

Planbeskrivning



Detaljplan för del av Getakärr 3:46 samt del av Getakärr 9:1

Laga kraft 2026-02-09

Diarienummer: SBK-2018-468

Dokumentansvarig avdelning: Planavdelningen



**VARBERGS
KOMMUN**

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger vid innerhamnen i västra delen av centrala Varberg, drygt 500 meter väster om Stora torget och i direkt anslutning till fästningen, Badhusplatsen och Societetsparken. Planläggningen syftar till att pröva lämpligheten av att möjliggöra för hotell- och restaurangverksamhet i det befintliga Tullhuset. Även Kallbadhuset ingår i planområdet i syfte att möjliggöra för en fastighetsreglering. Planområdet är uppdelat i två delar och omfattar sammanlagt en yta om ungefär 3000 m² och består av fastigheterna Getakärr 3:46 samt del av Getakärr 9:1.

Konsekvensen av detaljplanen är att det möjliggörs för en ändrad användning av Tullhuset samt en tillbyggnad. För Kallbadhuset säkerställs befintlig användning och en avstyckning möjliggörs. För båda byggnaderna säkerställs deras höga kultur- och arkitekturhistoriska värden genom olika planbestämmelser.

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

Detaljplanen är inte förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Detaljplanen handläggs därför med utökat förfarande.

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för del av Getakärr 3:46 och del av Getakärr 9:1
Kommunens diarienummer	SBK-2018-468
Hänvisning till beslutsprotokoll	2025-12-09 KF § 197
Detaljplan påbörjad	2020-08-09
Detaljplan laga kraft	2026-02-09

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-09-02
- Plankarta, 2025-09-02
- Samrådsredogörelse, 2025-05-08
- Granskningsutlåtande, 2025-09-02
- Grundkarta, 2025-09-02
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2025-04-29
- Undersökning, 2024-09-27

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 2020-09-08 och upprättas med **utökat förfarande** 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).

Utökat förfarande

Utökat förfarande ska tillämpas för ett förslag till detaljplan när standardförfarandet inte kan användas. Det utökade förfarandet ska användas om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. När utökat förfarande tillämpas ska kommunfullmäktige anta planen.

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
Planförslag	6
Detaljplanens syfte	6
Detaljplanens omfattning och lokalisering	6
Genomförandetid	7
Befintligt	7
Allmän plats	8
Kvartersmark	9
Planbestämmelser	18
Användning av mark	18
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	18
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	18
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	23
Genomförandefrågor	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Mark- och utrymmesförvärv	26
Organisatoriska frågor	26
Tekniska frågor	27
Ekonomiska frågor	27
Prövning enligt annan lagstiftning	28
Konsekvenser	30
Fastigheter och rättigheter	30
Kulturmiljö	31
Natur	32
Miljö	34
Hälsa och säkerhet	35
Sociala	36
Riksintresse	37
Trafik	37
Planeringsunderlag	39
Kommunala planeringsunderlag	39
Utredningar	39
Planeringsförutsättningar	41
Kommunala planeringsförutsättningar	41
Riksintressen	42
Miljökvalitetsnormer	43
Geotekniska förhållanden	43
Hydrologiska förhållanden	44
Fysisk miljö	45
Trafik	52
Service	53
Kulturmiljö	53
Miljö	55
Hälsa och säkerhet	57

Sociala.....	62
--------------	----

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 syfte

Detaljplanläggning av del av fastigheten Getakärr 3:46 och del av fastigheten Getakärr 9:1 syftar till att möjliggöra för hotell- och restaurangverksamhet i det befintliga Tullhuset samt att möjliggöra för en utbyggnad av den befintliga byggnaden mot sydväst. Även Kallbadhuset ingår i planområdet med syftet att möjliggöra för en avstyckning. Med hänsyn till platsens förutsättningar i den kulturhistoriskt värdefulla miljön säkerställs bevarandet av den befintliga bebyggelsen samtidigt som det ställs höga krav på anpassning och utformning av tillbyggnaden. Syftet med detaljplanen är också att säkra framkomligheten till Tullhuset vid extremväder samt att anpassa bebyggelsen med hänsyn till klimatförändringar.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget vid Varbergs innerhamn i direkt anslutning till fästningen, Badhusplatsen och Societetsparken. Strax norr om planområdet ligger det planerade utbyggnadsområdet Västerport.

Planområdet är uppdelat i två delar, dels Tullhuset, dels Kallbadhuset. Byggnaderna ligger idag inom två större fastigheter Getakärr 3:46 respektive Getakärr 9:1. Byggnaderna föreslås styckas av i egna fastigheter enligt detaljplanens avgränsning. För båda byggnaderna har visst mark- och/eller vattenområde tagits med för att ge de planerade fastigheterna lämpliga avgränsningar.



Figur 1. En översiktskarta som visar det aktuella planområdets läge i Varberg med röd cirkel.



Figur 2. En karta som visar planområdets utbredning.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag då planen vunnit 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

Den befintliga miljön är en av Varbergs mest välbesökta platser. Här rör sig såväl besökare som varbergare då det finns många målpunkter i området. Det är också här som Varbergs strandpromenad idag har sin entré.

Tullhuset och Kallbadhuset är båda befintliga byggnader. Byggnaderna har i sig höga kulturhistoriska värden vilka är starkt sammankopplade med miljön som helhet. Tullhuset minner om hamnverksamheten medan Kallbadhuset är en levande del av Varbergs historia som turistmål och kurort.

Kallbadhuset används fortfarande som badhus med ett litet café. Tullhuset nyttjas idag som kontor.



Figur 3. Vy över befintligt Tullhus och Kallbadhus med strandpromenaden till vänster i bild.
Fotograf: Natalie Greppi

Allmän plats

Inom planområdet finns ingen allmän plats.

Tullhuset är dock omgärdat av mark som upplevs som allmän plats på alla sidor. I väster gränsar det mot Badhusplatsen som fungerar som ett torg. På motsatt sida av Badhusplatsen ansluter bryggan, som leder ut till Kallbadhuset. Marken ägs av Varbergs kommun men är planlagd som kvartersmark för hamnändamål.

Området är en viktig plats i Varberg för många invånare, besökare och verksamheter. Badhusplatsen utgör en central mötesplats och är samtidigt en nod för att koppla samman populära stråk som leder besökaren vidare till nästa målpunkt. Platsen ligger i anslutning till gästhamnen, Strandpromenaden, fästningen, Fästningsbadet, Societetsparken, Mattorget och Campus, samtidigt som den knyter an till framtida område för Västerport. Det för med sig ett stort behov av att tillgodose och upprätthålla en viss service samt en attraktiv utomhusmiljö att uppleva.

På och runt om platsen finns flera byggnader med kulturhistoriskt värde. Detta tillsammans med närheten till havet gör Badhusplatsen till en viktig del i Varberg som destination.

Karaktären präglas av de kulturhistoriska byggnaderna och havet. Att bibehålla vyer och valet av material är viktiga på och kring platsen. Det är även viktigt att byggnaderna, Tullhuset och Kallbadhuset, bidrar till upplevelsen av platsen och görs tillgängliga för allmänheten.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

Grönstruktur

Planområdet omfattar ingen allmän plats med grönstruktur eller natur.

Trafik

Planområdet omfattar ingen allmän plats för trafikändamål.

Kvartersmark

Förgårdsmark

I anslutning till Tullhuset planläggs förgårdsmark längs med två av byggnadens fasader för att möjliggöra för ytor för cykelparkering, dagvattenmagasin och utrymning. De båda befintliga entréerna ansluter till förgårdsmarken i nordost och i sydost. Förgårdsmarken mot sydost ligger idag på markhöjder om cirka +2,0 meter över nollplanet och föreslås höjas upp till +2,5 meter över nollplanet för att utgöra utrymningsväg vid högvattenhändelse. Läs mer under avsnitt *Klimatanpassning* i kapitlet *Planförslag*.

Bebyggelse

Tullhuset

Tullhuset föreslås genom detaljplanen omvandlas till hotell och restaurang. För restaurangdelen föreslås en utökad byggrätt i en våning om ungefär 190 kvm byggnadsarea. Byggnadsarea innebär den yta som en byggnad upptar på marken.

Tullhuset planläggs med två olika användningar. Inom den nordöstra delen av befintlig byggnad möjliggörs för användning C – Centrum. Inom användning Centrum tillåts flera typer av verksamheter såsom exempelvis butik, restaurang, kontor, bibliotek, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för exempelvis samlingslokaler, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård. Befintlig högdelen av Tullhuset samt en mindre del av befintlig flygel är tänkt att inrymma hotellverksamhet. Inom den sydvästra delen av befintlig byggnad (flyglarna) och inom tillkommande byggrätt möjliggörs användning C₁ – Centrum med undantag av tillfällig vistelse. Här tillåts alla verksamheter som ingår i Centrum förutom tillfällig vistelse såsom hotell eller vandrarhem.

Den föreslagna tillbyggnaden placeras i entréplan utmed Tullhusets sydvästra fasad. Förslaget innebär även att den del av det befintliga Tullhuset som uppfördes mellan flyglarna på 1920-talet, ersätts med den nya tillbyggnaden. Huvudentrén på den nordöstra sidan av befintlig byggnad är tänkt att fungera som hotellentré. Leveranser sker via entré mot sydost. Se fler illustrationer av föreslagen tillbyggnad under kapitel *Konsekvenser*.

Tullhusets befintliga källare föreslås utföras och utformas så att byggnadens konstruktion inte tar skada vid eventuell översvämning. Exempelvis föreslås entrén mot nordost och befintliga ventiler översvämningssäkras för att översvämmande vatten inte ska nå källaren.

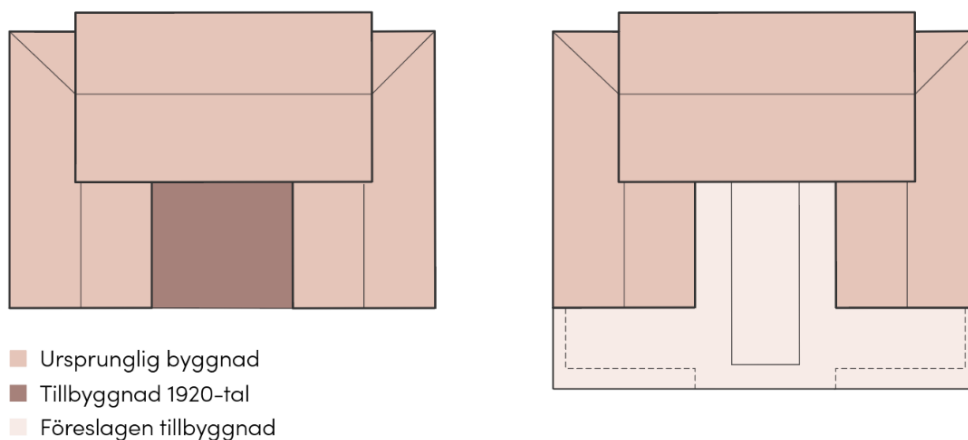


Figur 4. Bilden är en illustration av föreslagen tillbyggnad till Tullhuset och är framtagen av Okidoki Arkitekter.

Gestaltning, kulturmiljö och bevarande

Tullhuset uppfördes 1883 och har dokumenterat höga kulturhistoriska värden. Byggnaden har under åren genomgått ett antal om- och tillbyggnader. Den ursprungliga byggnaden skyddas i detaljplanen med rivningsförbud i syfte att bevara byggnaden. Mellan flyglarna finns en del som uppfördes under 1920-talet. Denna del omfattas inte av rivningsförbudet.

Den utökade byggrätten på Tullhusets sydvästra sida ska utformas med hänsyn till kulturhistoriska värden kopplade till såväl den befintliga byggnaden som till miljön runtomkring. Genom anpassning i volym och material ska tillbyggnaden upplevas reversibel och underordnad det ursprungliga Tullhuset. Tillbyggnadens huvudsakliga volym regleras till en lägre totalhöjd än takfoten på den ursprungliga byggnadens flyglar. Tillbyggnadens lanternin tillåts sticka upp något högre, men får inte störa de befintliga fönsteröppningarna på andra våningen. Vidare regleras att tillbyggnadens fasadmateriäl ska vara av glas, trä eller metall samt att minst 70 % av fasadens vertikala indelning ska vara av glas för att skapa ett transparent uttryck. Den synliga delen av sockeln ska vara av natursten och taket ska vara av falsad plåt. Målade ytor samt tak ska ha kulörer som anpassas till kulturmiljön och den befintliga byggnaden.



Figur 5. Illustration som schematiskt redovisar Tullhusets uppbyggnad samt föreslagen tillbyggnad.

Vid om- och tillbyggnader och ändringar ska byggnadens kulturhistoriska värden tas tillvara och dess karaktärsdrag beaktas, enligt de allmänna varsamhetskraven i plan- och bygglagen kapitel 2 § 6 och 8 § 7. Dessa preciseras i planen genom varsamhetsbestämmelser (k). De karaktärsdrag som är särskilt viktiga för byggnadens kulturhistoriska värde och som ska bibehållas framgår av den kulturhistoriska utredning som tagits fram för Tullhuset i samband med planarbetet (Kulturmiljö Halland, 2017:12). Generellt lyfter utredningen att man i samband med förändringar alltid bör koppla in antikvarisk sakkunnig i ett tidigt skede. Denne kan då i god tid avgöra om en åtgärd är lämplig ur kulturhistorisk synvinkel eller behöver modifieras/utgå. Oftast går det att hitta lösningar som inte påverkar det kulturhistoriska värdet negativt. Utgångspunkten för ett lyckat resultat är den befintliga byggnaden med dess historik, material, uppbyggnad och karaktär.

I den konsekvensbedömning som har tagits fram efter den kulturhistoriska utredningen från 2017 gör Kulturmiljö Halland vissa revideringar av sina ställningstaganden. Utifrån konsekvensbedömningens ställningstaganden möjliggör detaljplanen för en utökat bygggrätt i form av en tillbyggnad till Tullhuset samt ett utökat antal takkupor på Tullhusets högdal, vilket inte är i linje med den kulturhistoriska utredningen från 2017.



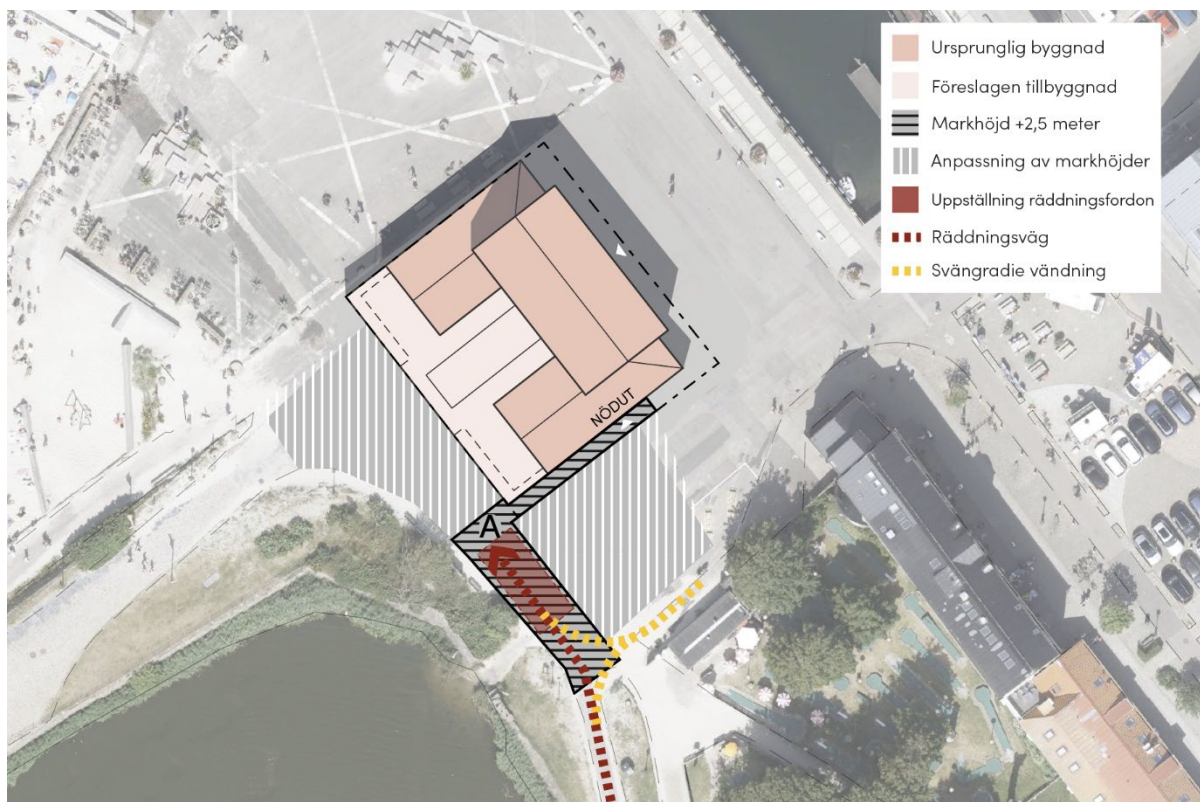
Figur 6. Bilden är en illustration av föreslagen tillbyggnad till Tullhuset och är framtagen av Okidoki Arkitekter.

Klimatanpassning

Tullhusets placering i nära anslutning till havet gör att byggnaden är utsatt för risker kopplat till stigande havsnivåer och extremväder. Då Tullhuset föreslås omvandlas till hotell med övernattande gäster behöver detaljplanen säkerställa människors hälsa och säkerhet kopplat till framtida extrema högvattenhändelser.

Den allmänna platsen på Tullhusets sydvästra sida ska vid en högvattenhändelse vara framkomlig för räddningsfordon för att kunna utrymma hotellgäster i Tullhuset (se yta A i figur 6). Utifrån prognoserna för extremvattenstånd i utredningen behöver angöringsvägen till år 2150 ligga på en höjd om minst +2,5 meter över angivet nollplan för att vara framkomlig för räddningsfordon.

Genomförandet av markhöjningen för yta A säkerställs genom exploateringsavtal.

