VARBERGS KOMMUN

Samrådsredogörelse Detaljplan för del av Getakärr 9:9

Varberg, Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 5 juni 2025 till den 7 augusti 2025.

Handlingar har skickats till Länsstyrelsen i Hallands län, Kulturmiljö Halland, Trafikverket, Kommunstyrelsen, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Himleåns vattenråd, Regionstyrelsen, Näringslivs- och destinationskontoret, Varberg Energi AB, Varberg Energi Fjärrvärme AB, Vatten & Miljö i Väst AB, Naturskyddsföreningen, Naturvårdsverket, TeliaSonera Skanova AB, Swedavia AB samt till berörda sakägare.

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

Följande synpunkter har framförts under samrådstiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Hallands län, 2025-08-18

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-05-08. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.
Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Planområdet ligger ca 1 kilometer nordväst om centrala Varberg och är ca 6390 kvm stort. Detaljplanen syftar till att möjliggöra fjärrkyla-anläggning, kontor, centrumverksamhet och besöksanläggning. Vidare är syftet att upphäva strandskyddet och säkerställa en god bebyggd miljö utifrån gestaltning, stadsbild och ett föränderligt klimat.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

I fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen bedömer Länsstyrelsen, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett några frågor måste tydliggöras för att länsstyrelsen ska kunna bedöma påverkan. Se frågor om risker, Natura2000 och förorenad mark nedan.

Risker

Ett risk-PM har tagits fram för detaljplanen i syfte att belysa de risker som finns i närområdet. Riskerna innefattar bland annat transport och lagring av farligt gods samt verksamheter som hanterar brandfarlig och explosiv vara.

I PM:et beskrivs att Västra hamnvägen ska ha utgått som farligt gods led. Detta är inte Länsstyrelsens uppfattning och risk från denna ska beaktas. Nätet med rekommenderade farligt godsleder är ett sätt att identifiera vilka vägar det transporteras större mängder farligt gods. Länsstyrelsen vill dock påpeka att risken för olyckor med farligt gods ska beaktas även på vägar som inte är utpekade som farligt godsleder om det transporteras större mängder farligt gods där.

Riskerna från verksamheten Archemi behöver utredas och beskrivas tydligare. I beskrivningen ska beräkningar av risk göras, baserat på tillåtna mängder och ämnen enligt tillstånd. Beroende på vilket eller vilka ämnen som hanteras kan konsekvenserna och konsekvens-området skilja mycket, vilket gör att det är svårt att göra en bedömning av risken utan denna information.

Riskerna i Farehamnen behöver beräknas för det sämsta tänkbara scenariot. Även om farligt gods inte lagras närmare än 90 meter i dagsläget tillåter tillståndet att det lagras strax intill planområdet enligt uppgifter i PM:et. För att skapa en plan som blir hållbar även på längre sikt och som inte begränsar hamnens verksamhet behöver sämsta, troligaste scenario vara utgångspunkten. Detta gäller både mängder och avstånd.

Riskerna behöver beräknas så att riskbidraget från samtliga aktuella risker läggs samman och en riskbild skapas som beskriver den totala riskbilden på individ- och samhällsnivånivå. Den breda användningen som tillåts inom planområdet behöver bedömas när man ser på riskerna då tex centrumverksamhet kan innebära verksamheter med mycket människor.

I det risk-PM som har tagits fram görs en hänvisning till en tidigare utredning och riskbedömning för Västerport. Det framtagna risk-PM:et beskrivs utgå från denna riskbedömning. Riskbedömningen för detaljplan 1 Västerport bör därför bifogas till planhandlingarna.

Hamnverksamhet är en viktig funktion både för krisberedskap och för totalförsvaret. Vid en händelse skulle hamnar generellt kunna vara en viktig del av hanteringen. Det bör därför finnas en dialog med säkerhetsstrateger eller motsvarande i kommunen kring planen och det fortsatta arbetet med denna.

Risk för översvämning

SMHI har på uppdrag av MSB tagit fram rapporten *Högvattenhändelser i Varberg idag och i framtiden* (Rapport nr 2025– 20). Varbergs kommun har fått rapporten på remiss. Rapporten indikerar att de framtida havsnivåer som kommunen räknat med kan vara låga. Kommunen bör ta del av rapporten och utifrån den ta ställning till och redovisa riskerna i aktuellt planområdet och hur de ska lösas.

Natura 2000

Av planbeskrivningen ska det framgå hur Natura 2000-områden påverkas och hur man har kommit fram till detta. Görs bedömningen att planerade åtgärder på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område, krävs en tillståndsprövning enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken.

