

Tullkammarkajen

I direkt anslutning till ån Nissan på dess östra sida ligger Tullkammarkajen. Granne i norr är Tullparken och stadsdelen Östra Förstaden och söder om området ligger industri och hamn för godshantering etc. Strax öster om Tullparken ligger centralstationen vilket är ett fördelaktigt läge. Med en 10-15 minuters promenad når man Stortorget och affärsstråken med all sin kommers.



★ Tullkammarkajen

⁸ Karta hämtad från internetplats www.gulasidorna.se



Del av Tullkammarkajen med stadskärnan i bakgrunden. Bild tagen mot nordost.

En historisk tillbakablick visar att Tullkammarkajen och områdena kring Nissan var Halmstads baksida. Detta faktum gjorde att man lät delar av den fysiska miljön förfalla. Kajen har idag ett splittrat utseende där Östra Förstadens vackra stenstadsbebyggelse följs av magasin och lagerbyggnader med tråkiga och oordnade karaktärer.

Idag händer det väldigt lite på kajen då verksamheterna där domineras av lagerhantering och förvaring. Dessutom bidrar den trista miljön till att många inte vill röra sig där. Stationsvägen alstrar mycket trafik i det parti där centralstationen ligger men en del av trafiken går också till industriområden.



Industrigata med lagerbyggnader i plåt på vardera sidan.

Området anses av kommunen ha stor potential och är därför utsatt som utredningsområde i översiktsplanen. Det går emellertid inte att avläsa i översiktsplanen vilket ändamål Tullkammarkajen ska ha, kanske p.g.a. ovisshet kring ändamålet eller om platsen i övrigt. Trots detta finns det starka ambitioner att bygga bostäder då läget är attraktivt. Andra skäl att bygga nytt är att det råder brist på student- och seniorboende samt viss brist på övrigt boende.

Det finns alltså ingen uttalad strategi med området från kommunens sida men det har på byggnadskontoret diskuterats kring en ny integrerad stadsdel med bostäder, kontor och service. Allmänheten är naturligtvis intresserad av att så stor del som möjligt av den attraktiva marken blir tillgänglig för dem. Däremot vill industrin inklusive de

verksamheter som finns på Tullkammarkajen idag vara kvar och expandera.

Kajen i omvärlden

Platsen och läget är de faktorer som spelat störst roll för valet av projekt- och utredningsområde och dessa är gynnsamma av flera skäl. Närheten till centrum med sitt stora utbud av offentlig och kommersiell service är betydande. En liten stadsdel som Tullkammarkajen kan aldrig vara helt självförsörjande och det är heller inte är eftersträvansvärt.

Närheten till större kommunikationsleder för olika trafikslag spelar stor roll för närheten till och från området. Järnvägsstationen nås på fem minuter och därifrån tar man sig snabbt och effektivt via Öresundstågen till Malmö/Köpenhamn och Göteborg. Tullkammarkajen är en del i det lokala busslinjenätet och den som inte orkar gå till Stortorget kan alltså ta bussen dit istället. De större lederna för motortrafik kommer man snabbt ut på via Stationsvägen.

Platsen vid Nissan kan inte underskattas. Vatten har en stor betydelse i människors visuella upplevelser och ett framtida bostadsområde får ett stort tillskott av kvaliteter i och med detta. Den båttrafik som Nissan alstrar ger området en speciell karaktär och med liv och rörelse på ån kan även stadsdelen bli berikad av detta. Sjöfarten bidrar också till att hela Halmstad blir en mer levande stad. Tullkammarkajen ligger gynnsamt också i förhållande till rekreation och naturupplevelser. Parken i norr utgör en grön oas och fyller en funktion för alla åldersgrupper. Det

är nära till badanläggningar vilket kanske inte är så unikt för Halmstad men som ändå är en stor kvalitet.

Karaktärsdrag

Ett första intryck av Tullkammarkajen blir med blandade känslor. Å ena sidan har området marina kvaliteter och den lummiga Tullparken med sina vackra byggnader ger ett synnerligen gott intryck, å andra sidan är kajens hårdgjorda ytor och de estetiskt intetsägande magasinerna ett fullt inslag. Bebyggelsen på kajen är dåligt strukturerad och i många fall tråkig i sin utformning och sitt utseende.



En av flera hamnverksamheter på kajen med stora asfalterade ytor framför.