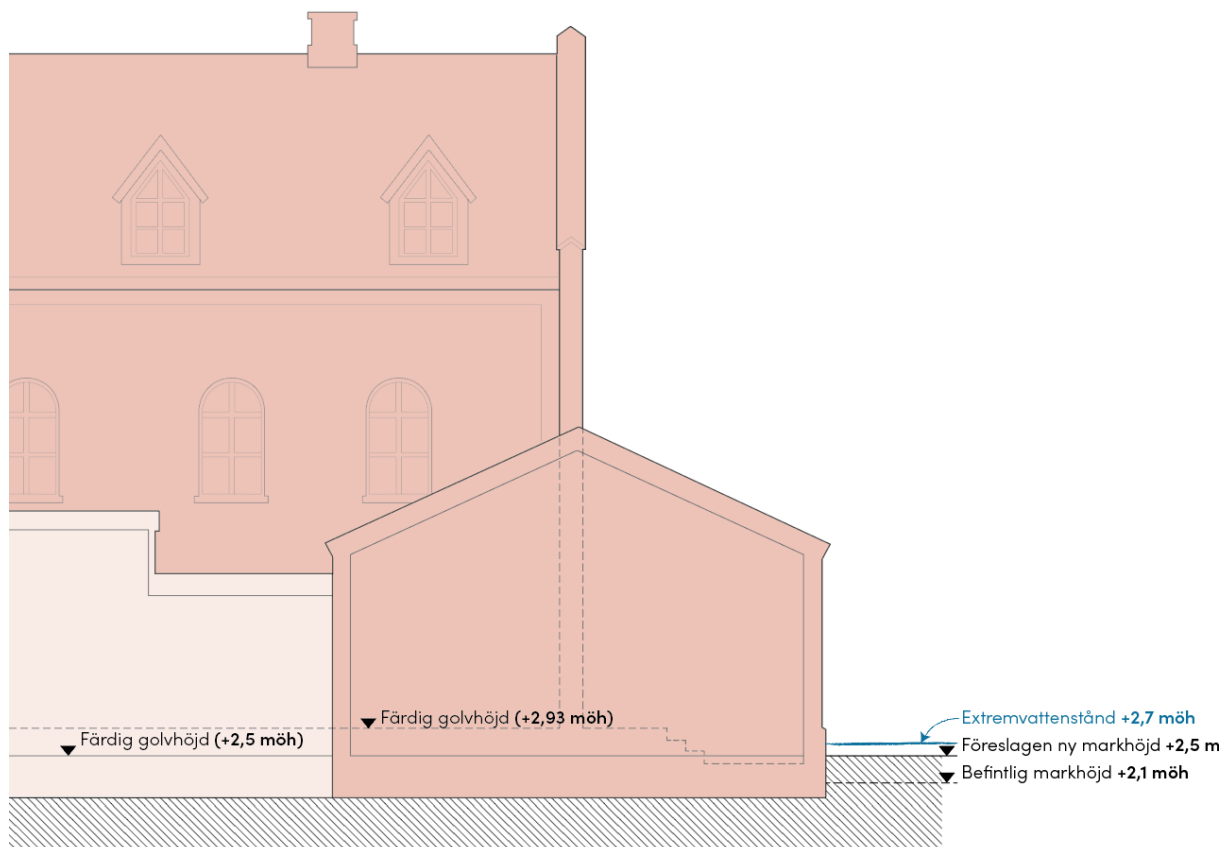


Figur 7. Illustration av föreslagna förändringar av markhöjder i anslutning till Tullhuset för att säkerställa utrymning vid en högvattenhändelse.

I de delar av Tullhuset där tillfällig vistelse möjliggörs (C) och där människor kommer att vistas även nattetid regleras den lägsta nivån för färdigt golv till +2,93 meter över angivet nollplan. Detta är den befintliga golvnivån på Tullhusets entréplan och bedöms vara en säker nivå sett till prognoser för havsnivåhöjning och extremvattenhändelser (se vidare under *Planeringsförutsättningar*, avsnitt *Översvämning*). Inom användning C riskerar Tullhuset inte att översvämmas under åren fram till 2150 enligt utredningarnas prognoser.

I de delar av Tullhusets byggrätt som inte tillåter tillfällig vistelse (C₁) regleras lägsta nivå för färdigt golv till en lägre nivå, +2,5 meter över angivet nollplan. Motivet till detta är att möjliggöra för en restaurangdel som i höjd anpassas till den angränsande allmänna platsens marknivåer. Genom den lägre nivån för färdigt golv kan tillbyggnaden förhålla sig varsamt till den känsliga kulturmiljön. Den lägre golvnivån ökar möjligheten att tillgänglighetsanpassa tillbyggnaden utan att behöva placera ramper eller liknande konstruktioner på Badhusplatsen.

Sammantaget ger det förutsättningar för byggnaden att bjuda in till samspel med den omgivande allmänna platsen på ett tydligare sätt än idag och bättre bidra till det omgivande torget. Tillbyggnadens reglerade lägsta nivå för färdigt golv säkerställer att omgivande mark kan höjas upp till en nivå som säkrar räddningsfordons framkomlighet vid extremvattenhändelse enligt prognosen.



Figur 8. Illustration av reglerade nivåer för färdigt golv och relationen till anslutande mark.

Enligt prognosen i utredningen nås dessa kritiska nivåer för extremvattenstånd över +2,5 meter först cirka år 2100. Det betyder att tillbyggnaden vid en högvattenhändelse kan stå i vatten under en begränsad tid. En extrem högvattenhändelse beräknas kunna pågå i upp till 24 timmar. Den lägre nivån för färdigt golv bedöms tillräcklig för att skydda tillbyggnaden från översvämning fram till år 2100.

Eftersom byggnaden förväntas klara sig utan skydd fram till år 2100 lämnar detaljplanen öppet för fastighetsägaren att hantera detta exempelvis genom att tillbyggnaden uppförs i ett material som tål att stå i vatten under en extrem högvattenhändelse. En annan lösning är att planera för ett objektsskydd som kan skydda byggnaden tillfälligt då havet svämmar över. Ett tredje alternativ är att tillbyggnaden, delvis eller som helhet, redan från början utformas för en kortare förväntad livslängd än dagens standard. Det kan åstadkommas genom att exempelvis välja konstruktion och material som underlättar att delar successivt kan ersättas eller att hela tillbyggnaden kan demonteras och återbrukas. Detaljplanen reglerar ingen högsta nivå för färdigt golv vilket även möjliggör för en högre golvnivå när behovet aktualiseras.



Figur 9. Foto av Tullhuset från söder. Fotograf: Natalie Greppi (bilden är beskuren).

Kallbadhuset

För Kallbadhuset föreslås användning R₁ – Badanläggning. Ingen utökad byggrätt ges utöver befintlig byggnad. Motivet till det är att byggnadens funktion och karaktär ska bevaras. Byggnadens funktion är starkt sammankopplad med dess kulturmiljövärden och rekreationsvärden. Även bryggan som leder från land (Badhusplatsen) till Kallbadhuset regleras inom samma användning. Detta möjliggör att hela byggnaden inklusive bryggan kan avstyckas som en egen fastighet.



Figur 10. Foto av Kallbadhuset och delar av Barnens badstrand. Fotograf: Natalie Greppi

Gestaltning, kulturmiljö och bevarande

Kallbadhusets kulturmiljövärden säkerställs genom planbestämmelser som reglerar rivningsförbud, varsamhet och utformning. Exteriört ska byggnaden bevaras i sin nuvarande volym och karaktär. Mindre förändringar interiört kan tillåtas i den mån de stödjer byggnadens funktion som badanläggning.

Nedan listas antikvariska rekommendationer som formulerats i den kulturhistoriska utredning som tagits fram för Kallbadhuset i samband med planarbetet (Kulturmiljö Halland, 2021:83). I *kursiv text* anges om/hur planbestämmelse säkerställer detta.

Antikvariska rekommendationer från kulturhistorisk utredning Kallbadhuset:

- Byggnadens exteriör bör i huvudsak lämnas oförändrad, men mindre justeringar kan vara möjliga under förutsättning att de görs med stor hänsyn till byggnadens karaktär. *Planbestämmelsen k₁ samt r₁ syftar till att säkerställa detta.*
- Förändringar som syftar till att återskapa äldre utseende bör vara möjliga. Detta kan t.ex. avse omklädningshytternas dörrar, borttagna tornspiror eller spaljéerna som skiljer bassängerna.
- Bassängernas bryggor bör i stora drag se ut som idag, men utrymme finns för förändring gällande storlek och trappor. Bryggorna längs byggnadens framsida bör ha samma storlek samt utförande på räcke som idag. Möjligheten att återskapa räckets ursprungliga färgsättning bör ses över vid ommålning. *Planbestämmelsen k₃ syftar till att säkerställa detta.*
- Fasta snickerier och återskapad inredning av kulturhistoriskt värde interiört bör behållas enligt befintligt utseende. Detta avser:
 - Caféets tak- och väggpaneler, fönster och dörrar med foder, golv, trappa, trappräcken och jugendarmaturer.
 - Omklädningsrummens tak- och väggpaneler, dörrar och fönster med foder, bänkar samt armaturer.
 - Samvarorummens tak- och väggpaneler, trappor, trappräcken och golv.
 - Färgsättningen av ovanstående rum.*Planbestämmelsen k₅ syftar till att säkerställa detta.*
- Byggnaden bör även fortsättningsvis användas som badhus med uppdelningen damer/herrar. Kompletterande verksamheter kan inrymmas under förutsättning att hänsyn tas till byggnadens värdebärande delar. *Planbestämmelsen R₁ syftar till att säkerställa befintlig användning med kompletterande verksamheter.*
- Förändringar, tillägg samt underhåll bör ske i samråd med antikvarisk expertis. *Planbestämmelsen a₁ syftar till att säkerställa hantering av utvändigt solavskärmning.*

Grönstruktur

Det tillförs ingen grönstruktur inom planområdet.

Ekosystemtjänster

Områdets höga värde för kulturella ekosystemtjänster bevaras och säkerställs genom detaljplanens regleringar. Inga nya ekosystemtjänster tillförs.

Strandskydd

Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i 7 kap miljöbalken, och i 4 kap. plan- och bygglagen. De områden där strandskyddet upphävs bedöms sammanfattningsvis sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Byggrätt i föreslagna lägen 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.

Strandskyddet föreslås upphävas i sin helhet för kvartersmarken inom detaljplanen.

Särskilda skäl för prövning av upphävande av strandskydd är enligt nedan:

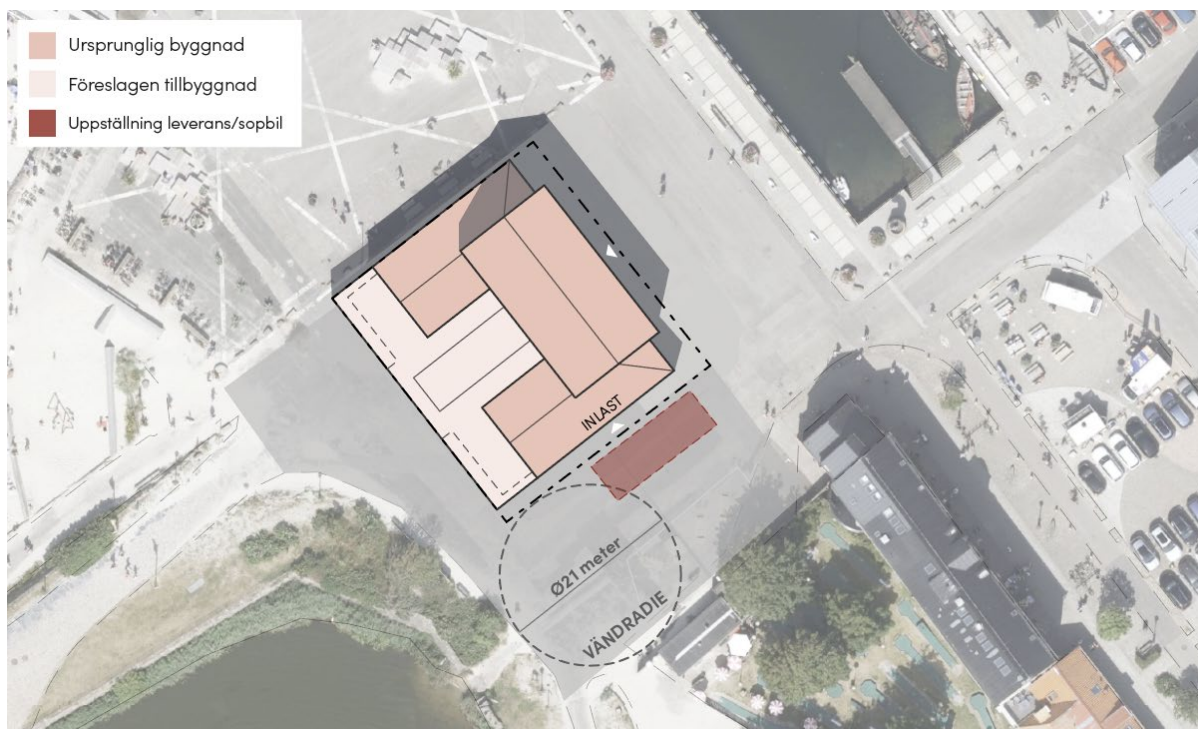
- Planområdet är redan ianspråktaget.
- Kallbadhuset med sin funktion måste ligga vid vattnet och är befintligt.
- Befintliga byggnader föreslås utvecklas med tillkommande verksamheter och kan inte expandera utanför strandskyddat område.

Trafik

Verksamheterna i Tullhuset och Kallbadhuset alstrar trafik både i form av leveranser, verksamma och besökare. För Kallbadhuset tillkommer ingen ökad trafikalstring jämfört med nuläget då verksamheten förblir densamma. Tullhusets beräknas alstra viss tillkommande trafik jämfört med nuläget i form av leveranser, restaurangbesökare och hotellgäster.

Angöring

Leveranser till och från Tullhuset liksom sopbil och liknande större fordon ska angöra Tullhuset via den sydöstra entrén och nyttja marken mellan befintligt Tullhus och Societetsparken. Här finns möjlighet att vända runt utan backrörelser i enlighet med Avfall Sveriges *Handbok för avfallsutrymmen*. Läs vidare gällande angöring till fästningen under rubrik *Trafik* i kapitlet *Konsekvenser*.



Figur 11. Illustration av föreslagen trafiklösning för leveranser, sopbilar och liknande större fordon till Tullhuset. Även större leveranser till fästningen kan vända här.

Parkering

Bilparkering

I den parkeringsutredning som tagits fram i samband med planarbetet föreslås 0,5 bilparkeringsplatser per hotellrum. Det ger ett behov av 9 bilparkeringsplatser som är möjliga att använda dygnet runt. Dessa löses i parkeringshus Briggen som ligger drygt 200 m öster om planområdet och säkerställs genom servitut. En tillgänglighetsplats krävs för hotellet och föreslås anläggas på allmän platsmark vid Tullhusets nordöstra sida.

Restaurangens parkeringsbehov bedöms vara 8 bilparkeringar baserat på gällande parkeringsnorm och en total BTA (bruttoarea) om 400 m² restaurangyta. Dessa löses genom samnyttjande av parkeringsplatser i parkeringshus Briggen. De flesta restauranggäster bedöms nyttja parkering på intilliggande Hamnplan eller i Sjöallén i mån av plats.

Parkering för Kallbadhusets besökare löses idag genom de allmänna parkeringsplatser som finns i området. Parkeringsutredningen bedömer att behovet täcks idag genom befintliga parkeringsplatser och att behovet inte förändras med anledning av detaljplanen.

Cykelparkering

Baserat på kommunens gällande parkeringsnorm är behovet för planerad hotellverksamhet 8 cykelparkeringar. För Kallbadhusets verksamhet är behovet 7 cykelparkeringsplatser. Samtliga platser avses lösas genom att nyttja befintliga allmänna cykelparkeringsplatser i området.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

I samband med ombyggnation ska förbättringar för dagvattenhanteringen kring Tullhuset göras avseende fördröjning och rening. Inom Tullhusets förgårdsmark mot sydost och mot nordost finns utrymme att anlägga lösningar för fördröjning. Fördröjning ska ske utan infiltration på grund av risken att markföroreningar transporteras vidare till recipient.

Fjärrvärme

Planförslaget påverkar befintliga ledningar för fjärrvärmenätet vilka avses flyttas som en följd av planförslaget.

Avfallshantering

Avfallshantering för verksamheter inom planområdet ska ske inom respektive fastighet. För utsortering finns gällande lagstiftning, vilket innebär att matavfall, restavfall och förpackningar ska sorteras ut. Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna ska följas. I Boverkets byggregler finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som skall tillämpas. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning, gångavståndet ska inte vara längre än 10 meter.

Brandvatten

Det finns en brandvattenpost i nära anslutning till planområdet som behöver flyttas som en följd av planförslaget.

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

Kvartersmark

C (Centrum) - Användningen Centrum används för områden som har behov av en kombination av olika verksamheter som handel, service, kontor eller andra verksamheter med behov av att ligga centralt. Motivet till användningen är att möjliggöra för en bredd av användningar som inryms inom användningen. Detaljplanen syftar till att inom användningen Centrum möjliggöra för tillfällig vistelse (hotell). Motivet till användningen är även att möjliggöra för en bredd av publika verksamheter för att detaljplanen ska hålla över lång tid.

C₁ (Centrum, med undantag av tillfällig vistelse) – Användningen Centrum används för områden som har behov av en kombination av olika verksamheter som handel, service, kontor eller andra verksamheter med behov av att ligga centralt. Användningen C₁ är preciserad för att utesluta tillfällig vistelse inom tillbyggnaden och större delen av Tullhusets befintliga flyglar. Motivet till den preciserade användningen är att dessa delar av byggnaden föreslås få en lägre färdig golvhöjd, som inte bedöms lämplig för tillfällig vistelse med hänsyn till byggnadens utsatta läge vid en extrem högvattenhändelse. Motivet till användningen är även att möjliggöra för en bredd av publika verksamheter för att detaljplanen ska hålla över lång tid.

R₁ (Badanläggning) - Användningen Besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Användningen är preciserad för att avgränsa användningen till en den specifika funktionen Badanläggning. Motivet till användningen är att bibehålla byggnadens historiska och aktuella funktion som kallbadhus. Genom preciseringen begränsas användningen till badanläggning då platsen inte bedöms lämplig för andra typer av besöksanläggningar. Inom användningen tillåts funktioner som kompletterar badanläggningens verksamhet såsom café, personalutrymmen, mindre mötesrum och behandlingsrum. Kallbadhusets brygga, som ansluter till den allmänt tillgängliga marken på Badhusplatsen, ingår i användningen då den är en del av badanläggningens funktion. Bryggan ska fortsatt vara tillgänglig för allmänheten, liksom marken under bryggan, som är en del av den allmänt tillgängliga stranden.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt – Bestämmelser om upphävande av strandskydd används för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen. Motivet till bestämmelsen är att upphäva strandskyddet i enlighet med de angivna särskilda skälen.