Förorenat område

Planområdet ligger i hamnområdet där ett antal objekt med potentiellt förorenade områden finns enligt EBH-databasen.

Kommunen ska i tidigt skede bedöma om eventuella markföroreningar kan påverka planområdet. Om så är fallet, behöver utredningar och/eller miljötekniska markundersökningar utföras. Detta för att utreda omfattning samt risker med föroreningarna. Utredningsunderlaget behövs för att kommunen ska kunna bedöma detaljplanens lämplighet utifrån risk för människors hälsa och miljö. Planområdet ska vara så väl undersökt innan detaljplanen antas, att det går att säkerställa att en eventuell efterbehandling är möjlig att genomföra. Om en efterbehandling ska utföras efter en detaljplans antagande, och att markanvändningen kommer att förändras, bör fjärde punkten 14 §, 4 kap. plan och bygglag (2010:900) tillämpas som planbestämmelse.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Verksamhetsbuller

Länsstyrelsen har inga synpunkter på verksamhetsbuller, eftersom detaljplanen gäller fjärrkylanläggning, centrumverksamhet (ej övernattning), kontor och besöksanläggningar. Enligt bullerberäkningen bedöms inte fjärrkylanläggning och takfläktar inom detaljplanens område medföra några förhöjda ljudnivåer vid planerade bostadshus.

I bullerutredningen framtagen av Norconsult sägs följande. *”De framtida ljudnivåerna beräknas enligt en gemensam nordisk standard för beräkning av externt buller från industrianläggningar (General prediction method), ljudnivåer från lastbilstransporter inom verksamhetsområdet beräknas enligt ”Nordisk beräkningsmodell”. Beräkning och redovisning av ljudutbredning tas fram med programmet SoundPlan.”*

Länsstyrelsen konstaterar att beräkning av trafikbuller i bullerutredningen är utförd med en metod som inte rekommenderas längre av Naturvårdsverket. Naturvårdsverket rekommenderar beräkningsmetoden Nord 2000 och ger följande vägledning, se Buller från väg- och spårtrafik vid bostäder.

”Naturvårdsverket och övriga berörda myndigheter inom den nationella bullersamordningen rekommenderar att beräkningsmetoden Nord 2000 används vid beräkning av buller i samband med planering och byggande av trafikinfrastruktur och bullerskyddsåtgärder, vid planarbete och bygglovsärenden enligt plan- och bygglagen (2010:900) samt vid tillsyn enligt miljöbalken (1998:808). Beräkning med Nord 2000, i stället för tidigare rekommenderade Nord96-Väg respektive Nord96-Spår, ger bättre förutsättningar för mer noggranna och rättvisande beräkningsresultat. Det bedöms ge ökad samhällsnytta och bättre hänsyn till ljudmiljön vid planering och utformning av bebyggelse, transportsystem och bullerminskande åtgärder. Myndigheterna rekommenderar vidare att de anvisningar som är framtagna av Kunskapscentrum om buller följs. Genom att följa anvisningarna blir beräkningarna enhetliga och jämförbara.”

Tillståndsprövning

Det pågår tillståndsprövning hos mark- och miljödomstolen för verksamheten enligt 9 och 11 kap. miljöbalken, diarienummer 4146-2025.

Länsstyrelsen har 18 juni 2025 yttrat sig till MMD angående kompletteringsbehov.

Markanvändning

Användningen som regleras i detaljplanen är generös och reglerar mer än den planerade kylanläggningen. Man tillåter även centrumverksamheter och besöksanläggningar vilket kan inkludera både butiker, restauranger och annan service. Länsstyrelsen anser att konsekvenserna av dessa publika användningar inom området måste beskrivas bättre. Hur tar sig allmänhet till området och finns det risk för störningar eller risker mellan dessa verksamheter och hamnverksamheten runt omkring.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. I undersökningen om betydande miljöpåverkan står dock att verksamheten kan kräva tillstånd. Då tillståndsansökan är inskickad bör texten redigeras. I undersökningen skriver kommunen vidare att projektet inte bedöms vara ett annat stadsbyggnadsprojekt eftersom det inte är en utvidgning utan enbart inom redan ianspråktaget verksamhetsområde. Länsstyrelsen menar att ett stadsbyggnadsprojekt också kan omfatta ändrad bebyggelse. Enligt PBF 2 kap 4 b är områden under 5000 kvm undantagna, men aktuellt område är större än så och omfattas därmed inte av undantaget. I undersökningen anges att det inte föreligger risk för översvämning. Länsstyrelsen anser att det är felaktigt. Vidare står det felaktigt i undersökningen att skydd enligt 7 kap miljöbalken inte berörs, men strandskyddet är ett skydd enligt 7 kap miljöbalken och området ligger inom det generella strandskyddet.

