



**VARBERGS
KOMMUN**

Stadsbyggnadskontoret

Dnr: SBK 2022–204
2024-01-03

1 (19)

Samrådsredogörelse - detaljplan för del av Getakärr 9:1

Varberg, Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 6 juli 2023 till den 17 september 2023.

Handlingar har skickats till Länsstyrelsen i Hallands län, Kulturmiljö Halland, Kommunstyrelsen, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Näringslivs- och destinationskontoret, Varberg Energi AB, Vatten & Miljö i Väst AB, Naturskyddsföreningen samt till berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen är en av kommunens handlingar i aktuellt ärende som har till syfte att redovisa de synpunkter som framförts under samrådstiden. Inkomna yttranden redovisas i vissa fall i sammanfattad form nedan. Bearbetning i text har gjorts för att texten ska vara vårdad, enkel, begriplig och för att uppfylla behandlingen av personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen GDPR. Om flera synpunkter berör samma frågor görs hänvisning till andra yttranden där kommentar på motsvarande synpunkt finns.

Följande synpunkter har framförts under samrådstiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Hallands län, 2023-09-18

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Syftet med detaljplanen

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 sitt offentliga läge och närhet till den viktiga kulturmiljön. En god arkitektonisk gestaltning plockar upp fästningens och platsens karaktär och förhåller sig respektfullt till dessa.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att en ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Reglering i detaljplan

Enligt 9 kap 7 § PBL får kommunen i detaljplan besluta att bygglovsbefria åtgärder. Som framgår av lagtexten har det överlämnats till kommunen att från fall till fall pröva i vad mån lovbeFrielse kan komma i fråga. Den enda begränsning som gäller framgår av tredje stycket och innebär att lovbeFrielse inte får beslutas, om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Länsstyrelsen är tveksam till om detta är en lämplig plats att bygglovsbefria åtgärder. Området är viktig för kulturmiljö, turism och för stadens identitet. Alla byggnader på platsen bör prövas genom bygglov för att undvika att de viktiga värdena på platsen riskeras.

Kommunen har i detaljplanen gett byggrätt för mindre uppställda byggnader. Avsikten är att tillåta s.k. foodtrucks på platsen. Länsstyrelsen anser inte att dessa byggrätter är nödvändiga för att möjliggöra foodtrucks.

Med nuvarande planutformning möjliggör kommunen för fler permanenta byggnader på platsen.

Kulturhistoriska värden

Planområdet är känsligt ur kulturmiljösynpunkt eftersom det ligger inom en särskilt värdefull kulturmiljö – nära det statliga byggnadsminnet Varbergs fästning, inom riksintresseområde för kulturmiljövården och inom kommunalt kulturmiljöprogram. Det är därför positivt att kommunen har en hög ambition i hur byggnaden ska gestaltas och på olika sätt reglerar utformning av byggnaden för att den ska samspela med platsen.

På grund av den känsliga kulturmiljön bör bestämmelsen a₂ om ändrad lovplikt strykas från planförslaget. I planbeskrivningen står att även mindre tillfälliga byggnader ska omfattas av utformningsbestämmelserna i planförslaget. Det framgår dock inte hur kommunen avser att kontrollera utformningen. Även om avsikten med bestämmelsen är att tillåta tillfälligt uppställda foodtrucks och byggnader framgår det inte tydligt i bestämmelsen att det är just tillfälliga fordon och bodar som avses. Det framgår inte heller hur det ska kontrolleras om byggnader och foodtrucks står där tillfälligt eller under längre tid. Det är olämpligt att kommunen släpper så mycket av kontrollen över platsen med tanke på dess särskilda karaktär.

