontoret

Utlåtande förnyad utställning 2011

Kommunfullmäktige 2012-04-24

Detaljplan för
kv Giganten 5 m fl
Nyhems centrum, Halmstad kommun

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet har handlagts genom normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. 18 -28 §§. Endast skriftliga synpunkter inlämnade senast under utställningstiden och som undertecknas med namnunderskrift kan återopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan (PBL 13:5).

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2006-06-21 § 250 genomförts under tiden 11 juli – 13 september 2006. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 23 augusti 2006 i Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset. Minnesanteckningar från samrådsmötet har hållits tillgängliga på byggnadskontoret. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret samt på Halmstads kommuns webbsida under samrådstiden.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2007-11-14 § 496 genomförts under tiden 22 november 2007 – 23 januari 2008. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret samt i skylfönster utmed Laholmsvägen. Planförslaget har även funnits på Halmstads kommuns webbsida under samrådstiden.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2008-04-23 § 174 genomförts under tiden 9 maj – 12 juni 2008. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Kungörelse var i Hallandsposten den 9 maj 2008. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt i utställningslokal i Rådhuset. Planförslaget har även funnits på Halmstads kommuns webbsida under samrådstiden.

Efter utställningen 2008 såldes fastigheten Giganten 5 och planförslaget skrevs inte fram för antagande. 2011 återupptogs dialogen med ny fastighetsägare och nu sker en förnyad utställning pga. att en viss

revidering av planförslaget skett samt att en längre tid gått sedan föregående utställning.

Förnyad utställning har skett enligt beslut i Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2011-05-17 §134 och genomförts under tiden 12 september – 14 november 2011. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till Öppet Hus den 20 oktober 2011 i Alla Hjärtans Hus Kyrkogatan 3. Kungörelse var i Hallandsposten den 12 september 2011. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret under samrådstiden och funnits tillgängligt på Halmstads kommuns webbsida.

Under den förnyade utställningen har 8 yttranden med synpunkter inkommit från de totalt 15 berörda remissinstanserna. Ingen skrivelse har inkommit från Polismyndigheten.

Följande har meddelat synpunkter på planförslaget i rubricerat ärende: Länsstyrelsen, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Teknik- och fritidsnämnden, Laholmsbuktens VA, Räddningstjänsten, Kommunala lantmäterimyndigheten, Halmstads Energi och Miljö (HEM), Halmstad Flygplats AB.

Skrivelser har inkommit från berörda sakägare. Nyhemsgrillen har inkommit med en protestlista som undertecknats av uppskattningsvis ca 950 namnunderskrifter. Ytterligare protestlista har inkommit med 11 namnunderskrifter.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER, NÄMNDER, STYRELSE

Länsstyrelsen

En grundligare bullerutredning bör redovisas och troligtvis kommer en sådan utredning leda till fler restriktioner för bebyggelsens utformning och användning. Sådana restriktioner ska säkerställas genom planbestämmelser.

I planbeskrivningen nämns att partikelhalterna överskrider övre utvärderingströskeln för årsmedelvärde samt 98-percentil dygn. Överskridandet beror enligt planbeskrivningen på redan höga bakgrundshalter och man bedömer att det inte finns risk för överskridande av miljökvalitetsnorm. Länsstyrelsen anser att det finns risk att miljökvalitetsnormerna överskrids i planområdet och frågan bör utredas ytterligare.

Planen bör redovisa var fördröjning av dagvattnet kommer att ske. Eventuellt behövs mark reserveras för ändamålet.

Tillgång till grönytor och lekplats bör säkerställas i detaljplanen.

Reglering av byggnadshöjden av handelshuset mot Laholmsvägen bör införas.

Planbestämmelserna bör ange högsta antal tillåtna våningar för den nya höga byggnaden.

Kommentar:

Kompletterande bullerutredning (Teknik- och fritidsförvaltningen 2011) visar att riktvärdena för ekvivalent och maxnivåer överskrids även för våningsplanen 3, 4 och 5 gällande byggrätten närmast Laholmsvägen för bostäder. Planförslaget klarar inte riktlinjerna om 55 dBA ekv vid fasad trots acceptans av avsteg från den sk huvudregeln. Villkoren att då uppfylla tyst alternativ ljuddämpad sida är dock inte möjlig. Av denna anledning justeras planbestämmelsen till markanvändningen HKC dvs förutsättningarna för bostadsbebyggelse tas helt bort. Byggnadshöjden anpassas dessutom till nuvarande förhållanden, 7 m.

Kompletterande partikelberäkningar visar att MKN inte befaras överskridas.

Exploateringsavtalet säkerställer att fastighetsägaren löser fördröjning av dagvattnet inom fastigheten Giganten 5 samt att ett område för lek uppförs inom fastigheten.

Plankartan tillförs planbestämmelse om nockhöjd 7.0 m i enlighet med befintlig nockhöjd samt för höghuset anvisat våningsantal 16 vån.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

MHN har inga ytterligare synpunkter än de som framförts i tidigare yttrande, § 133/2007. MHN har där framfört synpunkter på trafikbuller, avgashalter och partikelhalter samt att handel-service och kontorsverksamheter inte ska förläggas i bostadshus. Det bör även finnas en åtgärdsplan för eventuella markföroreningar.

Kommentar:

Gällande trafikbuller, partikelhalter se kommentar till yttrande från länsstyrelsen.

Utifrån ambitionen att skapa levande stadsmiljöer är det gynnsamt att samlokalisera bostäder med olika typer av icke störande verksamheter så som service-, kontor-, och handelsverksamheter. Vid nyplanering är det lättare att ta hänsyn till ev byggnadstekniska krav från början så att störningar minimeras.

Detaljplanen säkerställer att eventuella markföroreningar omhändertas vid ianspråktagande av marken. Åtgärdsplaner görs vid behov.

Teknik- och Fritidsnämnden

Planområdet omfattar endast kvartersmark. För att planens intensifieringar skall fungera, förutsätts att delar av omliggande allmän platsmark ombyggs, och kostnadmässigt belastar exploateringen på kvartersmark.

Inom kvartersmarken finns en gatubelysningscentral (G94), belysningsstolpar samt elkablar i marken. Dessa anläggningar kan eventuellt komma att bli tvungna att flyttas. Kostnaden för detta förutsätts belasta exploateringen.

Ett förslag till utformningen av allmänna platsmarken redovisas på planens illustrationskarta. Denna kan läggas till grund för detaljprojekteringen vid utbyggnaden av den allmänna platsmarken.

Kommentar:

Exploateringsavtalet säkerställer omkostnaderna kring föreslagna åtgärder i enlighet med lämnade prisuppgifter från Teknik- och fritidsförvaltningen. I övrigt noteras synpunkterna.

Laholmsbuktens VA

Utgångspunkten är att förändringarna i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet vilket medför att bl a Giganten 5 kommer att behöva en fördröjning av dagvatten. Det bör förtydligas att det ökade dagvattenflödet från de tillkommande byggnadsytorna skall tas om hand inne på respektive fastighet.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande från länsstyrelsen.

Lantmäterimyndigheten

Hörnavskärningen i hörnet Föreningsgatan-Järnvägsgatan är något svårsläslig på plankartan. Åtgärden skall genomföras som fastighetsreglering. Uppgiften i genomförandebeskrivningen att fastigheten föreslås överföras till Halmstad 6:1 avser, enligt vad planhandläggaren under hand upplyst, denna åtgärd.

Den gemensamhetsanläggning som förutsätts bildas för parkeringen utmed Järnvägsgatan torde inte kunna komma till stånd utan fastighetsägarnas medverkan, såvida inte tvingande bestämmelser med stöd av en prövning enligt anläggningslagen införs i planhandlingarna. Planen utgör emellertid stöd för bildandet av en gemensamhetsanläggning när förutsättningar för en sådan åtgärd uppkommer, t.ex. när gällande arrendeavtal går ut.

Parkeringsmarkens tillhörighet har inte berörts i planen. Eftersom denna utgör kvartersmark bör den skiljas från gatufastigheten.

Gränsen som skär igenom byggnaden på Giganten 7 bör inte fortbestå, såvida brandavskiljande åtgärder alternativt 3D-fastighetsbildning sker. Eftersom Giganten 1 och Giganten 7 har samma ägare är den

enklaste lösningen att gränsen mellan fastigheterna regleras.

Kommentar:

Illustrationskartan kompletteras med text om att kvartersmark överförs till gatumark för att i en framtid kunna ge plats för en gång- och cykelväg i hörnet vid Föreningsgatan-Järnvägsgatan.

Detaljplanen ger förutsättningar för att reglera parkeringen vid Järnvägsgatan för samtliga ingående fastigheter. Avsikten är inte att med stöd av anläggningslagen tvinga till dessa förändringar. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information kring detta.

Räddningsnämnden

Hänvisar till tidigare yttrande där det anges att de inte har något att erinra mot detaljplanen. Vill dock påminna om att höga komplexa byggnader kräver särskilda brandskyddsåtgärder och vi önskar medverka vid kommande byggsamråd.

Kommentar:

Beaktas.

Halmstad Flygplats AB

Det går ej att fastställa total höjd över havet vilket är den höjden som är av vikt vid flygplatsens bedömning om hinder kommer att tränga in i flygplatsens hinderbegränsande ytor. Om någon av de byggnader som projekteras kommer att bli över 75 meter över havet kan inte flygplatsen ge sitt medgivande. I denna maxhöjd ingår även eventuella ventilationstrummar eller annan utrustning (t.ex. antenner) ovan tak. Kommer inte ovanstående byggnader upp till denna höjd har flygplatsen inget att erinra.

Flygplatsen har ett önskemål i att handlingar av denna karaktär innefattar en totalhöjd över havet (markhöjd+byggnadshöjd) vilket skulle underlätta vår utredning.

Kommentar:

Nockhöjden är satt till 57 m vilket innebär att byggnaden som mest kommer att uppnå en höjd av 64 m över havet. Angiven uttalad totalhöjd på + 75 m ö h för Halmstads Flygplats bedöms det inte överskridas. Planbeskrivningen kompletteras med information om begränsningen i totalhöjd.

Halmstad Energi och Miljö AB

Området lämpar sig för samordnad avfallshantering genom sopsug. HEM önskar separera ev. sopsugsterminal och transformatorstation. Sopsugsterminalen placeras vid Hemköps lastområde och transformatorstationen placeras på norra sidan av torgytan.

Kommentar:

Planförslaget överensstämmer med HEM:s önskemål.

YTTRANDEN UTAN ERINRAN

Byggnadsnämnden
Barn- och ungdomsförvaltningen
Socialförvaltningen
Hemvårdsnämnden
E:on Elnät.
Skanova Telia Sonera Sweden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH BOENDE

Med anledning av att flera skrivelser berör samma frågeställningar så redogörs för respektive sakägares synpunkter men kommentarerna sker samlade i slutet. I de fall frågeställningarna berör unika och till fastigheten/sakägarens särskilda förhållanden ges svar i direkt anslutning till skrivelsen.

Anders Samuelsson, Äringsvägen 33

Som delägare i Nyhemsgrillen ser och hör jag hur de boende är för-
tvivlade över detta förslag. Det är redan idag problem med parkering-
ar, det finns boende som i dag inte har någon parkering. Hur blir det
om 150 till flyttar in. Parkeringsgarage är lösningen, men vid frågan
om nerfart till garaget, så fick jag inget svar. Ni pratade om att an-
vända Willys nerfart för varutransport. Denna nerfart används idag av
lastbilar och långtradare med släp. Hur ska det fungera med en infart
till ett parkeringsgarage?

Att smalna av Föreningsgatan verkar inte genomtänkt. Det är trångt
redan idag med personbilar och lastbilar med släp.

Nyhem klarar inte av ett HÖGHUS på denna lilla plats. Idag finns det
två bänkar för de boende att sitta på och en lekplats för barnen. 150 till
ska dela på detta, om det nu finns plats för en lekplats???

Kommunens vision om Halmstad 2020 bygger på demokratiska vär-
den. Att ha möjlighet till delaktighet och inflytande. Till nästa genera-
tion ska vi lämna över ett samhälle med bra miljö. Mer folk och mer
trafik på en liten yta. Är det vad nästa generation vill ha?? Frisk luft,
gröna ytor och att inte bo på varandra tror jag de vill ha.

Nyhemsgrillen har funnits i 40 år och vi har 9 timanställda. Var även
mån om de arbetstillfällen som finns för ungdom.

Foton bifogas yttrandet som beskriver närområdet.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

Berit Andreasson, Äringsvägen 33

Driver Nyhemsgrillen sedan 40 år tillbaka, har 9 anställda. Många boende på Nyhem är förtvivlade över bygget som kommer att fördärva deras ålderdom med att ta ifrån deras utsikt och det lilla grönområde som finns. Ni borde värna om dem som ej kan ta sig till Galgberget eller stranden. Om Föreningsgatan smalas av kan man inte parkera på bägge sidor som man gör idag. Hur ska det fungera i området? Mäniskor ska bo på en arbetsplats med störande maskiner.

Nyhemsgrillens framtid är det ingen som sagt något om, Jana föreslår att ha gatuköket i det nya huset men det är inget alternativ för oss. Tror inte det är bra eftersom vårt koncept är att sälja utan att ha inneservering. Hur kommer folk i huset att reagera över bilar, matos, folk sent in på kvällarna?

Protestlistor mot höghus bifogas med namnunderskrifter ca 946 st.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

Yvonne Bergendorff, Lars Ericsson, Föreningsgatan 6

Vi befarar att ett så stort husbygge genom den ökade biltrafiken, som redan nu är omfattande, skulle belasta miljön både ur hälsosynpunkt och när det gäller framkomlighet. När det gäller vår fastighet är vi rädda för att pålningsarbetet skulle kunna orsaka sättningar i grunden till vårt hus och att grundvattennivån skulle kunna påverkas. Vi har dessutom en rörelse knuten till vårt hem som fodrar lugn och ro och den verksamheten skulle försvåras mycket under byggtiden.

Kommentar:

Pålningsarbeten kan ske med olika tekniker vilket påverkar grad av störning under den begränsade pålningstiden. Slutligt val av pålnings-teknik görs efter genomförd detaljerad geoteknisk undersökning. Informationen om befintlig rörelse i närliggande fastighet som kan tänkas bli störd har lämnats till exploatör. Både före och efter pålningsarbeten sker kontroll av närliggande fastigheter.

I övrigt se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

Inga Olsson, Järnvägsgatan 10C

Ett höghus på Nyhem är för mig helt uteslutet.

Hänvisar även till tidigare yttrande där störningar under byggtid, ökad trafik och avgaser samt otillräckliga parkeringsmöjligheter framförs.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

Lena Seppä, Järnvägsgatan 10C

Protesterar bestämt mot ändring av detaljplanen för att bygga ett höghus med 16 våningar. Den lilla markytan som idag består av gatukök samt lekplats med grönområde behöver bevaras i nuvarande utformning. Vid Öppet Hus 20 okt. talades bl. a om att det går att förtäta bebyggelsen kring Nyhem. Jämförde bl. a med Nissastrand som har ett högre antal boende per kvadratmeter. Det är som att jämföra ”äpplen med päron”, Nyhem består av blandad bebyggelse med hyreshus och en- och flerfamiljshus, samt affärer mm. Nissastrand består nästan uteslutande av hyreshus. Det säger sig självt att område med nästan uteslutande hyreshus har fler boende än där det är blandad bebyggelse. Ett höghus med 16 våningar passar inte in i miljön runt Nyhem, Giganten 5 m fl. det är heller inte särskilt skönt att bli av med solljuset under större delen av dagen, även om ”ni” uppger att det tar 29 min. för att solen skall passera ev. höghus. Men detta innebär inte att jag får solen tillbaka efter 29 min. på min balkong. Dessutom förstör huset min utsikt, hur roligt är det att bara se in i ett höghus? Förändra inte detaljplanen och bevilja inget bygglov.

Hänvisar till tidigare yttrande där bland annat trafiksituationen på omkringliggande vägnät, betydelsen att behålla grönyterna samt olämpligheten att bebygga denna mark framförs.

Kommentar:

Angiven exploateringsgrad som redovisades vid Öppet hus gällde kvarteret Giganten dvs befintligt område för flerbostadshus vilket innebär att samma typ av bebyggelse jämfördes.

I övrigt se under rubriken ”Samlade kommentarer” på sida 18.

Christina Nord, Järnvägsgatan 10C, Karin Schön Järnvägsgatan 8B

Utdrag från yttrandet

Det planerade höghuset passar inte in i befintlig miljö. Det kommer inte att ge stadsdelen en välbehövlig nysatsning eftersom det inte skulle innebära någon förbättring av området. Området i dag har redan en för hög förtätning med öppna vyer enbart åt sydväst och nordost och då endast högst upp i lamellhusen. Förslaget ger ytterligare förtätning där ljus- och vindförhållanden ändras radikalt för de kringboende. Illustrationerna av det nya husets skuggning av området visar inte hela sanningen och inte alla delar av dygnet.

Idag är vindförhållandena mellan Giganten 5 och 6 besynnerliga varför förutsättningarna för vindförhållandena bör utredas ytterligare.

Lägenheter mot sydväst kommer att få väsentligt minskat solinsläpp inte bara av höghusets beräknade skugga utan även av själva huskroppen. Redan idag finns stor insyn från intilliggande byggnader, nu kommer Giganten 6 att få insyn även från det nya husets lägenheter.

Trafiken i området kommer att öka markant både av boende, utökat handels- och kontorslokaler och sophantering vilket kommer att bli än mer störande eftersom gatorna planeras att bli smalare. Redan idag finns inte tillräcklig med parkeringsplatser för de boende, ett parkeringshus under mark kommer inte att avhjälpa. De föreslagna förändringarna av Föreningsgatans struktur är rent kosmetiska och skulle inte avhjälpa problemet, snarare förstärka det.

Sophanteringsrummen och återvinningsstationerna är redan i dag otillräckliga och situationen kommer att förvärras med nya lägenheter. Den tunga trafiken till/från dessa kommer att öka.

Det är viktigt att grönyta finns i närheten av hemmet där barn och vuxna kan vistas. Området kring Giganten 5 och 6 har idag en liten grönyta och den kommer att minska i samband med nytt hus, nya parkeringsplatser, underjordiskt garage och ökad trafik. Åldersstrukturen kommer därmed inte att förändras. I detaljplanen nämns åldersstrukturen vilket bör då vara något man ska ta hänsyn till. Även om den framtida åldersstrukturen i området inte har någon betydelse behöver även vi medelålders och äldre platser nära hemmet med gräsmattor, träd och andra växter.

En påbyggnad av Giganten 6 innebär en större renovering vilket innebär högre hyror med sämre, om höghuset byggs, ljusinsläpp. Den ökade trafiken, bristen på avskildhet och ljus till lägenheterna kommer sammantaget att minska attraktiviteten av lägenheterna som har balkong och fönster riktade mot det planerade höghuset. Detta är en fråga för fastighetsägarna men det påverkar även befolkningsstrukturen i området. Få vill betala dyrt för en utsikt över ett höghus när man kan hyra lika dyrt på Nissastrand och få utsikt över Nissan och Halmstad centrum.

Kommentar:

Sophanteringen sker samlat för höghuset och påverkar inte nämnvärt tunga transporter med veckotömningar. Närmsta återvinningsstation ligger vid kv Krusbäret ca 400m från planområdet.

I övrigt se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

Maj-Inger Persson, Järnvägsgatan 10 C

Tillsammans med hundratals andra hyresgäster har vi idag genom våra fönster utsikt av vida vyer över Laholmsbukten och det vidsträckta, öppna halländska landskapet. Politikerna säger att det nya huset blir "Tjusigt och väldigt förskönande för hela Nyhem och Halmstad stad. Förskönande för vem?". Vem är så intresserad? Kan det vara någon som inte bor på Nyhem? Kanske bor på landet? Kanske har en extra bostad i Spanien? Kanske slipper höghuset framför altanen i sin trädgård? Det nya höghuset kommer att förstöra hela vår sköna, luftiga, fria boendemiljö genom förtätning, skugga, insyn, buller av ännu mer trafik, otrivsel och oro för många äldre. Nyhemsgrillen bör få vara kvar på sin nuvarande plats. Den utgör en träffpunkt för både unga och

gamla. Bör finnas lämpligare plats för denna typ av förskönande.

Hänvisar till tidigare yttranden där det bl a lyfts att med den massiva kritik kring ett höghus som föreligger borde planerare och beslutsfattare inte gå vidare med planeringen, läget är fel. I yttrandena nämns störningar som befaras uppkomma under byggtiden och efteråt rörande trafik, buller, sol/skugga insyn mm. Frågan lyfts om nyttan att bygga på lamellhusen väger upp problemen för de boende under byggtiden.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

Marianne Dillberg, Sågaregatan 3

På Öppet hus blev jag lovade bilder på hur ljuset faller under vintermånaderna. Jag har ännu inte sett några bilder. Vintertid har vi mycket skugga på vår fastighet. Parkering är ett stort problem i området. Bilar från andra områden parkerar hos oss. Vintertid upptar snöhögar parkeringsplatser och det blir allmänt trångt.

Nyhemsgrillen ligger i farozonen. Denna fungerar som en levande samlingsplats i dag.

Järnvägsgatan kommer att få ökad belastning. Förstår inte hur bilarna från husen ska kunna backa ut från sina tomter. De befintliga lamellhusen är placerade vilket innebär att de inte skuggar varandra. Nu vänder man upp och ned på detta.

Känns som att detta byggförslag gjordes bara för att man skulle kunna sälja av området och få en högre vinst. Man tänkte ej på de boende i området. Människan behöver ljus och grönområden. Hur ska vi tro på politiker när vi ser hur det gått med skolan, sjukvården, åldringsvården. Ta ansvar, tänk efter innan och agera nu!!!

Kommentar:

Ytterligare studier har gjorts efter Öppet hus gällande vintersolståndet (20 dec för kl 9, 12, 15 och 17) och översänts. Dessa visar att det högre husets skugga inte påverkar skuggförhållandena för fastigheterna norr om Järnvägsgatan då befintliga hus redan skuggar dessa fastigheter.

Jana Fastigheter har för avsikt att uppföra en byggnad på Giganten 5 samt förvalta densamma.

I övrigt se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

Rosi Magnusson & Hans Svensson, Järnvägsgatan 11

Det är viktigt att den goda livsmiljön och höga livskvalitén som Halmstad har att erbjuda inte försämras pga. kortsiktigt tänkande som skapar långvarig otrivsel och förstörelse. Därför säger vi nej till den

föreslagna förtätningen av Nyhemsområdet och förslaget gällande rubricerade detaljplan. Vi säger nej till förtätning av ett av Halmstads redan mest tätbebyggda områden både genom ett nytt höghus och påbyggnaden på två av lamellhusen. Detta leder till ännu större skuggning av våra hus. Redan idag skuggas våra fastigheter av 8-våningshusen. Blir de ännu högre, blir det ännu mörkare, speciellt på vinterhalvåret.

I ”samlade kommentarer” i utlåtande från Samhällsbyggnadskontoret 2011-05-17 kan man läsa att ”De tankar om stadsbyggande som florerade under 60-talet var bland annat att skapa lägenheter med mycket ljusinsläpp och god standard”. Vi hoppas att det inte nu på 2010-talet blivit omodernt med mycket ljusinsläpp utan att ni avstår från att ändra detaljplanen enligt förslaget.