Kommentar: *Riskutredningen revideras 2025-12-05 bland annat vad gäller farligt gods och för att visa på hur den samlade riskbilden hanteras utan att inskränka på hur hamnen bedriver sin verksamhet.*

Riskstrategi för planprogrammet för Västerport biläggs planhandlingarna.

Varbergs kommun har i sitt pågående arbete med översiktsplan och även i detta projekt valt att utgå från en planeringsnivå för stigande hav som bygger på den mest sannolika framtida utvecklingen. Den nivå som används är ett centralt värde – ett medianvärde – vilket innebär att det representerar den mest sannolika bedömningen av framtida

havsnivåhöjning, givet de klimatmodeller och scenarier som ligger till grund för analyserna.

Kommunen vill här poängtera att valet av planeringsnivå är metodologiskt välgrundat. Att använda en percentil innebär att man planerar för ett utfall inom ett sannolikhetsintervall – exempelvis att 90:e percentilen representerar ett scenario som har 10 % sannolikhet att överskridas. Det är dock viktigt att förstå att detta inte är ett absolut värde, utan ett statistiskt uttryck för osäkerhet. Inom ett sådant intervall skulle man lika gärna kunna välja 10:e eller 87:e percentilen, beroende på vilken typ av risk man vill hantera. Att använda medianvärdet innebär att man utgår från det mest sannolika utfallet, vilket är en rimlig och balanserad grund för fysisk planering.

Kommunens val innebär att planeringen inte baseras på extrema scenarier, utan på en realistisk och sannolik framtidsbild. Detta möjliggör en effektiv markanvändning, samtidigt som säkerhetsmarginaler för våg- och vindeffekter beaktas i detaljplaneskedet. Planeringsnivån är inte statisk – kommunen följer kontinuerligt utvecklingen av klimatdata och kommer att uppdatera sina bedömningar i takt med att ny kunskap tillkommer.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att den valda planeringsnivån är tillräcklig för att säkerställa markens lämplighet för ny bebyggelse, samtidigt som den möjliggör utveckling och flexibilitet i planeringen. Valet av medianvärde är ett uttryck för en balanserad riskbedömning och ligger i linje med hur riskhantering ofta görs inom andra samhällsområden.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet. Inga halter överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för KM eller nivåer för MRR i vare sig fyllnadsmassor eller i underliggande naturliga jordlager.

Bullerutredningen har reviderats och beräknats enligt beräkningsstandard Nord2000.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande att planens genomförande inte bedöms påverka Natura 2000-området.

Undersökning om betydande miljöpåverkan har reviderats.

2. Kulturmiljö Halland, 2025-07-17

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende på remiss och kan komma med följande synpunkter i ärendet.

Bedömning

Ur kulturmiljösynpunkt bör planhandlingarna även redovisa påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, Varberg N 13. Det bör också på ett tydligare sätt visas hur den föreslagna nya byggnadsvolymen ser ut i förhållande till befintlig bebyggelse i närområdet och från olika siktlinjer i staden så som fästningen och hamnområdet.

Förutsättningar

Planens syftar till att möjliggöra anläggning för fjärrkyla, kontor, centrumverksamhet och besöksanläggning. Vidare är syftet bland annat att säkerställa en god bebyggd miljö utifrån gestaltning och stadsbild.

Planområdet ligger inte inom någon utpekad kulturmiljö. Det finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom eller i direkt anslutning till planområdet. Genom läget nära kajkanten finns dock siktlinjer mellan planområdet och delar av riksintresset för kulturmiljövården, Varberg (N 13), bland annat Varbergs fästning och det gamla hamnområdet.

Motivering

Planområdet ligger hamnområde med en industriell karaktär. Närmiljön är därmed inte känslig för denna typ av exploatering. Den föreslagna nya bebyggelsen blir dock betydligt högre än befintlig. Nockhöjden blir ungefär samma som i de flesta husen i Västerports första etapp eller sentida bebyggelse vid Birger Svenssons väg. Ackumulatortanken gör dock att delar av byggnaden kommer bli högre än de flesta andra hus och framstå som ett landmärke.

Det är därmed av stor vikt att byggnaden får en arkitektonisk utformning av hög kvalitet i uttryck och material. Det hänvisas till gestaltningsprogrammet för Västerport vad gäller utformningen. Det hade varit bra om denna handling fanns med i listan med planhandlingar och planeringsunderlag.

En hög byggnad i detta läge blir också en del av stadsbilden kring riksintresset för kulturmiljövården Varberg (N13). Det saknas analys och diskussion kring påverkan på detta närliggande riksintresse.

