

KS/2020/354



Bilaga 1 till PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

DEL AV HÖGANÄS 36:1 OCH 36:2

HAMNHOTELLET

HÖGANÄS

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Aktuellt planområde inritat med röd linje.

GRANSKNINGSHANDLING, 2023-03-15



**HÖGANÄS
KOMMUN**

SKYDD MOT STIGANDE HAVSNIVÅER

BEBYGGELSEN BAKOM HOTELLET PÅ HÖGANÄS 36:2

Hamnområdet ligger lågt och det gäller även bostadsbebyggelsen innanför hamnen. De lägsta marknivåerna i hamnområdet ligger runt +2,1 m enligt höjdsystemet RH2000. Vid kraftiga stormar kan havsnivån redan idag bli så hög att delar av hamnområdet översvämmas. Eftersom de pågående klimatförändringarna förväntas leda till högre havsnivåer kommer översvämningsskyskrisken att öka. I framtiden kan kommunen behöva uppföra någon form av skydd för bebyggelsen i hamnområdet och även för bostadsbebyggelsen innanför hamnområdet. Då kommunen äger marken i hamnområdet finns goda förutsättningar för att uppföra sådana skydd, till exempel i form av vallar eller murar. Om den idag obebyggda marken i hamnområdet bebyggs med till exempel ett hotell finns en risk att den mark som skulle kunna användas för översvämningsskydd i stället tas i anspråk av hotellet. För att undvika detta har kommunen studerat hur översvämningsskyddet skulle kunna utformas i området. Detta redovisas i utredningen ”Utredning om skydd mot stigande hav” daterad mars 2022. Efter att denna utredning slutfördes har hotellets placering ändrats, men principerna för översvämningsskyddet är ändå användbara.

När stigande havsnivåer hotar bebyggelse finns det tre olika principer för hur samhället kan hantera situationen:

- Bygga skydd mot översvämningar.
- Anpassa bebyggelsen så att den tål att svämmas över.
- Flytta bebyggelsen till en annan plats.

Eftersom kommunen vill utveckla hamnområdet är det inte aktuellt att studera alternativet att flytta bebyggelsen. Att en stor del av den översvämningshotade befintliga bebyggelsen är kulturhistoriskt viktig bidrar också till detta. Nya byggnader kan utformas så att de tål översvämning, men det är svårare att göra med befintliga äldre byggnader. Därför har kommunen valt att studera skydd mot översvämningar.

Denna studie är gjord utifrån havsnivåerna enligt medelnivån för RCP 8.5, kombinerat med ett 100-års högvatten. Länsstyrelsen anser att det är nivåerna för 83:e percentilen för RCP 8.5 som ska användas och de ska kombineras med den ”högsta beräknade havsnivåhöjningen”. Kommunen bedömer att de principer som redovisas i studien för högvattenskydd är användbara även om man följer länsstyrelsens rekommendationer. De föreslagna skydden får i så fall göras högre, men placeringen behöver inte ändras.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKYDD MOT STIGANDE HAV

För att inte vatten ska rinna in bakom ett översvämningsskydd måste det ansluta till mark som är högre än de högsta havsnivåerna. För RCP 8.5 finns de höjderna inom de områden som ringats in med röd linje på bilden nedan.



Avgränsning av område för skydd mot stigande hav. Gul färg ringar in de områden där det blivande hotellet ska placeras. Röd färg ringar in områden med höjder över 100-årsvattenståndet 2200 enligt RCP 8.5.

Tre olika tänkbara lägen för översvämningsskyddet har studerats. De visas i bilden nedan.



Olika tänkbara lägen för översvämningsskyddet. Läge 1 är inritat med gul linje och innebär att skyddet till stor del blir en del av hamnens pirlar. Det förutsätter någon form av port vid öppningen till småbåtshamnen. Läge 2 är inritat med ljusblå linje och följer till stor del kajkanterna. Det förutsätter någon form av port vid öppningen till den inre delen av småbåtshamnen. Läge 3 är inritat med rosa färg och är ett större område som till stor del är grönområde. Den plats där hotellet ska ligga ingår i detta område.

Tanken är skyddet inte ska byggas till full höjd direkt, utan det ska utformas så att det kan byggas i två eller tre steg, efter hand som det behövs. Det ska ha en medveten gestaltning och utformas på ett sätt så att det passar in i stads- och landskapsbilden. Skyddet ska stödja och gärna utveckla de sociala värden som finns på platsen och gärna också addera naturvärden.

