

KS/2020/354



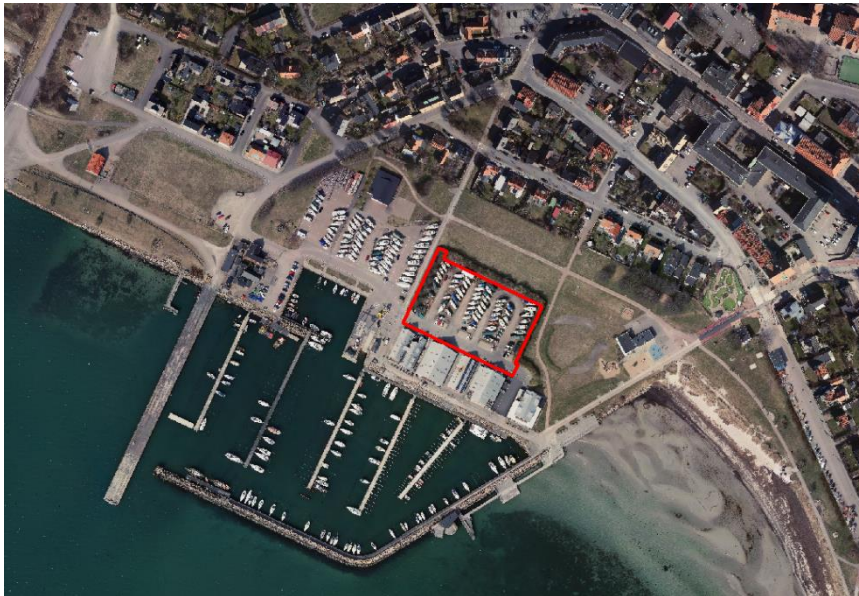
PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

DEL AV HÖGANÄS 36:2

HAMNHOTELLET, I HÖGANÄS

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



ANTAGANDEHANDLING, 2023-05-04



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLANER

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (till exempel för bostäder, handel, kontor eller park), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

Riskutredning farligt gods, FSD, 22 februari 2022
Utredning geoteknik, WSP, utkast
Utredning förorenad mark, WSP, utkast
Utredning skydd mot stigande hav, DHI, utkast

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:
Besnik Nikqi, planarkitekt och planförfattare
Karin Stenholm, planarkitekt och planförfattare
Liridon Tetaj, planarkitekt och biträdande planförfattare
Gunilla Sandebert tf. planchef

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för att etablera ett hotell och andra centrumverksamheter vid hamnen. Det ska göras på ett sätt som bidrar till att göra hamnen till en trevlig plats att vara på och till att knyta centrum samman med hamnen. Området ska förberedas för konsekvenserna av kommande klimatförändringar, främst stigande hav.

Huvudidén med planförslaget är att göra det möjligt att uppföra en byggnad för hotell och andra centrumverksamheter. Kommunfullmäktige har beslutat utvecklingen av Höganäs hamnområde ska göras enligt principen ”Utveckla hamnen och bygg småskaligt och i harmoni med övrig bebyggelse i hamnområdet”. Detta har varit vägledande vid utformningen av planen.

Planförslaget innefattar:

- Möjlighet att uppföra en byggnad för hotell och andra centrumverksamheter.
- Bekräftar pågående markanvändning genom att instifta gata.

I översiktsplanen anges området som utvecklingsområde. Kommunen bedömer att detta planförslag följer översiktsplanens intentioner.

PLANUPPDRAG

Kommunfullmäktige beslutade den 28 november 2019, § 111, att uppdra åt kommunstyrelsen att initiera en planprocess som möjliggör etablering av ett nytt hotell i Höganäs hamnområde, på fastigheten Höganäs 36:2. Detta ska ske i samklang med intentioner i alternativ tre i medborgardialogen.

Under arbetets gång visade det sig lämpligt att placera delar av hotellet på fastigheten Höganäs 36:1. Därför beslutade kommunstyrelsen den 11 januari 2022 § 14 att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att ta fram en detaljplan som gör det möjligt att etablera ett nytt hotell i Höganäs hamnområde, på fastigheterna Höganäs 36:1 och Höganäs 36:2. Detta ska ske i samklang med intentionerna i alternativ tre i medborgardialogen. Det har skett en förändring av planförslaget från samråd till granskning som inneburit att fastigheten Höganäs 36:1 inte längre tas i anspråk.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med utökat förfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900). Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE **Här är vi nu!**

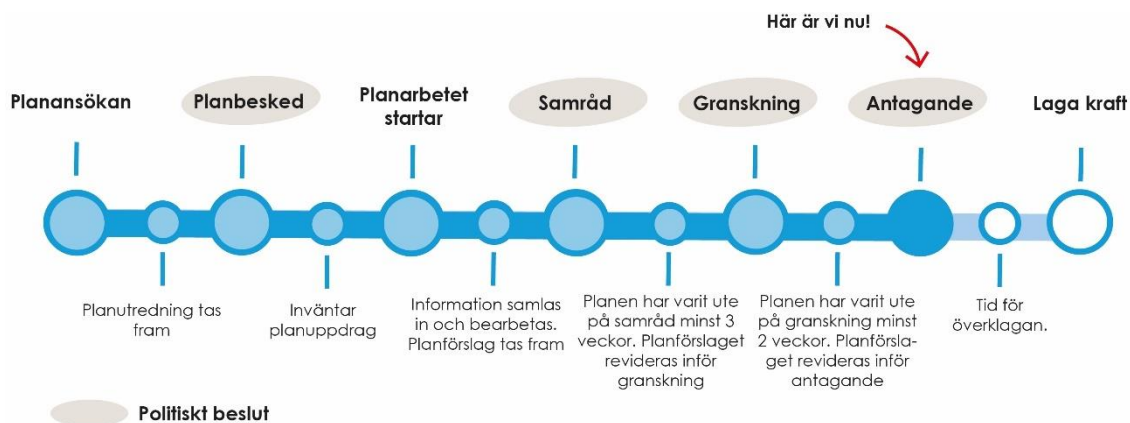
Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.



Bilden visar planprocessen med information om detaljplanens nuvarande fas.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

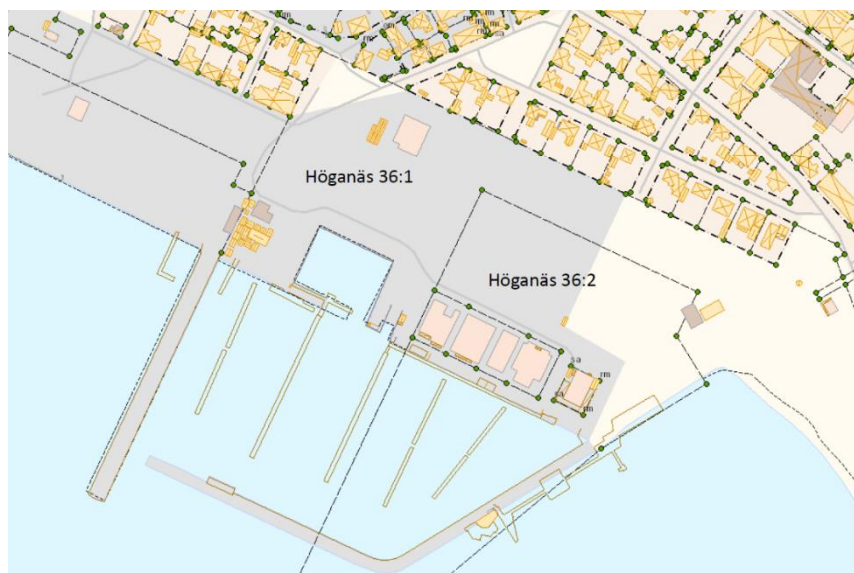
Det aktuella planområdet är placerat i den västra delen av Höganäs tätort och omfattar en stor del av området för småbåtshamn. Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och utgörs idag av asfalterade och grusade ytor.



Aktuellt planområdet i kommunen och tätorten markerat med rött.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet består av del av fastigheten Höganäs 36:2 som ägs av Höganäs kommun.



Fastigheten 36:2 som ingår i planområdet.

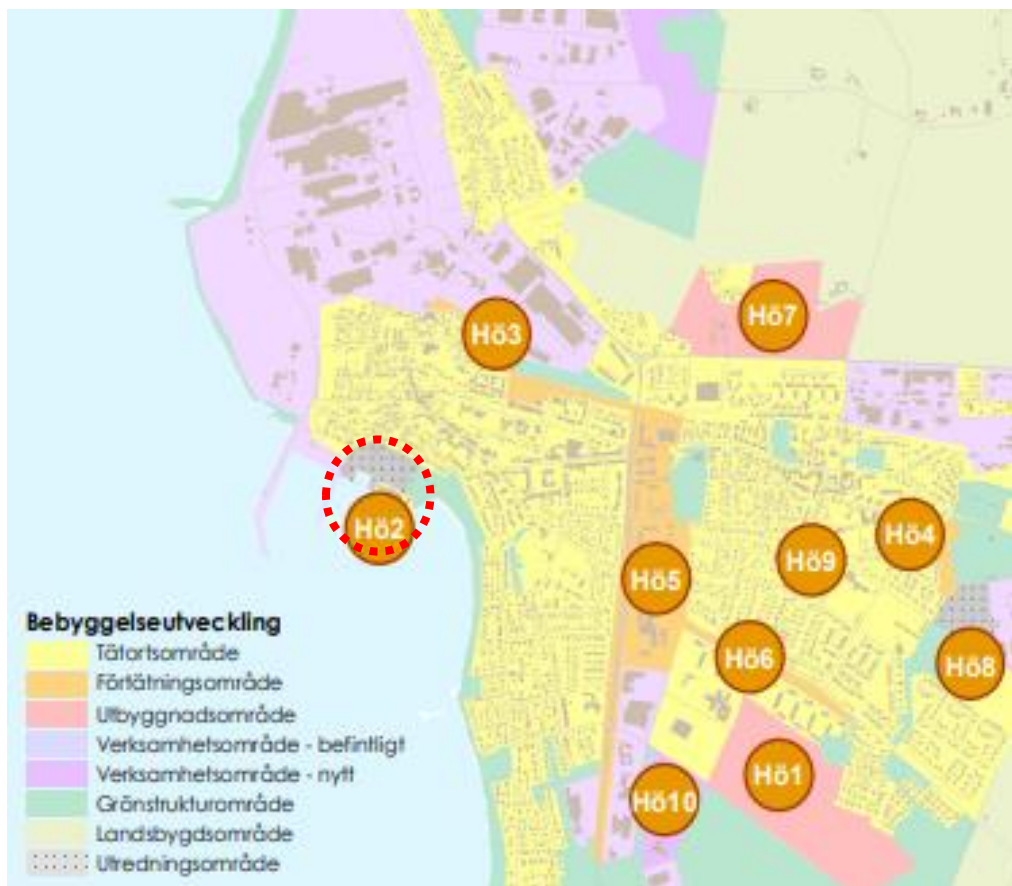
► TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande, men vägledande.

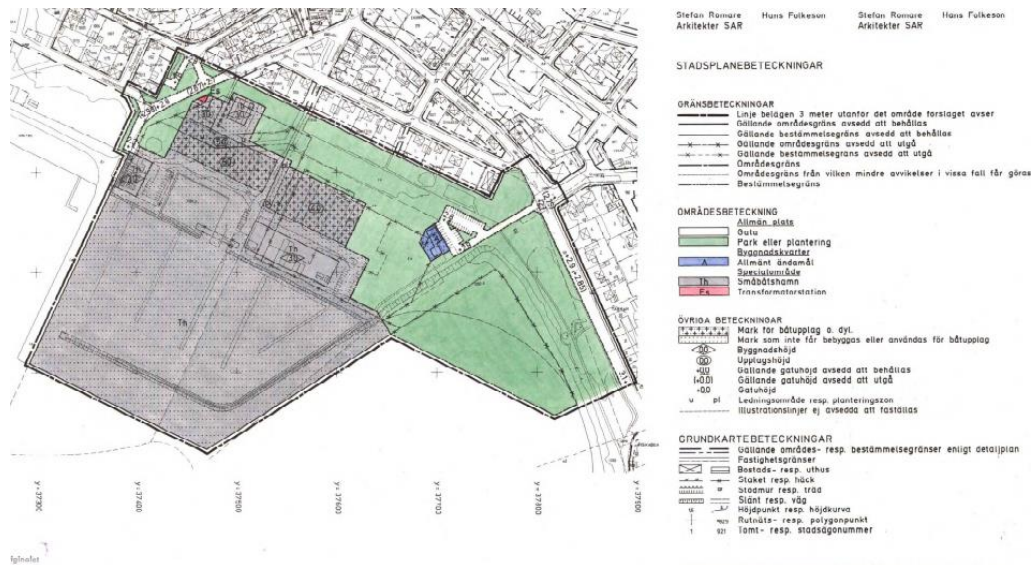
Hamnområdet ligger i omedelbar anslutning till stadens centrum och handelsstråket Storgatan-Köpmansgatan samt sida vid sida med Höganäs badstrand, Kvickbadet. Det är ett unikt läge och har potential att utvecklas genom förtätning med såväl bostäder som verksamheter. Hänsyn ska tas till risker och störningar från verksamheten i hamnen och intilliggande industriområde. Hamnen är ett utredningsområde.



Kartutsnitt från den kommunomfattande översiktsplanen.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller stadsplan 1284-P37 från år 1987. Planen medger småbåtshamn samt en yta avsedd till park. Stadsplanen upprättades innan plan- och bygglagens början och anger därför ingen genomförandetid.



Gällande detaljplan.

När föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet. Den underliggande detaljplanen fortsätter dock att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

PROGRAM

Området omfattas av planprogram för hamnområdet i Höganäs etapp 3 från år 2010. Programmets redogör bland annat för områdets framtida användning, som är ett hamnområde med centrumfunktioner, hotell, boende och rekreation. Detaljplaneförslaget följer programmets intentioner, men inte varje detalj.



Kartutsnitt från planprogrammet.

MEDBORGARDIALOG

Efter att planprogrammet tagits fram påbörjades en detaljplan som tillät utbyggnad av hotell och bostäder i hamnen. Många kommuninvånare var kritiska till att det tilläts bostäder i hamnen och ansåg också att en av byggnaderna var alltför hög. I maj 2014 genomfördes en folkomröstning om planerna för hamnen och de röstades ner.

I november 2017 uppdrog kommunstyrelsen åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att utreda hur Höganäs hamn skulle kunna utvecklas med fokus på kommuninvånare, turister och båtliv. En medborgardialog om hamnområdets framtid hölls.

Dialogen kretsade kring fyra framtidsscenarier:

1. Låt området vara som det är.
2. Bygg inga byggnader men utveckla gärna området.
3. Utveckla hamnen och bygg småskaligt.
4. Bygg (innefattar utveckling av större byggnader och förtäta på höjden).

Merparten av dem som deltog anser att förslag 4 är det sämsta. Många är oroliga för att området kommer att privatiseras och att hamnen därmed inte kan fungera som en mötesplats för alla. Många är därför starkt emot bostäder och andra menar att höga byggnader i sig förstör den genuina känslan av Höganäs hamn. Samtidigt är en del tydliga med att en utveckling måste till och markerar förslag 1 som det sämsta.

En del anser att hamnområdet bör låtas vara som det är men som helhet ger dialogen ändå ett visst stöd för en försiktig utveckling av hamnområdet. Förslag 3 gillas av många som menar att hamnen inte används fullt ut och är positiva till byggande, så länge det inte blir för högt eller stort. Många värnar om att hamnen fortsatt ska kännas pittoresk och charmig.

Kommunfullmäktige beslutade den 28 februari 2019, § 11, att som framtidsscenario för det fortsatta arbetet med utvecklingen av Höganäs hamnområde fastställa förslag 3 – Utveckla hamnen och bygg småskaligt och i harmoni med övrig bebyggelse i hamnområdet.

RIKSINTRESSEN

FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i ett område definierat som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (MB).

Riksintresset för friluftsliv omfattar allt vatten i och runt hamnen. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt utan snarare positivt. Genom detaljplanen vill kommunen etablera ett hotell med allmänna stråk och torg för att locka fler besökare till platsen.



