



**VARBERGS
KOMMUN**

Förstudierapport Servicebyggnad
fästningsområdet

Förstudierapport

Datum	Version
2021-04-30	1

Förstudierapport Servicebyggnad fästningsområdet



Förstudieledare: Kristina Törnström
Avdelningschef: Martin Johansson

Hamn- och gatuförvaltningen

Dokumenttyp: Förstudie	Dokumentnamn: Förstudie Servicebyggnad Fästningsområdet	Diarienummer: HGN 2020/0770
Beslutad av: Hamn- och gatunämnden	Beslutsdatum: 2021-05-24, § 37	Giltig till och med:
Gäller för: Hamn- och gatuförvaltningen	Dokumentansvarig: Martin Johansson	Senast reviderad:



**VARBERGS
KOMMUN**

Förstudierapport

Förstudierapport Servicebyggnad
fästningsområdet

Datum	Version
2021-04-30	1

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund och syfte.....	3
3. Avgränsningar.....	4
4. Planeringsprocessen.....	4
5. Åtgärdsförslag	5
6. Bedömningsgrunder - analys.....	6
7. Intressentanalys.....	8
8. Omvärldsanalys	8
9. Riskanalys	8
10. Samband och beroenden	8
11. Rekommendation fortsatt arbete	9
12. Förslag på beslut	10
13. Fastställande	10
14. Referenser	10



**VARBERGS
KOMMUN**

Förstudierapport

Förstudierapport Servicebyggnad
fästningsområdet

Datum	Version
2021-04-30	1

1. Sammanfattning

Området kring Fästningsbadet och strandpromenaden saknar servicefunktioner i form av toaletter och omklädningsmöjligheter. Uppdraget har varit att ta fram minst två förslag på placeringar och utseende på servicebyggnad inklusive kalkyl. Byggnaden ska innehålla fyra toaletter, en tillgänglighetsanpassad toalett, ett teknikrum och förråd.

Under förstudien har dialog genomförts med intressenter och myndigheter, så som Riksantikvarieämbetet, Statens Fastighetsverk, Länsstyrelsen och stadsbyggnadskontoret.

Projektet föreslår placering på triangelytan utanför strandpromenaden, strax innan piren som går ut till Fästningsbadet.

2. Bakgrund och syfte

Fästningsområdet med Fästningen, Kallbadhuset, Strandpromenaden, Barnens badstrand och Fästningsbadet är populära målpunkter i Varberg. Framförallt sommartid vistas mycket folk i området. I dagsläget saknas det servicefunktioner i form av toaletter och omklädningsmöjlighet i den södra delen av området med närhet till Fästningsbadet.

Projektet Tenaljterrassen som omfattade servicebyggnad med ovanpåliggande mötesplats i form av en träterrass har avslutats då det inte bedömdes kunna genomföras i relation till gällande detaljplan eller med hänsyn till det statliga byggnadsminnet Varbergs fästning. Förvaltningen har fått i uppdrag att utreda hur de efterfrågade servicefunktionerna kan tillskapas i området med hänsyn till de olika intressen som finns på platsen.

Syftet med projektet är att framför allt skapa servicefunktioner i form av toaletter med omklädningsmöjlighet i området, i Fästningsbadets närhet.

Målet med förstudien är att utreda minst två förslag på placeringar och utseende på servicebyggnad inklusive kalkyl.

Ny servicebyggnad med toaletter i anslutning till fästningsbadet stödjer kommunfullmäktiges mål "ett samhälle för alla" samt hamn- och gatunämndens mål "tydligt barnperspektiv i arbetet med utformningen av trygga och inkluderande offentliga miljöer" och "utveckla hållbara offentliga gröna och blå miljöer". Servicebyggnad med toaletter ger förutsättningar för fler, inte minst barn och ungdomar, att vistas och träffas i det offentliga rummet.



**VARBERGS
KOMMUN**

Förstudierapport

Förstudierapport Servicebyggnad
fästningsområdet

Datum	Version
2021-04-30	1

3. Avgränsningar

Utredningen omfattar området från Tenaljén till Fästningspiren, inklusive hela entréytan in till fästningspiren.

Den mötesfunktion som fanns med i Tenaljéterrassen är inte längre ett krav men om fortsatt planering kan hitta en lösning där den funktionen ingår är det ett mervärde som ska beaktas.



Bild 1 Utredningens omfattningsområde.

Krav på byggnadens utrustning är fyra toaletter och en tillgänglighetsanpassad toalett, teknikrum och förråd. Där servicebyggnaden är placerad nära Fästningsbadet finns önskemål om litet pausrum för badvakter till badet.

