Planbeskrivning

Detaljplan för del av Getakärr 9:9

Granskningshandling

2026-09-10

Framtida utveckling av Västerport

Planområdet ligger inom utvecklingsområdet Västerport.

I planprogrammet för Västerport går att läsa att:

Västerport är hela Varbergs stadsdel och erbjuder värden för såväl boende som besökare och verksamma. Stadsdelen har en väl balanserad blandning av innehåll som ger liv och aktivitet året om. Här finns en närhet till naturen och ett samspel mellan hav, grönska och stad. Miljön i området ska göras attraktiv och välkomnande. Västerport länkar samman staden med havet. Mötesplatser, olika bostadsformer, varierad bebyggelse, grönska och vatten skapar förutsättningar för en levande, välkomnande stadsdel. Västerport får bostäder med blandade upplåtelseformer, som till exempel hyres- och bostadsrätter.

Västerport ska vara en stadsdel som är tillgänglig för alla, inte bara för människor som bor och arbetar i stadsdelen. Offentliga rum skapas i Västerport på attraktiva ställen. Här formar bebyggelsen ”vardagsrum” för allmänheten. Byggnaders gestaltning och arkitektur bidrar starkt till upplevelsen av det offentliga rummet. Det är särskilt viktigt att husens bottenvåningar har lokaler för mötesplatser, service, nöje, kultur och arbetsplatser. Det ger förutsättningar för ett levande stadsliv.

Västerport gränsar till befintlig stadskärna. Den nya strukturen länkas samman med stadens gatusystem. Befintliga målpunkter kopplas samman med nya platser och parker. Gröna stråk och rekreationsstråk länkar ihop Västerport med omgivande stad. Siktlinjer och entrépunkter in i området ger ett första positivt möte med Västerport och bidrar till en logisk orienterbarhet inom stadsdelen. Befintlig stadskärna kan med ett växande Varberg expandera organiskt in i Västerport. Det nya stationsområdet, nuvarande bangårdsområde samt kvarvarande del av Järnvägsparken blir en sammanlänkade pusselbit mellan gammal och ny stad.

De norra delarna av Västerport har pekats ut som utvecklingsområde med ambitioner om att skapa nya arbetsplatser men även ge plats för bland annat skolor, park och evenemang. Områdets präglas av närheten till Farehamnen och verksamheter som har fördelar av att ligga i hamnens närhet men även Varbergs avloppsreningsverk och fjärrvärmeverk.

Planområdets läge inom framtida Västerport. Källa: Planprogram för Västerport.

Sammanfattning av detaljplanen

Programområdet är beläget ca 1 kilometer nordväst om centrala Varberg och avgränsas geografiskt av hamnområdet i väster och i norr, Östra Hamnvägen i öster och hamnbassängen i söder. Planområdet omfattar en yta om 6 395 kvadratmeter. och består av södra delen av fastigheten Getakärr 9:9.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fjärrkylaanläggning, kontor, centrumverksamhet och besöksanläggning. Vidare är syftet att upphäva strandskyddet och säkerställa en god bebyggd miljö utifrån gestaltning, stadsbild och ett föränderligt klimat.

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

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

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för del av Getakärr 9:9
Detaljplanens diarienummer	SBK-2024-688
Beslut om antagande	XXXX-XX-XX BN/KF § XXX
Detaljplan påbörjad	2024-09-26
Detaljplan laga kraft	XXXX-XX-XX

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2026-09-10
- Plankarta, 2026-09-10
- Grundkarta, 2026-08-12
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2026-08-12
- Undersökning, 2025-10-24

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

Omslagsbild: Snedbild över del av planområdet från år 2020. (Källa: AL studio NV-1 Norra Västerport) ©Varbergs kommun

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 2024-09-26 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 i samarbete med Sweco. Representanter från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Innehåll

Framtida utveckling av Västerport 2

Sammanfattning av detaljplanen 3

Ärendeinformation 3
Planhandlingar 3
Förfarande 4
Medverkande 4

Innehåll 5

Planförslag 6

Detaljplanens syfte 6
Detaljplanens omfattning och lokalisering 6
Genomförandetid 7
Befintligt 8
Kvartersmark 9

Planbestämmelser 17

Användning av mark 17
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 18

Genomförandefrågor 21

Fastighetsrättsliga frågor 21
Organisatoriska frågor 23
Tekniska frågor 24
Ekonomiska frågor 24
Prövning enligt annan lagstiftning 25

Konsekvenser 27

Fastigheter och rättigheter 27
Miljö 27
Hälsa och säkerhet 29
Sociala 31
Riksintresse 32
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken 33
Trafik 33

Planeringsunderlag 34

Kommunala planeringsunderlag 34
Utredningar 35

Planeringsförutsättningar 37

Kommunala planeringsförutsättningar 37
Regionala planeringsförutsättningar 39
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken 40
Miljökvalitetsnormer 40
Geotekniska förhållanden 41
Hydrologiska förhållanden 42
Fysisk miljö 43
Trafik 44
Service 45
Miljö 45
Hälsa och säkerhet 45
Sociala 48
Teknik 48
Mellankommunala intressen 49

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.

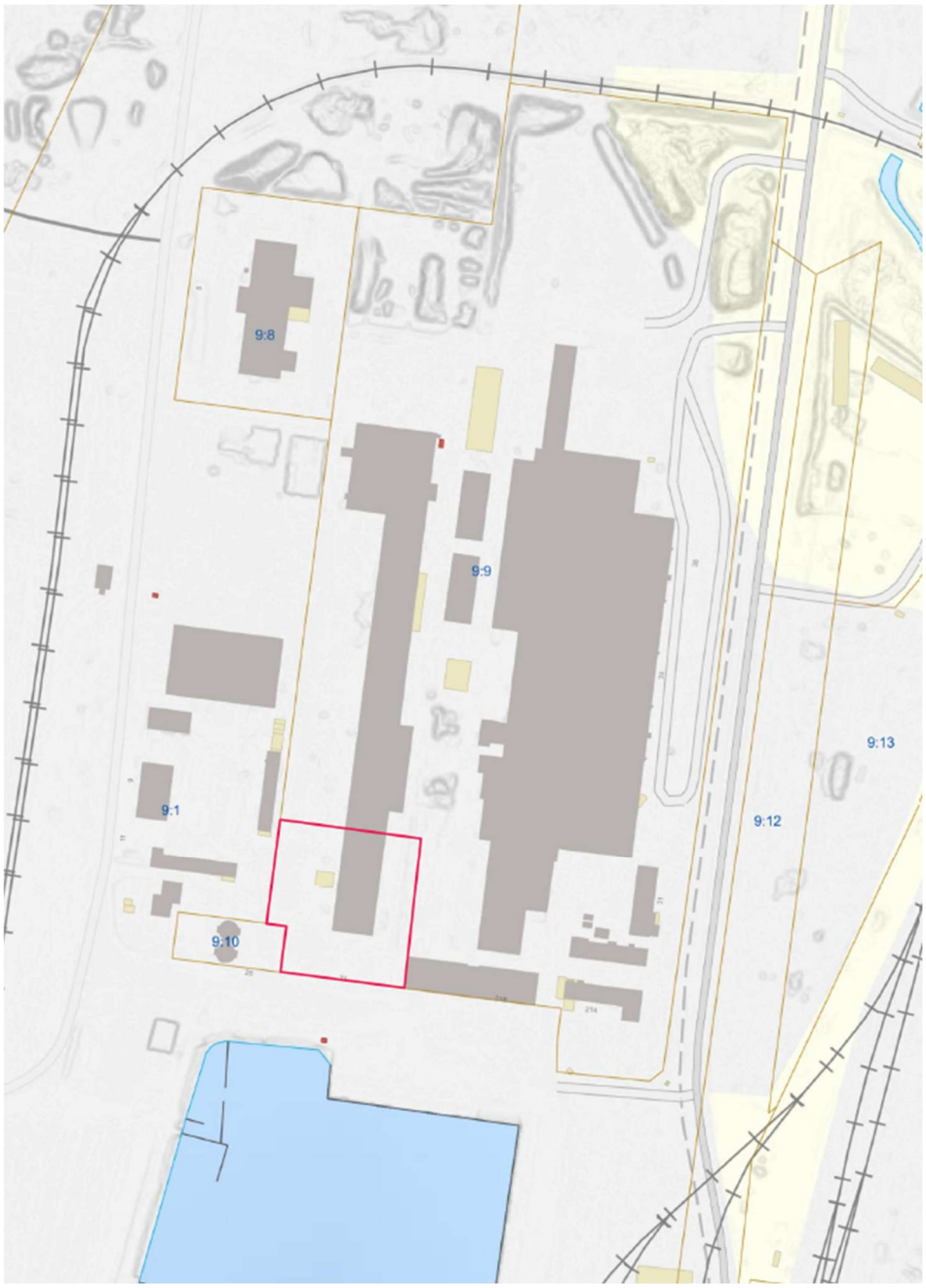
Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en anläggning för fjärrkyla, kontor, centrumverksamhet och besöksanläggning. Vidare är syftet att upphäva strandskyddet och säkerställa en god bebyggd miljö utifrån gestaltning, stadsbild och ett föränderligt klimat. Utformningen av exploateringen har setts som särskilt viktig och därför föregåtts av en arkitekturtävling, för att skapa en god bebyggd miljö i gränslandet mellan de mer publika delarna i Västerport och det avstängda hamnområdet.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger cirka 1 kilometer nordväst om Varberg centrum. Området avgränsas geografiskt av hamnområdet i väster och i norr, Östra Hamnvägen i öster och hamnbassängen i söder. Planområdet är knappt 6 400 kvadratmeter stort.

En översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge nordväst om Varbergs centrum. Källa: Varbergs kommun GIS, karta.varberg.se



En karta som visar aktuellt planområdes ungefärliga läge inom fastigheten Getakärr 9:9. Källa: Varbergs kommun GIS, karta.varberg.se

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden 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

Planområdet utgörs av redan i anspråkstagen mark för hamnindustri. Södra delen av fastigheten Getakärr 9:9, tillika planområdet, består av asfaltsytor som används för industrilager samt del av större industribyggnad. Västra delen av planområdet utgörs av fastighetens egen interna gatustruktur.

Marken inom planområdet är i huvudsak hårdgjord. Vegetationen är begränsad och består endast av ett fåtal träd.

Planområdet ligger inom ett större hamn- och verksamhetsområde som till största delen utgörs av stora asfaltytor, industriella byggnader och kajområden intill Varbergs hamn. Direkt väster om planområdet, inom fastigheten Getakärr 9:10, finns två silos.

Ett ortofoto med intilliggande fastigheter med planområdet markerat med röd streckad linje. Källa: AL studio NV-1 Norra Västerport.

Kvartersmark

Planområdet består endast av kvartersmark. Användningen av marken föreslås för fjärrkylaanläggning, centrum, kontor och besöksanläggning.

Bebyggelse

Planförslaget begränsar bruttoarean till 11 500 kvadratmeter.

Bebyggelse inom planområdet får uppföras med en högsta tillåtna nockhöjd om 28,5 meter. Inom en begränsad del, 300kvadratmeter, möjliggörs fjärrkylans ackumulatortank att uppföras med en högsta totalhöjd om 35,5 meter. Planförslaget utformas med en flexibilitet avseende var ackumulatortanken kan placeras inom planområdet.