Östra Förstaden, som gränsar till planområdet i norr, påverkar sin omgivning i ganska stor utsträckning p.g.a. sin säregna utformning och sitt utseende. Den ytterst strikta rutnätsplanen från 1884 av H.H. Krutmeijer sätter

sin prägel på den lilla stadsdelen. Värdefulla byggnader såsom Flickskolan (1889), centralstationen (ca 1875), Sjömanshuset (1925), Tullhuset (1911) och Stuveribolagets hus (1912) gör Östra Förstaden till en av de mest välbevarade stadsdelarna i Halmstad.



Vacker sekelskiftesbebyggelse i Östra Förstaden.

Nedanföör stenstaden och Bredgatan ligger Tullparken, ett ca 1,5 ha stort rekreatiönsområde med bl.a. lekplats och boulebana. En stor del av parken är gräsmatta som delas av med grusgångar för cyklister och fotgängare, kantad med rader av träd. Tullparken ligger väldigt bra i förhållande till Östra Förstaden och Tullkammarkajen. Strax söder om parken sträcker sig stora asfalterade ytor ut med parkeringsplatser och många lagerbyggnader i en ostrukturerad form. Kajen får en industriell karaktär präglad av verksamheterna och de gamla järnvägsspåren som vittnar om en livligare verksamhet en gång i tiden.



Tullhuset med Tropikcenter och småbåtshamn.

Kvaliteter

Som tidigare nämnts är Tullparken en stor tillgång för Tullkammarkajen. Den är en välbehövlig kil mellan stenstadsbebyggelsen i Östra förstaden och den tilltänkta bebyggelsen på kajen. En del av den nya bebyggelsen kan placeras så att den ligger i direkt anslutning till parken och på så vis dra nytta av det gröna. Den vackra stenstadsbebyggelsen bör nog inte glömmas bort som en tillgång för området. Mötet mellan det nya och det gamla kan bli mycket spännande, estetiskt som funktionellt.



*Grusgång för spatsierande genom Tullparken.
Järnvägsstationen i bakgrunden.*

Närhet till service och kommunikationer är ett plus för planområdet. Tullkammarkajen är i högsta grad en del av den city-nära bebyggelsen och ligger ca 800 meter från Åhlens, H&M, Onoff och de andra affärskedjorna. Nära är det även till kulturutbud. Centralstationens läge och bra busstrafikförbindelser är mycket fördelaktigt för området. Kommunens planer på att göra ett nytt resecentrum med buss och tåg integrerat vid centralstationen skulle förbättra områdets kommunikationsmöjligheter ytterligare.

Den kanske största tillgången Tullkammarkajen har är det marina läget, närheten till vatten. Det gör området mycket attraktivt för i synnerhet bostäder. Läget vid Nissan och gästhamnen gör också området attraktivt för båtägare. Kontakten med vatten är viktigt ur psykologisk synvinkel och med vattnets alla skiftningar under årstiderna blir den visuella upplevelsen både spännande och annorlunda. När

det gäller väderförhållanden är området gynnsamt beläget. Solförhållandena är nästan optimala då Nissan mynnar ut i söder och Tullkammarkajen ligger på östra sidan om denna.

Förutom alla dessa kvaliteter finns det några faktorer till som gör Tullkammarkajen gynnsamt för exploatering. Markförhållandena är inte särskilt besvärliga, plan mark och ej så kuperat. Markägoförhållandena är också de positiva för en exploatering. Kommunen äger allt med några få undantag.

Kvaliteterna sammanfattade i punktform.

- Tullparken.
- Närhet till service, kulturutbud m.m.
- Bra kommunikationer till och från området.
- Läget vid Nissan. Nära till vatten.
- Bra solförhållanden.
- Gynnsamma geologiska förhållanden.
- Gynnsamma markägoförhållanden.

Brister

Områden med kvaliteter är ju sällan felfria, Tullkammarkajen är därvidlag inget undantag. Ett citynära område som detta alstrar naturligtvis ganska mycket trafik och det kan vara ett störande inslag för många som bor och arbetar där. Det faktum att Tullkammarkajen ligger i anslutning till ett industriområde inverkar också negativt p.g.a. buller, utsläpp m.m.



Stora hårdgjorda ytor som inte används till någonting.

Det finns vissa brister med området som det ser ut idag där en del redan har nämnts. Den största bristen är att marken och det värdefulla läget utnyttjas exceptionellt dåligt. Ännu en brist skulle kunna vara att Tullkammarkajen ligger på fel sida av ån då kommersen ligger på den andra sidan men med tanke på att avstånden ändå är korta är inte detta det största av problem.

