



**VARBERGS
KOMMUN**

Dnr: SBK 2022-000204
2024-04-23

1 (22)

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande - detaljplan för del av Getakärr 9:1

Varberg, Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på granskning under tiden den 8 februari 2024 till och med den 29 februari 2024.

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

Granskningsutlåtandet 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 granskningstiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Hallands län, 2024-02-26

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning

innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 4576-23, daterat den 18 september 2023

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 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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Övriga synpunkter

Förorenad mark

Länsstyrelsen noterar att kommunen inte avser att utföra någon provtagning av mark innan detaljplanen antas. Detta med hänvisning till att massor på planområdet sannolikt kommer direkt från grus eller bergtäkt.

Med hänvisning till planbeskrivningen (2024-01-03, s. 32) framkommer följande: ”*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.*”

Länsstyrelsen anser att det är olämpligt att anta massornas ursprung ifall kommunen saknar underlag som stärker detta och att en enklare markundersökning bör genomföras för att säkerställa föroreningsituationen på planområdet.

Fornlämningar

Planområdet är beläget nordväst och i direkt anslutning till Varbergs fästning, som är en registrerad fornlämning, L1996:4394, fästning/skans. Tilläggas kan att enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950) gäller att den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag bör i god tid genom att inhämta information från länsstyrelsen ta reda på om någon fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen. I planen anges att VA-ledningar ska förläggas till den planerade byggnationen. Ett samråd med Länsstyrelsen enligt ovan är då aktuellt att genomföra.

Kulturmiljö

Det är positivt ur kulturmiljösynpunkt att bestämmelsen om bygglovsbefriade åtgärder tagits bort. Det är även positivt att kommunen har studerat siktlinjer ytterligare och att planen anpassats efter detta.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Stadsbyggnadskontorets bedömning är fortsatt att en miljöteknisk markundersökning bör tas fram inför projekteringen av servicebyggnaden då massor bör undersökas inför eventuell masshantering under genomförandet.*

Gällande fornlämningar genomfördes ett tidigt samråd med länsstyrelsen under uppstartsfasen i januari 2023. Då konstaterades att planområdet inte berör någon känd fornlämning.

2. Kulturmiljö Halland, 2024-02-27

Vi bedömer att de synpunkter vi hade i samrådsskedet har hörsammats varför vi inte har några ytterligare synpunkter i ärendet.

Kommentar: *Noteras.*

3. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2024-02-21

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. att i granskningskedet 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.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan för del av Getakärr 9:1 som är ute på granskning till 29 februari 2024. Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat i byggnadsnämnden 19 maj 2022, § 149.

Planområdet är beläget i Varberg mellan fästningsbadet och strandpromenaden, nedanför fästningens nordvästra hörn. Området är cirka 800 kvadratmeter stort och utgörs idag av en öppen grusad yta med en vågbrytare som skiljer det åt från havet. Marken ägs av kommunen.

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten för uppförandet av servicebyggnad med toaletter, duschar och omklädningsmöjligheter. Planen ska också möjliggöra att omgivande ytor tillsammans med servicebyggnaden skapar en mötesplats inom planområdet. All mark inom planområdet utgörs av allmän platsmark för att platsen ska vara fortsatt allmänt tillgänglig.

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.

Övervägande

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 paragrafen miljöbalken.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

4. Hamn- och gatunämnden, 2024-03-28

Beslut

Hamn- och gatunämnden beslutar att

1. tillstyrka granskningshandlingen gällande detaljplan för del av Getakärr9:1

Jäv

Cecilia Strömer, tillförordnad förvaltningschef, anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har den 1 februari 2024 översänt begäran om yttrande över granskningshandlingen gällande detaljplan för del av Getakärr 9:1 till bland annat hamn- och gatunämnden.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny servicebyggnad med toaletter, omklädningsmöjligheter och personalutrymme/förrådsutrymme i anslutning till fästningsbadet och strandpromenaden. Planen ska också möjliggöra att omgivande ytor tillsammans med servicebyggnaden skapar en ny mötesplats inom planområdet.