Varbergskommun planerar för att utveckla Västerport etapp 3 öster om planområdet. Bebyggelsen inom planområdet är särskilt anpassat för att möta skalan som föreslås i planprogrammet för etapp 3. I etapp 1 (södra Västerport) varierar höjden i huvudsak mellan 19 och 26 meter. Planförslaget ger en möjlighet att uppföra ny bebyggelse med en variation av högdelar och lågdelar med uppbrutna volymer som skapar goda förutsättningar för mjuka övergångar och anpassning till omkringliggande bebyggelse. Uppstickande volymer bidrar till att skapa en inramning för hamnbassängen.

Gestaltning och stadsbild

Detaljplanen reglerar bebyggelsens omfattning, höjd och placering för att säkerställa en uppbruten bebyggelsestruktur.

Efter samrådet har en arkitekttävling genomförts för området. Det vinnande förslaget tar hänsyn till den omgivande bebyggelsens skala genom att fördela verksamhetsprogrammet på flera byggnader. Detta möjliggör en successiv utveckling av Magasin 7 (befintlig byggnad) samtidigt som de olika byggnaderna kan tas i bruk etappvis, vilket bidrar till att skapa aktivitet och liv i området redan i ett tidigt skede. Förslaget kännetecknas av en varierad och gestaltad bebyggelse med olika byggnadsformer och inslag av återbrukade material. Tillsammans bildar byggnaderna ett dynamiskt kluster med tydliga identiteter och stark karaktär. Strukturen skapar attraktiva och varierade utomhusmiljöer i flera riktningar samt goda möjligheter att kombinera olika verksamheter med publika funktioner. Sammantaget bedöms förslaget ha goda förutsättningar att skapa den attraktionskraft som är central för projektets genomförande och långsiktiga utveckling. Förslaget tillför värden för staden, besökare, invånare och framtida verksamhetsutövare. Den öppna dispositionen, utan fysiska barriärer, skapar dessutom goda förutsättningar för den fortsatta utvecklingen av Norra Västerport.

I samband med utvecklingen av Västerport har ett gestaltningsprogram tagits fram för att säkerställa en sammanhållen och kvalitativ utformning av bebyggelse och offentliga miljöer. Programmet utgör en gemensam målbild för såväl offentliga som privata aktörer och ska fungera som vägledning vid planering, projektering och genomförande. Gestaltningsprogrammet för Västerport vara vägledande för bebyggelsen inom Västerport. Programmet innehåller rekommendationer för offentliga byggnader avseende bland annat materialval, färgsättning och arkitektonisk utformning. Varbergs kommuns kvalitetsråd för Västerport kommer

att medverka aktivt i den fortsatta gestaltningsprocessen, såväl under detaljplanearbetet som i efterföljande bygglovsprövning.

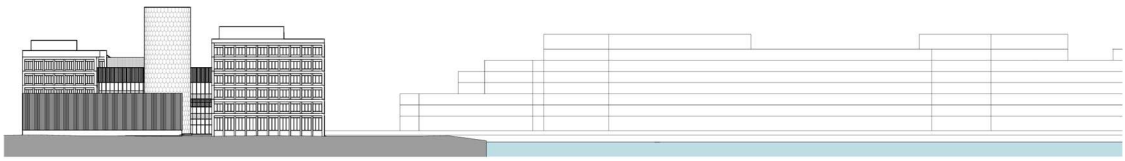
Inom planprocessen har ny föreslagen bebyggelsevolym studerats i relation till befintliga silos och hamnområdets storskaliga karaktär och struktur. Ny byggnad har även studerats utifrån siktlinjer sett från Västerport och Hamnbassängen och i relation till planerad bebyggelse inom Västerport. Planområdet utgörs av en bortre rumslig gränspunkt, ett avslut och en övergång mot Farehamnen när bebyggelsen betraktas från söder. När bebyggelsen betraktas från Varberg, öster om järnvägen skapas en övergång och inramning av hamnbassängen. Planområdet utgör ”avslutet” i en serie av signifikanta byggnader i Varbergs stadssiluett.

I den lilla skalan är höjdrelationen mot kajen viktig för att skapa en inramning och en välkomnande entré från öster men även från söder. I bygglovsskedet är det viktigt att entrépunkter utformas välkomnande.

Visualisering från hamnbassängen i söder. Källa:Varbergs fastighets AB, framtaget av Erik Giudice Architecture

Visualisering från sydväst. Källa: Varbergs Fastighets AB, framtaget av Erik Giudice Architecture

Illustration som visar möjlig utveckling av planområdet. Källa: Varbergs Fastighets AB, framtaget av Erik Giudice Architecture



Sektion över möjlig bebyggelse och dess förhållande till den framtida stadsutveckling av Västerport.

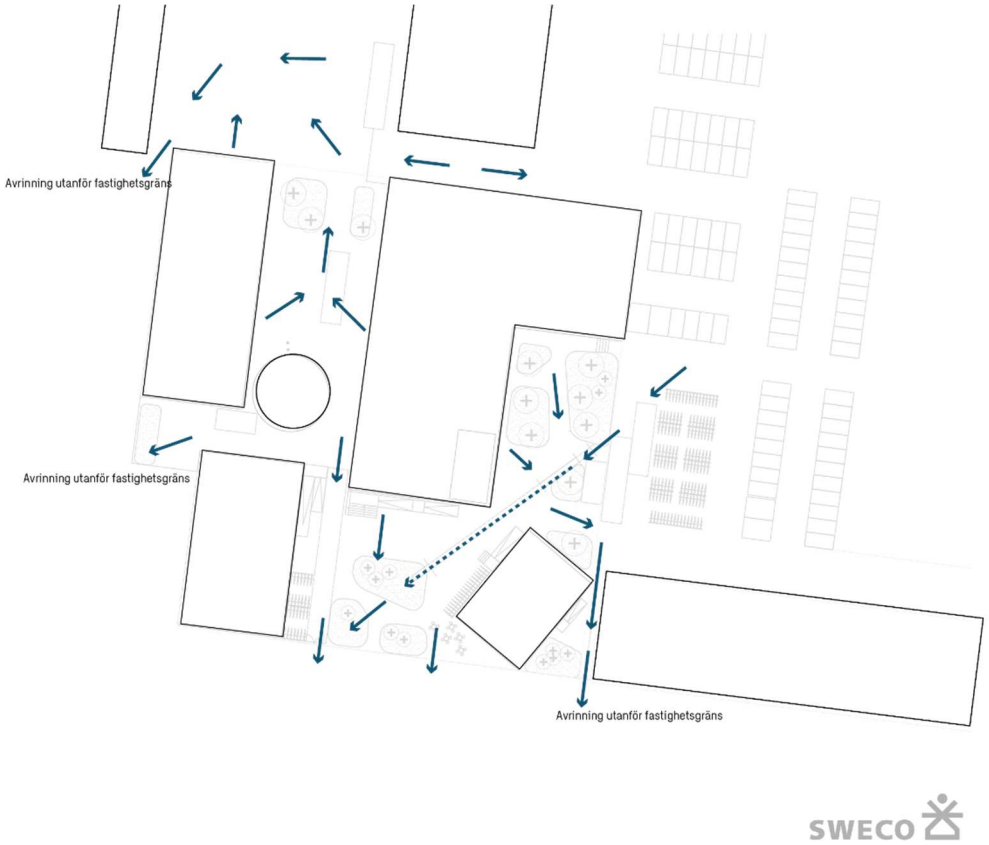
Klimatanpassning

För att skydda framtida bebyggelse mot klimatförändringar och stigande havsnivåer reglerar planförslaget att byggnad ska uppföras så att naturligt översvämmande vatten upp till en nivå om +3,12 meter inte skadar byggnaden. På detta sätt skapas en flexibilitet gällande olika tekniska åtgärder med syfte att klimatsäkra byggnaden över tid. Ny byggnad kan med fördel utformas med anpassningsbart färdig golvnivå för att i framtiden anpassas till en eventuell höjning av omkringliggande mark.

Skyfall

Ny bebyggelse inom planområdet innebär att befintliga lågpunkter försvinner, flödesvägar förändras vilket leder till att instängda områden riskerar att skapas inom eller i anslutning till planområdet till följd av skyfall. För att säkerställa att

byggnader inte tar skada till följd av ökade vattenansamlingar föreslås skyfallstråk anläggas inom planområdets östra och centrala delar, med avledning mot hamnbassängen i söder.



Avrinnings principer utifrån framtagen detaljplan, framtagen av Sweco.

Dagvatten

Fastigheten Getakärr 9:9 är ansluten till befintliga dagvattenledningar. Då planområdet till stor del kommer bebyggas utgör dagvattnet från planområdet till största del av takvatten. Dagvatten från planområdet föreslås ledas i befintligt dagvattennät till hamnbassängen.

Grönstruktur

Planförslaget säkrar ingen grönstruktur. Kommunen ser det som positivt att uppföra byggnaderna med gröna tak.

Grönytefaktor och krontäckningsgrad

För att skapa en grön och hållbar stadsdel använder projekt Västerport en grönytefaktor för kvartersmark. Generellt ska alla kvarter i Västerport följa en grönytefaktor (GYF) på 0,6. Projektet har valt att arbeta enligt Stockholms stads GYF-modell som bland annat har använts i projekt Norra Djurgårdsstaden. Grönytefaktorn ger olika poäng för olika typer av ekosystemtjänster, som trädplantering, öppen dagvattenhantering och gröna tak. Syftet är att skapa ekologiska nyttor som samtidigt ger flera sociala och ekonomiska nyttor. En yta kan innehålla flera ekosystemtjänster, så kallad mångfunktionell yta. Gröna tak kan till exempel bidra till att fördröja dagvatten, jämna ut temperaturer, rena luft och skapa en bättre ljudmiljö. Detaljplanen omfattar en mindre del av fastigheten Getakärr 9:9, där förutsättningarna att uppnå en grönytefaktor (GYF) på 0,6 bedöms vara

begränsade. Vid framtida planläggning av den återstående delen av fastigheten kommer kravet på en GYF om 0,6 att beräknas samlat för hela fastigheten, inklusive den del som omfattas av denna detaljplan. För den aktuella planen redovisas därför en grönytefaktor som är anpassad till de förutsättningar som det vinnande förslaget medför.

Utöver grönytefaktor så har Varbergs kommun ett mål om att öka krontäckningsgraden i staden. Från 16% krontäckningsgrad till 25 % krontäckningsgrad år 2030. Speciellt i hårdgjorda miljöer som Norra Västerport behöver krontäckningsgraden öka och behovet av att plantera fler träd blir extra viktigt.

Illustration som visar möjlig grön utveckling runt planområdet. Källa: Varbergs Fastighets AB, framtaget av Erik Giudice Architecture

Ekosystemtjänster

Planområdet säkrar inga ekosystemtjänster. All grönska inom planområdet, framför allt träd som eventuellt planteras, kommer att ha en temperaturreglerande effekt och en positiv påverkan på människor som arbetar och vistas inom området. Enbart att se träd har en hälsofrämjande effekt på människor hälsa genom att sänka pulsen.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet.

Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i 7 kap miljöbalken och i 4 kapitlet plan- och bygglagen.