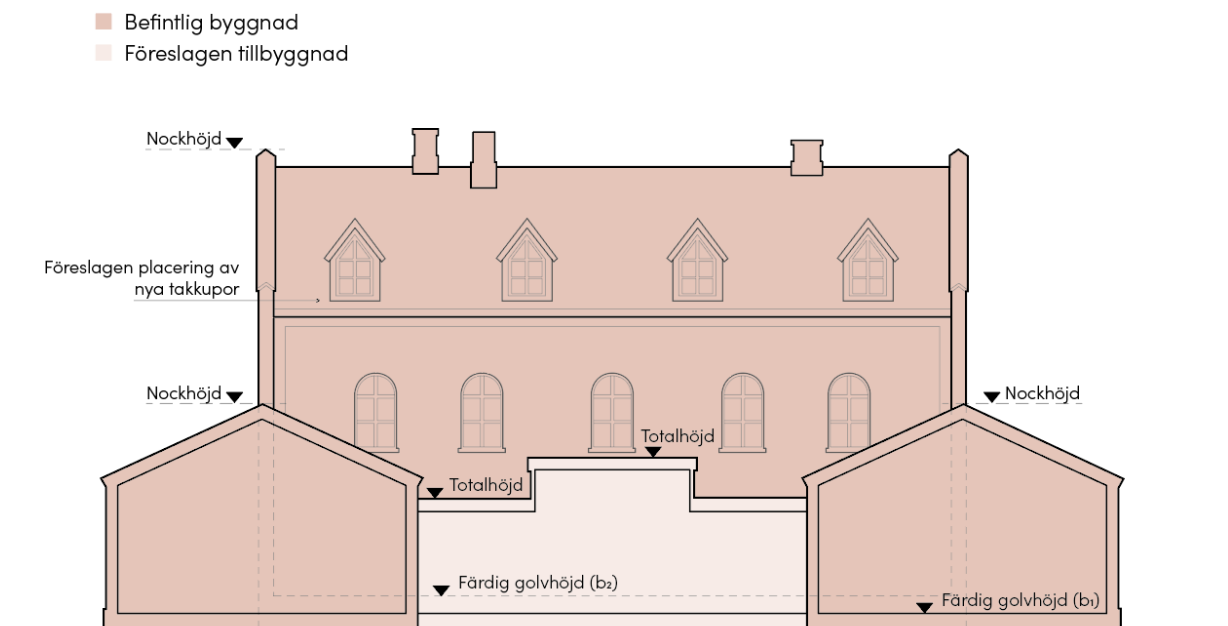
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK (Marken får inte förseras med byggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förseras med byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att begränsa var byggnader får placeras, bibehålla befintliga byggnaders utbredning samt säkerställa ytor för förgårdsmark.

KORSMARK (Marken får endast förses med komplementbyggnad) - Bestämmelsen reglerar att marken endast får förses med komplementbyggnad. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för cykelparkering under tak inom delar av förgårdsmarken mot nordost.



Figur 12. Illustration av regleringen av höjd på byggnadsverk samt nivå för färdigt golv för Tullhuset och dess föreslagna tillbyggnad. Bilden illustrerar även de fyra föreslagna takkuporna mot sydväst.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta totalhöjd är <angivet> meter över angivet nollplan. Angivet nollplan är +0,0 meter i RH 2000. Bestämmelser om höjd på byggnadsverk används för att reglera höjd på byggnadsverk. Bestämmelsen totalhöjd reglerar höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Här inkluderas exempelvis skorstenar, antenner, master och hisschakt. Motivet till att reglera totalhöjd är att tillbyggnaden ska upplevas underordnad befintlig byggnad. Motivet till bestämmelsen h_1 6,5 meter är att reglera tillbyggnadens totalhöjd för att säkerställa att tillbyggnaden inte blir högre än befintlig takfot på Tullhusets flyglar. Motivet till bestämmelsen h_1 7,7 meter är att reglera totalhöjden för lanterninen på tillbyggnaden. Lanterninen tillåts sticka upp något mer på grund av sin centrala placering som inte påverkar flyglarnas befintliga takfot. Lanterninen får dock inte skymma befintliga fönster i Tullhusets högdel.

h_2 - Högsta nockhöjd är <angivet> meter över angivet nollplan. Angivet nollplan är +0,0 meter i RH 2000. Bestämmelser om höjd på byggnadsverk används för att reglera höjd på byggnadsverk. Bestämmelsen nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa befintliga nockhöjder och att bevara Tullhusets befintliga byggnadsvolym.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 – Markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för underjordiska ledningar inom kvartersmarken.

Rivningsförbud

r_1 – Byggnad får inte rivas. Bestämmelsen används för att reglera att befintliga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får rivas. Motivet till

bestämmelsen är att både befintligt Tullhus och befintligt Kallbadhus har höga kulturhistoriska och miljömässiga värden och därför inte får rivas.

Skydd av kulturvärden

q₁ – Klockan, den förgyllda kronan med ankaret och bokstaven T, skyltbokstäver - Tullkammare samt ventilgallren av järn ska bevaras. Motivet till bestämmelsen är att bevara de ursprungliga fasaddetaljerna på frontespisen samt ventilgallren i sockeln. Ventilgallren ska bevaras men öppningen i väggen bakom tillåts stängas för att inte riskera att vatten kommer in i källaren vid en högvattenhändelse.

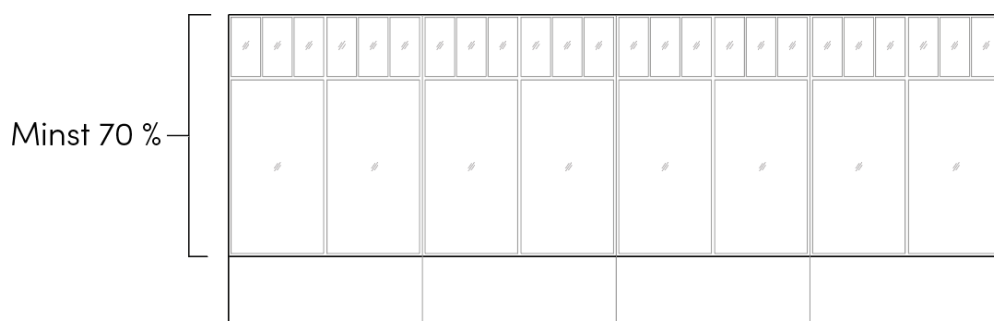
Utformning

Bestämmelser om utformning används för att reglera byggnadsverks form, färg, material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomter.

f₁ – Sockelns material ska vara av natursten. Motivet till bestämmelsen är att tillbyggnadens synliga sockel ska anpassas till den befintliga kulturmiljön och till materialet på Tullhusets befintliga sockel.

f₂ – Målade ytor ska ha kulörer som anpassas till den kulturhistoriska miljön och ursprunglig färgskala. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa byggnadens färgsättning för anpassning till kulturmiljön med hänsyn till befintligt Tullhus. Val av färgsättning ska samrådats med kulturhistoriskt sakkunnig.

f₃ – Tillbyggnadens fasad ska utföras av trä, glas eller metall. Minst 70% av fasadens vertikala indelning ska utföras glasad, med undantag av entrédörrar. Motivet till bestämmelsen är att tillbyggnaden ska upplevas som ett nätt och reversibelt tillägg till Tullhuset där den ursprungliga byggnaden ska vara tydligt avläsbar genom en transparent fasad. Exempel på metaller är järn, aluminium och koppar. Tillbyggnadens sockel inräknas inte i fasadytan. Se exempelskiss i figur 13.



Figur 13. Ovan skiss illustrerar utformningsbestämmelse f3 – att minst 70% av tillbyggnadens fasads vertikala indelningen ska utföras glasad.

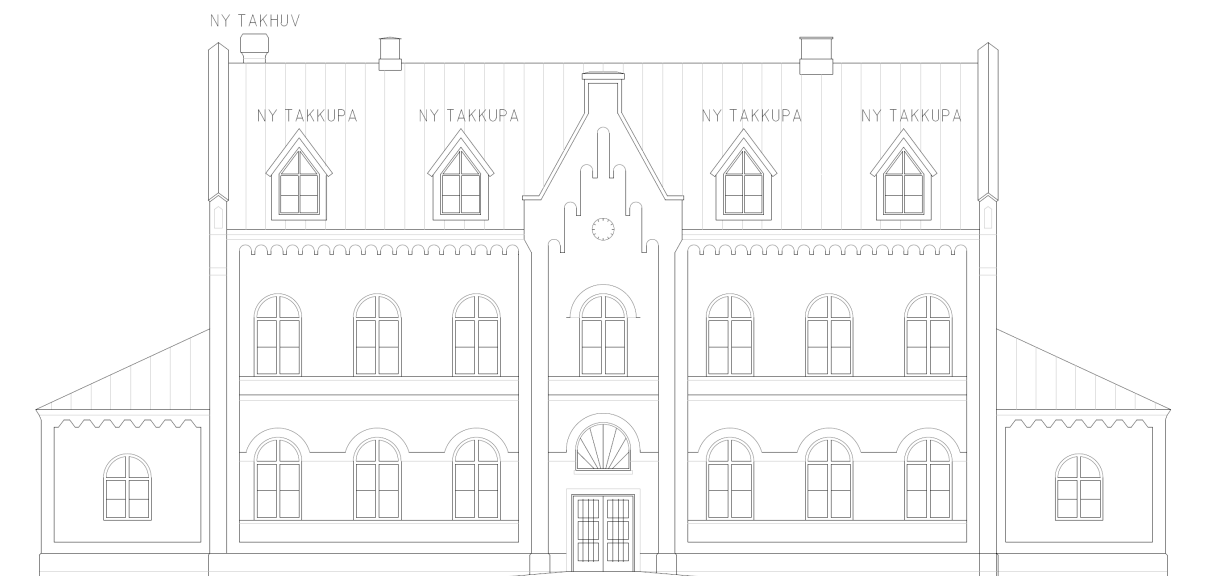
f₄ – Tillbyggnadens tak ska utföras av falsad plåt. Plåtens kulör ska anpassas till den kulturhistoriska miljön och ursprunglig färgskala. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa byggnadens färgsättning samt takets utformning och material för anpassning till kulturmiljön med hänsyn till befintligt Tullhus. Val av färgsättning ska samrådats med kulturhistoriskt sakkunnig.

f₅ – Tillkommande tekniska anordningar på tak ska lokaliseras inom takfall mot nordväst. Motivet till bestämmelsen är att tekniska anordningar inte ska inkräkta på upplevelsen av byggnadens befintliga volym genom att reglera placeringen till det takfall som vänder sig bort från den allmänna platsen. Tekniska anordningar ska utföras underordnade i storlek och utformning och anpassas i material och kulör till kulturmiljön.

f₆ – Tillkommande tekniska anordningar på tak ska lokaliseras inom takfall mot sydost. Motivet till bestämmelsen är att tekniska anordningar inte ska inkräkta på upplevelsen av byggnadens befintliga volym genom att reglera placeringen till det takfall som vänder sig bort från den allmänna platsen. Tekniska

anordningar ska utföras underordnade i storlek och utformning och anpassas i material och kulör till kulturmiljön.

f₇ – Takkupor får uppföras till ett största antal om fyra på vardera takfallet om de sammanlagt utgör högst en tredjedel av respektive takfots längd. Placeringen ska utföras symmetriskt med hänsyn till huvudbyggnaden. Befintlig frontespis undantagen. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för tillkommande takkupor på ett väl anpassat sätt med hänsyn till Tullhusets höga kulturhistoriska värden för att möjliggöra för ljusinsläpp till de åtta föreslagna separata hotellrummen inom vindsvåningen. Befintlig frontespis är undantagen och blir därmed inte beräkningsgrundande.



Figur 14. Illustration av fasad mot nordost med de fyra föreslagna takkuporna och den befintliga frontespisen samt en tillkommande takhuv.

Utförande

b₁ – Färdig golvhöjd ska vara lägst +2,5 meter över angivet nollplan. Angivet nollplan är +0,0 meter i RH 2000. Motivet till bestämmelsen är att reglera den lägsta nivån för färdigt golv till en höjd som ansluter till den upphöjda marken i anslutning till Tullhuset. Den lägre nivån för färdigt golv regleras inom de delar där tillfällig vistelse inte tillåts. Inom dessa delar är bedömningen att tillåtna verksamheter inte riskerar att äventyra människors hälsa och säkerhet genom att utrymning av människor kan genomföras innan högvattenhändelsen har nått sin högsta nivå, till skillnad från verksamheter med övernattande gäster.

b₂ – Färdig golvhöjd ska vara lägst +2,93 meter över angivet nollplan. Angivet nollplan är +0,0 meter i RH 2000. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa den befintliga nivån för färdigt golv inom delar av befintligt Tullhus. De delar av byggnaden som regleras med b₂ bedöms lämpliga för tillfällig vistelse eftersom den befintliga nivån för färdigt golv bedöms ligga på en säker nivå sett till prognoser för havsnivåhöjning och extremvattenhändelser (se vidare under *Planeringsförutsättningar*, avsnitt *Översvämning*).

b₃ – Källare får inte finnas. Motivet till bestämmelsen är att tillkommande bebyggelse inte bedöms lämplig att anlägga ovanpå en källare i ett läge som är utsatt för risken att översvämmas.

b₄ – Källaren ska utföras och utformas så att naturligt översvämande vatten upp till +2,7 meter över angivet nollplan inte skadar byggnadens konstruktion. Angivet nollplan är +0,0 meter i RH 2000. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att den befintliga källaren utförs och utformas på ett sätt som säkerställer att byggnadens konstruktion inte tar skada vid översvämning.

Varsamhet

Se även bilder under avsnittet *Planeringsförutsättningar*.

k₁ – Byggnadens symmetriska form och volym ska bibehållas. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa kulturmiljön genom att bibehålla eller återskapa byggnadens viktigaste karaktärsdrag i enlighet med den kulturhistoriska utredningen.

k₂ – Exteriören ska i huvudsak bibehållas eller återskapas enligt ursprungligt utförande, material och kulör avseende fasadmaterial, fasadornamentik, fönster och takutformning. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa kulturmiljön genom att bibehålla eller återskapa byggnadens viktigaste karaktärsdrag och detaljer i enlighet med den kulturhistoriska utredningen. Ändringar och tillägg ska föregås av en antikvarisk konsekvensbedömning. Val av färgsättning ska samrådats med kulturhistoriskt sakkunnig.

k₃ – Exteriören ska i huvudsak bibehållas eller återskapas enligt ursprungligt utförande, material och kulör avseende fasadmaterial, fasadornamentik och fönster. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa kulturmiljön genom att bibehålla eller återskapa byggnadens viktigaste karaktärsdrag och detaljer i enlighet med den kulturhistoriska utredningen. Exempel på fasadmaterial enligt den kulturhistoriska utredningen är krysshämrad granit, rött och gult handslaget tegel respektive puts samt sockel av granit. Ändringar och tillägg ska föregås av en antikvarisk konsekvensbedömning. Val av färgsättning ska samrådats med kulturhistoriskt sakkunnig.

k₄ – Befintlig frontespis bibehålls eller återskapas enligt ursprungligt utförande. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa Tullhusets ursprungliga fasad- och takutformning med undantag av antal takkupor som föreslås tillkomma i enlighet med bestämmelse f₇. Ändringar och tillägg ska föregås av en antikvarisk konsekvensbedömning.

k₅ – Takutformning ska i huvudsak bibehållas enligt ursprungligt utförande med undantag av antal takkupor och mindre tekniska installationer. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa Tullhusets ursprungliga takutformning med undantag av antal takkupor som föreslås tillkomma i enlighet med bestämmelse f₇. Mindre tekniska installationer i form av takhuvar och liknande ska utföras underordnade i storlek och utformning och anpassas i material och kulör till kulturmiljön. Ändringar och tillägg ska föregås av en antikvarisk konsekvensbedömning. Val av färgsättning ska samrådats med kulturhistoriskt sakkunnig.

k₆ – Nya håltagningar i ursprunglig yttervägg ska i huvudsak utgå från byggnadens ursprungliga fönster- och dörröppningar och ta hänsyn till fasadens symmetri. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa det befintliga Tullhusets symmetriska utformning samt att förändringar och tillägg ska vara reversibla. Ändringar och tillägg ska föregås av en antikvarisk konsekvensbedömning.

k₇ – Utformning av fönster ska vara lika befintligt eller ursprungligt utförande. Sidohängda fönster ska vara i trä med mittpost, tvärpost och genomgående spröjs. Överljusfönster över huvudentré ska bibehållas i befintligt utförande alternativt återskapas i ursprungligt utförande. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att eventuella tillkommande eller ändrade fönster har samma utförande och utformning som befintliga eller återställs till ursprungligt utförande. Ändringar och tillägg ska föregås av en antikvarisk konsekvensbedömning. Val av färgsättning ska samrådats med kulturhistoriskt sakkunnig.

k₈ – Exteriören ska i huvudsak bibehållas eller återskapas enligt ursprungligt utförande, material och kulör avseende fasadpanel, listverk, fasaddekorationer, dörrar, fönster, räcken och takutformning. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa kulturmiljön genom att bibehålla eller återskapa byggnadens viktigaste karaktärsdrag och detaljer i enlighet med den kulturhistoriska utredningen. Ändringar och tillägg ska föregås av en antikvarisk konsekvensbedömning. Val av färgsättning ska samrådats med kulturhistoriskt sakkunnig.

k₉ – Interiöra snickerier samt färgsättning bibehålls i café, gemensamma omklädningsrum och samvarorum. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa kulturmiljön genom att bibehålla eller återskapa byggnadens viktigaste karaktärsdrag och detaljer i enlighet med den kulturhistoriska utredningen. Ändringar och tillägg ska föregås av en antikvarisk konsekvensbedömning. Val av färgsättning ska samrådats med kulturhistoriskt sakkunnig.

Villkor för startbesked

a₃ – Startbesked får inte ges för en åtgärd förrän marken är sanerad till nivå för mindre känslig markanvändning (MKM). Motivet till bestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för människors hälsa och säkerhet gällande förorenad mark.

Ändrad lovplikt

a₁ – Bygglov krävs även för interiöra ändringar i café, gemensamma omklädningsrum och samvarorum. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa även interiöra ändringar för anpassning till kulturmiljön. Ändringar och tillägg ska föregås av en antikvarisk konsekvensbedömning. Val av färgsättning ska samrådats med kulturhistoriskt sakkunnig.

a₂ – Bygglov krävs även för utvändig solavskärmning. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att eventuell utvändig solavskärmning anpassas till kulturmiljön. Ändringar och tillägg ska föregås av en antikvarisk konsekvensbedömning. Val av färgsättning ska samrådats med kulturhistoriskt sakkunnig.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsad via användningsgräns

Byggnaders användning

s₁ – Byggnadens bottenvåning ska innehålla publik verksamhet. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att Tullhusets bottenvåning innehåller verksamhet som allmänheten kan besöka för att bidra till platsens publika sammanhang och tillgängliggöra kulturmiljön. Bottenvåningen kan även innehålla komplement till den publika verksamheten som i sig inte är publika, exempelvis förråd och mindre rum för personal.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

I kartan och tabellen nedan redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.



Figur 15. De ytor som är avgränsade med röd begränsningslinje kommer utgöra två nya fastigheter. Den västra av de båda planläggs för Badanläggning (Kallbadhuset) och den östra för Centrumändamål (Tullhuset).

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Getakärr 3:46	Planläggs med kvartersmark för Centrum och Centrum med undantag av tillfällig vistelse (C och C1). Cirka 950 kvadratmeter (motsvarande det som planläggs med kvartersmark Centrum och Centrum med undantag av tillfällig vistelse (C och C1)) ska styckas av till en ny fastighet. Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u1).