Planförslaget ger möjlighet till att uppföra en eller flera servicebyggnader med en total byggnadsarea på 130 kvadratmeter.

Beslutsunderlag

Arbetsutskottets beslut den 4 mars 2024, § 14.

Förvaltningens beslutsförslag.

Planbeskrivning, daterad 2024-01-03.

Plankarta med bestämmelser, daterad 2024-01-04.

Illustrationskarta, daterad 2024-01-25.

Övervägande

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.*

5. Kultur- och fritidsnämnden, 2024-03-26

Beslut

Kultur- och fritidsnämnden beslutar

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

Beskrivning av ärendet

Vid Fästningsbadet saknas offentliga toaletter och möjlighet att byta om avskilt. Detaljplanen prövar lämpligheten av att uppföra en servicebyggnad inom användningen ”torg” på platsen där Fästningspiren möter Strandpromenaden. Här vill kommunen även skapa en mötesplats med ytor för foodtrucks och mindre evenemang. Servicebyggnaden ska innehålla offentliga toaletter och möjlighet att byta om avskilt samt en utomhusdusch.

Varbergs fästning ligger invid planområdet. Fästningen är statligt byggnadsminne och en viktig och känslig kulturmiljö i området. Hänsyn är tagen till detta i utformning och gestaltning så att tillkommande bebyggelse och utemiljö underordnar sig fästningen till kulör och uttryck. Därför bedöms inga negativa konsekvenser avseende kulturmiljö.

I samrådsredogörelsen framkommer att både Riksantikvarieämbetet och Kulturmiljö Halland haft synpunkter på regleringen av byggnadens höjd och storlek. Till granskningen har totalhöjd och största byggnadsarea justerats nedåt, från 4 meter och 150 m² till 3,5 meter och 130 m².

Beslutsunderlag

1. Beslutsförslag 2 februari 2024
2. Planbeskrivning: Detaljplan för del av Getakärr 9:1.
Granskningshandling, upprättad 2024-01-03, Varbergs kommun.
3. Samrådsredogörelse - detaljplan för del av Getakärr 9:1. Dnr: SBK 2022–204, 2024-01-03

Övervägande

Eftersom justeringarna av planförslaget inte medfört några förändringar som berör nämndens tidigare överväganden negativt är en förändring av nämndens beslut inte nödvändigt. Ärendet överlämnas därför utan några synpunkter.

Jämlikhetsbedömning

Jämlikhetsbedömning har gjorts i samrådsskedet.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

6. Lantmäterimyndigheten, 2024-02-13

Lantmäterimyndigheten har erhållit förslag till detaljplan för granskningsyttrande och har inga synpunkter.

Kommentar: *Noteras.*

7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2024-02-29

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen beslutar att tillstyrka förslaget till detaljplan.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen vill vidare påtala att;

- miljöteknisk markundersökning bör genomföras för att utreda utfyllnadsmassorna från 1960-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.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret begär miljö- och hälsoskyddsnämndens (MHN) yttrande över förslag till detaljplan för fastigheten Getakärr 9:1.

I plan- och genomförandebeskrivningen anges det följande enligt nedan; Planområdet utgörs av en grusad yta mellan Fästningsbadet och strandpromenaden. Platsen består idag av en öppen grusad yta, nedanför

fästningens nordvästra hörn. Detaljplanen omfattar ett område om 777 m² som avgränsas av strandpromenaden i öster, vågbrytaren i väster och stranden i norr.

Syftet med detaljplanen är att syfta 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.

