



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2022-204



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Getakärr 9:1
Varberg, Varbergs kommun

Granskningshandling
2024-01-03

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanläggning av del av fastigheten Getakärr 9:1 syftar till att pröva lämpligheten av att uppföra servicebyggnad med toaletter och omklädningsmöjligheter inom planområdet. Till grund för byggnadsnämndens beslut om positivt planbesked ligger uppfattningen att utveckling i form av servicebyggnad inom fastigheten bedöms vara i linje med gällande översiktsplan för stadsområdet. Utvecklingen bidrar till utökad allmän service i anslutning till Fästningsbadet och strandpromenaden.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § MB.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för del av Getakärr 9:1
Kommunens diarienummer	SBK-2022-204
Hänvisning till beslutsprotokoll	20XX-XX-XX BN § XXX (beslut om antagande)
Detaljplan påbörjad	2022-11-15
Detaljplan laga kraft	

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2024-01-03

Plankarta, 2024-01-03

Illustrationskarta, 2024-01-03

Grundkarta, 2024-01-03

Undersökning, 2023-02-13

Samrådsredogörelse 2024-01-03

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten *Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar*.

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna detaljplan påbörjades 2022-11-15 och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När standardförfarande tillämpas antas planen av byggnadsnämnden.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av planavdelningen vid stadsbyggnadskontoret i Varbergs kommun. Representanter från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation.....	2
Planhandlingar	2
Förfarande	3
Medverkande.....	3
Innehåll	4
Detaljplanens syfte	6
Planförslag	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	7
Genomförandetid	8
Befintligt.....	8
Allmän plats	8
Planbestämmelser	14
Användning av mark.....	14
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	14
Genomförandefrågor	16
Berörda fastigheter	16
Mark- och utrymmesförvärv.....	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Organisatoriska frågor.....	17
Tekniska frågor.....	17
Ekonomiska frågor.....	17
Ekonomiska konsekvenser för kommunen	17
Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare	18
Konsekvenser	19
Fastigheter och rättigheter.....	19
Kulturmiljö	19
Natur.....	19
Miljökvalitetsnormer.....	21
Hälsa och säkerhet	22
Sociala.....	22
Riksintresse	23

Trafik.....	23
Planeringsunderlag	24
Kommunala planeringsunderlag	24
Utredningar	24
Planeringsförutsättningar	26
Kommunala planeringsförutsättningar.....	26
Riksintressen	29
Miljökvalitetsnormer.....	30
Geotekniska förhållanden.....	30
Hydrologiska förhållanden.....	30
Fysisk miljö	30
Trafik.....	31
Kulturmiljö	31
Miljö	32
Hälsa och säkerhet	32
Sociala.....	33
Teknik	33

Detaljplanens syfte

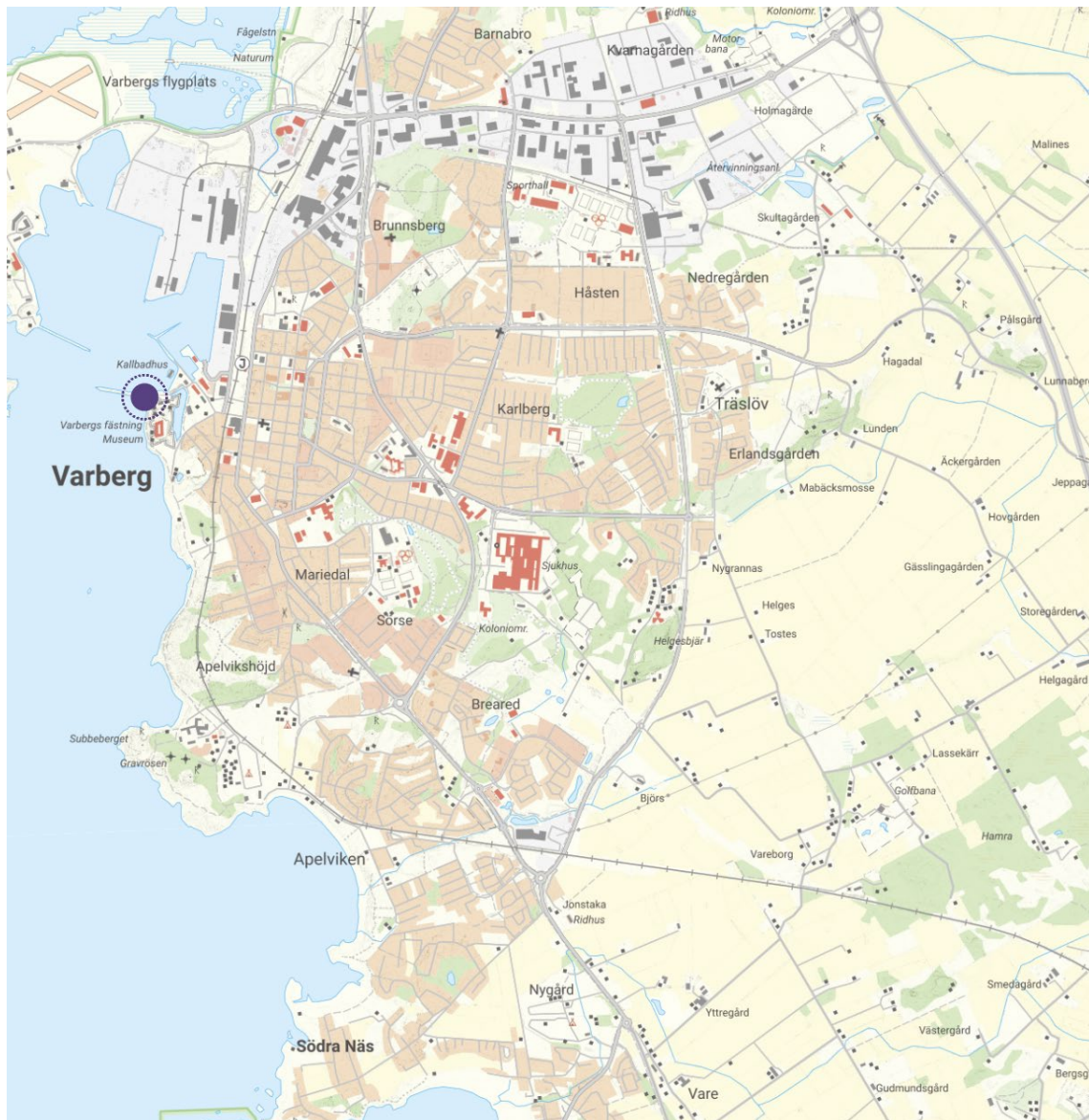
Detaljplanläggning för del av fastigheten Getakärr 9:1 syftar till att pröva lämpligheten för uppförande av servicebyggnad inom området. Planen ska också möjliggöra att omgivande ytor tillsammans med servicebyggnaden skapar en mötesplats inom planområdet. Utformningen ska ta fasta på det offentliga läget och närheten till den värdefulla kulturmiljön. Detaljplanen syftar även till att tillkommande bebyggelse inom området ska underordna sig Varbergs fästning, men samtidigt vara tydligt avläsbar som ett fristående tillägg till den historiska miljön. En god arkitektonisk gestaltning ska eftersträvas, som förhåller sig respektfullt till platsens karaktär och till fästningen.