4. Planeringsprocessen

Vid uppstart tillsattes en projektgrupp som började studera vilka platser som kunde vara lämpliga för denna typ av byggnad med hänsyn till det statliga byggnadsminnet, siktlinjer, bygglov i förhållande till gällande detaljplaner samt omgivande landskapsbild.

En sammanvägning är gjord mellan de olika förutsättningarna som finns på platsen vilket ledde fram till en jämförelse av tre alternativ på placeringar av servicebyggnad.

Projektgruppen som ansvarat för att ta fram förstudien har bestått av deltagare från hamn- och gatuförvaltningens avdelningar projekt, offentliga rummet och trafik samt anlitade konsulter.



**VARBERGS
KOMMUN**

Förstudierapport

Förstudierapport Servicebyggnad
fästningsområdet

Datum	Version
2021-04-30	1

Under genomförandet av förstudien har kontakter tagits med stadsbyggnadskontoret, samhällsutvecklingskontoret, kommunens läntmäterimyndighet, Vivab, Varberg Energi, Riksantikvarieämbetet, Statens Fastighetsverk och Länsstyrelsen.

5. Åtgärdsförslag

I förstudien har förutom nollalternativet tre olika placeringar för servicebyggnaden studerats (bild 1). De alternativa placeringarna påverkar till viss del vilken karaktär eller gestaltning som byggnaden kan ha.

Vid alternativ "Slänten" ligger byggnaden inskjuten i slänten, är enkelsidig utåt och har grästak. Eftersom alla funktioner bara är nåbara från en sida blir byggnadens form långsträckt. Den kan bestå av prefabricerade moduler som passas in i en "betongram" och kläs in på plats.

Alternativen "Muren" och "Triangelytan" är båda helt friliggande byggnader som kan vara platsbyggda eller prefabricerade. Störst frihet med gestaltningen har man vid Triangelytan, där både byggnadens form och produktionsmetod kan utföras på olika sätt.

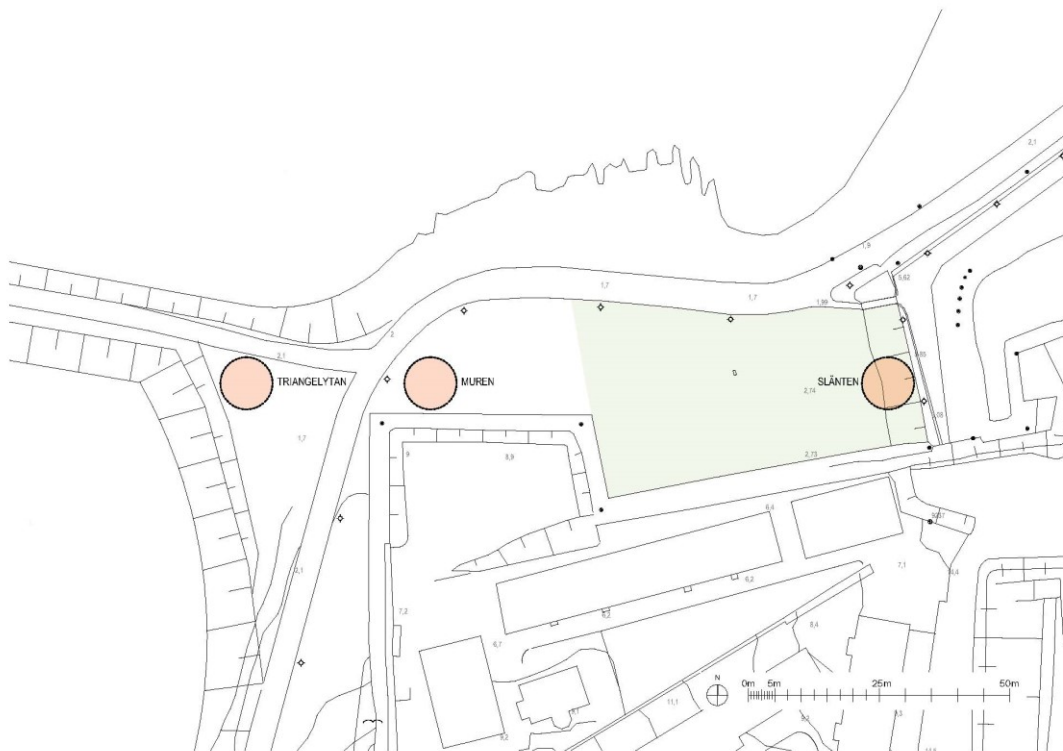


Bild 1: Situationsplan med placering av de tre förslagen, Slänten, Muren och Triangelytan.