I samrådsskedet yttrade sig MHN enligt nedan;

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar tillstyrka förslaget till detaljplan. Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill vidare påtala att; 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.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en miljöteknisk markundersökning bör tas fram inför projekteringen av servicebyggnaden då massor bör undersökas inför eventuell masshantering under genomförandet.*

8. Räddningstjänsten, 2024-02-06

Räddningstjänsten Väst har tidigare yttrat sig i ärendet, dnr: 2022-000780 och dnr 2023-000593, utöver vad som tidigare har sagts har vi inget mer att erinra.

Kommentar: *Noteras.*

9. Varberg Energi AB, 2024-02-29

Eventuell flytt av Varberg Energis ledningar bekostas av exploitören.

Redaktionellt: Under "Fjärrvärme" på sidan 17 ändra gärna till: "Varberg Energi har fjärrvärmeledningar i området".

Utöver ovanstående har vi tagit del av planhandlingar samt utredningar och har inte några synpunkter.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Planbeskrivning justeras enligt synpunkt.*

10. Vatten & Miljö i Väst AB, 2024-02-28

Vatten och avlopp

Inget att erinra.

Avfallshantering

På anläggningen kommer det uppstå kommunalt avfall. Vivab kan inte hämta avfall från platsen med våra avfallsbilar, utan en intern hantering krävs så att avfallet förflyttas till befintligt avfallsutrymme i området.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. I planbeskrivningen står det på sidan 33 att 'Hamn- och gatuförvaltningen ansvarar för hämtning av avfall i området.'*

11. Riksantikvarieämbetet, 2024-02-05

RAÄ står fast vid de synpunkter som framförts i tidigare, bifogas, och kommer inte att yttra sig igen.

Sammanfattning

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 ekonomibyggnader 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 men föranleder ingen ändring av planförslaget.*

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att synpunkter som inkom under samrådet har hörsammats och lett till att planförslaget omarbetats, bland annat vad gäller reglering av byggrättens placering och höjd samt byggnadsarea. Inför granskningen togs även bestämmelsen om ändrad lovplikt för mindre byggnader bort.

12. SFV, 2024-03-13

Inledning

Statens fastighetsverk (SFV) har mottagit inbjudan till granskning av rubricerat förslag till ny detaljplan. Framtagandet av detaljplanen sker med standardförfarande. SFV yttrar sig som sakägare med grannfastighet till planområdet. SFV har tagit del av allmänt tillgängligt material på kommunens webbplats och också fått tillsänt sig fastighetsförteckningen.

SFV har tidigare yttrat sig över planförslaget under samrådsskedet, daterat 2023-09-15. SFV hade i stort inget att erinra mot föreslagen detaljplan men lämnade synpunkter kring att underhåll av fästningsmurarna inte hindras samt att utformningsförslaget "Familjen" är att föredra.

SFV:s uppdrag och fastigheter

SFV är en myndighet som förvaltar vissa delar av statens fasta egendom. SFV:s uppdrag beskrivs i myndighetens instruktion och årligt regleringsbrev. De fastigheter SFV ska förvalta är de som staten långsiktigt behöver för speciella ändamål, fastigheter som är av stort kulturhistoriskt värde för vilka staten har ett särskilt ansvar, fastigheter som under århundraden har tillhört kronan eller har donerats till staten.

SFV förvaltar cirka 4000 byggnader för olika användningar och en sjundedel av Sveriges markyta. SFV har ett långsiktigt förvaltningsperspektiv och många av SFV:s objekt är statliga byggnadsminnen (SBM) med Riksantikvarieämbetet som tillsynsmyndighet.

I anslutning till planområdet förvaltar SFV det statliga byggnadsminnet Varbergs fästning.

Sammanfattning

SFV:s tidigare synpunkter har huvudsakligen tillgodosetts.

SFV har i stort inget att erinra mot föreslagen detaljplan och hänvisar till synpunkter i samrådsyttrandet.

I handlingen finns två förslag på byggnader redovisade. SFV framhåller att det är viktigt att framtida underhåll av fästningsmurarna inte hindras av förändringarna.

Planförslaget

Det framgår av planbeskrivningen att 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.