Planförslag

Detta avsnitt innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag med vilka förändringar som möjliggörs i området när detaljplanen vunnit laga kraft, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Detaljplanen omfattar ett område om ca 800 m² som avgränsas av strandpromenaden och Varbergs fästning i öster och Fästningsbadet och havet i väster. Norr om planområdet ligger Varbergs kallbadhus och Barnens badstrand. Planområdet utgörs av en grusad yta och är lokaliserad mellan Fästningsbadet och strandpromenaden.



Planområdets lokalisering i kommunen.



Karta över närområdet med planområdet markerat i lila.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag då planen fått laga kraft. Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Befintligt

Platsen består idag av en öppen grusad yta, nedanför fästningens nordvästra hörn. Längs planområdets östra gräns går strandpromenaden som gör området tillgängligt för fotgängare och cyklister.

Allmän plats

Planområdet omfattas av allmän plats. Platsen ska fortsatt vara allmänt tillgänglig. Genom att planlägga ytan för allmän plats TORG stärks allmänhetens tillgång till den nya torgytan/mötesplatsen och till strandpromenaden.

Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt.

Utformning

Utifrån framtaget gestaltungsförslag (Fredblads arkitekter, 2023-04-17) som legat till grund för detaljplaneförslaget har byggrätten begränsats utifrån höjd, volym och placering. Tillkommande byggnad ska upplevas underordnad Varbergs fästning och vara tydligt avläsbar som ett fristående tillägg till den historiska miljön. Samtidigt ska byggnaden respektfullt förhålla sig till fästningens form och material samt platsens landskapsbild. Bebyggelsen ska uppföras med fasadmateriäl som harmonierar med materiäl som förekommer på eller i anslutning till platsen. Fasadkulörer ska vara dova och samspela med kulörer i den lokala omgivningen. Ett av planens syften är att skapa en god arkitektonisk gestaltning genom att förhålla sig till omgivningen och respektera fästningens karaktärsdrag. Byggnaderna ska uppföras med en eller flera volymer så att dess siluett upplevs uppdelad för att påverka platsens siktlinjer i mindre utsträckning, se illustration nedan. Höjden får inte vara högre än 3,5 meter i totalhöjd. Planförslaget medger en byggnadsarea om totalt 130 m². Med anledning av det väderutsatta läget måste bebyggelsen uppföras med materiäl och konstruktion som klarar av att översköljas av vatten när tillfälliga översvämningar sker.