Vidare står det att ”Ett högre hus.....kommer att bli ett landmärke för Nyhems stadsdelscentrum. Bedömningen är att en högre byggnad passar in i denna redan storskaliga miljö”. Ingen av oss önskar ett ”landmärke”. Vad ska det vara bra för? Nyhemsgrillen är vårt ”landmärke” som fungerar som en populär samlingsplats för de boende i området. Bedömningen att en högre byggnad passar in i denna redan storskaliga miljö tycker vi är befängd-stort ska förstöras med ännu större?

En allvarlig konsekvens av en eventuell förtätning i området är trafiksituationen som redan idag är bekymmersam för oss som bor på Järnvägsgatan. Vi föreslår att denna situation snarast möjligt åtgärdas genom att sänka hastigheten på Järnvägsgatan till 30 km/h, fler säkra övergångsställen, skyltar sätts upp som informerar om att det finns människor som bor i området och har sin in- och utfart till Järnvägsgatan.

Människor behöver sol, ljus, grönska och mänskliga bostadsområden- inte asfalt, höghus och hårdtrafikerade vägar.

Kommentar:

Ytterligare studier har gjorts efter Öppet hus gällande vintersolståndet (20 dec för kl 9, 12, 15 och 17). Dessa visar att det högre husets skugga inte påverkar skuggförhållandena för fastigheterna norr om Järnvägsgatan då befintliga hus redan skuggar dessa fastigheter.

Frågan kring Järnvägsgatans hastighetsbegränsning samt behov av skyltar för att uppmärksamma trafikanter om bef in- och utfarter har överlämnats till Teknik- och fritidsförvaltningen som sammantaget bedömer behovet av åtgärder.

I övrigt se under rubriken ”Samlade kommentarer” på sida 18.

Laila Möller, Järnvägsgatan 10C

Det finns ej tillräcklig med parkeringsplatser på Nyhem och folk parkerar numera på Willys kundparkering kvälls- och nattetid. När höghuset har byggts blir det flera hyresgäster som ska ha parkeringsplatser. Alla har inte råd att hyra bilparkering i höghuset. Stoppa höghuset i tid, vad ska folk tänka om oss i framtiden när de ser hur husen placerats.

Hänvisar till tidigare yttrande som bl a berör störningar under byggtiden, ianspråktagande av grönytor, insyn, skymd utsikt, sol/skuggförhållanden.

Kommentar: Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

Susanne Lansdorf Barba, Sperlingsgatan 37

Fastighetsägarna utmed Järnvägsgatan 6:6 och Kanonen 13-8 har bildat *Nätverk Giganten* och lämnar synpunkter angående den planerade effektiviseringen av parkeringen Järnvägsgatan/Giganten.

Boende upplever redan idag trafiken som störande. Med en utökad parkering vid Giganten uppskattas siffran till 5000 fordonsrörelser per dygn! Ombyggnaden av parkeringen innebär ett markant ökat buller och en högre risk för ohälsa hos de boende. Dessutom ökar risken för fasadskador på de berörda fastigheterna med tanke på markvibrationerna

Vi yrkar på att detaljplanen, innan antagande och laga kraft, ska ta med i beräkningen Halmstad kommuns bekostande av nya ljuddämpande fönster på alla husgavlar vända mot Järnvägsgatan hos de fastighetsägare som önskar detta. Bullermur ska placeras mellan Gigantens parkering och Järnvägsgatan för att minska ljud och ljus från bilar som använder parkeringen. Hastigheten ska ändras från 40 till 30 på den berörda sträckan. Vi yrkar på att ingen av de berörda fastighetsägarna ska bli utsatta för direktriiktande strålkastare eller accelerationsbuller. För att undvika ökade fordonsrörelser på Järnvägsgatan bör det endast finnas två st. på- och utfarter till parkeringen och de bör vara placerade mot Föreningsgatan samt längst ned på Järnvägsgatan vid fastighet Kaptenen. Ut- och infarter ska således inte vara placerad mitt framför någon av fastigheterna på Järnvägsgatan.

Flera tillbud har skett på Järnvägsgatan, busstrafiken har ökat och tillsammans med ökad personbilstrafik från parkeringen kommer situationen att bli svår för gångtrafikanter, cyklister och boende och vi varnar för ökade tillbud. Med hänsyn till den information Halmstad kommun går ut med att hastighetsgränserna ska bidra till ökad trafiksäkerhet, minskat buller och att hastigheten ska vara väl balanserad mot boendes anspråk bör den berörda sträckan på Järnvägsgatan ha hastigheten 30 km istället för 40 km.

Hänvisar också till tidigare yttrande där det skrivs att inget höghus ska byggas, att det redan är problem med parkeringsplatser samt att byggtiden kommer medföra stora olägenheter för de boende.

Kommentar:

Trafikräkningar har genomförts på Järnvägsgatan 2008 och visar på ca 2000 fordonsrörelser/dygn. Planförslaget bedöms i sin helhet generera ca 700 fordonsrörelser där endast en del av andelen fordonsrörelser trafikerar Järnvägsgatan.

Parkeringsbehovet för planförslaget (samtliga befintliga och föreslagna bostäder och verksamheter) beräknas till ca 480 bilplatser. Planförslaget medger ca 520 bilplatser. Genom att effektivisera parkeringsområdet utefter Järnvägsgatan så kan minst 35 nya bilplatser skapas. Tillkommande fordonsrörelser på Järnvägsgatan, bl a från tillkommande bilplatser, bedöms inte kunna påverka bullersituationen nämnvärt.

Slutlig utformning av parkeringsområdet avgörs inte i detaljplanen. Först vid detaljprojektering inför en förändring kommer bl a avvägningar gällande ljuskäglor, lämpliga in- och utfarter klarläggas.

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

Margaret Larsson, Järnvägsgatan 6 c

Yttrandet följer i sin helhet nedan.

Till Byggnadsnämnden i Halmstad.

Halmstad 111111 kl.11

**Ärende: Stadsplaneändring vid Nyhemstorg.
Det gäller höghuset !!**

HALMSTADS KOMMUN Kommunstyrelsen 2011 -11- 16 Dnr <i>KS 2011/0191</i>
--

VARFÖR kommer detta upp igen? Förslaget borde ha skrotats!

Klumpa inte ihop en massa människor. Vi har nog med problem här med inbrott osv. Tänk på alla nya problem som kommer att uppstå. Av erfarenhet vet vi att familjer med problem vill flytta till nya områden, i förhoppning att det ska bli bättre. Men de flyttar och tar med sig sina problem o träffar andra med problem, Vilket gör att det alltid blir ännu värre rent socialt.

Jag har nu en fin utsikt med rymd. Låt det så förbli! Låt oss andas och trivas. INGET GETTO! TACK!!

Parkeringsplatsen är också härlig med liv o rörelse och rymd.

Träng inte ihop oss!!

Halmstad är en mycket vacker stad, låt den förbli det.

Sol. Rymd och utsikt är vad jag och alla eftersträvar inte att vara inklämda i ett getto

Bygg bortåt Högskolan , där kanske ett helt höghusområde skulle platsa!

Jag har bott här i snart fem år, men är helt emot förslaget.

Jag har ännu inte träffat någon, som tycker förslaget är bra, men folk i allmänhet kommer sig inte för att offentligt säga sin mening.

Halmstad 111111

Hoppas ni begrundar vad jag skrivit. Tänk några gånger till, Det kanske lönar sig.

Vänliga hälsningar

Margaret Larsson Järnvägsgatan 6 c

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

Kommunstyrelsen	HALMSTADS KOMMUN	Datum	Jörgen & Anne-Christine	1(2)
Box 153	2011 -11- 14	11 11 13	Josefsson	
301 05 Halmstad	Dnr	HALMSTADS KOMMUN	Nyhemsg 20	
Tfn		Kommunstyrelsen	302 49 Halmstad	
Fax 0		2011 -11- 14	Tfn 035-106178	
Mob		Dnr	Fax 035-106178	
		KS 2011/0191	Mob 0738-302372	

Yttrande över Detaljplan Giganten 5 m fl, Nyhem

Det finns inte en enda Nyhemsbo som vill ha Er politikers högstaende STAKE att glo på!

Det är helt uppenbart att Ni politiker ombad JANA till att köpa marken där staken var planerad att uppföras. Den rätte köparen till denna osunda byggnation trodde Ni politiker att JANA var eftersom *chefen spelar Bridge* med Er störste antagonist Maj-Inger Persson. Ni politiker trodde att JANA skulle kunna övertala eller "köpa Maj-Inger" till tystnad. Det framgick klart och tydligt 2008 för oss att denna byggnation skulle JANA bara genomdriva för att hjälpa sina politiska bundsförvanter, men samtidigt slängde JANA skit på en politiker. Vi har aldrig tyckt illa om att JANA köpt fastigheter här på Nyhem, men vi accepterar aldrig att JANA går Er politikers ärende. *Det som görs eller skall göras skall vara bra för oss alla Nyhemsbor.*

Det skall föreligga behov av en sådan här byggnad för oss Nyhemsbor om den skall uppföras och det gör det inte utan endast för Er politiker och JANA, dessutom bor ingen av Er här på Nyhem, så själva drabbas Ni inte av eländet.

Detaljplanen Giganten 5 m fl är ett mycket dåligt förslag för oss Nyhemsbor och inte ens bra för affärsrörelserna Willys och de som är vid Nyhemstorg. *Det som tillför mest kunder till dessa företag* är att det byggs en *in- och utfarts-rondell* mellan Laholmsvägen och Föreningsgatan. Vad eventuellt höghus tillför i kunder är *bara marginellt* eftersom de rika handlar på ICA MAXI och andra större varuhus här i Halmstad. *Sossarnas fattiga väljare har inte råd att hyra dessa Staklägenheter.* Hyran för dessa lägenheter kommer med all säkerhet att ligga i prisintervallet 4000- 6000 kronor mer än normal hyran för samma storlek i Halmstad. Därför kommer det till största delen vara företag som hyr dessa lägenheter, men nu i konjunkturedgången blir det säkert svårt att få alla lägenheterna uthyrda.

Barnen till föräldrarna som bor i de stora befintliga fastigheterna i området har lika stort behov av grönområde till att leka och vistas i som Era fina barn som bor i egna hus i de *besuttna* områdena. *Var vänlig ta hänsyn till detta!*

Någon förtätning av Nyhem har vi Nyhemsbor inget behov av, Beakta detta!



Nu har verkligen Willys snyggat upp Hemköps gamla parkering och tagit bort gräskanter med träd som bara samlade skräp till ingens glädje. Nu försöker Ni politiker åter föra dit dessa skräpsamlingsytor med träd utmed Willys parkering. **Trist skapelse till ingens glädje eller nytta!**

Bygg rondellen som vi föreslog i vårt detaljplansförslag *Gasen 1, 09 11 23* som finns på Annes hemsida: www.annejosefsson.wordpress.com och som förmodligen också gömts undan i kommunens arkiv.

Ta bort genomfartsgatan och parkeringarna mellan Lahlmsvägen och Willys. Det kommer att fungera alldeles utmärkt med att bilarna kör ut via den nya rondellen på Laholmsvägen och in via Järnvägsgatan eller tvärtom.

Godsmottagningen till Willys har inte förbättrats eller lösts på ett bra sätt för stora transporter. Det är alldeles för krångligt att komma dit. **Tänk till och lös problemet!** Om det inte hade varit fult med ett varuintag till Willys utmed genomfartsgatan så hade det varit en bra lösning på problemet.

Nyhems stora parkeringsproblem har Ni inte löst med denna Er detaljplan.

Pålning skadar närliggande hus till STAKEN!

Nyhems fängelse är Järnvägsgatan 6: as lägenheter längst ner närmast Willys. Vad kan de se mer än väggar och tak i skuggan redan nu!

Hyrorna per m² för de skuggade o utsiktsminskade lägenheterna skall sänkas med lika mycket som hyrorna i STAKEN överstiger normalhyran per m².

Vi begär att det byggs STAKAR i västerläge intill Era egna politikernas villor och bostäder så kanske Ni fattar hur en sådan högstående STAKE negativt påverkar oss Nyhemsbor!

Någon MINNESSTAKE har vi på Nyhem inget behov av utan endast Ni politiker och JANA!

Se hur viktigt det är för JANA och Er politiker att de översta lägenheterna i STAKEN får en vidunderlig UTSIKT över staden till havet. **Därför har Ni två höjder på STAKEN!** Men lika viktigt är det inte för Er att de befintliga lägenheterna i husen **kring STAKEN har samma goda utsikt!**

Vi med stor empati för Nyhem.



Kommentar:

En trafiklösning (cirkulationsplats) bedöms inte utgöra ett bättre alternativ för att öka kundunderlaget till Willy's.

Detaljplanen berör inte hyresnivåer utan ger förutsättningar för en byggnation. Marknaden står för avvägningen om den ekonomiska satsningen och avgör även kommande prissättning och hyresnivåer.

Se i övrigt under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

ÖVRIGA INKOMNA SKRIVELSER

Johanna Grytell, Hertig Knutsg. 26, Tilda Ekener, Barnhemsg. 2B, Annelie Malmgren Malcusg. 10, Erika Johansson Styrman sv. 8, Mia Nilsson Enslövsv. 8A, Johanna Rääf Pilefeltsgatan 41 .

Anställda på Nyhemsgrillen som motsäger sig höghusbygget. Får varje dag höra hur ledsna de boende är att utsikten förstörs och att lekplatsen försvinner. Anser att området är mycket trafikerat redan idag och att bygget kommer att öka trafiken och att det blir ont om parkeringsplatser. Vill inte att arbetsplatsen flyttas, det vill inte våra kunder heller. Vill bevara ett av de äldsta gatuköken i Halmstad.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

Susanne Andreasson, Sjögången 29

Anställd på Nyhemsgrillen sedan 20 år tillbaka. Nyhemsgrillen är ett företag som går bra och har många anställda. Det är också en samlingsplats dag- och kvällstid för många, unga som gamla. Hur blir barnens livskvalitet om gröntan blir mindre och fler som ska dela på den.

Det stora problemet är all trafik och de svårigheter som redan idag finns med att hitta parkeringsplatser.

Bygget är helt orimligt tänk på alla som bor i området.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

Sandra Andreasson, Westmansgatan 7

Det finns många anledningar till varför det inte ska byggas ett stort hus på denna plats. Nyhemsområdet är redan hårt trafikerat och det är ont om parkeringsplatser.

Som anställd på Nyhemsgrillen känns det fruktansvärt att behöva gå i ovisshet om vad som kommer att hända med oss och våra jobb. Anser att Nyhemsgrillen har ett stort värde för de boende i området. För de boende och området är Nyhemsgrillen en trygghet. Är inte livskvaliteten viktig för de på Nyhem?

Jag blir oerhört besviken när kommunen inte stöttar välfungerande företag som bedrivits i över 40 år på Nyhem. Vi är många tjejer som arbetar på Nyhemsgrillen och jag känner mig inte ett dugg värd som arbetare när det kommer planer som gör att hela verksamheten kan gå i kras! Det som gör mig ännu mer ledsen är att det är min mormor som bedriver verksamheten vilket gör det extra betydelsefullt och angeläget för hela min familj.

Våra kunder vill absolut inte att det ska bli något höghus. När gruppen "rädda fetegretas" gjordes på Facebook hade vi över 4000 som gick med i gruppen på en vecka, det säger väl en hel del. Även socialdemokraterna på öster säger nej till förslaget om bygget så också länsstyrelsen!

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

Anna Greta Augustsson, Andersbergssringen 78

Snälla, snälla bygg inget höghus på Nyhem. Jag har arbetat i 33 år på Nyhemsgrillen och vill att den ska finnas kvar på samma plats. Jag förstår inte våra folkvalda som tänker bygga ett höghus på denna lilla yta. Med all trafik som finns till Willys och Nyhems torg och alla dessa lastbilar som ska leverera varor till Willys. Jag bor inte i området men jag tycker synd om alla som ska leva med all trafik, avgaser och ljud och inget grönområde, ingen lekplats. Folk kommer inte att våga släppa ut barnen om det ska bli en arbetsplats i flera år med vad allt det innebär.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 18.

SAMLADE KOMMENTARER:

Stadsförnyelse

Den föreslagna stadsförnyelsen av Nyhems centrum har flera syften. Övergripande handlar det om att tillskapa fler bostäder i Halmstad. Genom att förtäta i befintlig stadsmiljö kan infrastruktur nyttjas, handel och service får ett ökat kundunderlag och möjligheterna till hållbara transporter (gång, cykel, buss) förbättras. Nyhems centrum har potential att utvecklas på ett långsiktigt bra sätt.

Planförslaget för kv Giganten 5 m.fl bedöms ligga i linje med förslaget till fördjupad översiktsplan för staden som anger förtätning och blandning som en strategi.

Att blanda olika funktioner (bostäder, handel, service) i ett hus eller i ett område gör att det finns förutsättningar för liv och rörelse under en större del av dygnet.

Trafik, parkering och parkeringsgarage

Befintlig infrastruktur bedöms klara förväntad trafikökning från föreslagna utbyggnad. Idag sker trafiken mycket på bilarnas villkor och det finns behov av att med t ex förändrad utformning av gatorna i större utsträckning prioritera gående och cyklister. Med tydligare utformning kan även orienterbarhet och trafiksäkerhet förbättras.

Hela området har en mycket god lokalisering nära service, handel samt kollektivtrafik. Kommande resecentrum ger mycket god närhet till såväl lokal som regional kollektivtrafik.

Parkeringsbehovet är beräknat till cirka 480 bilplatser. Det inkluderar ett visst samnyttjande. Enligt illustrationskartan innehåller planförslaget cirka 520 parkeringsplatser. Då byggrätten för bostäder närmast Willy's parkering tagits bort har ytterligare marginaler skapats. För höghuset kommer parkering ske i källargarage under huset och under del av gården vilket tillgodoser parkeringsbehovet.

Samordningen av lastning/lossning för Willy's och in- och utfarten till planerat parkeringsgarage är möjlig då dessa båda intressen särskiljs. In- och utfarten till p-garaget kommer att behöva gå djupare än marknivåerna vid lastbryggan vilket tillskapas med en avskild brantare ramp. Varutransporterna blandas således inte med trafiken från p-garaget.

Allmän platsmark, Föreningsgatan

Planområdet är lokaliserat till befintlig stadsmiljö med övervägande hårdgjorda ytor. I samband med utbyggnaden sker en förnyelse av gatumarken. Del av Föreningsgatan smalnas av, ges ny beläggning och eventuellt höjs upp. Nya träd (9 st) föreslås planteras som avgränsning mellan gång- och cykelbana samt parkeringsplats.

Föreningsgatans avsmalning gäller för delen omkring Willy's parkering och syftet är att bl a öka trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter. Illustrationen är anpassad efter nödvändiga kurvradier mm. Avsmalningen påverkar inte befintliga dubbelsidiga parkeringsplatser utefter Föreningsgatan.

Stadsbild

Kvarteret Giganten med dess 8-vånings lamellhus uppfördes under 1960-talet. Området präglas idag av en storskalighet som främst uttrycks genom de fyra lamellhusen. De tankar om stadsbyggande som florerade under 60-talet var bland annat att skapa lägenheter med mycket ljusinsläpp och god standard. Den traditionella kvarterstrukturen bröts upp och husen placerades i ett friare mönster. Biltrafiken gavs ofta generösa ytor och hade vanligtvis företräde framför gående och cyklister.

Ett högre hus, som högst föreslås ett 14/16-våningshus, kommer att bli ett landmärke för Nyhems stadsdelscentrum. Bedömningen är att en

högre byggnad passar in i denna redan storskaliga miljö. Föreslagna byggrätter kring parkeringsytan (Giganten 1) kan när de förverkligas skapa välbehövliga "väggar" till rummet/stadsmiljön.

Vyer, sol- och skuggverkan samt vind

Kompletterande sol- och skuggstudie gjordes inför Öppet hus 20 oktober 2011. Sol- och skuggstudierna visar vår- och höstdagjämning (runt 20 mars och 20 september), 20 juni för klockslagen 9, 12, 15, 17 och 19. Vyerna visar att skuggan från det högre huset förflyttar sig förbi på ca 1h. Ytterligare studier har gjorts efter öppet hus gällande vintersolståndet (20 dec för kl 9, 12, 15 och 17) och dessa visar att det högre husets skugga inte påverkar skuggförhållandena för fastigheterna norr om Järnväggsgatan då befintliga hus redan skuggar dessa fastigheter. Däremot skuggas långfasaden på Giganten 5 som vänder sig mot höghuset.

Kompletterande perspektiv gjordes efter Öppet Hus 20 oktober som beskrev vyn från gaveln på Giganten 6

Vindförhållandena inom ett område påverkas bl a av "väggar och golv" dvs byggnadernas fasader, markförutsättningar och vegetation. Vindförhållandena behöver beaktas men säkerställs inte i detaljplane-processen utan i kommande skede, projekteringsfasen av byggnaden och när markplaneringen görs.

Exploateringsgrad, markanspråk, grönytor/lek

Exploateringsgraden ökas till ca 1,35 i planområdet i jämförelse med ca 2,8 på Nissastrand och ca 1,5 på Söder. Stadsdelen Söder ligger på ungefär samma avstånd från centrum.

Befintligt gatukök och omkringliggande hårdgjord yta utgör ca 230 kvm, föreslagen illustration visar en byggnad som tar i anspråk ca 450 kvm. Grönytan minskar i motsvarande grad. Exploateringsavtalet säkerställer ändå att områden för lek tillgodoses inom fastigheten Giganten 5. Närmsta större bostadspark inom kv Klotet ligger mindre än 100 m från planområdet i nordostlig riktning.



Bild 1. Inom fastigheten Giganten 5 medger planförslaget en byggrätt om maximalt 6600kvm bruttoarea ovan mark. Denna sammanlagda våningsarea får placeras inom en 800kvm stor yta (31x26m). Illustrationerna till planförslaget visar en byggnad som i bottenplanet tar i anspråk ca 450kvm. Befintlig gatukök och omkringliggande hårdgjord yta utgör som jämförelse en yta om ca 230kvm.

Byggtiden

Viss störning under uppförandet av en större byggnad är ofrånkomlig. Byggnationen kommer i huvudsak att ske under normalarbetstid, kl 7 - 16, vardagar. Trafik till byggarbetsplatsen är kopplad till dessa tider.

Pålningsarbeten kan ske med olika tekniker vilket påverkar grad av störning, slutligt val görs efter genomförd detaljerad geoteknisk undersökning. Informationen om befintlig rörelse i närliggande fastighet har lämnats till exploatör. Både före och efter pålningsarbeten sker kontroll av närliggande fastigheter för att konstatera ev förändringar.

Nyhemsgrillen

Nyhemsgrillens framtid ligger i fastighetsägarens skyldighet att lösa gentemot hyresgästen. Dessa diskussioner förs mellan Jana fastigheter och Nyhemsgrillen.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande kompletteringar av planförslaget:

- Bostadsändamålet tas bort för byggrätten vid Willy's parkering och ersätts av planbestämmelse HKC med sänkt byggnadshöjd till 7.0m. Gäller även övrig lågdel av handelshuset.
- Bestämd nockhöjd om 7.0 m för område som i samrådsförslaget betecknades BHKC men som nu betecknas HKC.
- Planbeskrivningen kompletteras med information angående flygets totalhöjd.
- Planbeskrivningen kompletteras med fler bilder som visar sol-/skuggförhållanden
- Planbeskrivningen kompletteras gällande miljö kvalitetsnormerna NO_x samt partiklar.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med information angående reglering av parkeringen.
- Illustrationskartan kompletteras med text angående överföring av kvartersmark.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Fördröjning av dagvattnet på kvartersmark säkerställs genom exploateringsavtal ej som planbestämmelse.
- Friytor inkl lekytor förs in i exploateringsavtal, ej som planbestämmelse.
- Att en högre byggnad om 16/14 våningar inte föreslås uppföras på kv Giganten 5.
- Att påbyggnad av Giganten 6 och 7 inte tillåts.