Getakärr 9:1	Planläggs med kvartersmark för Badanläggning (R1). Cirka 2200 kvadratmeter (motsvarande det som planläggs med kvartersmark Badanläggning) ska styckas av till en ny fastighet.
Ny fastighet för centrumändamål	Ny fastighet för centrumändamål ska bildas genom avstyckning och erhåller cirka 950 kvadratmeter från Getakärr 3:46. Den nya fastigheten ska motsvara de delar av Getakärr 3:46 som planläggs med kvartersmark C och C1. Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u ₁).
Ny fastighet för badanläggningsändamål	Ny fastighet för badanläggningsändamål ska bildas genom avstyckning och erhåller cirka 2200 kvadratmeter från Getakärr 9:1. Den nya fastigheten ska motsvara de delar av Getakärr 9:1 som planläggs med kvartersmark R1.

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Fastighetsbildning

Befintliga fastigheter inom planområdet kommer att ombildas och nya fastigheter tillskapas genom avstyckningar. I tabellen ovan under rubriken Förändrad fastighetsindelning redogörs för vilka fastighetsrättsliga konsekvenser det blir för de olika fastigheterna inom detaljplanen.

De fastigheter som ska styckas från fastigheten Getakärr 3:46 med centrumändamål (Tullhuset) och från fastigheten Getakärr 9:1 med ändamålet badanläggning (Kallbadhuset) är sedan tidigare genom köp förvärvat av Varbergs Fastighets AB från kommunen. Kommunen har ansökt om avstyckning hos lantmäteriet, förrättningen är vilande i väntan på detaljplanen då avstyckningen inte är möjlig att genomföra med nu gällande detaljplan. Kommunen bekostar lantmåteriförrättningen.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen påverkar inga befintliga gemensamhetsanläggningar och kräver inte heller tillskapandet av nya gemensamhetsanläggningar för sitt genomförande.

Ledningsrätter

Det finns idag inte några ledningsrätter inom planområdet. I plankartan läggs markreservat för allmännyttiga, underjordiska ledningar inom kvartersmark. Inom området finns befintliga ledningar för

bland annat VA, el, fiber och fjärrvärme. Ledningsägare i området är Varberg Vatten AB, Skanova och Varberg Energi.

För bildandet av ledningsrätter ansvarar respektive ledningsägare.

Officialservitut

Detaljplanen påverkar inga befintliga officialservitut, och kräver inte heller tillskapandet av nya officialservitut för sitt genomförande.

Övriga rättigheter

Detaljplanen påverkar inga befintliga övriga rättigheter såsom avtalsservitut eller arrenden.

Den fastighet som kommer tillskapas med användning centrumändamål (Tullhuset) kommer att lösa sitt parkeringsbehov genom ett parkeringsavtal i ett parkeringshus som exploatören redan äger.

Mellan kommunen och ägaren till den nya fastigheten med ändamålet badanläggning (Kallbadhuset) ska ett nyttjanderättsavtal upprättas för den mark som finns under bron ut till Kallbadhuset. Kommunen ges rätt att upplåta marken för allmänhetens nyttjande, i utbyte åtar sig kommunen att sköta den mark som kan beträdas av allmänheten. Upplåtelsen och skötseln omfattar således inte de markytor som stolparna står på.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, kommun

Enligt 14 kap. 14 § Plan- och bygglagen (PBL) är kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna platsen, skyldig att lösa in den mark som planläggs med någon av de användningar som listas under "Allmän platsmark" i plankartan, på fastighetsägarens begäran.

I den aktuella detaljplanen planläggs ingen allmänplats varför någon inlösen skyldighet inte uppstår.

Rätt till inlösen, kommun

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

I den aktuella detaljplanen planläggs ingen allmän plats varför frågan om kommunens rätt till inlösen inte aktualiseras.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Detaljplanen aktualiserar inte kommunens rättighet att lösa in vissa rättigheter.

Skyldighet inlösen, stat

Detaljplanen aktualiserar inte statens skyldighet till inlösen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera exploatörens åtaganden kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande. Varbergs kommun har riktlinjer för exploateringsavtal, beslutade av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och Varbergs Fastighets AB innan detaljplanens antagande.

Tidplan

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Exploatören avser att påbörja de tillbyggnationer som detaljplanen medger så fort detaljplanen har vunnit laga kraft.

Övriga avtal

Mellan Varbergs Fastighets AB och kommunen finns sedan tidigare köpeavtal för del av Getakärr 3:46 och 9:1 avseende Tullhuset och Kallbadhuset. Genom avtalen är Varbergs Fastighets AB redan civilrättsliga ägare av de båda objekten. Tilläggsköpeavtal kommer behöva upprättas för justera den mark som ska köpas efter de byggrätter som tillskapas i detaljplanen.

Den fastighet som kommer tillskapas med användning centrumändamål (Tullhuset) kommer att lösa sitt parkeringsbehov genom ett parkeringsavtal i ett parkeringshus som exploatören redan äger.

Mellan kommunen och ägaren till den nya fastigheten med ändamålet badanläggning (Kallbadhuset) ska ett nyttjanderättsavtal upprättas för den mark som finns under bron ut till Kallbadhuset. Kommunen ges rätt upplåta marken för allmänhetens nyttjande, i utbyte åtar sig kommunen att sköta marken.

Mellan Varberg Vatten AB och Varbergs Fastighets AB ska ett avtalsservitut upprättas. Servitutet skyddar en befintlig dagvattenledning belägen sydväst om Tullhuset.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vid genomförandet av detaljplanen kommer ledningar för el, fiber, fjärrvärme, VA och stigarledning för räddningstjänstens brandpostsystem behöva flyttas. Ledningarna ligger sydväst om befintliga tullhusbyggnaden. Respektive ledningsägare (Varberg Energi AB och Varberg Vatten AB) ansvarar för att ledningarna flyttas. Exploatören bekostar samtliga flyttar. Mellan respektive ledningsägare och exploatören ska ett separat avtal upprättas som reglerar respektive parts åtaganden.

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen omfattar inte någon allmän plats.

Anpassning till intilliggande kvartersmark

För detaljplanens genomförande behöver delar av den mark som ansluter till planområdet höjas något. Detta för att säkerställa säkra räddningsvägar vid en översvämning. Omkringliggande mark är planlagd för hamnändamål, det vill säga kvartersmark, och ägs av kommunen.

De åtgärder som krävs för att säkerställa en säker räddningsväg ska utföras av kommunen och bekostas av exploatören. Åtgärderna regleras i exploateringsavtal.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. De båda befintliga byggnaderna är redan anslutna till VA-anläggningen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatören, mellan kommunen och exploatören finns ett upprättat planavtal. Planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

Varbergs kommun är ansvarig för drift och underhåll av den allmänna platsen.

Drift vatten, spill och dagvatten

VA-huvudmannen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna för vatten, spill-, och dagvatten.

Gatukostnader

Eventuella anpassningar som krävs av omkringliggande gator och torg finansieras genom exploateringsavtalet och gatukostnadsersättning tas inte ut.

Exploateringsersättning vid etappvis utbyggnad

Planområdet omfattas inte av ersättning för etappvis utbyggnad.

Ersättningsanspråk

Den som lider skada på grund av detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen måste väcka talan om det vid Mark- och miljödomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planerna fick laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Rivningsförbud

Både den byggnad som finns inom användning "Badanläggning" (Kallbadhuset) och den som finns inom användning "Centrum" (Tullhuset) omfattas av rivningsförbud. Enligt 14 kap PBL kan fastighetsägaren vara ersättningsberättigad.

Planekonomisk bedömning

Tabell nedan redovisar ekonomisk konsekvens för respektive fastighet. För beskrivning av fastighetsrättsliga konsekvenser se avsnitt *Förändrad fastighetsindelning*.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Getakärr 3:46	Erhåller ekonomisk ersättning för avstådd mark.
Getakärr 9:1	Erhåller ekonomisk ersättning för avstådd mark
Nybildad fastighet för centrumändamål	Avger ekonomisk ersättning för erhållande av mark.
Nybildad fastighet för badanläggningsändamål	Avger ekonomisk ersättning för erhållande av mark.

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan följer en redogörelse över av detaljplanen aktualiserade prövningar mot annan lagstiftning än plan- och bygglagen. Avsnittet beskriver också vem som ansvarar för att dessa prövningar kommer till stånd.

Prövning enligt miljöbalk (1998:808)

För detaljplanens genomförande kan prövningar behöva ske mot miljöbalken.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid genomförandet av detaljplanen kommer nybildning ske av befintliga fastigheter genom lantmäteriförrättning. Nybildningar av fastigheter prövas enligt fastighetsbildningslagen. Kommunen ansvarar för att söka och bekosta erforderlig fastighetsbildning.

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

Tillskapandet av ledningsrätter för allmännyttiga ledningar med tillhör prövas mot ledningsrättslagen. Ledningsägaren ansvarar för ansökan om ledningsförrättning. Ledningsägare i området är Varberg Vatten AB, Skanova och Varberg Energi.

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
Getakärr 3:46	Planläggs med kvartersmark för Centrum och Centrum med undantag av tillfällig vistelse (C och C_i). Cirka 950 kvadratmeter (motsvarande det som planläggs med kvartersmark Centrum och Centrum med undantag av tillfällig vistelse (C och C_i)) ska styckas av till en ny fastighet. Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u_i).
Getakärr 9:1	Planläggs med kvartersmark för Badanläggning (R_i). Cirka 2200 kvadratmeter (motsvarande det som planläggs med kvartersmark Badanläggning) ska styckas av till en ny fastighet.
Ny fastighet för centrumändamål	Ny fastighet för centrumändamål ska bildas genom avstyckning och erhåller cirka 950 kvadratmeter från Getakärr 3:46. Den nya fastigheten ska motsvara de delar av Getakärr 3:46 som planläggs med kvartersmark C och C_i. Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u_i). Byggnaden inom den nya fastigheten (Tullhuset) skyddas i detaljplanen med rivningsförbud.
Ny fastighet för centrumändamål	Ny fastighet för badanläggningsändamål ska bildas genom avstyckning och erhåller cirka 2200 kvadratmeter från Getakärr 9:1. Den nya fastigheten ska motsvara de delar av Getakärr 9:1 som planläggs med kvartersmark R_i. Byggnaden inom den nya fastigheten (Kallbadhuset) skyddas i detaljplanen med rivningsförbud.

Kulturmiljö

Bebyggelse

Konsekvenserna av att planlägga befintligt Tullhus och Kallbadhus innebär att planbestämmelser om rivningsförbud, bevarande, varsamhet och utformning tillkommer. De kulturmiljövärden som de enskilda byggnaderna hyser säkerställs genom detaljplanen och planläggningen bidrar därmed till att bevara den kulturhistoriskt värdefulla miljön som helhet.

Den möjlighet till tillbyggnad av Tullhuset samt förändrad användning medger delvis en förändring av byggnadens karaktär. De förändringar som föreslås i befintlig byggnad, som exempelvis tillkommande takkupor och takhuvar, har bedömts i den konsekvensbedömning som Kulturmiljö Halland har gjort. Likaså har konsekvenserna av tillbyggnaden konsekvensbedömts.

Ur kulturmiljösynpunkt kan det vara positivt att möjliggöra för en ny användning då det ger förutsättningar för att byggnaden ska kunna leva vidare. Den mer publika användningen bidrar också till att fler får möjlighet att uppleva den historiska miljön.

Markhöjning

Föreslagen höjning av omgivande mark till en nivå som säkrar räddningsfordons framkomlighet vid extremvattenhändelse påverkar befintlig sockel samt dörrparti på fasad mot sydost på befintligt Tullhus. Den föreslagna nya marknivån döljer ca 30-40 cm av den nedre delen av befintlig sockel samt ca 20 centimeter av befintligt dörrparti.



Figur 16. Illustration av föreslagen ny markhöjd (vit streckad linje) och dess påverkan på Tullhusets befintliga fasad mot sydost. Markeringen är ungefärlig.

Natur

Grönområde

Planområdet omfattar inget grönområde och påverkas därmed inte av detaljplanen. Marken under bryggan till Kallbadhuset utgör en del av Barnens badstrand.

Landskapsbild

Då enbart mindre förändringar och tillägg i den befintliga miljön tillåts bedöms inte landskapsbilden påverkas av detaljplanen.



Figur 17. Vy mot norr från gång- och cykelbanan vid vallgraven. Bilden visar Kallbadhuset, befintligt Tullhus och föreslagen tillbyggnad. Bilden är en illustration och är framtagen av Okidoki Arkitekter.



Figur 18. Vy mot fästningen. Till höger i bilden redovisas befintligt Tullhus och föreslagen tillbyggnad. Bilden är en illustration och är framtagen av Okidoki Arkitekter.



Figur 19. Vy mot Kallbadhuset från Societetsparkens norra entré. Till höger i bilden redovisas befintligt Tullhus och föreslagen tillbyggnad. Bilden är en illustration och är framtagen av Okidoki Arkitekter.



Figur 20. Vy från Kallbadhusets brygga. Till vänster i bilden redovisas befintligt Tullhus och föreslagen tillbyggnad. Till höger i bilden syns fästningen. Bilden är en illustration och är framtagen av Okidoki Arkitekter.



Figur 21. Vy mot söder från uteserveringen vid Rolands Kök & Bar. Till vänster i bilden redovisas befintligt Tullhus och föreslagen tillbyggnad. Centralt i bilden syns fästningen. Bilden är en illustration och är framtagen av Okidoki Arkitekter.

Ekosystemtjänster

Genom hotell- och restaurangverksamheten tillkommer kulturella ekosystemtjänster i form av vistelsevärden såsom folkliv och evenemang genom att en ny mötesplats skapas. Möjligheten till havsbad i kallbadhus säkerställs genom planläggningen vilket ger värden i form av motion, naturupplevelser, utsikt, vila och mental återhämtning.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Strandskydd

Strandskyddet för de aktuella planområdena är upphävt i gällande detaljplaner. Detta omprövas genom detaljplanen och föreslås fortsatt vara upphävt. Därmed innebär konsekvenserna att dagens läge kvarstår i kombination med den föreslagna utbyggnationen vid Tullhuset.

Dagvatten

Genom detaljplanen föreslås åtgärder för rening av dagvatten genomföras vilket inte sker idag, detta innebär en förbättring utifrån dagens situation.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

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

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

Skuggning och dagsljus

Konsekvenserna av den utökade skuggning som följer av detaljplanens tillkommande byggrätt bedöms som försumbar.

Beräkning av omgivningsbuller

Detaljplanen bedöms inte leda till några ökade bullernivåer. Folkhälsomyndigheten har allmänna råd gällande buller inomhus för tillfälligt boende.

Översvämning

En konsekvens av att möjliggöra för tillfällig vistelse i befintligt Tullhus är att räddningsväg för hotellgästerna måste säkerställas genom att höja den anslutande marken till en säker nivå. Detta påverkar upplevelsen av den allmänna platsen och kan komma att påverka upplevelsen av kulturmiljön. Bedömningen är dock att konsekvensen är acceptabel utifrån att den förändrade användningen tillskapar värden till platsen och möjliggör att kulturmiljön kan upplevas av fler.

En annan konsekvens för Tullhuset är att den befintliga källaren riskerar att översvämmas både vid skyfall och vid högvattenhändelse. Konsekvensen bedöms som acceptabel då detaljplanen hanterar detta genom bestämmelse om källarens utförande. Det bedöms även finnas förutsättningar att åstadkomma god marklutning från fasaderna för att minska översvämningsrisken invid byggnaden vid skyfall. Detaljplanens byggrätt tillskapar inga instängda områden.

Konsekvensen av att reglera en lägre nivå för färdigt golv inom delar av befintligt Tullhus samt för tillbyggnaden är att dessa delar riskerar att översvämmas från cirka år 2100, enligt de prognostiserade nivåerna för högvattenhändelser. Detaljplanen säkerställer således inte tillbyggnadens funktion efter cirka 70 år. Det finns dock åtgärdsförslag som syftar till att beskriva hur konsekvenserna av detta kan hanteras av fastighetsägaren.

Inom restaurangdelen bedöms människors hälsa och säkerhet inte äventyras, då restaurangen kan utrymma sina gäster innan högvattenhändelsen har nått sin högsta nivå, till skillnad från ett hotell med övernattande gäster. Detsamma gäller för Kallbadhuset.

Sammantaget bedöms konsekvenserna av översvämning acceptabla utifrån föreslagna åtgärder i detaljplanen.

Markradon

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

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts under detaljplanearbetet. Provpunkter har tagits i område runt Tullhuset och visar att marken uppnår kravet på MKM - mindre känslig markanvändning, vilket är Naturvårdsverkets generella riktlinje för de framtida planerna för hotell, kontor med mera. Prover har inte tagits inom detaljplanens avgränsning, men utredningen bedöms ändå vara tillämpbar.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning har genomförts för att komplettera bilden av föroreningssituationen på platsen gällande PFAS och arsenik. En lokalt förekommande förorening av bly och kvicksilver har påträffats. Den lokalt förekommande föroreningen har inget akut åtgärdsbehov men bör åtgärdas på sikt men är inget som påverkar lämpligheten för planerat ändamål. I övrigt har inga förhöjda halter av arsenik påträffats och de förhöjda halterna av PFAS påverkar inte markens lämplighet för planerat ändamål.

För att säkerställa att inte markföroreningar exponeras och sprids ska en saneringsanmälan skickas in till och godkännas av miljö- och hälsoskyddsförvaltningen innan schaktning får ske inom planområdet. En planbestämmelse reglerar att villkor för startbesked för Tullhuset får inte ges innan risk för markföroreningar avhjälpes.

Sociala

Barn

I anslutning till planområdet finns Barnens badstrand som är en badplats i centrala Varberg. Konsekvenserna av att planlägga Kallbadhusets brygga som kvartersmark är att marken under bryggan, som är en del av den allmänna stranden, riskerar att behandlas som kvartersmark av fastighetsägaren. Risken att markremsan under bryggan ska avskärmas från allmänheten bedöms dock som låg, då varsamhetsbestämmelser för Kallbadhuset säkerställer nuvarande utformning. Mellan kommunen och fastighetsägaren till Kallbadhuset ska även ett nyttjanderättsavtal upprättas för den mark som finns under bron ut till Kallbadhuset.

Jämlikhet

Identifierade konsekvenser för jämlikhet vid ett genomförande av detaljplanen är att platsen på sikt får en annan betydelse när Tullhuset får ett mer publikt användningsområde. Den allmänna platsen i anslutning till byggnaderna ingår inte i detaljplanen och förblir fortsatt allmänt tillgänglig. Genom att ytterligare tillgängliggöra kulturfastigheter skapas en attraktiv livsmiljö och Varbergs karaktär och historia bli tydlig för boende och besökare.

Trygghet

Identifierade konsekvenser för trygghet vid ett genomförande av detaljplanen är främst positiva då den publika användningen av byggnaderna kommer bidra till mer liv och rörelse på platsen. När fler personer använder platsen kan det leda till en trygghetskänsla då det är fler människor som överblickar platsen. Restaurangen kommer vara vänd ut mot det allmänna och skapa trygghet.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt då det främst syftar till att bevara och tydliggöra kulturmiljön på den aktuella platsen.