**VARBERGS
KOMMUN**

Förstudierapport

Förstudierapport Servicebyggnad
fästningsområdet

Datum Version
2021-04-30 1

6. Bedömningsgrunder – analys

Nedan följer en analys av de olika förslagen samt en kostnadsuppskattning.

	Funktion/teknik	Tillstånd, myndighetsaspekt	Ekonomi
Nollalternativ Ingen servicebyggnad	Ingen servicebyggnad, badvakterna får inga personalutrymmen. Invånare och besökare hänvisas till andra toaletter som ligger vid Barnens badstrand.	Behovet av service till de som vistas i området förskjuts till framtiden.	-
Alternativ 1: Slänten	Platsen servar främst de som vistas på strandpromenaden och ej fästningsbadet då det ligger långt ifrån. Inget pausrum för badvakterna och det kan bli svårt att få till utomhusdusch med tanke på arkeologin.	Placeringen stöds inte av Riksantikvarieämbetet och Länsstyrelsen. Det finns arkeologi i marken att förhålla sig till. Stöds inte av gällande detaljplan.	Höga kostnader för komplicerade markarbeten i samband med arbete i slänt.
Alternativ 2: Muren	Servar besökare som vistas i området och vid Fästningsbadet. Ger möjlighet att ge personalutrymme till badvakterna.	Placeringen stöds inte av Riksantikvarieämbetet och Länsstyrelsen. Det kan finnas arkeologi i marken att förhålla sig till. Stöds inte av gällande detaljplan.	Kostnader för ledningsdragnin blir hög i förhållande till totala kostnaden.
Alternativ 3: Triangelytan	Placering som kräver längst ledningsdragnin. Ger möjlighet att skapa personalutrymme för badvakterna.	Den placering som stör kulturmiljön och det statliga byggnadsminnet minst. Stöds inte av gällande detaljplan.	Kostnader för ledningsdragnin blir hög i förhållande till totala kostnaden.

Enligt bygglovsavdelningen är bedömningen att inget av de tre alternativen stöds av detaljplanen. Två av placeringarna, den "ursprungliga" så kallade Slänten och den vid fästningsmuren, kallad Muren, omfattas av en nyare detaljplan. Området är planlagt för park och normalt finns det utrymme att ha mindre toalettbyggnader, kiosker och liknande, på parkmark. Här har man dock uttryckligen markerat en plats för servicebyggnad, vid Tenaljen. Det innebär att det blir svårt att pröva något på en annan plats som planenligt eller som en liten avvikelse. Anledningen till att alternativ Slänten inte stöds av detaljplanen beror på att trädäcket inte finns kvar, då det alternativet är oförenligt med det statliga byggnadsminnet. I planbeskrivningen för denna detaljplan finns även ett gediget gestaltungsprogram för hur man har tänkt att servicebyggnaden ska utformas, vilket gör att även utformningen kan bli en avvikelse som byggnadsnämnden eventuellt inte ställer sig positiv till.

Sammanfattningsvis bedöms alternativ Slänten som billigast men då byggnaden blir inbyggd blir det svårt att få plats för utomhusdusch och omklädningsmöjligheter,


**VARBERGS
KOMMUN**
Förstudierapport

 Förstudierapport Servicebyggnad
fästningsområdet

Datum	Version
2021-04-30	1

och samtidigt ta hänsyn till det statliga byggnadsminnet och arkeologi. Det alternativet ligger för långt ifrån Fästningsbadet för att kunna användas som pausrum för badvakter.

Alternativ Muren blir en fristående byggnad där pausrum för badvakter och omklädningsmöjligheter kan byggas in, men Riksantikvarieämbetet anser att det påverkar det statliga byggnadsminnet med tanke på siktbyn. Länsstyrelsen är inte positiv till platsen då det kan finnas arkeologi i området.

Alternativ Triangelyta har fördelar då närheten till Fästningsbadet ger bra förutsättningar att skapa pausrum för badvakter och ombytesmöjligheter för badgäster. Riksantikvarieämbetet bedömer att det statliga byggnadsminnet påverkas minst utifrån detta alternativ. En annan fördel med alternativ Triangelyta blir att den kommer att ha den bästa placeringen i förhållande till badet och strandpromenaden. Nackdel är att det är det dyraste alternativet.