FÖRTECKNING ÖVER SAKÄGARE / BOENDE / NÄRINGSIDKARE SOM
FRAMFÖRT ERINNINGAR

med besvärsmätt	
Namn	Fastighet
SATS Halmstad	Järnvägsgatan 4 a, 302 49 Halmstad
Inga Olsson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Margareta Hägg	Järnvägsgatan 8 A, 302 49 Halmstad
personal Nyhemsgården	Föreningsgatan 5, 302 49 Halmstad
Ulla-Britt Winge	Smedjegatan 23, 302 49 Halmstad
Beatrice Gubélius	Sågaregatan 6, 302 48 Halmstad
Lena Seppä	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Stefan och Jerker Olsson	Järnvägsgatan 19, 302 49 Halmstad
Hans Svensson	Järnvägsgatan 15, 302 49 Halmstad
fam Gubélius	Sågaregatan 6, 302 38 Halmstad
Frillsö KB (Giganten 4)	N Vägen 7, 302 31 Halmstad
Marianne o Peter Dillberg	Ljus & Dekor i Halmstad AB Skallebackavägen 21, 302 41 Hstd
Gunvor Mattsson	Smedjegatan 24, 302 49 Halmstad
Mia o Anders Nilsson	Smedjegatan 21, 302 49 Halmstad
Ingrid Jansson	Smedjegatan 22, 302 49 Halmstad
Lennart Johansson	Smedjegatan 25, 302 49 Halmstad
Birgit o Bert Linton	Smedjegatan 26, 302 49 Halmstad
Hans Persson	Smedjegatan 28, 302 49 Halmstad
Gert Carlsson	Smedjegatan 27, 302 49 Halmstad
Arne Carlsson	Smedjegatan 30, 302 49 Halmstad
Eva o Gert Svensson	Smedjegatan 31, 302 49 Halmstad
Monica o B-R Johansson	Järnvägsgatan 26, 302 49 Halmstad
Ann-Sofie Berg	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Lars Berg	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Maj-Inger Persson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Laila Möller	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Gunborg Brattlöv	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Per Bengtsson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Birgit Johansson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Lars Ordrup	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Tina Borup	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Anneli Johansson	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Monica Larsson	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Margareta Öhman	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Leif Jernsby	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Berit Andreasson	Äringsvägen 33, 302 53 Halmstad
Rosi Magnusson	Järnvägsgatan 15, 302 49 Halmstad
Nils Nilsson	Järnvägsgatan 8 C, 302 49 Halmstad
Margaret Larsson	Järnvägsgatan 6 C, 302 49 Halmstad
Jörgen Josefsson	Nyhemsgatan 20, 302 49 Halmstad

med besvärsmätt	
Namn	Fastighet
Anne-Christine Josefsson	Nyhemsgatan 20, 302 49 Halmstad
PRO Öster	ordf Viking Rane Margaretagatan 36, 302 66 Halmstad
Anders Samuelsson	Äringsvägen 33, 302 53 Halmstad
Sandra Andreasson (anställd Nyhemsgrillen)	Sjögången 29, 302 53 Halmstad
Anna Greta Augustsson (anställd Nyhemsgrillen)	Brohem Fyllebro, 302 60 Halmstad
Lisa Andreasson	Furuvägen 10, 302 44 Halmstad
Susanne Andreasson (anställd Nyhemsgrillen)	Sjögången 29, 302 53 Halmstad
Christina Nord	Järnvägsgatan 10C, 302 49 Halmstad
Karin Schön	Järnvägsgatan 8B, 302 49 Halmstad
Yvonne Bergendorff	Föreningsgatan 6, 302 49 Halmstad
Lars Ericsson	Föreningsgatan 6, 302 49 Halmstad
Anna Greta Augustsson (anställd Nyhemsgrillen)	Andersbergsringen 78
Johanna Grytell (anställd Nyhemsgrillen)	Hertig Knutsg 26, 302 60 Halmstad
Tilda Ekener (anställd Nyhemsgrillen)	Barnhemsgatan 2B, 302 94 Halmstad
Annelie Malmgren (anställd Nyhemsgrillen)	Malcusgatan 10, 302 69 Halmstad
Erika Johansson (anställd Nyhemsgrillen)	Styrmanvägen 8, 312 72 Skummeslöv
Johanna Rääf (anställd Nyhemsgrillen)	Pilefeldtsgatan 41e, 302 67 Halmstad
Mia Nilsson (anställd Nyhemsgrillen)	Enslövsvägen 8A, 302 69 Halmstad
Nätverk Giganten	kontaktperson: Susanne Lansdorf Barba, Sperlingsgatan 37, 302 69 halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Ahlman
Tf Planchef

Sven-Olof Nilsson
Planstrateg

Utlåtande

Samhällsbyggnadskontoret 2011-05-17

Detaljplan för
kv Giganten 5 m fl
förnyelse av Nyhems stadsdelscentrum, Halmstad kommun

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §§. Endast skriftliga synpunkter inlämnade senast under utställningstiden och som undertecknats med namnunderskrift kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan (PBL 13:5).

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2006-06-21 § 250 genomförts under tiden 11 juli - 13 september 2006. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 23 augusti 2006 i Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset. Minnesanteckningar från samrådsmötet hålls tillgängliga på byggnadskontoret. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret samt på Halmstads kommuns webbsida under samrådstiden.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2007-11-14 § 496 genomförts under tiden 22 november 2007 - 23 januari 2008. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret samt i skyltfönster utmed Laholmsvägen. Planförslaget har även funnits på Halmstads kommuns webbsida under samrådstiden.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2008-04-23 § 174 genomförts under tiden 9 maj - 12 juni 2008. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Kungörelse var i Hallandsposten den 9 maj 2008. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt i utställningslokal i Rådhuset. Planförslaget har även funnits på Halmstads kommuns webbsida under samrådstiden.

Efter utställning 2008 har fastigheten Giganten 5 sålts och planförslaget skrevs inte fram för antagande.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER, NÄMNDER, STYRELSE

Länsstyrelsen

Det är angeläget att kommunen tillämpar Boverkets allmänna råd 2008:1 om Buller i planeringen. Bestämmelse om rumsplacering kan t ex vara aktuell. I övrigt ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

Handikapprådet (inkom efter utställningstidens slut)

Med tanke på områdets centrala läge är det attraktivt för såväl äldre som funktionshindrade. Framhålla vikten av att gångvägar inom området får en slät beläggning. Gatsten får absolut ej användas på gångytor. Viktigt att området utformas på ett sätt att förflyttning och orientering för synskadade underlättas. Det sker bäst genom naturliga ledstråk.

Vild cykelparkering gör att tillgängliga miljöer görs otillgängliga. Det är därför viktigt att det finns tillräckligt antal cykelställ. Gärna i en avvikande färg för att undvika snubbelrisk.

När det gäller själva fastigheterna och dess lägenheter bör en diskussion föras med fastighetsägarna om vilka åtgärder som kan vidtas för att förstärka kvarboendepincipen.

Det är också angeläget att kollektivtrafiken och dess hållplatser och gångvägar görs tillgängliga för funktionshindrade.

Kommentar:

Synpunkterna vidarebefordras inför projekteringsskedet.

Kommunstyrelsen

Har inget att erinra mot detaljplaneförslaget. Stadskontoret anser att upprättad detaljplan överensstämmer i stort med de intentioner som det ursprungliga uppdraget från kommunstyrelsen förespråkade. Förslagen komplettering med bebyggelse och upprustning av den yttre miljön i kv Giganten kommer stärka stadsdelscentrat Nyhems centrum och öka attraktiviteten för såväl boende som handel och service.

Kommentar:

Noteras.

Lantmäterimyndigheten

Utdrag ur yttrandet.

Det framgår i avsnittet om Teknisk försörjning att anläggandet av ett fördröjningsmagasin inom kvareret inte kan regleras genom bildande av gemensamhetsanläggning. Åtföljande anvisning om att sådant magasin bör tryggas som bihang till ledningsrätt för anslutande ledning från allmän plats saknas dock i genomförandebeskrivningen.

Möjligheten att göra det nya höghuset i kvarteret kan göras till föremål för 3D-fastighetsbildning nämns, men inget sägs om att byggnadens underjordiska garage i så fall skall inrättas som gemensamhetsanläggning för de berörda fastigheterna.

Ingenting har heller sagts om att E-områdena bör utgöra fristående fastigheter och således avstyckas.

Vad gäller parkeringsproblematiken, framför allt mot Järnvägsgatan, borde framgå av genomförandebeskrivningen att lagakraftvunnet anläggningsbeslut skall finnas (eller avtal om parkeringsköp eller exploateringsavtal), varigenom samtliga berörda fastigheter erhåller en tillfredställande parkeringslösning, innan bygglov ges.

Kommentar:

Behovet av ett nytt dagvattenmagasin vid Järnvägsgatan har ändrats och behöver nu ej anläggas. Ombyggnad och förstärkning av ledningarna kommer ske inom något år.

De föreslagna områdena för teknisk försörjning, E-områden, föreslås upplåtas genom nyttjanderätt.

Parkeringen vid Järnvägsgatan föreslås regleras i avtal med ett angivet andelstal för samtliga ingående fastigheter. Genomförandebeskrivningen har kompletterats.

Räddningsnämnden

Har inget att erinra mot detaljplanen. Vill dock påminna om att höga komplexa byggnader kräver särskilda brandskyddsåtgärder och vi önskar medverka vid kommande byggsamråd.

Kommentar:

Beaktas.

Skanova (Telia Sonera)

I området har Skanova kablar som kommer finnas på planområdet och dessa kablar vill vi ha i stort sätt i orubbat läge. Skulle det bli aktuellt med att flytta dessa kablar vill vi ha reda på detta minst 60 arbetsdagar före påbörjat arbete. Den ekonomiska ersättningen kommer vi i så fall att belasta den aktuella fastighetsägaren.

Kommentar:

Synpunkten vidarebefordras till samhällsbyggnadskontoret samt berörda exploitörer. Flytt av kablar skulle eventuellt kunna samordnas med omläggning av elledningarna.

Socialnämnden

Detaljplanen bör innehålla en bostad med särskild service i för personer med funktionshinder. Det bör avsättas 7 - 9 lägenheter för detta ändamål.

I detaljplanen borde det också, i ett eget tillgänglighetsavsnitt, framgå hur kraven på tillgänglighet skulle tillgodoses för personer med funktionshinder. Likaså borde det också framgå hur man planerar för att skapa en trygg närmiljö inom området.

Kommentar:

Önskemålet har framförts till fastighetsägaren.

Gällande regler och lagstiftning ligger till grund för den exakta utformningen av gångstråk, nivåer m.m. i projekteringsskedet. Detaljplanen reglerar inte detta.

Tekniska nämnden

Trafik/Gata/Belysning

Utmed Järnväggsgatan inom kv Giganten finns ett antal belysningsstolpar som är kopplade till det allmänna nätet. Dessa bör kopplas bort.

Tvärparkering mot gator skall av trafiksäkerhetsskäl om möjligt undvikas.

I förhandskopia till gestaltningsprogram föreslås annan belysningsarmatur och papperskorgar m.m. än kommunens standardtyper. Berörda standardtyper bör inarbetas i gestaltningsprogrammet.

VA-försörjning

Det tidigare samrådsyttrandet över dagvattenhanteringen måste än en gång betonas. De på detaljplanen utökade kraven på dagvattenhantering måste hanteras av respektive fastighetsägare inne på fastigheten.

Planekonomi och genomförande

Tekniska kontoret har i ett tidigt skede beräknat kostnaderna på allmän platsmark. Beroende på vad som beslutas i gestaltningsprogrammet kan kostnadsbedömningen eventuellt behöva revideras.

Beroende på när markombyggnaderna blir aktuella bör samordning ske mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Kommentar:

Det framtagna gestaltningsprogrammet från 2008 har reviderats på ett omfattande sätt. Planförslaget innebär i huvudsak en förnyelse av de allmänna delarna; gata, gång- och cykelväg. Inför projekteringsskedet formuleras och bestäms slutlig utformning, val av armaturer, vegetation, material etc.

YTTRANDEN UTAN ERINRAN

HEM

Barn- och ungdomsförvaltningen

Polismyndigheten

Miljö- och hälsoskyddskontoret

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH BOENDE

Margaret Larsson, Järnvägsgatan 6 c

Utdrag ur yttrandet

När ni bemöter mina invändningar i mitt tidigare brev hänvisar ni till folkhälso-, trygghets-, och demokratimässiga aspekter som ni hävdar talar för ert förslag. Jag förstår inte vad ni menar. Att använda generella positivt laddade ord som argumentationsknep förbättrar inte det faktiska förslaget ni har. Vilka undersökningar visar på att ert förslag förbättrar hälsan, ökar tryggheten och ökar demokratin i området. Vad menar ni förresten med demokrati? Blandar ni in detta begrepp, borde väl även de åsikter som kommer av de redan boende i området att ha minst lika stor betydelse som era, för om planen ska förverkligas.

Stora byggnationer påverkar vindens styrka och riktning. Detta blev framförallt tydligt då vindförhållandena runt Trade Center under stormen Gudrun blev så kraftiga att väggen på högskolebiblioteket rycktes ut.

Då jag flyttade hit var det utsikten och ljuset i lägenheten som tilltalade mig. Det kändes som en lägenhet att kunna åldras i. Sätts byggplanerna i verket kommer min utsikt att kraftigt begränsas och det underbara ljuset att försvinna. Det är ingen trivsel o integritet om grannarna kan se vad jag äter eller vem som är på besök.

Fler fordon innebär en större mängd utsläpp. Detta är inte acceptabelt då luften redan idag under vissa dagar känns förorenad.

Under byggarbetstiden kommer det att behövas kanske hundra parkeringsplatser för arbetarna! Var ska de finnas? Som det ser ut idag föreligger redan en brist av parkeringsplatser, framför allt för besökare. Att utöka antalet parkeringsplatser vid Järnvägsgatan är i och för sig bra, men jag har svårt att se hur dessa ska räcka till. Det medför väl en rejäl kostnad! Är det skattebetalarna, som ska stå för det?

Ni motiverar valet av plats för nybyggnationen med att den skulle öka Nyhems attraktivitet. Jag anser dock att Nyhem är attraktivt med sin "glesa" och varierande bebyggelse.

Kommunen har en del tomter i industriområdet runt högskolan och längs med Nissan bakom Östra Förstaden. Flytta några små industrier och planera t ex ett höghusområde där, det blir säkert en bra lösning och mera ekonomiskt fördelaktigt.

Lyssna på oss i sann demokratisk anda! Beakta våra åsikter!

Telefonsamtal, 2008-06-12

Tillägga att horisonten förstörs av det höga huset.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 13.

Maj-Inger Persson m fl, Järnvägsgatan 10 C

Utdrag ur yttrandet

Eftersom byggnadsnämnden fortfarande framhärdar i sin planering att möjliggöra uppförande av HÖGHUS 16 vån, känner jag mig tvingad att åter protestera bland över 2000 andra personer. Hur kan planerare och beslutsfattare i byggnadsnämnden och kommunstyrelsen totalt ignorera den massiva kritik som pågår? Ingen av de boende ser något positivt eller värdefullt med en förtätning. Bor vi tryggare här om vi får ett HÖGHUS?

En annan fråga som berör många boende är om den lilla nyttan av takbyggnationer på lamellhusen väger upp de stora problem som kommer uppstå under byggtiden? Fråga till beslutsfattare: "Har ni tänkt er in i situationen på plats hur det skulle vara att bo i området efter att HÖGHUSET uppförts?

Hänvisar till tidigare skrivelser.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 13.

Lena Seppä, Järnvägsgatan 10 C

Utdrag ur yttrandet.

Bygg inget höghus på det lilla grönområdet. Kommer ta all utsikt och tillgång till sol under större delen av dagen. Ett höghus med 16 vån passar inte i området på Nyhem. Bygg i så fall intill högskolan, där nog skulle passa bättre.

Vägarna kring Järnvägsgatan och Nyhems torg är inte heller anpassade för ökad trafik, vare sig det gäller privata eller varutransporter, eller räddningstjänst. Låt oss få behålla det lilla grönområdet vi har, området nyttjas av gammal som ung. Alla har inte möjlighet att ta sig till havet eller andra grönområden.

Marken där höghuset är planerat att byggas är ingen lämplig mark att bygga på, eftersom det huvudsakligen består av sand. Hur säkert blir det att ett så högt hus där?

Låt oss behålla kv Giganten 5 fritt från höghus. Hoppas detta beaktas när ni fattar ert beslut.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 13.

Dnr. Plan 35/05

Nytt yttrande över kommunstyrelsens högstående

STAKE! (Detaljplan för kv. Giganten m fl, Nyhems centrum, Halmstad)

Ge faen i att redigera våra skrivelser som Ni gjorde när Ni offentliggjorde vår förra om Er STAKE!

Vad gör Ni med alla militära byggnader om Regeringen lägger ner den militära verksamheten i Halmstad? Fortsätter ni med kapitalförstörelsen som Ni nu redan har påbörjat med av Kattegattgymnasiet och river också dessa militärbyggnader eller flyttar Ni möjligen dit Högskolan. Den enda verksamhet som är vettig att flytta från Kattegattsgymnasiets byggnader är Transport eftersom den stör sin omgivning med buller och dam. Så småningom blir det dags att flytta Träteknisklinje och Byggskolan. Byggskolan bör alltid ligga i tidigare industrilokaler så de har något att träna på att bygga om.

Varför planerar Ni inte längre än näsan räcker? Jo därför att Ni har tagit efter Göteborgarnas eviga oplanerade grävande.

Betänk vad lite ledig mark Ni har att bygga på i Halmstad!

Det finns nästan inte en kvadratmeter att bebygga!

Varför samordnar Ni inte hela förändringen av Nyhem? Det liknar Hipp som Happ!

Utan först tar Ni fram en detaljplan för den högstående STAKEN sedan skall Ni ta fram en för HÖGSKOLANS STUDENTVANDALERS HUS, Gasen 1 (Shellmacken).

Gör en ny detaljplan för hela Nyhem! Ta hänsyn till vad vi anfört i hela vår förra skrivelse 080131 och denna, men Ni slänger väl dem som vanligt i papperskorgen eftersom vi inte är några oljemiljadärer från Norge!

Förslag:

Ta bort korsningen Margaretagatan/Laholmsvägen del av 6:1

Gör en ny korsning Föreningsgatan/Laholmsvägen.

Kommentar:

Trafiken på Nyhemsgatan minskar till fördel för de som bor i Nyhemsgatans norra ände. Det är också till stor fördel för de som bor utmed Margaretagatan om den upphör att vara genomfartsgata till Stålverket och hamnen från Laholmsvägen. Det är betydligt vettigare att Kristian IV:s väg fyller denna funktion tills den evinnerliga Hamnleden är byggd.

Fyll igen den oanvända nedsänkta parkeringen samt varuintaget söder om Nyhemstorg, Gjutaren 1 södra del.

Byggytan för Studenthus består av södra delen av Gjutaren 1, delar av 6:1 (där nu trafiken från Nyhem mynnar ut till Laholmsvägen) och Gasen 1.

Kommentar:

Med denna lösning får Ni dubbelt så mycket mark att bygga hus på åt Högskolans Studentvandaler som sossen Göran Karlsson kan låta härja fritt med sina trakasserier mot oss.

Ta bort parkeringsplatserna på Nyhemstorg.

Lägg en rad parkeringsplatser på Nyhemstorg vända mot Nyhemsgatan varav några av dem skall vara handikappsplatser. Gör om Nyhemstorg till en behaglig plats att vistas på.

Lägg parkeringsplatser på hela utsidan av norra huskroppen till Nyhemstorg där nu vägverket har sin uppkörning och posten har sin lilla godsmottagning. Deras behov av plats kan säkert lösas på ett bättre sätt om de skall vara kvar.

Kommentar:

Med denna förändring av Nyhemstorg blir miljön där trivsammare att vistas på och kunderna får nästan lika kort väg att ta sig till butikerna vid Nyhemstorg.

Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige är kommunens viljelösa lekstuga som sossarna fortfarande styr till fullo.

Beakta hur omtänksamma Ni
politiker är om de äldre här på
Nyhem!!!

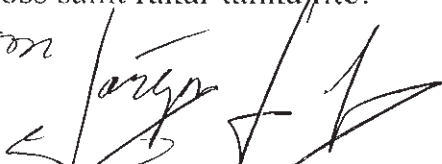
Är det de goda och fina middagarna som beslutar?

Ni skuggar dem med Er
högstående STAKE.

Ni ökar på med ännu fler
gapande, supande och
knarkande studentvandaler så
att de blir ännu fler som
terroriserar Servicehusets
boenden och oss alla andra
som bor här på Nyhem.

Vilka hänsynstagande kommunpolitiker Ni är! Vi
är mycket bekymrade över att Ni inte är rädda om
oss väljare utan struntar i hur vi vill ha det. Yttrande
från oss som har empati och bryr oss samt råkar tänka lite!

Arne-Christine Joopson



Kommentar:

Se under rubriken ”Samlade kommentarer” på sida 13.

Berit Andreasson, Nyhemsgrillen

Utdrag ur yttrandet.

De synpunkter som är inlämnade i de två föregående protesterna hoppas jag gäller fortfarande. Är detta en fälla för att många ska missa tillfället att överklaga ev beslut? De är många i området som inte blivit informerade om detta nya datum för att protestera. Hoppas de 2000 namnunderskrifter gäller fortfarande. De finns ingen i området som kan se att en förtätning i området ska bli bättre för de boende. Ser inte ni som har makten vad som händer i sådana täta boendeyrömden? Mer folk och mer trafik är inte vad vi vill ha på Nyhem.

Kommentar:

Se under rubriken ”Samlade kommentarer” på sida 13.

Rosi Magnusson, Kanonen 11, Järnvägsgatan 15

Utdrag ur yttrandet.

Människor engagerar sig, skriver skrivelser, går på samrådsmöte, skriver skrivelser igen och igen. Mellan förslagen och skrivelserna gör små förändringar här och där i detaljplanen men ack så lika de är ursprungsförslaget med den skillnaden att 20/22-våningshuset inte längre finns med. Det var ganska uppenbart från början att det höga förslaget bara fanns med för att man skulle uppnå målet om ett 14/16-våningshus. I senaste förslaget har en ytterligare förtätning tillkommit genom förslaget om att möjliggöra påbyggnad på tre (tidigare två) av de fyra befintliga lamellerna vid Järnvägsgatan.

Vem tar egentligen hänsyn till alla synpunkter från alla oss berörda i området? De bara skickas med ”för syns skull” känns det som. Att det faktiskt finns skäl att protestera mot förslaget och att det finns många människor som är starkt negativa till detsamma tycks inte göra något intryck. För ”...en satsning invid Nyhems torg med en spännande och smäcker ny byggnad kan ge stadsdelen en välbehövlig nysatsning” har man fortfarande mage att hävda. Vem som bor här instämmer i detta??