Områden där strandskyddet upphävs bedöms sammanfattningsvis sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Byggrätt i föreslaget läge försämrar, hindrar eller äventyrar inte förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden eller möjligheterna till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Särskilda skäl för prövning av upphävande av strandskydd föreligger enligt 7 kap. 18 c § 1 p, MB, marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Marken inom planområdet är ianspråktaget för verksamheter och inte tillgängligt för allmänheten.

Buller

Genomförd bullerutredning för omgivningsbuller visar att inga åtgärder krävs inom planområdet. Planerade verksamheter inom planområdet kommer inte ha negativ påverka avseende buller på kommande bostäder inom Västerport.

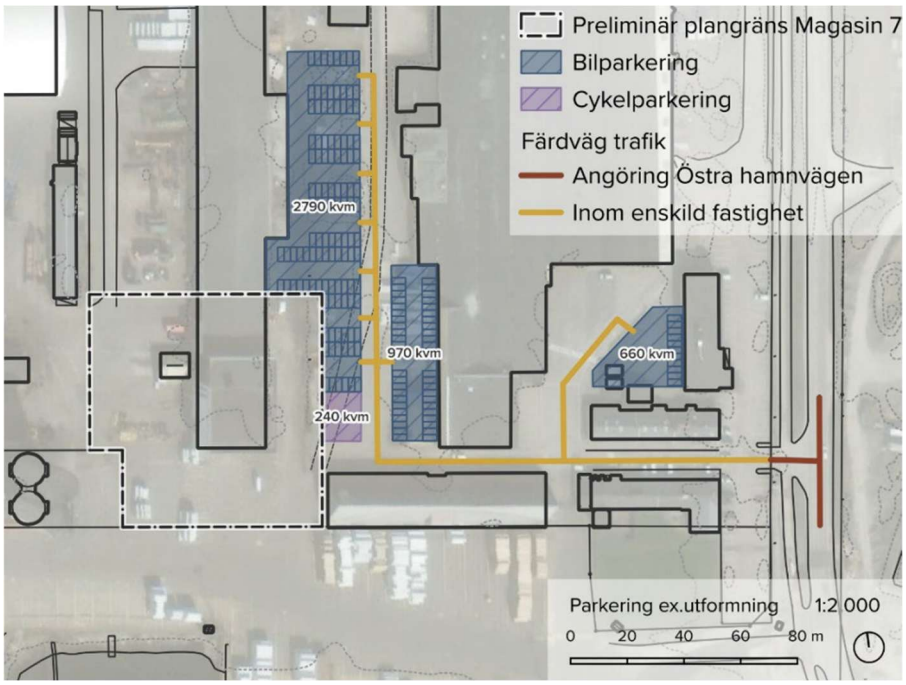
Risk

Skyddsåtgärder inom planområdet reglerar och säkerställer placering och riktning av friskluftsintag, utrymning i ett för området rätt riktning samt att övernattning inte tillåtes inom användningen centrum.

Trafik

Parkering

Genomförd parkeringsutredning visar på ett behov av cirka 175 parkeringsplatser och 199 cykelparkeringar. Parkering för bil och cykel föreslås lösas utom planområdet men inom fastigheten Getakärr 9:9. Om planområdet styckas till egen fastighet ska parkeringsavtal mellan fastigheter upprättas.



Exempelutformning på hur parkeringsbehovet kan tillgodoses utifrån p-normen.

Angöring

Angöring till planområdet föreslås via befintlig anslutning från Östra Hamnvägen (Matilda Ranch allé). Sett till trafikmängd med anledning av föreslagen användning inom planområdet kan korsningen med Östra Hamnvägen utformas utan separata svängfält på huvudvägen.

Alternativa lösningar för angöring finns inom hamnområdet. Om planområdet ska angöras via annan fastighet än Getakärr 9:9 ska olokaliserat servitut för väg upprättas.

Vid en framtida utbyggnad av Västerportsområdet planeras tillfartsvägen till planområdet ske med anslutning från Östra Hamnvägen längre norrut.

Korsningen och tillfartsvägen ska dimensioneras utifrån Varbergs kommuns tekniska föreskrifter i Teknisk handbok samt att det ska säkerställas att större fordon har möjlighet att komma åt anläggningen.

Koppling för cykeltrafik i form av cykelbana kommer att finnas utmed Östra Hamnvägen och via gatunätet i Västerport. Angöring för gång- och cykel till planområdet kommer att ske via Östra Hamnvägen fram till att framtida platsbildning intill kajen står färdig.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ska kopplas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. VIVAB kommer att säkra servis i Östra Hamnvägen och servitut tecknas för ledningar över annan fastighet till anslutningspunkt.

Planområdet (och fastigheten Getakärr 9:9) kommer fortsatt att vara anslutet till befintliga dagvattenledningar inom GA3. Ledningar kan komma att behöva flyttas.

Energiförsörjning

Fastigheten är redan idag ansluten till elnätet. För att kunna uppföra fjärrkylaanläggningen och övriga ändamål behöver infrastruktur för energiförsörjningen byggas ut.

Fjärrvärme

Fastigheten är redan idag ansluten till fjärrvärmenätet men kommer behöva nya ledningar för fjärrkyla.

Bredband

Fastigheten är redan idag ansluten till fibernätet.

Telefoni

Fastigheten är ansluten till telenät via Skanovas ledningsnät.

Brandvatten

I framtiden planeras en utbyggnad av brandpostnätet inom området. Fram till dess att brandposter kan tillhandahållas inom föreskrivet avstånd kommer brandvattenförsörjningen att säkerställas genom befintliga brandposter i närområdet eller, vid behov, genom uttag av vatten från hamnbassängen med hjälp av lämplig utrustning.

Släckvatten

Avståndet till hamnbassängen uppgår till cirka 40 meter. Marken mellan området och hamnbassängen är svagt lutande och huvudsakligen asfalterad, vilket skapar goda förutsättningar för uppsamling och hantering av släckvatten vid en eventuell olycka. Val av metod för att begränsa och omhänderta släckvatten behöver anpassas efter den aktuella situationen och tillgängliga resurser. Exempel på lämpliga

åtgärder är att anlägga spillbarriärer vid kajkanten, täta dagvattenbrunnar, placera ut länsor i vattenområdet samt stänga dagvattenutlopp med hjälp av ventiler.

Avfallshantering

Fastigheten kommer anslutas till kommunal avfallshantering. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Vägar ska ha en bredd på minst 4,0 m och frihöjd på 4,7 m. Backning med sophämtningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. Avfallsutrymmen behöver dimensioneras för att klara lagkrav på utsortering av t.ex. förpackningar, elektronik och matavfall. Dragvägar vid hämtning ska vara utformade så att avfallskärl utan svårighet kan förflyttas och bör vid nybyggnation inte överstiga 10 m.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kapitlet 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

Följande bestämmelser avgränsas av användningsgräns i plankartan.

Kvartersmark

E_1 (FJÄRRKYLAANLÄGGNING) - Användningen Teknisk anläggning ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Motivet till användningen är att möjliggöra byggnation av fjärrkylaanläggning i ett för verksamheten ändamålsenligt läge.

K (KONTOR) –I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

Exempel på tjänsteverksamhet som ingår i användningen är advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor. Det handlar om tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering och som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att verksamheten till största delen utförs utan kundens närvaro. Motivet till användningen är att inför en framtida utbyggnad av Västerport möjliggöra för centrumnära kontor i ett attraktivt läge, i enlighet med kommunens övergripande strategier.

C_1 (CENTRUM. Ej övernattning) - 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 inför en framtida utbyggnad av Västerport möjliggöra för centrumändamål i ett attraktivt läge, i enlighet med kommunens övergripande strategier. På grund av planområdets närhet till Farehamnen och de risker kopplade till farligt gods så specificeras bestämmelsen till att inte tillåta övernattning inom centrumändamålet vilket innebär att hotell, vandrarhem med mera inte tillåts inom planområdet.

R (BESÖKSANLÄGGNING) – Besöksanläggningar används för all besöksintensiv verksamhet. Det kan till exempel handla om idrotts- och sportanläggningar och byggnader för kulturella eller religiösa ändamål. Användningen är bred då gränserna mellan sådana verksamheter ofta är flytande, samtidigt som de har liknande behov och krav på kommunikationer och tillgänglighet. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats. Motivet till användningen är att skapa en central målpunkt inom området för att befolka området inför en framtida utbyggnad av Västerport, i enlighet med kommunens övergripande strategier.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Följande bestämmelser avgränsas av egenskapsgräns och av användningsgräns i plankartan.

Höjd på byggnadsverk

h_1- (Inom användningsområdet får ett byggnadsverk om 300 kvadratmeter byggnadsarea till en högsta totalhöjd om 35,5 meter uppföras för fjärrkylaanläggning. Inom dessa 300 kvadratmeter är bestämmelse om högsta nockhöjd undantagen. Genom en planbestämmelse om totalhöjd kan kommunen reglera höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Totalhöjd är definierat som avstånd från den medelnivå som marken har invid byggnadsverket, eller i planbestämmelsen angivet plan, till högsta punkten på byggnadsverket. Här inkluderas till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. För föreslagen fjärrkylaanläggnings funktion krävs en ackumulatortank. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av en inbyggd ackumulatortank. Bestämmelsen ska möjliggöra att ackumulatortanken kan placeras fritt inom användningsområdet samt att begränsa dess totalhöjd och utbredning.

h_2- (Högsta nockhöjd är 28,5 meter) 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 anpassa den nya byggnationen till det framtida stadslandskapet i samband med utbyggnaden av Västerport.

h_3- (Högsta nockhöjd är 18,0 meter) 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 anpassa den nya byggnationen till det framtida stadslandskapet i samband med utbyggnaden av Västerport.

h_4- (Högsta nockhöjd är 15,0 meter) 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 anpassa den nya byggnationen till det framtida stadslandskapet i samband med utbyggnaden av Västerport.

h_5- (Högsta nockhöjd är 3,0 meter) 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 möjliggöra komplementbyggnader av mindre skala, såsom cykelgarage och miljöhus.

Exploateringsgrad

Största bruttoarea är 11 500 m². Med bestämmelser om utnyttjandegrad kan kommunen på kvartersmark reglera bebyggandets största eller minsta omfattning, såväl över som under markytan. Med bruttoarea avses den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra olika byggnadsvolymer inom ramen för reglering av höjd och byggnadsarea. Föreslagen bruttoarea ger en för området lämplig belastning på trafikanslutningar och säkerställer att tillräcklig parkering går att lösa inom närområdet.

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK (Marken får inte förses med byggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa friytor för grönska och passager.

KRYSSMARK (Marken får endast förses med passage/gångbro med en fri höjd av 7 meter ovan mark) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken endast får förses med byggnadsverk med en fri höjd av 7 meter ovan mark. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa passage för fotgängare, cyklister, räddningsfordon och skyfallsvatten samt säkerställa det visuella uttrycket genom en uppdelning av bebyggelsen i flera byggnadsvolymer.

$ö_1$- (Marken får endast förses med komplementbyggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken endast får förses med komplementbyggnad. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra komplementbyggnader av mindre skala, såsom cykelgarage och miljöhus.