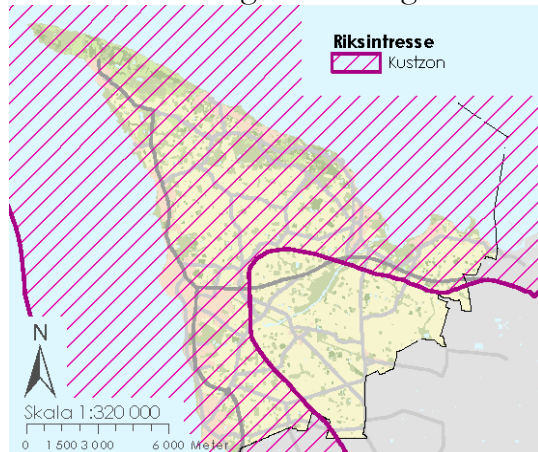
Riksintresse för friluftsliv.

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap. MB.

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3–5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florans och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till

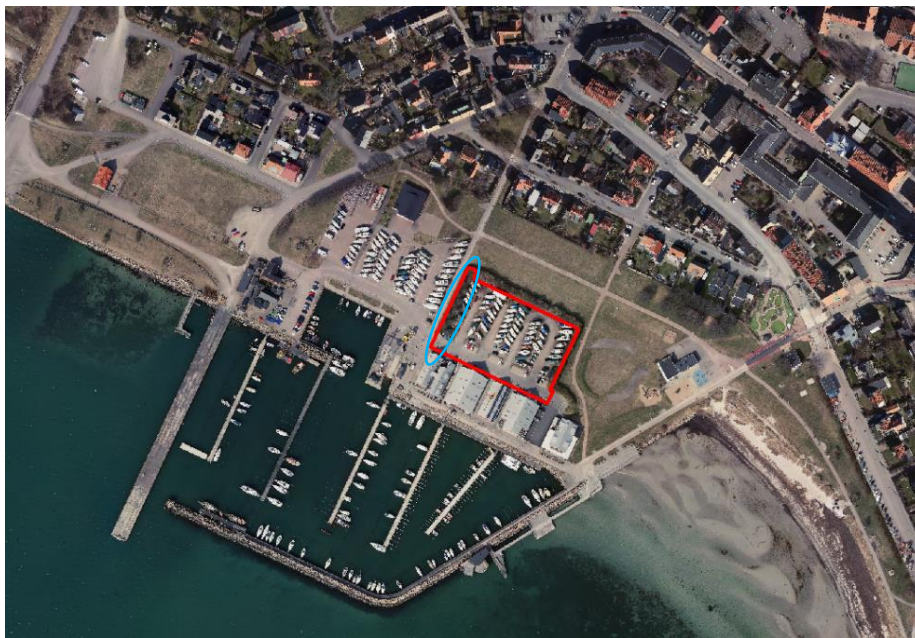
naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 4 kap. 1 § sista stycket MB: ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.” Detaljplanen bedöms vara en del av den naturliga utvecklingen av Höganäs tätort.



Riksintresse kustzon.

BIOTOPSKYDDSOMRÅDE

Längs Gunnar Nilssons stråk, nordväst om planområdet, står två trädrader, som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § MB. Inom biotop skyddat område får inga åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, kan dispens sökas hos Länsstyrelsen.



Planområdet i förhållande till de biotopskyddade trädraderna, som är inringade med blå linje.

STRANDSKYDDSOMRÅDE

Området omfattas i dagsläget inte av strandskydd enligt 7 kap 13–18§ miljöbalken (MB). Vid upphävandet av gällande plan återinträder strandskyddet.

Det generella strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Inom ett strandskyddsområde får inte:

- Nya byggnader uppförs.
- Byggnader och byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar ordnas, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.
- Grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utförs för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i punkt 1 och 2.
- Åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs i hela planområdet med hänvisning till 7 kap. 18c § 5 p. MB, som säger att ”området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”.

Det angelägna allmänna intresset är utveckling av Höganäs hamn och uppförande av skydd mot stigande hav för bebyggelsen innanför hamnen. Kommunen vill utveckla hamnen och göra den attraktiv för en bredare målgrupp än idag. Syfte med den här planen är därför bland annat att göra det möjligt att etablera ett hotell och andra centrumverksamheter vid hamnen. Det aktuella området används idag främst av Höganäs Båtsällskap, som ställer upp en del av medlemmarnas båtar där under vintern. Genom att flytta deras båtuppställning något åt väster kan de fortfarande använda hamnen och dessutom kan det aktuella området utnyttjas för att etablera hotell, serveringar och annat som kan uppskattas och användas av kommuninvånare som inte har båt och av turister. Området kan bli ett komplement till Kvickbadet, som ligger strax öster om planområdet och är en mycket uppskattad badplats. Läget är också bra ur friluftssynpunkt, eftersom både vandringsleden Kullaleden (en del av Skåneleden) och cykelleden Kattegattleden passerar platsen. De funktioner som etableras inom den föreslagna planen blir användbara även för dem som utnyttjar dessa leder. De byggnader som uppförs ska också ingå i det skydd mot framtida stigande havsnivåer som behövs för att skydda bebyggelsen innanför hamnen.

Eftersom det är just hamnområdet som kommunen vill utveckla kan det inte göras någon annanstans där det inte är strandskydd.

Strandskyddet har två syften:

1. Att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden.
2. Att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att inget av dessa äventyras om det återinträdande strandskyddet upphävs i planen.

När det gäller allemansrättslig tillgång till strandområden resonerar kommunen så här: De delar av planområdet som får nya byggrätter används idag för bilparkering, båtuppställning och mastförvaring. De är till stor del tillgängliga för allmänheten, men inte särskilt intressanta för allmänheten att vistas på. De som främst använder områdena är Höganäs Båtsällskap. För dem kommer planen att innebära en försämring, men eftersom båtuppställningen bara kommer att flytta ett par hundra meter västerut kommer de fortfarande att kunna utnyttja hamnen. Om hotell och andra centrumverksamheter etableras inom området kan detta bli till glädje för kommuninvånare som inte har båt och även för turister, som inte vistas i hamnen idag.

De delar av planområdet som inte bebyggs kommer att vara tillgängliga på samma sätt som idag.

När det gäller goda livsvillkor för djur- och växtliv resonerar kommunen så här: Planområdet består idag till största delen av asfalterade eller grusade ytor. De har inget växt- eller djurliv idag. Eftersom de utnyttjas för uppställning av båtar och bilparkering störs ytan så att inget växtliv kan etableras. Utöver detta finns några mycket små ytor med gräs och viss annan växtlighet, som heller inte bedöms vara viktiga för växt- och djurlivet. Slutligen finns två trädrader med buskar runt. Dessa träd omfattas av det generella biotopskyddet för alléer och kommer att bli kvar, med undantag av ett eller två träd, som kommunen har sökt dispens för att ta bort.

► FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDETS HISTORIA

Planområdet ligger på mark som fyllts ut under senare delen av 1800-talet.



Planområdet inlagt på ett flygfoto från 1940.

OMRÅDET IDAG

Planområdet är en del av Höganäs småbåtshamn och är till större delen hårdgjort. Planområdet ingår i de två ytor som idag används för båtuppställning vintertid och parkering (och i viss mån husbilsuppställning) sommartid. Längs den södra kanten av planområdet går en asfalterad väg. Nordväst om planområdet finns en byggnad där Höganäs Roddförening håller till och i planområdets sydöstra hörn finns en bod som används av Kullens skutseglare Valkyrien. Planområdet omges i nordöst och sydöst av en vall med buskage. Trädraderna i nordväst omfattas av biotopskydd.



Planområdet idag.

TOPOGRAFI

Marknivån inom området har en svag sluttning och markytan faller från väst till öst, med marknivåer som varierar mellan cirka +2,1 och +3,0 meter.

GEOLOGI

Enligt SGU:s jordartskarta består ytjordlagren i området till större del av postglacial sand samt fyllning i närheten av där hamnen är belägen.

En geoteknisk undersökning har tagits fram. Resultat från den visar på en jordprofil bestående av yttlig asfalt som underlagras av fyllning som utgörs av grusig sand med innehåll av snäckskal samt med varierande inslag av mulljord, sten, silt och även kol- och tegelrester. Fyllningsjordens mäktighet utifrån fältundersökningen varierar mellan ca 1,0 och 2,3 m. Därunder följer ett lager av gyttjig grusig sand innehållande snäckskal med varierande inslag av torv och växtrester ner till mellan ca 2,0 och 2,9 m under markytan. Lagret underlagras av en något mer homogen grusig sand med ställvist innehåll av snäckskal och grus, som ställvis efterföljs av lerig sandmorän, till maximalt undersökningsdjup mellan 5,4 och 8,0 under markytan.

Större och tyngre byggnader bedöms preliminärt att inte kunna utföras med plattgrundläggning, utan någon form av grundförstärkning. Alternativt kan pålgrundläggning utföras för tyngre byggnader. Om yttlig grundläggning

planeras för byggnader, bör den organiska jorden grävas ur och dess begränsning kartläggas ytterligare inför projektering.

GRUNDVATTEN

Grundvattennivåerna mättes när jordproverna för den geotekniska undersökningen togs. Bedömd grundvattenyta ligger på djup mellan ca 1,8 och 2,1 m under markytan under perioden för fältundersökning. Grundvattenyntans nivå väntas följa vattenståndet i Öresund, med viss fördröjning i området.

Det ska observeras att grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd och kan återfinnas på andra nivåer än vad som registrerats under fältundersökningsperioden.

FRITID OCH REKREATION

Precis sydväst om planområdet ligger hamnbassängen och en rad med byggnader som innehåller restauranger, kontor och ett mindre hotell. Nordost om planområdet ligger ett grönområde. Strax öster om planområdet ligger Höganäs mest populära badstrand, Kvickbadet och ett kallbadhus.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

TRAFIK

Marken inom planområdet används idag främst för bilparkering och båt-uppställning. Denna trafik når uppställningsplatserna från gatan i södra kanten av planområdet. Gatan hänger samman med Kaptensgatan men är inte planlagd som GATA, utan ingår i området som är planlagt som småbåtshamn. Även trafiken till Höganäs roddförening kommer den vägen och gatan är också tillfart för både besökande och leveranser till verksamheterna i byggnaderna sydväst om planområdet.

Gatan i planområdet och gatorna i närheten av planområdet är inte särskilt kraftigt trafikerade, utan gående och cyklister kan använda dem utan större problem. Det finns också en bilfri gång- och cykelväg som når planområdet från nordost och ytterligare en som passerar planområdets sydöstra sida. Nordost om planområdet går också vandringsleden Kullaleden.

Höganäs busstorg, med bussar till Nyhamnsläge, Mölle, Arild, Jonstorp, Lerberget, Helsingborg och Ängelholm ligger cirka 600 meter fågelvägen från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns ledningar både i och nära planområdet och kapaciteten är tillräcklig både för dagens verksamhet och mer. De ledningar som går inom planområdet kan behöva flyttas när området bebyggs och det bedöms som ekonomiskt rimligt.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Två stora dagvattenledningar går in närheten av planområdets nordvästra del, så kapaciteten är inget problem. Eftersom området till stor del redan är hårdgjort kommer inte mängden dagvatten att öka nämnvärt heller.

De stora dagvattenledningarna är dyra att flytta, så ny bebyggelse får anpassas till dem. En mindre dagvattenledning går i planområdets östra del. Den är ekonomiskt möjlig att flytta.

Vid kraftiga regn rinner dagvattnet ner i hamnbassängen. Om det anläggs skydd mot stigande hav mellan planområdet och hamnbassängen behöver någon form av fördröjning för dagvatten ordnas.

EL, VÄRME

Elledningar finns i anslutning till planområdet och kapaciteten är tillräckligt för både nuvarande verksamheter och utökning.

Fjärrvärmeledningar finns Sundstorget, 200–300 meter från planområdet. Beroende på ur stora framtida verksamheter inom planområdet blir kan det vara ekonomiskt rimligt att ansluta dem till fjärrvärmen.

I gällande plan finns ett litet område för tekniska anläggningar, men det finns ingen anläggning där.

AVFALL

Det finns en liten återvinningsstation inom planområdet, men den är för liten och fungerar dåligt. En större behövs, i synnerhet om det etableras nya verksamheter inom planområdet.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Fiberledningar finns i anslutning till planområdet och kapaciteten är tillräcklig för både nuvarande verksamheter och utökning.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

Biltrafiken i området är inte så omfattande att den bedöms orsaka störande eller hälsofarligt buller. Däremot skulle bullret från Höganäs AB:s verksamhet i industrihamnen kunna bli ett problem ifall det etableras bostäder eller annat som behöver en utemiljö med begränsat buller. Därför vill kommunen att inte det byggs bostäder, förskola, skola eller annat som har krav på bullernivåerna utomhus inom det aktuella planområdet.

FARLIGT GODS

I anslutning till planområdet löper Strandgatan och Kaptensgatan som inte är en utpekade transportleder för farligt gods. Farligt gods transporteras ändå på den vägen för att nå reningsverket och hamnverksamheterna. Via Strandgatan och Kaptensgatan levereras drivmedel till sjöräddningens cistern samt till sjöbensstationen i hamnen och även kemikalier till reningsverket, som ligger en bit väster om planområdet. Västerut sett från planområdet löper också Sligvägen som leder till industrihamnen. Via Sligvägen sker transporter av farligt gods till industrihamnen.

En riskutredning har tagits fram för att studera ifall det behövs några skyddsåtgärder för de verksamheter som planeras inom planområdet (Riskutredning farligt gods, FSD 2022-02-22).

I utredningen har hänsyn tagits till Länsstyrelsen Skånes riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM). För de aktuella verksamheterna har dagens transportmängder studerats och även vad gällande tillstånd skulle kunna ge möjlighet till i framtiden.



- 1 - Strandgatan, transport av farligt gods till reningsverket, drivmedelcistern tillhörande sjöräddningen och till sjöbensinstationen
 2 - Sligvägen, transport av farligt gods till industrihamnen 3 - Industrihamnen
 4 - Drivmedelcistern tillhörande sjöräddningen 5 - Sjöbensinstation

Bild från riskutredningen, som visar de verksamheter som studerats, förutom reningsverket, som ligger strax utanför bilden. Observera att de områden för båtar, bilar och husbilar som visas i skissen (väster om det aktuella planområdet) förändrats något sedan utredningen gjordes. Det påverkar inte utredningens slutsatser, men kan ge en felaktig bild av vilka tankar som är aktuella för området i stort.

Beräkning av individ- och samhällsrisk för planområdet har resulterat i att utredningen bedömer att inga särskilda riskreducerande åtgärder behöver vidtas för planområdet. Bedömningen är baserad på den statistik som finns från 2022–2040 och den fördelning som sker på transportmängderna. Den kompletterande utredningen (Riskutredning farligt gods, FSD 2022-02-22, reviderad 2022-06-14) har även tagit hänsyn till eventuella utleveranser av metallpulver av olika slag från Höganäs AB:s verksamhet genom industrihamnen. Den kompletterande utredningen har kommit fram till att det idag inte finns planer på att utnyttja industrihamnen för utleverans av färdiga produkter för kopparpulver (miljöfarligt ämne – ADR-S klass 9) som skulle kunna vara farligt gods och att sannolikheten för skador av kopparpulver på personers liv och hälsa bedöms vara så liten att detta inte behöver undersökas vidare.

I den kompletterade utredningen framkommer även ett utökat resonemang kring individrisken samt samhällsriskerna för både Strandgatan och Sligvägen. För att individrisken ska understiga övre gränsvärde för det acceptabla värdet behöver transporterarna ligga under ca 50 fordon per dygn på Sligvägen. Utredningen har kommit fram till att denna siffra på (50

Slutsatsen och bedömningen av utredningen är att det finns stenkolstjära inom delar av undersökningsområdena. Likaså finns kapselskrot över hela undersökningsområdet och föroreningsinnehållet varierar mycket från under KM (Känslig markanvändning) till FA (Farligt avfall) i hela undersökningsområdet. Dessa föroreningar har för jord noterats i form av kapselskrot (kol, aska och slagg) och är tidigare fyllnadsmassor från Höganäsbolaget. Kapselskrotet har noterats i alla provpunkter mellan 1–3,5 meter under markytan. Resultaten med åtgärdsförslagen för hela undersökningsområdet finns att ta del av i utredningen från 2022-03-29.