Utformningsbestämmelser reglerar fasadernas kulörer och material samt byggnadens siluett. Det är positivt att omsorg visas för siktlinjerna genom bestämmelse siluett₁. Kommunen kan dock fundera på tydligheten hos bestämmelsen och se över om den kan tolkas på andra sätt än avsett. Bestämmelsen färg, reglerar att fasader ska ha dova kulörer. I ett av de två gestaltungsförslagen föreslås att fasaderna ska bestå av sträckmetall av koppar. Ur kulturmiljösynpunkt bör det inte vara några problem med det specifika materialet men det kan uppstå problem om de tänkta materialens kulörer i bygglovsskedet inte anses vara dova kulörer. Ett sätt att förtydliga kan vara att i planbeskrivningen ta fram fler exempel på material och kulörer som kan vara lämpliga och som kan fungera som vägledande i bygglovsskedet.

I planbeskrivningen nämns kort att planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, men det finns ingen redogörelse för vilka riksintressets uttryck är. Det bör finnas en kort beskrivning av motivet och uttrycken för riksintresset. Där det står att Varbergs fästning är statligt byggnadsminne bör det även framgå vilken lagstiftning som reglerar skyddet.

Förorenad mark

I planhandlingarna beskrivs att utfyllnad har gjorts inom planområdet samt att en miljöteknisk markundersökning ska tas fram inför projektering. Länsstyrelsen anser att undersökning bör tas fram innan antagandet av detaljplanen.

Risk för översvämning

Det konstateras i planbeskrivningen att byggnadens material och konstruktion ska klara av att översköljas av vatten när tillfälliga översvämningar sker. Detta bör vara säkerställt i plankartan. De tekniska anläggningar som kommer att finnas i byggnaden behöver särskilt beaktas. Med tanke på planområdets lokalisering så behöver kommunen se till att den mark som behövs för ett eventuellt framtida skydd av Varbergs fästning fortfarande är tillgänglig för det.

Sociala frågor

Det är viktigt att det inte skapas en otrygg baksida på byggnaden utan att man enkelt kan passera på alla sidor.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Bestämmelse gällande ändrad lovplikt under hela året (a_1) utgår till granskningen. Placering av foodtrucks omöjliggörs inte inom planområdet men är bygglovspliktig då bestämmelse a_1 utgår. Långvarig upplåtelse av foodtrucks kan förläggas till andra platser där påverkan på kulturmiljön inte är lika påtaglig.*

En mer utförlig beskrivning av uttrycket för riksintresset för kulturmiljövård samt dess motiv och hänvisning till lagstiftning tillförs planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret har sett över bedömningen kring miljöteknisk markundersökning och landat i att en sådan inte kommer tas fram innan antagandet av detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret har med hänsyn till vad som föreslås (allmän plats med användning TORG, inte exempelvis bostäder) sett över bedömningen för platsen. Det finns idag ingen förhöjd risk för föroreningar. Vid schaktarbeten som gjordes för att bygga ut Fästningsbadet (gjordes 2018) intill planområdet påträffades inga föroreningar. Piren är byggd genom att block lagts ut i havet från land. Syftet med piren är att dämpa havets vågor så att båtar kan lägga till i hamnen även vid sämre väder. Materialet i piren och aktuellt planområde (som är en del av konstruktionen för piren) ska kunna stå emot väder och vind. Det är osannolikt att man skulle använt annat än massor direkt från grus- eller bergtäkt med rätt fraktion.

Bestämmelse gällande skydd mot översvämning med motivet att upplysa om dess utsatta läge tillförs planförslaget. Servicebyggnaden innebär ingen samhällsviktig funktion som skadar allmänna intressen vid översvämning av vatten.

Synpunkt gällande att inte skapa en otrygg baksida noteras och vidarebefordras till projektledning för servicebyggnaden.

2. Kulturmiljö Halland, 2023-09-08

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande. Vi har följande synpunkter:

Planförslaget syftar till att prova lämpligheten av att uppföra en servicebyggnad vid Fästningsbadet nedanför fästningens nordvästra hörn.

Med tanke på det känsliga läget är det av största vikt att tillkommande bebyggelse och utformning av platsen ej inverkar negativt på upplevelsen av Varbergs fästning.