För att översvämningsskyddet ska kunna byggas på i takt med att havsnivån stiger har fem olika tidshorisonter studerats. De har översatts till fem olika havsnivåer, vilket är mer användbart, eftersom ingen vet i hur fort havet kommer att stiga. Det är mer relevant att planera för att bygga skyddet efter hand som havsnivån visar att det behövs, än att sikta på att bygga vid vissa årtal. Nivåerna från diagrammen ovan har avrundats, eftersom felmarginalerna ändå är så pass stora. De nivåer som studerats är dessa:

Tabell över de havsnivåer som studien utgår från.

År	Havets medelnivå, enligt RH 2000	Havets nivå vid extrem storm, inklusive vågor, enligt RH2000
Nuläge – 2050	-	+2,5 m
2100	+0,8 m	+3,0 m
2150	+1,3 m	+3,5 m
2200	+1,8 m	+4,0 m

De högsta nivåerna som studerats är mycket svåra att hantera. När havets medelnivå når + 1,8 m går inte hamnen att använda som hamn, eftersom vattnet går över gångdelen på piren och upp på kajerna. Grundvattennivån kommer mycket nära marknivåerna för en del tomter längs Skepparegatan. För att skydda bebyggelsen mot översvämning skulle det krävas höga skydd, upp emot 2 m. Det är också väldigt svårt att veta hur Höganäs invånare kommer att vilja leva och använda hamnområdet om över 150 år. Sammantaget reser detta så många frågor att det är svårt att hantera inom ramen för den här utredningen.

En medelvattennivå på +1,3 m och en högvattennivå på +3,5 m är däremot möjlig att hantera. Översatt till tid skulle det innebära att planområdet och bebyggelsen innanför skyddas fram till 2150. Kommunen har därför valt att utforma skyddet så att det klarar stigande havsnivåer till en medelvattennivå på +1,3 m och en högvattennivå på +3,5 m.

Utredningen visar att även om översvämningsskyddet placeras i något av de yttre lägena (gul och ljusblå linje på bilden) ligger både planerade nya byggnader och befintlig bebyggelse i ett riskabelt läge, och behöver ändå skyddas på något sätt.

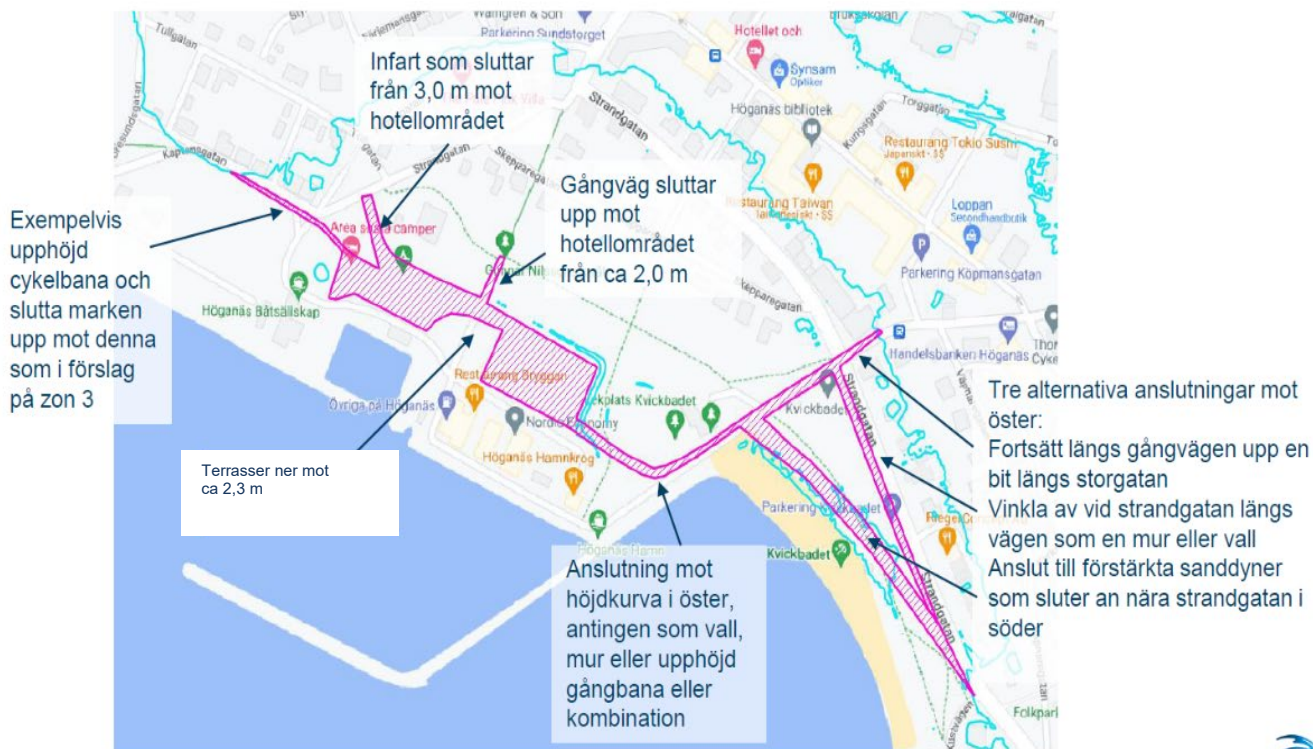
Kommunen har därför med stöd i utredningen bestämt att i samrådet pröva ett översvämningsskydd som ligger i det rosa området vilket innebär att de befintliga byggnaderna i hamnen lämnas utanför skyddet. Detta då det finns andra möjligheter att skydda dem och utredningen ger exempel på det.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR VID SKYFALL