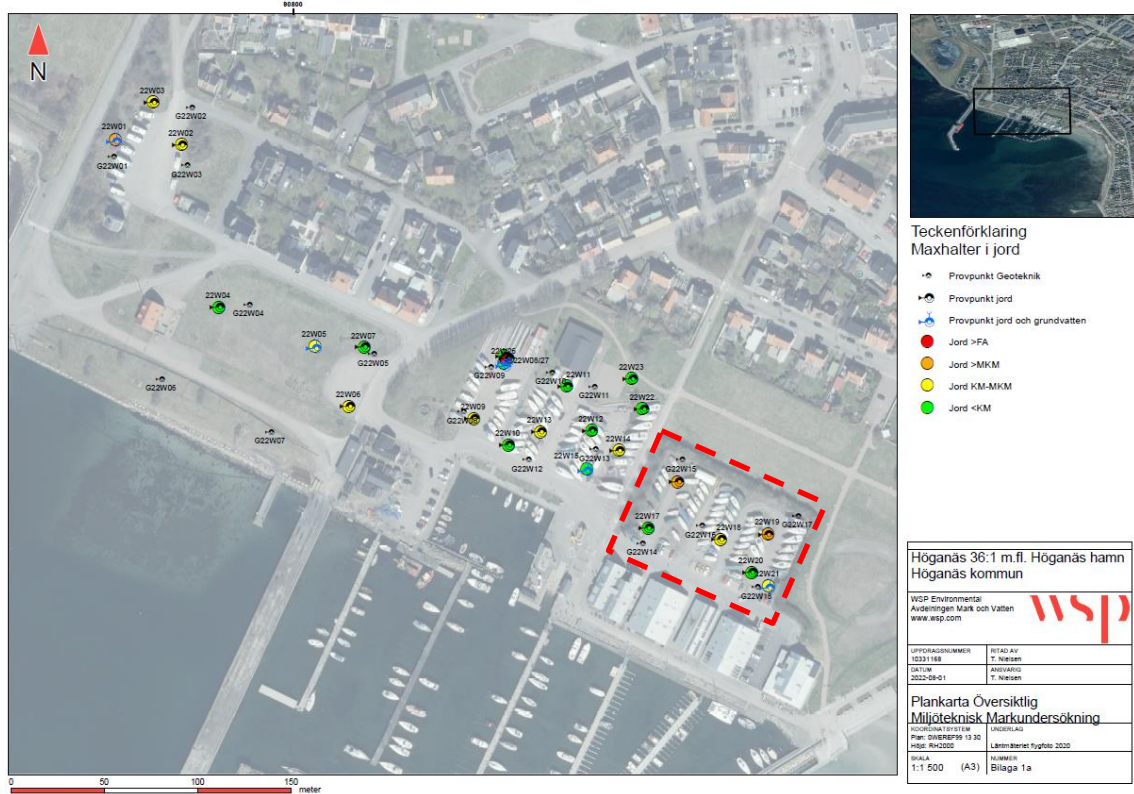
När det gäller undersökningsdelen som berör planområdet (ovan markerat i gult) fastslår den kompletterade utredningen framtagen 2022-10-17 att vid oförändrad markanvändning samt planerat hotell- och centrumverksamheter (MKM) bedöms inte de uppmätta halterna av föroreningarna i kapselskrotet utgöra någon oacceptabel risk.

Nedan redovisas de resultat och åtgärdsförslag som berör planområdet och som togs i jord och jord- och grundvatten. Proverna är jämförda enligt Naturvårdsverkets riktvärden och är uppdelade i två typer av markanvändning:

- Känslig Markanvändning (KM): Markkvaliteten begränsar inte val av markanvändning. Marken ska till exempel kunna användas till bostäder, daghem, odling etcetera Grundvatten skyddas som naturresurs inom området och ska kunna användas till dricksvatten. De exponerade grupperna antas vara barn, vuxna och äldre som lever inom området under en livstid. De flesta typer av markekosystem skyddas. Ekosystem i närbeläget ytvatten skyddas.

- Mindre Känslig Markanvändning (MKM): Markkvaliteten begränsar val av markanvändning. Marken kan till exempel användas för kontor, industrier eller vägar. Grundvattnet skyddas som naturresurs 200 m nedströms området. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas inom området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som tillfälligt vistas inom området. Vissa typer av markekosystem skyddas. Ekosystemet i närbeläget ytvatten skyddas.

Den planerade markanvändningen med centrumverksamheter och hotell motsvarar MKM. Vid eventuella behov av masshantering används även riktvärden för Mindre än Ringa Risk (MRR) och Farligt Avfall (FA).



Utredningsområdet. Den röda streckade linjen indikerar ungefärligt planområde. Kartan visar de provpunkter som tagits för jord och för jord och grundvatten.

I både den tidigare utredningen och den kompletterade utredningen framkommer att två av jordproverna inom planområdet visar att riktvärdena för MKM överskrids men bara marginellt. Asfaltprover har inte tagits i planområdet då området består av grus- och gräsytor. Grundvattennivåerna har noterats på ca 1,7–3,5 meter under markytan. Grundvattenproverna visar att nickel påträffats i högre halter än klass 5, som är dricksvattennormen, i två punkter varav ena provpunkten inryms inom planområdet. Närheten till hamnen bedöms inte utgöra grundvattnet som framtida dricksvattenresurs. Det ska dock noteras att i alla jordprover som analyserats för jord har halterna för nickel legat under riktvärdena för MRR. Därmed har det inte kunnat fastställas att någon spridning i jord har skett.

Sammanfattningsvis kan sägas att föroreningsinnehållet i kapselskrot varierar mycket från under KM till FA. För framtida masshantering ska fyllnadsmassorna med kapselskrot betraktas som förorenade (MKM-massor) och behöver särskiljas från andra massor. Tidigare hantering av fyllnader med kapselskrot inom Höganäs kommun tyder på att det kan förekomma klumpar med stenkolstjära i kapselskrotet. Utredningen förordar att en särskild masshanteringsplan tas fram med eventuella kompletterande provtagningar där massor särskiljs i olika föroreningsklasser inför entreprenad.

Utredningen har påvisat att det förekommer marginella åtgärdsbehov för att bedriva hotellverksamhet (MKM) i området enligt föreslagen. Mot bakgrund av detta har kommunen valt att införa villkor för startbesked på plankartan.

Det förekommer även förorenad jord att ta hänsyn till vid eventuella schaktarbeten. Därför har en grov kostnadskalkyl tagits fram. Det framkommer av utredningen att det behövs ett schakt till ett djup om 1,5 meter och en yta av ca 3000 m² för att gjuta grunden. Inom det aktuella området finns det ca 2–3 meter fyllnadsjord med kapselskrot (generellt i halterna KM-MKM). Det behövs urschaktas kapselskrot till cirka 1,5 meters djup samt med pålning i resterande del av kapselskrotet för att få tillräcklig bärkraft vid gjutningen av plattan. Ingen schakt genomförs under grundvattennivån. Kostnadsberäkningen har utgått ifrån Densitet, behov av urschakt, transport, kostnader för deponering, framtagande av handlingar, miljökontroll, arbetsplatsomkostnader, entreprenörsarvode, arbetsledning och oförväntade kostnader. Totalt landar dessa kostnader på ca 3,7 miljoner kronor men då det inte finns ett åtgärdsbehov för vare sig aktuell eller planerad markanvändning samt att schakt och transport kommer hursomhelst att användas till anläggningen av grunden till hotellbyggnaden så behöver dessa poster inte finnas med i denna beräkning. Kostnaderna hamnar då på cirka 1,8 miljoner. Mer om dessa uträkningar finns att läsa i utredningen.

RADON

Höganäs kommun ligger generellt inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning inom det specifika planområdet har inte genomförts.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR FRÅN HAVET

Planområdet ligger lågt. De lägsta marknivåerna ligger runt +2,1 m enligt höjdsystemet RH2000. Vid kraftiga stormar kan havsnivån redan idag bli så hög att delar av planområdet översvämmas. Eftersom de pågående klimatförändringarna förväntas leda till högre havsnivåer kommer översvämningsrisken att öka. Planen ska utformas så att den bebyggelse som tillåts skyddas under bebyggelsens livslängd, som bedöms vara ungefär 100 år.

Inför samrådet lät kommunen ta fram en utredning om vilka havsnivåer som kan förväntas fram till 2200 och hur planområdet, samt bebyggelsen i närområdet, skulle kunna skyddas mot översvämnningar, nu och i framtiden. (Utredningen var inte helt klar när samrådshandlingarna togs fram, men ett utkast användes som underlag.) Anledningen till att skydd av bebyggelse utanför planområdet studerades var att marken inom planområdet skulle kunna vara avgörande för att kunna skydda bebyggelsen bakom. Alltså får inte planen innebära åtgärder som gör det omöjligt att i framtiden skydda bebyggelsen. Ett förslag presenterades som innebar att hotellet ingick i ett framtida skydd av bebyggelsen innanför. Vallar, eller motsvarande skydd

föreslogs också på cirkusplatsen, bakom den östra delen av hotellet och på grönytan innanför Kvickbadet.

Efter samrådet har hotellets utformning omarbetats och ligger nu enbart på den grusade ytan på Höganäs 36:2. Det innebär att det finns plats för framtida skydd av den befintliga bebyggelsen bakom och på båda sidor av hotellet, som kommunen kan ta i anspråk. Därmed behöver inte detta regleras i denna plan. Däremot ska denna plan reglera hur hotellet skyddas mot framtida höga havsnivåer.

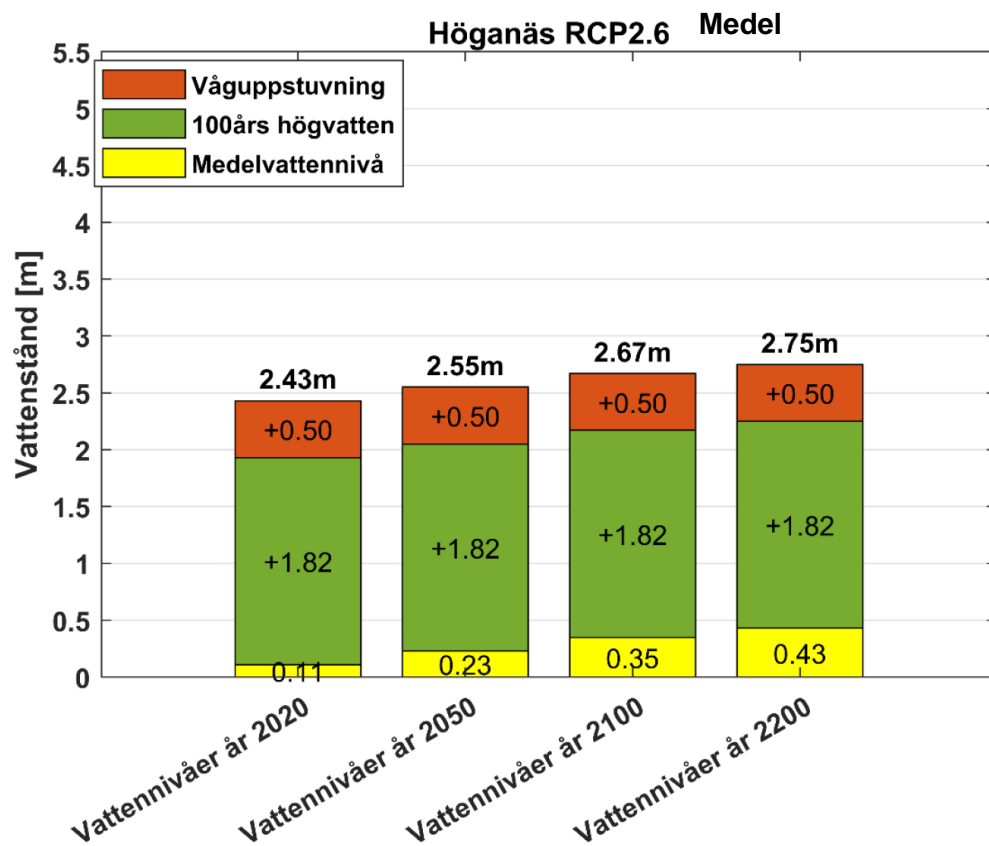
En beskrivning av ett tänkbart skydd för bebyggelsen bakom det tänkta hotellet finns i bilaga 1.

Eftersom den bebyggelse som föreslås i planen bedöms ha en livslängd på cirka 100 år har kommunen bedömt det som lämpligt att utgå från år 2150 för bedömningen av vilka skyddsåtgärder som behövs i planen.

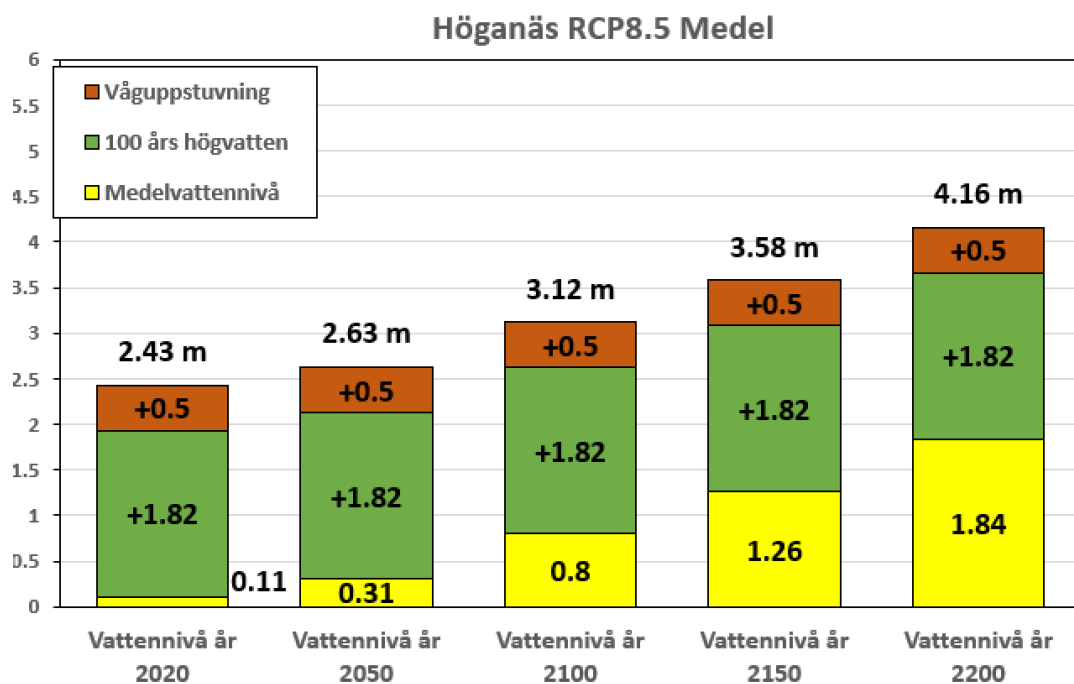
Utredningen som till samrådet inte var helt klar är nu färdig. Den har också kompletterats med nya fakta och material, utifrån önskemål i länsstyrelsens samrådsyttrande.

Hur mycket havet kommer att stiga till år 2200 beror på hur väl mänskligheten kommer att lyckas med att begränsa klimatförändringarna. FN:s klimatpanel IPCC har tagit fram flera olika scenarier. Utredningen har studerat vad det bästa, som kallas RCP 2.6, och det värsta scenariot, som kallas RCP 8.5, skulle innebära för Höganäs. RCP 2.6 motsvarar att vi följer de rekommendationer som forskarna ger och gör en snabb och kraftfull minskning av utsläppen av växthusgaser. Det är ungefär det som är syftet med det så kallade Parisavtalet, där världens länder enats om att den globala temperaturökningen ska hållas väl under två grader och att man ska sträva efter att begränsa den till en och en halv grad. RCP 8.5 motsvarar en fortsatt ökning av utsläppen och är det som ligger närmast trenderna för utsläppen i dagsläget. I diagrammen nedan visas framtida vattenstånd enligt de två scenarierna. Gul färg visar medelvattenståndet. Grön färg visar hur mycket havet stiger vid ett 100-års högvatten. Ett 100-årshögvatten är ett statistiskt begrepp som innebär ett högvatten som i snitt återkommer endast vart 100:e år (i allmänhet vid en större storm). Röd färg visar hur mycket havet stiger på grund av våguppstuvning, vid en större storm, ifall vinden blåser mot land. Våguppstuvning innebär ungefär att vågorna trycker upp vattnet mot land

Det är naturligtvis svårt att veta exakt vad klimatförändringarna kommer att leda till. I alla beräkningar av vattenstånd och liknande finns därför fel-marginaler åt båda håll. För enkelhetens skull redovisas de inte här.