Vi bedömer att föreslagen byggnadsarea, 150 m², liksom byggnadshöjd, 4 m, är alltför väl tilltagen och därför behöver minskas för att i högre grad underordnas fästningsmurarnas dominans. Vi anser dock att de gestaltungsförslag som tagits fram kan vara en utgångspunkt och något att bygga vidare på. Slutligt formspråk och material måste avgöras i bygglovskedet.

Planförslaget ger vidare möjlighet för uppställning av mindre byggnader om högst 15 m², med en totalyta om högst 30 m², utan krav på bygglov. Enligt planbestämmelserna ska dock även byggnader utan lovplikt följa regleringar i planen avseende utformning och utbredning. Det är viktigt att även dessa och övriga delar inom planområdet underordnar sig fästningen, så att upplevelsen av kulturmiljön i stort inte påverkas negativt.

Ett stycke om hur PBL 2:6, avseende stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av god helhetsverkan, uppfylls bör därtill infogas i planbeskrivningen.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Genom arbetet med planförslaget har frågor gällande siktlinjer, placering och höjd arbetats med. Till granskningen har totalhöjd och största byggnadsarea justerats. Bestämmelse gällande ändrad lovplikt under hela året (a₁) utgår till granskningen.*

Placering av foodtrucks omöjliggörs inte inom planområdet men är bygglovspliktig då bestämmelse a₁ utgår. Långvarig upplåtelse av foodtrucks kan förläggas till andra platser där påverkan på kulturmiljön inte är lika påtaglig.

Gällande synpunkt om påverkan på landskapsbild finns ett kapitel om detta i planbeskrivningen, se Landskapsbild under kapitlet Konsekvenser.

3. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2023-08-24

Arbetsutskottet beslutar

1. att i samrådsskedet inte ha något att invända mot förslag till detaljplan för del av Getakärr 9:1.

Beslutet fattas med stöd av punkt 5.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Fördjupning av översiktsplan för stadsområdet anger för aktuellt planområde att det är ett särskilt värdefullt natur- och rekreationsområde. Ingen ny bebyggelse, annan än anläggningar och komplementbyggnader kopplat till natur- och friluftslivet, tillåts.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Fästningen är statligt byggnadsminne och en viktig och känslig kulturmiljö i området. Hänsyn ska därför tas till platsen och omgivningen vad gäller byggnadens utformning och gestaltning, materialval och färgsättning samt påverkan på siktlinjer. Planförslaget bedöms inte innebära några negativa konsekvenser på kulturmiljön. Arbetet med de två gestaltungsförslagen ligger till grund för detaljplanens bestämmelser som reglerar tillkommande bebyggelses volym, höjd och placering, samt kulör och fasadmateriäl, som säkerställer att byggnaden förhåller sig till fästningen med dess omgivning.

Planförslaget ligger i linje med strandskyddets syfte att tillgängliggöra för allmänheten. Genom att ytan planläggs som allmän platsmark och utformas som en mötesplats, stärks allmänhetens tillgång både till platsen och till kustområdet runt omkring. Dessutom är tillgängligheten till planområdet god för både gång- och cykeltrafikanter.

Det finns inga naturvärden som påverkas negativt av förslaget.

Detaljplanens genomförande bedöms heller inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.*

4. Hamn- och gatunämnden, 2023-09-25

Beslut

Hamn- och gatunämnden beslutar att

1. tillstyrka detaljplanen för del av Getakärr 9:1.

Hamn- och gatuförvaltningen har varit aktiva i planarbetet och har haft möjlighet att påverka såväl placering som utformning av den nya servicebyggnaden. Planen möjliggör en utveckling av servicen för besökare till fästningsbadet och strandpromenaden i form av toaletter och duschmöjligheter vilket hamn- och gatuförvaltningen ser som positivt.

Servicebyggnaden föreslås placeras i anslutning till en kulturhistoriskt känslig miljö med närhet till fästningen vilket planförslaget tagit hänsyn till genom reglering av höjd, fasad och färgval på byggnaden. Även siktlinjer och utblickar ut över landskap och hav är viktiga värden som har tagits om hand i planförslaget.