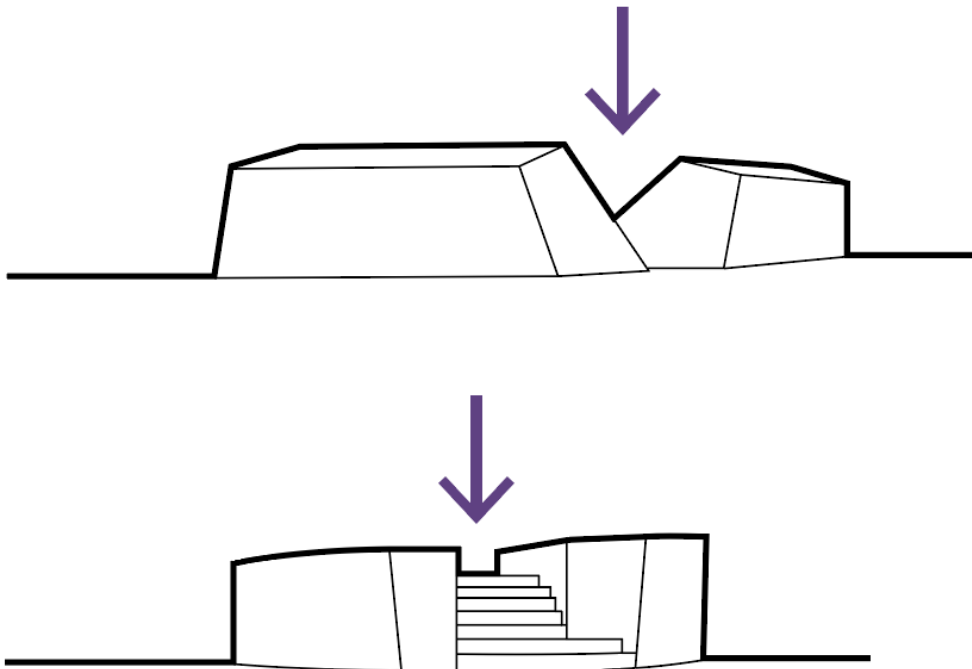


Illustration som redovisar två exempel på en visuellt uppdelad siluett.

Gestaltungsförslag

Utifrån platsens förutsättningar har två gestaltungsförslag tagits fram. De två alternativen skiljer sig åt, men utgår från liknande principer. En utgångspunkt har varit att skapa en mötesplats i första hand och en servicebyggnad i andra hand. Förslaget *Kompassen* är ett rum eller en plats i sig medan förslaget *Familjen* skapar ett tydligare

rum på platsen genom byggnadernas inramning. Detta kan läsas av i de två förslagen som har en gemensam hållning till materialval där långsiktigt hållbara material används. Ny bebyggelse ska förhålla sig till de dova kulörer som finns att fånga upp i planområdets närhet, exempelvis i fästningens brungråa granit eller ekplankbänkarnas gråa ton. Platsens förutsättningar har också legat till grund för regleringen av byggnadsfasadernas kulör och material. Kulör och material ska förhålla sig respektfullt till platsens karaktär och miljö. Materialen ska vara beständiga över tid och åldras med värdighet. Det är även viktigt att materialen klarar av de klimatförutsättningar som råder på platsen. I gestaltningsförslagen föreslås obehandlad ek respektive sträckmetall av koppar.



Två förslag på utformning av servicebyggnad (Fredblads arkitekter 2023-04-17).

Kompassen



Familjen



Förslag på utformning av servicebyggnad (Fredblads arkitekter 2023-04-17).

Torgyta

Den del av planområdet som inte bebyggs, ska i huvudsak utgöras av torgyta med möjlighet att skapa mötes- och sittplatser. Torgytan kommer att behöva förhålla sig till omgivningen och det är av stor vikt att ytan gestaltas med omsorg.

Grönstruktur

Det finns idag inga naturvärden inom själva planområdet. Platsen utgörs av en grusad yta. Planläggningen av platsen som torg medger en utformning som kan ha gröna inslag, exempelvis träd eller planteringar.

Strandskydd

Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i 7 kap. MB och 4 kap. PBL. De områden där strandskyddet upphävs bedöms sammanfattningsvis sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Byggrätt i föreslaget läge försämrar, hindrar eller äventyrar inte förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden eller möjligheterna till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Särskilda skäl för prövning av upphävande av strandskydd föreligger enligt 7 kap. 18 c § 3 p, MB. Byggnaden ska fungera som service för badgäster vid Fästningsbadet. Platsen och servicebyggnaden kommer att vara allmänt tillgängliga. Varbergs kommun bedömer att marken behöver tas i anspråk för en byggnad som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Vid prövning av frågan om att upphäva strandskyddet bedöms området för servicebyggnaden tillfalla skälet behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Trafik

Biltrafik

Torgytan och nya byggnader behöver olika former av service, leveranser och underhåll varför fordon i viss utsträckning föreslås angöra servicebyggnaden via strandpromenaden. Med anledning av fästningsbadet behöver särskild hänsyn tas till framkomligheten för utryckningsfordon. Bestämmelsen plac₁ syftar till att byggnader inte får uppföras inom del med aktuell bestämmelse. Detta bland annat för att möjliggöra för framkomlighet och vändyta för bland annat utryckningsfordon.