Skydd mot störning

Byggnadsverk ska utformas och uppföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadsverket och dess tekniska anläggningar upp till nivån +3,12 meter över angivet nollplan. Med bestämmelser om skydd mot störning kan kommunen på kvartersmark reglera möjligheten att utföra skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion. Även skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen kan regleras. Motiv till bestämmelsen är att genom detaljplanen möjliggöra den angivna markanvändningen samt att framtida bebyggelse inte ska ta skada av naturligt översvämmande vatten. Bestämmelsen skapar en flexibilitet kring olika tekniska lösningar.

Evakueringsväg för skyfallsvatten ska anordnas för att säkerställa avledning av ytlig avrinning mot hamnbassängen i söder. Med bestämmelser om skydd mot störning kan kommunen på kvartersmark reglera möjligheten att utföra skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion. Även skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen kan regleras. Motivet till bestämmelsen är att skydda byggnadsverk mot skyfallsvatten eftersom exploateringen ändrar områdets förutsättningar.

Friskluftsintag för kontor, centrum och besöksanläggning ska placeras på tak i riktning mot söder eller öster alternativt på den södra fasaden. Friskluftsintag ska utföras med central avstängningsmöjlighet. Med bestämmelser om skydd mot störning kan kommunen på kvartersmark reglera möjligheten att utföra skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion samt för att motverka störning från omgivningen. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att föreslagna användningar är lämpliga inom planområdet samt motverka störning på människors hälsa.

Utrymning för kontor, centrum och besöksanläggning ska finnas i riktning mot söder eller öster. Med bestämmelser om skydd mot störning kan kommunen på kvartersmark reglera möjligheten att utföra skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion samt för att motverka störning från omgivningen. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att föreslagna användningar är lämpliga inom planområdet samt möjliggöra en för människan säker utrymning vid brand eller olycka. Motivet till bestämmelsen är att motverka

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt. I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet bör aldrig upphävas i större omfattning än vad som behövs för att genomföra planen. Det är framför allt förfarandet för upphävandet av strandskydd som regleras i plan- och bygglagen, PBL. Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i miljöbalkens sjunde kapitel och i plan- och bygglagens fjärde kapitel. Strandskyddet är upphävt inom planområdet. Motivet till bestämmelsen är att området redan är ianspråktaget.

Genomförandefrågor

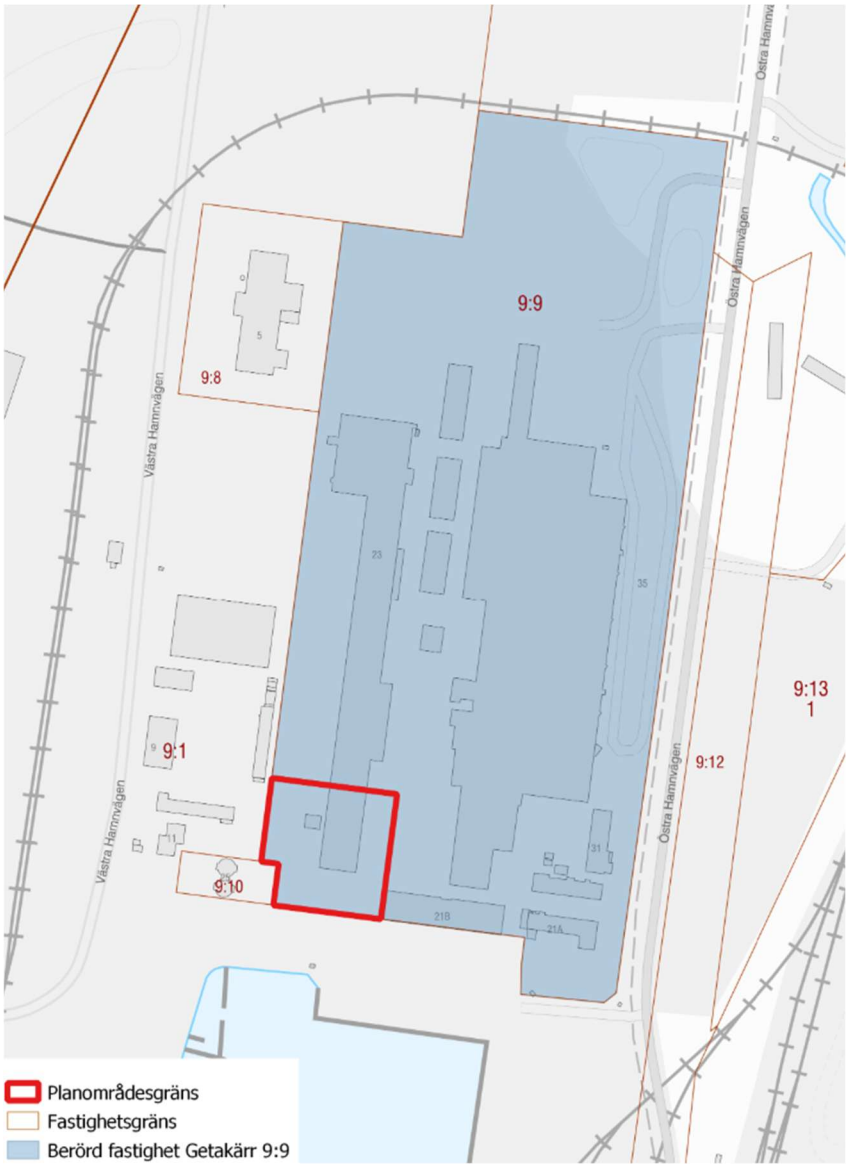
Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Genomförandet av detaljplanen förutsätter inte att några nya fastigheter tillskapas. Det finns möjlighet att bilda nya fastigheter genom avstyckning från Getakärr 9:9.

I kartan och tabellen nedan redovisas planområdet i relation till fastigheten Getakärr 9:9.



Fastighet	Fastighetskonsekvens
Getakärr 9:9	Kvarstår likt idag. Planen möjliggör en framtida avstyckning.
Getakärr GA:3 med deltagande fastigheter: • Getakärr 9:1 • Getakärr 9:8 • Getakärr 9:9 • Getakärr 9:10	Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas i samband med flytt av befintliga ledningar inom området som omfattas av planförslaget.

Tabell ovan redovisar fastighetsrättslig konsekvens för fastigheten. För ekonomiska frågor kopplade till fastigheten 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.

Planförslaget föranleder ingen fastighetsreglering.

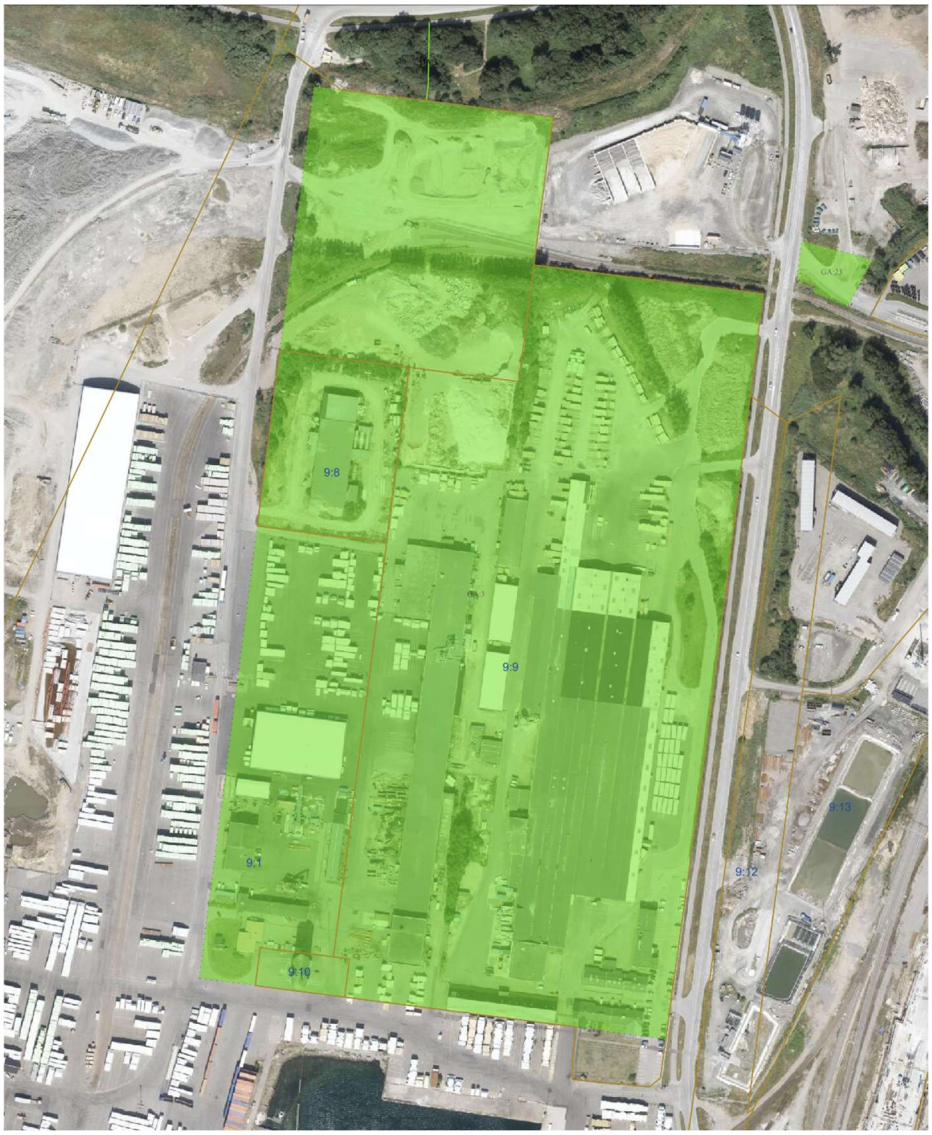
Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet som en del av fastigheten Getakärr 9:9 belastas av gemensamhetsanläggningen Getakärr GA3 avseende Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Gemensamhetsanläggningen Getakärr GA:3 redovisas endast övergripande. I samband med genomförandet av detaljplanen bör läget av ledningarna förtydligas. Gemensamhetsanläggningen består av de deltagande fastigheterna Getakärr 9:1, 9:8, 9:9 och 9:10 och belastar även motsvarande fastigheter.

Gemensamhetsanläggningen kan behövas omprövas till följd av flytt av ledningsflytt. Detta gäller samtliga ledningsslag.

För information har Varbergs kommun (fastighet Getakärr 9:1) lämnat in ansökan om utträde från gemensamhetsanläggningen Getakärr GA3.



En förenklad bild av gemensamhetsanläggningens geografiska utbredning.

Officialservitut utanför planområdet

Vatten- och avloppsledningar som korsar planområdet, ska flyttas inom område för gemensamhetsanläggning Getakärr GA:3, ledningsflytt bekostas av exploatören som även är ägare till fastigheten Getakärr 9:9. En ledningsflytt kan kräva omprövning av gemensamhetsanläggningen Getakärr GA:3.

Nya ledningar till och från planområdet utanför GA3 (VA-ledningar med anslutningspunkt i Östra Hamngatan samt havsvattenledning till hamnbassängen) ska säkras med officialservitut.

Vid en eventuell fastighetsbildning av planområdet skall rättighet för utfart skapas till förmån för styckningslotten över stamfastigheten.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Exploatören avser att bygga ut området inom genomförandetiden.