Det finns vissa delar i förslaget som är positiva och som vi ju hoppas går att genomföra utan kraftig förtätning och höghus.

Kommer parkeringsplatserna att räcka till i området?

Hur kan man påstå att ”Bostäder i anslutning till torget kan vitalisera densamma och bidra till ökad social kontroll och trygghet”. Finns det något belägg för detta? Många av oss dessutom fortfarande bekymrade för såväl skugg- som vindpåverkan av framförallt byggandet av ett höghus.

Jag tycker det är helt uppenbart för var och en att vi som bor i området (=kommuninvånare=skattebetalare) inte önskar denna förtätning av

boendekområdet. Jag tycker inte det är mycket till samråd när man bara framhärdar höghusbyggande utan att ta hänsyn till alla de protester som framförts.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 13.

Anders Samuelsson, Äringsvägen 33

Som delägare i Nyhems Grillen undrar jag hur man överhuvudtaget ska kunna genomföra ett bygge av detta höghus. Det saknas redan idag p-platser för dom som bor i området. Vi hör dagligen klagomål på tanken att genomföra detta.

Jag hoppas att ni verkligen tänker på dom som redan finns i området och inte bara på dom som ska tjäna pengar på detta. Givetvis behövs det bostäder, men varför göra det på ett område med sådan liten plats som detta. Nyhemsgrillen har funnits i alla tider (nästan). Vad ska hända med oss och dom som jobbar i grillen?
Gör området vackrare och grönare, inte mer hus på liten plats.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 13.

Sandra Andreasson, Sjögången 29

Har jobbat hos min mormor på Nyhems Grillen i många år på sommarloven. Ska nu börja på högskolan och måste tjäna lite extra.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 13.

Anna Greta Augustsson, Brohem Fyllebro

Jag har varit anställd på Nyhems Grillen i 32 år. Vad händer om det blir ett höghus? Jag tycker att ni ska tänka på alla dom som bor här och som inte vill ha ett höghus. Se till att mitt arbete får vara kvar och inte ett höghus när det inte finns plats. Var ska alla bilar ta vägen?

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 13.

Lisa Andreasson, Furuvägen 10

Är anställd på Nyhems Grillen och vill att den ska vara kvar. Inte bara för min skull utan för alla som bor i området. Vi får mycket respons ifrån våra kunder och boende, det finns ingen som vill ha ett höghus i området.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 13.

Susanne Andreasson, Sjögången 29

Jobbar på Nyhems Grillen och är uppvuxen på Nyhem. Jag är absolut motståndare till att vi ska bort för att ett höghus ska byggas på platsen. Vi hör jämt från kunder om att det kommer bli uppror om ni tar bort kiosken. Den är nog lite kult i Halmstad.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 13.

Nils Nilsson, Järnvägsgatan 8 C

Undertecknad har studerat den senaste detaljplanen på Rådhuset. Vad som synes är att höghuset 16 vån ej borttagits och detta efter all de mångfallt protester som tidigare lämnats in.

Jag har också tagit del av alla dessa motargument och hänvisar till de samma. Detaljplanen i all ära, men kan ej godkännas. Speciellt höghuset på en sådan liten yta. Nej och åter nej. Låt hellre parkförvaltningen ta vid och göra Nyhemstorg till ett bättre för oss alla här och närboende. Ta hänsyn till oss äldre och framförallt våra barn som skall växa upp här.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 13.

Inga Olsson, Järnvägsgatan 10 C

Protesterna mot ett höghus inom Nyhemsområdet kvarstår i högsta grad. Under byggtiden kommer vi att utsättas för ett högt störande buller. Pålningen kan ge skakningar och risk för sättningar i husen runt om. Biltrafiken kommer att öka. Detta medför sämre miljö med mer avgaser. Parkeringsmöjligheterna är redan nu otillräckliga.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 13.

Laila Möller, Järnvägsgatan 10 C

Utdrag ur yttrandet.

Vill protestera mot att höghuset byggs. Redan nu är det stora problem med parkeringsplatser. Den planerade parkeringen på Järnvägsgatan kommer säkert ej att räcka till.

Byggnadstiden kommer medföra stora olägenheter för oss som bor runt arbetsplatsen. Jag hoppas ni ej godkänner höghuset. Det finns säkert andra platser att bygga ett höghus på, som ej fördärvar boendemiljön för hyresgäster.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 13.

SAMLADE KOMMENTARER:

Stadsförnyelse

Den föreslagna stadsförnyelsen av Nyhems centrum har flera syften. Övergripande handlar det om att tillskapa fler bostäder i Halmstad. Genom att förtäta i befintlig stadsmiljö kan infrastruktur nyttjas, handel och service får ett ökat kundunderlag och möjligheterna till hållbara transporter (gång, cykel, buss) förbättras. Nyhems centrum har potential att utvecklas på ett långsiktigt bra sätt.

Planförslaget för kv Giganten 5 m fl bedöms ligga i linje med förslaget till fördjupad översiktsplan för staden som anger förtätning och blandning som en strategi.

Att bland olika funktioner (bostäder, handel, service) i ett hus eller i ett område gör att det finns förutsättningar för liv och rörelse under en större del av dygnet.

Trafik och parkering

Befintlig infrastruktur bedöms klara förväntad trafikökning från föreslagen utbyggnad. Idag sker trafiken mycket på bilarnas villkor och det finns behov av att med t ex förändrad utformning av gatorna i större utsträckning prioritera gående och cyklister. Med tydligare utformning kan även orienterbarhet och trafiksäkerhet förbättras.

Hela området har en mycket god lokalisering nära service, handel samt kollektivtrafik. Kommande resecentrum ger mycket god närhet till såväl lokal som regional kollektivtrafik.

Parkeringsbehovet är beräknat till cirka 480 bilplatser. Det inkluderar ett visst samnyttjande. Enligt illustrationskartan innehåller planförslaget cirka 520 parkeringsplatser. För höghuset kommer parkering ske i källargarage under huset och under del av gården.

Stadsbild och skuggverkan

Kvarteren Giganten med dess 8-vånings lamellhus uppfördes under 1960-talet. Området präglas idag av en storskalighet som främst uttrycks genom de fyra lamellhusen. De tankar om stadsbyggande som florerade under 60-talet var bland annat att skapa lägenheter med mycket ljusinsläpp och god standard. Den traditionella kvartersstrukturen bröts upp och husen placerades i ett friare mönster. Biltrafiken gavs ofta generösa ytor och hade vanligtvis företräde framför gående och cyklister.

Ett högre hus, som högst föreslås ett 14/16-våningshus, kommer att bli ett landmärke för Nyhems stadsdelscentrum. Bedömningen är att en högre byggnad passar in i denna redan storskaliga miljö. Föreslagna bygggrätter kring parkeringsytan (Giganten 1) kan när de förverkligas skapa välbehövliga "väggar" till rummet/stadsmiljön. Planförslaget har kompletterats med perspektiv från bland annat Järnvägsgränd 10.

Allmän platsmark

Planområdet är lokaliserat till befintlig stadsmiljö med övervägande hårdgjorda ytor. I samband med utbyggnaden föreslås ske en förnyelse av gatumarken. Del av Föreningsgatan föreslås smaltas av, ges ny beläggning och eventuellt höjas upp. Nya träd (9 st) föreslås planteras som avgränsning mellan gång- och cykelbana samt parkeringsplats.

Byggtiden

Viss störning under uppförandet av en större byggnad är ofrånkomlig. Byggnationen kommer i huvudsak att ske under normalarbetstid, kl 7 - 16, vardagar. Trafik till byggarbetsplatsen är kopplad till dessa tider.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande komplettering och beaktande i det fortsatta planarbetet:

- Avsnittet om förorenad mark har kompletterats. Plankartan har tillförts en planbestämmelse om att bygglov ej får ges förrän en markförorening har avhjälpes.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Att en högre byggnad om 16/14 våningar inte föreslås uppföras på kv Giganten 5.

FÖRTECKNING ÖVER SAKÄGARE / BOENDE / NÄRINGSIDKARE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

med besvärsmätt	
Namn	Fastighet
SATS Halmstad	Järnvägsgatan 4 a, 302 49 Halmstad
Inga Olsson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Margareta Hägg	Järnvägsgatan 8 A, 302 49 Halmstad
personal Nyhemsgrillen	Föreningsgatan 5, 302 49 Halmstad
Ulla-Britt Winge	Smedjegatan 23, 302 49 Halmstad
Beatrice Gubélius	Sågaregatan 6, 302 48 Halmstad
Lena Seppä	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Stefan och Jerker Olsson	Järnvägsgatan 19, 302 49 Halmstad
Hans Svensson	Järnvägsgatan 15, 302 49 Halmstad
fam Gubélius	Sågaregatan 6, 302 38 Halmstad
Frilsö KB (Giganten 4)	N Vägen 7, 302 31 Halmstad
Marianne o Peter Dillberg	Ljus & Dekor i Halmstad AB Skallebackavägen 21, 302 41 Hstd
Gunvor Mattsson	Smedjegatan 24, 302 49 Halmstad
Mia o Anders Nilsson	Smedjegatan 21, 302 49 Halmstad
Ingrid Jansson	Smedjegatan 22, 302 49 Halmstad
Lennart Johansson	Smedjegatan 25, 302 49 Halmstad

med besvärsmätt	
Namn	Fastighet
Birgit o Bert Linton	Smedjegatan 23, 302 49 Halmstad
Hans Persson	Smedjegatan 28, 302 49 Halmstad
Gert Carlsson	Smedjegatan 27, 302 49 Halmstad
Arne Carlsson	Smedjegatan 30, 302 49 Halmstad
Eva o Gert Svensson	Smedjegatan 31, 302 49 Halmstad
Monica o B-R Johansson	Järnvägsgatan 26, 302 49 Halmstad
Ann-Sofie Berg	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Lars Berg	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Maj-Inger Persson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Laila Möller	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Inga Olsson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Gunborg Brattlöf	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Per Bengtsson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Birgit Johansson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Lars Ordrup	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Tina Borup	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Anneli Johansson	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Monica Larsson	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Margareta Öhman	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Leif Jernsby	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Berit Andreasson	Äringsvägen 33, 302 53 Halmstad
Rosi Magnusson	Järnvägsgatan 15, 302 49 Halmstad
Nils Nilsson	Järnvägsgatan 8 C, 302 49 Halmstad
Margareta Larsson	Järnvägsgatan 6 C, 302 49 Halmstad
Jörgen Josefsson	Nyhemsgatan 20, 302 49 Halmstad
Anne-Christine Josefsson	Nyhemsgatan 20, 302 49 Halmstad
PRO Öster	
Anders Samuelsson	Äringsvägen 33, 302 53 Halmstad
Sandra Andreasson	Sjögången 29, 302 53 Halmstad
Anna Greta Augustsson	Brohem Fyllebro, 302 60 Halmstad
Lisa Andreasson	Furuvägen 10, 302 44 Halmstad
Susanne Andreasson	Sjögången 29, 302 53 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Sven-Olof Nilsson
planchef

Lena Nylander
planarkitekt

Programsamarådsredogörelse

upprättad 16 januari 2007

Detaljplan för
kv Giganten 5 m fl
förnyelse av Nyhems stadsdelscentrum, Halmstad kommun

HUR PROGRAMSAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §§. Endast skriftliga synpunkter inlämnade senast under utställningstiden och som undertecknats med namnunderskrift kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan (PBL 13:5).

Programsamaråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2006-06-21 § 250 genomförts under tiden 11 juli - 13 september 2006. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 23 augusti 2006 i Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset. Minnesanteckningar från samrådsmötet hålls tillgängliga på byggnadskontoret. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret samt på Halmstads kommuns webbsida under samrådstiden.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER, NÄMNDER, STYRELSER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran mot planförslagets intention att förtäta med fler bostäder, se över torgytor och samband i området. Hållbart byggande innebär bla att förtätning kan eftersträvas, vilket medför bättre resursutnyttjande, lägre energiförbrukning och mindre transportbehov. Med sitt centrala läge utgör planområdet ett sådant område där förtätning bedöms lämplig. Länsstyrelsen tar dock i nuläget ej ställning till vilket alternativförslag (A eller B) som är bäst utan ytterligare utredningar/klargörande behövs.

Länsstyrelsen delar ej kommunens uppfattning att planförslagets genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan i vissa avseenden.

- Inom planområdet finns idag förorenad mark, vilken ska undersökas i samband med planläggning

- Kommunen har angivit att det finns viss risk för överskridande av miljökvalitetsnormen om projektet genomförs. Laholmsvägen trafikeras idag av ca 23 000 fordon per dygn. Kommunen har hänvisat till att trafik kommer att överföras till en kommande framtida hamnled. Länsstyrelsens bedömning är att kommunen måste redovisa om projektet kommer att innebära att miljökvalitetsnormerna överskrids eller ej. Möjlighet att hänvisa till ett eventuellt framtida trafikprojekt finns ej. Om miljökvalitetsnormen i vad avses utvärderingströsklar överskrids innebär detta att luftkvaliteten kontinuerligt ska undersökas genom mätningar och beräkningar.

- Kommunen har inte redovisat bullersituationen för området. Enligt PBL kap 1 § 1 ska samhällsutvecklingen främja en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. I detta ingår bl a att åstadkomma acceptabla ljudmiljöer. Riktvärden antagna av Riksdagen (prop 1996/97:53) skall följas. Dock kan hänsyn tas till Boverkets ”Tillämpning av riktvärden för trafikbuller vid planering för och byggande av bostäder”.

Rådgivande synpunkter:

Exploateringsgraden i området bör anpassas till möjligheten att anordna enligt kommunens p-norm erforderligt antal p-platser. Därutöver bör hänsyn tas till möjligheten att anordna bra uteplatser, lekplatser samt en i övrigt grön upplevelse av närmiljön.

Vid ställningstagande om bebyggelsens placering och exploateringsgrad bör även vindförhållandena i området utredas. Det är ett välkänt faktum att lokalklimatet i ett område är beroende av byggnaders placering och storlek.

Handlingarna redovisar att passage över Laholmsvägen sker på plats där det inte finns övergångsställe. Kommunen bör titta på lämpliga åtgärder i planarbetet.

Kommentar:

Samrådsförslagets miljökonsekvenser kommer beskrivas i samrådshandlingen.

Planförslaget föreslår inrymma möjligheten att uppföra som högst ett 14/16-våningshus på kv Giganten 5. Motiven till att välja det lägre alternativet är bl a möjligheten att i befintlig stadsmiljö tillskapa friytor och tillräckligt med parkeringsplatser. Vidare ingår frågan om våningsantal i ett större perspektiv sett till hela Halmstads stadsbild.

Fortsatta detaljerade studier kommer ske beträffande hur parkeringsbehovet tillgodoses utifrån samrådsförslagets innehåll. Vidare återstår att lösa den fastighetsrättsliga och juridiska hanteringen kring detta.

Problematiken med smittrafik över Laholmsvägen är ett faktum re-

dan idag och inte enbart sammankopplat till nu förestående förnyelse och exploatering. Det finns ett behov av att se över Laholmsvägen i sin helhet på grund av ett flertal aktuella planer och en övergripande studie av detta väntas bli ett separat uppdrag.

Barn- och ungdomsnämnden

Nyhemsskolan är en F - 5 skola. Fr o m år 6 går ungdomarna i Brunn-såkersskolan. Antalet skolbarn i området minskar något de närmaste åren. En eventuell etablering av Malmqvistska skolan i området kommer att påverka Nyhemsskolan.

Båda alternativen tillskapar många nya bostäder, vilket medför ett ökat barnantal i området. Trots stor andel äldre i området så sker samtidigt en ökning av antalet små barn i förskoleålder. För att kunna möta en ytterligare ökad efterfrågan som blir följderna av en utökning av bostäder behöver fler förskolor tillskapas. Möjlighet finns att bygga till Granitens förskola med en avdelning. Förberedelse i plan föreslås för en tillbyggnad.

Barn- och ungdomsnämnden har flera förskolor med en avd i flerbostadshus inom Nyhemsområdet. Målet från nämndens sida är att kunna avveckla dem och ersätta med större enheter med minst tre avdelningar. Föredrar förskolor i egna byggnader och inte insprängda i flerbostadshus.

I planeringen av de nya bostäderna bör särskild vikt läggas vid trafik-säkra vägar till/från skolan.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Planförslaget möjliggör separat gång- och cykelväg parallellt med Föreningsgatan samt tillskapandet av upphöjd passage över Järnvägs-gatan.

Energiverken

Fjärrvärme finns i närheten.

För att klara eleffektökningen till den nya byggnationen behövs plats för en ny transformatorstation. Lämpligen placeras denna i det norra hörnet av befintligt lastområde vid Hemköp. Då kan befintlig och ny belastning till "Hemköp" kopplas till denna station och resten av området och det nya höghuset kopplas till den befintliga stationen som förväntas vara kvar. I övrigt bör hänsyn tas till befintliga elledningar vid placering av höghuset.

Kommentar:

I samråd med Halmstad Energi & Miljö studeras möjligheten att förlägga en ny transformatorstation i anslutning till befintlig på kv

Giganten 5.

Fastighetsnämnden

Anser att våningsantalet bör begränsas så långt det är möjligt.
Uttalar ett behov av gruppbestäder i den fortsatta planeringen.

Är positiv till en välbehövlig upprustning och förnyelse av ett område som under en längre tid inte omfattats av någon större förnyelse. En förnyelse med bostads- och verksamhetskomplettering tillsammans med en upprustning av Nyhems torg skulle ge området en större attraktionskraft. Nackdelarna med förslaget torde främst hänföras till den ökade trafikallstringen bebyggelsen medför.

En fråga som bör belysas är passage tvärs över Laholmsvägen. För närvarande sker en okontrollerbar gångtrafik tvärs över Laholmsvägen. Planutredningen bör redovisa ytterligare åtgärder för att lösa detta problem. I det vidare arbetet får ovanstående frågor särskilt prövas.

Kommentar:

Planförslaget inrymmer möjligheten att tillskapa gruppbestäder.

Planförslaget föreslår inrymma möjligheten att uppföra ett 14/16-våningshus på kv Giganten 5. Se vidare svar under länsstyrelsen.

Handikapprådet

Är positiva till de föreslagna åtgärderna eftersom det möjliggör en förbättring av tillgängligheten inom området.

Med tanke på områdets centrala läge kan den framtida bebyggelsen bli attraktiv för såväl äldre som funktionshindrade. Särskilda ansträngningar bör därför göras för att göra såväl den yttre som inre miljön anpassad för dessa grupper.

En diskussion bör föras med fastighetsägaren om vilka åtgärder som kan vidtagas för att förstärka kvarboendeprincipen.

För funktionshindrade är frågan om parkeringsmöjligheter viktig. Ofta löses frågan bäst med källargarage med direkt hissförbindelse upp till lägenheterna. Det är också angeläget att kollektivtrafiken och dess hållplatser och anslutande gångvägar görs tillgängliga för funktionshindrade. Vidare skall färdtjänst- och ambulansfordon ha möjlighet att angöra fastigheternas entréer.

Beträffande den yttre miljön kan framkomlighet och orienterbarhet underlättas genom naturliga eller tillskapade ledstråk samt genom att kommunens normer för övergångsställen och passager följs.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Hemvårdsnämnden

Kv Giganten har en förhållandevis hög andel äldre 65+ jämfört med staden i övrigt. Inom kvarteret torde dock förutsättningarna för äldre vara relativt goda. Här finns affärer och service, hyfsat god tillgänglighet i de flesta lägenheter etc.

Många närliggande bostadsområden har dock en betydligt sämre tillgänglighet och sämre förutsättningar för äldre. Hemvårdsnämnden välkomnar därför nytillskott av lägenheter som kan öka möjligheten till kvarboende inom närområdet för dessa grupper.

Hemvårdsnämnden ser gärna att en träffpunkt tillskapas. En plats där man kan träffas, en plats som kan bidra till att den äldre människan kan få ett nätverk som bla ger trygghet.

Kommentar:

Frågan om att anordna en gemensamhetslokal tas upp med fastighetsägarna.

Hyresgästföreningen

Förordar alternativ B, vilket innebär en lägre exploatering. Ett höghus bestående av 14 våningar måste anses tillräcklig eftersom fler våningar alltför mycket stör helhetsbilden i området och utgör en alltför stor kontrast till redan uppförda höghus på Järnvägsgränd.

Kommentar:

Planförslaget föreslår inrymma möjligheten att uppföra som högst ett 14/16-våningshus på kv Giganten 5. Se vidare under kommentar till länsstyrelsen.

Kommunstyrelsen

Inväntar yttrande från kommunstyrelsen.

Lantmäterimyndigheten

Utdrag ur yttrandet, för mer information se originalet.

En befintlig eller planerad fastighet kan tilldelas byggrätt genom en detaljplan. Rätten att bygga motsvaras av en laglig skyldighet för fastighetsägaren att bekosta och tillgodose det parkeringsbehov som byggrätten ger upphov till.

För att en fastighet skall vara lämplig för sitt ändamål krävs bl att behovet av utrymme för friyor och parkering är tillgodosett - varaktigt. Vid konkurrens om utrymme inom fastigheten, skall friyor prioriteras.

Rätten till utrymme skall vara varaktigt kopplat till fastigheten. Utrymme för friyor och parkering upplåtet genom nyttjanderätt eller genom att ta i anspråk allmän plats, uppfyller inte lämplighetskraven på en fastighet för flerbostadshus.

I den mån utrymme för parkering inte kan tillgodoses inom den egna fastigheten eller genom officialservitut återstår kollektiva lösningar i form av andel i gemensamhetsanläggning eller parkeringsköp. Det skall framgå av planen hur åtkomst till parkeringsutrymmet rent rättsligt skall lösas.

Åtkomst av utrymme för en kommunal utjämningsdam inom kvarteretsmark kan lämpligen säkerställas genom ledningsrätt. Dammens utförande och drift torde kunna finansieras via eventuellt avtal och va-taxan.

Kommentar:

Fortsatt diskussion och samråd sker med lantmäterimyndigheten och exploatörerna kring den fastighetsrättsliga och juridiska hanteringen av bland annat bilparkeringen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

I miljöbedömningen står att inga kända uppgifter finns om större områden med förorenad mark. Miljö- och hälsoskyddskontoret vet att det under 1930- eller 40-talet fanns en kalkugn inom eller i nära anslutning till planområdet.

För närvarande pågår arbete med att ta fram nya planer för bostadsbebyggelse och vägar som kommer att påverka luftkvaliteten negativt och positivt utmed Laholmsvägen t ex Söderkaj, Nyhems centrum, Andersbergs centrum och Södra Infarten. Miljö- och hälsoskyddskontoret har fått i uppdrag att ta fram kostnadsförslag för mätning av luftföroreningar och partiklar i luften. Detta arbete måste genomföras skyndsamt för att få fram underlag för det kommande arbetet med planer i centrala Halmstad.

I miljöbedömningen har man sagt att kväveoxider, partiklar och ozon inte kommer att överskrida gällande miljökvalitetsnormer inom planområdet. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att det föreligger en risk för att ytterligare mer bostäder och verksamheter utmed Laholmsvägen kan medföra att miljökvalitetsnormen överskrids t ex på Viktoriagatan.