Verksamheterna på kajen

Verksamheterna på Tullkammarkajen idag är till största delen grossister och leverantörer vilket innebär ett stort antal lagerlokaler. Nedan följer en uppställning på samtliga verksamheter med en tillhörande karta för lokalisering.

1. Tekniska kontoret

En kommunal anläggning med en tillhörande större parkeringsplats.

Kommentar: En arkitektonisk intetsägande byggnad i två plan som dock behövs och inhyser viktig verksamhet.

2. På Gaffeln AB

En livsmedelsgrossist med både in- och utleveranser. Leveranserna sker med lastbil.

Kommentar: Byggnaden är tråkig men också ganska lågmäld. Verksamhet på plats bibehålls.

3. Hökgårdens Fastigheter AB

Bedriver kontorsverksamhet i mindre byggnad. Utnyttjar en större parkeringsplats (granntomten i söder).

Kommentar: Vackert gammalt hus i två plan som kanske med tanke på läget borde utnyttjas för en mer utåtriktad verksamhet.

4. Tullhuset

Här finns Tropikcenter (djur i bur), ett aktivitetscenter samt kontorslokaler. Platsen har en hög besöksfrekvens inte minst av barn. Besökare parkerar idag på parkeringsplats nämnd ovan.

Kommentar: Intressant byggnad med estetiska kvaliteter. Trist sydsida (ena kortsidan). Verksamheten kan bli ett

attraktivt inslag i planförslaget. Ett café i samma byggnad vore inte så dumt.

5. Halmstad Skytte Gille

En klubblokal som inte alstrar någon större trafik.

Kommentar: Ingen utmärkande byggnad. Lokalen kan tyckas vara något överdimensionerad för klubben.

6. Möbelladan

Försäljning av begagnat i loppmarknadsformer. Har öppet vid några tillfällen i veckan. Ingen större trafik.

Kommentar: Gör utseendemässigt skäl för sitt namn men är malplacerad.

7. GL Johansson

Grossister för bageriverksamhet. Mindre mängd trafik.

Kommentar: Tråkig byggnad. Verksamhet kan flyttas längre söderut.

8. Hallands Lantmän

Verksamhet med uteslutande lagerhantering. Liten trafikmängd.

Kommentar: Är också detta en ful byggnad som inte riktigt passar in i den tilltänkta miljön.

9. Hans Lehrman

Här förvarar man båtar i Lehrmans regi. Liten tomt med säsongsbetonad verksamhet och trafikmängd.

Kommentar: Verksamheter av den här typen kan med fördel samlas ihop och flyttas längre söderut där mer ytkrävande verksamheter är belägna.

10. Knatteland

Detta är till större delen en bilbana för barn.

Kommentar: Att utnyttja en så stor del av denna attraktiva marken till en bilbana är kanske inte så klokt.

Verksamheten verkar dessutom inte vara någon publikmagnet.

11. Hyléns Trä

Företaget distribuerar byggnadsmaterial. Det sker in- och utleveranser 2-3 gånger per vecka.

Kommentar: Inte så mycket trafik till och från arbetsplatsen. Kan flyttas söderut.

12. Liljedahls Lantbruksservice

Här tillverkar man hästfoder vilket medför tyngre transporter fyra gånger i veckan. Transporterna är också vattenburna vilket förutsätter ett läge vid hamnen.

Kommentar: Kräver uppenbarligen inte så stor yta. Kan flyttas ännu närmare vattnet längre söderut.

13. Lantmännen

Pronord hyr lokalerna och använder dem som lager.

Kommentar: Här är inte så mycket trafik. Kan också den flyttas söderut.

14. Båtklubben Najaden

Tomten används främst för uppställning av båtar.

Kommentar: Verksamhet som inte är beroende av att ligga just här.

15. HT Fastigheter AB

Marken nyttjas som uppställningsyta.

Kommentar: Stor dåligt belägen lagerbyggnad.

16. Pronord AB

Tillverkning av träemballage med import från Ryssland. Lastbilsleveranser sker dagligen.

Kommentar: Närheten till Nissan är viktig. Tät och tung trafik.