Övriga avtal

Inga övriga avtal kommer tecknas för detaljplanens genomförande.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För att skydda framtida bebyggelse mot klimatförändringar och stigande havsnivåer reglerar planförslaget att byggnad ska uppföras så att naturligt översvämmande vatten upp till en nivå om +3,12 meter inte skadar byggnaden. På detta sätt skapas en flexibilitet gällande olika tekniska åtgärder med syfte att klimatsäkra byggnaden över tid.

För att säkerställa att byggnader inte tar skada till följd av ökade vattenansamlingar föreslås ett skyfallstråk anläggas. Skyfallstråket ska anläggas inom eller i anslutning till planområdets östra del, i riktning mot hamnbassängen för att säkerställa evakueringsväg för ylig avrinning.

Eventuell ledningsflytt ska bekostas av exploatören.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ska kopplas till kommunala vatten- och avloppsledningar i anslutningspunkt vid Östra Hamngatan. Officialservitut ska upprättas för ledningar över annan fastighet.

Befintliga vatten- och avloppsledningar inom planområdet som kopplar till Getakärr 9:10 kan komma att behövas flyttas. Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar.

Planområdet ska fortsatt vara anslutet till befintliga dagvattenledningar inom Getakärr GA3.

Utbyggnad brandposter

Tillgängligheten till brandposter ska säkerställas minst 75 meter från planområdet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Varbergs kommun är ansvarig för drift och underhåll av hamnområdet. Stadsdelen Västerport är under utbyggnad och kommunen kommer vara ansvarig för den framtida allmänna platsen.

Drift vatten, spill och dagvatten

Planområdet ska anslutas till kommunalt vatten- och spillvatten med anslutningspunkt i Östra Hamngatan. VA-huvudmannen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna för vatten- och spillvatten som ansluter planområdet.

Inom hamnområdet finns ingen kommunal dagvattenhantering. Gemensamhetsanläggningen Getakärr GA3 ansvarar för drift och underhåll av dagvattenledningar inom område för gemensamhetsanläggningen.

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 planen fick laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Planekonomisk bedömning

Ett genomförande av föreslagen detaljplanen ger ekonomiska konsekvenser för fastigheten Getakärr 9:9.

Tabell nedan redovisar ekonomisk konsekvens för berörd fastighet.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Getakärr 9:9	Får kostnader för åtgärder inom kvartersmark och för framtagandet av detaljplanen. Får kostnader för anslutning till kommunala ledningsnät. Får kostnader för omprövning av Getakärr GA:3

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)

Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i 7 kap miljöbalken. och i 4 kapitlet plan- och bygglagen. Område 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, då området sedan länge varit verksamhetsmark med hamn.

Särskilda skäl för prövning av upphävande av strandskydd föreligger enligt 7 kap. 18 c § 1 p, MB, marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Prövning enligt väglag (1971:948)

Om en väg eller utfart ska ansluta till en allmän väg krävs tillstånd enligt väglagen.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Eventuella avstyckningar från Getakärr 9:9 och förekommande rättighetsbildning kommer att prövas mot fastighetsbildningslagen.

Prövning enligt anläggningslagen (1973:1149)

Omprövning av gemensamhetsanläggningen Getakärr ga:3 kommer att aktualisera anläggningslagen.

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 berörd fastighet. För utförligare redovisning av hur förändringar avseende fastigheter och rättigheter se avsnitt under rubrik *Genomförandefrågor*.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter inte att några nya fastigheter tillskapas. Det finns möjlighet att bilda nya fastigheter genom avstyckning från Getakärr 9:9.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Getakärr 9:9	Genomförandet av detaljplanen förutsätter inte att några nya fastigheter tillskapas. Det finns möjlighet att bilda nya fastigheter genom avstyckning från Getakärr 9:9.
Getakärr GA3	Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas i samband med flytt av befintliga ledningar inom området som omfattas av planförslaget.

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

Miljö

Ställningstagande 4 kapitlet 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 kapitlet 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 kapitlet 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

Miljöbedömning

För den planerade verksamheten fjärrkylaanläggning har en verksamhetsspecifik miljöbedömning genomförts som visar att en enklare miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram för verksamheten. Den verksamhetsspecifika miljöbedömningen påverkar inte detaljplanen.

Miljökonsekvensbeskrivning

En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs inte för det aktuella planförslaget.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet.

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, då området sedan länge varit verksamhetsmark med hamn.

Dagvatten

Kommunen har tagit fram ett PM föroreningsberäkningar (2026-06-18) för planområdet. Flertalet av föroreningarnas koncentrationer och mängder minskar vilket visar att exploateringen kommer ha en positiv påverkan på föroreningssituationen i dagvattnet från planområdet. Med hänsyn till den likartade markanvändningen samt de stora osäkerheterna bedöms detaljplanen inte försämra möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer (MKN).

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

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

Buller

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

Hälsa och säkerhet

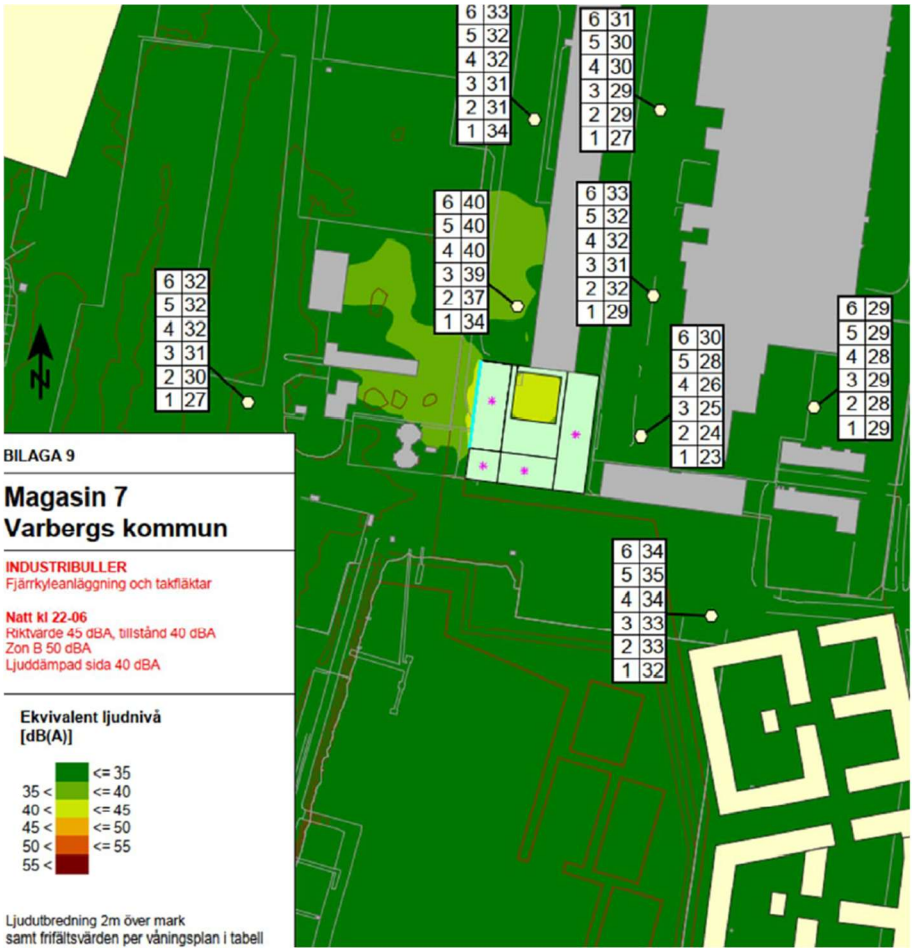
Beräkning av omgivningsbuller

Inom planområdet möjliggörs för fjärrkylaanläggning, centrum, kontor och besöksanläggning. För användningarna finns endast riktvärden för ljudnivåer inomhus. Ljudnivåer inomhus bedöms kunna klara riktvärdena men fönster och fasader skall utformas enligt krav i BBR.

Planerad ny fjärrkylaanläggning har bullrande maskiner inne i byggnad men kan ge ett visst buller även på utsidan. Beräkningar har gjorts utifrån nu kända förutsättningar. Beräkningar av buller från fjärrkylaanläggning samt takfläktar på byggnader inom planområdet visar att ljudnivåer i fasad vid framtida bostadsbebyggelse omkringliggande bebyggelse klarar riktvärdet för industribuller nattetid med förutsatta antaganden.

Då beräknade industribullervärden klarar riktvärden nattetid bedöms föreslagen bebyggelse inom planområdet inte påverka framtida bostäder.

Utformning av maskiner och takfläktar måste tas i beaktning i kommande skede för att säkerställa att dessa ger acceptabla ljudnivåer på omkringliggande bebyggelse.



Kartbild över beräkningsresultat för buller från planerad ny fjärrkylaanläggning.

Översvämning

Befintliga markhöjder inom planområdet är lägre än förväntad framtida havsnivå vid en extremhändelse (2100 och 2150). Vid ett genomförande av detaljplanen är utgångspunkten att inte höja marken inom planområdet.

I stället diskuteras möjligheten att anlägga en byggnad med anpassningsbar färdig golvnivå för att i framtiden kunna anpassa denna till en eventuell höjning av omkringliggande mark.

För att kunna skydda planerad byggnation på längre sikt mot klimatförändringarna säkerställer planförslaget en teknisk lösning med vattentät konstruktion upp till +3,12 meter över nollplanet.

Olyckor

Miljöfarliga verksamheter eller verksamhet med LBE-tillstånd kan på grund av deras närhet till planområdet utgöra en risk för människor hälsa och säkerhet. Riskpåverkan handlar troligtvis om utsläpp av brandgaser eller andra giftiga ämne vid en olycka eller brand.

Föreslagna användningar påverkar hur många människor som kan antas vistas inom planområdet samt hur känsliga dessa är för omgivningspåverkan.

Användningen fjärrkylaanläggning bidrar till maximalt ett fåtal stadigvarande personer under arbetstid och bedöms därför ur ett olycksperspektiv relativt okänslig från påverkan från omgivningen. Inom användningen kontor ryms arbetstagare som har god lokalkännedom och ofta möjlighet att själva sätta sig i säkerhet om behov av utrymning uppstår. Inom användningarna centrum och besöksanläggning kan det finnas människor som inte har god lokalkännedom. Inom centrum kan det finnas samlingslokaler och svårutrymda verksamheter.

Resultatet från riskberäkningarna visar att för det troligaste scenariot, där all trafik går på Västra Hamnvägen, så ligger individrisknivåerna inom acceptabla nivåer utan krav på ytterligare åtgärder. Samhällsrisken i området är något höga och ligger inom det området där risker kan accepteras om alla rimliga åtgärder är vidtagna. Anledningen till att samhällsrisken är något hög beror främst på relativt många transporter av explosiva varor, ADR-klass 1, som har långa konsekvensavstånd i händelse av olycka.

Känslighetsanalysen där 5% av godset antas använda den södra lokalvägen höjer risknivåerna, både för individ- och samhällsrisk, inom planområdet och den studerade kvadratkilometern. Detta beror främst på att den södra lokalvägen passerar cirka 20 meter söder om planområdet. Dessa 5% bedöms även kunna representera en situation då farligt gods skulle parkeras (ställas upp) inom området, vilket dock kan anses osannolikt.