Det hade behövts tydligare illustrationer som visar den tänkta byggandens höjd i förhållande till omgivningen. Volymskissen på sidan 10 är svår att tyda. Sektionen på samma sida visar höjden i förhållande till en tänkt framtida stadsbild i Västerport område C, för vilken det ännu inte finns någon antagen detaljplan. Det bör även visas höjdillustrationer utifrån befintlig stadsbild, närområde och i förhållande till den omgivande staden.

Kommentar: *Planhandlingarna har uppdaterats med underlag och illustrationer från det vinnande förslaget i arkitekttävlingen som genomförts för fastigheten. Planhandlingarna kompletteras med gestaltningsprogrammet för Västerport.*

3. Trafikverket, 2025-06-03

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fjärrkylaanläggning, kontor, centrumverksamhet och besöksanläggning.

Planområdet omfattar en yta om 6 395 kvadratmeter. och består av södra delen av fastigheten Getakärr 9:9. Planområdet är omringad av kommunala vägar, cirka 290 meter väster om den befintlig sträckning av Västkustbanan samt intill Varbergs hamn.

Infrastruktur

Västkustbanan är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken och primärstråk för farligt gods. Västkustbanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Trans European Transport Network, TEN-T nätet. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnätet. Västkustbanan som kommer gå i tunnel under Varberg och öppnas för trafik under juli 2025.

Varbergs hamn är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken och är inte preciserad i nuläget.

Trafikverkets synpunkter

Trafikflöde

Trafikverket noterar att planförslaget förväntas alstra 470 fordon/dygn. Planhandlingarna visar att det omgivande kommunala vägnätet bedöms

kunna ta hand om den alstrade trafiken från planområdet. Inga åtgärder bedöms behövas på vägnätet.

Geoteknik

Kommunen har bedömt att det planerat anläggande av ledning på havsbotten samt byggnation av byggnader påverkar inte befintlig stabilitet. Planhandlingarna anser att planområdet är lämplig för byggnation.

Skyfall

I planhandlingarna står det att ”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 ett skyfallstråk anläggas, inom planområdets östra del, i riktning mot hamnbassängen”. Trafikverket anser att åtgärderna ska vara på plats innan byggnationen påbörjas för att skydda hamn- och järnvägensområdena.

Arbete i närhet av järnväg

När det blir aktuellt att utföra arbeten i närheten av en järnvägsanläggning eller i anslutning till en järnvägsfastighet är det viktigt att tidigt ta kontakt med Trafikverket för samråd kring utförandet.

Sammanfattning

Under förutsättning att hamnverksamhet inte skadats och att skyfallsåtgärder ska vara på plats innan byggnationen påbörjas.

Övrigt

Det är noterat att planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar: *Skyfallsstråket anläggs för att utan detta finns risk för stående vatten i direkt anslutning till planområdet, inom Getakärr 9:9. Skyfallstråket finns reglerat i detaljplanen och kommer anläggas i samband med utbyggnaden av detaljplanen.*

4. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2025-08-20

Arbetsutskottet beslutar

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

Beslutet fattas med stöd av punkt 6.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Övervägande

Samhällsutvecklingskontoret ser positivt till föreslagen detaljplan.

Föreslagen anläggning är förenlig med fortsatt utveckling av staden. Då gestaltningen är en stor fråga för området bör planförslagets planbestämmelser utformas med hänseende till detta.

Planering av ledningsdragningar till och från anläggningen utanför planområdet ska ske i tät dialog med kommunen för att kostnadseffektivisera och inte äventyra kommande utbyggnad av staden.

Parkering till anläggningen löses inom fastigheten Getakärr 9:9. Om planområdet i framtiden ska avstyckas från stamfastigheten ska ett avtal kring parkeringsköp upprättas mellan stamfastighet och styckningslott. Detta bör klargöras i det fortsatta planarbetet.

En utveckling av området för föreslagen användning bedöms vara förenlig med 2 kapitlet 4–6 paragraferna plan- och bygglagen (2010:900). Marken bedöms ur allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet och medför god hushållning av marken. Bebyggelsen inom fastigheterna bedöms kunna placeras och utformas med anpassning till platsens förutsättningar i form av stadsbild, infrastruktur på platsen och skapa en god helhet.

Vid en sammanvägd bedömning är uppfattningen att en detaljplanläggning för Fjärrkyla inom Getakärr 9:9 är lämplig. Samhällsutvecklingskontoret föreslår därför arbetsutskottet att inte ha några invändningar angående detaljplanen för del av Getakärr 9:9.

