

§ 197

Dnr KS 2024/0506

**Antagande av detaljplan för del av Getakärr 3:46
samt del av Getakärr 9:1**

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

1. anta detaljplan för del av Getakärr 3:46 samt del av Getakärr 9:1, upprättad 2 september 2025.

Reservation

Mikael Bonde (VP), Håkan Cullberg (VP) och Bengt Johansson (24:7) reserverar sig mot beslutet.

Förslag till beslut på sammanträdet

Hanna Netterberg (M), Kent Norberg (S), Anki Herdell (KD) och Andreas Havasi (SD) föreslår bifall till kommunstyrelsens förslag.

Mikael Bonde (VP) och Bengt Johansson (24:7) föreslår avslag.

Beslutsordning

Ordförande ställer kommunstyrelsens och Mikael Bondes (VP) med fleras förslag om avslag mot varandra och konstaterar att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Omröstning begärs.

Kommunfullmäktige godkänner följande ordning:

Ja-röst för bifall till kommunstyrelsens förslag.

Nej-röst för bifall till Mikael Bondes (VP) med fleras förslag om avslag.

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag med 57 ja-röster och tre nej-röster.

Ledamot	Röst
Karl-Gunnar Svensson (KD)	Ja
Sven Andersson (M)	Ja
David Sandrén (M)	Ja
Andreas Havasi (SD)	Ja
Tobias Carlsson (L)	Ja
Morgan Börjesson (KD)	Ja

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Jeanette Qvist (S)	Ja
Lena Wennerström (C)	Ja
Agnes Hultén (V)	Ja
Bengt Johansson (24:7)	Nej
Mikael Bonde (VP)	Nej
Kent Norberg (S)	Ja
Hanna Netterberg (M)	Ja
Katarina Eiderbrant (S)	Ja
Monita Eriksson (SD)	Ja
Yvette Diaz (M)	Ja
Jenny Bolgert (S)	Ja
Tea Barkman (M)	Ja
Christian Persson (C)	Ja
Peter Stoltz (S)	Ja
Olle Hällnäs (SD)	Ja
Åse Craft Aronsson (M)	Ja
Elisabeth Mellgren (S)	Ja
Anton Él Raai (S)	Ja
Helen Alexborn (SD)	Ja
Marianne Nord Lyngdorf (L)	Ja
Eva Pehrsson-Karlsson (C)	Ja
Anki Herdell (KD)	Ja
Ann-Britt Jansson Bensköld (S)	Ja
Adam Havasi (M)	Ja
Erik Rask (S)	Ja
Jan-Olof Skoglund (SD)	Ja
Ingela Svensson (V)	Ja
Ulrika Eriksson (M)	Ja
Håkan Johannesson (S)	Ja
Harald Lagerstedt (C)	Ja
Peter Sjöholm (M)	Ja
Hanna Götz (SD)	Ja
Ing-Marie Berggren (S)	Ja
Filip Zackrisson (L)	Ja
Micael Åkesson (M)	Ja
Lennart Johansson (S)	Ja
Stig Berntsson (SD)	Ja
Catrin Andersson (S)	Ja
Anna Bengtsson (M)	Ja
Anu Majkvist (C)	Ja
Håkan Cullberg (VP)	Nej
Anders Friebe (S)	Ja
Håkan Gullberg (M)	Ja
Robert Petersson (SD)	Ja

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Daniel Karlsson (V)	Ja
Örjan Anger (M)	Ja
Katarina Sundvall (C)	Ja
Lena Persson (L)	Ja
Samka Lovic (S)	Ja
Lennart Isaksson (S)	Ja
Helen Ungberg (S)	Ja
Carlos Paredes (S)	Ja
Birgitta Sagdahl Wildtberg (S)	Ja
Clarence Jarlow (SD)	Ja

Beskrivning av ärendet

Planförslaget omfattar Tullhuset och Kallbadhuset som ligger vid Varbergs innerhamn i direkt anslutning till fästningen och Societetsparken.

Planförslaget syftar till att ändra användningen i detaljplanen från hamnverksamhet till centrumverksamhet (Tullhuset) och badanläggning (Kallbadhuset). I användningen centrum ryms bland annat hotell och restaurang.