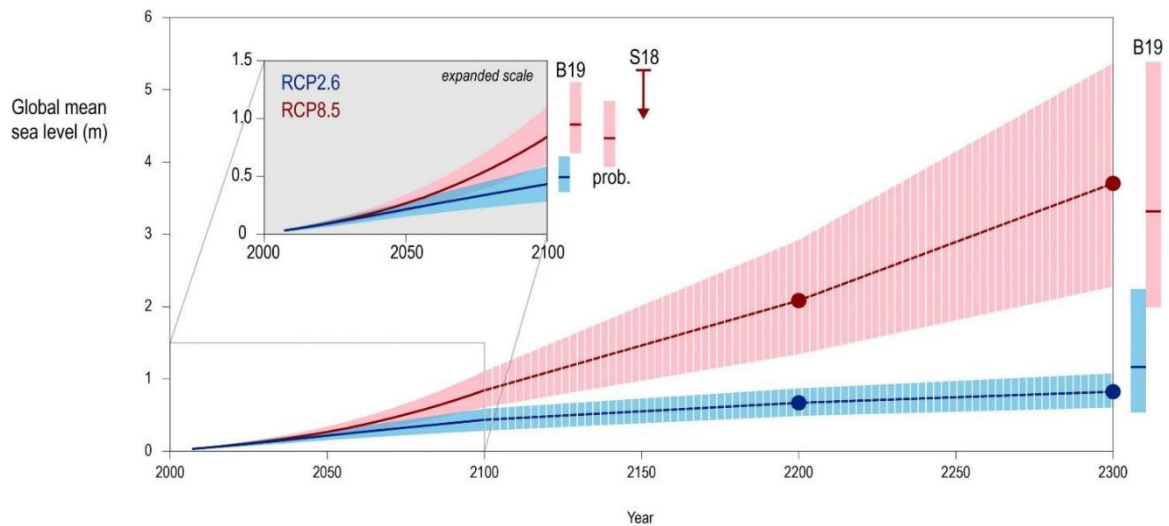


Vattenstånd för åren 2020, 2050, 2100 och 2200 enligt medelnivån för RCP 2.6. Med 100-års högvatten menas ett högvatten som är så högt att det i genomsnitt kommer endast vart 100:e år.



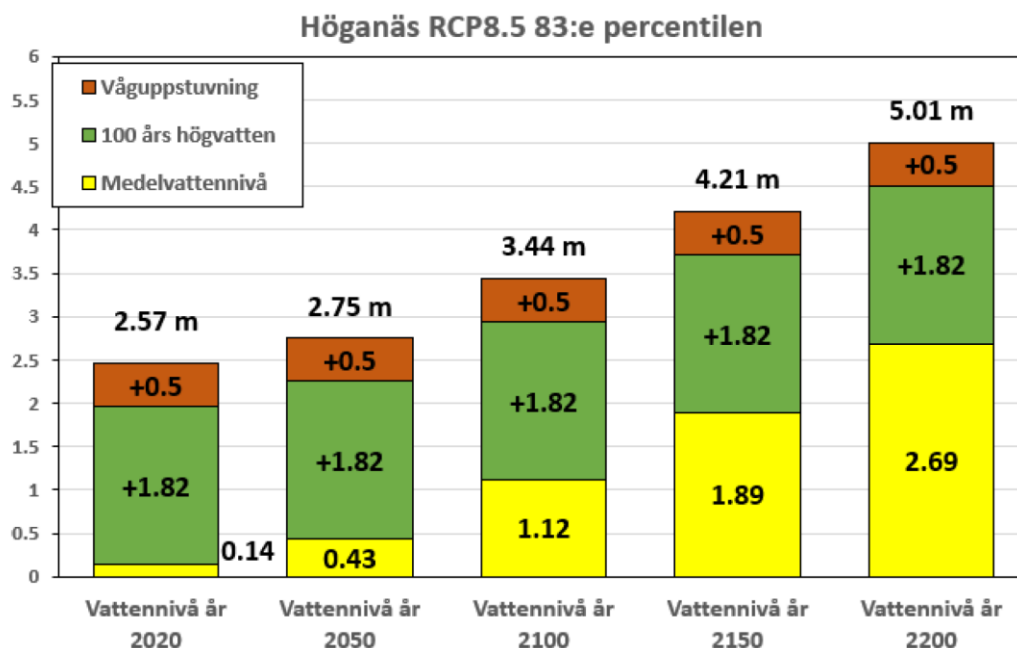
Vattenstånd för åren 2020, 2050, 2100, 2150 och 2200 enligt medelnivån för RCP 8.5. Med 100-års högvatten menas ett högvatten som är så högt att det i genomsnitt kommer endast vart 100:e år.

Ju längre fram i tiden prognoserna går desto större blir osäkerheterna. Detta visas i diagrammet nedan.



Beräknad global havsnivåhöjning fram till år 2300 enligt IPCC 2019. Det ljusblå området visar det intervall som höjningen förväntas ligga inom enligt RCP 2.6. Den mörkare linjen visar medelnivån. Det rosa området visar det intervall som höjningen förväntas ligga inom enligt RCP 8.5. Den mörkare linjen visar medelnivån.

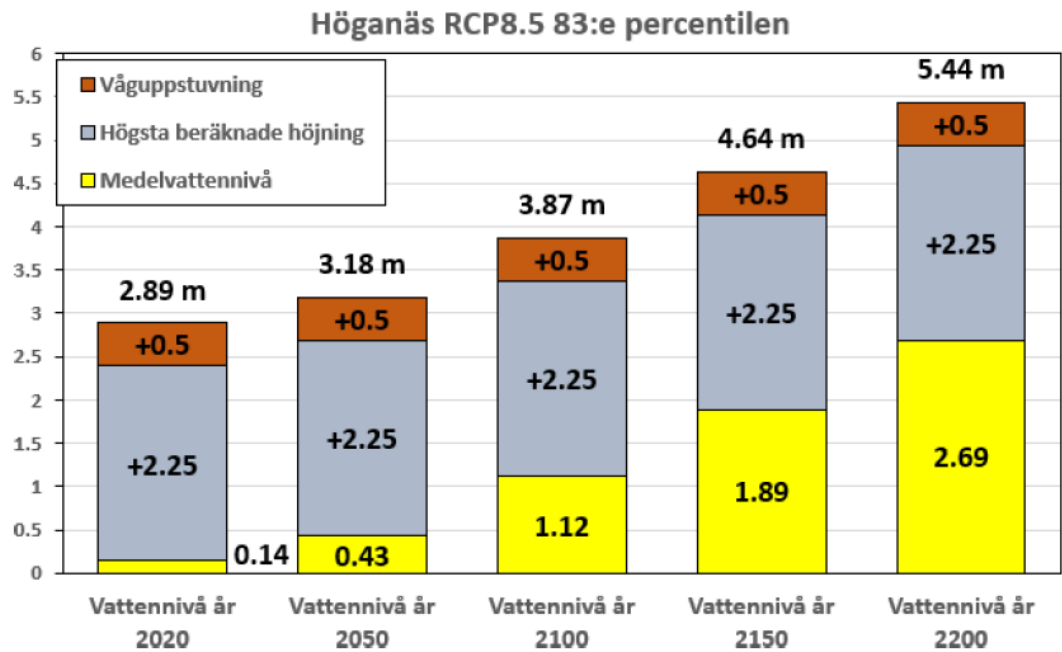
Länsstyrelsen anser att det inte ger tillräckligt hög säkerhet att studera medelnivån för RCP 8.5, utan anser att den 83:e percentilen ska användas. Percentil är ett statistiskt begrepp. Den 83:e percentilen innebär att 83 procent av värdena ligger lägre än denna nivå. Diagrammet nedan visar hur havsnivåerna blir för den 83:e percentilen enligt RCP 8.5.



Vattenstånd för åren 2020, 2050, 2100, 2150 och 2200 enligt nivån för den 83:e percentilen (även kallad den övre percentilen) för RCP 8.5. Med 100-års högvatten menas ett högvatten som är så högt att det i genomsnitt kommer endast vart 100:e år.

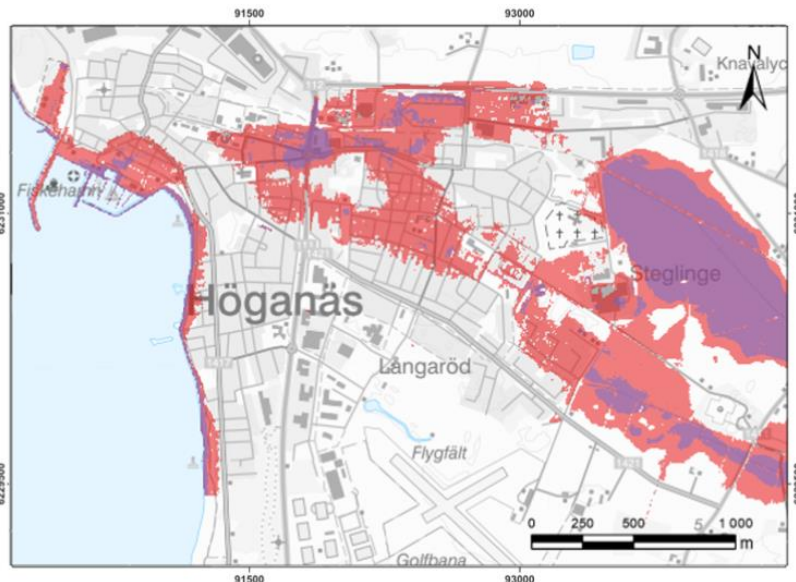
Länsstyrelsen anser också att det inte ger tillräckligt hög säkerhet att studera 100-års högvatten, utan att den ”högsta beräknade havsnivåhöjningen” ska studeras. Den visar hur hög vattennivån kan bli om ett högt vattenstånd före storm sammanfaller med en kraftig storm. Det ska dock noteras att detta inte är ett mått på den högsta möjliga extremnivån. Det kan inte uteslutas att vattenståndet kan bli högre, men sannolikheten är liten.

Diagrammet nedan visar havsnivåer för den 83:e percentilen för RCP 8.5 kombinerat med den ”högsta beräknade höjningen”, i stället för ett 100-årshögvatten. I diagrammet nedan visas nivån i medelvattenståndet i gul färg, nivån för den högsta beräknade höjningen i grå färg, samt våguppstuvningen i röd färg.



Vattenstånd för åren 2020, 2050, 2100, 2150 och 2200 enligt 83:e percentilen i RCP 8.5, samt den högsta beräknade havsnivåhöjningen.

Ju högre havsnivån blir, desto längre upp på land når vattnet. Kartan nedan visar vilka landområden som påverkas enligt medelnivån för RCP 2.6 och 8.5 år 2150. Kartan därefter visar vilka landområden som påverkas enligt medelnivån och 83:e percentilen för RCP 8.5. Någon karta som visar havsnivåer enligt 83:e percentilen i RCP 8.5, samt den högsta beräknade havsnivåhöjningen har inte tagits fram.

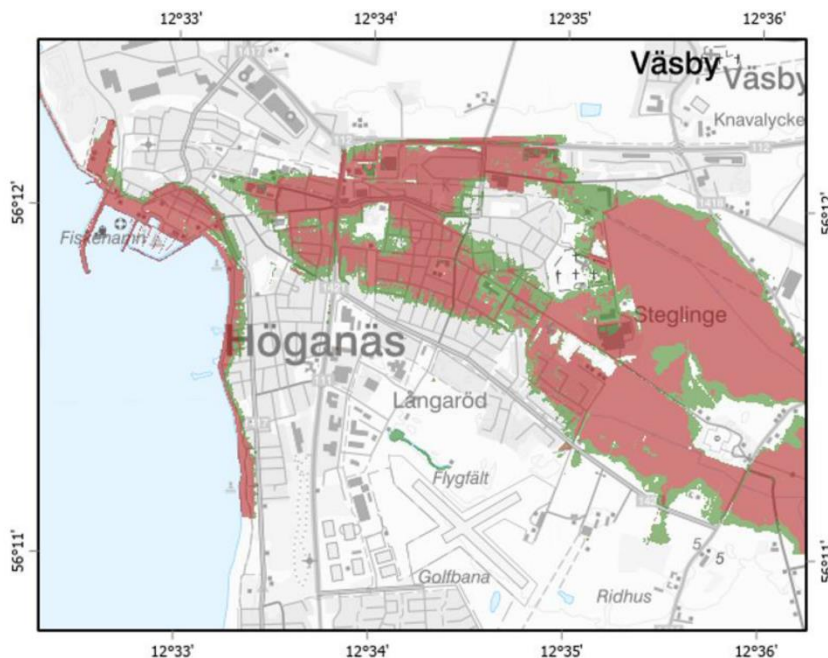


Medelvattenstånd 2150 + 100 års högvatten

- RCP2.6 Medel
- RCP8.5 Medel

100-årsvattenstånd 2150 enligt medelnivån för RCP 2.6 och RCP 8.5.

(Det röda området i öster visar vatten från Görslövsån. Vattenståndet i Görslövsån kommer dock att stiga långsammare än ute vid kusterna och eftersom de högsta vattenståndena oftast bara varar några timmar är det troligt att det inte hinner bli riktigt så högt som den röda färgen visar).



Medelvattenstånd 2150 + 100 års högvatten

- RCP8.5 Medel
- RCP8.5 83:e percentilen

årsvattenstånd 2150 enligt RCP 8.5. Den röda färgen visar hur högt vattnet stiger enligt medelnivån och den gröna färgen hur högt vattnet stiger enligt den 83:e percentilen.

(Det rödgröna området i öster visar vatten från Görslövsån. Vattenståndet i Görslövsån kommer dock att stiga långsammare än ute vid kusterna och eftersom de högsta vattenståndena oftast bara varar några timmar är det troligt att det inte hinner bli riktigt så högt som den färgen visar.)

Det är medelvattenståndet (den gula färgen i diagrammen ovan) som stiger på grund av klimatförändringarna. Det påverkar även grundvattennivåerna närmast kusten. Blir grundvattennivåerna höga kan källare fyllas med vatten och fortsätter stigningen kan marken bli vattensjuk. (Medelvattenståndet är ett genomsnitt, men större delen av tiden ligger vattennivåerna nära medelvattenståndet.)

Havets medelnivå år 2150 för den 83:e percentilen för RCP 8.5 bedöms ligga på +1,89 m enligt RH2000. De befintliga marknivåerna i planområdet ligger på +2,3 m och uppåt. Grundvattnet kommer alltså knappast att stiga över marknivån 2150, men det kommer att ligga ganska nära markytan. Grundläggningen av hotellet måste anpassas till detta.

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 befintliga översvämningshotade bebyggelsen är kulturhistoriskt viktig bidrar också till det. Nya byggnader kan utformas så att de tål översvämning, men det är svårare att göra med byggnader som redan finns och kanske är ganska gamla. Därför har kommunen valt att studera skydd mot översvämningar, eventuellt i kombination med anpassning av den nya bebyggelsen.

Att skydda bebyggelsen mot de havsnivåer som förväntas enligt RCP 2.6 är inte så komplicerat. Det skulle till exempel kunna lösas med murar eller vallar lägre än 1 meter. Men eftersom vi inte vet hur bra mänskligheten kommer att lyckas med att begränsa utsläppen av växthusgaser kan vi inte utgå från att vi klarar att hålla oss inom RCP 2.6. Boverket rekommenderar att RCP 8.5 används vid studier av olika klimatanpassningsåtgärder. 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”. Att skydda bebyggelsen mot de havsnivåer som förväntas enligt RCP 8.5 är naturligtvis mycket mer komplicerat.

Kommunen är inte generellt enig med länsstyrelsen om att det alltid är lämpligt att utgå från den ”högsta beräknade havsnivåhöjningen”, men i det här fallet blir skyddsåtgärderna de samma oavsett om de planeras utifrån det scenariot, eller ett 100-års högvatten.