17. Stig Pohl

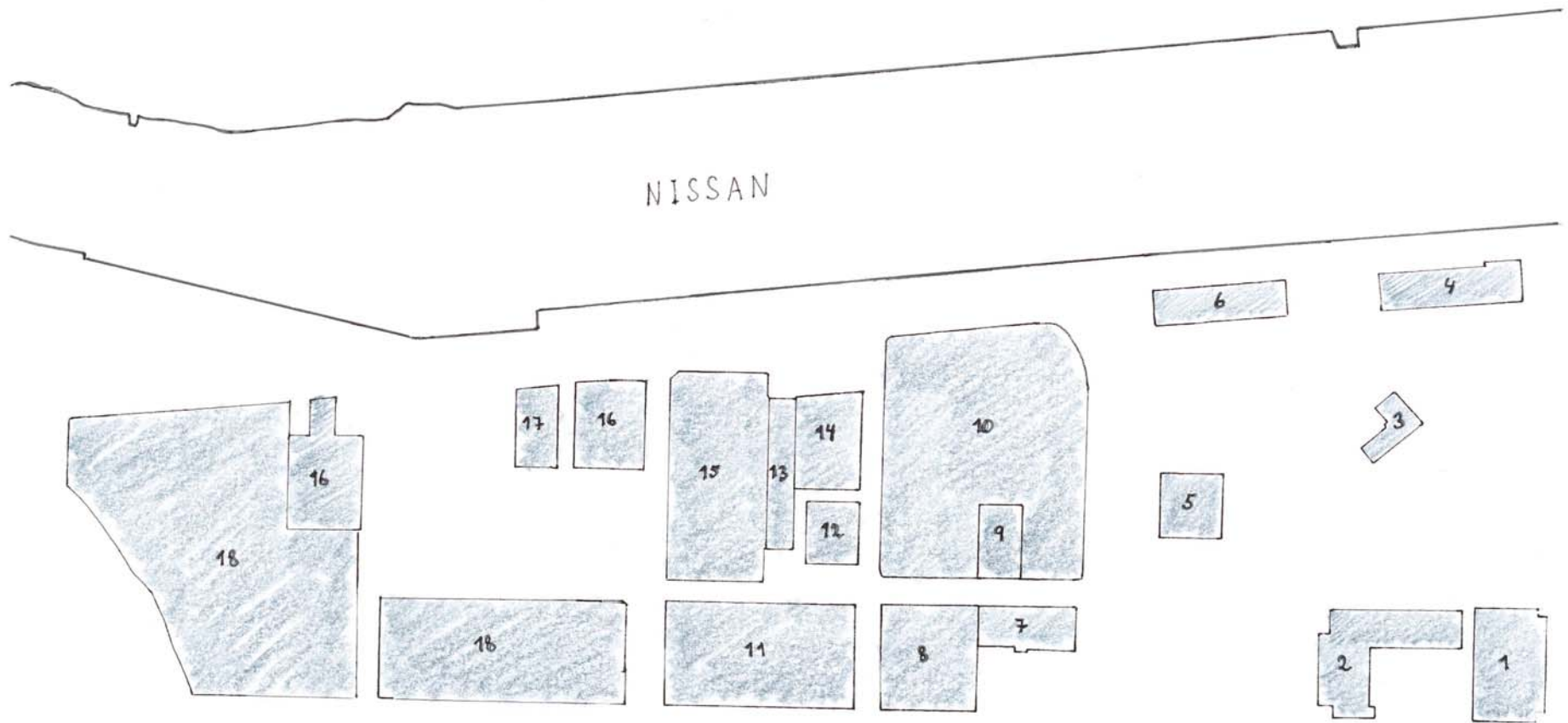
Förvaringslokal för båtar.

Kommentar: Här finns ingen tung trafik.

18. Motor i Halland AB

Ytkrävande verkstadsarbeten och bilförsäljning.

Kommentar: Mycket trafik och kommers.



Verksamhetskarta för Tullkammarkajen

Vem äger vad?

Tullkammarkajen är nästan helt uteslutande kommunalt ägd. I kvarteret Orkanen, invid Stationsvägen, finns två tomter som är privatägda. Den kommunalt ägda marken är uppdelad i tomträtter och mark som utarrenderas på kortare tid, vanligen ett år. Följande uppställning, knuten till en karta, visar de olika ägandeformerna.