På grund av att riskberäkningarna, både det troliga scenariot och för känslighetsanalysen, ligger inom det område där risker kan tolereras om alla rimliga åtgärder är vidtagna, så föreslås det att riskreducerande åtgärder skall införas för att minska konsekvenserna av en olycka. Då projektet ej har rådighet över Farehamnens användning av området behöver riskreducerande åtgärder fokuseras kring planområdet och dessa framtida byggnader.

Föreslagna skyddsåtgärder inom planområdet reglerar och säkerställer placering och riktning av friskluftsintag, utrymning i ett för området rätt riktning samt att övernattning inte tillåts inom användningen centrum.

Med föreslagna skyddsåtgärder bedöms ingen påverkan på människors hälsa och säkerhet gällande olyckor föreligga.

I kommande bygglovsprocesser ska verksamheters och samlingslokalers utrymningsvägar säkerställas.

En konsekvens av planförslaget är att det uppstår en konflikt mellan hamnverksamhetens tillstånd för uppställning av farligt gods inom hamnområdet och planområdets lokalisering samt föreslagna markanvändningar. Mot bakgrund av hamnens gällande tillstånd, föreskrifter och rutiner kan uppställning av farligt gods i direkt anslutning till planområdet inte uteslutas

Tillgängligheten till planområdet för räddningstjänsten behöver säkerställas vid utformandet av tillfartsvägar till och från planområdet. Även tillgängligheten till brandposter med ett största avstånd om 75 meter från planområdet ska säkerställas i bygglovsskedet. Fram till dess att VA-huvudmannen har förutsättningar att tillhandahålla brandposter inom föreskrivet avstånd, bör utrustning för upptag av vatten ur hamnbassängen finnas att tillgå. Vattentillgången bör minst motsvara en vanlig brandpost för verksamheter med normal brandrisk, om inte fjärrkylan kräver mer.

Föreslagen markanvändning inom planområdet, bedöms vara lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Erosion

Eftersom slänten (kajkanten) idag är erosionsskyddad är bedömningen att risk för erosion inte föreligger och att slänten inte påverkas av ett högre vattenstånd. Ur ett erosionsperspektiv kan planområdet anses som lämplig för byggnation.

Skred och ras

Ackumulatortanken planeras bli cirka 35,5 meter hög och ska vara fylld med cirka 3000 kubikmeter vatten. Ackumulatortankens höjd och vikt samt dess dragkrafter måste beaktas då denna byggnad kan behöva pålas med borrande betongfyllda stålpålar till berg. För källardelen kommer djupa sponter behövas och länshållning av schakt kommer erfordras.

Kompletterande geotekniska undersökningar kan krävas för detaljprojektering av grundläggningen av planerad anläggning, för dimensionering av stödkonstruktioner för anläggande av källare under fjärrkylaanläggningen.

Markradon

Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri 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. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Sociala

I arbetet med framtagandet av samrådshandlingarna har inga analyser av sociala konsekvenser gjorts.

Barn

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för etablering av centrumfunktion och besöksanläggning vilket kan ge nya målpunkter för barn och unga.

Kombinationen av fjärrkyla- och besöksanläggning skapar goda förutsättningar för studiebesök vilket kan ge djupare förståelse för hur olika tekniska system fungerar i praktiken.

Jämlikhet

Genom att omvandla hamnområdet och tillföra publik verksamhet i ett industriområde skapas nya möjligheter som kan främja social integration. Centrumändamål och besöksanläggning riktar sig till alla vilket kan bidra till att förändra jämlikheten positivt.

Trygghet

När en offentlig verksamhet etableras i ett industriområde kan tryggheten öka på flera viktiga sätt. Nya målpunkter leder till att området befolkas mer, vilket skapar en livligare atmosfär och gör att fler människor rör sig i området, både dag och natt.

Ett genomförande av detaljplanen är ett första steg inom omvandlingen av Västerports norra del till en ny dynamisk stadsdel som ska kopplas ihop med övriga Västerport och Varbergs centrum. En omvandling av hela hamnområdet från planområdet och söder ut leder till en ökad trygghet genom att området befolkas mer, belysningen förbättras, olika funktioner introduceras och stråken och siktlinjerna optimeras.

Riksintresse

Hamn

Varbergs hamn inklusive farleden med tillhörande ankringsområden är av riksintresse för sjöfarten enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Rörligt friluftsliv

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

Natura 2000

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon påverka på Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § miljöbalken. Efter samtal med Naturum Getterön har det bekräftats att det två silos som idag finns i anslutning till fastigheten inte utgör någon spanings- eller rastplats för rovfåglar. Vidare kommer inget dagvatten från planområdet att avledas till det dike som leder mot Natura 2000 området Getterön.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Planförslaget berör inga hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitalet Miljöbalken.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget påverkar inte dagens eller framtida vägdragningar inom hamnområdet. Det omgivande vägnätet bedöms kunna ta hand om den alstrade trafiken från planområdet. Inga åtgärder bedöms behövas på vägnätet

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget påverkar inte dagens gång- och cykelvägar längs Östra Hamngatan eller framtida gång- och cykelvägar inom hamnområdet.

Angöring

Planförslaget påverkar inte dagens eller framtida anslutningar inom fastigheten Getakärr 9:9 eller hamnområdet.

Parkering

Enligt det parkerings-PM som tagits fram bedöms parkeringsbehovet kunna tillgodoses inom fastigheten Getakärr 9:9 i enlighet med gällande parkeringsnorm. Vid avstyckning av planområdet till egen fastighet ska parkeringsavtal upprättas.

Mellankommunala frågor

Planförslaget ger inga konsekvenser på mellankommunala frågor.

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

Aktuellt planområde omfattas inte av detaljplan.

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- Stadsplanekarta över hamnområdet i Varberg (13-VAR-PEV54, Lantmäteriets beteckning)
- Detaljplan Norra hamnen, delar av Getakärr 9:1 och Getterön 2:1, Varbergs kommun (1383-P95/13, Lantmäteriets beteckning)

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

Planprogram

Planprogram för Västerport, stadsutveckling i Varbergs stad godkänt av kommunfullmäktige 2018-06-19 gäller för aktuellt planområde. Planprogrammet är lagrat i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Gestaltningsprogram

För Västerport finns gestaltningsprogrammet, Gestaltad livsmiljö - Gestaltningsprogram för Västerport kapitel A-C, version 1.2 (2020-10-22). Programmet är lagrat i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för del av Getakärr 9:9 daterad 2025-04-23. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Översiktsplan

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

Aktuellt område omfattas av den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010. Den fördjupade översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2025-04-09. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Utredningar

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

Bullerutredning

Bullerutredning Magasin 7 Varberg. Framtagen av Norconsult Sverige AB och daterad 2025-04-02/REV 2025-12-01. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Geoteknisk undersökning

Fjärrkylaanläggning, Varbergs hamn Geoteknisk undersökning Framtagen av Sweco och daterad 2024-12-20/REV 2025-01-13. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Geoteknisk utredning

PM Geoteknik, Fjärrkylaanläggning, Varbergs hamn Geoteknisk utredning för tillståndsansökan. Framtagen av Sweco och daterad 2024-12-12/REV 2025-03-05. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Markmiljöutredning

PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning Varbergs kommun Framtagen av Sweco och daterad 2024-10-16. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Klimat-, skyfalls- och dagvattenutredning

Klimatanpassning förstudie Västerport etapp 2/3, teknik. Framtagen av Ramboll och daterad 2025-03-14. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Riskutredning

Riskbedömning detaljplan del av Getakärr 9:9, Varbergs kommun. Framtagen av Structor och daterad 2025-04-04/REV 2025-12-05. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Trafikutredning

Magasin 7, Trafikutredning. Framtagen av AKKA Planering och daterad 2025-04-02/REV 2026-09-10. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Parkering

PM Parkering, fjärrkylaanläggning mm Getakärr 9:9. Framtagen av Radar och daterad 2025-03-31/REV 2026-08-24. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Brandvatten

Del av Getakärr 9:9, PM angående brand- och släckvatten. Framtagen av Brandkonsulten och daterad 2025-12-04. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Dagvatten

Föroreningsberäkning för detaljplan för del av Getakärr 9:9. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2026-06-18. 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 2024-09-26 § 165. Ursprunglig ansökan avsåg förfrågan om hamnrelaterad verksamhet i form av fjärrkylaanläggning, industri, lager/förråd samt kontor.

Översiktsplan

Planeringsstrategi för Varbergs kommuns översiktsplanering 2024–2028 antogs av kommunfullmäktige den 2024-06-18 (§ 98). I planeringsstrategin görs följande bedömning av översiktsplanens aktualitet:

- Översiktsplanen för Varbergs kommun (2010) är inaktuell.
- Fördjupning för Stadsområdet (2010) är till huvuddelen fortsatt aktuell. Inom planområdet för fördjupningen finns geografiska områden som omfattas av planprogram antagna efter 2010. För de delområden där innehållet i dessa antagna planprogram innebär avvikelser från översiktsplanen ska Fördjupning för Stadsområdet (2010) anses inaktuell.

Läs mer om översiktsplanen och dess aktualitet här: Översiktsplan | Varbergs kommun (https://varberg.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsutveckling/oversiktsplan-och-detaljplaner/oversiktsplan)

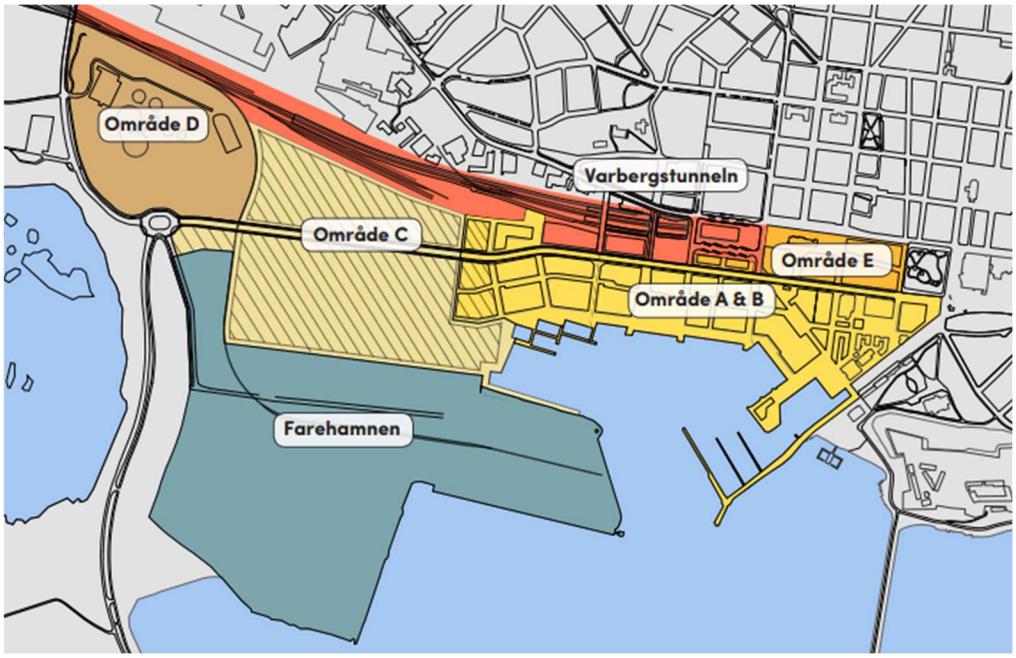
Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen varför planförslaget handläggs med ett utökar förfarande.