Kostnadsuppskattning för de tre alternativen presenteras nedan.

Kostnadspost	Alt. Slänten	Alt. Muren	Alt. Triangelytan
Prefab-byggnad	1 700 000 kr	1 700 000 kr	2 200 000 kr
Installationer	300 000 kr	300 000 kr	300 000 kr
Markarbeten/grundläggning	2 000 000 kr	500 000 kr	500 000 kr
VA-anslutningar/ledningsdr.	1 000 000 kr	3 000 000 kr	3 000 000 kr
Detaljplan/bygglov	250 000 kr	250 000 kr	250 000 kr
Arkeologi/schaktövervakning	200 000 kr	200 000 kr	100 000 kr
Summa byggkostnad	5 450 000 kr	5 950 000 kr	6 350 000 kr
Projektledning, adm. m.m.	650 000 kr	700 000 kr	750 000 kr
Projektering	750 000 kr	800 000 kr	850 000 kr
Oförutsett	900 000 kr	950 000 kr	1 000 000 kr
Summa totalt	7 750 000 kr	8 400 000 kr	8 950 000 kr

Kostnadsdrivande i alla tre alternativen är inte själva servicebyggnaden utan kringkostnaderna för VA-anslutningar och markarbeten.

För alternativ Slänten behöver en befintlig ledning som inkoppling ska ske på bytas ut samt det behöver anläggas stödmurar i slänten som tar upp belastningen från slänten då den tänkta prefabbyggnaden inte kan dimensioneras för det. Detta bedöms innebära en merkostnad på totalt 2,5 mkr.

För alternativ Muren och Triangelytan krävs en längre VA-schakt med ledningsförläggning i Strandpromenaden till anslutningspunkt i närheten av



**VARBERGS
KOMMUN**

Förstudierapport

Förstudierapport Servicebyggnad
fästningsområdet

Datum	Version
2021-04-30	1

Tullhuset. Ledningsschakten är komplicerad på sträckan förbi Barnens badstrand där den kommer att förläggas mellan befintliga stödmurar och intill en befintlig fjärrvärmeledning. Merkostnaden för ledningsschakten bedömts till 3,0 mkr. Stödmuren mellan Strandpromenaden och Barnens badstrand är i behov av renovering bland annat på grund av underspolning som skett genom åren. Förvaltningen bör undersöka om en reinvestering för att säkra upp stabiliteten i stödmuren bör genomföras parallellt med ledningsförläggningen. En samordning av dessa arbeten kan medföra en något lägre kostnad för ledningsschakten.

När det gäller alternativ Triangelytan bedöms en mer noggrann gestaltning nödvändig för att smälta in på platsen och med siktstråken söder- och österifrån på Strandpromenaden samt västerifrån från Fästningspiren. Därav bedöms en prefabbyggnad till denna plats bli 0,5 mkr dyrare än de två övriga alternativen. I alla tre alternativen är det större prefabbyggnader än våra tidigare inköpta toalettbyggnader och de kan behöva levereras i två delar och monteras ihop på plats.

7. Intressentanalys

Målgrupper som projektet är till för är de som vistas i området och badar på fästningsbadet.

Intressenter

- Stadsbyggnadskontoret (detaljplan och bygglov)
- Länsstyrelsen (kulturmiljö)
- Statens Fastighetsverk (förvaltar Varbergs fästning)
- Riksantikvarieämbetet (lag om statligt byggnadsminne)
- Detaljplanen för Tullhuset/Badhusplatsen

8. Omvärldsanalys

Någon särskild omvärldsanalys har inte bedömts nödvändig i detta skede, kunskap från likande projekt som kommunen har genomfört nyligen är toalettbyggnad i Tvååker och i Veddige samt på Getterön femte vik.

9. Riskanalys

Förstudiemedlemmarna har gjort en riskanalys, se bilaga 1 sist i dokumentet.

10. Samband och beroenden

Ny detaljplan kan komma att krävas eftersom det handlar om ändrad användning, från vattenområde till något annat och går därför inte att hantera som en ändring. Planen kan göras väldigt liten och avgränsad. Ytan ligger på en stor kommunal fastighet som nästan helt och hållet gränsar till annan kommunal fastighet, vilket innebär en liten sakägarkrets. Det finns därför förutsättningar för ett begränsat förfarande.