 Privatägda tomter

1. Orkanen 1
2. Orkanen 2

 Kommunal mark med tomträtt

1. Oxeln
2. Oraklet 1
3. Ormbunken 1
4. Ormbunken 2
5. Oktaven 2
6. Oliven 4

 Kommunal mark med hyres- och arrendeavtal

1. Tullhuset H 34:1
2. Tullhuset H 34:6
3. Leones Marknad H 29:4
4. Leones Marknad H 29:5
5. Oket (parkering)
6. Oket H 4:1
7. Officeren A 8:2
8. Officeren A 8:22
9. Odlaren H 29:2

10. Odlaren A 8:33

11. Odlaren A 8:27

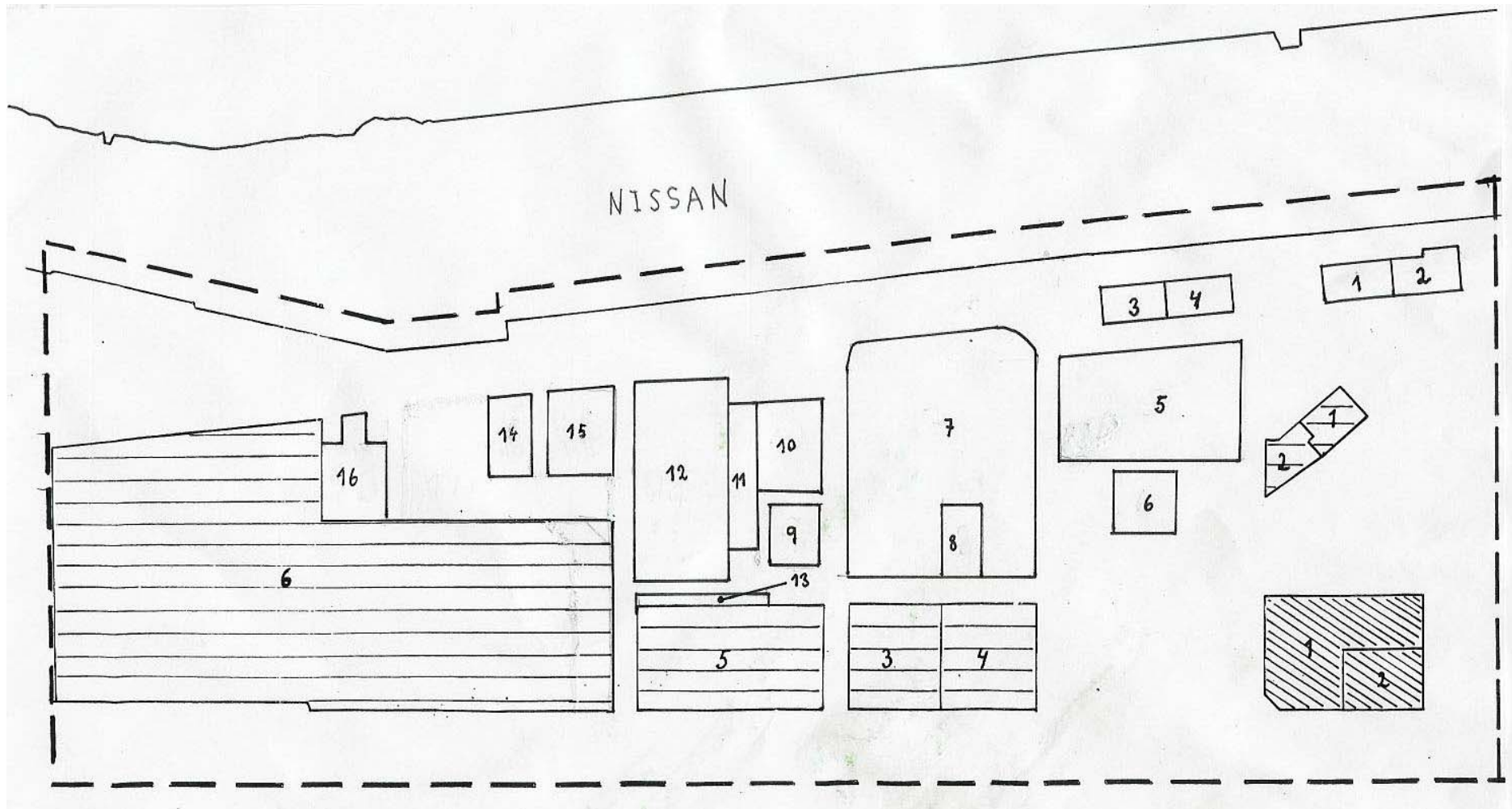
12. Odlaren A 8:30

13. Odlaren A 8:32

14. Orgeln H 29:3

15. Orgeln H 29:1

16. Ostronet A 8:23



Karta över markägförhållanden