I granskningshandlingens finns två förslag på byggnader redovisade. SFV framhåller att det är 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 föroringas. Därför bör byggnader inte ligga för nära murarna.

SFV noterar att kommunen svarat och tillgodosett framförda synpunkter om avstånd mellan murar och ny byggrätt.

I övrigt har SFV i stort inget att erinra mot granskningsförslaget av detaljplan och hänvisar till synpunkter i samrådsyttrandet.

Beslut

Detta yttrande har beslutats av direktör Annakarin Wiberg. Planarkitekt Maria Tognolina har varit föredragande. I handläggningen har också fastighetschef Johan Staberg, kulturarvsspecialist Hélène Hanes och enhetschef fastighetsrätt Jon Granstedt deltagit.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Inkomna yttranden

1. Okänd / anonym, 2024-02-21

Jättefint förslag om omklädning samt toalett invid fästningsbadet. Fin skiss av en framtida byggnad, som smälter väl in i miljön vid fästningen.

Kommentar: *Noteras.*

2. Matilda Ekman, arkitekt M.A.Arch, 2024-02-29

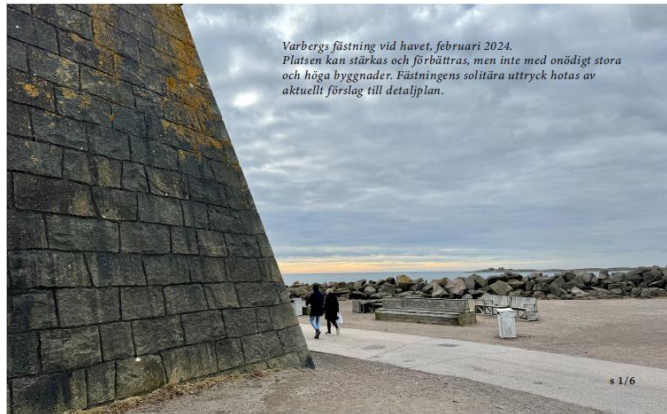
Förslaget till detaljplan innebär påtaglig skada på natur- och kulturvärden i en miljö med stor attraktionskraft för friluftsliv och turism.

Detaljplaneförslaget som nu är på granskning innehåller två byggbara områden; ett nordligt om ca 165 m², och ett sydligt om ca 215 m².

Underlaget saknar en illustrationsplan för förslag ”Kompassen”, men att döma av visualiseringarna torde den vara placerad på den norra ytan. Största möjliga cirkel som kan inskrivas inom denna yta är ca 80 m². Varför föreslås en BYA om 130 m² om det räcker med 80 m² för att inrymma de funktioner som behövs? Totalhöjden 3,5 meter motiveras inte i underlaget. Med en rumshöjd om 2,1 meter är det möjligt att sänka totalhöjden, vilket måste prioriteras framför att bygga beträdbart tak med frodig vegetation likt det Kompassen uppvisar. Bestämmelsen om totalhöjd bör kompletteras med en högsta tillåten plushöjd. Platsen idag definieras av fästningsmurarna i öster och vågbrytaren i väster. Mot sydväst är vågbrytaren så låg att man ser ut över havet. Strandpromenaden och stråket på fästningspiren möts här, det är en naturlig mötesplats.