**VARBERGS
KOMMUN**

Förstudierapport

Förstudierapport Servicebyggnad
fästningsområdet

Datum	Version
2021-04-30	1

Vissa frågor har utretts översiktligt i arbetet med förstudien men kommer att behöva studeras mer i detalj i det fortsatta arbetet, t.ex. optimering av utformningen av VA-lösningen samt att inte riksintresset och kulturmiljön vid fästningen skadas. Även högvatten behöver utredas.

Inför detaljplanearbetet behöver projektet tydligt visa hur servicebyggnaden inte skadar riksintresset och kulturmiljön vid fästningen, vilket kan innebära att servicebyggnadens gestaltning behöver regleras avseende på volym, höjd, färgval och möjligen även material. Varbergs kommun behöver formellt efterfråga Riksantikvarieämbetets och Länsstyrelsens yttrande gällande valt alternativ för placering av servicebyggnad invid det statliga byggnadsminnet Varbergs fästning.

Byggnaden behöver visualiseras. Under detaljplanearbetet behöver formell avstämning göras för det statliga byggnadsminnet, kulturmiljön och riksintresset.

Under förstudien har avstämning gjorts med Riksantikvarieämbetet, Statens Fastighetsverk och Länsstyrelsen och samtliga myndigheter återkopplar att förslag på Triangelytan stör det statliga byggnadsminnet och kulturmiljön minst. Det kan finnas arkeologi för sträckan där ledningsschakten planeras vara, vilket medför behov av tillstånd från Länsstyrelsen.

Behovet av detaljplaneändring behöver samordnas med påbörjat detaljplanearbete rörande Tullhuset och dess omgivning.

11. Rekommendation fortsatt arbete

Tidsram

Vid framtagning av ny detaljplan bedöms begränsat förfarande kunna användas och tidsåtgången uppskattas till cirka ett år. När arbetet med detaljplan kan påbörjas beror på den samlade volymen detaljplaneärenden och den prioritet denna detaljplan ges.

Genomförande, det vill säga planering, projektering, byggnation, beräknas uppgå till 12-18 månader. Då ingår tid för upphandling av ledningsdragnings och byggnad.

Personella resurser

För genomförandet bedöms en projektgrupp behöva tillsättas med projektledare och sakområdesansvariga från avdelningarna offentliga rummet och drift och anläggning. Trafikavdelningen deltar i mindre utsträckning.

Budget

Kostnad för det av förvaltningen rekommenderade alternativ Triangelytan bedöms till 8 950 000 kr.

**VARBERGS
KOMMUN****Förstudierapport**

Förstudierapport Servicebyggnad
fästningsområdet

Datum	Version
2021-04-30	1

Finansiering

Projektet föreslås tas med i kommande förslag till hamn- och gatuförvaltningens investeringsbudget.

Förvaltnings- och driftsförutsättningar

Efter projektet är avslutat lämnas projektet över till drift och förvaltning inom hamn- och gatuförvaltningen. Driftkostnaden är uppskattad till 390 000 kr/år där drift och underhåll av byggnad och toaletter ingår.

12. Förslag på beslut

Arbetsgruppen för förstudien rekommenderar att ta beslut om att gå vidare med alternativ Triangelytan eftersom det påverkar det statliga byggnadsminnet minst och det bedöms utgöra den bästa placeringen i förhållande till badet och strandpromenaden. Samtliga önskade kriterier, så som utomhusdusch, rum för omklädningsmöjligheter och pausrum för badvakter, kan uppfyllas.

För att projektet ska kunna genomföras behövs en detaljplan som stödjer en servicebyggnad på triangelytan, strax innan piren ut till Fästningsbadet.

13. Fastställande

Handlingen är inför fastställande av hamn- och gatunämnden godkänd av avdelningschef och förstudieledare för vidare hantering.

14. Referenser

- Åtgärdsvalsstudie servicebyggnad fästningsområdet, HGN 220/0770-1
- Teknisk information, en sammanställning, inför fortsatt arbete i projektet



Varbergs
kommun

Förstudie Servicebyggnad fästningsområdet

Risikanalyt
Bilaga 1

Datum 2021-03-30
Version 1

Risikanalyt – Servicebyggnad fästningsområdet Bilaga till förstudien

Bedömning av riskerna för projekt- och effektmål efter sannolikhet att de inträffar och vilken konsekvens det skulle medföra.