Kommunstyrelsens arbetsutskott hade i granskningsskedet inget att invända mot förslag till detaljplan.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelsen 25 november 2025, § 228.

Arbetsutskottet 18 november 2025, § 402.

Beslutsförslag 30 oktober 2025

Byggnadsnämnden 23 oktober 2025, § 197.

Bilaga A Reservation VP Tullhuset.

Plankarta, 2 september 2025.

Planbeskrivning, 2 september 2025.

PM Dagvattenutredning Tullhuset, 10 oktober 2024.

Tullhuset – Kulturhistorisk utredning, 2017:12.

Kallbadhuset i Varberg – kulturhistorisk utredning, 2021:83.

Tullhuset – Antikvarisk konsekvensbedömning, 2024–67.

Miljöteknisk markundersökning på del av fastigheten Getakärr 3:46, 6 juli 2021.

Kompletterande miljöteknisk markundersökning, del av fastigheten Getakärr 3:46, 25 april 2025.

Geotekniskt PM, 26 mars 2025.

PM Uppdatering: Extremvattenstånd i Varberg, 6 november 2023.

PM Påverkan av extremvattenstånd och skyfall, 16 januari 2024.

PM Tillgänglighetsanalys vid skyfall och extremvattenstånd, 9 oktober 2024.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Klimat- och sårbarhetsbedömning, 14 maj 2024.

Detaljerad studie för skyfall och stigande hav inom planområde Västerport
etapp 1, 28 september 2020.

Undersökning, 27 september 2024.

Samrådsredogörelse, 8 maj 2025.

Granskningsutlåtande, 2 september 2025.

Övervägande

Planförslaget är inte förenlig med fördjupad översiktsplan för stadsområdet. Det aktuella området är i den fördjupade översiktsplanen utpekad som hamnområde vilket inte är i linje med den användning som föreslås. Planförslaget tas därmed fram med utökat förfarande.

Planförslaget möjliggör centrumanvändning för Tullhuset vilket innebär att hotell, restaurang med mera kan finnas i byggnaden. Kallbadhusets nuvarande användning säkerställs och genom planläggning möjliggörs en avstyckning. De båda byggnaderna hyser omfattande kulturhistoriska värden som beskrivs utförligt i planbeskrivningen samt tillhörande underlag. Plankartan reglerar vilka värden som ska beaktas och bevaras vid en utveckling av byggnaderna. Planförslaget möjliggör för en tillbyggnad av Tullhuset som ska underordna sig huvudbyggnaden och flyglarna samt anpassas till platsen. I tillbyggnaden tillåts inte tillfällig vistelse med hänsyn till risk för extremvattenstånd.

På grund av det utsatta läget med översvämningsrisk från havet har planförslaget anpassats genom att reglera lägsta golvnivå och begränsa användningen för att skydda utifrån risk för hälsa och säkerhet. Utrymningsväg för hotellet säkerställs genom markhöjning som regleras i exploateringsavtal.

En utveckling av området för föreslagen användning bedöms vara förenlig med 2 kapitlet 4–6 paragraferna plan- och bygglagen (2010:900). Marken bedöms ur allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet och bebyggelse inom fastigheterna bedöms kunna placeras och utformas med anpassning till platsens förutsättningar i form av stads- och landskapsbild, platsens kulturvärden samt utifrån risken för översvämning.

Förslaget har varit på granskning under tiden 5 juni 2025 till 26 juni 2025. Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtandet daterat 2 september 2025 redovisat inkomna yttranden.

I granskningsskedet är det främst Hallands kulturhistoriska museum och Statens fastighetsverk som har förmedlat synpunkter på tillgängligheten för transporter till och från fästningen. Detsamma gäller de två inkomna

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

yttrandena från sakägare. Bedömningen är att planförslagets påverkan på fästningen tillgänglighet är begränsad.

Vid en sammanvägd bedömning är uppfattningen att en detaljplanläggning för utveckling med centrumanvändning för Tullhuset och badanläggning för Kallbadhuset är lämplig.