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

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

Natura 2000

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000-området Getteröns fågelreservat, som ligger 1,5 kilometer norr om planområdet. Detaljplanen reglerar främst befintlig bebyggelse och möjliggör genom föreslagen dagvattenhantering en förbättrad hantering av dagvatten i området.

Trafik

Motortrafik

Detaljplanen möjliggör för en mer publik användning av Tullhuset vilket kan föranleda något mer trafik än dagens användning kontor. Då parkering hänvisas främst till andra närliggande platser som parkeringshus så bedöms påverkan av personbilar bli liten.

På grund av att antalet leveranser bedöms öka till Tullhuset, liksom antalet hämtningar av avfall, kan området under begränsade tider på dygnet få en utökad motortrafik av större fordon än idag. Ytor för var denna trafik ska köra beskrivs under kapitel *Planförslag*. Konsekvenserna av detta bedöms begränsade då området redan idag nyttjas av motortrafik.

Gång- och cykeltrafik

Genom den mer publika användningen som föreslås kan gång- och cykeltrafiken till området öka något. Det bedöms vara hanterbart med de allmänna cykelparkeringar som finns i området.

Angöring

Antalet leveranser till Tullhuset bedöms öka vid förändrad verksamhet. Angöring till Tullhuset ska ske vid den sydöstra fasaden för att begränsa fordonens rörelser i området. Ytor för var denna trafik ska köra beskrivs under kapitel *Planförslag*.

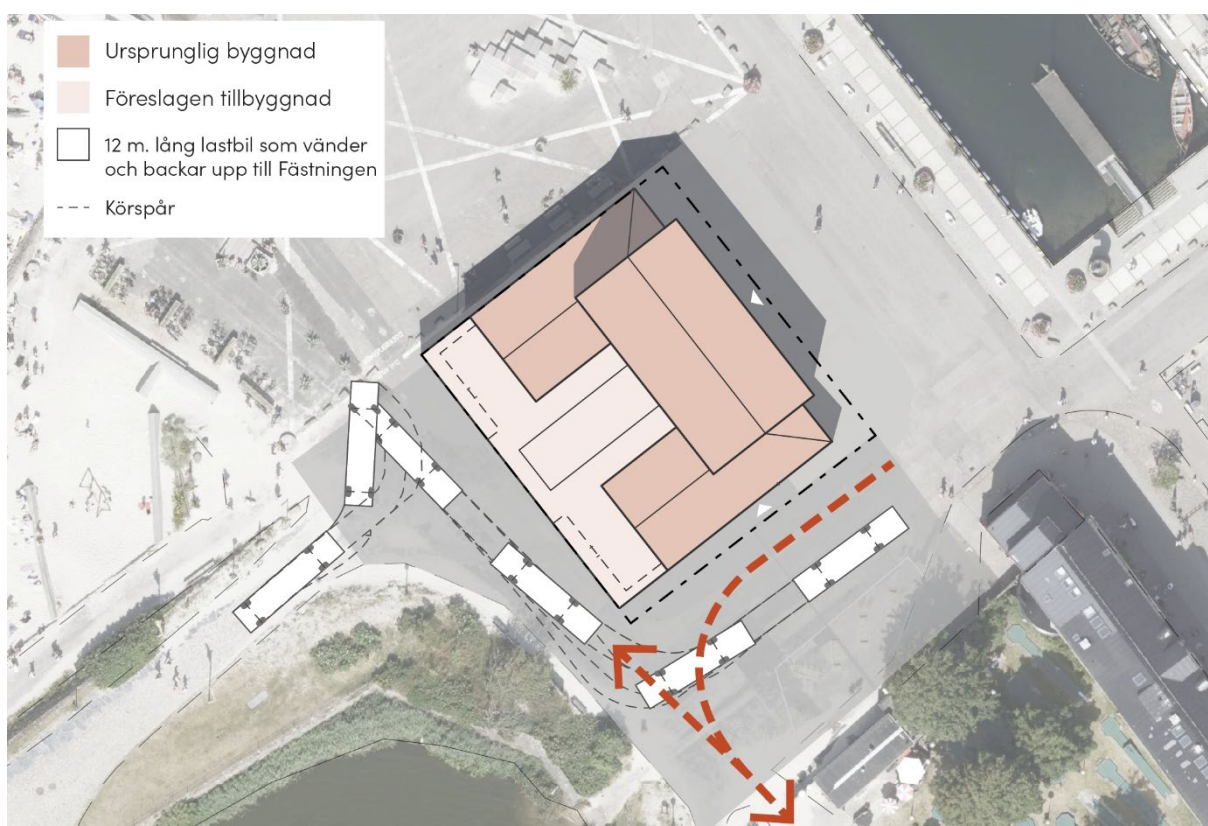
För fästningen bedöms möjligheten till angöring begränsas marginellt av detaljplanen. Den föreslagna tillbyggnaden på Tullhuset tar mark i anspråk som idag utgör parkeringsplatser. Då parkeringsplatserna sällan är fullt utnyttjade ger marken ett möjligt utrymme vid angöring upp till fästningen. När föreslagen

tillbyggnad är utbyggd bebyggs parkeringsplatserna så att cirka sju meter fri yta kvarstår för angöringstrafiken att passera på.

I figur 22 illustreras en tolv meter lång lastbil, som rundar Tullhusets södra hörn och vänder på ytan mellan tillbyggnaden och fästningstenaljen för att sedan backa upp till fästningens första valv. Denna lösning används redan idag för leveranser till fästningen. Körspåret har även testats fysiskt med lastbil på platsen för att bedöma förhållandet mellan körspåret och tillbyggnaden.

Om längre fordon nyttjas är redovisat körspår inte möjligt i samma utsträckning. Längre fordon behöver därför vända mot gångstråket söder om Tullhuset vid minigolfbanan, för att sedan backa runt buskaget intill vallgraven för att nå fästningstenaljen. Detta bedöms som möjligt men är inte en trafikrörelse som förordas utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv. Längre fordon hänvisas således till angöring vid Sjöallén.

Då tillbyggnadens utbredning främst tar i anspråk befintliga parkeringsplatser bedöms framkomligheten för motortrafik samt möjligheten till angöring begränsas marginellt. Konsekvenserna av detaljplanen bedöms därmed som acceptabla.



Figur 22. Illustration av körspår för tolv meter lång lastbil som kör förbi Tullhuset och vänder framför tillbyggnaden för att sedan backa upp till Fästningens första valv för leverans. Röd streckad linje illustrerar möjligt körspår för längre fordon.

Parkering

Parkeringsbehov för Tullhuset i det fall det nyttjas som restaurang bedöms till 17 bilparkeringar. Dessa avses lösas i det intilliggande p-huset Briggen. Då allmänt tillgängliga bilparkeringar finns närmare, i Sjöallén och på Hamnplan, bedöms trycket kunna öka något på dessa.

Befintliga parkeringsplatser för rörelsehindrade på den sydvästra sidan av Tullhuset försvinner som en följd av detaljplanen. Behovet ska ersättas i närområdet, bland annat på den norra sidan där parkeringsplatser ska finnas. Detaljplanen föreslås använda befintliga allmänna cykelparkeringar vilket kan medföra visst ökat tryck på dessa, men det bedöms vara marginellt.

Planeringsunderlag

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. En sammanfattning av innehållet i dessa och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning redogörs för i avsnittet *Planeringsförutsättningar*.

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

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

- Förslag till ändring och tillägg i Stadsplanen samt förslag till stadsplanebestämmelser för Varberg stad (13-VAR- PEV2, Lantmäteriets beteckning)
- Stadsplane-karta över hamnområdet i Varberg (13-VAR-PEV54, Lantmäteriets beteckning)

I nära anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- Detaljplan för Hamnmagasinet (1383-P94/22, Lantmäteriets beteckning)

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

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för del av Getakärr 3:46 samt del av Getakärr 9:1 daterad 2024-10-28. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för stadsområdet i Varbergs kommun 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 § miljöbalken (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2024-09-27. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Utredningar

Dagvattenutredning

PM Dagvattenhantering Tullhuset, Varberg. Framtagen av Sweco och daterad 2024-10-10. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Kulturmiljöutredning

Tullhuset - Kulturhistorisk utredning. Framtagen av Kulturmiljö Halland och märkt 2017:12. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Tullhuset – Antikvarisk konsekvensbedömning 2024. Framtagen av Kulturmiljö Halland och märkt 2024:67. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Kallbadhuset i Varberg – Kulturhistorisk utredning 2021. Framtagen av Kulturmiljö Halland och märkt 2021–83. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Markmiljöutredning

Miljöteknisk markundersökning på del av fastigheten Getakärr 3:46, Varbergs kommun. Framtagen av Breccia Konsult AB (org.nr 559042–5988) och daterad 2021-07-06. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Kompletterande miljöteknisk markundersökning, del av fastigheten Getakärr 3:46, Varbergs kommun. Framtagen av Breccia Konsult AB (org.nr 559042–5988) och daterad 2025-04-25. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Geoteknisk utredning

PM Geoteknik, Varbergs kommun. Framtagen av Sweco, org.nr. 556767–9849 och daterad 2025-03-26. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Skyfalls- och översvämningsutredning

PM Uppdatering: Extremvattenstånd i Varberg. Framtagen av Sweco och daterad 2023-11-06. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

PM Påverkan av extremvattenstånd och skyfall. Framtagen av Sweco och daterad 2024-01-16. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

PM Tillgänglighetsanalys vid skyfall och extremvattenstånd. Framtagen av Sweco och daterad 2024-10-09. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Detaljerad studie för skyfall och stigande hav inom planområde Västerport Etapp 1. Framtagen av Sweco och daterad 2020-09-28. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Klimatrisk- och sårbarhetsbedömning. Tullhuset, Kallbadhuset och Annexet. Framtagen av Sweco och daterad 2024-05-14. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Avsnittet innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 25 oktober 2018. Ursprunglig ansökan avsåg en önskan om förändrad användning av Tullhuset från hamnändamål till tillfällig vistelse, hotell.

Översiktsplan

Fördjupning av översiktsplan för stadsområdet antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2010 anger hamn för aktuellt planområde.

Det framgår i den fördjupade översiktsplanen att om Varberg ska kunna fortsätta vara en attraktiv turiststad så krävs möjligheter till boende, aktiviteter och ett bevarande av det som lockar besökare till Varberg. Staden ska vara enkel att besöka, både för kortare och längre vistelser året om. Därtill beskrivs att stadskärnans närhet och goda tillgänglighet till havet är av stort värde. Det kustnära läget ska tas tillvara och förstärkas.

De geografiska riktlinjerna för stadskärnan, Platsarna, fästningen och västra centrum (som berör Tullhuset och Kallbadhuset) gäller framför allt att kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras.

Detaljplanen är inte förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Detaljplanen handläggs därför med utökat förfarande.

Detaljplan

Planområdet är planlagt sedan tidigare. Följande planer påverkas genom att de ersätts i aktuella delar av detaljplanen.

Nr 51 - Förslag till ändring och tillägg i Stadsplanen samt förslag till stadsplanebestämmelser för Varberg stad från 1934 (13-VAR- PEV2, Lantmäteriets beteckning). Stadsplanen reglerar område för hamnändamål i två våningar för aktuellt område.

Nr 1 - Stadsplane-karta över hamnområdet i Varberg från 1936 (13-VAR-PEV54, Lantmäteriets beteckning). Stadsplanen reglerar vattenområde som icke får utfyllas för aktuellt område. Kallbadhuset är markerat och fanns när stadsplanen upprättades.

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmål 2017–2025, antagen av kommunfullmäktige den 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 ett välmående samhälle. Inom denna inriktning finns bland annat målet att ”Varberg är en magnet för kreativa människor med hållbara verksamheter” samt ”Varberg erbjuder en attraktiv och hållbar livsmiljö där människor trivs, stannar och flyttar in”.

Riktlinjer för ekosystemtjänster

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder är beslutade av kommunfullmäktige den 12 december 2023. Riktlinjerna styr kommunkoncernernas arbete med att främja ekosystemtjänster från fysisk planering till förvaltning av mark, till exempel i samband med exploatering i tätortsnära natur.

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder anger hur Varbergs kommun ska bevara, integrera, utveckla och tillskapa ekosystemtjänster för att trygga en långsiktigt hållbar tillväxt, från översiktsplan till förvaltning av den byggda miljön. Riktlinjerna anger också hur kommunen ska agera i de fall ekosystemtjänster påverkas negativt.

Ytterst handlar riktlinjerna om att lämna vidare välfungerande ekosystem och en rik biologisk mångfald till kommande generationer, vilket också är ett av kommunens förhållningssätt för att nå visionen om Väst kustens kreativa mittpunkt: ”Vi ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt”.

Riktlinjen bygger på 5 övergripande principer som handlar om att främst bevara och utveckla ekosystemtjänster samt vid förlust kompensera för dem.

1. Ekosystemtjänster ska bevaras och utvecklas
2. Negativ påverkan på ekosystemtjänster ska undvikas
3. Förlust av ekosystemtjänster ska kompenseras
4. Helhetssyn och långsiktighet ska präglar arbetet med ekosystemtjänster
5. Kommunens nämnder och bolag ska vara förebilder i arbetet med ekosystemtjänster

Trafikstrategi

Trafikstrategin antagen av kommunfullmäktige 2015 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem, med ett horisont år på 2030. Trafikstrategin är uppbyggd kring ett antal ställningstaganden, vilket är ett beslut om vad vi ska åstadkomma och strategier för hur vi uppnår våra ställningstaganden. De tre kategorierna som ställningstagandena och strategierna delas in i är: hållbart resande, hållbara godstransporter och hållbart stadsrum. Enligt strategin hållbart resande ska tillgängligheten till viktiga målpunkter ske enligt prioriteringen gång, cykel och bil vilket är aktuellt för planområdet.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet är en del av Varbergs stadskärna som är av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Riksintresset omfattar det medeltida Varbergs slott och av detta beroende stadsbildningar som successivt uppstått i dess närhet vilka speglar den strategiska betydelsen av Danmark under medeltiden, men framför allt svensk stadsbyggnad under 1600-talet, samt utvecklingen under 1800-talet i bad- och kurortens spår. Varbergs kustsanatorium Apelviken, anlagt 1902, som i planering och arkitektur speglar det tidiga 1900-talets ambitioner inom medicin och socialpolitik.

Uttryck för riksintresset beskrivs som följer:

A. Slottet med delar från såväl dansk som svensk tid där befästningskonstens utveckling kan ses, samt nya användningar under 1800- och 1900-talen. Området för den medeltida staden Getakärr med kyrkoruin norr om nuvarande stadskärnan. Det tidiga 1600-talets stadsområde, Platsarna, som vid 1800-talets slut åter

bebyggdes med trähus i glest, stadsmässigt mönster. Varbergs nuvarande stadskärna som anlades efter en stadsbrand 1666, med regelbunden rutnätsplan och avslutande, svagt radierande gator i norr och söder, med småskalig trähusbebyggelse, huvudsakligen från 1700- och 1800-talen. Bad- och kurortsmiljöer från 1800-talet och 1900-talets början samt det sena 1800-talets stadsutvidgning mot norr, med järnvägsmiljö och annan bebyggelse.

B. Klassicerande, herrgårdsliknande byggnader i en parkmiljö som anpassats till naturförutsättningarna. Bebyggelsen är huvudsakligen uppförd 1915–1930, med hus för olika funktioner, eget kapell och kyrkogård.

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Natura 2000

Närmaste Natura 2000-område är Getteröns fågelreservat, som ligger 1,5 kilometer norr om planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen 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

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

Recipienten för dagvatten från planområdet är N m Hallands kustvatten. Recipientens ekologiska status är Måttlig med miljökvalitetsnormen att uppnå God ekologisk status år 2027. Recipientens kemiska status är Uppnår ej god med miljökvalitetsnormen att uppnå God kemiskt ytvattenstatus till år 2027. Dock med undantag för de generellt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter, samt även Tributyltenn-föreningar eftersom det bedöms tekniskt omöjligt.

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.

Geotekniska förhållanden

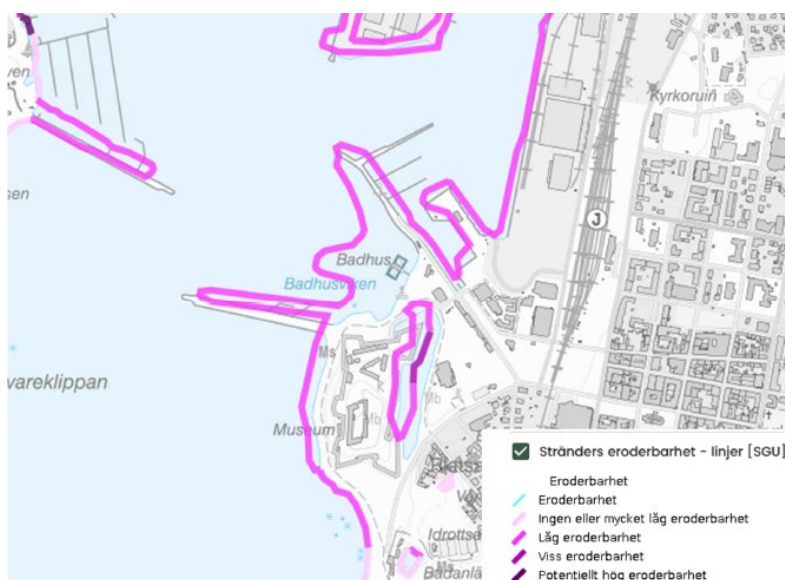
En geoteknisk utredning har tagits fram för att undersöka de geotekniska förutsättningarna för byggnation på platsen. Jordlagren består generellt av fyllning som underlagras av något siltig grusig sand ovan sandmorän. Då området är utfyllt och det tidigare har legat under vatten kan tunna lager av lösare sediment förekomma kring nivån +0. I utförda undersökningspunkter har inga lösare sediment återfunnits. Fyllningen består av varierande material såsom mullhaltig lerig grusig sand, tegel, grusig sand och block. Tryck- och CPT-sonderingar var svåra att driva ned och har ofta stannat på fasta lager och block. Fyllningens underkant i läget för planerad utbyggnad ligger runt nivån +0. Underliggande jordlager består

av grusig sand och är fast lagrade. Sanden övergår i en grusig siltig sandmorän på ca 4 m djup. Enligt utförda sonderingar är jorddjupet mellan ca 10 och 20 m.

Jordlagren är generellt ej sättningskänsliga för den tillkommande lasten som planerad byggnation utgör. Stabilitetsproblem bedöms inte vara en risk, intilliggande vallgrav är i gott skick utan tecken på rörelse och vattnet i vallgraven är stillastående. Släntlutningen mot havet är mycket flack och de tillkommande lasterna är små och jordlagren består av friktionsjord. Utifrån detta föreligger ej risk för stabilitetsproblem.