Kommentar: *Synpunkterna föranleder ingen förändring av planförslaget.*

5. Hamn- och gatunämnden, 2025-06-25

Hamn- och gatunämnden beslutar

1. tillstyrka samrådshandling gällande detaljplan för del av Getakärr 9:9, fjärrkyla under förutsättning att:

- en fungerande parkeringslösning uppvisas.

Övervägande

Trafik

Det omgivande trafiknätet bedöms kunna ta hand om den tillkommande trafiken som planområdet alstrar. Parkering för både cykel och bil ska ske på kvartersmark. Befintliga anslutningar till området kan användas fram till dess att Västerport etapp 2-3 byggs ut. Ny gång- och cykelväg behöver dock anordnas så det blir säkert och tryggt för gångtrafikanter och cyklister att ta sig mellan Östra Hamnvägen/Matilda Ranchs allé och den planerade exploateringen på fastigheten Getakärr 9:9.

Gestaltning och stadsbild

Planförslaget säkrar ingen grönstruktur eller ekosystemtjänster, men beskriver de mål som Västerport och Varbergs kommun jobbar enligt, som Grönytefaktor (GYF) och ökad krontäckningsgrad. Dagvatten föreslås ledas till befintligt dagvattennät och vidare till hamnbassängen. Ett skyfallsstråk ska anläggas i planområdets östra del.

Utformningen av ackumulatortank och kontorsbyggnad kommer bli en viktig del av den visuella upplevelsen av stadsdelen och kommer synas från stora delen av staden. I fortsatt gestaltningsarbete bör fler visualiseringar tas fram för att tydliggöra mötet mellan fjärrkyla-anläggningen, allmän plats och den kringliggande staden. Grönstruktur, dagvattenhantering och skyfallsstråk är en del i hela fastigheten Getakärr 9:9's utveckling. Det är därför positivt att planbeskrivningen lyfter fram att nya ekosystemtjänster behöver tillskapas. Även öppna dagvattenlösningar bör uppmuntras.

Klimatanpassning och tillgänglighet

Risker vid översvämning och skyfall har utretts i arbetet med detaljplanen. Utredningen visar att havsvatten riskerar att översvämma Getakärr 9:9 till en nivå på +2,7 meter över nollplanet vid extremvattenstånd (år 2150). Hur framtida översvämningsrisker ska hanteras kommer påverka hur den

allmänna platsen framför fastigheten utformas och tillgängliggörs. Golvnivåerna och marknivåerna intill fastigheten bör anpassas för att underlätta tillgänglighet utan att stora ramper behöver tillskapas. Tillgängligheten bör studeras vidare i det fortsatta arbetet, för att säkerställa att platsen som helhet påverkas positivt av förändringarna. Planbeskrivningen saknar en illustration för skyfallsstråkets utpekade läge, med bredd, djup och utbredning.

För att öka krontäckningsgraden i Varbergs tätort behöver alla projekt som planeras och byggs bidra till målet om 25% krontäckningsgrad. Inte minst projekt, likt Getakärr 9:9, där trädplanteringar helt saknas idag.

Kommentar: *Ett parkerings PM har tagits fram som visar på en fungerande parkeringslösning. Planhandlingarna kompletteras med underlaget från detta PM.*

6. Kultur- och fritidsnämnden, 2025-08-28

Beslut

Kultur- och fritidsnämnden beslutar

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

Övervägande

Förvaltningen bedömer att föreslagen detaljplan inte påverkar kultur- och fritidsnämndens ansvarsområden. Ärendet överlämnas därför utan några synpunkter.

Jämlikhetsbedömning

Planområdet ligger i ett hamnområde som har flera ödsliga platser, och särskilt nattetid kan det kännas otryggt. Området saknar i nuläget målpunkter och är obefolkat. Vid gestaltning och belysning av området är det därför avgörande att skapa en miljö som upplevs som trygg och välkomnande för alla.

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

7. Lantmäterimyndigheten, 2025-07-10

Planbeskrivning

- Sida 17:

o Gul - Visserligen krävs ingen förändrad fastighetsindelning för genomförande av detaljplanen, men LM håller inte med om att föreslagen detaljplan inte medför fastighetsrättsliga konsekvenser. En ny detaljplan medför alltid fastighetsrättsliga konsekvenser.