Det finns befintlig gång- och cykelväg (strandpromenaden) förbi planområdet och även om det finns möjlighet att ställa cykel på grusad yta öster om strandpromenaden bör man överväga cykelparkering även inom detaljplanens område för att underlätta för cyklande besökare till fästningsbadet.

Servicefordon och räddningstjänst planeras angöra platsen via strandpromenaden söderifrån och yta för vändmöjlighet för dessa fordon är säkerställd i planen med egenskapsbestämmelse. Vändytan bör utformas på ett sätt så att risken att cyklar blockerar för servicefordon eller räddningstjänst minimeras.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.*

5. Kultur- och fritidsnämnden, 2023-08-31

Beslut

Kultur- och fritidsnämnden beslutar

1. tillstyrka förslaget till detaljplan för del av Getakärr 9:1.

Övervägande

Då det uttalade syftet är att skapa en mötesplats vore det en god idé att samtidigt se över möjligheten att skapa någon sorts infrastruktur för arrangemang inom planområdet. En enklare scen med möjlighet att koppla in ljudanläggning eller liknande teknisk utrustning samt att ansluta till ett trådlöst nätverk skulle kunna ge stora mervärden till platsen.

För övrigt bedömer kultur- och fritidsförvaltningen att föreslagen detaljplan inte påverkar nämndens ansvarsområden och har därför inga invändningar mot planförslaget.

Jämlikhetsbedömning

En ökad tillgänglighetsanpassad servicebyggnad vid det offentliga badet möjliggör för fler att nyttja området mer. Planen bidrar till att samspel, lek och fysisk aktivitet stimuleras genom likvärdiga förutsättningar för kultur, rekreation, idrott och offentliga rum. Naturen, stränderna och havet är viktiga som rekreations- och mötesplatser i Varberg, planen bidrar till att ge fler, oavsett exempelvis ålder, ekonomi, kön, etnicitet och sexualitet, tillgång till dem.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Detaljplaneinstrumentet möjliggör inte för reglering av infrastruktur för ljudanläggning, men synpunkten är mottagen och vidarebefordrad till projektledare för servicebyggnaden på hamn- och gatuförvaltningen.*

6. Lantmäterimyndigheten, 2023-06-30

Lantmäterimyndigheten (LM) har erhållit förslag till detaljplan för samrådsyttrande och har inga synpunkter.

Kommentar: *Noteras.*

7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2023-09-27

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. tillstyrka förslaget till detaljplan

2. vidare påtala att

- a. miljö- och hälsoskyddsnämnden tillämpar de riktvärden som anges i dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner för utsläpp av dagvatten till omgivningen i sin tillsyn. Det råder anmälningsplikt för iordningställande av en dagvattenanläggning.

Översiktsplan

Fördjupning av översiktsplan för Stadsområdet antagen år 2010 anger för aktuellt planområde att det är ett särskilt värdefullt natur- och rekreationsområde. Ingen ny bebyggelse än anläggningar och komplementbyggnader kopplat till natur- och friluftslivet tillåts. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

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. Servicebyggnadens närhet till havet gör att särskilda åtgärder för fördröjning eller rening av dagvatten inte bedöms behövas. Recipienten för planområdets dagvatten är Hallands kustvatten.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

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

Buller

Miljökvalitetsnormen 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.

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

Planen innehåller inga samhällsviktiga funktioner som gör att konsekvenserna av översvämmande vatten skadar några allmänna intressen. Planområdet ligger invid havet och endast någon meter över havet, vilket gör att området är sårbart ur översvämningssperspektiv. Vid kraftiga stormar kan vatten slå över vågbrytarna och skölja över planområdet. Byggnadernas och utemiljöns utformning kommer ta hänsyn till risken för översvämning och översköljande vatten i samband med kraftiga oväder.