Syftet med aktuell detaljplan är inte förenligt med fördjupning av stadsområdet.

Planprogram

Aktuell fastighet omfattas av planprogrammet för Västerport godkänt i kommunfullmäktige 2018-06-19. Fastigheten ligger inom område C (se nedan) och beskrivs som ett framtida utvecklingsområde för flera olika behov som behövs för stadens allmänna tillväxt. Genom området planeras för ett aktivitetsstråk som förbinder Västerport med Naturum på Getterön.

Utformningen av området ska säkerställa att hamnverksamheten fortsatt kan utvecklas i enlighet med inriktningsbeslutet. Området är mindre lämpligt för bostäder på grund av närheten till Farehamnen.



Översiktsbild över programområdet avseende planprogram för Västerport.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas inte av detaljplan.

Hållbarhetsmål

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

Viktiga inriktningar för planområdet är hållbar resursanvändning. Fjärrkylaanläggningen med kompletterande användningar i hamnen innebär utnyttjande av befintlig infrastruktur och hushållning av befintliga resurser. Föreslagen exploatering bedöms vara av nytta för kommunen, då det innebär etablering av ny hållbar infrastruktur och framtida målpunkter inom Västerport.

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 Västkustens 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 prägla arbetet med ekosystemtjänster
5. Kommunens nämnder och bolag ska vara förebilder i arbetet med ekosystemtjänster

De få träd som finns inom planområdet bidrar med ekosystemtjänster såsom luftrening, temperaturreglering och dagvattenhantering. Träden kan även utgöra livsmiljö för vissa arter, exempelvis lavar, mossor och insekter.

Förtätningsstrategi

I förtätningsstrategin antagen av kommunfullmäktige 2017-12-19 anges följande för Västerport:

- Blandad bebyggelse och blandade funktioner eftersträvas i kvarter och byggnader.
- Stadsdelen ska innehålla en blandning av olika storlekar och upplåtelseformer för bostäder.
- Verksamheter i bottenvåningar bidrar till en levande stadsdel.
- Stadsdelen ska vara upplevelserik med strategiskt placerade målpunkter och mötesplatser. Det offentliga rummets utformning, med till exempel grönytor, torgbildningar och platser för rekreation, ska ägnas särskild uppmärksamhet.

Planområdet har ett strategiskt läge inom Västerport.

Stadsbyggnadsprogram

Stadsbyggnadsprogrammet godkänt av kommunfullmäktige 15 september 2020 tar inte upp aktuellt planområde.

Regionala planeringsförutsättningar

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av några regionala planeringsförutsättningar.

Riksintressen

Hamn

Varbergs hamn inklusive farleden med tillhörande ankringsområden är av riksintresse för sjöfarten enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken.

Befintlig hamnverksamhet inom Industrihamnen har flyttat till Farehamnen under 2023. En avsiktsförklaring för hantering av riksintresset Varbergs hamn och stadsutvecklingsprojektet Västerport etapp 1 träffades mellan Trafikverket och Varbergs kommun 2020-02-25. Avsiktsförklaringen ska säkerställa Varbergs hamns funktion genom att riksintressepreciseras den.

Hamnen i Varberg har ett tillstånd till miljöfarlig verksamhet daterat 2005-10-17. I och med att färjetrafiken har flyttats från Varberg till Halmstad ansökte kommunen om en geografisk begränsning av hamnens tillstånd. Begränsningen avser den del av Industrihamnen som användes av färjetrafiken och som sammanfaller med utvecklingsområdet Västerport. Beslut av länsstyrelsens miljöprövningsdelegation att inskränka hamntillståndet vann laga kraft den 27 juni 2020.

Rörligt friluftsliv

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

Riksintresset syftar till att bevara allmänhetens möjligheter att nyttja de för friluftslivet kvarvarande värdefulla stränderna och andra värdefulla obebyggda områden. Ny bebyggelse bör således inte lokaliseras på ett sådant sätt att denna tillgänglighet begränsas.

Högexploaterad kust

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

Riksintresset syftar till att bevara allmänhetens möjligheter att nyttja de för friluftslivet kvarvarande värdefulla stränderna och andra värdefulla obebyggda områden. Ny bebyggelse bör således inte lokaliseras på ett sådant sätt att denna tillgänglighet begränsas.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av Hushållsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO_2) i gatumiljö. Luftkvalitén är under utvärderingsströskeln 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.

N m Hallands kustvatten (WA57284094) är recipient för planområdet. N m Hallands kustvatten har statusklassningen måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Den ekologiska statusen är främst baserad på miljökonsekvenstyperna övergödning och hydromorfologiska förändringar. Den biologiska kvalitetsfaktorn Bottenfauna och den stödjande kvalitetsfaktorn. Näringsämnen ligger till grund för klassningen av miljökonsekvenstypen övergödning. Urban markanvändning, jordbruk och enskilda avlopp bedöms ha betydande påverkan på recipientens status. Kvalitetsfaktorn morfologiskt tillstånd har bedömts till måttlig, främst med avseende på recipientens bottensubstrat, bottenstruktur och sedimentdynamik.

Recipienten uppnår ej god kemisk status då de prioriterade ämnena bromerad difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar (Hg) samt tributyltennföreningar (TBT) har bedömts uppnå ej god status.

I samtliga kustvattenförekomster är PBDE och Hg klassade till uppnår ej god. Båda ämnen omfattas av undantagskravet mindre stränga krav avseende MKN då det anses vara teknisk omöjligt att sänka halterna av ämnena till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar. De nuvarande halterna får dock inte öka. Lokala påverkanskällor som bidrar till sänkt status för ämnena ska åtgärdas oavsett det mindre stränga kravet för atmosfärisk deposition.

TBT omfattas av undantagskravet tidsfrister. Åtgärder är nödvändiga för att minska påverkan, och tidsfrist gäller till 2027 med skälet att det anses vara teknisk omöjligt att nå god status tidigare. Åtgärder bör sättas in så snart som möjligt för att nå målet om god kemisk status till 2027.

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 inom ramen för planarbetet. Generellt består jordlagren av cirka 0,5 till 3,5 meter med fyllningsmassor där de mäktigaste lagren är närmast kajkanten. Fyllningsmassorna har en blandad sammansättning av sand, grus, sten och block. Fyllningen underlagras av ett sandlager ned till cirka 5,5 till 6,5 meter djup meden låg till medelhög relativ fasthet. Under sanden följer en lös siltig lera, som på cirka 15 till20 meters djup övergår till en skiktad lera med silt och sandskikt. Lerlagret mäktighet bedöms variera mellan cirka 20 och 30 meter. Djup till berg varierar mellan cirka 33 till 41 meter och ovanpå berget förekommer ett cirka 2 till 7 meter mäktigt friktionsjordlager.

Planerad byggnation och ackumulatortank rekommenderas att grundläggas på pålar. Beroende på laster och om eventuella dragkrafter behöver beaktas kan det bli aktuellt med borrade och fastgjutna stålpålar ned i berg. Att utföra schakten med konsolspont kan bli svårt med hänsyn till schaktdjupen och det kommer troligen erfordras stämp.

Kompletterande geotekniska undersökningar utredningar kan krävas för detaljprojektering av grundläggningen av planerad anläggning, för dimensionering

av stödkonstruktioner för anläggande av ledningen och källare under fjärrkylaanläggningen.

Sättningsförhållanden

Det pågår sättningar inom området och i all ytterligare belastning som påförs kommer generera ökade sättningar. Inom planområdet är sättningshastigheten cirka 3 till 6 mm/år.

Hydrologiska förhållanden

Havsnivå

En klimatutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet.

Planeringsnivå på +2,8 motsvarar havsnivån vid en 100-årshändelse år 2100 (+2,2) med 60 cm säkerhetsmarginal eller 50 cm säkerhetsmarginal för en 200-årshändelse år 2100 (+2,3). På längre sikt, år 2150, ger denna planeringsnivå 10 cm säkerhetsmarginal mot 100-årshändelsen (+2,7) och ligger i samma nivå som 200-årshändelsen (+2,8). Baserat på ovan resonemang kommer utredningen utgå ifrån att programområdet planeras utifrån att skyddas upp till en nivå motsvarande +2,8.

Tidshorisont	Medelvattenstånd	100-årshändelse	200-årshändelse
2070	0,33	1,9	2,0
2100	0,64	2,2	2,3
2150	1,14	2,7	2,8

Återkomstvärden i m i RH2000 för återkomstperioden 100 och 200 år för Varberg i framtidens klimat. Tabellen presenterar också ett framtida medelvattenstånd.

I planprogrammet för Västerport beskrivs att målsättningen gällande planeringsnivåer är att markyta kring byggnader ska ligga på en nivå motsvarande +2,8 medan färdigt golv (överkant bottenplatta) ska ligga på +3,0. För samhällsviktig verksamhet ska dock färdig golvnivå motsvara +3,5.

Varbergs kommun antog den 29 juni 2026 en ny översiktsplan, vars beslut för närvarande är överklagat. I översiktsplanen anges att ny bebyggelse inte bör lokaliseras på marknivåer under +3,12 meter.

Grundvatten

Inom planområdet har inga grundvattenrör eller portrycksmätare har installerats. Grundvattennivån antas variera på samma sätt som havet och nivån bedöms följa havsnivån.

Skyfall

Målsättningen med utredningen är att skydda programområdet för en skyfallshändelse 2100 och extrem havsnivå 2100 samt 2150. För extrem nederbörd (skyfall) ska utredningen enligt Varbergs kommun utgå från planering anpassat till ett dimensionerande 100-årsregn med 6h varaktighet enligt RCP8.5 (motsvarar en klimatfaktor på 1,4).

Utredningen ska även studera konsekvenserna vid ett 200-årsregn enligt samma scenario. Dimensionerande nederbörd under dessa event har tagits fram baserat på regional skyfallsstatistik från SMHI och visar på en nederbörd motsvarande 99,8 mm vid ett 100-årsregn och 118 mm vid ett 200-årsregn, se tabell nedan.

Tidshorisont	100-årshändelse	200-årshändelse
2100	99,8	118,0

Skyfallsstatistik vid regionala extrema regn för RCP8.5 (SMHI, 2025).

Riktlinjer höjdsättning av mark

Övriga styrande förutsättningar för höjdsättningen utgörs av följande:

- Höjdsättningen ska säkerställa god avvattning och tillgänglighet. För att uppnå god avvattning eftersträvas en längslutning på minst 0,7%.
- För att tillgängligheten ska vara bra bör lutningar över 2% undvikas där det förväntas vara gående. Om högre lutning erfordras i stadsrummet kan trappor och/eller ramper krävas. Dessa kräver ett större ytanspråk.
- Nivåskillnad mellan färdigt golv och markyta vid lågstråk ska vara 20–30 cm för att minimera risken för översvämning.
- Farbart vattendjup för räddningstjänst (blåljus) bedöms vara 20 cm, en översvämning med högre vattendjup anses ej vara framkomlig. Gator som inte bedöms vara framkomliga kan förekomma inom programområdet om räddningstjänsten godtar andra vägar in i området och fortsatt har tillgång till samtliga byggnader.
- Exploateringen får inte medföra negativ påverkan på omkringliggande områden (plan- och bygglagen).