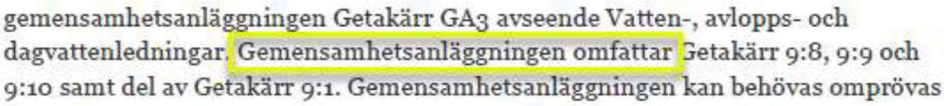
o Blå - Visserligen är detta sant, men LM anser det mer angeläget att nämna att detaljplanen möjliggör en avstyckning.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

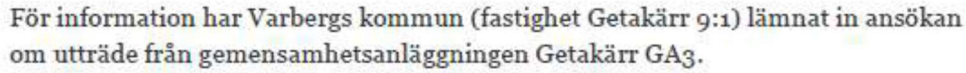
Ett genomförande av föreslagen detaljplanen ger ingen förändrad fastighetsindelning och därmed inga fastighetsrättsliga konsekvenser. Planområdet kan fortsatt utgöra del av fastigheten Getakärr 9:9. Detaljplanen hindrar inte en framtida fastighetsreglering.

- Sida 18 - En gemensamhetsanläggnings omfattning är något annan än det som beskrivs. LM rekommenderar att byta ordet omfattar mot belastar.



gemensamhetsanläggningen Getakärr GA3 avseende Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Gemensamhetsanläggningen omfattar Getakärr 9:8, 9:9 och 9:10 samt del av Getakärr 9:1. Gemensamhetsanläggningen kan behövas omprövas

- Sida 18 - LM kan inte se någon sådan inkommen ansökan:



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

- Sida 21 - Vid beskrivning av vilken lagstiftning (utöver PBL) som detaljplanen aktualiserar prövning emot saknas anläggningslagen vilken är den lagstiftning som är aktuell vid omprövning av gemensamhetsanläggning. I den mån planförfattare väljer att ha med möjliga genomföranden med avstyckning och fastighetsreglering ska även fastighetsbildningslagen vara med. Sen vill LM nämna att det på sida 19 framgår att det utanför planområdet, men ändå med anledning av planen, ska bildas ett officialservitut. Ett sådant servitut bildas efter prövning i fastighetsbildningslagen.

- Sida 22 - LM ställer sig frågande till vad planförfattare menar med att Getakärr ga:3 "kvarstår likt idag".

Getakärr GA3	Kvarstår likt idag. Inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Tidigare text i planbeskrivningen (bl a sida 18 och 21) talar för att ga:n ska omprövas även om det till viss del är oklart om huruvida ga:n *ska* omprövas eller om den *kan behöva* omprövas. LM rekommenderar att planförfattare, i den mån det står klart att ga:n behöver omprövas, är tydlig med att en omprövning är nödvändigt och en del i plangenomförandet, se klipp nedan från sida 18:

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Getakärr 9:9	Kvarstår likt idag. Inga fastighetsrättsliga konsekvenser.
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 omfattar Getakärr 9:8, 9:9 och 9:10 samt del av Getakärr 9:1. 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.

Kommentar: *Planhandlingarna revideras utefter Lantmäterimyndighetens synpunkter.*

8. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2025-06-26

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. tillstyrka förslaget till detaljplan under förutsättning att;
a. en djupare beskrivning samt analys görs över hur dagvattnet kommer hanteras
2. om bristen kvarstår kan nämnden komma att avstyrka i granskningsskedet

Förslag till beslut under sammanträdet

Carina Torstensdotter Johansson (VP) föreslår att nämnden avstyrker förslaget till detaljplan enligt bilaga A.

Beslutsordning

Ordförande Karl-Gunnar Svensson (KD) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag och tillstyrker förslaget till detaljplan.

Omröstning

Carina Torstensdotter Johansson (VP) begär omröstning

Nämnden godkänner följande ordning:
Ja-röst för bifall till arbetsutskottets förslag.
Nej-röst för bifall till Carina Torstensdotter Johanssons förslag.

Ledamot	Ja	Nej
Susanna Svensson (S)	*	
Bjarne Johansson (M)	*	
Carina Torstensdotter Johansson (VP)		*
Clarence Jarlow (SD)	*	
Helen Alexborn (SD)	*	
Margareta Bernås (L)	*	
Birgitta Sagdahl Wildtberg (S)	*	
Niva Sjölund (V)	*	
Karin Warefelt (C)	*	
Danilo Marchant Monasterio (24:7)	*	
Karl-Gunnar Svensson (KD)	*	
Summa	**10**	**1**

Med 10 ja-röster för arbetsutskottets förslag och 1 nej-röster för Carina Torstensdotter Johanssons förslag finner ordföranden att nämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag till beslut.

Reservation

Carina Torstensdotter Johansson (VP) reserverar sig mot beslutet.