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. Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri mark/utfyllnad, 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.

Förorenad mark

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 är planerad att tas fram inför projektering.

Övervägande

Förorenad mark

Miljö- och hälsoskyddsnämnden förutsätter att en miljöteknisk markundersökning kommer att genomföras för att utreda utfyllnadsmassorna från 19-talet på fastigheten. I det fall saneringsbehov föreligger ska ansvaret liksom huruvida det finns tekniskt genomförbara

åtgärder utredas och fastställas. Samråd ska ske med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inför genomförandet av undersökningen.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Stadsbyggnadskontoret har sett över bedömningen kring miljöteknisk markundersökning. En miljöteknisk markundersökning kommer inte tas fram innan antagandet av detaljplanen utan görs inför projektering. Se svar till länsstyrelsens remissvar gällande förorenad mark.*

8. Räddningstjänsten, 2023-08-08

Räddningstjänsten har tagit del av handlingarna i ärendet och vill påpeka följande.

Det är viktigt att räddningsfordon kan ta sig fram till badplats och fästningen vid eventuell händelse på dessa objekt.

Förutsättningar för framkomlighet finns reglerat i Boverkets byggregler. En sammanfattning finns på vår hemsida under ”Räddningstjänstens förutsättningar”, Vägledning om tillgänglighet, framkomlighet och utrymning med hjälp av räddningstjänsten.

För övrigt har räddningstjänsten inget att erinra.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.*

9. Näringslivs- och destinationskontoret, 2023-09-15

Här kommer näringslivs- och destinationskontorets svar på remissen om detaljplanen för del av Getakärr 9:1, som syftar till att pröva lämpligheten av att uppföra servicebyggnad med toaletter och omklädningsmöjligheter inom planområdet. Planen ska också möjliggöra att omgivande ytor tillsammans med servicebyggnaden skapar en offentlig mötesplats.

Vår bedömning är att det kommer vara ett ökat tryck på strandpromenaden när Västerport byggs och med övriga bostadsbyggnationer i och runt om Varberg. Kallbad är en växande badkultur, och vi erfar en stor efterfrågan på möjlighet till gemensamt kallbad för alla människor. Fästningsbadet är klassat som ett säkert vinterbad av Livräddningssällskap på grund av sina förutsättningar, med bland annat vågbrytare, säker trappa med räcke och har en hög grad av tillgänglighet. Därav bör ledningarna vara vintersäkrade så att det går att ha toaletter och omklädningsmöjligheter öppet året runt.

Gällande den föreslagna foodtruckplatsen är vår mening att det bör möjliggöras för ambulerande foodtrucks som inte behöver följa för höga gestaltningsmässiga kraven på grund av att de är ambulerande.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Bestämmelse gällande ändrad lovplikt under hela året (a_1) utgår till granskningen. Placering av foodtrucks omöjliggörs inte inom planområdet men är bygglovspliktig då bestämmelse a_1 utgår. Långvarig upplåtelse av foodtrucks kan förläggas till andra platser där påverkan på kulturmiljön inte är lika påtaglig.*

10. Varberg Energi AB, 2023-09-14 & 2023-09-20

Vi tagit del av planhandlingar samt utredningar och har inte några synpunkter.

Komplettering

Vid anläggning av teknisk försörjning till servicebyggnaden behöver befintlig fjärrvärme i strandpromenaden beaktas i samråd med Varberg Energi.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Frågan om fjärrvärme beaktas i samråd med Varberg Energi.*

11. Riksantikvarieämbetet, 2023-07-07

Det statliga byggnadsminnet Varbergs fästning omfattar både byggnaderna och bastionsanläggningen med dess vallar och murar.

Riksantikvarieämbetet (RAÄ) vill framhålla betydelsen av att den föreslagna detaljplanen, som gränsar till det statliga byggnadsminnet Varbergs fästning, inte medför negativ påverkan på byggnadsminnet. För att säkerställa detta bedömer RAÄ att föreslagen byggnadsarea, inom planområdet, behöver minskas och byggnadshöjden sänkas. I övrigt viktigt att tillkommande bebyggelse underordnar sig det statliga byggnadsminnet Varbergs fästning så att upplevelsen av byggnadsminnet inte påverkas negativt.