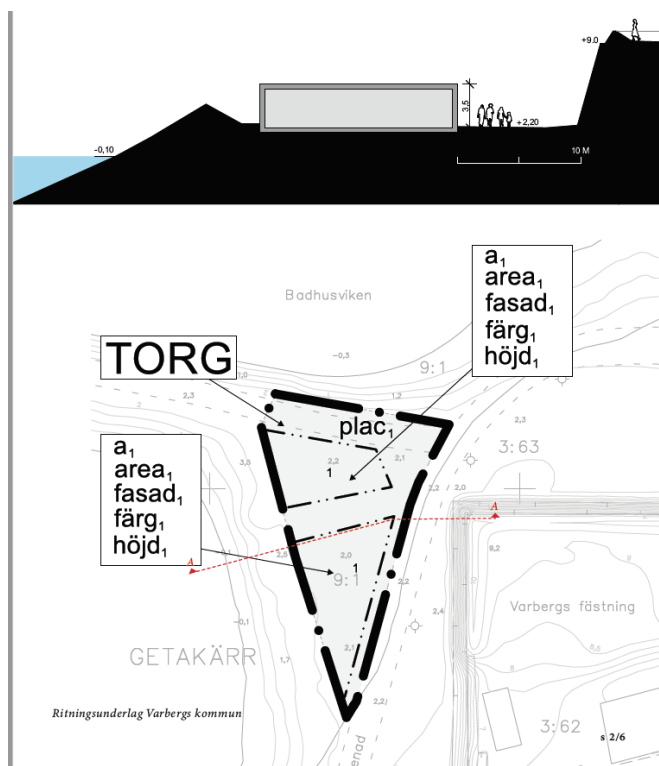
Detaljplaneförslaget innebär att byggnader placeras på den naturliga mötesplatsen i stället för att stärka det offentliga rum som redan finns. Byggnader riskerar att placeras mycket närmare fästningen än vad som är varsamt och respektfullt. Detaljplanen innebär mycket negativa konsekvenser för landskapsbilden och riksintresset för kulturmiljövården Varbergs fästning.

Ta det varsamt med denna historiska, betagande miljö.



Sektion a-a, skala 1:250 (a4)

Detaljplanen medger en byggnad med placering, utbredning och höjd enligt denna sektion. Detaljplanen utgör risk för förvanskning av området. Detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan på höga kultur- och naturvärden vid ett i lagen skyddat kustområde.

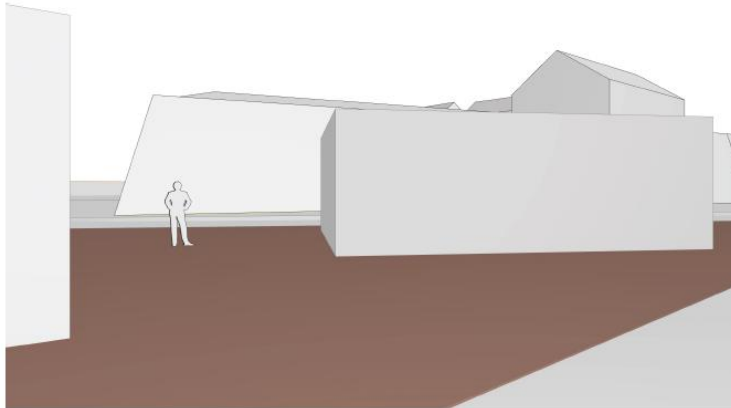


Volymstudie baserad på illustrationskartan

Detaljplanens medgivna byggrätt, inklusive illustrationskartans disposition av området, innebär en påtaglig förändring och förvanskning av kulturmiljön, trots att man på sida 19 i planbeskrivningen kan läsa att:

”Hänsyn har tagits till utformning och gestaltning av byggnad/er så att tillkommande bebyggelse och torgyta underordnar sig fästningen till kulör och uttryck.” och ”Planen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser på landskapsbilden.”

Nedan: Fästningens solitära uttryck förminskas av aktuellt detaljplaneförslag. Vyn österut visar hur servicebyggnader med toaletter och omklädningsrum står i vägen för i synnerhet fästningen, men även Badhusviken och Kallbadhuset.