Övervägande

Buller

En bullerutredning har tagits fram för planområdet. MHN har noterat att i bullerutredningen och i planbeskrivningen framgår att förutsättningarna för den planerade fjärrkyleanläggning är än så länge osäkra och beräkningar har gjorts utifrån nu kända förutsättningar och antaganden. MHN tycker att de antaganden som har gjorts är rimliga och delar uppfattningen att planerade verksamheter inom planområdet inte kommer att ha negativ påverka avseende buller på kommande bostäder inom Västerport.

Dagvatten

MHN har noterat att i handlingarna framgår att fastigheten Getakärr 9:9 är ansluten till befintliga dagvattenledningar och att dagvatten från planområdet föreslås ledas i befintligt dagvattennät till hamnbassängen. Vidare anges att då planområdet till 80 procent kommer bebyggas utgör

dagvattnet från planområdet till största del av takvatten och att detta vatten bedöms renare än dagens situation med asfaltsytor på mark. Planens slutsats är därmed att utifrån dagens situation kommer förändrad markanvändning ge en positiv påverkan på recipienten och MKN vatten.

Då ingen utredning med beräkningar har gjorts som bekräftar att ovan resonemang stämmer anser MHN att en djupare analys gällande dagvattnet behöver göras för att säkerställa att dagvattnet från planområdet är tillräckligt rent innan det släpps ut vidare till hamnbassängen. Planhandlingarna saknar även en beskrivning över hur planen uppfyller kommunens dagvattenanvisningar vilket MHN anser behövs kompletteras till handlingarna.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet. MHN delar slutsatsen som framgår i rapporten, inga halter överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för KM eller nivåer för MRR i vare sig fyllnadsmassor eller i underliggande naturliga jordlager.

Kommentar: *Kommunen har tagit fram ett PM om föroreningar, som visar föroreningstransporten i planområde. Planen anses inte försämra möjligheterna att uppnå MKN. Planhandlingarna kompletteras med underlaget från detta PM.*

9. Räddningstjänsten, 2025-06-02

I planbeskrivningen beskrivs riskerna med farligt gods på ett bra sätt men vi saknar en framtidsanalys av riskerna. Med Sveriges inträde i NATO så är Varbergs hamn en av flera prioriterade hamnar för att vid en eventuell kris-/krigssituation ta emot material från övriga NATO-länder. Detta kan innebära att mer explosiv- och brandfarligvara kommer att hanteras på hamnområdet. Längre liggtider kan då uppstå på grund av större mängder av explosivt och brandfarligt materiel.

Dagvatten leds ut i hamnbassängen och eventuellt släckvatten kommer även det att hamna i hamnbassängen. En analys av konsekvenser av detta bör göras.

Kommentar: *Ett PM angående brand- och släckvatten 2025-12-04 har upprättats för att beskriva hanteringen av brand- och släckvatten.*

10. Regionstyrelsen, 2025-06-12

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken.

Region Halland har inga synpunkter på planförslaget annat än att gångvägarna till och från hållplatsen i planområdet behöver säkras.

Kommentar: *Synpunkterna noteras med föranleder ingen förändring av planförslaget.*

11. Vatten & Miljö i Väst AB, 2025-06-25

Yttrande över samråd för Del av Getakärr 9:9 Fjärrkyla

Vatten och avlopp

För att möta dagens och framtidens utmaningar med ökade regnmängder och urbanisering rekommenderar VA-huvudmannen användning av gröna lösningar för rening och fördröjning av dagvatten. Genom att integrera exempelvis gröna tak, väggar, regnbäddar och genomsläppliga ytor i stadsplaneringen kan vi minska belastningen på ledningsnätet, förbättra vattenkvaliteten och samtidigt skapa grönare och mer attraktiva stadsmiljöer. Om ingen annan fördröjning eller rening kan ske, bör dessa gröna lösningar ses som förstahandsval för att hantera dagvattnet på ett hållbart och långsiktigt sätt.

VA-huvudmannen har inte förutsättningar att tillhandahålla brandpost inom föreskrivet avstånd, då fastigheten är belägen för långt från det kommunala vattenledningsnätet. Med anledning av detta behöver alternativa brandskyddssystem tillämpas för att säkerställa erforderlig brandvattenförsörjning.

Avfallshantering

Inget att erinra.

Kommentar: *Planförslaget eftersträvar en GYF på 0,6 för att kunna fördröja och rena dagvatten genom gröna tak och växtbäddar. Planhandlingarna kompletteras med förslag på brandskyddsystem utifrån det PM som tagits fram efter samrådet.*

12. TeliaSonera Skanova Access AB, 2025-05-28

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele¬anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i sam¬band med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med att eventuell flytt av ledningar till följd av exploateringen bekostas av exploatör.*

13. Swedavia AB, 2025-05-30

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Göteborg Landvetter Airport.