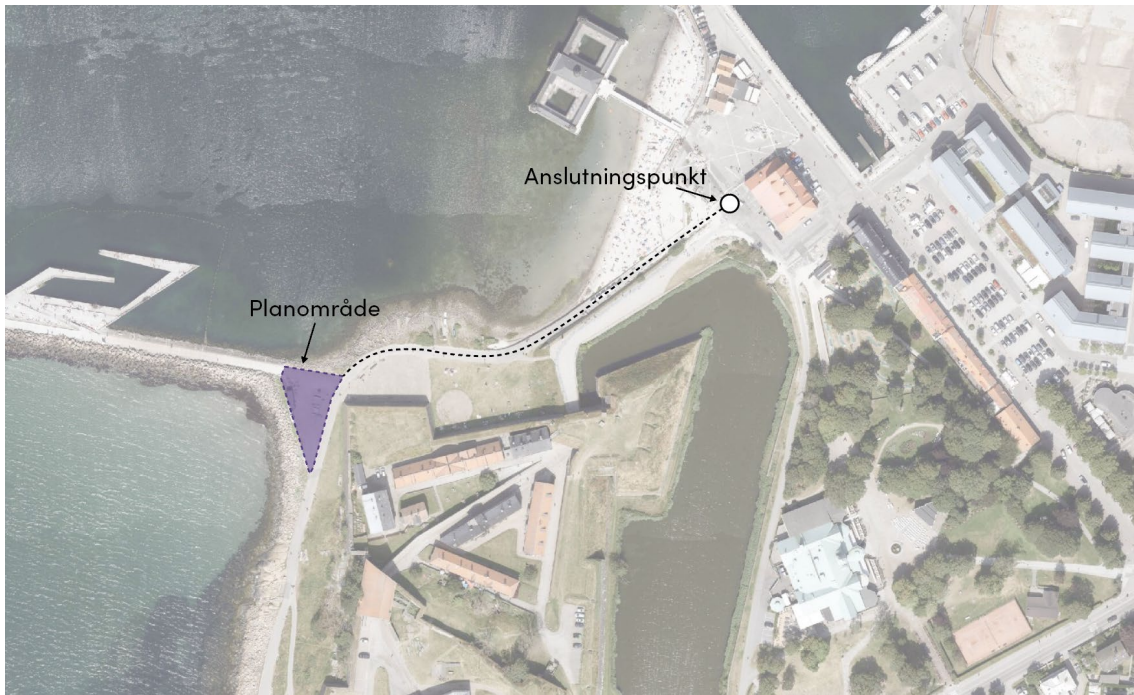
Gång- och cykel

Tillgängligheten att ta sig till planområdet för gång- och cykeltrafikanter bedöms som god. Planområdet ligger vid strandpromenaden, som är en bred asfalterad gång- och cykelbana. I utformningen av mötesplatsen bör placering och utformning av cykelparkeringar beaktas. Cykelparkering finns även på anslutande yta öster om planområdet vid nordvästra fästningshörnan.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Servicebyggnaden med tillhörande toaletter och duschar ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Anslutningspunkt finns bakom Tullhuset. Ledningar förläggs i kulvert i strandpromenaden.



Karta som visar läge för ledningsdragning av vatten och avlopp.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). För att kunna tolka de regleringar som finns i en detaljplan är det viktigt att förstå motiven till dem.

Användning av mark

Allmän platsmark

TORG - Användningen TORG används för områden för alla typer av torg med tillhörande verksamheter och ska vara avsett för ett gemensamt behov. I användningen ingår även byggnader när dessa behövs för platsens bruk och är förenliga med användningen. Motivet till användningen är att skapa en offentlig mötesplats på allmän platsmark. Motivet till användningen är även att uppföra en offentlig servicebyggnad.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Upphävande av strandskydd

a₁ - Strandskyddet är upphävt inom planområdet. Motivet till bestämmelsen är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Eftersom bygganden avser service för badgäster kan den inte anläggas på annan plats.

Utformning av allmän plats

Material och konstruktion ska klara av att översköljas av vatten när tillfälliga översvämningar sker. Motivet till bestämmelsen är att upplysa om platsens utsatta läge vid tillfälliga översvämningar samt förebygga skador genom att påvisa att byggnad ska klara att översköljas av vatten.

area₁ - Största byggnadsarea är 130 m² inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att reglera största tillåtna byggnadsarea inom användningsområdet (TORG) för att begränsa omfattningen av den tillkommande bebyggelsen. Den totala arean kan delas upp i flera byggnadskroppar inom användningsområdet men får som mest vara 130 m² stor. Motivet till angiven byggnadsarea är att begränsa area till ett för platsen lämpligt fotavtryck men samtidigt kunna möjliggöra för olika sorters gestaltning och inte låsa fast utformningen till ett specifikt förslag.

fasad₁ – Fasad ska utformas i material som harmonierar med material som förekommer på eller i anslutning till platsen. Motivet till bestämmelsen är att reglera bebyggelsens uttryck så att hänsyn tas till omgivande bebyggelse och kulturmiljö.

färg₁ – Fasad ska utformas i dova kulörer. Motivet till bestämmelsen är att reglera bebyggelsens uttryck så att hänsyn tas till omgivande bebyggelse och kulturmiljö.

höjd₁ – Högsta totalhöjd är 3,5 meter. Totalhöjd reglerar höjden på den högsta punkten på byggnadsverket. Här inkluderas till exempel skorstenar, antenner, master och

hisschakt. Motivet till bestämmelsen är säkerställa att bebyggelsen håller sig till en för platsen lämplig höjd och inte blir för hög med hänsyn till omkringliggande intressen och kulturmiljö.

plac₁ – Byggnad får inte placeras inom egenskapsområdet. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ytan inte bebyggs för att säkra framkomlighet för utryckningsfordon. Motivet är även att säkra ett avstånd mellan byggnad och strandpromenad och att byggnadens placering visar hänsyn till siktlinjer från fästningstenaljen ut mot havet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft. Motivet till bestämmelsen är att ange den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.

Genomförandefrågor

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Berörda fastigheter

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Getakärr 9:1 som ägs av Varbergs kommun. Ledningsdragningar för el, vatten och avlopp kommer att ske på den kommunala fastigheten Getakärr 3:63 som ligger utanför planområdet.