Trafikbullerberäkningar bör göras för nya bostäder utmed Laholmsvägen, Järnvägsgatan och Nyhemsgatan utmed de sträckor som berörs av detaljplanen. På några ställen där trafiken går nära bostadshus t ex Nyhemsgatan bör också avgashalterna beräknas.

Planerade verksamheter bör vara av sådan typ att de inte förorsakar olägenheter för människors hälsa och säkerhet. Verksamheter bör inte förläggas i bostadshus.

Sammanfattningsvis anser miljö- och hälsoskyddskontoret att en miljökonsekvensbeskrivning bör göras för planförslaget. Om detta inte görs bör alternativ B väljas för utbyggnaden av Nyhems centrum.

Kommentar:

Samrådsförslagets miljökonsekvenser kommer beskrivas i samråds-handlingen.

Planförslaget föreslås inrymma möjligheten att uppföra som högst ett 14/16-våningshus på kv Giganten 5.

Planområdet utgörs av ett stadsdelscentrum och i syfte att bevara och förstärka detta föreslås markanvändningen vara bostäder, handel, kontor.

Räddningsnämnden

Räddningstjänstens framkomlighet bör beaktas och områden kring hus där det förväntas att räddningstjänsten skall hjälpa till med utrymning.

Kommentar:

Synpunkten beaktas.

Socialnämnden

En översyn och förnyelse av Nyhems centrum är önskvärd. Förtätning av bebyggelse har också ett värde.

Emellertid saknas en tydlig och uttalad vision när det gäller samhällsbyggnadsprocessen. Inom ett par månader har det redovisats ett flertal programförslag som avser att möjliggöra utbyggnad av befintliga bostadsområden på Öster genom höghus med många och små lägenheter. Omfattningen av den föreslagna utbyggnaden är inte förankrad i någon översiktsplan.

Ur social synpunkt är det viktigt med en balanserad utbyggnadstakt och ett varierat utbud av lägenhetsstorlekar, hustyper och upplåtelseformer. Utbudet av lägenheter bör svara mot efterfrågan.

Vid en högre exploatering av området krävs en väl genomtänkt plan för hur behovet av parkeringsplatser för såväl bostäder som verksamheter ska lösas. Ur tillgänglighetssynpunkt är källarparkering fördelaktigt.

I kommande detaljplan bör det också av ett särskilt tillgänglighetsavsnitt framgå hur kraven på tillgänglighet ska tillgodoses för personer med funktionshinder. Likaså bör det framgå hur man planerar för att skapa en trygg närmiljö inom området.

Det är viktigt att befintliga bostadsområden görs attraktiva och att utbyggnaden främjar en allsidigt sammansatt social struktur.

Detaljplanen bör medge bostad med särskild service i form av servicebostad för personer med funktionshinder.

Kommentar:

En kopia av yttrandet har översänts till kommunstyrelsen (stadskontoret) beträffande synpunkten kring vision och översiktsplan.

Fortsatta detaljerade studier kommer ske beträffande hur parkeringsbehovet tillgodoses baserat på samrådsförslaget. Vidare återstår att lösa den fastighetsrättsliga och juridiska hanteringen kring detta.

Planförslaget inrymmer möjligheten att tillskapa gruppbestäder.

Tekniska nämnden

Trafik

Trafikmängderna som uppstår vid föreslagen exploatering alt A eller B bedöms kunna lösas med befintligt vägnät. Bristerna som finns berör främst gc-vägnätet. Utöver de som nämns i planen är även gc-förbindelse längs Föreningsgatan med anslutning till Laholmsvägen och Järnvägsgränd angelägen att lösa. Genom att nyttja befintlig gångbana bör detta kunna lösas med begränsade medel.

Smitttrafiken över Laholmsvägen kan förväntas öka vid fortsatt exploatering. För att komma tillrätta med detta krävs ett kraftigare och högre stängsel, vilket även högskolan framfört önskemål om.

För alternativ A har man inte löst parkeringsbehovet, vilket måste ses som en förutsättning för vidare arbete.

Gata/torg/belysning

Den föreslagna sammanhållande torgytan är mycket positiv och binder på ett naturligt sätt ihop centrumet. Vid detaljutformningen av torget får man närmare studera hur man ska förhindra oönskad parkering vid t ex bankomaten.

Park/Natur

Med tanke på den höga graden av hårdgjorda ytor och det förhållandevis långa avståndet till gröna ytor är det av stor vikt att undersöka möjligheterna för att få in mer grönska i området.

VA

Under rubriken ”Teknisk försörjning” bör vissa justeringar av texten göras. Se originalyttrandet.

Planekonomi

Planprogrammets illustration avseende plattytor/torgbildning på del av Föreningsgatan och del av Laholmsvägen uppskattas kosta cirka 1,5 - 2 mkr och förutsetts finansieras med exploateringsmedel.

Kommentar:

Planförslaget innehåller möjligheten att tillskapa en separat gång- och cykelväg parallellt med Föreningsgatan.

*Det stängsel som tidigare funnits utmed Laholmsvägen är sedan ok-
nov 2006 borttaget. Problematiken med smittrafik över Laholmsvägen
är ett faktum redan idag och inte enbart sammankopplat till nu före-
stående förnyelse och exploatering. Det finns ett behov av att se över
Laholmsvägen i sin helhet på grund av ett flertal aktuella planer och
en övergripande studie av detta väntas bli ett separat uppdrag.*

*Fortsatta detaljerade studier kommer ske beträffande hur parkerings-
behovet tillgodoses baserat på samrådsförslaget. Vidare återstår att
lösa den fastighetsrättsliga och juridiska hanteringen kring detta.*

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH BOENDE

SATS Träningscenter

Skriver detta utifrån mitt yrke som platschef och inte som boende.
Därför kanske inte mitt ord väger lika tungt, men jag vill ändå ge mina
synpunkter då jag tycker det är viktigt med ett fungerande näringsliv i
området.

Båda alternativen är väldigt positiva. Det blir ett välbehövligt lyft för
hela området! Det höga alternativet ger området en plats på kartan,
men antagligen för snålt med parkering. Det lägre alternativet gör att
området blir attraktivt, men kanske inte så uppseendeväckande som
det högre.

Förutom det nya höghuset skulle uppfräschningen av fasader, takvå-
ningarna och smålägenheterna förvandla Halmstads fulaste hyreshus
till något nytt, något attraktivt! Ser vi på själva torgytan behövs det
verkligen en liten mysig yta med små butiker och lite grönska.

Parkeringen är en viktig del och det enda område jag är lite kritisk till,
det får inte drabba boende i området. Det måste finnas parkeringar,
det går inte att bygga det höga alternativet om vi har ett underskott av
parkering redan från början. Kan man göra en variant med fasta boen-
deparkeringar?

Slutsatsen blir att jag röstar på det lägre alternativet eller kanske en
liten kombination av de båda. Det viktigaste är att parkeringsfrågan blir
löst. Det här området ligger så bra till att det bör utnyttjas bättre!

Kommentar:

*Planförslaget föreslås inrymma möjligheten att uppföra som högst ett
14/16-våningshus på kv Giganten 5. Se vidare under samlade kom-
mentarer sida 23.*

*Fortsatta detaljerade studier kommer ske beträffande hur parkerings-
behovet tillgodoses baserat på samrådsförslaget. Vidare återstår att
lösa den fastighetsrättsliga och juridiska hanteringen kring detta.*

Inga Olsson, Järnvägsgatan 10 C

Ett höghus med hyresrätter i Halmstad är inte fel, men placera det inte inom Nyhemsområdet. Vi vill i fortsättningen kunna njuta av solen och en underbar utsikt med havet i bakgrunden. Det enda lilla grönområde som finns med uppvuxna träd och buskar och uppskattas av oss alla kommer att bli ett minne blott.

Parkeringsmöjligheterna kommer att minska. Planerna på ytterligare parkeringsplatser på Järnvägsgatan är helt omöjliga. Var skall våra vänner parkera när de kommer på besök? Är de inte välkomna till Halmstad?

Det finns områden t ex utmed Växjövägen där boende inte påverkas på samma sätt. En utbyggd takvåning på Järnvägsgatan 10 är helt utesluttet. Här har vi våra förrådssutrymmen.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

Fastighetsägaren gör bedömningen att de förråd som finns på vinden kan förläggas till källaren.

Margareta Hägg, Järnvägsgatan 8 A

Jag lägger in en protest mot att det skall byggas ett höghus mitt framför våra hus. Här är en inte så stor gräsmatta utanför, jag anser att det blir mörkt med ett höghus framför våra hus. Det bör väl finnas andra mer lämpliga ställen att bygga på. Här kommer bli mer trafik. Var skall alla bilar få plats, det blir alldeles för mycket avgaser här. Barnen kommer inte att ha någonstans att vara. Vi behöver verkligen kunna andas lite frisk luft. Jag befärar att det blir en hälsorisk med alla dessa nya förslag med höghus och hus på Hemköps tak.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

personalen på Nyhemsgrillen

Utdrag ur yttrandet, delvis nerkortat. Se originalyttrandet.

Vi anställda på Nyhemsgrillen vill uttrycka vår ilska och oro över planen på höghuset! Och det av olika anledningar!

Arrendet för marken är redan uppsagd och vart skall då vår "korvlåda" ta vägen? Läget är perfekt där den ligger nu. Vi vill behålla det gamla konceptet där man kan komma utomhus och köpa en hamburgare eller en korv och bröd utan att behöva gå inomhus. Det är ju själva grejen med att handla mat "snabbt och gott"!

Nyhemsgrillen är ett gatukök som funnits på Nyhem i många år. Vi har många stamkunder. Vi fyller faktiskt en funktion här på Öster! Vi vill ha vår arbetsplats som den är!

Vi ser dagligen de barn och ungdomar som bor här omkring. Bakom vår ”korvlåda” finns en sandlåda och en gungställning. Det är på denna lilla plats som ett 22-vån höghus skall ligga! Vart skall alla dessa människor ta vägen? Och alla de som skall flytta in och bo i höghuset? Nog måste det finnas någon bättre mark att bygga detta hus på? T ex så byggs det stora utländska varuhus på fina marker. Finns det inte tillräckligt med varuhus? T ex Lidl på Stenhuggeriet. Där kunde det satsas på ett stort hyreshus istället!

Visst skulle det behövas piffas upp på Nyhemsområdet. Men det finns redan mycket människor som lever här. Varför inte lite mer naturområde på Öster? Låt vår ”korvlåda” vara där den är och bygg höghusen där de får plats!

Kommentar:

Se under rubriken ”Samlade kommentarer” på sida 23.

Förnyelsen och utbyggnaden av Nyhems centrum har som syfte att stärka möjligheterna till verksamheter och handel i området. I samband med detta och i dialog med berörda fastighetsägare kan möjligheten finnas att hitta annan lokal.

Ulla-Britt Winge, Smedjegatan 23

Parhusen i området har successivt omringats av flervåningshus i så gott som alla väderstreck. Endast mot nordnordost finns inga näraliggande flervåningshus och i en liten ”gata” mot väster upplevs de inte heller ligga tätt inpå (invid norra gaveln av Järnvägsgatan 10). Denna ”gata” skulle vid föreslagen byggnation försvinna och avsevärt försämra förhållandena för de närmast liggande husen.

Järnvägsgatan 10 är enligt fastighetskartan åtta våningar högt. Förmodligen inräknas då inte bottenvåningen. En tillbyggnad har gjorts på taket. I praktiken är huset därför redan idag 10 våningar högt. Förutsatt att den planerade byggnationen av takvåningar innebär att huset inte blir högre än den befintliga tillbyggnaden är idag (uppgift lämnad vid samrådsmötet 2006-08-23) och att ingen del av utbyggnaden sker längre norrut på taket än den befintliga tillbyggnaden har jag inget att erinra mot det förslaget.

Av de omgivande flervåningshusen är Järnvägsgatan 10 det hus som på min fastighet idag upplevs som mest negativt. På grund av dess närhet, storlek, höjd och placering i väster som en stor hög vägg försämrar det boendemiljön på min fastighet vad gäller såväl dagsljus, solljus som insyn. I alternativ A finns en ny byggnad i korsningen Föreningsgatan/Järnvägsgatan. Enligt uppgift vid samrådsmötet 2006-08-23 planeras det nya huset byggas på samma yta som placeringen av nuvarande lågdel, vilken innehåller lampaffär och Risbergs chark. Enligt detaljplaneprogrammet är nybyggnaden två våningar lägre än huset på Järnvägsgatan 10. Vid näraliggande fastigheter torde den

dock uppfattas som minst lika hög eller eventuellt ännu högre. Den kommer att effektivt täppa till tidigare nämnda "gata" och ytterligare minska det lilla ljusinsläpp som finns idag från väster. En ny hög byggnad i korsningen Föreningsgatan/Järnvägsgatan skulle, genom att den både kommer närmare min fastighet än nuvarande hus och dessutom sträcker sig längre norrut än Järnvägsgatan 10 gör idag, i mycket hög grad påverka miljön på min fastighet negativt. Ljusförhållandena skulle avsevärt försämrats och insynen på tomten öka drastiskt, vilket skulle upplevas som en kränkning. Med all säkerhet skulle värdet på min fastighet minska.

En kraftig förtätning av bebyggelsen på Nyhem - genom bla bygandet av ovannämnda fastighet och dessutom en höghusbyggnad vid Hemköp - skulle innebära en stor ökning av trafiken i området. Redan idag är trafiken betydande och en stor ökning är inte bara ur trafiksynpunkt utan minst lika mycket ur miljösynpunkt absolut inte önskvärd. En mycket stor ökning av befolkningen på en liten yta torde även innebära andra problem, exempelvis sociala.

Det talas om bostadssegregationen i Halmstad (östra stadsdelarna contra de västra). Den föreslagna kraftiga förtätningen av bebyggelsen på Nyhem skulle ytterligare förstärka denna.

Alternativ A är för mig helt oacceptabelt. Alternativ B kan vara ett tänkbart alternativ, dock utan höghusbyggnaden (jfr dock synpunkterna enligt ovan beträffande tillbyggnaden på Järnvägsgatan 10).

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

Beatrice Gubélius, Sågaregatan 6

Det här höghuset byggs för att någon ska tjäna på det antar jag, men det är verkligen inte någon på Nyhem som tjänar på det. Trots det är det VI som kommer påverkas. Påverkan är inte positiv, utan väldigt negativ. Detta borde verkligen tas hänsyn till och höghusförslaget borde absolut slopas. Det är människor som bor här, än så länge, inga robotar.

Nyhem, eller överhuvudtaget den här sidan av Nissan anses redan nu som mindre fin. De lite finare och rikare bor på andra sidan. Det är så, det är finare natur och finare hus på andra sidan Nissan, men jag tycker att vi kan få behålla det fina vi har här, de få grönområden vi har och det solljus vi har kvar.

Vi kommer få väldigt mörka vintrar eftersom det solljus som når oss nu är genom den glipan som finns där höghuset skulle placeras. Vintersolen är härlig och värmer gott, vi vill ha kvar den. Grönområdena är inte många här och vi vill inte mista en enda. Det är en mysig plats ni vill ta ifrån oss och Nyhemsgrillen som är så populär, den ska tydl-

gen inte få finnas kvar den heller.

Miljön kommer att förstöras. Nyhem är ett område där det faktiskt redan bor en stor mängd människor som vill ha ett bra hem med bra miljö. Att trycka ihop ännu fler personer här kommer just att förstöra miljön på många sätt. Trafiken kommer öka något förfärligt, det kan inte förnekas! Det här gör att koldioxidutsläppen ökar och vi får sämre luft. Ljudvolymen ökar också i och med trafiken.

Här finns skolor i området med både äldre och yngre elever och lärare som påverkas av all trafik. Undervisningen påverkas också av allt oljud. Det blir även större risk för olyckor. Var ska alla bilar parkera? Det är redan ont om parkeringsplatser.

Stadsbilden kommer av detta missanpassade hus att förändras till det sämre. 22-våningshus passar absolut inte in här på Nyhem. Jag vill inte ha en storstad här, vilket så pass höga hus verkligen hör ihop med. Ville jag bo i en storstad hade jag flyttat till Göteborg eller Stockholm. Eller rättare sagt en förort till en storstad, ett getto, där så många som möjligt pressas in och ingen tar hänsyn till hur de har det. Klyftorna i Halmstad kommer att öka ännu mer, det är inte rättvist. Sitt inte och räkna pengar, det handlar om människor. Det är vi som får leva med det här. Det känns som att vi blir helt överkörda om detta trots allt genomförs.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

Lena Seppä, Järnvägsgatan 10 C

Jag bor på gaveln på huset och kommer därmed kraftigt att beröras om ni beviljar byggnadstillstånd till ett höghus vid Hemköps parkering.

- Placering av höghuset kommer skymma både utsikt och sol, detta då jag har merparten av mina fönster och balkong åt nuvarande kiosk och grönområde samt Hemköps parkering. Hur trevligt är det att bara få se en "skyskrapa" när jag rullar upp persiennen?

- Den upprustning torgytan vid Hemköp kommer mig inte heller till glädje om höghuset byggs, detta då huset kommer att skymma hela torget. Upprusta gärna miljön runt Nyhems torg och Hemköp, men låt bli att bygga höghuset.

- Var skall alla bilar parkera om höghuset byggs? Även om det blir ett litet parkeringshus under höghuset, så kommer det att bli mer besökande och boende i området. Parkeringsarna räcker inte till idagsläget, så det kommer att bli problem!

- Alla studenter måste inte bo inom några hundra meter från högskolan, det finns både bra bussförbindelser och cyklar.

- Varför har det blivit så populärt att bo på Öster och särskilt runt Nyhems torg? Det finns andra ytor att bygga på som också har nära till affärer och annan service.

- Vad händer med nuvarande bebyggelse när man måste påla 50 meter för att kunna bygga höghuset?

Tycker det är mycket dåligt om ni beviljar byggnadstillstånd för ett hus på den lilla yta, särskilt ett höghus. Ett sådant hus passar inte in i miljön.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

Jerker Olsson och Stefan Olsson, Kanonen 9

När den nuvarande byggnationen gjordes uppstod problem med avloppet för fastigheterna på Järnvägsgatan, det blev bakslag och vatten gick upp i källarbrunnar. Detta rättades dock till. Med tanke på den tänkta ökade byggnationen är det tveksamt om de mycket gamla ledningarna klarar detta.

Man får räkna med en ökad trafik och behov av parkeringsplatser. Redan idag är det stora problem i området. På Järnvägsgatan håller passerande bilar allt för hög hastighet. Parkeringen är hårt belastad. Stora svårigheter för kunder till damfrisering som inryms i fastigheten att ta sig över gatan till salongen. Hur är det tänkt att öka antal parkeringsplatser på Järnvägsgatan?

Miljön kommer drastiskt att försämrats. Att tränga in ytterligare hus och folk (med bilar) i detta begränsade område kommer för många att medföra stora olägenheter. Vår balkong mot Järnvägsgatan, som vi utnyttjar för sol och avkoppling kommer försvåras genom den ökande och störande trafiken, mängder av avgaser och skuggor från höghusen. Att titta in i Nyhems blivande Manhattan känns inte lockande. Redan efter att de nuvarande fastigheterna byggdes påverkades fastigheterna på Järnvägsgatan av viss skugga. Enligt nybyggnadsförslaget kommer vi under stor del av året ligga i skugga, detta påverkar bla uppvärmning av husen och växtligheten i våra trädgårdar.

Under byggnationen blir det stora svårigheter, att på dessa små utrymmen få plats med arbetsbodar, arbetsredskap, lastbilar m.m. Vi förutsätter även att man måste påla för att klara belastningen. Byggnadstiden blir troligen några år och kommer att medföra stora olägenheter för de boende i närområdet.

Kommentar:

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området är att förändringar i miljön i kv Giganten inte får leda till en ökad belastning på va-nätet. I samband med en omdaning av området finns goda förutsättningar att använda dagvattnet som en positiv resurs i gestaltningen.

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

Hans Svensson, Kanonen 11, Järnvägsgatan 15

Som boende vid Järnvägsgatan är jag mycket bekymrad för den ökade biltrafik som 90 - 150 lägenheter i området kommer medföra. Området Nyhem med avgränsning Laholmsvägen, Enslövsvägen, Wrangelsgatan och Östra Lyckan innehåller ett antal mindre gator som inte har genomgående trafik. Nyhemsgatan som tidigare förde trafik genom området är nu avstängd för genomfartstrafik, Klackerupsgatan har försetts med parkeringsplatser och är delvis avsmalnad med farthinder medan Föreningsgatan har flera korsningar samt innehåller ett 30-område med farthinder som begränsar tung trafik och hastighet.

Järnvägsgatan gick tidigare slingrande genom området men är nu hopbyggd med Skedalagatan i en helt rak sträckning från Laholmsvägen till Malcus-/Klackerupsgatan. För några år sedan reducerades antalet övergångsställen till två stycken. Tyvärr inbjuder den raka sträckningen till genomgående trafik och högre hastighet än de 50 km/h som gäller. Militären kör ofta igenom med tunga lastbilar på just denna gata.

Vårt förslag, som gäller för den nuvarande situationen men än mer vid en utbyggnad, är att hela Nyhemsområdet görs om till ett 30-område med kompletterande farthinder där så behövs. Ett nytt övergångsställe över Järnvägsgatan för kvarteret Kanonen där Linnégatan ansluter med farthinder är mycket behövligt, framförallt för barn som skall till Nyhemsskolan.

Nyhem består idag av en mycket blandad bebyggelse med allt från villor till de fyra bostadslamellerna med 8-våningar, men där de lägre husen, upp till fyra våningar dominerar. Att där klämma in ett hus med 16 - 22 våningar på en trång yta är ingenting som vi som bor på området tycker är ett steg framåt. Ett hus med denna höjd får stor påverkan på ljus och vindförhållande, framförallt för boende i detta hus omedelbara närhet.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

fam Gubélius, Sågaregatan 6

Vi är en familj som bor i en villa på Sågaregatan, huset ligger utmed Järnvägsgatan. Redan när Nyhemstorg byggdes märktes en stor skillnad i trafikflödet och det är ofta ganska kaotiskt när bilar ska köra ut eller in från torget.

Vi anser att trafiken kommer öka katastrofalt i en redan jobbig trafikmiljö. Förslaget är ju inte bara att bygga ett gigantiskt höghus utan även att bygga på de befintliga husen. Redan nu märker vi att trafiken ökar ibland för att folk kör och letar parkeringsplats.

Vi tycker inte ert förslag på ett godtagbart sätt löser de problem som

kommer uppstå. Vi upplever det som att det kommer att bli en försämrad stadsdel, ett getto. Folkmängden kommer att öka markant på detta lilla område. Miljön här är redan ansträngd och vi tror ljudvolymen kommer att öka och luften bli sämre, solen synas allt mindre.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

Frilsö KB, Giganten 4

Utdrag ur yttrandet. För mer information se originalyttrandet.

Höghus 20/22 vån eller 14/16 vån

Höghuset placeras sydöst om vår fastighet och innebär viss begränsning av utsikten från flertalet av våra lägenheter. Av våra 72 lägenheter torde åtminstone 56 stycken helt eller delvis få utsikt över höghuset.

Höghuset kommer också att medföra slagskugga över vår fastighet under förmiddagstid. Vi saknar uppgift om höghusets yttermått och därmed bredden på den slagskugga som skall passera vår fastighet. En beräkning av den tidsrymd det tar för slagskuggan att passera vår fastighet skulle ge välbehövlig information om graden av störning.