Swedavia har inga övriga synpunkter och därmed inget att erinra i detta samrådskede.

Kommentar: *Synpunkterna noteras och föranleder ingen förändring av planförslaget.*

14. Sjöfartsverket, 2025-07-03

Sjöfartsverket är ett tjänsteproducerande affärsverk med myndighetsuppgifter och verkar för att de transportpolitiska målen uppnås genom ett trafikslagsövergripande synsätt. Sjöfartsverket tillhandahåller och utvecklar säkra och hållbara sjövägar, moderna sjöfartstjänster samt levererar kunskapsunderlag och experttjänster till såväl offentliga som privata sektorn. Vårt huvuduppdrag är att arbeta för sjösäkerhet och en effektiv sjöfart med minimal miljöpåverkan.

Sjöfartsverket har tagit del av handlingar i rubricerat ärende för yttrande.

Yttrande

Sjöfartsverket har nedanstående synpunkter på planförslaget.

Synpunkter

Planområdet ligger inom hamnens nuvarande tillstånd med bl.a. angivna bullernivåer, därför ser Sjöfartsverket att de planerade byggnaderna skyddas mot buller på ett tillfredsställande sätt. I planbeskrivningen skriver kommunen att genomförd bullerutredning för omgivningsbuller visar att inga åtgärder krävs inom planområdet. Sjöfartsverket kan dock i bullerutredningens slutsatser läsa att ljudnivåer inomhus bedöms kunna klara riktvärdena, men att fönster och fasader ska utformas enligt krav i Boverkets byggregler.

Sjöfartsverket ser att det kan uppstå en konflikt mellan de planerade verksamheterna inom planområdet och hamnverksamheten i Fare hamnen. Områdets närhet till hamnen gör att det kan påverkas av hamnens bullrande verksamhet. Sjöfartsverket vill understryka att det är av stor vikt, att eventuell exploatering eller utveckling av detta område inte får en negativ påverkan på hamnens möjlighet att bedriva sin verksamhet eller utveckling för att kunna möta framtida behov.

I kommunens beskrivning av Varbergs hamn som riksintresse omnämns att bestämmelserna inte hindrar utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet. Sjöfartsverket vill göra gällande att detta påstående stämmer, men enbart under förutsättningen att utvecklingen inte påtagligt försvårar utnyttjandet av riksintresset, vilket kan vara fallet om hamnens verksamhet hämmas av till exempel nya bullerbegränsningar.

I riskanalysen framtaget i syfte att utvärdera lämpligheten i föreslagen bebyggelse ur ett olycksriskperspektiv föreslås ett skyddsavstånd om 40m mellan planområdets gräns och områden där transport, hantering och uppställning av farligt gods sker. Vidare belyser riskanalysen att detta skyddsavstånd överlappar med Fare hamnens område. Detta föranleder att ett skyddsavstånd behöver säkerställas utanför planområdet (inom Fare hamnens område) och ska, enligt kommunen, studeras vidare inom detaljplanens granskningsskede. Sjöfartsverket instämmer i att denna problematik måste adresseras i det fortsatta arbetet.

Kommentar: *Riskutredningen revideras för att inte medföra restriktioner på hamnverksamheten till följd av planförslaget.*

Förslag till ändringar

- Riskutredningen revideras avseende transporter och hantering av farligt gods för att tydliggöra hur den samlade riskbilden kan hanteras utan att inskränka på hur hamnen bedriver sin verksamhet. Planhandlingarna revideras i enlighet med den reviderade riskutredningen.
- Riskstrategin för planprogrammet för Västerport biläggs planhandlingarna.
- Bullerutredningen har reviderats för att redovisa trafikbuller enligt beräkningsmodell Nord2000.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande att planens genomförande inte bedöms påverka Natura 2000-området
- Undersökning om betydande miljöpåverkan har reviderats.
- Plankartan och planbeskrivningen har reviderats för att säkerställa den gestaltning och utformning som redovisas i det vinnande tävlingsförslaget.
- Gestaltningsprogrammet för Västerport biläggs planhandlingarna.
- Planhandlingarna har kompletterats med text från PM parkeringslösning.
- Planhandlingarna har reviderats utefter Lantmäterimyndighetens synpunkter.
- Planhandlingarna har kompletterats med förslag på brandskyddsystem och hantering av släckvatten utifrån det PM som tagits fram.
- Planbeskrivningen har kompletterats med att eventuell flytt av ledningar till följd av exploateringen bekostas av exploatör.
- Trafikutredningen har reviderats.
- Övriga redaktionella ändringar

Framtagen av Stadsbyggnadskontoret Varbergs kommun