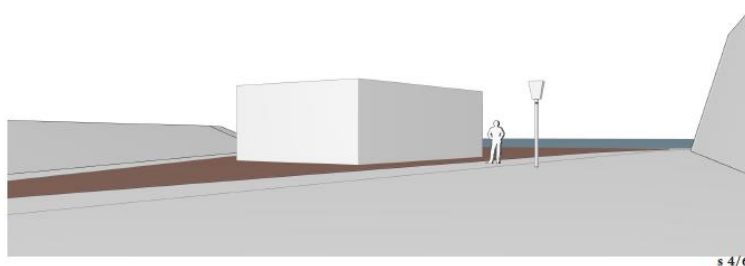




Två förslag på utformning av servicebyggnad (Fredblads arkitekter 2023-04-17).

Ovan: visualiseringar av Fredblads i planbeskrivningen sida 10.
Nedan: samma vy med illustrationskartan som modelleringsunderlag.
Vyn norrut, som alltså baseras på illustrationskartan, ger ett väsentligt annat intryck än de visualiseringar som presenteras i planbeskrivningen.
Varför saknas visualisering som motsvarar illustrationskartan?

Planen innebär påtaglig skada på landskapsbilden. Fästningens solitära uttryck förminskas.



Val av plats

Platsen ligger utsatt och en byggnad här måste konstrueras för fler aspekter av extremväder än översköljning och tillfällig översvämning. Ett par bilder efter stormen Gudrun 2005 visar på det.



Fotograf: okänd



Fotograf: okänd

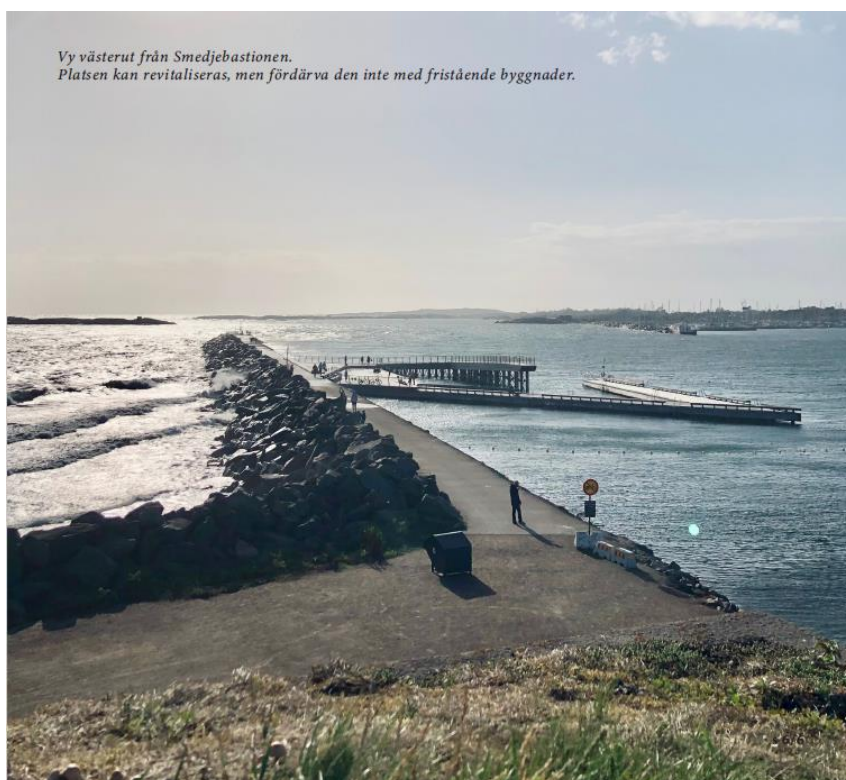
Varför omklädningsrum?

Volymen behöver minskas betydligt för att inte konkurrera med fästningen, samt flyttas så långt som möjligt från murarna. Att skippa omklädningsrum är ett sätt. Varför behövs det? Det har aldrig påtalats dylikt behov vid Ankaret, en annan stadsnära badplats. Har man tänkt igenom risken med att omklädningsrum blir ett tillhåll och kan kräva vakter med tillhörande kostnader?