Mark- och utrymmesförvärv

Marken ägs av Varbergs kommun. Inga markförvärv är därför nödvändiga.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Inga fastigheter kommer till följd av detaljplanen att behöva om- eller nybildas.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föranleder inget behov av förändrad fastighetsindelning.

Rättigheter

Ledningsrätter

För ledningar inom eller utanför planområdet behöver inga ledningsrätter tillskapas, upphävas eller omprövas.

Övriga rättigheter

Inga övriga rättigheter behöver tillskapas, upphävas eller omprövas till följd av detaljplanens genomförande.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Del av Getakärr 9:1	Planläggs för allmän plats TORG med syftet att uppföra servicebyggnad och möjliggöra för en torgyta.
Del av Getakärr 3:63	Del av fastighet berörs av ledningsarbeten.

Tabell ovan redovisar fastighetsrättslig konsekvens för respektive fastighet. För ekonomiska frågor kopplade till ovan nämnda fastigheter vid genomförandet av detaljplanen se avsnitt *Ekonomiska frågor*.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen får laga kraft.

Tidplan

Kommunen har för avsikt att uppföra servicebyggnaden med omgivande miljö under planens genomförandetid.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

VA-ledningar

För att kunna genomföra planens syfte, det vill säga att möjliggöra en servicebyggnad med toaletter och duschar med mera, kommer vatten- och spillvattenledningar att behövas dras fram till planområdet. Kommunen ansvarar för anläggandet av ledningarna, samt en pumpstation. Ledningarna ansluts sedan till det allmänna VA-nätet via anslutningspunkter vid Tullhusområdet. Behov av dagvattenledning finns inte då området avvattnas naturligt till havet.

El/Fiber

Elledningar kommer att behöva byggas ut till området för att försörja servicebyggnaden med elektricitet. Anslutningspunkt finns på Getakärr 3:63, cirka 100 meter öster om planområdet. Varberg Energi ansvarar för anläggandet av ledningen. Det kommer även att skapas möjlighet för framtida anslutning till fibernätet.

Fjärrvärme

Eldistributör i området är Varbergs energi. Närmaste anslutningspunkt för el ligger vid Varbergs fästning.

Allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av servicebyggnaden och anslutande allmän plats.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Drift servicebyggnad och torgyta

Kommunen får kostnader för byggnation, drift och underhåll av servicebyggnaden med omgivande miljö.

Drift VA-ledningar

Kommunen får kostnader för anläggande, drift och underhåll av VA-ledningarna fram till förbindelsepunkt samt kostnad för anslutning till det allmänna VA-nätet.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Del av Getakärr 9:1	Kommunen tar fram en ny detaljplan för att möjliggöra för servicebyggnad med omgivande miljö. Kostnader för planering och genomförande bärs av kommunen.

Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de konsekvenser av olika slag som ett genomförande av detaljplanen kan innebära.

Fastigheter och rättigheter

I tabellen nedan redovisas för de konsekvenser som planens genomförande innebär för respektive berörd fastighet. För utförligare redovisning av hur förändringar avseende fastigheter och rättigheter se avsnitt under rubrik *Genomförandefrågor*.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
del av Getakärr 9:1	Den del av fastigheten som ligger inom planområdet planläggs som allmän plats TORG.
del av Getakärr 3:63	Fastigheten berörs av eventuella ledningsarbeten.

Kulturmiljö

Varbergs fästning ligger invid planområdet. Fästningen är statligt byggnadsminne enligt förordning (2013:558) om statliga byggnadsminnen och en viktig och känslig kulturmiljö i området. Uppförande av servicebyggnad och torgyta i anslutning till fästningen är framarbetad med hänsyn till befintliga kulturmiljövärden, bedömning har gjorts att en servicebyggnad på platsen är lämplig. Hänsyn har tagits till utformning och gestaltning av byggnad/er så att tillkommande bebyggelse och torgyta underordnar sig fästningen till kulör och uttryck.

Natur

Landskapsbild

Planområdet ligger längs med kusten och omgärdas av Kattegatt i väster och Varbergs fästning i öster. Hänsyn har tagits till kulturmiljö och landskapsbild utifrån analys och skisser. Analyser av platsens påverkan på siktlinjer har resulterat i de planbestämmelser som styr byggnationens utformning och utbredning. Planen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser på landskapsbilden då planen reglerar tillkommande bebyggelses största area, höjd och placering men även faktorer som kulör och fasadmaterial.



Bild från strandpromenaden.



Schematisk bild framtagen av stadsbyggnadskontoret över siktlinje från Tenaljen.

Strandskydd

Om en plan ersätts av en ny detaljplan ska strandskyddet prövas och upphävas genom en planbestämmelse i den nya detaljplanen, se 7 kap. 18 g § MB. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ MB. Strandskyddet bör inte upphävas mer än vad som behövs för att genomföra planen. Vid prövning av frågan om att upphäva strandskyddet bedöms området för servicebyggnaden tillfalla skälet behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Eftersom bygganden avser service för badgäster kan den inte anläggas på annan plats. Åtgärden ligger i linje med strandskyddets syften att tillgängliggöra för allmänheten. Det finns inga naturvärden som påverkas negativt av åtgärden.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Vatten

Miljö kvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Planen innehåller inga samhällsviktiga funktioner som gör att konsekvenserna av översvämmande vatten skadar några allmänna intressen. Det är av stor vikt att byggnadernas och utemiljöns utformning tar hänsyn till risken för översvämning och översköljande vatten i samband med kraftiga oväder. Material och konstruktion ska klara av att översköljas av vatten när tillfälliga översvämningar sker.