Protokollsutdrag: Byggnadsnämnden

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Reservation

Detaljplan för del av Getakärr 3:46 samt del av Getakärr 9:1 (Tullhuset och Kallbadhuset)

Varbergspartiet reserverar sig mot beslutet att anta detaljplanen för Tullhuset och Kallbadhuset.

Motivering

Varbergspartiet anser att Tullhuset och Kallbadhuset är två mycket viktiga kulturhistoriska byggnader som ska bevaras i sitt nuvarande skick.

Båda byggnaderna är unika på olika sätt och utgör betydelsefulla delar av Varbergs identitet och historia.

Tullhuset är klassificerat som klass A på värdeskalan A–C, vilket innebär den högsta bevarandeklassen. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde avseende bland annat arkitektur, arkitekturhistoria, samhällshistoria och pedagogiskt värde.

Klass A, så kallad byggnadsminnesklass, innebär enligt bebyggelseinventeringen 2009 följande:

”Objektsvärde. Nationellt intresse. Omistlig. Skyddas genom PBL 8:13–14 §§ och 4:16 § (förvanskingsförbud, underhållskrav, rivningsförbud) eller som byggnadsminne enligt Kulturminneslagen.”

Kallbadhuset har samma A-klassning och därmed motsvarande höga kulturhistoriska värde.

Mot denna bakgrund anser Varbergspartiet att kommunen, genom sitt bolag VFAB, ska använda och vårda dessa byggnader på ett sätt som respekterar deras kulturarv.

Att i stället planera ett designhotell med en restaurangdel för cirka 200–250 sittplatser i en tillbyggnad kan inte anses vara förenligt med bevarandemålen.

Eftersom Tullhuset redan skyddas genom PBL:s bestämmelser om förvanskingsförbud, underhållskrav och rivningsförbud, finns det ingen anledning att upprätta en detaljplan med syfte att ”säkerställa bevarandet, anpassningen och utformningen”.

Detta skydd gäller redan enligt lag.

Byggnadens exteriör får inte förvanskas, och planerade tillägg såsom fler takkupor och en större utbyggnad står i direkt konflikt med den skyddsklassning som gäller.

Den planerade restaurangutbyggnaden är dessutom tänkt att placeras på en höjd av 2,5 meter över havet. Detta innebär en framtida risk, då stigande vattennivåer i hamnområdet kan komma att påverka området.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Det kan i sammanhanget noteras att kommunen säkerställt högre kajnivåer vid närliggande Campus och Västerport (minst 3,0 meter över havet).

Vidare innebär en omvandling av Tullhuset till ett hotell med 19 rum att omfattande tekniska installationer för VVS, el, ventilation och brandskydd måste göras. Dessa ingrepp riskerar att skada byggnadens kulturhistoriska värde och står inte i överensstämmelse med gällande skyddsbestämmelser. Detaljplanen omfattar även Kallbadhuset, som enligt förslaget ska ingå i hotellverksamheten. Det innebär att tillgängligheten för allmänheten kommer att försämrats, samtidigt som prisnivån för badande sannolikt kommer att öka.

Vi menar också att man riskerar indirekt Varbergs kommuns ekonomi genom att ta denna risk. Verkligheten som finns runt hörnet med tomma restauranger höst, vinter, tidig vår, (förutom i jultider) visar på att marknaden med ytterligare en restaurang med 200 sittplatser inte finns i Varberg.

När en byggnad är klassad som Klass A innebär de inte bara att den är värdefull -det innebär att vi som kommun har ett särskilt ansvar att säkerhetsställa att dess kulturhistoriska betydelse inte försvagas. Att tillåta en omfattande ombyggnad till ett designhotell riskerar att stå i direkt konflikt med det ansvaret.

Sammanfattning

Varbergspartiet motsätter sig därför detaljplanen i dess nuvarande utformning.

Vi anser att Tullhuset och Kallbadhuset ska bevaras som kulturhistoriska byggnader i enlighet med gällande skyddsbestämmelser, och inte omvandlas till hotell- och restaurangverksamhet.

Varbergspartiet

Mikael Bonde, Håkan Cullberg

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------