▶ PLANFÖRSLAG

PLANFÖRSLAGET I SITT SAMMANHANG

Denna plan är en del av ett större projekt som har som syfte att utveckla Höganäs hamn och göra området attraktivt för en bredare målgrupp än idag, samt att knyta samman hamnen med Höganäs centrum. Att etablera ett hotell och andra verksamheter som butiker och café i hamnen är en central del i projektet. Eftersom hotellet och övriga verksamheter ska placeras på ytor som idag används för båtuppställning (vintertid) och bilparkering (sommartid) behöver nya ytor ordnas för detta. Boden som används av Kullens skutseglare Valkyrien och idag står på den östra båtuppställningsplatsen, behöver också få en ny plats. Grönstrukturen i området ska stärkas och knytas samman och området ska förberedas för konsekvenserna av kommande klimatförändringar, främst stigande hav. Exakt hur hamnområdet ska utformas är inte helt klart, men skissen nedan ger en ungefärlig bild.

Inom hamnområdet finns ett flertal viktiga stråk för både gående, cyklister och bilister. Parkering för hotellet kommer att ordnas i ett parkeringsgarage på bottenvåningen i den södra delen hotellbyggnaden. Tillfarten dit går genom Småbåtshamnen som byggs om till ett gångfartsområde med möjligt promenadstråk. Asfaltytan lämnas orörd. Grönytan väster om hotellet lämnas orörd och grönstrukturen kan därmed stärkas i framtiden. Skissen nedan visar hur det är tänkt att man ska kunna röra sig i hamnområdet.



- Promenadstråk
- Kullaleden
- Viktig koppling för gång och cykel
- Viktig koppling för biltrafik
- Planområdet

Skiss över hur viktiga stråk och kopplingar i hamnområdet skulle kunna utvecklas.



Skiss över planförslaget.

Efter samrådet har detaljplanens förutsättningar förändrats i både läge, placering och skala och skissförslag har tagits fram som förstärker och förtydligar kommunens vilja med den allmänna platsen. Kommunen har även gjort bedömningen att det finns tillräckliga svängradier för att leveranser till befintlig och föreslagen bebyggelse kommer fram.

Promenadstråket inom planområdet blir inte helt bilfritt, eftersom leveranser och kunder ska kunna komma fram till verksamheterna i de befintliga byggnaderna söder om planområdet, men tanken är att de ska utformas främst för att bli en trevlig miljö för fotgängarna. Bilar och cyklar är tillåtna, men måste köra sakta.



Aktuellt planområde inritat med röd linje.

SAMMANFATTNING

Huvudidén med planförslaget är att göra det möjligt att uppföra två byggnader för hotell och andra centrumverksamheter. Kommunfullmäktige har beslutat utvecklingen av Höganäs hamnområde ska göras enligt principen ”Utveckla hamnen och bygg småskaligt och i harmoni med övrig bebyggelse i hamnområdet”. Detta har varit vägledande vid utformningen av planen.

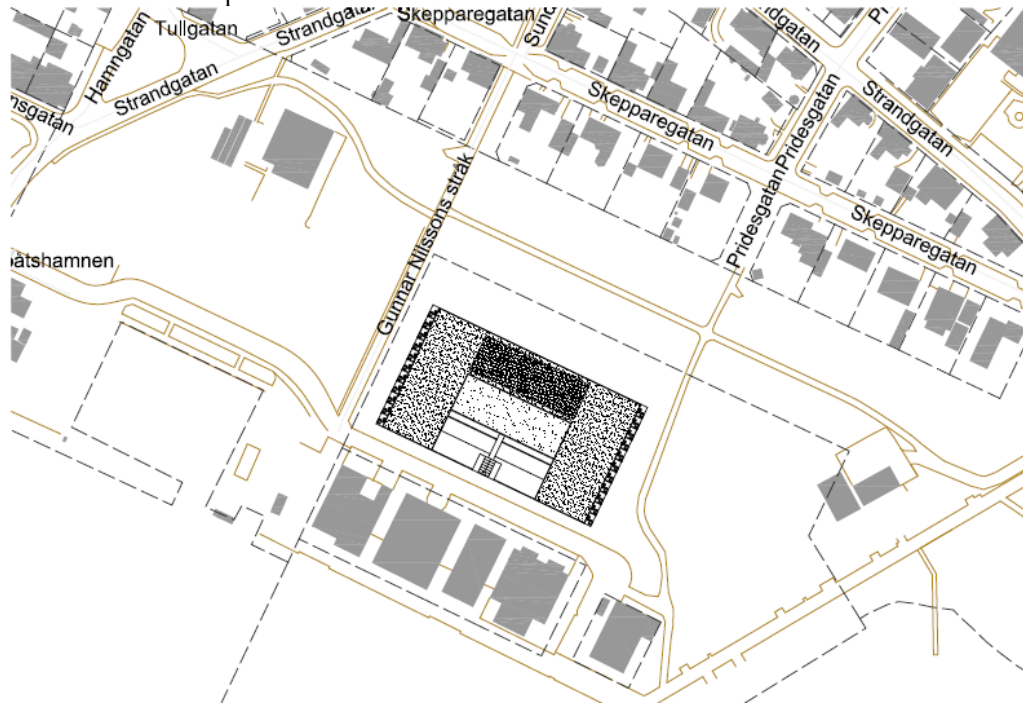
Planförslaget innefattar:

- Möjlighet att uppföra en byggnad för hotell och andra centrumverksamheter.
- Gata med huvudfokus på gångfartsområde och promenadstråk
- Biotopsskyddade träden inryms inom planområdet

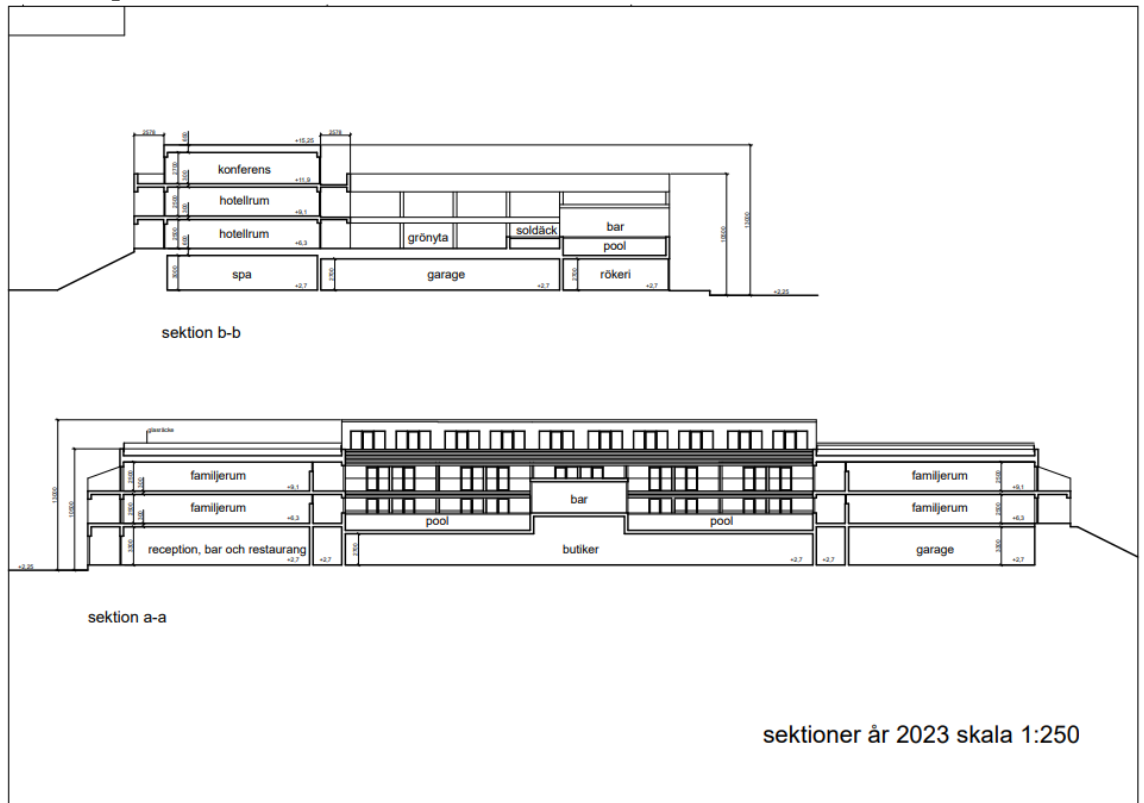
I översiktsplanen anges området som utvecklingsområde. Kommunen bedömer att detta planförslag följer översiktsplanens intentioner.

HOTELLBYGGNADEN

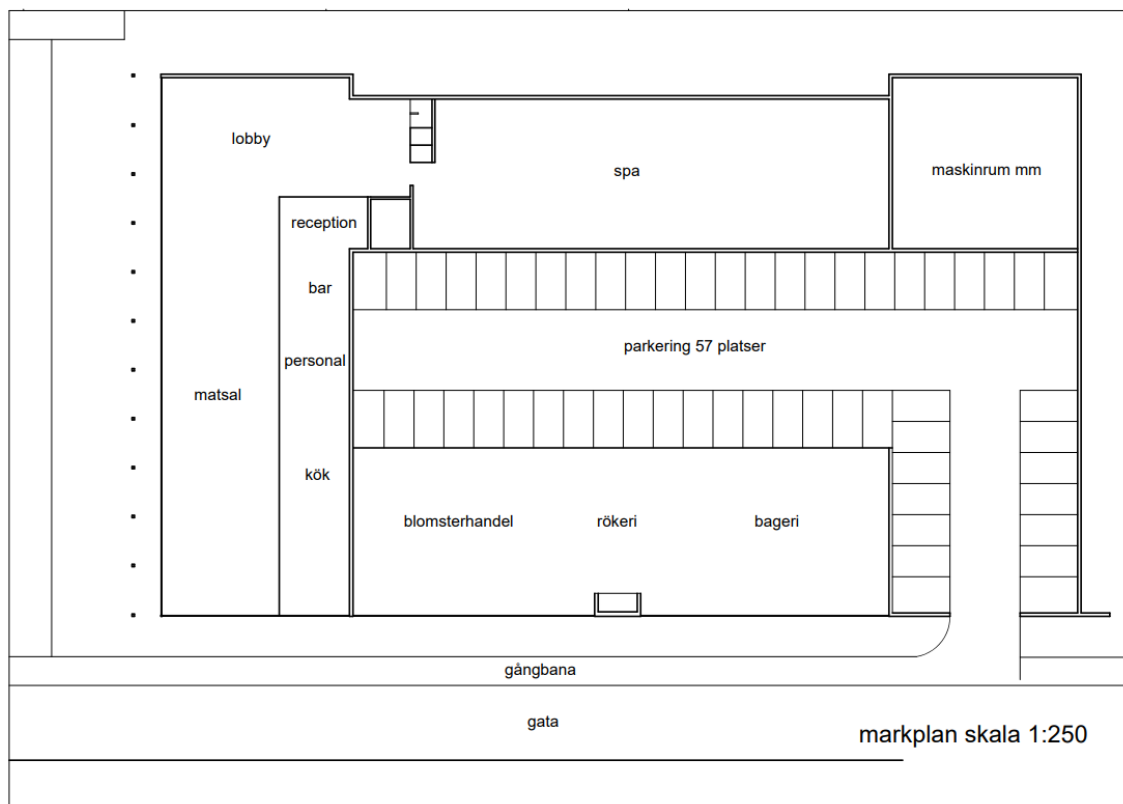
Situationsplanen nedan ger en känsla för hur hotellbyggnaden ska utformas och för hur den planeras.



Situationsplan för hotell med mera. Byggnaden föreslås uppföras likt den i situationsplanen.



Föreslagna sektioner på hotellbyggnaden. Byggnaden föreslås inrymma reception, bar, restaurang, spa, butiker samt parkering på markplan. Plan 1 samt plan 2 föreslås inrymma hotellrum runt en innergård. (Innergården på plan 1 samt pooler och poolbar) placeras med utsikt mot befintliga byggnader i väster och havet. 15% av byggnadsytan om ca 550m² föreslås inrymma konferens och kontor på plan 3.



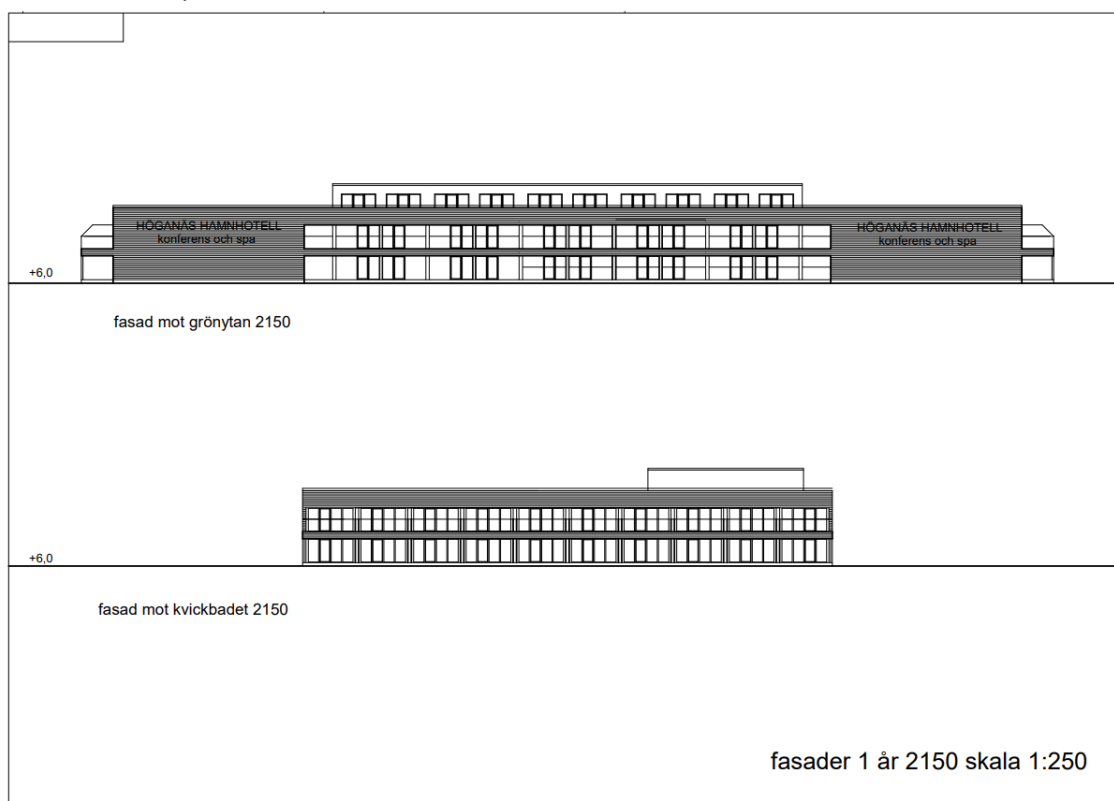
Bilden visar hotellets föreslagna markplan med förslag på verksamheter.

Hotellet planeras att uppföras på en färdigt golvhöjd om +2,7 m.ö.h. enligt RH 2000, där markplan, bestående av verksamheter, garage och spaanläggning ska inrymmas. Nockhöjderna på byggnaden är satta i förhållande till intilliggande gatans marknivå. Grundläggningen för alla byggnadsdelar, såsom spaavdelningen och maskinrummen, och som ligger lägre än + 6,0 m.ö.h. enligt RH 2000, ska utföras så att den tål framtida översvämningar. Detta för att hotellet ska fungera som en resilient byggnad mot framtida stigande hav och översvämningrisker men även för att tillsammans med föreslagen skyddsmur fullt ut fungera som ett skydd för bakomliggande befintlig bebyggelse. (Se Bilaga 1 till planbeskrivning) Bedömningen är samtidigt att dessa byggnadsdelar ska tåla att översvämmas.