Slänten	S	K	Risk	Åtgärd	Ansvarig	Klart
Att göra ingrepp i tenaljen och slänten är ett stort arbetsmoment som medför risker. Stora ingrepp i tenaljen.	4	4	16	Bevakande arkeologer på plats vid genomförande. Väl genomarbetat material i detaljprojekteringen.	PL	
Ledningsbyte med tillhörande L-profil, vilket innebär stor schakt och stor påvekan för fästningens verksamheter. Tidsåtgång 4 veckor.	4	4	16	Konstruktör får göra en grundlig projektering och planering för att genomföra ledningsbytet snabbt och säkert. Tillkommande geoteknik görs.	PL	
Formella beslut med intressenter och myndigheter	2	4	8	Bra och nära dialog med myndigheter.	PL	
Ekonomi, genomförandet blir dyrt	4	3	12	Grundlig kalkyl för arkeologi, geoteknik, projektering, kostnad för byggnad	PL	
Tider för ny DP beroende på utformning av byggnaden.	2	4	8	Genomarbetat förslag, typ jordkällare, som kan godkännas inom detaljplanens krav.	PL	
Risk för att DP överklagas och drar ut på tiden	1	2	2	Projektet kan inte påverka detta.		



Varbergs
kommun

Risicanalys
Bilaga 1

Förstudie Servicebyggnad fästningsområdet

Datum 2021-03-30
Version 1

Muren och Triangelytan	S	K	Risk	Åtgärd	Ansvarig	Klart
Placering i förhållande till fästningsmuren (SBM)	2	4	8	Nära dialog med RAÅ och inte placera byggnaden för nära muren. RAÅ yttrar sig men inget tillstånd krävs.	PL	
Risk att ledningsdragning av spill, vatten behöver en trycksatt ledning (LTA - lågtrycksavlopp).	2	3	6	Utreda vad det innebär att lägga en trycksatt ledning. Krävs mer plats? (Fråga Vivab)	PL	
Ledningen behöver läggas under havsnivå, vilket medför spont och länshållning.	4	3	12	Utredning om värmekabel kan vara ett alternativ?	PL	
Ledningsdragning kan dra ut på tiden och påverka de som rör sig i området	2	4	8	Planera arbetet till en lämplig tidpunkt som passar årstiden och eventuella arkeologers krav. Informera allmänheten och intressenter i god tid.	PL	
Att positiva beslut uteblir från intressenter och myndigheter	2	4	8	Bra och nära dialog med myndigheter.	PL	
Budget hålls inte	2	3	6	Noggrann genomförd kalkyl.	PL/KA	
Ny detaljplan krävs	3	4	12	Tydligt svar i förstudierapporten så att beslutsfattarna är medvetna om konsekvenser.	PL	
Risk för att DP överklagas och drar ut på tiden	2	3	6	Bra och nära dialog med myndigheter och intressenter.	PL	



Varbergs
kommun

Förstudie Servicebyggnad fästningsområdet

Risikanalyt
Bilaga 1

Datum
2021-03-30

Version
1

Okunskap om markförhållanden, så som geoteknik. Finns det arkeologi?	2	4	8	Tar kontakt med LST. Vid detaljprojektering genomförs geoteknisk undersökning/provgropar. Tringelytan har ingen arkeologi.	KA	

Förklaring

S = sannolikhet att det inträffar värde: 1 (liten) — 4 (hög/kritisk)

K = vilken konsekvens det innebär värde: 1 (liten) — 4 (hög/kritisk)

Risk = S multiplicerat med K. I de fall riskfaktorn överskrider 8 behövs åtgärd.

Om att göra riskanalys i ett projekt

Varför?

Syftet med riskanalysen är att förutse tänkbara händelseförlopp som kan bli ett hot mot projektets genomförande och resultat. Utifrån analysen kan man i förväg ta fram handlingsplaner och åtgärder och på så sätt förbereda projektet för eventuella motgångar.

När?

I samband med att projektplanen tas fram är det viktigt att fundera på vilka risker som kan uppstå. Självklart kan man aldrig gardera sig mot allt, men det är inget skäl att avstå från att tänka igenom riskerna i projektet.

Hur?



Varbergs
kommun

Förstudie Servicebyggnad fästningsområdet

Risکاناليس Bilaga 1

Datum	Version
2021-03-30	1

En riskanalys görs genom att ett antal personer i projektet tillsammans gör en ”brainstorming” och skriver ner alla risker de kan komma på. I ett senare skede görs en sällning för att rensa bort osannolika eller obetydliga händelser. Därefter bedöms sannolikhet och konsekvens enligt en fyrgradig skala. Genom att multiplicera sannolikhetssiffran med konsekvenssiffran får man fram vilka risker i projektet som har de högsta riskvärdena.

Läs mer om riskanalysen i Projektstyrningsmodellen.