Nordost om Tullhuset finns en befintlig spontkaj. Då ingen ny byggnation eller förändring av marknivåer planeras på denna sida av huset kommer kajkonstruktionen ej att påverkas. Varbergs kommun har en underhållsplan för kajen fram till 2037.

Förutsättningarna för erosion vid "Barnens badstrand" kan likställas med stranden Kåsa eller Apelviken. Här bedöms stranden som delvis "strand med växelvis erosion/ackumulation men huvudsak i balans" eller "i huvudsak stabil strand, ingen eller obetydlig erosion" enligt SGU's kartlager erosionsförhållanden. Enligt SGI's kartlager "Vägledning ras, skred och erosion" bedöms området ha låg eroderbarhet, se *figur 15* nedan. Utifrån ovan samt att det finns murar och träkonstruktioner vid stranden tillsammans med hårdgjorda ytor skiljer planerad byggnation från stranden bedöms risken för erosion som ringa.



Figur 23. Bild som visar stränders eroderbarhet (SGU).

Generellt är grundläggningsförhållandena för planerad tillbyggnad goda. Befintlig fyllning innehåller ställvis organiskt material men den organiska halten är låg och fyllningen är fast lagrad. Vid påträffande av organisk jord vid schaktning för grundläggning ska den utskiftas. Beslut tas i samråd med geotekniker.

Hydrologiska förhållanden

De närmaste brunnarna till undersökningsområdet är enligt SGU:s brunnarkiv energibrunnar belägna ca 250 meter åt sydöst. Grundvattenytan i dessa är angiven varierande mellan 0,5 och 2 meter under markytan. Med tanke på närheten till havet för undersökningsområdet är grundvattennivån sannolikt nära havsnivå. De närmaste vattenbrunnarna är belägna ca 700 meter åt nordost.

I den geotekniska utredningen har grundvattennivån uppmätts till +0,6 m i mars månad. Vid undersökningstillfället uppmättes en vattennivå i ett skruvprovtagningshål till +0,8. Grundvattennivån ska antas variera med havsnivån.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Planområdet omfattar två befintliga byggnader. Tullhuset är en gammal tullkammare, som uppfördes 1883 och är ritad av arkitekt och stadsingenjör Henric Holmberg. Byggnaden är i gott skick och har en fasad av tegel med ett sadeltak av plåt. Tullverksamhet bedrevs i huset fram till 2003 då Tullverket lade ner stationen i Varberg. Därefter har olika verksamheter haft sina kontor i byggnaden.

Kallbadhuset uppfördes 1902 i orientalisk stil. Det byggdes om och förvanskades under 1950-talet för att sedan återställas under 1990-talet. Det utgör en stark symbolbyggnad för Varberg. Byggnaden har en karaktäristisk form med träfasad och kupoler. Det första kallbadhuset i Varberg uppfördes dock redan 1866. Själva byggnaden uppfördes i morisk stil med lökkupoler på taket och gott om lövsågerier. Man anlade även en vågbrytare för att skydda kallbadhuset som stod i ett utsatt läge. Dock förstördes detta redan 1884 i en höststorm. Två år senare stod ett nytt på plats som återigen förstördes 1902 i en storm. Året därefter kom det tredje på plats, samma som står där idag.



Figur 24. Till vänster Varbergs första kallbadhus uppfört 1866. Foto: Nils Johan Björsell/Hallands Kulturhistoriska Museum. Till höger nuvarande kallbadhus tidigt 1900-tal. Fotograf: Carolina Ranch/Hallands kulturhistoriska museum.

Tullhuset

En kulturhistorisk utredning har tagits fram för Tullhuset, nedan är en grundlig beskrivning av byggnaden exteriört och interiört. För kulturhistoriska värden, se rubrik Planeringsförutsättningar - Kulturmiljö.

Exteriört

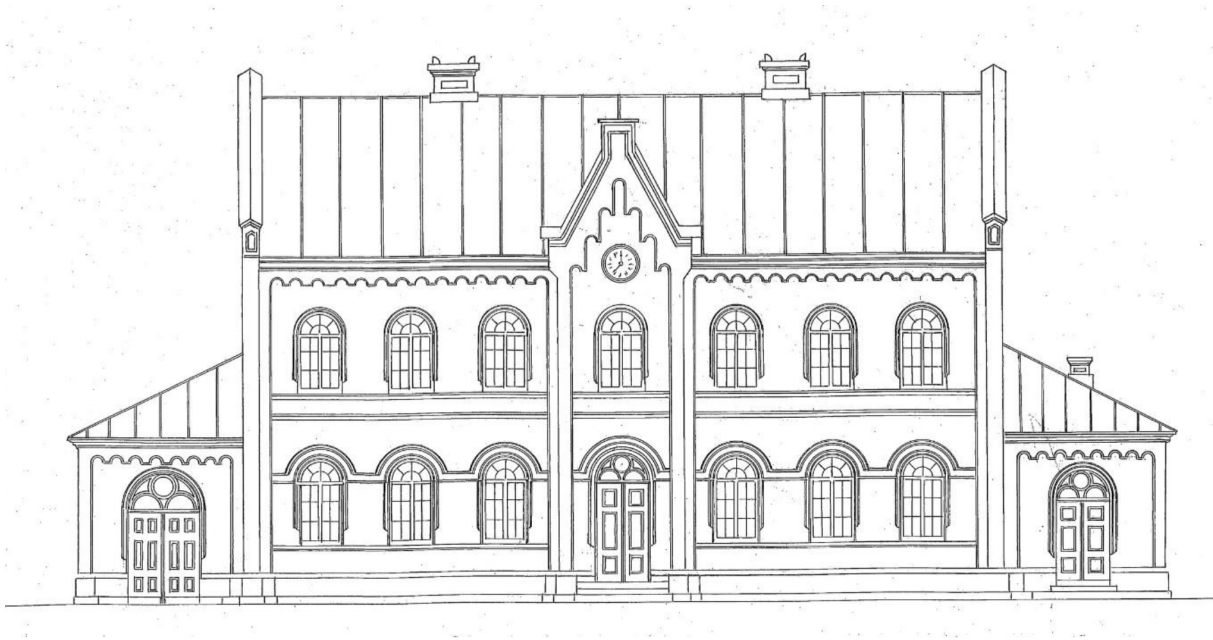
Byggnaden är uppförd på en sockel av kryssharnad granit. Fasaderna är av gult tegel, enligt uppgift från Jylland, med dekorativa inslag av rött tegel. Fasaderna mot sydväst och gaveln mot sydost är slammade i gråbeige puts, förutom dekoren vid takfoten samt det på 1920-talet tillbyggda mittpartiet i rött tegel. Den centrala frontespisen avslutas med ett spetsigt gavelparti med karakteristiska kreneleringar i rött tegel och däremellan en urtavla. På krönet sitter en förgylld krona med ankare och ett "T".

Fönsteröppningarna har rundbågeform förutom mittpartiet mot sydväst som har öppningar med segmentform. Fönstren, vilka bytts flera gånger, är av korsposttyp, utåtgående och tvålufts med en tvärgående spröjs. Sydvästra mittpartiet har treluftsfönster. Fönsterbågar och karm är av trä (ek) och målade i rött. Entrédörren är en pardörr med tre speglar i varje blad där den övre är glasad. Över entrén har under senare tid ett plåtklätt skärmtak byggts.

Huvudbyggnadens sadeltak liksom flyglarnas kuverttak är täckta med rödlackerad bandplåt. Under 2017 har nya takkupor uppförts. Dessa har branta sadeltak och spetsiga fönster, av samma konstruktion som övriga fönster. Pånocken finns en bevarad skorsten i gult tegel samt en plåttinklädd dito. Mot söder har nyligen en ventilationsskorsten tillkommit.



Figur 25. Bild av Tullhuset från 1940-talet. Här syns fasad mot nordost med frontespisen, klockan, den förgyllda kronan med bokstaven T men utan överljusfönstret ovan entrén. I bilden har fönstren ett äldre utförande.



Figur 16. Fasadritning av fasad mot nordost från cirka 1925. Här syns frontespisen, klockan, och fönstren med ett äldre utförande.



Figur 26. Bild av Tullhuset från 1950-talet. Här syns fasad mot nordost med frontespisen, klockan, den förgyllda kronan med bokstaven T samt överljusfönstret ovanför entrén. I bilden är fönstren utbytta. Fotograf: Bengt-Olof Mårtensson.



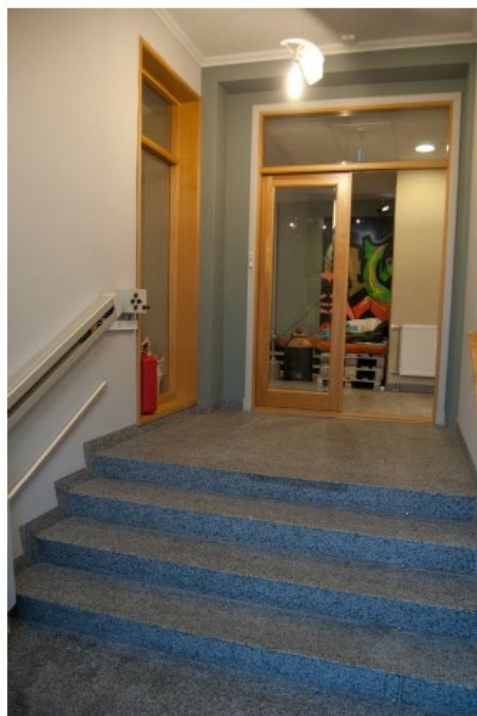
Figur 27. Bild av Tullhuset från 2020-talet. Här syns fasad mot nordost med frontespisen, klockan och den förgyllda kronan med bokstaven T. I bilden har fönstren liknande utförande som under 1950-talet. Takkuporna tillkom år 2017.

Interiör

Det centrala trapphuset ligger i anslutning till entrépartiet. Trappspindeln är i gjuten i betong med terazzobeläggning ("cementmosaik") och har handledare i svart smide respektive svart lackerat trä. Samma trapptyp återfinns i östra flygelbyggnaden, men med handledare i lackad björk. Interiören är genomgående moderniserad och förändrad från 1940- och 50-talet fram till nutid. Nästan alla rum och ytor präglas av renoveringar gjorda under de senaste 20-30 åren. Lokalerna har således sänkta tak, laminatgolv, släta lackerade lister och dörrar, glasade lättväggar etcetera.

Ett undantag från denna generella bild utgör delar av plan 2 där Hamnkontoret och föreningen Flottans män idag huserar. Den ursprungliga planlösningen framträder här (trots det flyttade trapphuset!) genom några sedan byggnadstiden intakta rumsvolymer. I den nordvästra delen finns även bevarade snickerier i form av dörrar, foder och lister vilka av utseende och utförande att döma troligen är från byggnadstiden, det vill säga 1880-tal.

Till äldre värdefull fast interiör, dock ej ursprunglig, hör fönsterbänkarna i brun slipadkalksten, vilka finns genomgående i huset samt även parkettgolv på plan 2. Härtill finns en äldre radiator, troligen från 1920-talet, på plan 2. De runda pelare som idag återfinns i sydöstra flygeln kan möjligen delvis vara ursprungliga, men står ej på ursprunglig plats.



Figur 28. Trapphusen från ombyggnaden 1950.

Kallbadhuset

En kulturhistorisk utredning har tagits fram för även för Kallbadhuset, nedan är en grundlig beskrivning av byggnaden exteriört och interiört. För kulturhistoriska värden, se rubrik Planeringsförutsättningar - Kulturmiljö.

Exteriör

Kallbadhuset ligger placerat en bit ut i havet och nås via en lång brygga. Själva badhuset är uppfört i trä, rektangulärt till formen och består av ett mittparti och två kringbyggda bassänger, damernas och herrarnas. Byggnaden bärs upp av ett pålverk av kraftiga träpålar vilka regelbundet har bytts ut genom åren på grund av påfrestningar av vatten och vind.



Figur 29. Foto av Kallbadhuset, från bryggans anslutning till Badhusplatsen. Fotograf: Natalie Greppi

Byggnaden är uppförd i så kallad morisk stil med en symmetriskt uppbyggd fasadkomposition. Fasaden är klädd med fasspontpanel utsmyckad med rikligt av lövsågerier. Panelen samt alla dekorationer är målade i olika ockranyanser som utgår ifrån den färgsättning som skrapades fram vid en färgundersökning inför rekonstruktionen av ursprungsutseendet på 1990-talet. Byggnadens mittaxel består av en tvåvåningsbyggnad med ett centraltorn som kröns av en lökformad kupol med spira.

Entrén är placerad mitt för bryggan och består av en glasad pardörr som kröns av ett stort runt, spröjsat rosettfönster med färgat glas i grönt och blått. Entrépartiet markeras genom den rikliga utsmyckningen av fasaden där dubbla pilastrar flankerar dörrpartiet. På vardera sida om entrén sitter smala fönster med spetsbågeformade spröjs. Över rosettfönstret sitter en figursågad dekorativ gavel med två spiror. Badhusets samtliga fyra hörn markeras av hörntorn med lökformade kupoltak täckta av svart papp. De långa envåningslängor som omger bassängerna har fasader som delats upp i fält med vertikala listverk. I varje fält sitter ett blindfönster med krysspröjs och dekorativt utformade foder. Längs taket sitter lövsågerier och små svarvade spiror i trä.



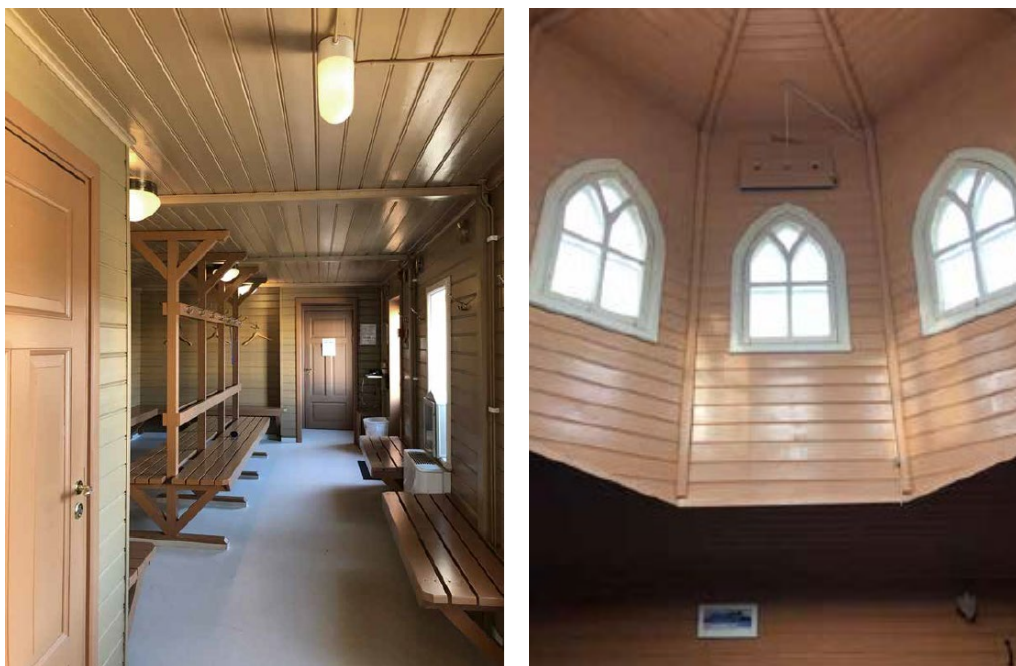
Figur 30. Till vänster det rosettformade fönstret ovanför entrén med detaljrikt utformad snickarglädje som omger fönstret. Till höger centraltornet med lökkupol och spira, fönstren kring tornet fanns inte från början. Fotograf: Malin Clarke.

På den västra fasaden, som vetter mot havet har mittpartiet stora spetsbågformade bastufönster. Hörnen på byggnaden markeras av sexkantiga torn med lökformade kupoler på taken. Kupolerna har tidigare haft spiror likt centraltornet men kröns idag av olika figurer i plåt. Byggnaden sträcker sig kring de två bassängerna, på ena sidan är herrarnas och på andra sidan damernas. Längs de kvadratiska bassängerna löper bryggor i trä med trappor ned till vattnet. Kring varje bassäng finns små omklädningshytter. Några av dessa har spegeldörrar med spröjsade fönster men de flesta är öppna. Från bassängerna nås även omklädningsrummen via dörrar.

Bryggan som leder ut till badhuset samt längs med dess framsida har ersatts flera gånger genom åren och är idag av acetylerat trä för att förlänga livslängden i den utsatta miljön. Bryggan omges av ett räcke som till formen är snarlikt det ursprungliga räcket, med krysställda kraftiga spjälor i trä.

Interiör

Interiören präglas likt exteriören av träpanel, vilken interiört målats i beigea och bruna toner. Innanför huvudentrén är ett café inrett. Cafédelens väggar är klädda i pärlspont med en låg slät bröstning. Innerdörrarna är spegeldörrar målade i brunt. Även taket är utfört i pärlspontspanel. Golvet är ett trägolv som behandlats med olja eller fernissa. Rummet är öppet upp tillnock och en trappa i trä leder upp till den andra våningen som i denna del är utformad som en loftvåning. Det tillhörande köket är till skillnad mot serveringsdelen av modernare utförande. Innanför cafédelen ligger de båda omklädningsrummen för damer och herrar. Även dessa är klädda i pärlspont och har fast bänkinredning i trä som tagit inspiration från den ursprungliga inredningen. I båda utrymmena finns både väggfast bänkinredning samt fristående bänkar som förankrats i taket. Inredningen har färgsättning som utgår ifrån äldre framskrapade färgprov. På senare tid har dock damernas omklädningsrum som tidigare var rosa målats om i samma nyans som herrarnas. Golven täcks av moderna våtrumsmattor. Från varje omklädningsrum finns trappor upp till varsitt "samvarorum", även dessa inredda i samma typ av pärlspontspanel som resten av omklädningsrummen. I damernas samvarorum finns ljusinsläpp från fönstren i centraltornet.



Figur 31. Till vänster damernas omklädningsrum som målats i olika beigea toner. Till höger ljusinsläpp från centraltornets fönster. Fotograf: Malin Clarke.

Duschar och toaletter är nyrenoverade men anknyter till byggnadens stil genom bland annat klassiska modeller på duscharmaturer och kakel. Belysningsarmaturerna i taken är antingen renoverade äldre armaturer i jugendstil eller nytillverkade porslinsarmaturer med glaskupor i traditionellt utförande.

Omklädningsrummen har tillhörande bastur. Dessa är modernt inredda och dessa så kallade "panoramabastur" har stora spetsbågeformade panoramafönster av isolerglas.

Grönområde

Planområdet omfattar inget grönområde. Närmsta grönområde utgörs av Societetsparken som ligger rakt söder om Tullhuset. Barnens badstrand ligger direkt nedanför bryggan till Kallbadhuset och är en populär strand i centrala Varberg.