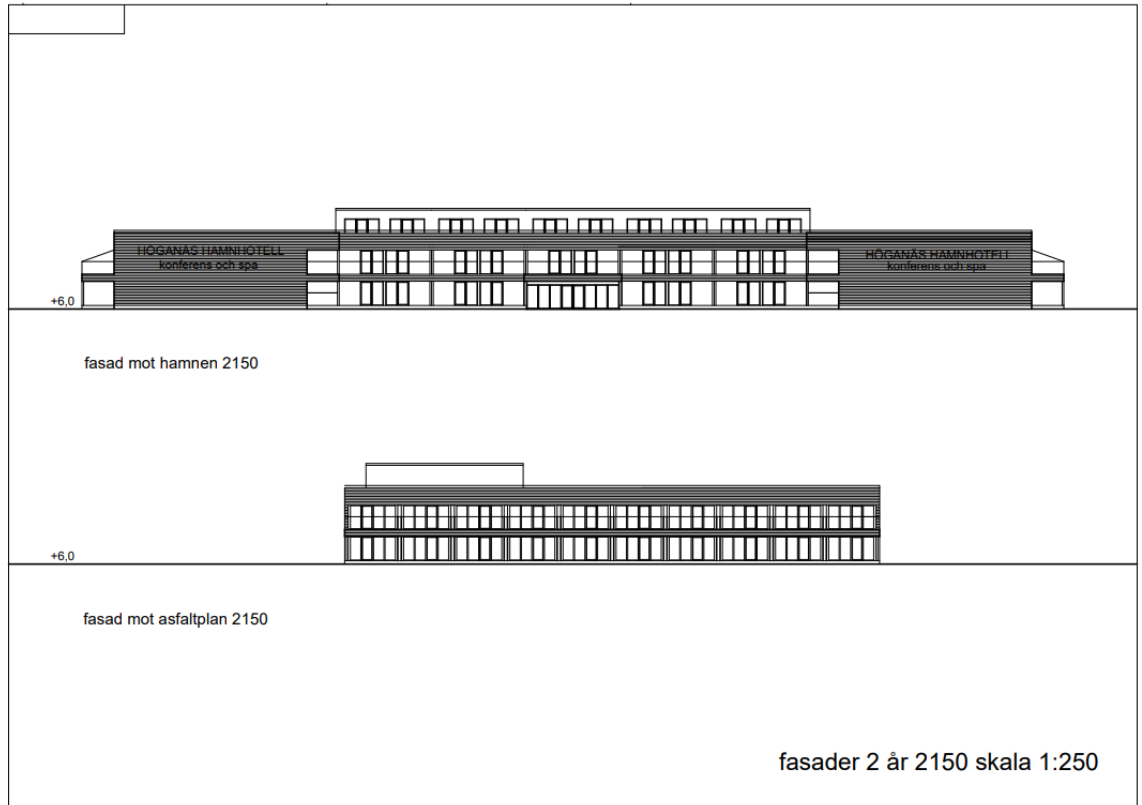
Plan 1 och plan 2 som planeras att inrymma övernattning för hotellets gäster kommer enligt föreslagen skiss att ligga på minst +6,0 enligt RH2000 respektive +9,1 enligt RH2000. Detta innebär att byggnadens huvudfunktion, övernattning för hotellgäster, skyddas från översvämning

och hotellgästernas säkerhet garanteras utifrån de scenarion som framtagits för det stigande havet och översvämningsrisken som presenterats ovan. Förslaget klarar även det värsta scenariot ”högsta beräknade höjning” men kommunen vill understryka att det inte är ett scenario som kommunen i framtiden kommer att utgå ifrån vid all planering.

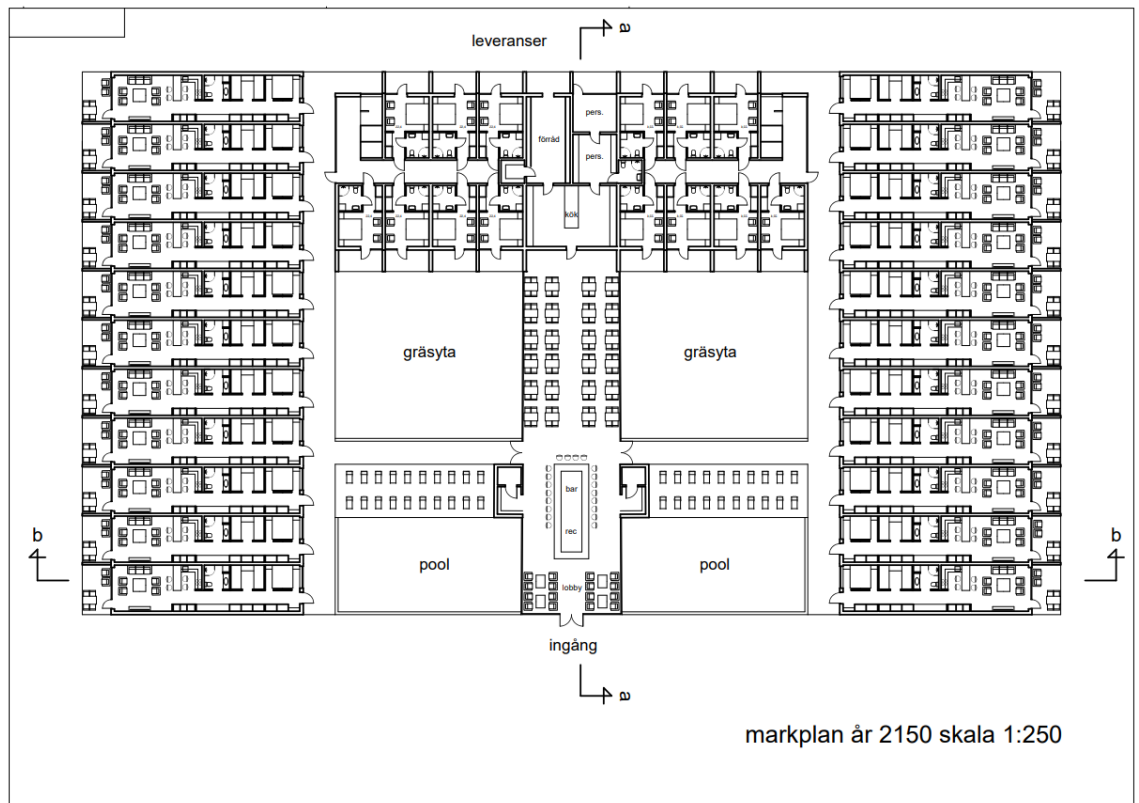
Stiger åt andra sidan havsnivån så att de funktioner som hör till hotellet inte längre kan ligga på nuvarande färdigt golvhöjd på +2,7 RH 2000 flyttas de upp på nuvarande plan 1. Detta gäller bland annat reception, bar och restaurang. Spaanläggningen och maskinrummet bedöms kunna ligga kvar på ursprunglig 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.



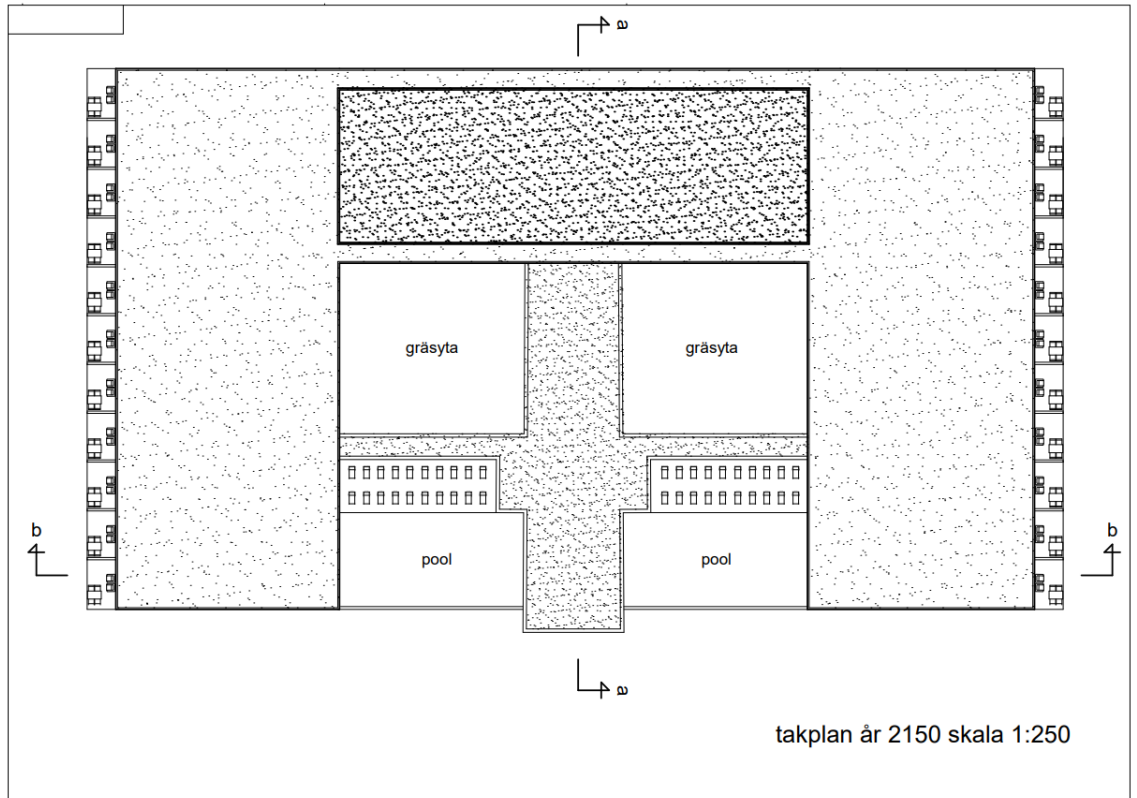
Scenario år 2150 med plushöjder på hotellet och fasader mot Kveckbadet och mot grönytan.



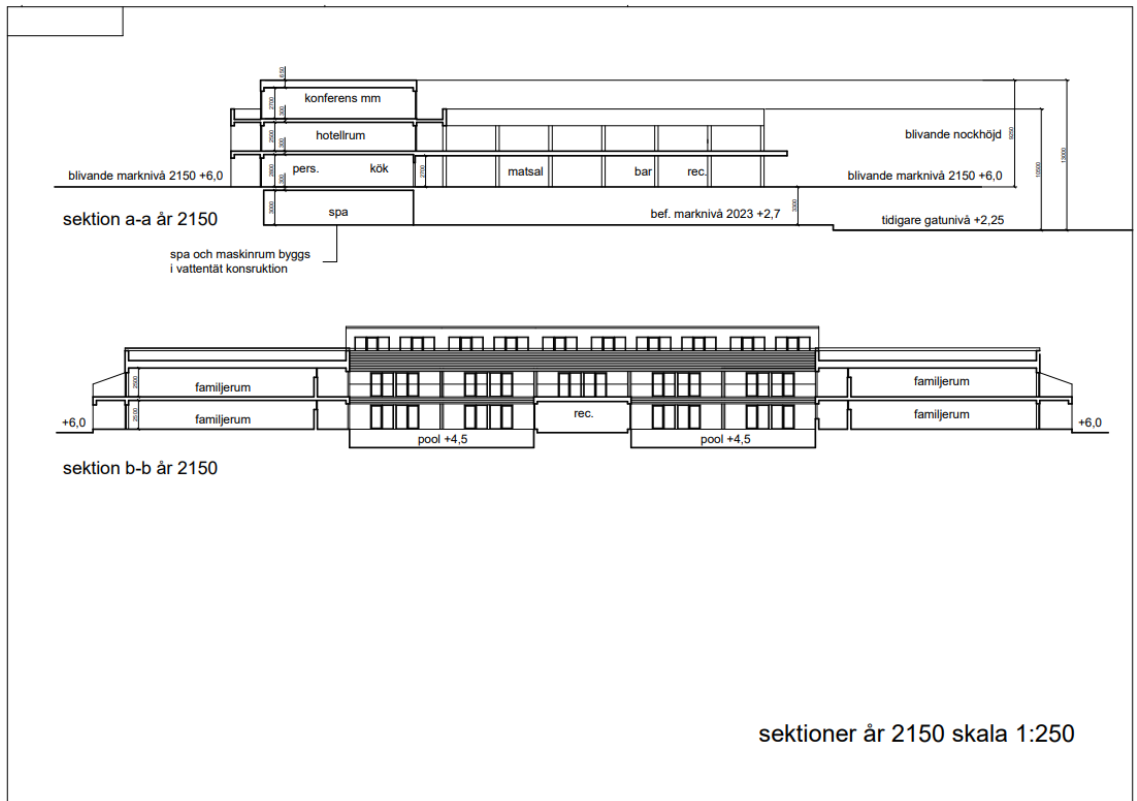
Scenario år 2150 med plusböjder och fasader mot asfaltplan och mot hamnen.



Scenario år 2150: Markplan/bottenplan.



Scenario år 2150: Takplan.



Scenario år 2150: Sektioner a-a och b-b.

Ovanstående sektioner är framtagna utifrån scenariot år 2150 där även då gällande plushöjder på hotellet har presenterats. Vid ett sådant här scenario har utgångspunkt tagits att markplanets/bottenplanets fasad har slutits in och hotellets funktioner har stuvats om.

Om ett högvatten inträffar i framtiden och hotellets bottenvåning blir tillfälligt översvämmad är hotellgästerna trots detta scenario säkra på de övre våningsplanen. Vid brand, räddningstjänst eller eventuell ambulanstransport under ett högvatten ska längsta angreppsväg mellan brandfordon och den mest otillgängliga delen av fastigheten, som högst vara 50 meter.

Ytterligare information och resonemang kring ovanstående finns att ta del av i Bilaga 1 till planbeskrivningen. Bilagan innehåller alla de delar som länsstyrelsen velat att kommunen ska komplettera med för att säkerställa risken för översvämning inför ett antagande.

SKUGGSTUDIE

För att åskådliggöra eventuell påverkan som planförslaget medför på omkringliggande bebyggelse och miljöer tagit fram en skuggstudie. Kartbilderna nedan visar vårdagjämning, höstdagjämning sommarsolstånd samt vintersolstånd.



Vårdagjämning 2023 kl. 09:00



Vårdagjämning 2023 kl. 12:00



Vårdagjämning 2023 kl. 15:00



Vårdagjämning 2023 kl. 17:00



Sommarsolstånd 2023 kl. 17:00



Sommarsolstånd 2023 kl. 19:00



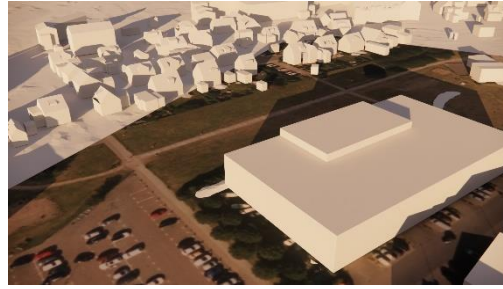
Höstdagjämning 2023 kl. 09:00



Höstdagjämning 2023 kl. 12:00



Höstdagjämning 2023 kl. 15:00



Höstdagjämning 2023 kl. 17:00



Vintersolstånd 2023 kl. 12:00



Vintersolstånd 2023 kl. 14:00



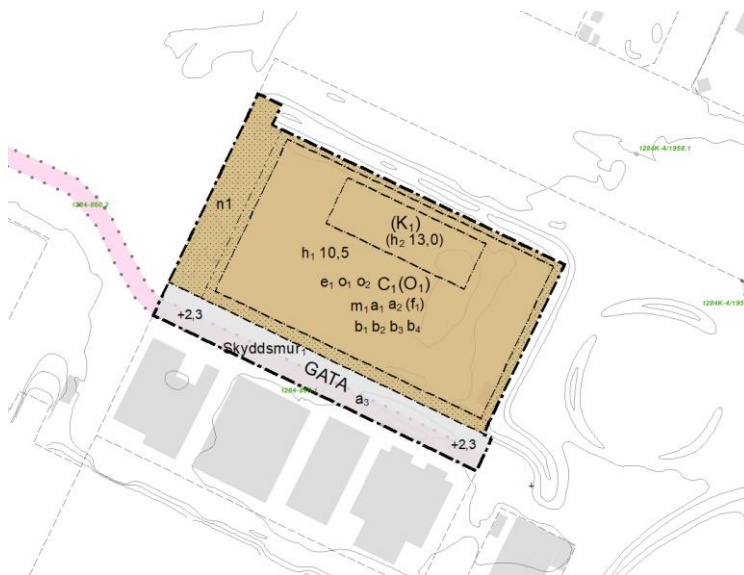
Vintersolstånd 2023 kl. 15:00 solen har gått ner.

Höjderna och volymen på hotellbyggnaden är exakta med det som detaljplanen medger. Då det väsentliga i skuggstudien har varit just skuggan har ingen detaljeringsgrad lagts ner på byggnadens utformning.