Tvåvånings villaradhus över befintliga verksamhetslokaler

På denna takyta finns idag ett mindre antal låga byggnader med plank emellan placerade längs Laholmsvägen och mot Hemköps parkering. I övrigt finns där diverse installationer för ventilation m m samt ganska stora vistelseytor med ett flertal utplacerade träd och buskar avsedda för hyresgästerna. I den presenterade studien finns, förvånansvärt nog, ej markerat att vår byggnad faktiskt har 2 parfönster på vardera våningsplan 2 - 8 placerade på kortändan med utsikt söderut över Hemköps takytor.

Det framgår inte tydligt hur radhusen skall placeras i förhållande till ovanstående fönster i kortändan på vårt hus. En placering rakt framför fönstren anser vi vara otänkbar. Även om det närmaste radhuset placeras något åt sidan innebär dessa villaradhus en väsentlig inskränkning av utsikten från gavellägenheterna på plan 2 och 3, vilket påverkar attraktiviteten för dessa lägenheter. Någon redovisning av var befintliga installationer för ventilation m m på Hemköps tak skall placeras framledes finns ej.

Ny byggnad mot torgyta, 4 vån eller 2 vån

Av beskrivningen framgår inte om denna byggnad utgör en förlängning mot sydöst av befintliga verksamhetslokaler eller om dessa 4 våningar skall bygga ovanpå befintliga verksamhetslokaler. Idagsläget finns påbyggnad ovanför verksamhetslokalerna endast på ungefär halva sidan mot parkeringen utanför Hemköps entré. Av bild 9 tycks framgå att de 4 lägenhetsvåningarna placeras ovanpå verksamhetslokalerna. Skulle detta vara fallet innebär detta en kraftig begränsning av befintlig utsikt mot sydöst för alla våra lägenheter på plan 2 - 5.

I alternativ B verkar den nya byggnaden nå ungefär samma höjd som villaradhusen och innebär därför en mindre begränsning av utsikten för våra hyresgäster på plan 2 - 3. I och med att lägenhetsbyggnaden avses täcka hela kortsidan över verksamhetslokalerna sker dock ytterligare begränsning av befintlig utsikt.

Takvåningar på befintliga lamellhus

Enligt vår mening skall alla lamellhus erbjudas möjlighet till påbyggnad med takvåningar. Eftersom nuvarande vindslokaler disponeras som lägenhetsförråd kommer behov av nya förrådsutrymmen att uppkomma. Möjlighet att bygga nya förrådsbyggnader bör därför tillgodoses inför eventuell påbyggnad av takvåning.

Sammanfattning

Problemen med slagskugga från höghuset skulle väsentligt reduceras i alternativ B där höghuset avses bli 6 våningar lägre än i alt A.

I det mera omfattande alt A ökar parkeringsbehovet så att brist på parkeringsplatser uppstår enligt normen. Redan idag råder dock enligt många hyresgäster en faktisk brist på parkeringsplatser i närområdet.

Ingen redovisning har lämnats avseende den vindpåverkan som framtida byggnation kan komma att ge, vilket bör närmare studeras före beslut.

Refererande till ovanstående anser vi att alt A innebär alltför stora nackdelar för våra hyresgäster och undertecknad fastighetsägare och bör därför ej genomföras.

Kommentar:

Under utarbetandet av kommande samrådshandling kommer placeringen av eventuella radhus på Hemköp att studeras noggrannare.

Förutsättningarna för en påbyggnad på befintliga lamellhus kommer diskuteras med respektive fastighetsägare.

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

Marianne och Peter Dillberg, Kanonen 16

Vi protesterar mot det nya förslaget till bebyggelse därför att:

- Området har redan en hög exploatering och det finns inte mycket grönområde i kvarteren. Lekskolan behöver sol och grönområde.
- Höghuset har en lång slagskugga. Hela slagskuggan var ej utritad i programhandlingen. Hus som inte haft skugga kommer nu att få det.
- Höghuset har en välplanerad saxad placering som nu förstörs. Höghuset slopades i den gamla planeringen. Det nya höghuset skuggar direkt de gamla husen. Deras utsikt försämras drastiskt.
- Det blir en påverkan på vindförhållanden.

- Det finns redan nu för lite parkeringsplatser i villaområdet. Det har blivit så eftersom parkeringen mot Järnvägsgatan har blivit dygnet runt parkering. Det är full anarki för att hitta p-platser i omgivande kvarter. Om det högsta förslaget skulle gå igenom så fattas det 30 p-platser. Var skall alla besökare stå?
- Det vandrar redan nu mycket folk i kvarteren nattetid.
- Höghuset och de andra byggförslagen kom fram när Giganten skulle säljas. Ett försäljningsargument som säkerligen gav mer inkomster men som fördärvar området för många människor.
- Leta efter andra områden där det kan byggas. Det finns bussar, bilar och cyklar. Våra avstånd i stan är korta.
- Människan behöver sol, lugn, bra luft och grönska för att må bra.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

Villaägare boende på Smedjegatan

- I er programhandling beskrivs det om uppbyggnad av lägenhetskomplex som vi anser blir en betydligt ökad befolkning på mycket liten yta. Vi söker en social konsekvensbeskrivning vid eventuellt uppbyggande av lägenhetskomplex (alt A och alt B).
- Vi söker beskrivning på vilka som antas bo de lägenheter som planeras byggas. Studenter i första hand p g a närheten till Halmstads högskola? Pensionärer då populariteten bland personer 65 - 79 redan är hög? Andra boende?
- Hur många lägenheter kommer de sociala myndigheterna ha tillgång till/disponera?
- Redan idag är parkeringsmöjligheterna utmed Smedjegatan svår för oss villaägare då de används av hyresgäster boende i HFAB's lägenheter. Vilka garantier kan ni ge för att det inte förvärras ytterligare vid eventuellt utökat boende kring Nyhem?
- Många utav oss villaägare på Smedjegatan anser oss få vårt insynsskydd kränkt av utökat boende vid Nyhem. Ni nämner "social kontroll" i er programhandling och ni använder även ordet "otrygg miljö". Vid ett eventuellt bygge enligt båda era förslag kommer detta att innebära ökad insyn i våra trädgårdar vilket vi ogillar. Även en ökad genomfart blir ju förväntad, både av gångtrafikanter som skall ta sig till kommunala färdmedel och av cyklister som är på genomfart. Detta ger i sin tur ökad risk för att våra fordon som står parkerade utanför våra villor utsätts för våld eller annan åverkan.
- Ni nämner att det i och med ett bygge av ett 20/22 våningshus skulle ge Halmstad en orientering i stadsbilden. Denna anser vi redan finnas i och med den höga byggnaden vid Halmstads högskola.
- Vidare undrar vi villaägare hur prisbilden på våra villor kommer förändras i och med ert planerade bygge? En del av oss är kanske intresserade av att flytta i och med att stadsbilden förändras så drastiskt.
- Vi villaägare anser att det ni omnämner som alt A är helt otänkbart för oss. Alt B är ett något tänkbart alternativ, dock utan höghuset.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

Berit Andreasson, Nyhemsgrillen

Jag har ägt och drivit Nyhemsgrillen i 35 år, en har arbetat hos mig i över 30 år. Vi är åtta som arbetar där. Själv är jag uppväxt på Nyhem och flyttade in på Järnvägsgatan 10 när de byggdes. Jag har mycket svårt att se ett höghus på det lilla grönområdet som finns till de fyra befintliga höghusen.

Kiosken har blivit en klagomur för de boende i husen, så jag skriver inte bara i egen sak. Det bor många äldre som bott där sen husen byggdes som är mycket oroliga att behöva bo på en så stor arbetsplats som det blir av ett höghus. Många ser dåligt och orkar inte engagera sig, vet inte hur dom ska protestera. Ni borde skicka ut information i brevlådan så dom visste lite mer.

Det ligger ett dagis på gaveln till Järnvägsgatan 10 mot kiosken, ska barnen leka så nära alla dessa maskiner med ljud som blir vid pålning m.m.

Enligt planen ska det bli mer parkeringsplatser och grönområde, det finns inte tillräckligt nu så det är svårt att se hur i all världen de ska räcka till ännu fler invånare.

Innan renoveringen av Järnvägsgatan 8 kallades huset för "vandrarhemmet", det kommer säkert att leva upp till det igen. Redan nu har två lägenhetsinnehavare talat om att dom flyttar redan nu. Det går rykten att det är bestämt att bygget blir av. Jag hoppas inte det är sant även om det kommer från säkra källor. Jag hoppas kommunens folkvalda lyssnar noga på vad boende i området tycker och tar hänsyn till deras välmående och miljö och hälsa som hör ihop.

Härmed sänder jag Nyhemsupproret och ber er beakta vad vi tycker fast vi bor på "fel sida". Det är faktiskt vi som är "sossar" och vanliga knegare och vi vill inte bli överkörda av stor-finansen, detta skulle aldrig funka i Söndrum. Om normmännen tvunget vill bygga höghus måste det finnas större tomter som kommunen kan anvisa. Nu överlämnar jag protestlistan med 991 st namn och vårt öde i era händer. Vill gärna att vi får ett öppet möte när ni har fått in vad folk tycker och hur ni tänker agera.

Kommentar:

Fastighetsägare till lamellhusen samt flerbostadshus öster om Föreningsgatan fick material i samband med programskedet att sätta upp i samtliga trappuppgångar.

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

Protestlista "Vi som inte vill ha höghus", cirka 990 namn.

Laila Möller, Järnvägsgatan 10 C

Jag kan hålla med om att Nyhems centrum behövs planeras om. Men varför bygga ett höghus på ev 20-22 våningar och fördärva miljön för hyresgästerna som bor i de fyra 8-våningshusen, vi blir säkert också påverkade psykiskt.

Jag själv bor på 8 vån, huset nr 10 och får det ev höghuset rakt framför min lägenhet på endast "några" meters håll och det ev höghuset är mer än dubbelt så högt som huset jag bor i. Skall vi som har lägenheter på kortsidan behöva ha persiennerna nere hela dagen, eftersom det blir insyn.

I er broschyr har ni skrivit behovsbedömning av miljöbedömning, men det behövs att bedöma mycket mer än miljön. Vid ev nytt höghus tar ni bort det mesta av grönområdet som finns, det finns väl bestämmelser om hur mycket grönområde det skall finnas vid alla bostadsområden. Vi som bor i de fyra 8-våningshusen får färre soltimmar på våra balkonger samt utsikten mot havet försvinner.

När man läser edra broschyrer får man känsla av att bygga ett höghus är "käckt", hur det nu kan vara det. Vill ni så gärna ha ett höghus på Öster finns det säkert många bättre platser att bygga på, utan att fördärva för hyresgäster som bor i redan befintliga hus.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

Rosi Magnusson, Kanonen 11, Järnvägsgatan 15

Höghuset

I inledningen berättas att stadskontoret "instämde i sökandes påstående att en satsning invid Nyhems torg med en spännande och smäcker ny hög byggnad kan ge stadsdelen en välbehövlig nysatsning". Det vore intressant att få reda på hur ett höghus kan ge en stadsdel en välbehövlig nysatsning. Vi som bor i området delar definitivt inte den åsikten, vilket klart framgick på samrådsmötet 23/8. Vem vill överhuvudtaget bo i ett sådant hus? Det är inget människovärdigt boende. Var och en som har möjlighet att påverka bygget av denna hiskliga "skyskrapa" borde ställa sig frågan - vill jag ha en sådan byggnad till granne? Vi har redan en "pinne" på Öster - det räcker! Vi är också oroliga för skugg- och vindeffekter av ett sådant hus.

Miljöpåverkan

På sida 4 skrivs att byggnadskontorets bedömning är att de föreslagna förändringarna "inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa...". Om trafiken ökar och grönområden försvinner tack vare byggnationen - påverkar inte detta miljön och människors hälsa, för att inte tala om säkerhet? Jag tycker vi ska vara rädda om de få gröna ytor vi har i området istället för att tränga in en mängd nya lägenheter. Är inte Nyhemsområdet tätbefolkat som det är idag?

Sociala aspekter

Här finner jag det mycket underligt att man endast för fram positiva faktorer. Jag tycker definitivt att ett höghus av den här storleken medför otrivsel och tror inte en sekund på att ökad social kontroll kommer att infinna sig med hjälp av ett sådant hus - tvärtom!

Befolkning, service

Redovisningen visar att Nyhem idag har en hög andel äldre invånare och en låg andel barnfamiljer. Byggandet av höghus samt inkräktande på grönområden lär ju knappast attrahera några barnfamiljer till området.

Trafiken

Nyhemsområdet är redan idag starkt trafikerat. Vi som bor längs Järnvägsgatan upplever dagligen hur stark trafiken är och hur oerhört fort många kör, tack vare att hela gatan är en raksträcka. Även utan den föreslagna utbyggnaden behöver kraftiga åtgärder vidtagas för att få ner hastigheten på Järnvägsgatan. Jag ifrågasätter också påståendet på sid 4 att "närheten till Nyhems centrum, de goda kollektivtrafikförbindelserna och etablerade gång- och cykelvägar ger förutsättningar för ett lägre bilanvändande". Här finns ju redan idag goda kollektivtrafikförbindelser och gott om gång- och cykelvägar, men ändå är trafiken mycket stark. Hur skulle man kunna uppnå lägre bilanvändande genom att bygga ut med fler bostäder? Hur kan man överhuvudtaget gå ut med ett förslag till förändring där p-platserna inte ens i förslaget räcker till?

Jag vänder mig helt emot den föreslagna utbyggnaden av Nyhemsområdet, framför allt gällande 14/16- och 20/22-våningshuset och vad gäller trafiksituationen. Jag ber kommunen skrota båda förslagen och återkomma med ett mer människovärdigt alternativ som kan locka fler barnfamiljer till området!

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

Maj-Inger Persson, Järnvägsgatan 10 C

Utdrag ur yttrandet, delvis nerkortat. Se originalyttrandet

I Hallandsposten 24 augusti och 7 september 2005 kan man läsa, att alla kommunråd är positiva till byggnationen. Dock reserverar sig Bengt Ekberg mot förslaget om höghuset som "kanske inte är ett vetligt bygge och strider mot viktiga intressen". Åttahundra namnunderskrifter mot bygget är kanske något att fundera på?

Samtliga protesterande är eniga om att den som kom på idén, att ett höghus skulle "försköna" Nyhemsområdet, måste vara i total avsaknad av tankar och medkänslor för andra människors önskemål och krav angående sitt boende. För VEM vill egentligen ha ett HÖGHUS rakt framför näsan varje dag? Vilka mer än investerare, planerare och

bygggherrar önskar denna byggnad här på Giganten?

I detaljplaneprogrammet finns ett antal översiktsbilder, där höghuset syns från olika vinklar. Men inga bilder visar att utsikten försvinner för många boende. Är det tillåtet att förstöra utsikt hur som helst i stan? Inom andra delar av kommunen har det visat sig vara ej tillåtet.

Rusta gärna upp Nyhemsområdet, men på ett sätt som är positivt för de boende! Vi behöver flera "gröna lungor" - ej mera avgaser. Människors trivsel och hälsa hör intimt ihop. Det är en miljöfråga! Det är anmärkningsvärt att en miljöbedömning ej anses nödvändig vid ett så betydande ingrepp i ett begränsat bostadsområde.

Skapa gärna ett större, grönnare område. Mer fast bänkar. Förbättra gångbanor till Hemköp och Nyhems torg. Det gagnar många äldre med rullatorer och även yngre med barnvagnar. Låt nu uppvuxen grönska stå kvar!

Boende ska inte behöva tolerera en försämring av sin bostadsmiljö. Respekt för andra människor behövs hos politiker, bygggherrar och planerare. Placera höghuset på lämpligare plats. Varför inte på Söder t ex nära havet och ihop med ny bebyggelse, se Malmö och Turning Torso.

På Åkersgränd mitt i stan är boende mycket besvikna över placeringen av ett nybygge, som anses ligga för nära redan befintliga hus. Det är för sent att ändra nu, men på Nyhem finns fortfarande TID att tänka om beträffande höghuset.

Vid första samrådsmötet 23/8 mellan berörda boende inom Nyhemsområdet och tjänstemän, som representerade Byggnadskontoret och Fastighetskontoret, framkom entydig opposition mot höghusbygget. Det är angeläget, att synpunkter, som där uttalades är dokumenterade i mötesprotokollet för beaktande vid kommande diskussioner innan beslut fattas.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

Nils Nilsson, Järnvägsgatan 8 C

Yttrandet inkom efter programsamrådets slut.

Mitt ärende gäller speciellt höghuset som eventuellt ska byggas här. Kan inte se det som ett lyft eller ge en bättre helhetssyn. Föreningsgatan med villor på ena sidan och en skyskrapa på motsatta sidan kan ingen tänka sig!

På informationsmötet den 23 aug där 40 - 50 personer närvarade framgick det att det var en olämplig plats.

- ger oss skugga och tar bort den fina utsikten, vilket ger vantrivsel till följd.

- försämrar miljön för oss med fast bostad.
- parkeringsproblem.
- trafikproblemen blir större för alla lastfordon, bussar, utryckningsfordon det är ett måste att ta med i planeringen!

Det bästa vore om ni istället fick plats med ett större grönområde. Likt det som finns mellan Östergård och Östergårds skola. Förslagsvis bästa läge för ett höghus, att i första hand bygga dessa på de större fria områden längst ut på Andersberg till vänster där Hemmansvägen slutar. Där är den bästa anknytningen till Stenalyckan och högskolans höghus. Vilket lyft för Halmstad vid E6 och Laholmsvägen.

Tycker också att Söder fick bli färdigbyggt med bostäder. Sedan Kärleken och Vallberga samt Kårarp kan få en ny flygstad ännu ett nytt köpcentra. Kärleken har inte ens en kvartersbutik.

Hoppas ni tar hänsyn till oss hyresgäster så att vi får behålla vår fina utsikt samt trivsel.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 23.

SAMLADE KOMMENTARER:

Allmänt

Den föreslagna stadsförnyelsen av Nyhems centrum syftar till att uppnå ett flertal ändamål. Övergripande handlar det om att tillskapa fler bostäder i Halmstad. Genom att förtäta i befintlig stadsmiljö kan infrastruktur nyttjas, handel och service får ett utökat kundunderlag och möjligheterna till hållbara transporter (gång, cykel, buss) förbättras.

En satsning på upprustning och förnyelse av Nyhems centrum förväntas stärka stadsdelscentrat och öka attraktiviteten för såväl boende som handel och service. För att möjliggöra denna satsning behöver utbyggnad ske.

Trafik och parkering

Befintlig infrastruktur bedöms klara förväntad trafikökning från föreslagen utbyggnad. Idag sker trafiken mycket på bilarnas villkor och det finns behov av att med t ex förändrad utformning av gatorna i större utsträckning prioritera gående och cyklister. Med tydligare utformning kan även orienterbarhet och trafiksäkerhet förbättras.

Fortsatta detaljerade studier kommer ske beträffande hur parkeringsbehovet tillgodoses baserat på samrådsförslaget. Vidare återstår att lösa den fastighetsrättsliga och juridiska hanteringen kring detta.

Stadsbild och skuggverkan

Kvarteren Giganten med dess 8-vånings lamellhus uppfördes under 1960-talet. Området präglas av en storskalighet som främst uttrycks

*genom de fyra lamellhusen. De tankar om stadsbyggande som flo-
rade under 60-talet var bland annat att skapa lägenheter med mycket
ljusinsläpp och god standard. Den traditionella kvartersstrukturen
bröts upp och husen placerades i ett friare mönster. Biltrafiken gavs
ofta generösa ytor och hade vanligtvis företräde framför gående och
cyklister.*

*Ett högre hus, som högst föreslås ett 14/16-våningshus, kommer att bli
ett landmärke för Nyhem och Halmstad centrum. De perspektiv som
togs fram i programförslaget kommer att utvecklas och förfinas till
samrådsförslaget. Eventuellt kommer även perspektiv/fotomontage att
göras som illustrerar vy från befintliga lägenheter på Järnvägsgatan
8.*

*De skuggstudier som gjordes till programförslaget kommer revide-
ras utifrån samrådsförslaget. Den tid skuggan rör sig förbi befintliga
lameller föreslås räknas ut.*

Grönyta

*Planområdet är lokaliserat till befintlig stadsmiljö med övervägande
hårdgjorda ytor. Den samlade upprustning som samrådsförslaget
möjliggör kommer innebära att värdet av såväl gröna som hårdgjorda
ytor ökar. Annan utformning av t ex parkering, gångytor etc höjer
den allmänna upplevelsen. Träd kan komma att göra parkeringen vid
Hemköp mer "grön".*

Information

*Arbetet med att ta fram detaljplaneförslaget sker enligt Plan- och
bygglagens 5 kap § 18, normalt förfarande. I samband med program-
samrådet skickades handlingar till ägare av fastigheter inom och
angränsande till planområdet enligt upprättad fastighetsförteckning.
Hyresgäster inom planområdet informerades genom att informations-
blad sattes upp i respektive trappuppgång. De hyresgäster som yttrat
sig enligt förteckning på nästa sida kommer att få samrådshandlingen
per post.*

*I samband med kommande samrådsskede kan det bli aktuellt med ett
nytt samrådsmöte.*

Synpunkter från samrådsmöte

Se handling Minnesanteckningar från samrådsmöte 23 augusti 2006.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

EON Elnät
Telia Sonera
Polismyndigheten

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande komplettering och beaktande i det fortsatta planarbetet:

- Ett högre hus om som högst 14/16-våningar föreslås uppföras. Beroende på bland annat ekonomiska överväganden kan höjden komma att bli lägre.
- Samrådsförslagets miljökonsekvenser kommer beskrivas i samrådshandlingen.
- Under utarbetandet av samrådsförslaget kommer fortsatta studier att ske av hur parkeringsbehovet (såväl allmänt som privat) och tillgången på friytor kan avvägas på ett bra sätt.

ÄNDRADE FÖRUTSÄTTNINGAR

Sedan produktionsstödet för hyresrätter planeras att slopas kan det bli aktuellt att blanda olika användningssätt och upplåtelseformer (hyresrätt och bostadsrätt) i den planerade byggnationen. Upplåtelseformen är inget som regleras i detaljplan.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Att höghuset inte föreslås uppföras på kv Giganten 5.