Olyckor

Planen bedöms inte bidra till ökad olycksrisk. Räddningstjänstens framkomlighet till fästningsbadet får inte påverkas. Inga kända risker för olyckor finns inom planområdet.

Erosion

Risk för erosion bedöms inte påverkas av planförslaget. Intelligande vågbrytare av sprängsten förhindrar erosion av marken.

Markradon

Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningfri mark/uppfillnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Sociala

Barn

Identifierade konsekvenser för barn vid ett genomförande av detaljplanen är att barn och ungas möjlighet till bad och rekreation vid havet utökas och tillgängliggörs.

Jämlikhet

Identifierade konsekvenser för jämlikhet vid ett genomförande av detaljplanen är positiva effekter för jämlikhet och social sammanhållning. Planförslaget innebär ökad service inom allmän plats, kopplat till det allmänna Fästningsbadet. Det är viktigt att planförslaget ska ha en positiv inverkan på jämlikhet och alla möjligheter att nyttja området varför byggnaden bör vara tillgänglig för alla. Planförslaget bidrar till att en torgyta möjliggörs där tillfälle kan ges att träffas och interagera. Planen bidrar till att de gröna och blåa rummen värnas.

Trygghet

Identifierade konsekvenser för trygghet vid ett genomförande av detaljplanen är en ökad trygghet genom att fler människor rör sig i området. Fler människor som rör sig i området eller jobbar i servicebyggnaden (exempelvis badvakter) möjliggör för ökad trygghet i området under vissa timmar på dygnet. Utformningen av planområdet och torgytan är viktig för att skapa en överblickbar och trygg miljö med god belysning.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB. Planförslaget bedöms inte innebära några negativa konsekvenser avseende riksintresset för kulturmiljö. Föreslagen byggnation bedöms ligga på ett sådant avstånd från fästningsmuren att dess uttryck inte påverkas och visas i planförslaget med bestämmelse plac, som fredar siktlinje och fästningsmurens solitära uttryck. Tillkommande bebyggelse och allmän plats underordnar sig fästningen i form och uttryck och stor vikt har lagts vid bland annat att studera viktiga siktlinjer.

Rörligt friluftsliv och turism

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap. 2 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Högexploaterad kust

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Hamn preciserad

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för preciserad hamn enligt 3 kap. 8 § MB.

Trafik

Motortrafik

Inga konsekvenser för motortrafik har identifierats. Planförslaget möjliggör för vändyta för utryckningsfordon.

Gång- och cykeltrafik

Identifierade konsekvenser för gång- och cykeltrafik är att antalet servicefordon bedöms öka marginellt.

Planeringsunderlag

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Inom aktuellt planområde gäller vid framtagande av aktuell detaljplan följande detaljplaner:

- *Stadsplan för del av Varbergs stad - förslag till ändring och tillägg i stadsplanen samt förslag till stadsplanebestämmelser för del av Varbergs stad.* (13-VAR-PEV2, Lantmäteriets beteckning)

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *Detaljplan för Fästningsterassen och Tenaljterassen, del av Getakärr 3:63 och 3:94.* (1383K-P2014/9, Lantmäteriets beteckning)

Detaljplanerna är lagrade i kommunens arkiv och finns tillgängliga på kommunens webbplats.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för del av Getakärr 9:1 daterad 2024-01-03. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun, Fördjupning för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 gäller för aktuellt planområde. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § MB (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § MB (1988:808) upprättad 2023-02-13. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Utredningar

Nedanstående utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Dagvattenutredning

Getakärr 9:1 VA-utredning. Framtagen av WSP och daterad 2023-05-22. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Förstudie

Förstudierapport - Servicebyggnad fästningsområdet. Framtagen av hamn- och gatuförvaltningen och daterad 2021-05-24. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Gestaltningförslag

Gestaltningförslag – servicebyggnad för området kring Fästningsbadet och Varbergs fästning. Framtagen av Fredblads arkitekter och daterad 2023-04-17. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Planområdet ingår i riktlinjeområde 10, *Stadskärnan, Platsarna, Fästningen och Västra centrum*, som ges riktlinjer att Platsarna, fästningen, stenbrottet, societetsrestaurangen med park, kallbadhuset, hamnmagasinet och tullhuset utgör värdefulla delar i den kulturhistoriska miljön i området. Ingen ny bebyggelse än anläggningar och komplementbyggnader kopplat till natur- och friluftslivet tillåts. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag av *Stadsplan för del av Varbergs stad* (plan 1), antagen 1936. Planområdet är i gällande detaljplan planlagt med beteckning *Vo* – som innebär *Vattenområde – får ej utfyllas*. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Utsnitt ur stadsplan för del av Varbergs stad (plan 1).

Planområdet gränsar även till *Detaljplan för Fästningsterassen och Tenaljterassen* (plan 401), laga kraftvunnen år 2014. Planen möjliggör för restaurang och servering inom fästningsterassen med användning H_1 . Inom planen finns även möjlighet till utveckling av servicebyggnad vid fästningens tenalj genom bestämmelse *servicebyggnad*. Denna placering har sedan reviderats i en förstudie för aktuellt planförslag och föreslås nu förläggas till aktuellt planområdes lokalisering.