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är en större industrilagerbyggnad med platt tak vars utbredning sträcker sig norr ut och fortsätter utanför planområdet.

Väster om planområdet finns två höga silos och till öster finns en större byggnad, kallad gipsladan, med sadeltak. Söder om planområdet är hamnområdet och Varbergs hamn.

En bild över befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet (Geoteknisk utredning, Sweco 2025).

Grönområde

Inom planområdet finns 1-2 träd av svart poppel (Populus nigra), det finns ytterligare 15-20 träd norr om dessa som ligger utanför planområdet. Träden visar tecken på poppelskorv, och vitaliteten varierar från låg till god. Många träd har döda toppar och kraftigt skadade grenar. Längs trädraden finns en cirka 3 meter hög betongmur som flera träd lutar sig mot eller har formats av.

Ekosystemtjänster

Det finns några träd inom planområdet som bidrar med ekosystemtjänster.

Stadsbild

Planområdet utgör del av ett aktiv hamnområde med industriell karaktär. Inom och kring planområdet finns uppställningsplatser för gods. Lassning och lossning förekommer inom hamnområdet. Inom hamnområdet finns storskalig bebyggelse med industriell karaktär med varierad höjd. Vidare återfinns upplag, större tältbyggnader, höga strålkastare och mastkranar inom hamnområdet.

Flygbild över norra delen av Västerport.

Trafik

Gång och cykel

Inom och till planområdet finns ingen gång- och cykelväg. Separerad gång och cykelväg finns längs Östra Hamnvägen öster om planområdet. Denna kommer byggas ut till ett pendlingscykelstråk i och med omvandlingen av Östra Hamnvägen till Matilda Ranchs allé.

Kollektivtrafik

Närmsta kollektivtrafikstation är järnvägsstationen och bussterminalen cirka 1 kilometer söder om planområdet. Den nya stationen kommer flyttas norr ut så avståndet kommer efter färdigställande bli cirka 550 meter till tåget och 750 meter till bussterminalen.

Motortrafik

Planområdet ligger väster om Östra Hamnvägen som i norr ansluter till Getterövägen och väg 153 som i sin tur ansluter till E6.

Parkering

Parkering sker inom den egna fastigheten Getakärr 9:9.

Service

Planområdet ligger cirka 1 kilometer norr om Varbergs centrum med offentlig och kommersiell service.

Miljö

Strandskydd

Expansion av fritidshusbebyggelsen bidrog till att strandskyddet skärptes 1975 genom ändringar i naturvårdslagen (prop. 1974:166). Det infördes ett generellt förbud mot att bebygga stränderna vid både kusten och i inlandet, kopplat till en möjlighet att ansöka om dispens från förbudet.

Strandskyddet gäller dock inte de strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan om det inte bestäms något annat, se 10 § Lag om införande av miljöbalken.

Aktuellt område omgärdas av sådana äldre detaljplaner, där strandskyddet med andra ord inte gäller enligt undantagsregeln. Det aktuella området har dock inte varit detaljplanelagt sedan tidigare. Sedan 2009 gäller att om en plan ersätts av en ny detaljplan ska strandskyddet prövas och upphävas genom en planbestämmelse i den nya detaljplanen, se 7 kap. 18 g § vilket gäller i detta område.

Strandskydd gäller 100 meter från havet, ny bebyggelse planeras inom angivet avstånd.

Dagvatten

Recipienten för planområdets dagvatten är N m Hallands kustvatten (WA57284094). Idag går dagvatten orenat från gemensamhetsanläggning Getakärr GA3 till recipienten.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts som visar att inga halter över Naturvårdsverkets riktvärde för KM, eller nivåer för MRR, varken i fyllnadsmassor eller i underliggande naturliga jordlager återfinns.

Schaktmassor ska ses som en resurs och det är viktigt att i så stor mån som möjligt återanvända jordmassor inom den egna fastigheten. Vid önskemål av återanvändning av massor utanför den undersökta fastigheten kan detta behöva anmälas i enlighet med 12kap 6§ miljöbalken. Detta om åtgärden kan komma att väsentligt ändra naturmiljön. Massor som inte återanvänds ska skickas till godkänd avfallsmottagare.

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. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

För kontor och verksamheter finns endast riktvärden för ljudnivåer inomhus för industri- och trafikbuller. Ljudnivåer inomhus bedöms kunna klara riktvärdena men fönster och fasader skall utformas enligt krav i BBR.

Risk för olyckor

För planerad markanvändning fjärrkylaanläggning kommer endast små mängder farliga ämnen hanteras. Ingen ammoniak används som kylmedium. Risk för olyckor föreligger inte och riskpåverkan utreds inte vidare.

Det finns inga Seveso-verksamheter eller farliga verksamheter (enligt Lag om skydd mot olyckor) i närheten av planområdet.

I anslutning till planområdet finns tre miljöfarliga verksamheter eller verksamhet med LBE-tillstånd.

- Archemi AB är en tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet och har tillstånd enligt lag om brandfarlig och explosiv vara. Tillståndet gäller maximal samtida hantering eller lagring av 30 ton brandreaktiv vara. Avstånd till plangräns är cirka 220 meter. Ingen riskanalys har skickats in med tillståndsansökan. Eventuell riskpåverkan bedöms troligtvis handlar om utsläpp av brandgaser eller andra giftiga ämne vid en olycka eller brand.
- Derome Timber AB Woodtec är en tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet. Verksamheten har inte tillstånd för hantering av brandfarlig eller explosiva varor. Avstånd till plangräns är cirka 100 meter, men uppgiften är osäker. Eventuell riskpåverkan behöver utredas vidare.
- Farehamnen hanterar en viss mängd farligt gods som lastas om från lastbil till fartyg. Detta ska enligt tillståndet normalt inte lagras inom området utan skickas vidare omgående. Plangräns ligger direkt mot hamnens verksamhetsområde.
  Transporterna av det farliga godset till och från hamnen sker på lastbil på Getterövägen och därefter Västra Hamnvägen ner i hamnområdet. Det farliga godset omlastas normalt direkt till eller ifrån fartygen vilket innebär att godset inte rutinmässigt lagras i hamnområdet. Om det i undantagsfall behöver ställas upp i hamnområdet sker detta i dagsläget inte inom området öster om Västra Hamnvägen. Detta innebär att ingen transport, hantering eller uppställning av farligt gods idag sker närmare än ca 90 meter från planerad plangräns.
  Farehamnen har funnits länge på platsen och som kan antas finnas på platsen under överskådlig tid. Hanteringen av åtminstone det farligt gods som utgörs av explosivavaror har funnits åtminstone sedan 80-talet och prognosen visar att denna hantering antas även för prognosåret 2030. Det är därför viktigt att säkerställa att ett skyddsavstånd hålls mellan transport, hantering och uppställning av farligt gods och planområdet över tid.

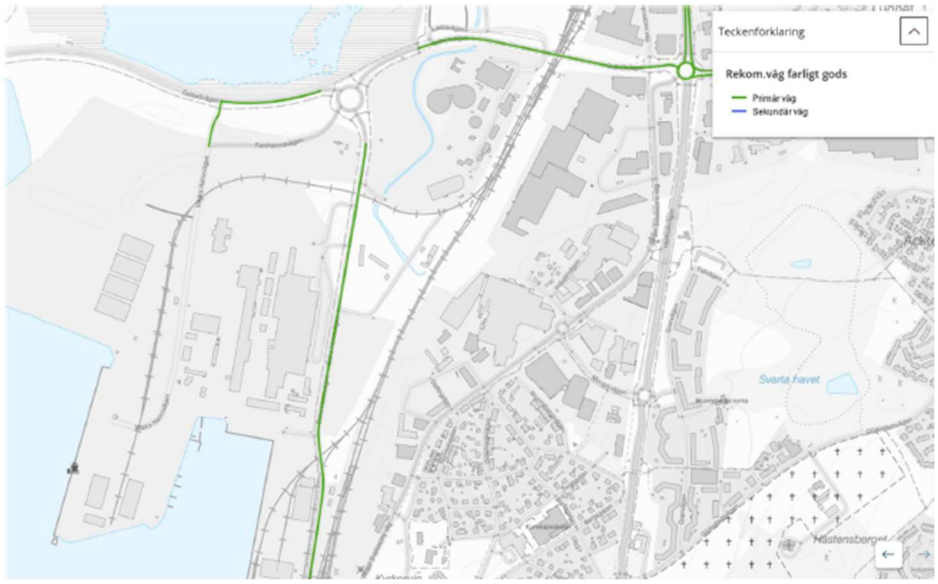
  Det behöver säkerställas vart Hamnens tillstånd och rutiner tillåter att de vid behov mellanlagrar farligt gods så att det inte sker i direkt närhet av planområdet.

Farligt gods

Transport med farligt gods i närheten av planområdet sker på väg och järnväg.

För järnvägen är den rekommenderade transportleden Västkustbanan och för väg, Getterövägen och Västra Hamnvägen samt Östra Hamnvägen.

Aktuellt planområde har ett avstånd om cirka 300 m från Västkustbanan, 90 meter till Västra hamngatan, 180 meter till Östra Hamnvägen och 600 meter till Getterövägen. Avstånd mellan planområdet och leder för farligt gods är så pass stort att risk inte föranleds. Riskpåverkan utreds inte vidare.



Rekommenderade transportleder för farligt gods på väg.

Förbud och andra inskränkningar för transport av farligt gods på väg.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inom område som bedöms översvämmas vid stigande havsnivåer. Vid skyfall rinner ytligt vatten obehindrat ner i hamnbassängen. Läs vidare under rubriken hydrologiska förhållanden.

Risk för erosion

Havsvattenståendet och dess variationer är väl känt. Okulärt har konstaterats att erosionsskydd förekommer utanför planområdet i släntens /sprängstensvallens övre del, hur djupt detta erosionsskydd går är oklart.

Risk för skred och ras

Planerad byggnation påverkar inte befintlig stabilitet. Nivå för genomförd stabilitetsutredning bedöms ligga inom fördjupad utredning.

Risk för ras inom planområdet bedöms som liten.

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 inte en barnkonsekvensanalys tagits fram då planområdet ligger inom hamnområde och är otillgängligt för allmänheten.

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.

Planområdet ligger inom hamnområde och är otillgängligt för allmänheten varför området bedöms som ojämställt.

Trygghet

Planområdet ligger i ett hamnområde. Hamnområdet har flera ödsliga platser och särskilt nattetid då det kan kännas otryggt. Området saknar målpunkter och är obefolkat.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

För vatten-, spill- och dagvatten finns en gemensamhetsanläggning Getakärr GA3 som Getakärr 9:9 och planområdet är ansluten till.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varberg energi AB

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varberg energi AB

Telefoni

Telefonnätet i området ägs av Skanova.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i områdets ägs av Varberg energi AB.

Brandposter

Det finns brandposter på Östra Hamnvägen, närmsta cirka 180 meter från planområdet. Det rekommenderade största avståndet till närmsta brandpost är 75 meter.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral finns på Holmagärde cirka 5 km från planområdet.

Mellankommunala intressen

Varbergs hamn utgör ett mellankommunalt intresse.

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