FÖRTECKNING ÖVER SAKÄGARE / BOENDE / NÄRINGSIDKARE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

med besvär rätt	
Namn	Fastighet
SATS Halmstad	Järnvägsgatan 4 a, 302 49 Halmstad
Inga Olsson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Margareta Hägg	Järnvägsgatan 8 A, 302 49 Halmstad
personal Nyhemsgården	Föreningsgatan 5, 302 49 Halmstad
Ulla-Britt Winge	Smedjegatan 23, 302 49 Halmstad
Beatrice Gubélius	Sågaregatan 6, 302 48 Halmstad
Lena Seppä	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Stefan och Jerker Olsson	Järnvägsgatan 19, 302 49 Halmstad
Hans Svensson	Järnvägsgatan 15, 302 49 Halmstad
fam Gubélius	Sågaregatan 6, 302 38 Halmstad
Frilsö KB (Giganten 4)	N Vägen 7, 302 31 Halmstad
Marianne o Peter Dillberg	Ljus & Dekor i Halmstad AB Skallebackavägen 21, 302 41 Hstd
Gunvor Mattsson	Smedjegatan 24, 302 49 Halmstad
Mia o Anders Nilsson	Smedjegatan 21, 302 49 Halmstad

med besvärsmätt	
Namn	Fastighet
Ingrid Jansson	Smedjegatan 22, 302 49 Halmstad
Lennart Johansson	Smedjegatan 25, 302 49 Halmstad
Birgit o Bert Linton	Smedjegatan 23, 302 49 Halmstad
Hans Persson	Smedjegatan 28, 302 49 Halmstad
Gert Carlsson	Smedjegatan 27, 302 49 Halmstad
Arne Carlsson	Smedjegatan 30, 302 49 Halmstad
Eva o Gert Svensson	Smedjegatan 31, 302 49 Halmstad
Monica o B-R Johansson	Järnvägsgatan 26, 302 49 Halmstad
Ann-Sofie Berg	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Lars Berg	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Maj-Inger Persson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Laila Möller	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Inga Olsson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Gunborg Brattlöv	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Per Bengtsson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Birgit Johansson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Lars Ordrup	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Tina Borup	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Anneli Johansson	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Monica Larsson	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Margareta Öhman	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Leif Jernsby	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Berit Andreasson	Äringsvägen 33, 302 53 Halmstad
Rosi Magnusson	Järnvägsgatan 15, 302 49 Halmstad
Nils Nilsson	Järnvägsgatan 8 C, 302 49 Halmstad

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt

Lena Nylander
Planarkitekt

Samrådsredogörelse

23 april 2008

Detaljplan för
kv Giganten 5 m fl
förnyelse av Nyhems stadsdelscentrum, Halmstad kommun

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §§. Endast skriftliga synpunkter inlämnade senast under utställningstiden och som undertecknats med namnunderskrift kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan (PBL 13:5).

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2006-06-21 § 250 genomförts under tiden 11 juli - 13 september 2006. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 23 augusti 2006 i Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset. Minnesanteckningar från samrådsmötet hålls tillgängliga på byggnadskontoret. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret samt på Halmstads kommuns webbsida under samrådstiden.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2007-11-14 § 496 genomförts under tiden 22 november 2007 - 23 januari 2008. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret samt i skyltfönster utmed Laholmsvägen. Planförslaget har även funnits på Halmstads kommuns webbsida under samrådstiden.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER, NÄMNDER, STYRELSE

Länsstyrelsen

Har ingen erinran mot planförslagets intention att förtäta med fler bostäder, se över torgytor och samband i området. Ett hållbart byggande innebär bla att förtätning kan eftersträvas, vilket medför bättre resursutnyttjande, lägre energiförbrukning och mindre transportbehov. Med sitt centrala läge utgör planområdet ett sådant område där förtätning bedöms lämplig.

- Inom planområdet finns idag förorenad mark vilken ska undersökas i samband med planläggning. Länsstyrelsen vill erinra om den nya möjlighet som har tillkommit i 5 kap 8 § punkt 4 i PBL fr o m 1/1 08. Denna bestämmelse ger kommunen möjlighet att med planbestämmelse reglera att bygglov inte skall ges till åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän en markförorening inom det berörda området har avhjälpes.

- Kommunen har angivit att det finns viss risk för överskridande av miljökvalitetsnormen om projektet genomförs. Laholmsvägen trafikeras av ca 23 000 fordon/dygn. Kommunen måste inför utställningen av planförslaget redovisa om projektet kommer att innebära att miljökvalitetsnormerna överskrids eller ej.

- Kommunen har inte redovisat bullersituationen för området med avseende på väg- och järnvägstrafik. Bullerutredning erfordras och behöver presenteras i samband med utställningen av planförslaget. Kommunen ska beskriva på vilket sätt man kommer att ta hänsyn till eventuella höga bullernivåer.

Vindförhållandena i området bör utredas.

Kommentar:

Plankartan föreslås kompletteras med planbestämmelsen om att bygglov ej får ges förrän en markförorening avhjälpes.

Kompletterande beräkningar av halterna av NO₂ och PM10 har gjorts. Se tabell i planbeskrivningen.

Ett PM med kompletterande bullerberäkningar har tagits fram. Se vidare under Buller i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med information kring vindpåverkan.

Barn- och ungdomsnämnden

Har tidigare lämnat synpunkter. Ytterligare kommentar:

Nyhemsskolan tar emot elever i år F-5. Från år 6 går eleverna i Brunnsåkersskolan. Ett tillskott på 70 lgh kan ge så många skolbarn att de inte inryms i Nyhemsskolan. Det är helt beroende på om det är barnfamiljer som söker sig till lägenheterna och åldersfördelningen på barnen.

Skolområdet kan revidera elevområdena inom området och därmed ha möjlighet att klara det totala elevantalet. Antalet förskolebarn ökar också och Nyhemsområdet har i nuläget ingen möjlighet att utöka antalet platser. Under 2009 kommer ytterligare två avdelningar att byggas. Ytterligare en större förskola skulle behövas i området för att möta efterfrågan och för att kunna avveckla små förskolor med en avdelning.

Kommentar:

Noteras.

Fastighetsnämnden

Fastighetsbolaget Giganten har i första hand för avsikt att uppföra höghusbebyggelse för hyreshus i egen regi även om det har diskuterats en 3D-fastighetsbildning för höghuset med en ev bostadsrättsbildning för någon del. Det konstateras att stadsdelen Nyhem domineras av hyreslägenheter med en hög snittålder, varför kontoret inte har någon erinran mot det senare alternativet.

Ett bebyggelsetillskott och en upprustning av de mer allmänna ytorna är av betydelse för stadsdelen. För parkeringarna längs Järnväggsgatan bör en gemensamhetsanläggning bildas med de ingående fastighetsägarna som deltagare.

Det är av vikt att en samlad lösning nås för de mer allmänna ytorna vid Nyhems centrum. En fördelning av kostnaderna bör därför eftersträvas mellan berörda parter, även om huvuddelen av de mer allmänna ytorna är belägna inom kvartersmark (Akeliuss). Fastighetskontoret söker uppnå en sådan lösning tillsammans med ovannämnda. Ett exploateringsavtal skall därför upprättas med berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Noteras.

HEM

Området lämpar sig för samordnad avfallshantering genom sopsug. Sambyggnad av transformatorstation och sopsug blir både trångt och kostsamt. Önskar därför separera de båda anläggningarna så att sopsugsterminalen placeras vid Hemköps lastområde och att transformatorstationen placeras på den norra sidan av torgytan närmast Föreningsgatan.

På så vis kan sopsugsledningarna förläggas mellan planerat parkeringsgarage och Giganten 4 och nya el-ledningar förläggas i väg ner till lastområdet för anslutning av Giganten 4 och 7. Övriga el-ledningar till området förläggs i Föreningsgatan och ansluts till befintliga ledningar inom Giganten 5. Nya el-ledningar till planerat höghus ansluts direkt till den nya transformatorstationen.

Kommentar:

Fortsatt diskussion sker kring möjligheten att anordna sopsug.

Transformatorstationen föreslås ej samförläggas med en ev sopsug. Nytt föreslaget läge är på torgytans norra del mot lastzonen vid Hemköp.

Hemvårdsnämnden

Inom detaljplaneområdet finns knappt 400 lägenheter. Drygt 100 av dessa har god tillgänglighet, medan knappt 300 är med svårighet tillgängliga. Inom Gigantens närområde som begränsas av Laholmsvägen, Enslövsvägen och Wrangelsleden, finns drygt 2 000 lägenheter. Cirka 1200 av dessa lägenheter är inte tillgängliga eller lämpliga för äldre människor, i de flesta fall p g att hiss saknas. Endast ca 450 lägenheter uppvisar god tillgänglighet.

Inom Gigantens närområde bor i flerfamiljshus drygt 400 personer som är 80 år och äldre. Det råder alltså ett stort behov av lägenheter lämpliga för äldre inom området.

Närheten till service måste betraktas som god i området. Andelen gröna ytor kommer att ökas, vilket är mycket positivt. Hemvårdsförvaltningen vill poängtera vikten av att dessa gröna områden anpassas för alla åldrar med släta promenadstigar, vilbänkar etc. Förbindelsen mellan husen och de parker och grönområden som tillskapas måste inbjudas till att gå ut. Den dagliga promenaden är viktig för många äldre, såväl ur friskvårds- som socialt perspektiv. Det är också angeläget med trygga gångvägar från bostaden till den service med affärer, vårdcentral etc som finns i området.

Kommentar:

Noteras.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen är naturligtvis införstådd med att det finns ett stort behov av lägenheter i Halmstads kommun. Vi förstår också att marken för byggnationer är begränsad och dyr och att det därför är nödvändigt att bygga på höjden.

Emellertid är denna fråga inte helt lätt för oss som förening att ta ställning till eftersom en stor del av de människor som bor intill det tänkta höghuset har en negativ inställning till att byggnationen blir av. Många av dessa ingår i vår medlemskår. Vi avstår därför att ta ställning i frågan.

Kommentar:

Noteras.

Kommunstyrelsen

Föreslår att det även i planbestämmelserna påvisas att planens syfte är att höja värdet och öka andelen grön yta inom området. Ett förslag är t ex för torget ”u₁ - träd ska finnas”.

Kommentar:

Utformningen av torg- och gatumiljön håller på att preciseras. Förslaget är att koppla ett genomförande av upprustningen till exploate-

ringsavtalet.

Lantmäterimyndigheten

Utdrag ur yttrandet.

Då gatumark invid Järnväggsgatan avses överföras till kvartersmark bör exploateringsavtal som reglerar marköverföringen upprättas. Genom avtalet klarläggs hur marken fördelas mellan de mottagande kvartersfastigheterna.

Enligt lantmäterimyndighetens mening är vidare föreslaget ansvarsförhållande vad gäller det planerade fördröjningsmagasinet olämpligt. Tekniska anläggningar av detta slag skall normalt inte ingå i gemensamhetsanläggning eftersom driften kan vara komplicerad.

Planförslaget kommer innebära ett behov av fastighetsregleringsåtgärder. Även det område som bebyggs med höghus inom Giganten 5 torde komma att avstyckas. Planens utformning möjliggör därvid även en 3D-delning av byggnaden inom ramen för de tillåtna användningsändamålen i kvarteret.

För de gemensamhetsanläggningar som behövs inom kvarteret gäller att planen ska redovisa utrymmet för anläggningen, vilka fastigheter som ska delta och vilka normer som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen förtydligas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Planförslaget bör kompletteras med:

- beräkningar för trafikbuller, avgashalter och PM10-halter.
- bestämmelser om att handel-, service- och kontorsverksamhet inte ska förläggas i bostadshus.
- en åtgärdsplan för markföroreningar.

Kommentar:

Se svar Länsstyrelsen.

Ett av planens syften är att möjliggöra förtätning och utveckling av Nyhems stadsdelscentrum. Att bostäder samsas intill handel och service ger förutsättningar för en hållbar stadsmiljö, där gång och cykel kan främjas. Planförslaget är ej avsett för störande verksamheter.

Polismyndigheten

Trafiksituationen inom området diskuteras i dokumentet och förväntas därmed bli utbyggd på ett trafiksäkert sätt. Särskilt bör beaktas otillåten passering över Laholmsvägen, vilken kan komma att öka, och som redan idag sker på ett farligt sätt.

Inom området måste även annan trafik än av bilar beaktas. Det har visat sig, i bla trygghetsundersökning, att ett av de största problemen

som boende i ett område upplever, är okynneskörning med mopeder.

Närmiljön inom området bör beaktas på ett sådant sätt att denna skapas och upplevs som trygg. En miljö som upplevs som trygg ökar genomströmningen av människor vilket i sin tur ökar den sociala kontrollen och därmed även tryggheten och säkerheten inom området.

Detsamma måste gälla även parkeringsplatser både ovan och under jord. Möjlighet måste även finnas för säker parkering av annat såsom mopeder, cyklar och barnvagnar. Framkomlighet för utryckningsfordon bör beaktas.

Kommentar:

Tekniska kontoret har ett uppdrag att studera Laholmsvägen.

Med ytterligare bostäder intill torg och gator samt en blandning av olika funktioner i byggnaderna förväntas den sociala kontrollen öka och då även den upplevda tryggheten.

Räddningsnämnden

Har inget att erinra mot detaljplanen. Vill dock påminna om att höga komplexa byggnader kräver särskilda brandskyddsåtgärder och vi önskar medverka vid kommande byggsamråd.

Kommentar:

Beaktas.

Tekniska nämnden

Trafik/Gata/Belysning

Illustrationskartan visar att delar av Laholmsvägens lokalgata och Föreningsgatan föreslås utformas som torgyta. Om så blir fallet är det juridiskt av vikt att gräns mellan allmän platsmark och kvartersmark tydligt markeras på marken.

VA-försörjning

Det bör förtydligas att det ökade dagvattenflödet från de tillkommande byggnadsytorna skall tas om hand inne på respektive fastighet. Ansvaret för att bekosta, anlägga och driva för ändamålet erforderliga anläggningar åvilar respektive fastighetsägare. Om det inte anses praktiskt möjligt att inom en viss fastighet hysa de nödvändiga anordningarna är det fritt att teckna avtal med angränsande fastigheter att upplåta sådant utrymme.

Kommentar:

Ett mer preciserat gestaltungsförslag för torget och gatorna kring torget är under framtagande.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH BOENDE

PRO Öster

Pro Öster har diskuterat planen vid ett möte. Framhölls flera nackdelar. För de boende kommer planen att innebära försämrad eller obefintlig utsikt och minskade möjligheter till sol i befintliga lägenheter. Det framhölls också att planändringen kommer att innebära ökad trafik, mindre parkeringsmöjligheter och mindre grönområden. Vidare kommer miljön att försämras med ökat buller, mera avgaser och försämrad barnmiljö.

Kommentar:

Se under "Samlade kommentarer" på sida 12.

Margareta Larsson, Järnvägsgatan 6 c

VARFÖR detta förslag? Klumpa inte ihop en massa människor. Vi har nog med problem här med inbrott osv. Tänk på alla nya problem som kommer att uppstå. Av erfarenhet vet vi att familjer med problem vill flytta till nya områden, i förhoppning att det ska bli bättre. Men de flyttar och tar med sig sina problem och träffar andra med problem, vilket gör att det alltid blir ännu värre rent socialt.

Jag har nu en fin utsikt bort till de vackra husen efter Laholmsvägen. Det är en ren njutning. Förstör inte den! Parkeringsplatsen är också härlig med liv och rörelse och rymd. Träng inte ihop oss!

Varför har ni inte gjort en ordentlig modell, där jag och alla andra kan se ordentligt hur det blir. Det borde vara ett krav. Vi som har varit ner och tittat på planscherorna förstår dem inte. Vi är inte ingenjörer!

Halmstad är en mycket vacker stad, låt den förbli det. Sol. Rymd och utsikt är vad jag eftersträvar inte inklämd i ett getto.

Bygg bortåt Högskolan, där kanske ett helt höghusområde skulle platsa! Jag har bara bott här ett år, men är helt emot förslaget. Jag har ännu inte träffat någon, som tycker att förslaget är bra, men folk i allmänhet kommer sig inte för att offentligt säga sin mening. Hoppas ni begrundar vad jag skrivit. Tänk en gång till, det kanske lönar sig.

Kommentar:

Uppförandet av ett höghus ska ses som en förtätning av befintlig stadsmiljö och ej skapandet av ett nytt område. Det finns många aspekter (folkhälso-, trygghets- och demokratimässiga) som talar för att planera och verka för blandad bebyggelse. Varierade upplåtelseformer, utformning, olika åldrar på hus bidrar till att skapa förutsättningar för en bredare befolkningssammansättning. Hushåll med olika preferenser, resursstyrka och behov ges möjlighet att leva och interagera tillsammans.

Idag görs 3-dimensionella studier av husen oftast med hjälp av en datormodell. I datorn är det enklare än med en traditionell modell att ta fram de perspektiv man önskar se samt att göra ändringar. Utställningsförslaget kompletteras med fler perspektiv i syfte att underlätta tolkningen av förslaget.

Maj-Inger Persson m fl, Järnvägsgatan 10 C

Utdrag ur yttrandet

Kommunens vision om demokrati med möjlighet för alla att delta i tankar och beslut, som skall kunna befrämja hälsa, välbefinnande, trivsel och livslust hos invånarna låter fantastiskt! Men hur anknyter dessa vackra ord till verkligheten? Eftersom kommunstyrelsen och byggnadsnämnden ej beaktar den MASSIVA kritiken angående höghusbyggnationen på Nyhem kv Giganten 5 utan fortsätter detaljplanen, måste jag be om förnyad uppmärksamhet.

Ett höghus 14-16 vån istället för 22 vån är ingen märkbar förbättring för dem det verkligen berör, nämligen de boende i närområdet. Vi är inte intresserade av ett LANDMÄRKE här. Det finns redan ett på Öster, Trade Center. Det är inte höghuset som upprör - utan läget! Kan jämföras med att i tanken placera ett 4-våningshus framför en altan i villaträdgården, där man förhoppningsvis önskar ha en skön sittplats.

Boendemiljön för ca 500 personer blir förstörd med en grym förtätning med allt vad det innebär av ökad trafik, avgaser och buller. Störande pålning under byggtiden kommer att bli nödvändigt under lång tid och kanske även medför risk för skador på befintliga hus. Obesvarade miljöfrågor kring gifter i marken från kalkugn och två bensinstationer på 60-talet finns också. Men det handlar inte enbart om skugga, förlorad utsikt, störande insyn och minskad möjlighet till sol och frisk luft. Socialstyrelsen pekar nu på ökade hälsorisker för människor vid stark förtätning av bostadsområden. Den förtätade trafiksituationen i området som byggplanerna kommer att innebära, genererar en kraftig ökning av avgaser och buller.

Oppositionen mot detta höghus är mycket kraftig. Namnlistor med 1000 namn har redan överlämnats och nya listor har tillkommit.

Byggherrarna Fem hjärtan Holding AB framhåller det ekonomiska perspektivet. Men vi önskar att SUNT FÖRNUFT och EMPATI för boende i området skall leda till KLOKA BESLUT av politiker och tjänstemän.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 12.

Jörgen Josefsson, Nyhemsgatan 20

Utdrag ur yttrandet.

Varför är dessa båda kommunstyrelser (förra och nuvarande) så angelägna om att bygga denna STAKE mot den berörda befolkningens skarpa NEJ? Har dessa politiker mutats på något sätt till detta ensidiga ställningstagande mot sina egna berörda väljares NEJ? Det enda ni politiker nu gör är att ni tutar innan ni kör över Nyhemsborna! Och som vanligt bor Ni själva inte i detta område. Det är ingen demokrati när överheten (politikerna) kör över den berörda befolkningen! Det räcker med Jörgens stake här på Öster!

Hur länge till efter denna detaljplans genomförande kommer dessa

norska rika knösar ta ansvar för detta sitt ägande innan de säljer sina fastigheter och drar iväg med vinsten?

Halmstad har inget behov av höghus för att lösa någon slags trångboddhet. Där det skulle kunna vara motiverbart att bygga ett höghus i Halmstad är i ett industriområde och då som kontorshus.

Lägenheten i denna stake kommer förmodligen att ligga på omkring dubbla hyran mot omgivningens lägenheter. Så den vanlige Nyhemsbonden kommer inte att ha råd att bo i staken.

Påbyggnadslägenheter är ofta ett dåligt alternativ till att bygga på befintliga hus. Det översta betongvalvet är ofta inte lika bra ljudisolerat som mellanvalven är. Därför bli lyhördheten på båda sidor om detta valv större. Det finns ingen ekonomisk motivering till dessa påbyggnader.

Det är alldeles för högt med 5 våningar framför Hemköp. Nyhem är inget storstadskvarter. Det är aldrig trivsamt att bo i ett hus med affärslägenheter i bottenplanet. Varuinbrott, stölder, hot och sprängningar har fått en allt större omfattning och kommer inte att minska förrän vi får politiker av den gamla sorten och det lär dröja.

Att Föreningsgatans förlängning görs om till en gemensam parkering är en bra lösning för affärsområdet. Ta då gärna bort parkeringen på Nyhemstorg.

Skulle denna detaljplan genomföras måste Hemköps varuintag flyttas eller göras om fullständigt. Att backa ned med långa släp kommer att medföra en massa olägenheter för alla trafikanter inom parkeringsområdet. Varför måste man in i ett bostadsområde och krångla med stora varutransporter?

För mer än 10 år sedan stod sossen Göran Karlsson från byggnadsnämnden i Rådhuset och talade väl till oss berörda om hur bra det skulle bli med att bygga 11 st studenthus här på Nyhem. När husen stod färdiga började vårt och många andras helvete med dessa studenter! Då var han som bortblåst. Han har aldrig ens ansträngt sig att kalla oss till ett enda möte för att få slut på studenternas dumheter.

Studenternas oväsen, skadegörelse, stölder, olaga intrång och annat trams har förorsakat oss stora kostnader samt ett mycket omfattande extraarbete med att påtala eländet till berörda myndigheter. Studenterna har ändå kunnat fortsätta som ingenting har hänt. Varför anför jag detta i mitt yttrande som inte kan tyckas höra hemma här. Jo, för att påvisa sakförhållandet (verkligheten). Det går så himla bra att tala vackert om förhållandena innan planen är antagen och genomförd, men efteråt är det nästintill omöjligt att ändra på det som blivit tokigt.

Var vänliga att beakta närboendenas skarpa NEJ till att bygga ett höghus på Nyhem! De berörda Nyhemsborna är förtvivlade över att

Ni politiker kör över dem. Har inte dessa äldre rätt till en behaglig ålderdom i sina nuvarande lägenheter utan skall vara tvungna till att glo på staken när de tittar ut och leva i dess skugga. Alltså är inte deras människovärde större än så hos ER! Behåll småstadens mysighet med att undvika höghus så länge det går!

Kommentar:

De föreslagna bostäderna inom kv Giganten är inte i första hand avsedda som studentbostäder. Upplåtelseform regleras inte i detaljplan och det är tänkbart med en blandning av både hyresrätter och bostadsrätter.

Se vidare under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 12.

personalen på Nyhemsgrillen

Vi personal på Nyhemsgrillen vill ha våra jobb kvar! Vi protesterar mot byggandet av höghuset på tomten där Nyhemsgrillen ligger!

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 12.

Lena Seppä, Järnväggsgatan 10 C

Utdrag ur yttrandet.

Bor på gaveln på huset, kommer därför beröras mycket.

- Placeringen av ett höghus mellan Hemköps parkering och huset där jag bor kommer att skymma både utsikt och att kunna se solen från min lägenhet. Om höghuset är 22 eller 16 våningar spelar ju ingen roll, jag kommer ändå bara se en "skyskrapa". Hur trevligt är det????

- Syftet att upprusta befintlig torg och gatumiljö kommer mig inte heller tillgodo, detta då höghuset kommer att skymma det för mig.

- Förbättra gärna miljön runt Nyhemstorg och Hemköpstorg, samt bättre anpassa trafikmiljön för gående och cyklister.

- Nästa stora problem är biltrafiken och parkeringsmöjligheterna. Det kommer ju INTE att bli mindre trafik och mindre antal bilar som skall parkeras i området.

- Varför bygga ett så högt hus på en så liten yta, på jordmån som består mest av sand?

Hoppas att de boendes synpunkter värderas lika högt som "bygggherrarnas"!

Kommentar:

Planförslaget har kompletterats med vyer från Järnväggsgatan 10. Se planbeskrivning sida 16.

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 12.