Ärendet

Varbergs kommun har tagit fram en ny detaljplan för del av fastigheten Getakärr 9:1, som syftar till att pröva lämpligheten av att uppföra

servicebyggnad med toaletter, omklädningsmöjligheter och personalutrymme för badvakter inom planområdet.

RAÄ yttrar sig i detta sammanhang i egenskap av tillsynsmyndighet för statliga byggnadsminnen enligt förordningen (2013:558) om statliga byggnadsminnen då det statliga byggnadsminnet Varbergs fästning angränsar till planområdet. RAÄ tar i detta skede inte ställning till förslaget med stöd av andra regelverk än den ovan nämnda förordningen.

Bakgrund

Varbergs fästning upptogs i förteckningen över byggnadsminnesmärken (numera statligt byggnadsminne) redan år 1935. Byggnadsminnet omfattar både byggnaderna och bastionsanläggningen med dess vallar och murar. Gällande

skyddsbestämmelser som fastställdes av regeringen år 2007.

Riksantikvarieämbetet är tillsynsmyndighet över statliga byggnadsminnen och prövar frågor om ändring av statliga byggnadsminnen.

Historik och kulturhistorisk värdebeskrivning

Varbergs fästning har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde och speglar en historisk utveckling som spänner över drygt 700 år och utgör en före detta försvarsanläggning som förmedlar flera berättelser om den svenska statens historia. Fästningen bevarar spår från flera betydelsefulla epoker och utgör en strategiskt viktig del i förståelsen för den gemensamma nordiska historien samtidigt som den utgör en symbol för staden Varberg. Varbergs fästning har bevarat stora drag av såväl den medeltida borgen som av 1600-talets bastionsfästning, vilket gör anläggningen till ett värdefullt och pedagogiskt exempel på hur en befäst anläggning har utvecklats från medeltid och framåt. I motsats till jämförbara anläggningar är den medeltida ringmursborgen tämligen välbevarad. I jämförelse är Varberg också större och har fler kasern- och ekonomibygnader inom fästningsanläggningen som bidrar till den historiska förståelsen av fästningens funktion. Varbergs fästning utgör ett historiskt dokument som speglar de tidigare försvarslinjerna. Av de medeltida fästen som anlades för att försvara territoriet är idag endast Varberg bevarat. Bastionsfästningen ingår vidare som en viktig del i en helhet som speglar 1600-talets förhållande mellan Danmark och Sverige. Varbergs fästning har varit centrum för viktiga krigshändelser, konflikter och betydande politiska händelser. Exempel på viktiga händelser i den nordiska historien som helt eller delvis haft Varbergs slott och fästning som skådeplats är det kungamöte samt kungaval som inträffade här år 1343, erövringsförsöken i

samband med Engelbrektsupproret och Grevefejden samt belägringarna under det nordiska sjuårskriget.

Den medeltida borgens försvarssystem kan avläsas i borggårdslängornas höga yttermurar och det topografiska läget uppe på klippan. Bastionsfästningen speglar sin tids tankar om försvarskonst och är ett framstående exempel på dansk befästningskonst med ett omfattande och välbevarat kasemattsystem som kompletteras av den unika spiralgången Kockenburg. Inom fästningen finns även flera äldre kasern- och ekonomibyggnader bevarade, vilka ger en god bild av vilka funktioner som krävdes för fästningens verksamhet. Både arkitekturhistoriskt och byggnadstekniskt är Varbergs fästning ett betydelsefullt monument, i vilket det går att läsa av flera olika tidsperioder, byggnadstekniker och stilmässiga ideal.