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Markanvändningen styr vad som får finnas inom de olika områdena i en plan. Den markanvändning som föreslås i planen visas i bilden nedan.

Föreslagen markanvändning. Förklaring till de olika beteckningarna:



GATA tillgänglig för allmänheten.

C₁ Centrum, dock ej hotell, vandrarhem eller annat som innebär övernattnig på markplan/bottenvåning.

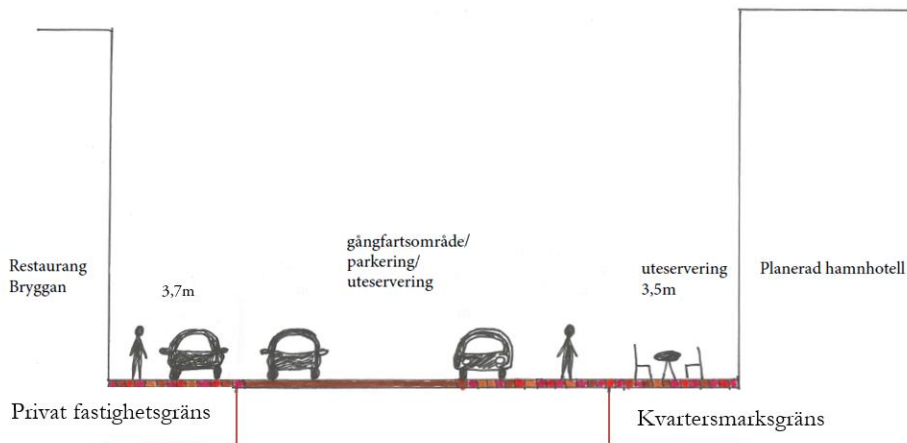
(O₁) Alla våningar till en höjd av 10 meter över intilliggande gatans marknivå utom markplan/bottenvåning: Tillfällig vistelse för hotell. Avgränsad vertikalt.

(K₁) Kontor/konferens i utrymmet mellan 10 och 12,5 meter över intilliggande gatans marknivå. Avgränsad vertikalt.

ALLMÄN PLATSMARK

Allmän platsmark är områden som är avsedda för gemensamma behov och ska vara tillgängliga för allmänheten.

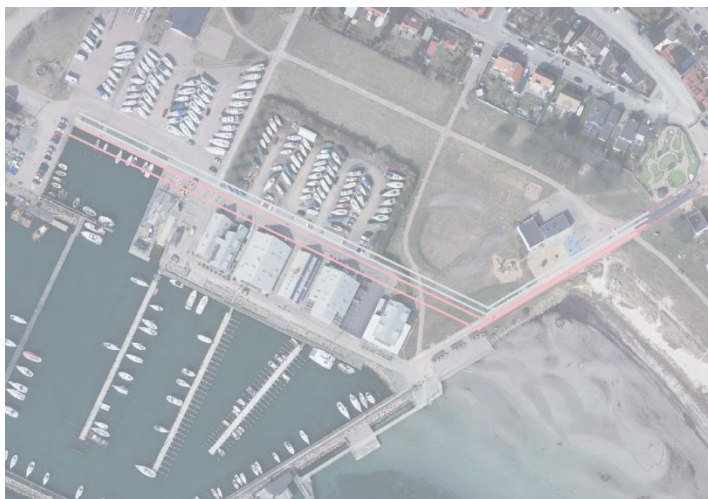
I denna plan finns ett område för allmän platsmark som har beteckningen GATA. Syftet med det är att bilar ska kunna köra in till byggnaden. Gatan har även som syfte att serva ett framtida gångfartsområde där gående prioriteras och all trafik sker på de gåendes villkor.



Föreslagen sektion över gatans utformning.

Från vänster: Trottoar 1,3 meter, långsgående parkeringsplatser 2,2 meter, belysning, körbana (gångfartsområde) 5,5 meter, parkering vintertid – uteservering sommartid 2,2 meter, trottoar 2,3 meter, uteservering 3,5 meter.

Total bredd från fasad till fasad är ca 17 meter. Värt att notera är att den del som ligger inom privat fastighetsgräns och som innefattar de röda ladorna tillhör privat fastighetsägare. Föreslagen sektion förutsätter att fastighetsägaren accepterar lösningen. Alternativa parkeringsplatser anordnas på cirkusplatsen utanför planområdet.



Kartbilden visar tänkbara förslag på kopplingar mellan Storgatan, kvickbadet och det nya promenadstråket eller gångfartsgatan (Småbåtshamnen) som ingår i denna detaljplan.

Trots att förutsättningarna för denna detaljplan förändrats i både storlek och läge är kommunen angelägen om att i så stor utsträckning som möjligt knyta samman planområdet med befintlig infrastruktur/stråk. Detta är ett sätt att levandegöra både befintliga och tillkommande verksamheter i hamnområdet och samtidigt bidra till ett högre flöde av människor året runt vilket i sin tur skapar tryggare miljöer.

KVARTERSMARK

Den mark som inte är allmän platsmark i den här planen är kvartersmark. Planen styr vad som tillåts inom de olika områdena med kvartersmark.

I markplan på det bruna området föreslås användningen centrum. Den innefattar en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, apotek, hantverk och annan service, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård. Även parkering för dessa verksamheter ingår. Denna användning ger stor flexibilitet och möjlighet till en stor blandning av verksamheter, vilket bedöms som positivt för hamnområdet. Närmast promenadstråket är det viktigt att det finns verksamheter som riktar sig utåt och vänder sig till allmänheten. Därför tillåts inte parkering där.

Eftersom kommunen vill att ett hotell ska etableras i hamnen har användningen på de övre planen i den bruna ytan begränsats till Tillfällig vistelse som möjliggör hotell, samt Kontor.

Parkering får finnas inom all kvartersmark utom de områden som har beteckningen (O₁) och (K₁). Respektive verksamhet förväntas ordna de parkeringsplatser som behövs inom sitt användningsområde. Planen styr inte hur stor yta som ska användas för parkering, eller hur många parkeringsplatser som ska finnas. Parkeringsbehov förändras snabbare än detaljplaner förnyas och därför har Höganäs kommun en parkeringsnorm som anger hur många parkeringsplatser som behövs för olika verksamheter. Att tillräckligt många platser ordnas kontrolleras i bygglovskedet.

FÖRESLAGNA EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Egenskapsbestämmelser styr hur mark och byggnader ska utformas. I denna plan föreslås följande egenskapsbestämmelser:

GENERELLA BESTÄMMELSER

Dessa bestämmelser gäller i hela planområdet, eller inom de ytor som beskrivs i bestämmelsen.

b₁ ***För alla byggnadsdelar inom användningsområdena C₁, (K₁) och (O₁), ska grundläggningen utföras så att den tål framtida översvämningar.***

Bestämmelsen används dels för att den nya byggnaden ska ingå i skyddet mot översvämningar från havet, dels för att de själva ska klara översvämningarna. Utförandet behöver inte vara i vattentät betong men konstruktionen får inte skadas av tillfälliga översvämningar.

b₂ ***Källare får inte finnas.***

Bestämmelsen används eftersom grundvattennivån redan är så hög att det inte är lämpligt med källare och grundvattennivån förväntas stiga när havets medelnivå stiger.

b₃ För alla byggnadsdelar inom användningsområdet C₁, (O₁) och (K₁) är lägsta nivå på färdigt golv +2,7 m över angivet nollplan RH2000.

Bestämmelsen används dels för att den nya byggnaden ska ingå i skyddet mot översvämningar från havet, dels för att byggnaden ska klara översvämningarna.

b₄ Fasad mot sydväst och nordväst ska utföras med möjlighet att sluta fasaden från +2,7 meter RH2000 till +6.0 RH2000 vid risk för högt vattenstånd.

Bestämmelsen används för att möjlighet ska finnas för att sluta in delar av fasaden på markplan/bottenplan och att byggnaden på så vis ska ingå i det övergripande skyddet mot höga havsvattenstånd.

e₁ Den sammanlagda bruttoarean inom användningsområdet C₁, (O₁) och (K₁) får inte överskrida 6600 kvm. Utöver det får parkering anordnas om 1750 kvm inom byggnadskroppen.

Bestämmelsen används för att den nya byggnaden inte ska bli större än att den nya bebyggelsen kan upplevas som småskalig.

o₁ För alla byggnadsdelar inom användningsområdet C₁, (O₁) och (K₁) är minsta takvinkel 0 grader.

o₂ För alla byggnadsdelar inom användningsområdet C₁, (O₁) och (K₁) är största takvinkel 10 grader.

Bestämmelsen används för att reglera taklutningen på den nya byggnaden.

a₁ Startbesked får inte ges för någon byggnad inom användningsområdena C₁, (O₁) och (K₁) förrän markföroreningarna inom dessa områden har åtgärdats.

Det finns markföroreningar inom planområdet. För att säkra att marken saneras innan området bebyggs finns denna bestämmelse. Efter samrådet har markföroreningarna studerats vidare så att de kan avgränsas bättre. Inom planområdet förekommer inga bestämmelser som överstiger FA (farligt avfall) men två punkter ligger marginellt över riktvärdena för MKM (Mindre känslig markanvändning) som är riktvärdet för hotellverksamhet. Därmed denna bestämmelse.

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Genomförandetiden anges alltid för detaljplaner och innebär den tid då kommunen inte kan upphäva planen, eller ersätta den med en ny, utan risk för att bli ersättningsskyldig till dem som förlorar rättigheter ifall planen ändras. Det finns dock inget tvång på att alla byggnader i planen måste

uppföras inom denna tid. Genomförandetiden börjar när planen får laga kraft.

BESTÄMMELSER MED BETECKNINGAR

Dessa bestämmelser gäller endast inom de områden där de placerats.

+ 0,0

Markens höjd över nollplanet ska vara 0,0 meter.

Bestämmelsen anger markens höjd över nollplanet på allmän platsmark. Bestämmelsen används för att få rätt markhöjder för att skapa skydd mot översvämningar från havet samt för att ansluta till omgivande markhöjder.



Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen kallas ofta ”prickmark” och den säkrar var byggnader inte får uppföras. I den här planen används den dels för att säkra ytor för gående, cyklister och skapa ett torgrum mellan den nya byggnaden och hamnen, dels för att markera de ytor där byggnadens balkonger får kraga ut.

h₁

Högsta nockhöjd på byggnaden är angivet värde i meter över intilliggande gatans marknivå.

Bestämmelsen används för att ange nockhöjd för byggnaden som ska innehålla hotell och andra centrumverksamheter. Nockhöjden mäts från nollplanet angivet enligt höjdsystemet RH2000.

h₂

Högsta nockhöjd på byggnaden är angivet värde i meter över intilliggande gatans marknivå (Etikett inom parentes indikerar 3D-bestämmelse).

Bestämmelsen används för att ange nockhöjd för byggnaden som ska innehålla hotell och andra centrumverksamheter. Nockhöjden mäts från nollplanet angivet enligt höjdsystemet RH2000.

n₁

Trädallé ska finnas.

Bestämmelsen används för att förtydliga var träd ska finnas.

f₁

Balkong får sticka ut över marken som inte får förses med byggnad förutom i sydväst. Balkongens underkant får inte vara lägre än 3 meter över marknivå. (Etikett inom parentes indikerar 3D-bestämmelse).

På den föreslagna bygganden får balkonger sticka ut över prickmarken och på så sätt skapa en arkad. Under den kan med fördel entréer till butiker och serveringar finnas.

- a2 Strandskyddet är upphävt inom all kvartersmark.**
Bestämmelsen används för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken.
- a3 Strandskyddet är upphävt inom all allmän platsmark.**
Bestämmelsen används för att upphäva strandskyddet inom allmän platsmark.
- m1 Evakueringsmöjlighet ska finnas bort från byggnadskroppen mot nordöst om planområdet och ska ske genom anslutning till befintliga räddningsvägar.**
Bestämmelsen används för att möjliggöra för evakuering vid värsta scenarier och extrema händelser.
- Skyddsmur₁ Skyddsmur mot stigande havsnivå ska byggas vid risk för högt vattenstånd.** Bestämmelsen syftar till att skydda genom den tillkomna skyddsmuren framför skydda hotellbyggnaden från framtida höga vattenstånd.

På plankartan finns även upplysningar om annan lagstiftning. Den skrivningen informerar om de två trädrader som finns nordväst om planområdet och som omfattas av det generella biotopskyddet.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Det finns ledningar för dricksvatten och avlopp i området och kapaciteten är tillräcklig. Några ledningar går in i den föreslagna byggrätten, men det bedöms ekonomiskt rimligt att flytta dem.

DAGVATTENHANTERING

I dagsläget finns ingen risk för översvämningar vid vare sig vanliga regn eller 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. Det har tagits fram en dagvatten- och skyfallsutredning efter samrådet *Höganäs hamnhotellet dagvatten- och skyfallsutredning med tillägg på den nya placeringen 2023-01-16*. Beräkningar har gjorts med klimatfaktor som visar att dagvattenflödet ökar från dagens 213 l/s till 279 l/s. Utredningen har kommit fram till att kommunen, via VA-avdelningen som är huvudman, tillåter ett obegränsat flöde till hamnbassängen och ingen fördröjning krävs inom planområdet. Planens genomförande innebär att båt- och parkeringsplats försvinner och ersätts med hotellbyggnad som bidrar till att minska föroreningarna på dagvattnet. Utredningen föreslår att ny dagvattenledning med utlopp i hamnbassängen anläggs på intilliggande

gata. Dagvattnen ska avledas genom denna ledning. Eftersom det ökade dagvattenflödet kan släppas direkt till hamnbassängen krävs ingen fördröjning. Om föroreningarna från trafiken önskas renas, kan regnbäddar, svackdiken eller brunnsfilter anläggas i anslutning till parkeringen. Detta är dock inget krav.

SEDUMTAK OCH SOLCELLER/SOLPANELER

Hotellbyggnaden är planerad att inrymma ca 60% sedumtak av takytan. Sedumtaket kommer att hjälpa till i fördröjningen av dagvatten men även vara ett fint naturligt inslag till hotellet. Då takytan på stora delar av byggnaden är tänkt att inrymma flera inslag såsom; takterrasser med platser att njuta av utsikten på och pooler, bör de gröna takytorna utformas så att man kan med lätthet beträda dem. En kombination av gräsytor och sedumtakspartier är att föredra. Nedan följer ett tänkbart förslag på takutformningen.



Exempel på takträdgård i centrala Malmö, där takytan kombinerats med olika inslag.

Hotellbyggnaden kommer att byggas på ett så energieffektivt sätt som möjligt för att möta de behov och utmaningar framtiden har att invänta. Exploatören är inför detta angelägen om att installera solceller/solpaneler. Lösningen skulle kunna implementeras på flera delar av takytan men då detta ska kombineras med andra inslag kan det med fördel göras på kontorsytans tak.

VÄRME

Elledningar finns i anslutning till planområdet och kapaciteten är tillräckligt för både nuvarande verksamheter och utökning.

Fjärrvärmeledningar finns på Sundstorget, 200–300 meter från planområdet. Höganäs energi kan förse hotellet och övriga byggnader i hamnen med fjärrvärme. Det är en bra möjlighet att avlasta elnätet genom att installera fjärrvärme. Då kan elnätets kapacitet användas till annan utbyggnad i kommunen. Genom att installera fjärrvärme hjälper man till och förbättrar den redan ansträngda situationen eleffektssituationen i södra Sverige.

AVFALL, ÅTERVINNINGSTATION

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon.

Sedan samrådet har det genom kontakt med Höganäs båtklubb att båtklubben bekostar den befintliga avfallsstationen och att även de övriga verksamheterna i hamnen använder sig av denna station mot en ersättning till Båtklubben. Avfallet som idag hanteras på stationen är miljöfarligt avfall, FTI – återvinningsmaterial samt hushållsavfall /restavfall från båtägare. Idag förekommer även problem med ”dumpning” av avfall och osorterat avfall både i och intill stationen.