I dagsläget finns ingen risk för översvämningar vid skyfall i hamnområdet, eftersom dagvattnet (regnvattnet) kan rinna ner i havet. Om det byggs vallar, murar eller liknande för att skydda området mot havets översvämningar innebär det att dagvatten kan stängas inne i området. Därför måste någon form av fördröjning av dagvatten åstadkommas. Det skulle till exempel kunna vara en svagt skålad grönyta, som i vanliga fall utnyttjas som grönområde. Plats för fördröjning finns i grönområdet norr och öster om planområdet.

UTFORMNING AV SKYDD MOT STIGANDE HAV

Hamnområdet ska utformas så att den nya bebyggelsen klarar översvämningar upp till +3,5 m.ö.h. enligt RH 2000, och så att bebyggelsen bakom skyddas mot översvämningarna. Kommunen föreslår att detta görs genom att följa ett förslag från utredningen om översvämningsskydd som visas i bilden nedan.



© DHI



Möjligt läge för översvämningsskydd i rosa skrafferade område. Förslag till ny utformning och höjdsättning av hamnområdet för att skapa översvämningsskydd med höjd +3,5 m.ö.h. enligt RH 2000. Skyddet ansluter till höjdkurvan på samma nivå (turkos linje).

De nya byggnaderna för hotell och andra centrumverksamheter kommer att ingå i skyddet. Till byggnaderna ansluter vallar, murar eller upphöjda stråk som sträcker sig åt nordväst och nordost, för att ansluta till områden där marknivån är +3,5 m.ö.h. enligt RH 2000. Översvämningsskyddet är tänkt att genomföras i takt med att behovet uppstår i framtiden.

Då hotellbyggnaden är tänkt att ha en livslängd på åtminstone 100 år framåt i tiden är det bestämt att byggnadens delar och grundläggning ska uppföras så att de tål framtida översvämningar vilket innebär upp till en höjd om åtminstone +5,55 m.ö.h. enligt RH 2000.

Vid ett eventuellt inträffande av ett värsta scenario där havsnivån stiger så att de funktioner såsom reception, bar och restaurang, som hör till hotellet inte längre kan ligga på nuvarande färdigt golvhöjd på +2,7 RH 2000 flyttas de upp på nuvarande plan 1. Detta gäller bland annat receptionen, baren

och restaurangen. Spaanläggningen och maskinrummet bedöms kunna ligga kvar på ursprunglig nivå. I detta scenario finns då även möjligheten att fylla igen hela nedre markplan mot gatan som då även fungerar som en del i resterande skydd.

Skyddet ska utformas så att det passar in på platsen och tillför kvaliteter. Till exempel kan sittplatser anordnas på en mur och en vall kan bidra till lä och skyddade picknickplatser.

ANNAN PLACERING AV HOTELLET

Efter samrådet har hotellets placering förändrats, till att enbart ligga på grusytan på fastigheten Höganäs 36:2. Marken på asfaltytan på fastigheten Höganäs 36:1 lämnas oexploaterad. Det innebär att där finns plats att uppföra en vall eller annat skydd mot stigande hav. Hotellet på grusytan kan fortfarande med fördel ingå i översvämningsskyddet, men det går också att uppföra exempelvis en vall bakom hotellet.