FÖRSLAG

Bygg inget alls på denna plats! Trots siktlinjen från Tenaljen påverkas utsikten från Strandpromenaden och fästningen negativt. Om byggnaden ”måste” förläggas till denna plats, minimera den och placera den så att den konceptuellt tillhör vågbrytaren. Ett par gestaltungsprinciper är viktiga även om de inte regleras i detaljplanen:

Skorstenar och andra takinstallationer vändes utåt havet på lutande tak, eller på annat vis integreras i tak för att inte bli iögonfallande. Integrera toalettdörrar diskret i arkitekturen så att de inte vänds ut mot gångstråk och offentliga rum. Ta det varsamt med denna historiska, betagande miljö.



Kommentar: Synpunkterna noteras. Motivet till den reglerade totalhöjden förtydligas. Motivet till den reglerade byggnadsarean förtydligas. Motivet till användningsbestämmelsen TORG förtydligas. Detaljplanens syfte förtydligas.

Planförslaget är utformat för att möjliggöra viss flexibilitet i gestaltningen av den bebyggelse som ska uppföras på platsen. Detaljplanens syfte är inte att i detalj reglera placering och utformning.

De gestaltningsförslag som redovisas i planbeskrivningen har legat till grund för detaljplanens regleringar och har fungerat som stöd under arbetet med detaljplanen. I planbeskrivningen framgår det tydligt att det handlar om just förslag. Anledningen till att två olika förslag redovisas är för att understryka att detaljplanen inte reglerar en möjlig utformning utan flera.

Gällande synpunkt om val av placering finns det som komplement till planhandlingarna en förstudierapport (Hamn- och gatuförvaltningen, 2021-04-30) som redovisar hur servicebyggnadens placering bedömts inför att arbetet med ny detaljplan påbörjades. I samma förstudie redovisas bakgrunden till varför en servicebyggnad behövs i området.

Påverkan på siktlinjer i området har studerats och värderats under arbetet med detaljplanen och den samlade bedömningen är att planförslaget tar hänsyn till de viktigaste siktlinjerna i området.

Stadsbyggnadskontoret har bevakat frågan om påverkan på riksintresset för kulturmiljö och det statliga byggnadsminnet Varbergs fästning genom att samråda med länsstyrelsen och skicka förslaget på remiss till Statens Fastighetsverk, Riksantikvarieämbetet och Kulturmiljö Halland. Samtliga nämnda remissinstanser har inkommit med sina yttranden under både samråd- och granskningstid.

De bedömningar som Stadsbyggnadskontoret har redogjort för i planbeskrivningen samt i undersökningen angående påverkan på riksintresset för kulturmiljö, landskapsbild och det statliga byggnadsminnet Varbergs fästning kvarstår.

3. Privatperson, 2024-02-28

Tack för att ni beaktat våra synpunkter om siktlinjer i förslaget till detaljplan. Alltså att man måste kunna se havets obrutna horisontlinje. Både från Tenaljen på fästningen och även från Badhusplatsen/Tullhuset. Inte minst nu när man planerar att utveckla den platsen.

I underlaget visas två gestaltningsförslag. Vi inser att dessa bara är till för att ge en uppfattning av vad detaljplanen kan ge för möjligheter. Men samtidigt är det inte ovanligt att man senare väljer att arbeta vidare med något av förslagen.

Alltså vill vi framföra vår syn på Kompassen. Omedelbart när man ser dessa bilder så associerar man till bunkrarna på Jyllands västkust. Kompassens utformning skaver ögat och får tankar att flyga åt helt fel håll. Låt oss alla slippa det.



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

Förslag till ändringar

- Planbeskrivning justeras med redaktionella ändringar.

Kvarstående besvär

Följande har inte fått sina synpunkter under samrådet och/eller granskningen helt tillgodosedda:

Yttrande:

Länsstyrelsen i Hallands län

Riksantikvarieämbetet

Matilda Ekman

Framtagen av stadsbyggnadskontoret, Varbergs kommun