Hanteringen av det miljöfarliga avfallet kan medges i nuvarande detaljplan i nordväst sett till planområdet vilken innebär att behovet av att åtgärda denna del inte inryms inom denna detaljplan. Förslagsvis kan ett sådant utrymme placeras västerut från planområdet. Utformningsdetaljer och specifika behov kan med fördel ske i samråd med Höganäs Båtsällskap. Under granskningen har NSR förtydligat att när det gäller hantering av hushållsavfall har kommunen fått utökat ansvar genom det så kallade kommunala avfallet. Det kommunala avfallet behöver inrymma fler kärl än det tidigare hushållsavfallet och därmed behöver det finnas full sortering överallt eftersom förpackningsavfallet ska sorteras fullt ut överallt.

Det här innebär att en fullskalig kommunal avfallshantering likaså kommer att behöva hanteras och för detaljplanens del innebär det att ett större utrymme krävs att avsättas inom hotellbyggnaden för hotellets hamnhotelllets verksamheter. Denna del planeras ske, som tidigare, i ett slutet, låst utrymme i den nya fastighetens garagedel in mot gatan, så att backning för NSR:s fordon inte förekommer. Vändning av fordon kan med fördel ske i slutet av gatan då plats för ändamålet bedöms finnas.

Idag sker vändning av NSR:s bilar genom en så kallad t-vändning i slutet av gatan som heter Småbåtshamnen. Kommunen har efter granskningen undersökt platsen noga och gjort bedömningen att fortsatt vändning på samma vis är möjligt för NSR:s fordon. Se skiss nedan. Kommunen har även rådighet över marken strax öster om som möjliggör för att vid behov utöka vändplatsen ytterligare.



*Kartbilden visar möjlig vändplats för NSR:s fordon markerat med röd ring.
Denna plats används redan idag som en vändplats.*

Kommunen kommer att ha en tät dialog med NSR under byggets genomförandetid för att säkerställa att alla krav och riktlinjer i enlighet med renhållningsordningen för Höganäs kommun som NSR har tillmötesgått.

BRANDPOSTER OCH RÄDDNINGSTJÄNST

Det får som längst vara 50 m angreppsväg mellan brandfordon och till sämsta stället på fastigheten. Önskvärt från räddningstjänsten är att kunna köra runt fastigheten för en snabbare och effektivare räddningsinsats. Efter kontakt med både räddningstjänsten och VA-avdelningen på kommunen framkommer att möjlighet till fler brandposter finns och troligen kommer fler brandposter att behövas när planområdet byggs ut och kontakt behöver tas med räddningstjänsten innan det sker. Detta kan diskuteras vidare i genomförandeskedet tillsammans med räddningstjänst. En brandpost finns redan på gräsytan.

Resonemang om framtida scenarion och risken kopplade till höga havsvattenstånd och andra extrema händelser när det gäller räddningstjänsten finns att ta del av i bilaga 1 till planbeskrivningen.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Fiberledningar finns i anslutning till planområdet och kapaciteten är tillräcklig för både nuvarande verksamheter och utökning.

Det finns även markförlagda teleledningar inom planområdet.

Ledningsägaren önskar att så långt som möjligt bibehålla dessa intakta för att undvika kostnader kopplat till omläggning eller flytt av dessa. Det är även viktigt att känna till att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Kostnaderna för alla ledningar, i form av tele, el, opto, fiber, gatubelysning bekostas av kommunen.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Målsättningen är att planen ska ut till antagande till planutskottet och kommunstyrelsen under maj månad för att slutligen antas av kommunfullmäktige den 15 juni 2023.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader, det vill säga fem år, från den dag planen får laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

Inför planläggningen har ett markanvisningsavtal upprättats mellan kommunen och Morshamn Fastigheter AB. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare.

Parternas gemensamma avsiktsförklaring i detta avtal är att tillsammans arbeta för att skapa rätt förutsättningar att inom området Höganäs 36:1 och Höganäs 36:2 etablera det föreslagna konceptet Kullabygdens Hamnbadshotell, spa och rökeri i Höganäs hamn. För det ändamålet kommer Höganäs kommun att i samråd med Morshamn Fastigheter AB ta fram en detaljplan för området som gör det möjligt att etablera den verksamheten. Detaljplanen bekostas av kommunen och ska bli klar under första halvåret 2023.

Kommunen förbinder sig i avtalet att under tiden reservera 3 750 kvm markyta och en bygg rätt på 7 500 kvm inom Höganäs 36:1 och Höganäs 36:2 till Morshamn Fastigheter AB. Avtalet innebär också att Morshamn Fastigheter AB skulle erlägga en handpenning till kommunen för marken på 5 %, 675 000 kr, i samband med att markanvisningsavtalet fick laga kraft.

För närvarande arrenderar Höganäs Båtsällskap en stor del av planområdet. Detta avtal behöver sägas upp och ett nytt avtal tas fram för de delar som Höganäs Båtsällskap eventuellt ska fortsätta arrendera. Ett avtal kommer också att behövas för den mark där båtuppställningen ska vara när den inte längre kan vara när denna plan genomförs.



Kartbild över planområdet som varit på samråd. Planområdet har sedan samrådet krympt till enbart den högra delen (grusytan) i kartbilden markerat med streckad mörkblå linje. Området som arrenderas av Höganäs Båtsällskap är markerat med grön skraffering.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde.

Höganäs Energi AB ansvarar för elförsörjning.

Exploatören ska både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

REGLER OCH TILLSTÅND

Bygglov krävs innan byggnader får uppföras inom planområdet.

Utöver ett generellt bygglov finns bestämmelsen **a₁ Villkor för startbesked**. Startbesked får inte ges för någon byggnad inom användningsområdena C₁, (O₁) och (K₁) förrän markföroreningarna inom dessa områden har åtgärdats.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FASTIGHETSINDELINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget. Fastighetsindelingsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSILDINGSÅTGÄRDER

Kommunen äger all mark inom planområdet. Någon inlösen av mark kommer därför inte att bli aktuellt.

Kommunens avsikt är att sälja den mark som ska bebyggas med hotell till Morshamn Fastigheter AB. Marken kommer då att behöva styckas av från kommunens fastigheter. Exakt vilket område det blir är inte avgjort än.

I södra kanten av planområdet finns ett antal servitut som behöver tas hänsyn till.



Kartbild över planområdet som varit på samråd. Planområdet har sedan samrådet krympt till enbart den högra delen (grusytan) i kartbilden markerat med streckad mörkblå linje. Servitutet är inritat som en rosa yta med prickad kontur.

Det går VA-ledningar inom den mark som säljs till Morshamn Fastigheter AB och som i detaljplanen utgör kvartersmark. Dessa ledningar behöver flyttas. Flyttningen av dessa ledningar bekostas av kommunen.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av kommunen.

FASTIGHETSILDNINGSÅTGÄRDER

Ansökan om förrättning skickas in och bekostas av kommunen. Servitut 1284–860.1 hamnar inom allmän plats, Gata, i planförslaget och bör då upphävas eftersom rätten till väg tryggas på annat sätt.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Någon inlösen av mark bedöms inte bli aktuell eftersom kommunen äger all mark i planområdet.

Kommunen får en ersättning genom försäljning av mark till Morshamn Fastigheter AB.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Den föreslagna byggnaden ska anslutas till VA, el och fiber. Eventuellt kan det även bli aktuellt med fjärrvärme.

De VA-ledningar som går in i föreslagna byggrätter behöver flyttas.

TEKNISKA UTREDNINGAR

För risker med farligt gods har följande utredningar tagits fram:

Riskutredning för farligt gods (FSD 2022-02-22) och (FSD 2022-02-22, reviderad 2022-06-14).

För markmiljö, markföroreningar, geoteknik har följande utredningar tagits fram:

En markteknisk undersökningsrapport, ÖMMU Höganäs hamn med bilagor 2022-03-10 och justerats 2022-08-15 och 2022-10-17. En MUR (Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik) 2022-02-24 och ett PM Geoteknik Höganäs Hamn 2022-02-24 har tagits fram över geotekniken i området.

För klimatanalyser, stigande havsnivåer, dagvatten och skyfall har nedanstående utredningar tagits fram:

Höganäs kompletterande klimatanalys 2021 - Höganäs tätort 2022-11-08

Bilaga_RCP8.5 2022-12-01

Höganäs högvattenskydd 2022-09-05

Höganäs hamnhotell dagvatten skyfall 2023-01-16



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt MB.

UNDERSÖKNING

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB och i 4 kap. 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. MB.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap. MB gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kväveoxid och kvävedioxid (NO_x), partiklar (PM₁₀), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid en mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxid och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

BULLER

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller

från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Eftersom verksamheten i industrihamnen eventuellt skulle kunna orsaka störande buller tillåts inte bostäder eller annan användning som har krav på bullerbegränsningar utomhus. För centrumverksamheter, tillfällig vistelse och kontor finns inga bullerkrav för utomhusmiljön. De krav som finns för inomhusmiljön bedöms kunna klaras genom rätt teknisk utformning av byggnaderna. Därför bedöms inte de föreslagna användningarna leda till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Planförslaget leder troligen till en viss ökning av biltrafiken till planområdet, men den bedöms vara så begränsad att den inte leder till att miljö kvalitetsnormer för buller påverkas negativt av planförslagets genomförande.

VATTEN

En vattenförekomst skulle kunna påverkas av den föreslagna planen och det är Norra Öresunds kustvatten. Enligt VISS har den följande status och norm:

Tabell över Norra Öresunds kustvattens nuvarande status och norm.

	Nuvarande status	Norm
Ekologisk status	God	God
Kemisk status	Uppnår ej god	God

Redan idag påverkas Öresund av dagvattnet från planområdet, som skulle kunna föra med sig föroreningar. Ifall planen genomförs kommer verksamheterna inom planområdet att förändras något. Båtuppställning och bilparkering ersätts av byggnader. Det bedöms inte försämra kvaliteten på dagvattnet, utan möjligen leda till något mindre föroreningar.

Om det byggs vallar, murar eller liknande för att skydda området mot havets översvämningar innebär det att dagvatten kan stängas inne i

området. Då måste någon form av fördröjning av dagvatten åstadkommas och i så fall finns möjlighet att, om det behövs, kombinera fördröjningen med viss rening av dagvattnet.

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

Vad gäller de nationella miljömålen kan aktuellt planförslag till viss mån anses ha en potentiell påverkan på målen God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan. Påverkan på målet God bebyggd miljö bedöms bli positiv. Inom en redan exploaterad del av tätorten utnyttjas hårdgjorda ytor för hotell och centrumverksamhet, vilket bedöms bidra till att göra platsen mer attraktiv och befolkad under en större del av året. Påverkan på målet Begränsad klimatpåverkan bedöms bli svagt negativ, eftersom allt byggande leder till ökade koldioxidutsläpp. Hotell och centrumfunktioner kommer att öka antalet transporter till området, men detta bedöms åtminstone till viss del ske genom omflyttning av transporter, så den delen ger ingen ökad klimatpåverkan.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

De konsekvenser av klimatförändringarna som, åtminstone till en början, bedöms bli mest påtagliga i planområdet är stigande havsnivåer, översvämningsrisk och grundvattennivåer. Vad detta förväntas leda till beskrivs i avsnittet *Förutsättningar, Hälsa och säkerhet, Risk för översvämnningar från havet*. Hur området kan skyddas beskrivs i avsnittet *Planförslag, Planförslaget i sitt sammanhang samt i bilaga 1 Skydd mot stigande havsnivåer*.

PÅVERKAN PÅ SAMHÄLLSFUNKTIONER

Hotell och centrumverksamheter kommer att öka transporterna till hamnen, både bilar och cyklar. Möjligheterna för service kommer att öka. Hotell och centrumfunktioner bidrar väsentligt till att öka hamnområdets funktion som mötesplats. Båtuppställningsplatserna måste flyttas, men nya platser ordnas vid den så kallade Cisternplatsen i nordväst om planområdet. Hotell och centrumfunktioner bidrar väsentligt till att öka hamnområdets möjligheter att ta emot turister.

PÅVERKAN PÅ MÄNNISKORS HÄLSA

Hamnområdet kommer att bli befolkat året runt och därmed upplevas tryggare. Biltrafiken kommer att begränsas på det stråk som främst används

av fotgängare och koncentreras till andra stråk, vilket kommer att förbättra trafiksäkerheten. Biltrafiken kommer dock att öka något vilket kan leda till ökat buller. Denna del kommer dock att självregleras då gatan som ingår i detaljplanen utformas som ett gångfartsområde. Eventuellt ska det etableras ett mindre fiskrökeri i anslutning till hotellet, vilket skulle kunna lukta.

PÅVERKAN PÅ MARK

Sanering av föroreningar i området förbättrar markmiljön och minskar risken för spridning av föroreningar till vatten.

PÅVERKAN PÅ BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

Byggnadens placering och övergripande utformning anpassas till stadsbild och omgivande landskap. Detaljplanen utformas så att det som är viktigt för stadsbilden säkras med planbestämmelser. Påverkan är dock också mycket beroende av hur byggnaderna utformas i detalj, vilket främst sker i bygglovskedet.

SOCIALA KONSEKVENSER

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Den föreslagna planen bidrar till att skapa en större blandning av verksamheter och människor i området. För Höganäs Båtsällskap blir dock området mindre flexibelt. Den förslagna planen har utformats med viss flexibilitet för att det ska gå att etablera andra verksamheter än de som nu planeras längre fram i tiden. Centrum är en markanvändningsbestämmelse som ger stor flexibilitet. På de våningsplan där inte centrum tilläts har användningen tillfällig vistelse kombinerats med kontor, för att öka flexibiliteten.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Planen innebär att kopplingarna till centrum och Kvickbadet stärks.

FRITID OCH FOLKHÄLSA

Planen innebär att båtuppställningsplatserna måste flyttas, vilket innebär en försämring för Höganäs Båtsällskap, men nya platser ordnas vid den så kallade Cisternplatsen i nordväst om planområdet. Planen innebär också att fler funktioner tillförs i hamnområdet, vilket gör att fler människor får möjlighet att hitta fritidssysselsättningar. Områdets möjligheter att ta emot turister ökar påtagligt.

MÖTESPLATSER

Hotell och centrumfunktioner bidrar väsentligt till att öka hamnområdets funktion som mötesplats.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Utformningen av gator och trafik i området bedöms leda till en något ökad trafiksäkerhet. För övrigt bedöms inte säkerheten (det vill säga den faktiska risken för brott och olyckor) påverkas av planen. Tryggheten (det vill säga hur människor känner sig i området) bedöms öka när fler verksamheter etableras i området och fler människor vistas där, i synnerhet på vinterhalvåret.

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. I synnerhet vad gäller höjdsättningen av området har hänsyn tagits till tillgängligheten för rullstolar.

Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

SERVICE

Ingen kommer att bo permanent inom planområdet, men många kommer att vistas där tillfälligt, vilket ökar behovet av matställen och service. I viss mån kommer hotellet att bidra till detta med restaurang och kanske andra serveringar. För övrigt bedömer kommunen att de restauranger och den service som redan finns i hamnområdet och centrum kan utnyttjas av hotellgästerna, vilket är positivt för dessa verksamheter.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av mark till hotellet. Kommunen får en utgift för att göra marken färdig för utbyggnad, samt för utbyggnad av den nya gatan och för upprustning av stråket i södra kanten av planområdet. Fastighetsbildningen bekostas av kommunen.

Eftersom allmän platsmark, i form av gata, föreslås kommer kommunens stadsmiljöavdelning att behöva ökade resurser för underhåll.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Inför antagandet kommer det område som ska styckas av och säljas klargöras och då kommer även de fastighetsrättsliga konsekvenserna att redovisas.

SERVITUT

FRGL: Officialservitut 1284–860.1 till förmån för Höganäs 36:91 och Höganäs 36:93 ska upphävas, ersätts enl. detaljplanen med GATA. AVST: Genom avstyckning bildas ny fastighet enl. ny detaljplan, nytt

officialservitut för vägändamål till förmån för styckningslotten bildas (som belastar Höganäs 36:1). FRGL: (vid behov om kommunen initierar och bekostar lantmåteriförrättningen krävs en fastighetsreglering. Höganäs 36:93 saknar rättighet för vägändamål inom del av Höganäs 36:1 samt mellan fastigheten och den nya markanvändningen GATA (del av Höganäs 36:2); bör ses över i samband med ansökan om framtida lantmåteriförrättning. Officialservitut 1284–860.2 är till förmån för Höganäs 36:91 och ska vara kvar. Officialservitut 1284K-4/1958.1 (olokaliserat) till förmån för Höganäs 36:2 ska vara kvar.