Utsnitt ur detaljplan för Fästningsterassen och Tenaljterassen (plan 401).

Förtätningstrategi

I förtätningstrategin antagen av kommunfullmäktige den 19 december 2019 anger en indelning i tre olika zoner med olika riktlinjer för förtätning. Planområdet ingår i zon 1 – *Varbergs stadskärna*. För zon 1 anger riktlinjerna att stadskärnan ska utvecklas varsamt med blandad stadsbebyggelse i form av bostäder, kontor, handel och service. Riktlinjerna anger även att förtätning inom detta område innebär mindre, kompletterande projekt samt att torg och parker utgör viktiga funktioner i staden och ska bevaras och stärkas. En utveckling av servicebyggnad inom planområdet kan anses vara i linje med förtätningstrategins riktlinjer då området utvecklas med kompletterande projekt (servicebyggnad) samt torg och parker (torgyta).

Kulturmiljöprogram

I *Stadens karaktärer – kulturmiljöer i Varbergs stadsområde* pekas planområdet ut som en del av riktlinjeområde *Kommunikation och Badliv*. Detta historiska skede tydliggörs än idag i ett stråk av viktiga kulturhistoriskt värdefulla byggnadsverk och parker väster om centrum. Tillsammans bildar de en tämligen heterogen miljö uppbyggd av helt olika solitärer från olika tid, karaktär och syfte, men ändå en miljö, som är en av Varbergs kulturhistoriska absoluta värdekärnor, däribland hamnen, fästningen och Kallbadhuset. De övergripande rekommendationerna som berör planområdet är att det vid förändringar inom miljön bör hänsyn tas till siktlinjer, något som i framtagandet av planförslaget har studerats.

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmålen 2017–2025, antagen 20 december 2016, ger vägledning i hållbarhetsarbetet i Varbergs kommun. *Varberg visar vägen* är den övergripande inriktningen som anger Varbergs ambitionsnivå om att bli ett föredöme och en inspirationskälla i hållbarhetsarbetet. *Livskraftiga ekosystem, hållbar resursanvändning och välmående samhälle* pekar ut områden där Varberg måste fokusera för att nå en hållbar utveckling och därmed leva upp till visionen. Viktiga inriktningar för planområdet är att skapa service och en mötesplats till turister och invånare.

Grönstrategi

I grönstrategin *Simma, lek och svärma*, beslutad av kommunfullmäktige den 17 september 2013, finns fem delstrategier presenterade för att ta vara på den potential och möjligheter som landskapet, bebyggelsen och natur- och kulturmiljöerna erbjuder. I grönstrategin pekas planområdet ut som en del av *Kuststråket* där bebyggelse och privatisering ska undvikas. Planförslaget innebär ny bebyggelse längs en del av stråket, men dess syfte är att främja allmänhetens tillgång till kustområdet. Planläggning av allmän platsmark visar att ändamålet med planeringen är att allmänheten ska ha tillgång till planområdet med funktioner.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB. Riksintresset motiveras det medeltida Varbergs slott och av detta beroende stadsbildningar som successivt uppstått i dess närhet, framför allt svensk stadsbyggnad under 1600-talet, samt utvecklingen under 1800-talet i bad- och kurortens spår. Uttryck för riksintresset gällande fästningen innebär slottet med delar från såväl dansk som svensk tid där befästningskonstens utveckling kan ses, samt nya användningar under 1800- och 1900-talen. Tillkommande bebyggelse och allmän plats underordnar sig fästningen i form och uttryck och stor vikt har lagts vid bland annat att studera viktiga siktlinjer.

Rörligt friluftsliv och turism

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap. 2 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Hamn, preciserad

Planområdet omfattas av riksintresse för preciserad hamn enligt 3 kap 8 § MB.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) i gatumiljö. Luftkvaliteten är under utvärderingströskeln och planen kommer inte innebära en ökad risk för luftföroreningar.

Vatten

Miljö kvalitetsnormen omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Geotekniska förhållanden

I samband med framtagandet av planförslaget har inte någon geoteknisk utredning tagits fram och bedöms inte vara nödvändig i detaljplaneskede. Marken utgörs av utfyllda massor. Utfyllningen gjordes på slutet av 1960-talet och bedöms ha god stabilitet utifrån erfarenheter från anläggningen av Fästningsbadet.

Hydrologiska förhållanden

Skyfall

Genom sitt läge invid havet har området en naturlig avrinning mot havet. Någon risk för stående vatten till följd av kraftigt eller ihållande regn finns inte.

Översvämning

Det havsnära läget innebär en risk för höga vattennivåer och tillfällig översvämning vid hårda pålandsvindar som trycker upp vatten mot land. Detta bör beaktas vid anläggandet då byggnaderna inom planområdet riskerar att översvämmas. Material och konstruktion ska klara av att översköljas av vatten när tillfälliga översvämningar sker.

Grundvatten

Planområdet består av utfyllda massor och saknar naturlig grundvattenförekomst.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Närliggande bebyggelse är Varbergs fästning och kallbadhuset.