Landskapsbild

Planområdet utgör en viktig landskapsbild för Varberg stad med sina två identitets- och symbolskapande byggnader. Tillsammans bidrar de till att skapa en unik plats i nära anslutning till entrén av byggnadsminnet Varbergs fästning.

Direkt norr om planområdet finns Varbergs småbåtshamn som också bidrar till platsens karaktär.

Ekosystemtjänster

Alla de produkter och tjänster som ekosystemen ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet kallas ekosystemtjänster. Begreppet har uppkommit för att dessa tjänster är beroende av naturen.

Ett ekosystem är ett område i naturen där alla delar arbetar tillsammans. Begreppet används för att skapa förståelse för att människors överlevnad och välmående är beroende av de tjänster som ekosystemen ger.

Ekosystemtjänsterna delas in i fyra kategorier, vilka är stödjande, reglerande, försörjande och kulturella. Inom och i anslutning till planområdet förekommer ekosystemtjänster från samtliga fyra grupper.

Stödjande ekosystemtjänster

De stödjande ekosystemtjänsterna är förutsättningen för att alla andra typer av ekosystemtjänster ska fungera. De innefattar biodiversitet, jordbildning, produktion av syre via växternas fotosyntes samt närings- och vattencyklar och bildandet av olika livsmiljöer för växter och djur.

Havet och stranden är en viktig livsmiljö för många olika djur- och växtarter, stora som små, och är därmed viktig för den biologiska mångfalden. Den bidrar även till spridning och transport av många olika arter mellan olika världsdelar. Havet är en av huvudspelarna för världens viktiga närings- och vattencykel. Fotosyntes av havets växter bidrar till världens syreproduktion.

Reglerande ekosystemtjänster

Reglerande ekosystemtjänster är mer specifika tjänster som natursystemen tillhandahåller. Denna grupp innefattar alla de tjänster som produceras via naturens egen reglering av kritiska processer, genom att till exempel rena luft och vatten, reglera lokalt och globalt klimat, förhindra översvämningar och jorderosion, samt pollinera grödor och vilda växter.

Havet sänker både temperatur och flöden på ett omfattande sätt, renar vatten och luft, är en stor kolsänka och därmed en viktig spelare för att hantera framtidens klimatutmaningar och klimatanpassningar.

Försörjande ekosystemtjänster

De försörjande ekosystemtjänsterna är fysiska tjänster som är ett direkt resultat av naturens arbete. Exempel är bland annat den mat vi får från växter och djur, färskvatten, förnybara bränslen och genetiska material. Dessa tjänster utgör samhällets resursbas. I Varberg kommuns kartläggningsmetod kartläggs enbart den försörjande ekosystemtjänsten matproduktion.

Havet med dess biodiversitet har varit en viktig källa för föda och matproduktion för mänskligheten under hela dess historia.

Kulturella ekosystemtjänster

Kulturella tjänster är alla typer av immateriella funktioner som naturen tillhandahåller. Exempel är olika upplevelsevärden, naturens betydelse för människors hälsa och kognitiva utveckling, rekreation, kulturarv och estetiska värden.

Området hyser höga värden för kulturella ekosystemtjänster och tillför flertalet vistelsevärden till sin omgivning såsom bad, kulturmiljö, naturlek, vila, naturpedagogik, picknick, rofylldhet, utsikt, vattenkontakt och vinterbad. Kulturella ekosystemtjänster utgörs av vistelsevärden på Badhusplatsen och Barnens badstrand med inslag av lek och bad. På Barnens badstrand finns en tillgänglig badplats och fina sittmöjligheter. Även Kallbadhuset bidrar med kulturella ekosystemtjänster genom att öka människans hälsa genom bastubad och vara en plats för återhämtning. Det bidrar till områdets kulturarv genom sin historia. Havet är en plats för barnens upptäcktslekar och motion. Därmed bidrar miljön med naturpedagogik, inlärning och ökad motorik. Platsen tillför även värden för vuxnas rekreation och motion.

Trafik

Gång och cykel

Tre viktiga gång- och cykelstråk sammanstrålar vid Tullhuset på Badhusplatsen; Strandpromenaden, Fästningspromenaden och gång- och cykelvägen längs med Sjöallén. På sikt kommer även promenadstråket från stationen genom Västerport ansluta. Idag är trafiksituationen runt Tullhuset svår att tolka och kan upplevas som otrygg med otydliga ytor och skymd sikt.

Kollektivtrafik

När stationen står klar år 2025 kommer avståndet mellan planområdet och stationen vara mindre än 400 meter vilket ger goda förutsättningar för attraktiva kollektivtrafikresor.

Motortrafik

Otto Torells gata leder ner till Badhusplatsen och trafikförsörjer även hamnen, fästningen och högskolan. Fordonstrafiken upp till fästningen mättes sommaren 2021 till drygt hundra fordon per dygn.

Idag är trafiken till platsen relativt begränsad men i kombination med många oskyddade trafikanter upplevs platsen som otrygg.

Parkering

Längs med Otto Torells gata och i hamnen finns det idag allmän parkering för bil och husbilar. Runt Tullhuset finns det idag 15 platser som under kontorstid är reserverade för verksamhetens behov samt två platser för personer med parkeringstillstånd för rörelsehindrade. De två sistnämnda är främst avsedda för besökare till Barnens badstrand och Kallbadhuset.

Parkering för cykel finns idag runt Tullhuset både mot Societetsparken och mot Barnens badstrand.

Service

Planområdet är beläget i närheten av Varbergs innerstad som har ett stort serviceutbud.

Kulturmiljö

Kulturmiljö Halland tillsammans med länsstyrelsen genomför 2005–09 en bebyggelseinventering i kommunerna i Halland. De olika utpekade objekten har klassats med klass A, B eller C.

Tullhuset har i inventeringen pekats ut och klassats med klass A vilket innebär att den har objektsvärde som är omistligt och av nationellt intresse. I Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister anges att värderingskriterierna handlar om byggnadens arkitektoniska och arkitekturhistoriska värde som har en autenticitet och äkthet. Den har även ett identitetsvärde med miljöskapande, samhällshistoriskt och ett pedagogiskt värde.

Kallbadhuset har i inventeringen pekats ut och klassats med klass A vilket innebär att den har objektsvärde som är omistligt och av nationellt intresse. Den bedöms ha likvärdiga värden som Tullhuset men där Tullhuset har givits ett identitetsvärde har Kallbadhuset pekats ut för att ha ett starkt symbolvärde.

Tullhuset kulturmiljö

Inför planläggning har en kulturhistorisk utredning av Tullhuset tagits fram av Kulturmiljö Halland, 2017:12. Utredningen berör Tullhusets värden exteriört såväl som interiört och dess betydelse i sammanhanget kring hamnmiljön. Tullhuset är en byggnad som är karaktäristisk för hamnverksamheten i Varberg och har stått på platsen i över 130 år. Byggnaden har en strategisk placering och dess kraftfulla utformning speglar dess centrala betydelse för samhället vid uppförandet. Som tullhus har det haft en viktig funktion för in- och utrikeshandel ända fram till 2000-talet. Byggnadens kulturhistoriska värde är främst knuten till exteriören. Följande är de viktigaste värdekriterierna.

- Samhällshistoriskt värde – historiskt värde för tullverksamheten, som central institution för Varberg och svenska staten. Den speglar den ökande handeln under 1800-talet och även dess hinder. Uppförandet var ett prestigeprojekt för staden.
- Byggnadshistoriskt värde – Ger uttryck för 1880-talets expansiva byggverksamhet och konstruktionslösningar. Det gula teglet från Jylland visar på de nära kontakterna med Danmark.
- Arkitekturhistoriskt värde – Välbevarat exempel från 1800-talets historicism. Den medeltidsinspirerade tegelarkitekturen blev vanlig på offentliga byggnadsverk under senare delen av 1800-talet i Varberg.

- Arkitektoniskt värde – Fasadernas symmetri, de lägre flyglarna, det branta takfallet, materialet; kombinationen rött och gult tegel, hantverket; murad vacker tegelornamentik, ger byggnadens exteriör ett stilsäkert och harmoniskt uttryck.
- Miljövärde – Byggnaden är välexponerad, även från havet. Den ingår i ett stråk med kulturhistoriskt värdefulla byggnadsverk – Kallbadhuset, Börjessonska magasinet, hamnmagasinen och fästningen – som bildar en av de främsta kulturhistoriska miljöerna i staden.
- Autenticitetsvärde – Byggnaden har exteriört en mycket välbevarad karaktär. Förändringar som skett har i huvudsak gjorts i samklang med byggnadens arkitektur. Invändigt har dock ingreppen varit relativt stora varför autenticitetskriteriet är svagare här.
- Identitetsvärde – Byggnaden har bland annat stort värde för Varbergs identitet som hamn- och handelsstad.
- Pedagogiskt värde – Byggnadens placering vittnar om en hamnanknuten verksamhet. Arkitekturen tyder på en officiell, betydelsefull funktion, vilket även kronan på frontespisen, och klockan, ger uttryck för.

De interiöra värden som nämns i utredningen gäller delar av plan två. Här framträder den ursprungliga planlösningen med några intakta rumsvolym. I den nordvästra delen finns även bevarade snickerier i form av dörrar, foder och lister vilka av utseende och utförande att döma troligen är från byggnadstiden, dvs. 1880-tal.

Annan värdefull fast interiör (dock ej ursprunglig) är fönsterbänkarna i brun slipad kalksten samt en radiator från 1920-talet. De runda pelare som idag återfinns i sydöstra flygeln kan möjligen delvis vara ursprungliga, men står ej på ursprunglig plats.

Utredningen fastslår att för den fortsatta förvaltningen och utvecklingen av byggnaden är det viktigt att de kulturhistoriska värden som beskrivits ovan vidmakthålls eller i vissa fall förstärks. Dessa värden uppbärs av fysiska strukturer; från stomme, tak och fasad till byggnadsdelar och detaljer.

Kallbadhuset kulturmiljö

Inför planläggning av Kallbadhuset har en kulturhistorisk utredning tagits fram även för detta av Kulturmiljö Halland, 2021:83. Utredningen berör Kallbadhusets värden exteriört såväl som interiört och dess betydelse som karaktärsskapande och oersättligt byggnadsverk för Varberg.

Kallbadhuset är ett karaktärsskapande och oersättligt byggnadsverk för Varberg. Miljön kring Badhusplatsen präglas av äldre tiders hamnverksamhet i kombination med badliv vilket speglar stadens närhet till havet. Här är såväl Tullhuset som Kallbadhuset, Societetshuset, hamnmagasinen och det närliggande varmbadhuset viktiga beståndsdelar för den sammanhängande kulturmiljön. Kallbadhuset visar på hur Varberg blev betydelsefullt som badort kring sekelskiftet 1900, vilket har kontinuitet ända in i vår tid. Byggnaden speglar också tidens syn på havsbad som något man hade stor respekt för, där badet skedde inom avgränsade bassänger av säkerhetsskäl.

Kallbadhuset är representativt för de badanläggningar som uppfördes kring sekelskiftet 1900. Arkitektoniskt speglar badhuset de rådande idealen, där badhusarkitekterna ofta tog inspiration från den moriska stilen, bland annat i form av tornen med lökkupoler. Den utpräglade träarkitekturen med sina många vackra detaljer såsom snickarglädje, spiror och blindfönster utmärker byggnaden.

Badhusets uppdelning där herrar och damer har separata bassänger med enskilda omklädningshytter visar på tidens syn på anständighet där man separerade på kvinnor och män vid badanläggningarna.

Kallbadhusen är idag en sällsynt byggnadskategori då många har rivits på grund av slitage från väder och vind. Trots att delar av badhuset inte är autentiskt utan ett resultat av återskapande har den ambitiösa renoveringen på 1990-talet bidragit till att förstärka badhusets avläsbarhet och pedagogiska värden.

Följande är byggnadens viktigaste karaktärsdrag:

- Placeringen - på pålar i havet med den långa bryggan och anknytningen till resten av kulturmiljön kring Badhusplatsen.
- Exteriören - i sin helhet med dess symmetri och den karaktäristiska och detaljrika panelarkitekturen.
- Byggnadens indelning - i "damernas" och "herrarnas".
- Interiören - i omklädningsrum, café och samvarorum.
- Separata omklädningshytter.
- Tornen längs bassängerna.

Fornlämningar

Inga identifierade fornlämningar finns inom planområdet. I angränsning ligger fästningen och Varberg stad som är utpekade fornminnen.

Byggnadsminnen

Inga byggnadsminnen förekommer inom planområdet. Fästningen och Societeten som ligger i närområdet är utpekade byggnadsminnen.

Miljö

Natur

Planområdet omfattar ingen natur förutom markkremsan under Kallbadhusets brygga, som upplevs som en del av den allmänna stranden.

Strandskydd

Strandskydd för kusten gäller inom aktuellt område men är upphävt i gällande detalplaner.

Dagvatten

Recipienten för planområdets dagvatten är N m Hallands kustvatten. Inom planområdet för Tullhuset avvattnas ytor till befintligt dagvattennät med utlopp i hamnbassängen.

Markföroreningar

Planområdet ligger inom utpekat riskområde för förorenad mark.

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram som visar att det inte finns mycket information om det aktuella undersökningsområdet. De föroreningar som påvisats i närliggande områden i jord är metaller, alifater, aromater, PAH, och i mindre omfattning klorerade alifater i grundvattnet. Glastillverkning och smedjeverksamhet bör i den mån det gett upphov till förorening bidra med kolväten och metaller. De byggnader som tidigare har legat på området, dvs varmbadhus och vad som kan ha varit lagerlokal, bedöms inte bidra i större utsträckning till föroreningsbilden. Eftersom marken inte är en modernare utfyllnad är det sannolikt kolväten och metaller som kan förekomma beroende på massornas ursprung, men att spridning av andra föroreningsämnen till följd av verksamhet på plats är mindre trolig. Föroreningar kan även ha transporterats dit via grundvattenströmningar från öster och söder. De klorerade lösningsmedel som påvisats i närliggande områden kan ha spridits via grundvatten till det aktuella undersökningsområdet. Klorerade alifater kan även ha spridits från kemptvättar som tidigare funnits ca 500 m österut.

Markens kvalitet bedöms utifrån prover av mark och vatten. Känslig markanvändning (KM) innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Mark med halter under KM kan användas till bl.a. bostäder, skolor och förskolor, odling av grönsaker och grundvattenuttag. MKM är en förkortning av mindre känslig markanvändning och betyder att markkvaliteten begränsar valet av markanvändning till exempelvis hårdgjorda ytor, kontor, industrier och vägar.

Mot framtida planer som innebär anläggning av hotell, kontor etc. där människor enbart vistas tillfälligt bedöms markanvändning generellt ha som åtgärds mål:

- Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKM

Provpunkter har tagits i område runt Tullhuset och visar att marken uppnår kravet på MKM - mindre känslig markanvändning. Prover har inte tagits inom detaljplanens avgränsning, men utredningen bedöms ändå vara tillämplig.

Fältarbete har utförts för den aktuella platsen och skedde med skruvborrning i fyra separata borrhål ner till som mest 3,5 meter under markytan. Två grundvattenrör installerades för provtagning.

Resultatet visade att marken i området generellt består av grusig, sandig fyllning och naturlig sand. Laboratorieresultaten visade att det inte förekommer halter överstigande mindre känslig markanvändning, MKM.

Resultatet av grundvattnet visade hög halt av arsenik. Fraktionerade alifater och aromater visade låga halter under riktvärdena. Uppmätta och beräknade halter i grundvattnet utgör enbart en låg risk och inget åtgärdsbehov föreligger därför utifrån grundvattnet.

Vid eventuell schaktning ska massor från områden där halter överskrider gränsvärdet för MRR (Monitoring and reporting regulation) hanteras som KM-massor och massor där uppmätta halter överskrider KM ska hanteras som MKM-massor. Massor som underskrider gränsvärdet för MRR ska hanteras som MRR-massor. För att säkerställa att inte markföroreningar exponeras och sprids ska en saneringsanmälan skickas in till och godkännas av miljö- och hälsoskyddsförvaltningen innan schaktning får ske inom planområdet.

Efter samrådet har en kompletterande miljöteknisk markundersökning tagits fram för att komplettera bilden av föroreningsituationen på platsen gällande PFAS och arsenik. Några förhöjda halter av arsenik har inte påträffats i proverna. En lokalt förekommande förorening av bly och kvicksilver har påträffats i punkt BR2503 på nivån 0,3-0,8 m. I resterande punkterna är halterna betydligt lägre. Föroreningen bedöms således vara lokalt förekommande. Föroreningen är överlagrad med asfalt vilket förhindrar direktexponering för människor. Det bedöms inte finnas någon spridning av föroreningen till grundvattnet och således föreligger inte akut åtgärdsbehov. Föroreningen bör dock på sikt åtgärdas.

Den andra delen var att undersöka PFAS-förekomst i grundvattnet. Det förekommer förhöjda halter av PFAS i grundvattnet inom området, i synnerhet områdets östra del. Det går inte att avgöra källan till denna förorening med troligtvis härstammar den från verksamheter uppströms grundvattnets strömningsriktning. Motsvarande PFAS-halter är mycket vanligt förekommande i ytligt grundvatten inom tätbebyggda områden. Förutsatt att dricksvatten inte uttas inom området bedöms PFAS-föroreningen i grundvattnet inom området inte påverka markens lämplighet.



Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader och gäller inte tillfälligt boende. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

Folkhälsomyndigheten har allmänna råd för buller inomhus som gäller för exempelvis tillfälligt boende. De riktvärden som tillämpas vid bedömning av om olägenhet för människors hälsa föreligger är följande:

Maximalt ljud	45 dB
Ekvivalent ljud	30 dB
Ljud med hörbara tonkomponenter	25 dB
Ljud från musikanläggningar	25 dB

Risk för översvämning

Tullhuset och Kallbadhuset med sin närhet till havet ligger på en utsatt plats med hänsyn till översvämningsrisk. Utifrån nu kända prognoser riskerar planområdet att översvämmas vid framtida extrema högvattenhändelser.

En utredning gällande påverkan av extremvattenstånd och skyfall har tagits fram i samband med planarbetet (Sweco 2024-01-16). Utredningens beräkningar baseras på en uppdaterad prognos för extremvattenstånd i Varberg (Sweco 2023-11-06). Nivåerna är beräknade utifrån ett framtida medelvattenstånd baserat på klimatscenariot SSP5-8.5. Data är inhämtade från SMHI:s webbtjänst "Framtida medelvattenstånd" (SMHI, 2023). Prognosen är gjord för olika tidsintervall fram till år 2150. Längre fram än så görs inte beräkningar eftersom prognoser så långt fram i tiden blir mycket osäkra.

Utredningen prognostiserar att Varberg år 2150 har ett medelvattenstånd som är 1,09 m över dagens havsnivå.