Med sitt magnifika och upphöjda läge utgör Varbergs fästning en viktig symbol för staden Varberg, en igenkänningsfaktor och en orienteringspunkt. Varbergs fästning har länge utgjort ett betydande besöksmål och historiskt minnesmärke av rang dit både ortsbefolkning och turister sökt sig. Under årens lopp har många konstnärer skildrat fästningsklippan, vilket bidragit till synen på fästningen som ett historiskt monument. Fästningsmurarnas karaktär av ointaglighet är en av anläggningens kulturhistoriska värden som berättar om anläggningens historia.

Synpunkter

Planen tillåter byggnadsarea på 150 m² samt därutöver mindre byggnader med en sammanlagd byggnadsarea om 30 m². RAÄ bedömer att så omfattande byggnation, som föreslås, i fästningens närhet, kan påverka det statliga byggnadsminnet negativt. Föreslagen byggnadsarea, inom planområdet, behöver minskas och byggnadshöjden sänkas. Detaljplanens ändamål, att uppföra en servicebyggnad, bör kunna uppnås med halverad byggnadsarea och en totalhöjd på tre meter.

RAÄ bedömer att uppställning av mindre byggnader bör begränsas till sommarsäsong och inte, som föreslås i planförslaget, tillåtas under hela året.

RAÄ är positiva till att servicebyggnad ska uppföras med hänsyn till siktlinjer och i syfte att skapa en visuellt uppdelad bebyggelsesiluettfasad utformad med material som harmonierar med platsen. Det av stor vikt att byggnader och miljön i övrigt, inom planområdet, underordnar sig det

statliga byggnadsminnet Varbergs fästning, så att upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla miljön inte påverkas negativt.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Bestämmelse gällande ändrad lovplikt under hela året (a_1) utgår till granskningen. Placering av foodtrucks omöjliggörs inte inom planområdet men är bygglovspliktig då bestämmelse a_1 utgår. Långvarig upplåtelse av foodtrucks kan förläggas till andra platser där påverkan på kulturmiljön inte är lika påtaglig. Till granskningen har totalhöjd och största byggnadsarea justerats. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att hänsyn tagits till det statliga byggnadsminnet Varbergs fästning bland annat genom att arbeta med påverkan på siktlinjer.

12. Statens fastighetsverk, 2023-09-15

SFV har följande synpunkter på Samrådshandlingen:

SFV har i stort inget att erinra mot föreslagen detaljplan. I handlingen finns två förslag på byggnader redovisade. SFV anser att förslaget ”Familjen” är att föredra, då det kopplar utseendet mot fästningsmurarna.

Det är dock viktigt att framtida underhåll av fästningsmurarna inte hindras av förändringarna. Det behövs ca 6–8 meter fri arbetsyta framför fästningsmurarna för ställningar och upplagsplats för stenar från murar då dessa arbeten görs. Det finns också en risk för ras från murar som inte ska förringas. Därför bör byggnader inte ligga för nära murarna.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Bestämmelse gällande ändrad lovplikt under hela året (a_1) utgår till granskningen. Placering av foodtrucks omöjliggörs inte inom planområdet men är bygglovspliktig då bestämmelse a_1 utgår. Långvarig upplåtelse av foodtrucks kan förläggas till andra platser där påverkan på kulturmiljön inte är lika påtaglig. Se svar till länsstyrelsens yttrande. Planområdet ligger ca 6,5 meter från fästningsmuren på den plats där det är som närmst. Denna plats omfattas dock av bestämmelsen $plac_1$ som reglerar att byggnad inte får placeras inom egenskapsområdet. Närmsta område för byggrätt som gränsar till fästningsmuren ligger på ett avstånd om 8 meter.