Gestaltning

Planförslaget har föregåtts av studie- och skissarbete kring byggnadens utformning och gestaltning. Planområdets havsnära och publika läge möjliggör för en mötesplats vid havet för kommunens invånare och besökare samtidigt som aktuell lokalisering för med sig en del utmaningar. Platsen tolkas tillsammans med viktiga kulturmiljöbärare så som Varbergs fästning och kallbadhuset. Det ställer höga krav på gestaltning och god utformning. Tillkommande bebyggelse inom området behöver underordna sig fästningen, men samtidigt vara tydligt avläsbar som ett fristående tillägg till den historiska miljön. Olika siktlinjer, både från vilka håll man uppfattar servicebyggnaden och från vilka håll eventuell byggnation påverkar befintliga siktlinjer behöver hänsyn tas till. En servicebyggnad på denna plats behöver fungera att betraktas och samspela med sin omgivning.

Landskapsbild

Planområdet ligger längs med kusten och omges av havet på ena sidan och Varbergs fästning på andra sidan. Landskapsbilden i området är därutöver ganska blandad med fästningen och hamnen nära inpå.

Trafik

Gång- och cykel

Planområdet nås för allmänheten endast med gång- och cykel. Planområdet ligger invid strandpromenaden, som kopplar an till befintligt gång- och cykelstråk i staden.

Kollektivtrafik

Planområdet angörs inte direkt av kollektivtrafik. Närmsta kollektivtrafikanslutning ligger vid Varbergs station som ligger ca 900 meter nordöst om planområdet.

Biltrafik

Någon bilväg eller gata finns inte i anslutning till detaljplanen. Service- och utryckningsfordon är hänvisade till att köra på strandpromenaden.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga identifierade fornlämningar finns inom eller i angränsning till planområdet.

Byggnadsminnen

Planområdet gränsar i öster till Varbergs fästning som är statligt byggnadsminne enligt förordning (2013:558) om statliga byggnadsminnen. Närheten till Varbergs fästning medför krav på god utformning och gestaltning av tillkommande bebyggelse.

Miljö

Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskydds-zonen. Om en plan ersätts av en ny detaljplan, ska strandskyddet prövas och upphävas genom en planbestämmelse i den nya detaljplanen enligt 7 kap. 18 g § MB. Om strandskyddet har varit upphävt i en detaljplan och den upphör att gälla eller ersätts av en ny detaljplan, återinträder strandskyddet med andra ord. Om det ska upphävas skyddet i ny detaljplan, måste det prövas på nytt mot de nu gällande reglerna. Strandskyddet i gällande detaljplan är upphävt och återinträder vid ny prövning. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ MB. Vid prövning av frågan om att upphäva strandskyddet bedöms området för servicebyggnaden tillfalla skälet *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området*. Eftersom bygganden avser service för badgäster kan den inte anläggas på annan plats.

Dagvatten

Recipienten för planområdets dagvatten är Hallands kustvatten.

Markföroreningar

Planområdet utgörs av mark som fyllts ut. Utfyllnaden gjordes i slutet av 1960-talet. Vilka massor och material som använts är inte säkerställt. Någon markteknisk undersökning har inte gjorts. Miljöteknisk markundersökning bör tas fram inför projektering av servicebyggnaden. Vid schaktarbeten som gjordes för att bygga ut Fästningsbadet intill planområdet påträffades inga föroreningar. Det finns idag ingen förhöjd risk för föroreningar. Piren är byggd genom att block lagts ut i havet från land. Materialet i piren och aktuellt planområde (som är en del av konstruktionen för piren) ska kunna stå emot väder och vind. Föreslagen användning är allmän plats och grundar sig inte i att allmänheten ska uppehålla sig på platsen som tänkt vid bostadsgårdar eller liknande.

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

En förutsättning för planen är att framkomligheten för utryckningsfordon till Fästningsbadet inte får försämrats.

Risk för översvämning

Planområdet ligger invid havet på en höjd om ca 2,21 meter över havet, vilket medför att området är känsligt för tillfälliga översvämningar. Vid kraftiga stormar kan vatten slå över vågbrytarna och skölja över planområdet.

Risk för erosion

Planområdets lokalisering bedöms inte medföra risk för erosion då en vågbrytare finns mellan planområdet och havet.

Markradon

Planområdet är beläget på normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988. Dock ligger planområdet på utfyllnadsmassor, vilket gör att radonförhållandena lokalt kan vara svårt att bedöma.

Sociala

Barn

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Till denna plan har en barnkonsekvensanalys inte tagits fram. Barnperspektivet har i stället beaktats genom framtagandet av förslag till gestaltning och utformning av platsen.

Jämlikhet och trygghet

Den gestaltade livsmiljön påverkar människornas vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Arkitektur, form, design, konst och kulturarv har därför en avgörande betydelse i samhällsbyggandet. Människans och platsens identitet kan stärkas och tryggheten öka med en jämlik tillgång till väl gestaltade och omhändertagna miljöer. Naturen, parkerna, grönstråken, stränderna och havet är viktiga som rekreationsområden och mötesplatser. I Varberg ska alla ha tillgång till dem oavsett exempelvis ålder, kön, etnicitet och sexualitet. En servicebyggnad på platsen bedöms tillföra trygga rum för ombyte i anslutning till badet, toalett som är öppen för allmänheten som rör sig längs med strandpromenaden.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger utanför antaget verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Några VA-ledningar finns inte anslutna till platsen idag.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergs energi. Närmaste anslutningspunkt för el ligger vid Varbergs fästning.

Avfallshantering

Hamn- och gatuförvaltningen ansvarar för hämtning av avfall.