Högvattenhändelser

Extrema högvattenstånd är kortvariga och pågår upp till 24 timmar. Högvattenhändelser orsakas oftast av kraftiga lågtryckspassager och varaktigheten beror på lågtryckets förlopp. För att beräkna sannolikheten för extrema högvattenhändelser används 200 års-händelse, det vill säga något som sannolikt inträffar en gång under 200 år. Utredningen beskriver att havsnivån vid en framtida extremhändelse (200-års återkomsttid) år 2150 i Varberg skattas till +2,7 meter i RH 2000.

Dagens marknivå kring Tullhuset ligger på cirka +2,0 meter över nollplanet vilket gör att planområdet tillfälligt kan komma att översvämmas helt.



Figur 32. Bild som visar omfattning av översvämning vid en framtida extrem havsnivå +2,7 meter över nollplan år 2150. Från PM Påverkan av extremvattenstånd och skyfall (Sweco 2024-01-16). Observera att planområdesgränsen i bilden inte överensstämmer med nuvarande plangräns. Röd linje förtydligar aktuellt planområde.

Utredningen (Sweco 2024-01-16) visar på ett principförslag för hur framtida klimatanpassningsåtgärder skulle kunna placeras för att förhindra översvämning av området. Förslaget är framtaget som en fortsättning på det högvattenskydd som möjliggjorts för i detaljplanen för Västerport - Etapp 1 (laga kraft 2024-01-31), som ligger strax norr om det aktuella planområdet. Med hänsyn till avgränsningen i detaljplanen för Tullhuset och Kallbadhuset finns ingen möjlighet att säkerställa genomförandet av ett sådant högvattenskydd inom ramen för den här detaljplanen. Frågan behöver behandlas på strategisk nivå för att hitta en helhetslösning för kommunen. Den befintliga och tillkommande bebyggelsen inom planområdet behöver därmed planeras för att utan yttre skydd klara en framtida högvattenhändelse.

Skyfall

Översvämningsrisk vid skyfall bedöms som låg för den befintliga byggnaden Tullhuset (Sweco 2024-10-16). Den befintliga källarvåningen är mest utsatt och kan riskera att översvämmas vid skyfall. Vid utbyggnad ska instängda områden undvikas och god marklutning från fasaderna säkerställas för att minska översvämningsrisken.

Kallbadhuset berörs inte av översvämningsrisk för skyfall eftersom byggnaden är placerad i havet.

Tillgänglighet vid skyfall och extremvattenstånd

Vid framtagande av detaljplaner är det viktigt att tillgänglighetsstråk, så kallade prioriterade stråk för framkomlighet, definieras. Stråken ska säkerställa god framkomlighet för till exempel räddningsfordon till planområdet vid en översvämningssituation. I samband med planarbetet har en tillgänglighetsanalys vid skyfall och extremvattenstånd tagits fram (Sweco, 2024-10-09). Analysen baseras på att räddningsfordon i Varbergs kommun kan köra i vattendjup på upp till 20 centimeter.

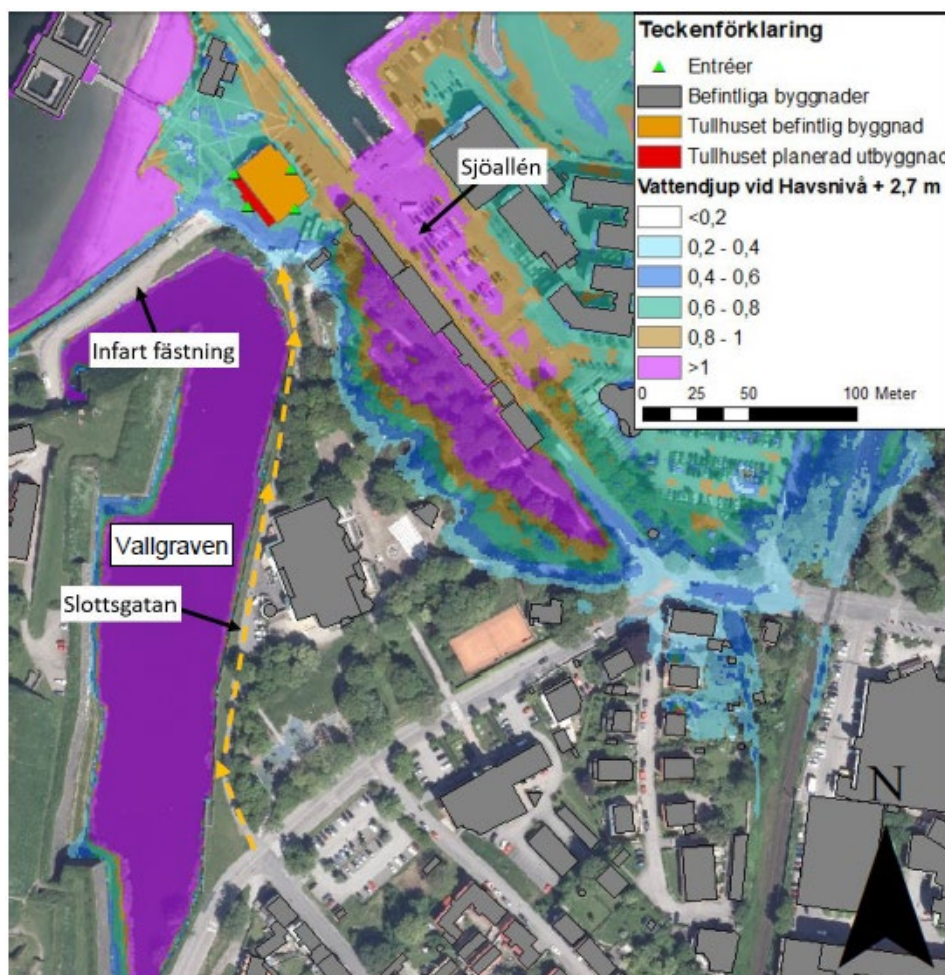
Utredningen visar att havsvatten riskerar översvämma Badhusplatsen vid en framtida beräknad extrem havsnivå på +2,7 meter över nollplanet (uppskattat värde år 2150). Havsvatten svämmas över längs med

hela kajområdet. Tullhuset omges vid en sådan händelse med ett vattendjup på över 0,5 meter. Sjöallén kommer att bli kraftigt översvämmad och är därmed inte en framkomlig väg vid denna extrema havsnivå.

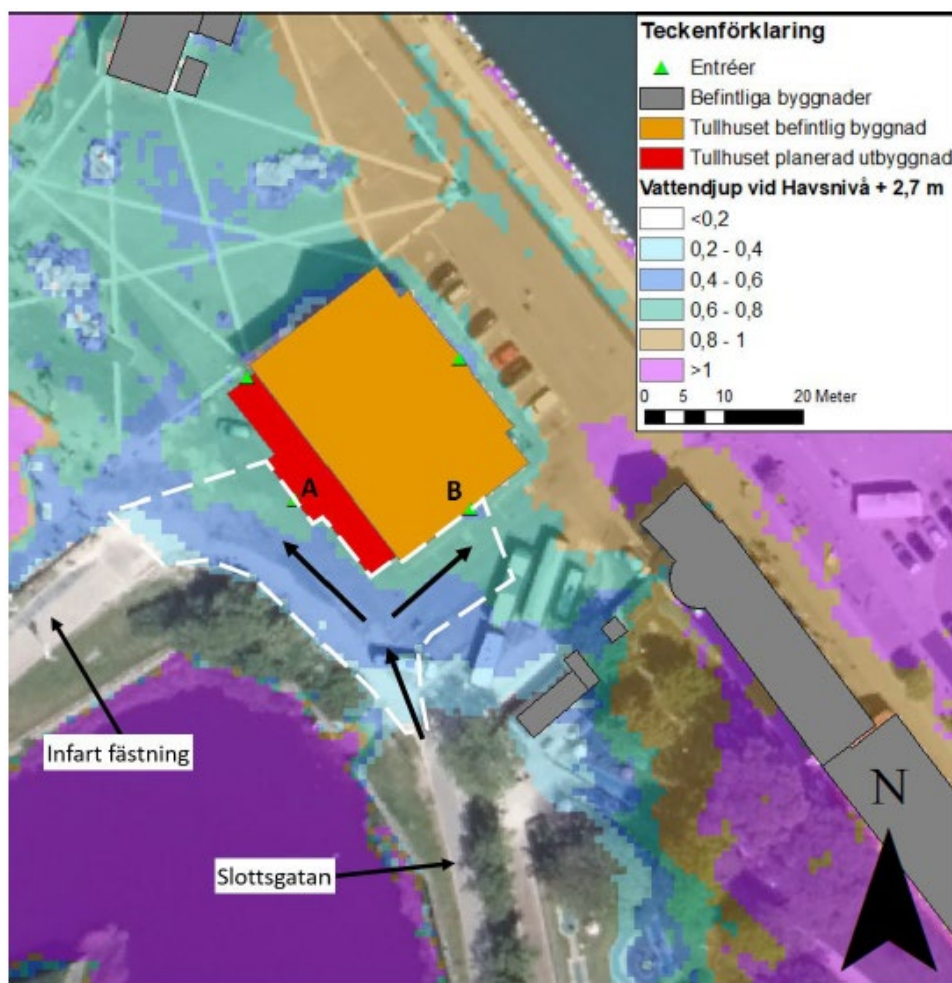
En alternativ utrymningsväg utmed Slottsgatan (se orangestreckad pil i figur 26 nedan) gör det möjligt att komma fram till ett område söder om Tullhuset men även där överstiger vattendjupet 20 centimeter. För att en entré ska anses vara tillgänglig ska den ligga max 50 meter från den punkt räddningstjänsten kan ta sig med utryckningsfordon. Räddningstjänsten ska även kunna vända med sina fordon vilket kräver en hinderfri svängradie på 12,5 meter.

För att uppnå ett vattendjup som understiger 20 centimeter och därmed säkra framkomligheten från Slottsgatan till minst en av Tullhusets entréer anger utredningen att marken i anslutning till Tullhuset behöver höjas upp till minst +2,5 meter över nollplanet. Den vita markeringen i figur 27 nedan redovisar den ungefärliga omfattningen av det område där marken behöver höjas upp för att säkra framkomligheten till antingen entré A eller entré B på Tullhuset.

För att i framtiden säkra framkomligheten för utryckningsfordon upp till fästningen behöver marken anpassas längs hela sträckan mellan Slottsgatan och fästningstenaljens början, längs med vallgravens norra spets.



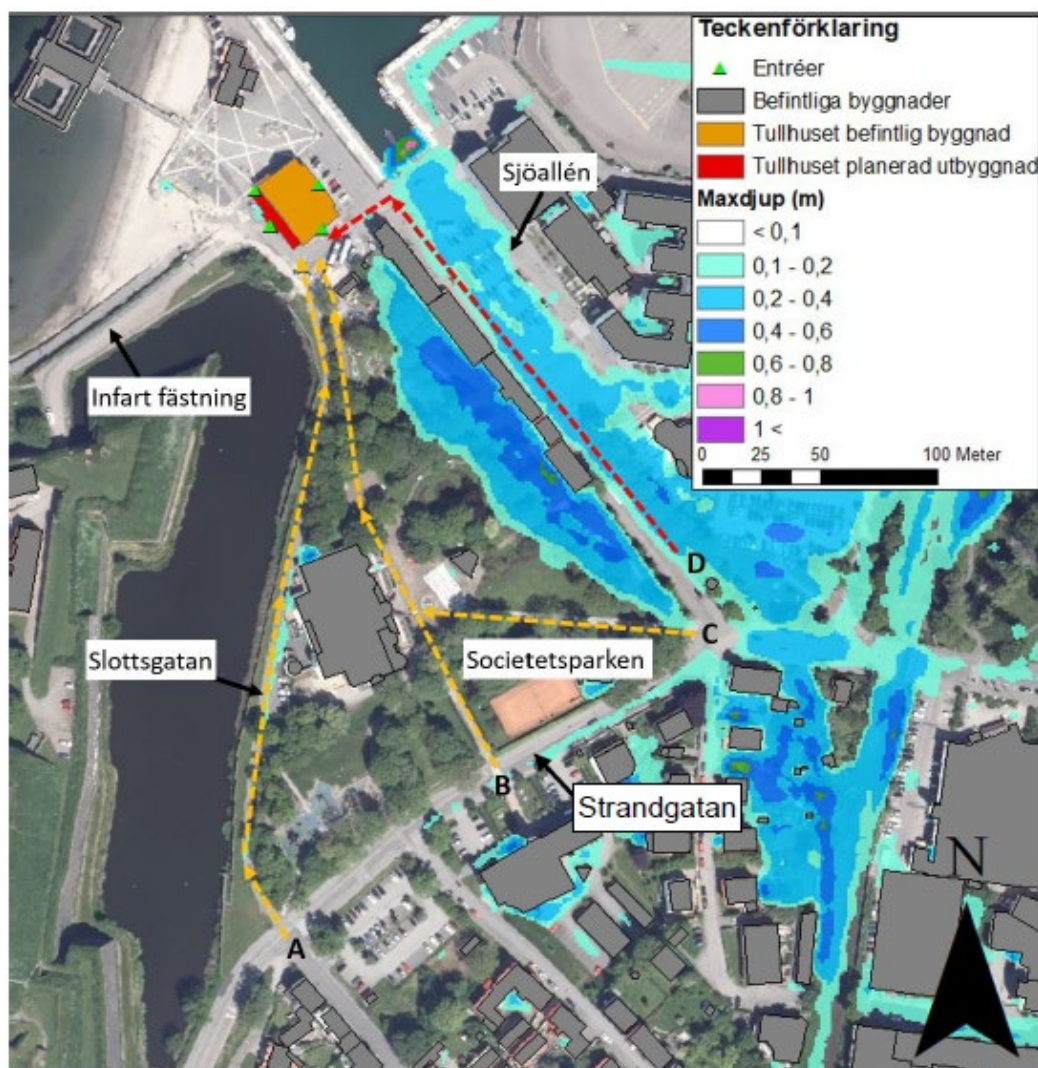
Figur 33. Beräknad översvämningssutbredning vid en framtida extrem högvattenhändelse +2,7 m år 2150. De orange pilarna längsmed Slottsgatan markerar en möjlig framkomlighet för Räddningstjänsten (vattendjup under 20 cm). Ur *PM Tillgänglighetsanalys vid skyfall och extremvattenstånd* (Sweco, 2024-10-09).



Figur 34. Översvämningsutbredning vid en framtida extrem havsnivå på + 2,7 m år 2150 med befintlig bebyggelse och föreslagen tillbyggnad. Inom vit streckad linje visas ungefärlig utbredning av mark som behöver höjas upp för att säkra framkomlighet till entré A eller B. Ur *PM Tillgänglighetsanalys vid skyfall och extremvattenstånd* (Sweco, 2024-10-09).

Utredningen har också tittat på framkomligheten i händelse av skyfall. Bilden nedan redovisar hur skyfallsvatten ansamlas framför allt inom skyfallsstråken längs Sjöallén samt inom lokala lågpunkter. Sjöallén är framkomlig för de räddningstjänstfordon som klarar av att köra i vattendjup upp till 40 centimeter (se röda pilar, markerat D). För mindre utryckningsfordon som endast kan köra i vattendjup upp till 20 centimeter finns flera alternativ (se orange pilar markerade A, B och C). Alternativ A längs Slottsgatan bedöms som den mest lämpliga framkomlighetsvägen till och från Tullhuset vid en skyfallshändelse. I alternativ B och C blockeras gångvägarna genom Societetsparken av påkörningsskydd, som idag förhindrar bilar att ta sig in i parken. Påkörningsskydden framför entréerna till parken från Strandgatan behöver tas bort om gångvägarna genom parken ska kunna användas av Räddningstjänsten.

Slottsgatan bedöms vara framkomlig vid ett framtida klimatanpassat 100-årsregn med vattendjup under 20 centimeter. Korsningen mellan Slottsgatan och Strandgatan bedöms också vara framkomlig vid ett framtida klimatanpassat 100-årsregn, då det inte finns någon lågpunkt eller instängt område i korsningen samtidigt som marken lutar bort från korsningen i nordöstlig riktning längs Strandgatan.



Figur 35. Bilden visar beräknat maximalt vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn, vid utbyggd situation inom detaljplaneområde Västerport etapp 1 (förslag från 2020). Röda pilar redovisar framkomlig väg till Tullhuset för Räddningstjänstens utryckningsfordon, som kan köra i upp till 40 cm djupt vatten medan orange pilar markerar framkomliga vägar för utryckningsfordon som kan köra i upp till 20 cm djupt vatten. Ur *PM Tillgänglighetsanalys vid skyfall och extremvattenstånd* (Sweco, 2024-10-09).

Kombinerade händelser

Eftersom planområdet är utsatt för risk både kopplat till höga havsvattennivåer och skyfall för utredningen även ett resonemang angående risken att båda dessa händelser inträffar samtidigt. Utredningen pekar på att sannolikheten för att höga vattennivåer i havet ska inträffa samtidigt som ett skyfall är mycket låg eftersom risken för respektive händelse skiftar med vådrets växlingar under året. Det innebär exempelvis att sannolikheten för den mest intensiva nederbörden är som högst under den period när nivån i havet är som lägst.

Markradon

Planområdet är beläget på normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988.

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 inte beaktats mer än att kommunen konstaterat att det inte är relevant för området.

I anslutning till planområdet finns Barnens badstrand som är en badplats i centrala Varberg. Badplatsen vid Barnens badstrand är tillgänglighetsanpassad med ett trädäck och tillhörande ramp ut i vattnet längs med piren norr om Kallbadhuset.

Jämlikhet

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.

Trygghet

Vid utformning av offentliga miljöer är det av stor vikt att trygghetsaspekten och säkerhetsbegreppet samverkar. En säker plats (ofta sett ur ett trafiksäkerhetsperspektiv) är inte tvunget synonymt med en trygg plats.

Boverket har följande definition av trygghet:

Trygghet är den känsla som utlöses när en individ tolkar en fysisk miljöns utformning och användning genom att sinnesintryck kombineras med såväl egna erfarenheter som med andra individers eller mediernas beskrivningar av risken för att utsättas för brott och hotfulla situationer.

Utformningen av bebyggelse kan bidra till trygghetsaspekten när allmänna och gemensamma markytor kan överblickas av människor som rör sig ute och/eller från fönster. Ett sätt är att forma strukturen av bebyggelsen så den blir vänd utåt mot stråk. Det ska vara tydligt hur man kan röra sig inom allmänna ytor, det kan till exempel åstadkommas genom förändrad markbeläggning eller andra fysiska åtgärder som till exempel upphöjda gång- och cykelstråk över vägar.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i antaget verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergs energi.

Bredband

Fibernätet i närområdet ägs av Varbergs energi.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i närområdet ägs av Varbergs energi.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral finns på Holmagärde knappt 5 km från planområdet och återvinningsstation finns på Danska vägen ca 1,5 km från planområdet.



**VARBERGS
KOMMUN**

Telefon: Varberg direkt: 0340-880 00. E-post: varbergdirekt@varberg.se. Webbplats: varberg.se
Postadress: Varbergs kommun, 432 80 Varberg. Besöksadress: Varberg direkt, Norra Vallgatan 14