Inkomna yttranden

1. Edaskans 25, 2023-08-04

Av de två beskrivna alternativen för volymuppbyggnad, Familjen och Kompassen, anser vi att alternativet Familjen är helt överlägset och hoppas att detta kan komma till utförande.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

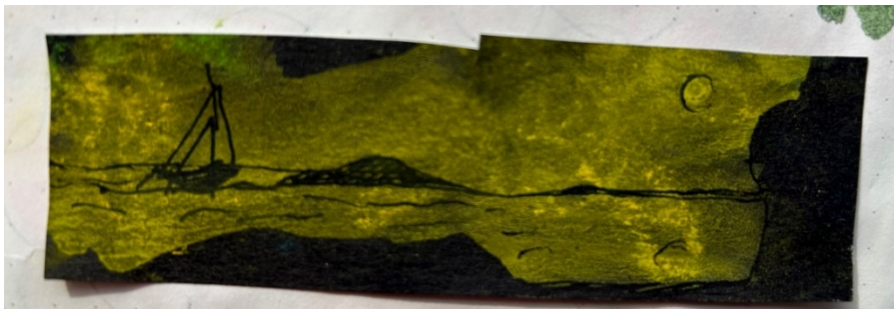
2. Privatpersoner, 2023-08-24

Angående förslag på toalettbyggnad för Fästningsbadet.

Vi läste tidningsartikeln i Hallands Nyheter om en planerad toalettbyggnad i anslutning till Fästningsbadet. Det väckte genast en oro i oss för siktlinjen mot havet från vägen upp mot Fästningen och nedersta Valvet. En otroligt vacker vy som uppskattas av många många människor och är en del av Varbergs kulturarv och Fästningen. Då vi bor på Fästningen och har vuxit upp här, så ser vi varje dag det som alla tusentals turister och varbergsbor ser när de besöker Fästningen. Vi förstår att ni bedömer förslagen utifrån olika riktningar, men kanske har denna aspekt inte kommit med. Förslagen var fina arkitektoniskt, men vi har svårt att förstå den stipulerade höjden, och är detta ett krav ser vi det som mycket viktigt att man har förståelse för vyn från denna riktning såväl som vyer kopplat till själva Fästningen. Det öppna havet som bryts av i och med Skrivareklippan är en ovanlig vy då kustlinjen annars ofta har antingen fler öar eller helt öppet hav, och en del som är unik för Varberg.

När man går från Tullhuset och vägen upp mot Fästningen, eller på strandpromenaden förbi Barnens Badstrand och mot Fästningsbadet, och ser solen som glittrar i havet, eller molnslöjor i solnedgång, så är det så vackert. Om man bygger dessa byggnader utan att ta hänsyn till och förstå detta, så riskerar man att ta bort en fantastisk utsikt som så många människor njuter av idag.

Andra aspekter såsom att denna del är den som är mest utsatt vid stormar och högt vatten, vilket med största sannolikhet kommer att öka under kommande årtionden, det förutsätter vi att ni redan tagit hänsyn till.





Kommentar: Synpunkterna noteras. Inför granskningen har en fördjupad analys av siktlinjer genomförts. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att placeringen av servicebyggnaden är lämplig men att siktlinjerna är viktiga utifrån allmänhetens kontakt med havet längs strandpromenaden och från tenaljen. Varbergs kommun har arbetat vidare med att ytterligare studera fler siktlinjer. Vikten av att hålla siktlinjen mot havet fri från byggnation har landat i att bestämmelsen plac₁ reviderats till granskningen och omfattar nu ett större område som går diagonalt genom planområdet för att freda siktlinjen.

Förslag till ändringar

- Bestämmelse gällande ändrad lovplikt under hela året (a_1) utgår.
- Bestämmelse *silhuett₁* utgår.
- Siktlinjer från tenaljen har studerats och resulterat i att bestämmelse *plac₁* revideras.
- Bestämmelse för högsta totalhöjd revideras från 4 till 3,5 meter.
- Bestämmelse för största byggnadsarea revideras från 150 m² till 130 m².
- Bestämmelse *Material och konstruktion ska klara av att översköljas av vatten när tillfälliga översvämningar sker* läggs till planen.
- Planbeskrivning revideras med redaktionella ändringar.

Framtagen av stadsbyggnadskontoret Varbergs kommun