Berit Andreasson, Nyhemsgrillen

Kommuns vision om Hst att alla har möjlighet att vara delaktiga i det som händer i vår omgivning. Rörelsen har jag haft i snart 40 år och har

åtta anställda och vi är väl erkända i Hst med omnejd. Har trippel A på gatuköket i många år ändå var vi inte uppräknade när ni gick ut med vilka företag som finns i området. Är de för korvätarna inte ska lägga sej i, som vi fick höra vid förra debatten. Lämnade in ca 1000 namnunderskrifter vid förra mötet. Nu lämnar jag in lika många till.

Alla i området är emot att få ett höghus framför sina lägenheter både för insyn skuggor o sämre miljö. Många äldre som bor i husen på Jvg är oroliga för att allt buller med maskiner och stora kranbilar som måste fram i området. Att påla 43 m kommer att skaka och kanske skada de närliggande grunderna (hört från byggfolk). Sen har jag svårt att få ekvationen att gå ihop, ett höghus bredare gata mer parkeringar och större grönområde på samma yta. Kan de bero på att jag bara har åtta åriga folkskola? Det måste finnas en större tomt som kommunen kan anvisa nu när de finns utländska intressen för att bygga bostäder i Hst.

Kommentar:

Se under rubriken "Samlade kommentarer" på sida 12.

Protestlista "Vi fortsätter protestera mot flyttning av kiosk och höghusbygget", cirka 1 000 namnunderskrifter.

Rosi Magnusson, Kanonen 11, Järnvägsgatan 15

Utdrag ur yttrandet.

Protesterar mot förslaget i rubricerade detaljplan, i synnerhet mot de delar som innebär uppförande av ett hus om högst 16 våningar och påbyggnad av en våning på två av de fyra befintliga lamellerna. Jag tycker dessutom att det är helt uppenbart för var och en, att vi som bor i området (=kommuninvånare=skattebetalare) inte önskar denna förtätning.

Jag tycker heller inte att det är mycket till samråd när man bara framhärdar höghusbyggande utan att ta hänsyn till alla de protester som framförts. Att man nu "bara" framför det lägre alternativet innebär inte mycket till samråd. Höga byggnader förskönar inte på något sätt vårt område.

Redan idag har vi som bor på motsatta sidan Järnvägsgatan skugga de flesta timmarna vintertid av de höga hyreshusen på Järnvägsgatan mitt emot. Vi är också mycket oroliga för den vindpåverkan ett höghus kommer ha på området. Parkeringssituationen har varit delvis kaotisk under flera år. Intressant att man ska kunna lösa detta bättre genom att tränga in ännu fler människor och bilar i området...

Trafiksituationen är redan idag mycket besvärlig. Den raka sträckningen på Järnvägsgatan, utan hinder, lockar alltför många att köra alldeles för fort. En kraftig utbyggnad av bostäder medför en kraftig ökning av trafik, inte minst biltrafik. Förutom ur trafiksäkerhetssynpunkt påverkas naturligtvis även miljön negativt.

Kommentar:

Se under rubriken ”Samlade kommentarer” på sida 12.

SAMLADE KOMMENTARER:

Allmänt

Den föreslagna stadsförnyelsen av Nyhems centrum har flera syften. Övergripande handlar det om att tillskapa fler bostäder i Halmstad. Genom att förtäta i befintlig stadsmiljö kan infrastruktur nyttjas, handel och service får ett utökat kundunderlag och möjligheterna till hållbara transporter (gång, cykel, buss) förbättras. Nyhems centrum har potential att utvecklas på ett långsiktigt bra sätt.

En satsning på upprustning och förnyelse av Nyhems centrum förväntas stärka stadsdelscentrat och öka attraktiviteten för såväl boende som handel och service. För att möjliggöra denna satsning behöver utbyggnad ske.

Att bland olika funktioner i ett hus eller i ett område gör att området har förutsättningar att vara ”levande” en större del av dygnet. Liv och rörelse från människor bidrar till större möjlighet till trygghet och social övervakning.

Trafik och parkering

Befintlig infrastruktur bedöms klara förväntad trafikökning från föreslagen utbyggnad. Idag sker trafiken mycket på bilarnas villkor och det finns behov av att med t ex förändrad utformning av gatorna i större utsträckning prioritera gående och cyklister. Med tydligare utformning kan även orienterbarhet och trafiksäkerhet förbättras.

Parkeringsbehovet är beräknat till cirka 480 bilplatser. Det inkluderar ett visst samnyttjande. Enligt illustrationskartan innehåller planförslaget cirka 520 parkeringsplatser, vilket ger ett överskott på cirka 40 platser.

Stadsbild och skuggverkan

Kvarteren Giganten med dess 8-vånings lamellhus uppfördes under 1960-talet. Området präglas av en storskalighet som främst uttrycks genom de fyra lamellhusen. De tankar om stadsbyggande som flore-rade under 60-talet var bland annat att skapa lägenheter med mycket ljusinsläpp och god standard. Den traditionella kvartersstrukturen bröts upp och husen placerades i ett friare mönster. Biltrafiken gavs ofta generösa ytor och hade vanligtvis företräde framför gående och cyklister.

Ett högre hus, som högst föreslås ett 14/16-våningshus, kommer att bli ett landmärke för Nyhems stadsdelscentrum. Planförslaget har kompletterats med perspektiv från bland annat Järnvägs-gatan 10.

Grönyta

Planområdet är lokaliserat till befintlig stadsmiljö med övervägande hårdgjorda ytor. Den samlade upprustning som samrådsförslaget möjliggör kommer innebära att värdet av såväl gröna som hårdgjorda ytor ökar. Annan utformning av t ex parkering, gångytor etc höjer den allmänna upplevelsen. Träd kan komma att göra parkeringen vid Hemköp mer ”grön”. Ambitionen är att förse en del av de nya byggnaderna med s k sedumtak, d v s tak med fetbladiga växter på. Detta regleras ej på plankartan, men långtgångna diskussioner förs med exploatörerna.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

EON Elnät

EON Gas

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande komplettering och beaktande i det fortsatta planarbetet:

- Ett högre hus om som högst 14/16-våningar föreslås uppföras.
- Kompletterande studier har gjorts beträffande miljö kvalitetsnormerna (NO2 och PM10) samt buller.
- Kompletterat med text kring vindpåverkan.
- Avsnittet om förorenad mark har kompletterats. Plankartan har tillförts en planbestämmelse om att bygglov ej får ges förrän en markförorening har avhjälpes.
- Plankartan har kompletterats med en byggrätt för takvåning på kv Giganten 4, Järnvägsgatan 6.
- Transformatorstationen ges ny placering.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Att höghuset inte föreslås uppföras på kv Giganten 5.

FÖRTECKNING ÖVER SAKÄGARE / BOENDE / NÄRINGSIDKARE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

med besvärsmätt	
Namn	Fastighet
SATS Halmstad	Järnvägsgatan 4 a, 302 49 Halmstad
Inga Olsson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Margareta Hägg	Järnvägsgatan 8 A, 302 49 Halmstad

med besvärsmätt	
Namn	Fastighet
personal Nyhemsgrillen	Föreningsgatan 5, 302 49 Halmstad
Ulla-Britt Winge	Smedjegatan 23, 302 49 Halmstad
Beatrice Gubélius	Sågaregatan 6, 302 48 Halmstad
Lena Seppä	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Stefan och Jerker Olsson	Järnvägsgatan 19, 302 49 Halmstad
Hans Svensson	Järnvägsgatan 15, 302 49 Halmstad
fam Gubélius	Sågaregatan 6, 302 38 Halmstad
Frilsö KB (Giganten 4)	N Vägen 7, 302 31 Halmstad
Marianne o Peter Dillberg	Ljus & Dekor i Halmstad AB Skallebackavägen 21, 302 41 Hstd
Gunvor Mattsson	Smedjegatan 24, 302 49 Halmstad
Mia o Anders Nilsson	Smedjegatan 21, 302 49 Halmstad
Ingrid Jansson	Smedjegatan 22, 302 49 Halmstad
Lennart Johansson	Smedjegatan 25, 302 49 Halmstad
Birgit o Bert Linton	Smedjegatan 23, 302 49 Halmstad
Hans Persson	Smedjegatan 28, 302 49 Halmstad
Gert Carlsson	Smedjegatan 27, 302 49 Halmstad
Arne Carlsson	Smedjegatan 30, 302 49 Halmstad
Eva o Gert Svensson	Smedjegatan 31, 302 49 Halmstad
Monica o B-R Johansson	Järnvägsgatan 26, 302 49 Halmstad
Ann-Sofie Berg	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Lars Berg	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Maj-Inger Persson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Laila Möller	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Inga Olsson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Gunborg Brattlöv	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Per Bengtsson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Birgit Johansson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Lars Ordrup	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Tina Borup	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Anneli Johansson	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Monica Larsson	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Margareta Öhman	Malcusgatan 24, 302 47 Halmstad
Leif Jernsby	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Berit Andreasson	Äringsvägen 33, 302 53 Halmstad
Rosi Magnusson	Järnvägsgatan 15, 302 49 Halmstad
Nils Nilsson	Järnvägsgatan 8 C, 302 49 Halmstad
Margareta Larsson	Järnvägsgatan 6 C, 302 49 Halmstad
Jörgen Josefsson	Nyhmsgatan 20, 302 49 Halmstad
PRO Öster	

Byggnadskontoret

Anders Sennerdahl
Samordnare Plan

Lena Nylander
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

BESLUT

1 (4)

2012-08-15

403-3727-12 m.fl.

Delgivningskvitto
Sändlista



**Överklaganden av kommunfullmäktiges beslut den 24 april 2012,
§ 49, att anta detaljplan för Giganten 5 m.fl. Halmstads kommun.**

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer detaljplanen.

Hur beslutet får överklagas

Länsstyrelsens beslut kan överklagas skriftligt till Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen i Hallands län, som måste ha fått skrivelsen inom tre veckor från den dag då Ni fick del av beslutet. I annat fall kan överklagandet inte tas upp till prövning. Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas och den ändring i beslutet som Ni begär. Ni bör också tala om varför beslutet ska ändras. Finns handlingar eller annat till stöd för överklagandet bör dessa bifogas.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Planförutsättningar

Planområdet är beläget vid Nyhems centrum strax öster om Halmstads centrum. Syftet med detaljplanen är ett nytt bostadshus med 16 våningar ska kunna byggas samt att påbyggnader ska kunna ske på vissa av de befintliga husen i kvarteret.

Detaljplaneärendet har påbörjats före den 2 maj 2011 och ska därför enligt övergångsbestämmelserna i den *nya plan- och bygglagen* (2010:900) hanteras enligt den *äldre plan- och bygglagen* (1987:10). All hänvisning till plan- och bygglagen (PBL) i detta beslut avser därför *äldre plan- och bygglagen*.

Planärendet har handlagts med normalt planförfarande och grundas på ett program i enlighet med 5 kap 18 § plan- och bygglagen.

Överklagandet

Kommunfullmäktiges beslut har överklagats av:

Namn	Diariernr	Fastighet/adress
Maj-Inger Persson	403-3727-12	Järnvägsgatan 10 C
Tilda Ekener	403-3804-12	Anställd Nyhemsgrillen
Anneli Malmberg	403-3804-12	Anställd Nyhemsgrillen

Postadress
301 86 HALMSTAD

Besöksadress
Slottsgatan 2

E-post
halland@lansstyrelsen.se

Telefon
035 - 13 20 00

2012-08-15

403-3727-12 m. fl.

Erika Johansson	403-3804-12	Anställd Nyhemsgrillen
Anna Jaxvik	403-3804-12	Anställd Nyhemsgrillen
Johanna Rääf	403-3804-12	Anställd Nyhemsgrillen
Sandra Andreasson	403-3804-12	Anställd Nyhemsgrillen
Susanne Andreasson	403-3804-12 403-3806-12	Anställd Nyhemsgrillen
Johanna Grytell	403-3804-12	Anställd Nyhemsgrillen
Berit Andreasson	403-3805-12	Ägare Nyhemsgrillen
Margaretha Hägg	403-3807-12	Hyresgäst Järnvägsgatan 8A
Anders Samuelsson	403-3810-12	Ägare Nyhemsgrillen
Laila Möller	403-3811-12	Hyresgäst Järnvägsgatan 10C
Jörgen o Ann-Christine Josefsson	403-3812-12	Gråstenen 2
Peter o Marianne Dillberg	403-3813-12	Kanonen 16
Hans Svensson o Rosi Magnusson	403-3814-12	Kanonen 11
Anna-Greta Augustsson	403-3815-12	Anställd Nyhemsgrillen
Lars Ericsson o Yvonne Bergendorff	403-3899-12	Gnistan 2
Lena Seppä	403-3928-12	Hyresgäst Järnvägsgatan 10C

Samtliga klagande har yttrat sig skriftligt senast under utställningen. De finns, förutom Anna Jaxvik, angivna i kommunens förteckning över sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda och de har underrättats enligt 5 kap 30 § PBL. Länsstyrelsen finner att även Anna Jaxvik är sakägare, som inte fått sina synpunkter tillgodosedda och därför har rätt att överklaga beslutet. Samtliga överklaganden tas upp till prövning.

De framförda klagomålen gäller främst synpunkter på att exploateringen innebär en olämplig förtätning med ökad trafik och som skapar en bristfällig utemiljö med påverkan från buller, avgaser och skuggor. Man ifrågasätter också om antagandebeslutet är juridiskt riktigt fattat eftersom begäran från berörda om nytt samrådsmöte inte tillgodosetts.

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen har för rubricerad detaljplan den 10 maj 2012 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § PBL inte ska ske.

Länsstyrelsen har funnit att det inte kan befaras att planbeslutet innebär att:

- 1 ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken inte tillgodoses
- 2 en samordning inte skett av mellankommunala mark- och vattenfrågor,
- 3 en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken inte iakttas
- 4 strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid mot gällande bestämmelser
- 5 en bebyggelse enligt planen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

SKÄLEN FÖR LÄNSSTYRELSENS AVGÖRANDE**Tillämpliga bestämmelser m.m.**

I 1 kap 2 PBL stadgas att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (det s.k. kommunala planmonopolet).

I 1 kap 5 § PBL anges att vid prövning av frågor enligt denna lag ska både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

I 2 kap PBL anges vilken hänsyn som ska tas till allmänna intressen vid planläggning.

I 5 kap 20 § PBL anges att när förslag till detaljplan upprättas ska kommunen samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och kommuner som berörs av förslaget. Sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget samt de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget ska beredas tillfälle till samråd.

I 5 kap 21 § PBL anges bl.a. att syftet med samråd är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Under samråden bör kommunen redovisa planeringsunderlag av betydelse samt de viktigaste följderna av förslaget.

Aktuellt ärende

Plan- och bygglagen bygger bl. a. på principen om kommunal självbestämmanderätt i frågor, som rör hur marken inom kommunen ska användas och miljön utformas. Länsstyrelsen ändrar normalt inte i någon väsentlig mån kommunala markanvändningsbeslut och gör med anledning av överklaganden mycket sällan några väsentligt annorlunda bedömningar i fråga om exploateringsgrad, tillgång till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor än vad kommunen gjort.

Länsstyrelsen finner inte att planförslaget medför sådana förändringar i trafikmängder, buller eller annan påverkan att de innebär risk för hälsa och säkerhet eller andra väsentliga olägenheter för de klagande och därmed utgör skäl för att upphäva kommunens beslut.

Beträffande plansamrådet är det kommunen som avgör hur det i detalj ska genomföras. I det aktuella fallet finner länsstyrelsen att det har genomförts i enlighet med de regler som PBL föreskriver. Det har även efter samrådsskedet funnits möjligheter att framföra synpunkter i samband med två utställningstillfällen.

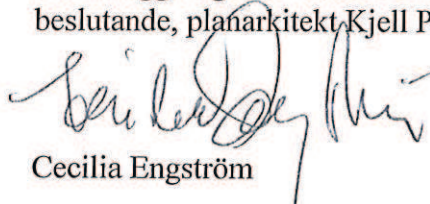
Med hänsyn till de förutsättningar som ovan redovisas bedömer länsstyrelsen att planförslaget har givits en utformning och genomförts på ett sådant sätt som

2012-08-15

403-3727-12 m. fl.

ligger inom ramen för det handlingsutrymme PBL ger kommunen. Länsstyrelsen konstaterar att förslaget uppfyller bestämmelserna i 1, 2 och 5 kap PBL. Enskilda intressen bedöms inte heller påverkas eller förslaget innebära sådana betydande olägenheter att förslaget inte kan godtas. Överklagandena ska således avslås och detaljplanen fastställas.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Cecilia Engström beslutande, planarkitekt Kjell Pihl föredragande samt länsjurist Ulf Ståhl.


Cecilia Engström
Kjell Pihl**Sändlista (Delgivningskvitto)**

Namn	Adress
Maj-Inger Persson	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad
Tilda Ekener	Barnhemsgatan 2B, 302 94 Halmstad
Anneli Malmberg	Malcusgatan 10, 302 69 Halmstad
Erika Johansson	Styrmansvägen 8, 312 72 Skummeslövsstrand
Anna Jaxvik	Harplingevägen 2, 305 78 Kvibille
Johanna Rääf	Pilefeldtsgatan 41e, 302 67 Halmstad
Sandra Andreasson	Sjögången 29, 302 53 Halmstad
Susanne Andreasson	Sjögången 29, 302 53 Halmstad
Johanna Grytell	Hertigknutsgatan 26, 302 50 Halmstad
Berit Andreasson	Äringsvägen 33, 302 53 Halmstad
Margaretha Hägg	Järnvägsgatan 8A, 302 49 Halmstad
Anders Samuelsson	Äringsvägen 33, 302 53 Halmstad
Laila Möller	Järnvägsgatan 10C, 302 49 Halmstad
Jörgen o Ann-Christine Josefsson	Nyhemsgatan 20, 302 49 Halmstad
Peter o Marianne Dillberg	Ljus & Dekor, Skallebackavägen 21, 302 41 Halmstad
Hans Svensson o Rosi Magnusson	Järnvägsgatan 15, 302 49 Halmstad
Anna-Greta Augustsson	Andersbergsringen 78, 302 21 Halmstad
Lars Ericsson o Yvonne Bergendorff	Föreningsgatan 6, 302 49 Halmstad
Lena Seppä	Järnvägsgatan 10C, 302 49 Halmstad

Kopia (lösbrev)

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun

Lantmäterienheten i Halmstads kommun

Planmappen

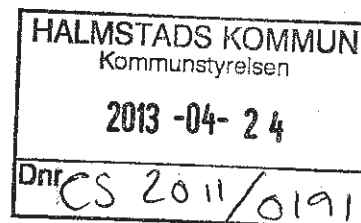
Planarkivet



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-04-02
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 3290-12



KLAGANDEN

1. Berit Andreasson
Äringsvägen 33
302 53 Halmstad

2. Susanne Andreasson
Sjögången 29
302 53 Halmstad

3. Yvonne Bergendorff
Föreningsgatan 6
302 49 Halmstad

4. Marianne Dillberg
Ljus & Dekor
Skallebackavägen 21
302 41 Halmstad

5. Peter Dillberg
Ljus & Dekor
Skallebackavägen 21
302 41 Halmstad

6. Lars Ericsson
Föreningsgatan 6
302 49 Halmstad

7. Margaretha Hägg
Järnvägsgatan 8 A
302 49 Halmstad

8. Anne-Christine Josefsson
Nyhemsgatan 20
302 49 Halmstad

9. Jörgen Josefsson
Nyhemsgatan 20
302 49 Halmstad

10. Patrik Lansdorf
Sperlingsgatan 37
302 69 Halmstad

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT

BEVIS 23.4.2013

☐ Beslutet ☒ Domen

☐ Utslaget

har överklagats.

A. Jansson

Dok.Id 216688

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 30	måndag – fredag
462 28 Vänerns borg		E-post: mmd.vanersborg@dom.se		09:00-16:00

Halmstads kommun

11. Susanne Lansdorf
Sperlingsgatan 37
302 69 Halmstad

12. Rosi Magnusson
Järnvägsgatan 15
302 69 Halmstad

13. Maj-Inger Persson
Järnvägsgatan 10 C
302 49 Halmstad

14. Anders Samuelsson
Äringsvägen 33
302 53 Halmstad

15. Hans Svensson
Järnvägsgatan 15
302 69 Halmstad

MOTPART

Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Hallands län beslut den 15 augusti 2012, i ärende 403-3899-12, 403-3814-12, 403-3813-12, 403-3812-12, 403-3810-12, 403-3807-12, 403-3806-12, 403-3727-12 och 403-3805-12, se bilaga 1

SAKEN

Antagande av detaljplan

DOMSLUT

1.Mark- och miljödomstolen avvisar Patrik Lansdorfs och Susanne Lansdorfs överklaganden.

2.Mark- och miljödomstolen avslår i övrigt överklagandena.



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060105

PROTOKOLL
2013-05-29
Föredragning i
Stockholm

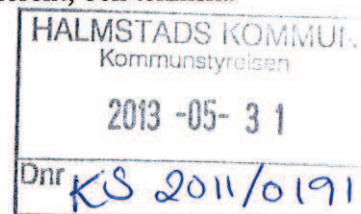
Aktbilaga 6
Mål nr P 4069-13

RÄTTEN

Hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsrådet Håkan Åberg, referent, och tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Petter Larsson Garcia



KLAGANDE

1. Marianne Dillberg, Ljus & Dekor, Skallebackavägen 21, 302 41 Halmstad
2. Anne-Christine Josefsson, Nyhemsgatan 20, 302 49 Halmstad
3. Jörgen Josefsson, samma adress som 2
4. Rosi Magnusson, Järnvägsgatan 15, 302 69 Halmstad
5. Hans Svensson, samma adress som 4

MOTPART

Halmstads kommun, Box 153, 301 05 Halmstad

SAKEN

Detaljplan för kv. Giganten 5 m.fl., Nyhems centrum, i Halmstads kommun; nu fråga om prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-04-02 i mål nr P 3290-12

Målet föredras och Mark- och miljööverdomstolen fattar följande

BESLUT (att meddelas 2013-05-30)

Det överklagade avgörandet får prövas av Mark- och miljööverdomstolen bara om Mark- och miljööverdomstolen har meddelat prövningstillstånd.

Prövningstillstånd ska meddelas

– om det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och

Dok.Id 1083222

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00	08-561 675 59	måndag – fredag
103 17 Stockholm		08-561 675 50		09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se		
		www.svea.se		

miljödomstolen har kommit till,

– om det inte utan att prövningstillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,

– om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller

– om det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom utredningen i målet och kommit fram till att det inte finns skäl att meddela prövningstillstånd i detta fall.

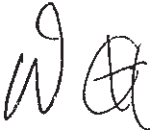
Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens dom står därför fast.

Beslutet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.



Petter Larsson Garcia

Protokollet uppvisat/



UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2013-06-04

Dnr KS 2011/0191

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 24 april 2012, § 49 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **GIGANTEN 5 m.fl. Nyhems centrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1017 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 27 april 2012.

Länsstyrelsen har den 10 maj 2012 beslutat att någon prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 15 augusti 2012 avslagit överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen har genom dom den 2 april 2013 avslagit överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom har överklagats vidare till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens dom står därför fast enligt beslut från Mark- och miljööverdomstolen den 30 maj 2013.

Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 30 maj 2013**.

Samhällsbyggnadskontoret den 4 juni 2013.

Ann-Britt Thörner

Sändlista
Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator