

2020/354



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR

# DEL AV HÖGANÄS 36:2, HAMNHOTELLET, I HÖGANÄS HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



ANTAGANDEHANDLING, 2023-04-28



**HÖGANÄS  
KOMMUN**



## **BAKGRUND OCH SYFTE**

### **BAKGRUND**

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.

### **DETALJPLANENS SYFTE**

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt 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.

### **PLANARBETETS GÅNG**

#### **PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN**

Detaljplanen för del av Höganäs 36:1 och Höganäs 36:2 handläggs med utökat planförfarande. Program behövs inte eftersom planuppdraget har stöd i översiktsplanen. Planen antas av kommunfullmäktige.

### **GRANSKNING**

Granskning genomfördes från den 16 februari till den 9 mars 2023. Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad, kommunens hemsida den 16 februari 2023 samt annonsering på kommunens anslagstavla.



## INKOMNA SYNPUNKTER UNDER GRANSKNING

Under granskningstiden har 26 skrivelser inkommit. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

I de fall de inkomna granskningsyttrandena varit långa har ansvarig handläggare sammanställt en kortare version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna.

## MYNDIGHETER

### LÄNSSTYRELSEN (2023-03-21) **FÅTT ANSTÅND TILL DEN 24 mars 2023**

Risk för översvämning

Sedan samrådet har kommunen avgränsat planområdet, vilket innebär att markanspråk för framtida skyddsåtgärder mot översvämning från havet har tagits bort. Enligt planbeskrivningen ska planen reglera hur hotellet ska skyddas mot framtida höga havsnivåer. Kommunen bedömer vidare att tidsperspektivet 2150 är lämpligt för bedömning av vilka skyddsåtgärder som behövs i planen. Länsstyrelsen noterar att kommunen tydligt och pedagogiskt har redovisat vilka vattenstånd som olika klimatscenarier kan ge upphov till vid olika tidpunkter.

Föreslagna skyddsåtgärder, redovisade på plankartan, innebär att bebyggelsen klarar att hantera vattenstånd upp till nivån 2,7 m. Länsstyrelsen konstaterar utifrån kommunens redovisning att det inte kan uteslutas att vattenstånd i anslutning till planområdet kan bli betydligt högre än 2,7 meter år 2150, exempelvis 4,21 meter enligt RCP 8.5 (83:e percentilen). Länsstyrelsen menar att planförslaget saknar ett resonemang som motiverar att föreslagna skyddsåtgärder säkerställer att bebyggelsen är lokaliserad till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning.

Risk är ett begrepp som traditionellt definieras utifrån en sammanvägning av sannolikhet och konsekvens av händelser. Boverkets tillsynsvägledning avseende översvämningrisker redovisar främst att bebyggelse bör lokaliseras till områden som inte översvämmas vid en viss sannolikhet. Boverket redovisar också att något lägre krav avseende sannolikheter kan ställas på bebyggelse och samhällsfunktioner av mindre vikt. Kommunen har inte redovisat om föreslagen bebyggelse är av mindre vikt. Osäkerheterna är stora när det gäller vilken medelvattennivå i havet som kan uppkomma vid en viss tidpunkt varför det inte är möjligt att beräkna sannolikheten för en viss händelse. Länsstyrelsen konstaterar att även om sannolikheterna är svåra att skatta så kan det inte uteslutas att planområdet och föreslagen bebyggelse översvämmas under bebyggelsens förväntade livslängd.

Länsstyrelsen bedömer att bebyggelsen översvämmas vid högvatten med 200 års återkomsttid vid en höjning av havets medelvattennivå med 1 meter. Enligt en amerikansk rapport (Kopp et al. 2014) är sannolikheten för att en meters global havsnivå överstigs 2% enligt RCP 2.6 och 17% enligt RCP 8.5. För att bedöma risken krävs också en bedömning av vilka konsekvenser höga havsvattenstånd kan innebära för bebyggelsen och dess funktioner. En grundläggande funktion som behöver säkerställas är tillgängligheten till planområdet vid framtida höga havsvattenstånd. Vid havsvattenstånd på 3 meter kommer hela planområdet vara omgivet av vatten om det inte finns sammanhängande kustskydd. Då jordarten huvudsakligen är sand inom planområdet är det sannolikt att grundvattennivåerna kommer att öka i takt med havets höjning av medelvattennivå. Dessa förhållanden kommer att försvåra infiltrationsmöjligheterna i

framtiden och öka risken för att vatten blir stående permanent omkring föreslagen bebyggelse efter kraftiga regn.

Länsstyrelsen menar att kommunen behöver beakta att det kommer finnas ett behov av att skydda föreslagen bebyggelse samt befintlig bebyggelse som är belägen i planområdets omgivning mot framtida havsvattenstånd. Kommunen redovisar klimatscenarios med havsvattenstånd på upp till 4,64 meter under bebyggelsens förväntade livslängd.

Förutsättningarna för redovisade havsvattenstånd bygger på det som finns med i IPCC:s troliga klimatscenarios. Ur ett kommunalt perspektiv är det viktigt att även beakta att det finns osäkerheter i fysisk respons vad gäller inlandsisar, vilket innebär att framtida havsnivåer kan bli ännu högre än IPCC:s troliga scenarios. Länsstyrelsen bedömer att nuvarande utformning av planförslaget är beroende av att ytterligare skyddsåtgärder kan genomföras i framtiden för att kunna hantera risken för översvämning. Ett sätt att säkerställa att så är möjligt är att planlägga markanspråk för skyddsåtgärder. Om framtida skyddsåtgärder i form av barriärer mot havet genomförs kommer det också att finnas behov av att avsätta mark för magasin mellan bebyggelse och skyddsbarriär för att regnvatten ska kunna avledas eller pumpas bort.

Då planförslaget inte säkerställer att föreslagen bebyggelse kan hantera havsvattenstånd som överstiger 2,7 meter bedömer Länsstyrelsen att kommunen inte har visat att bebyggelsen är lokaliserad till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Villkor för startbesked är på plankartan formulerat följande: ”Startbesked får inte ges för någon byggnad inom användningsområdena C1, C2, K1 och O1 förrän markföroreningarna inom dessa områden har åtgärdats”. Länsstyrelsen kan inte utläsa att användning C2 finns reglerat under användning av kvartersmark. I planbeskrivningen där villkor för startbesked beskrivs så framgår inte att bestämmelsen gäller C2, utan endast för de övriga användningsområdena. Kommunen bör åtgärda ovanstående så att informationen överensstämmer och är korrekt för att uppfylla tydlighetskravet.

#### **Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat yttrandet.*

*Kommunen har gjort ytterligare tillägg med förtydliganden kring framtida skyddsåtgärder i Bilaga 1 till planbeskrivning.*

*Kommunen har gjort ytterligare tillägg med förtydliganden kring hur bebyggelsen ska hantera vattenstånd högre än +2,7 meter RH2000 och den 83:e percentilen i Bilaga 1 till planbeskrivning.*

*Kommunen har gjort ytterligare tillägg med förtydliganden och resonemang som motiverar att föreslagna skyddsåtgärder säkerställer att bebyggelsen är lokaliserad till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till risk för översvämning i Bilaga 1 till planbeskrivning.*

*Kommunen har redovisat att föreslagen bebyggelse är av mindre vikt i Bilaga 1 till planbeskrivning.*

*Kommunen har även gjort ytterligare tillägg med förtydliganden kring vilken risk och konsekvenser av framtida höga vattenstånd och vad det kan innebära för bebyggelsen och dess funktioner i Bilaga 1.*

*Kommunen har i Bilaga 1 till planbeskrivning utvecklat alla resonemang och ställningstaganden kopplat till punkten risk för översvämning enligt länsstyrelsens granskning/yttrande.*

TRAFIKVERKET (2023-02-17)

#### **Granskning gällande detaljplan för Höganäs 36:1 och 36:2, Höganäs kommun**

Trafikverket har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har inga synpunkter på detaljplanen.

#### **Kommentar:**

*Kommunen har mottagit yttrandet och noterat att Trafikverket inte har någon erinran på denna detaljplan.*

LANTMÄTERIET (2023-03-03)

**Detaljplan för del av Höganäs 36:2 Hamnhotellet i Höganäs, Höganäs kommun**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-02-14) har följande noterats:

**SERVITUT REDOVISAS INTE GRUNDKARTAN**

Servitut 1284–860.1 är beläget inom planområdet men redovisas inte i grundkartan.

**SERVITUT PÅ ALLMÄNPLATS**

Servitut 1284–860.1 hamnar inom allmän plats, Gata, i planförslaget och bör då upphävas eftersom rätten till väg tryggas på annat sätt. Detta bör framgå i fastighetbildningsåtgärder.

**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat lantmäteriets yttrande. Kommunen har justerat plankartan så att servituten synliggörs. Kommunen har justerat avsnittet FASTIGHETSBIKDNINGÅTGÄRDER med ett tillägg om servitutet i planbeskrivningen på sidan 51.*

REGION SKÅNE (2023-03-09)

**Angående Region Skånes yttrande över detaljplan för del av Höganäs 36:2 Hamnhotellet i Höganäs, granskning**

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken och Regionfastigheter deltagit.

**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit yttrandet och noterat att Region Skåne inte har någon erinran på denna detaljplan.*

## INTERN

GEODATAAVDELNINGEN (2023-02-21)

Se kommentarer i bifogade filer (plankarta och planbeskrivning)

Då yttrandet är relativt långt har kommunen valt att endast ha med den tekniska kontrollen i granskningsutlåtandet.

**Teknisk kontroll**

- Rensa bort onödiga brytpunkter i planområdesgräns, användningsgräns och egenskapsgräns
- Lägg in brytpunkter i planområdesgränsen i söder i befintliga fastighetsgränspunkter
- För många begränsningsytor (som tillsammans med nästa punkt)
- Två pricktytor som ska slås ihop, så att extra egenskapslinje försvinner
- Uppgifter om lägesnoggrannhet mm ska fyllas i för objekten (åtminstone för planområde)
- Rensa bort planbestämmelser som inte används i planen
- Fyll i planattribut

**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat geodataavdelningens yttrande och tackar geodataavdelningen för kommentarerna och ett gott samarbete i planarbetet.*

*Kommunen har justerat plankarta och planbeskrivning utefter den vanligt förekommande tekniska kontrollen som geodataavdelningen står till förfogande med.*

*Yttrandet i sin helhet finns att ta del av i kommunens diarium.*

MILJÖAVDELNINGEN (2023-03-17)

Yttrande över granskningshandlingar för detaljplan för del av Höganäs 36:2, Hamnhotellet i Höganäs.

Miljöavdelningen har inget att invända mot förslaget.

**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat att miljöavdelningen inte har någon erinran på denna detaljplan.*

## EXTERNT

HÖGANÄS ENERGI AB (2023-02-24)

Vi har följande synpunkter på rubricerad plan.

Gällande fjärrvärmens så ligger vi i närheten av området och 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. Som ni vet är eleffektssituationen ansträngd i södra Sverige och all fjärrvärme som kan installeras hjälper till och förbättrar den situationen. I övrigt har vi inget att säga.

**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat yttrandet och utvecklat resonemanget om fjärrvärme i avsnittet VÄRME i planbeskrivningen på sidan 46.*

NSR (2023-03-03)

### Yttrande avseende detaljplan för fastigheten Hamnhotell, Höganäs kommun (KS/2020/354)

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen och noterade att tidigare synpunkter har noterats. Dock vill NSR förtydliga följande: NSR anser att det är viktigt att tillsätta en utredning kring avfallshanteringen. Detta för att trafiken kommer öka avsevärt i området.

NSR anser att det även krävs en utredning kring gång och cykelvägarna eftersom vägtrafiken korsar den. Det är viktigt att en bra lösning presenteras.

NSR vill förtydliga att det nu är krav på att matavfall ska sorteras ut hos alla hushåll och verksamheter.

NSR önskar att det i plankartan ritas in var renhållningsfordonet ska vända, detta så vi kan säkerställa att det går. Alla mått för olika vändmöjligheter finns i renhållningsordningen för Höganäs kommun.

I samrådsredogörelsen skriver ni att hushållsavfall kan hanteras med nergrävda behållare och sopsortering om det är möjligt. NSR vill tydliggöra att definitionen *Hushållsavfall* inte längre finns utan har ersatts med *Kommunalt avfall*. Det är även viktigt att det finns full sortering överallt eftersom förpackningsavfallet ska sorteras ut.

Sorteringsstationen som hamnen använder finns inte inritad i planen. NSR önskar att det ritas in i plankartan.

Det är viktigt att det finns möjlighet att sortera sitt förpackningsavfall på torget. Detta eftersom det från 1 januari 2026 ska finns separat insamling av förpackningar på torg, parker och andra populära platser (som är större än 2000 kvm).

**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat NSR:s yttrande.*

*Kommunen har justerat och förtydligat avsnittet AVFALL, ÅTERVINNINGSTATION i planbeskrivningen på sidan 46f.*

*Kommunen har utrett anfallsituationen internt och kommit fram till att den befintliga avfallsstationen för båtägarna och verksamheterna runtomkring planområdet ska flyttas ca 110 meter nordväst om planområdet. Flytten innebär att platsen tar höjd för hela det kommunala avfallet samt att det finns goda förutsättningarna för hämtning med NSR:s avfallsbilar och svängradier för bilarna att svänga på.*

*Kommunen har sett över den föreslagna utformningen på vägen och beaktar att vägtrafiken korsar gång- och cykelvägarna. Resonemang och förtydligande kring frågan har lagts till i planbeskrivningen på sidan 46f. Resonemang och förtydligande i form av skissmaterial kring frågan om vändning vid hämtning av det kommunala avfall som kommer att placeras inne i hotellbyggnaden har lagts till i planbeskrivningen på sidan 46f. Likaså har även avsnittet förtydligats med att det enbart är kommunalt avfall som gäller framgent.*

HÖGANÄS BYAFÖRENING (2023-03-06)

### **Synpunkter på detaljplan för del av Höganäs 36:1 och 36:2 - Hamnhotellet- Höganäs**

Höganäs Byaförening har tagit del av materialet till rubricerad och vill framföra följande.

Vi är positiva till att det sker en utveckling av Höganäs hamn och att det sker i en skala som harmonierar med befintlig bebyggelse.

Vi anser att Höganäs behöver fler hotellrum och även en verksamhet, som attraherar besökare utifrån. Vi tycker att den valda placeringen är bra.

Det är viktigt att all planering i hamnen sker så att framtida vattenhöjning beaktas. Vi anser att studier bör göras så att inte gatumiljöer skapas där kraftiga vindar uppstår.

Vi tycker att det är bra att ny plats upplåtes för vinterförvaring av båtar på gräsytan norr om hamnplanen.

Vi anser att de parkeringsplatser för bilar, som försvinner på den aktuella markytan ersätts med lika många på asfaltytan även vintertid. Parkeringsplatser i garaget kommer sannolikt mest att utnyttjas av hotellgäster. Även en del av gräsytan norrut (cirkustomten) bör åtminstone sommartid upplåtas för bilparkering.

#### **Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen välkomnar att Höganäs Byaförening är positiva till utvecklingen av Höganäs hamn med skala som harmonierar med befintlig bebyggelse. Kommunen välkomnar även att byaföreningen uppskattar placeringen och att det behövs fler rum samt verksamheter som attraherar besökare till tätorten och kommunen i stort. Med det sagt vill kommunen påtala att det även redogjorts ytterligare i frågan om stigande havsnivåer, framtida vattenhöjning och risken för översvämning och hur detta ska hanteras i planhandlingarna. Kommunen vill även framföra att alla lämpliga studier och utredningar som krävs för att visa på platsens lämplighet har gjorts och görs i den mån det bedömts nödvändigt under planprocessens gång. Kommunen och Höganäs AB har upprättat ett avtal om parkeringsplatser på den så kallade "Cirkusplatsen". Avtalet inrymmer permanent bygglov med säsongsbaserad sommarparkering då behovet kan vara som störst. Detta är således något som gynnar alla närliggande verksamheter och besökare.*

RÄDDNINGSTJÄNSTEN (2023-03-09)

#### **YTTRANDE**

YTTRANDE ANGÅENDE FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV HÖGANÄS 36:2, HAMNHOTELLET, I HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN

Räddningstjänsten har inget att erinra.

I övrigt beakta att:

Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs. Det gäller även båtslipen i småbåtshamnen.

Kontakt tas med Räddningstjänsten vid en eventuell utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter i området.

Hänsyn tas till risken för eventuell höjning av havsnivån som kan leda till översvämningar i området.

Hänsyn tas till trafiksituationen i området.

Logistiken kring farligt gods transporter till befintlig sjöbensinstation samt övriga verksamheter i området fungerar på ett säkert sätt. (Se vidare i Riskutredning farligt gods, FSD 2022-02-22).

**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat att Räddningstjänsten inte har något att erinra i denna detaljplan. Samtidigt beaktar kommunen övriga punkter i medskicket och justerar planbeskrivningen därefter.*

## SAKÄGARE

SAKÄGARE 1 (2023-03-06)

### **MED ANLEDNING AV PÅGÅENDE PLANARBETE AVSEENDE HÖGANÄS HAMN ÖNSKAR VI SOM DEN OBEROENDE INTRESSEGRUPPEN RÄDDA HAMNEN 2.0 LÄMNA FÖLJANDE SYNTPUNKTER I GRANSKNINGSFASEN:**

Vi är positiva till, och tacksamma för att den s k Asfaltplanen nu undantas från det tilltänkta hotellbygget i den kommande planen, men fortsatt negativa till att det likväl fortfarande planeras för ett hotell inom hamnområdet - nu på den så kallade Grusplanen. Anledningen är följande:

På mötet i sessionssalen inför Granskningsfasen uttrycktes det oro i publiken för att hotellet kunde komma att omvandlas till exempelvis andelslägenheter efter en konkurs, och att ägarna till dessa då befarades att bosätta sig mer eller mindre permanent i sin lägenhet. Det poängterades då från kommunens sida att hotellet "aldrig kommer att omvandlas till bostäder eftersom planen inte tillåter detta".

Likväl kvarstår problemet vad man ska nyttja byggnaden till om det nu visar sig att hotellverksamhet i den här skalan inte är lönsam? Det enda logiska alternativet med tanke på byggnadens karaktär, är trots allt att omvandla rummen till någon form av annat boende eller, som det står i kommunens planbeskrivning "Tillfällig vistelse".

Vad är då Tillfällig vistelse? Är det en dag, en vecka, en månad, ett år eller tills vidare? Om begreppet inte definieras i en tydlig tidsbegränsning (hur nu det ska kontrolleras), så blir det i praktiken en bostad oavsett vad som står i kommunens planbeskrivning. Att ett ordinarie hotellrum sällan blir permanent vistelse torde ha med prissättningen att göra, men om rummet/andelslägenheten säljs till en privat innehavare, så är situationen en annan. Då kan ägaren i praktiken parkera sig där utan att någon kan göra något åt det.

Vi kräver därför att orden "Tillfällig vistelse" tas bort från planbeskrivningen, då vi befarar att detta undantag inte bara kan komma att missbrukas, utan i praktiken kan bilda grund för en exploatörs bevekelsegrund för att ge sig in i projektet. På kommunens informationsmöte sa Schölander (ungefär) att om hotellet går i konkurs, så får ju ett annat företag försöka till ett lägre ingångspris. Underförstått, då kommer det att bli lönsamt. Vi tror att detta är en from förhoppning från Schölanders sida.

Det kommer att krävas ett eget kapital på minst 100 miljoner kr (i riskkapital) för att en bank ska våga ställa upp med resten. Vi tror inte att den exploatör som har det kapitalet är så naiva att de vågar satsa de pengarna på att just hotellverksamheten kommer att ge dem en lönsam avkastning på denna riskinvestering.

Vi tror tvärtom att de med stor sannolikhet efter ett par inledande år kommer att gå tillbaka till kommunen och säga att "nu har vi försökt, men det går inte att driva hotell på dessa premisser. Vi måste ta in mer externt kapital, och enda sättet att göra det på är att sälja av rummen som andelslägenheter". Vi befarar att detta är deras egentliga affärsidé, och ett enkelt sätt att syna deras kort på denna punkt, är som sagt att ta bort orden "Tillfällig vistelse" från planbeskrivningen.

Om kommunen vägrar göra detta, så bekräftar man att vårt befarade framtidsscenario ovan högst sannolikt kommer att inträffa.



**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen vill förtydliga att frågan om andelslägenheter är inte en detaljplanefråga varför denna inte hanteras inom ramen för denna detaljplan. Frågan är en finansieringsfråga på verksamhetsnivå som detaljplanen inte kan och ska reglera enligt lag och hanteras därför inte inom ramen för denna detaljplan.*

*Användningsbestämmelsen O tillfällig vistelse används för områden med alla typer av tillfällig övernattnings- och konferenslokaler. Användningen betecknas på plankartan med O. Med tillfällig vistelse avses tillfällig övernattnings- på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förläggningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter, ofta utanför bostaden. Verksamheten i sig är varaktig, medan övernattningsmöjligheterna är av icke varaktig karaktär. Inom användningen är det inte tillåtet med varaktigt boende och inte heller fritidsbus.*

**Skilnad mellan tillfällig vistelse och bostäder:**

*Det kan vara svårt att avgöra var gränsen går mellan tillfällig vistelse och bostäder, det vill säga boende med varaktig karaktär. Eftersom boende är svårdefinierat är det oftast enklare att definiera var gränsen för tillfällig vistelse går. Det avgörande vid bedömningen är syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Vid bedömningen saknas det normalt sett betydelse om lokalerna där verksamheten ska bedrivas har utformats och utrustats så att de klarar lagstiftningens krav avseende bostäder. Detta innebär att ett hotell som i sina rum har samtliga bostadsfunktioner ändå inte utgör en bostad eftersom syftet med hotell är att erbjuda tillfällig övernattnings-.*

*Kommunen har gjort bedömningen att resterande frågor i yttrandet inte är detaljplanefrågor varför kommunen hänvisar till: [Hamnhotellet i Höganäs – Höganäs kommun \(hoganas.se\)](https://www.hoganas.se) där mer information kring projektet om hamnhotellet finns att tillgå.*

**SAKÄGARE 2 (2023-03-08)****Synpunkter angående föreslagna detaljplanen för del av Höganäs 36:2**

Höganäs Marina AB 556711-4698 äger och förvaltar de fyra röda fastigheterna direkt väster om det område som nu står inför en detaljplan. Adressen till våra fastigheter är Småbåtshamnen 16-24, Höganäs.

Vi är i grunden positiva till en utveckling av hamnområdet. En förutsättning för en lyckad utveckling är att inte låta en del utvecklas på bekostnad av en annan del.

I våra fastigheter har vi ett 30-tal verksamma företag som hyr lokaler av oss, inklusive hotell och restaurang. Det är av största vikt, inte bara för våra hyresgäster utan för området som helhet, att en utveckling av området inte inskränker på befintliga verksamheter. Vi vill därför anföra följande synpunkter;

**Trafik och parkering**

I tidigare skede av arbetet med detaljplanen har fastslagits att "För befintliga verksamheter behövs åtminstone 100 parkeringsplatser som måste säkras inom området i anslutning till befintlig verksamhet". Vi menar att den föreslagna detaljplanen riskerar att kraftigt begränsa tillgången till parkeringsplatser för befintlig verksamhet. Vintertid kommer båtar att uppta tillgängliga parkeringsytor och sommartid kommer befintlig verksamhet att konkurrera med tillfälliga besökare om parkeringsplatser. Det är därför helt nödvändigt att kommunen i det fortsatta arbetet utreder hur existerande verksamheter skall garanteras parkering i nära anslutning till verksamheterna. Både vad det gäller anläggande av nya parkeringsplatser som hur tillgången till dessa kan säkerställas genom till exempel servitut eller avtal med fastighetsägarna inom området. Allt för ofta skjuts aspekten om tillgänglighet och bekvämlighet åt sidan i utvecklingsprojekt. Dels av kostnadsskäl, dels av politiska skäl. I en önskan om att minska biltrafiken och parkeringsytor glöms det ofta bort att verksamheter och

besökare har en valmöjlighet och tenderar att värdera bekvämlighet och tillgänglighet högt. På sidan 36 under rubriken ”Allmän Platsmark” finns en illustration ”Föreslagen sektion över gatans utformning”. Vi vill påpeka att bilden illustrerar en icke möjlig utformning, då ytan som är markerad ”trottoar 1,3 m” och ”längsgående parkering 2,2m” tillhör vår fastighet 36:91 och upptas av existerande tväreställda parkeringsplatser. Korrekt illustration av detta finns i de visionsbilder som presenterades vid informationsmötet och som återfinns på hemsidan; Det är därför av största vikt att gatans framtida utformning tar hänsyn till existerande parkeringsplatser, såsom ovan illustrerat, då dessa är av avgörande betydelse för verksamheterna i vår fastighet.

#### **Avfall**

Inom området för detaljplanen finns i dagsläget en återvinningsstation. Planbeskrivningen anger ”Troligen är det bättre att lägga den någon annanstans i hamnen än i det planerade planområdet”. På sid. 42 diskuteras möjliga lösningar för olika typer av avfall. Vi vill understryka att den existerande stationen används både av besökare till småbåtshamnen och av existerande verksamheter i hamnen. Det är därför av vikt att alternativa placeringar i direkt anslutning till dessa identifieras, säkerställs och beslutas. Det finns annars risk att de diskuterade lösningarna inte är genomförbara och problemet förblir olöst. till exempel är det svårt att se att det i praktiken, som nämns på sid 42, finns plats för vändning av NSR:s fordon i slutet av gatan (utan backning).

#### **Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen vill framföra att dialog med omkringliggande verksamheter, inklusive de fyra fastigheterna väster om planområdet är av största vikt. För kommunen är det angeläget att beakta den påverkan som utformningen av den gatudel av Småbåtshamnen som ingår i planområdet har för intilliggande verksamheter.*

*Kommunen välkomnar att Höganäs Marina AB ser positivt till en utveckling av planområdet. Kommunen presenterade till granskningsförslaget en illustration över möjlig utformning av gatumiljön. Givetvis tar kommunen hänsyn till ovannämnda verksamheter och värdesätter en dialog med verksamheterna under detaljplaneprocessen. Sedan granskning har Kommunen och Höganäs AB upprättat ett avtal om parkeringsplatser på den så kallade ”Cirkusplatsen”. Avtalet inrymmer permanent bygglöv med säsongsbaserad sommarparkering då behovet kan vara som störst. Detta är således något som gynnar alla närliggande verksamheter och besökare. Kommunen har justerat avsnittet ALLMÄN PLATSMARK i planbeskrivningen på sidan 40f. Kommunen har justerat planbeskrivningen på sidan 46f. i avsnittet AVFALL, ÅTERVINNINGSTATION.*

SAKÄGARE 3 (2023-03-08)

#### **MED ANLEDNING AV PÅGÅENDE PLANARBETE AVSEENDE HÖGANÄS HAMN ÖNSKAR VI SOM REPRESENTERAR STYRELSEN FÖR HÖGANÄS BÅTSÄLLSKAP LÄMNA FÖLJANDE SYNPUNKTER I GRANSKNINGSFASEN:**

För att minimera förlust av hamnfunktioner presenterade HBS på ett tidigt stadi i planprocessen en alternativ placering av hotellet och uppskattar att denna placering på grusplanen förverkligats. I nuvarande planförslag saknas dock en alternativ infartsväg till hotellet och även torget för hamnens besökare har tagits bort. Att all trafik ska samsas om samma väg kommer under vår och höst (sjö- och torskättning) att skapa besvärlig trängsel. Vi är även positiva till att asfaltplanen fortfarande ska vara klassad som hamnområde och att vi kommer att kunna vinterförvara båtar på denna. Vi hoppas att detta även möjliggör att vi omedelbart kan få till nödvändiga faciliteter, såsom förvaring under tak av master, båtvätt, traktor och båtvagnar. Kommunens planarbete har under lång tid omöjliggjort nödvändig utveckling av hamnfunktionerna. Vi är även förvånade över att kommunen inte velat förhandla fram ett nytt arrendeavtal för att klargöra vad

som ska gälla då den nya planen vunnit laga kraft. HBS har ju under många år skött hamnen ideellt för vilket vi fått mycket beröm av båtägare och gäster. Kommunens syfte med planen är att utveckla hamnområdet och vi ser inte hotellet som en utveckling av hamnen. Det vi däremot ser som en stor utveckling är att bygga en ny kaj vid inre hamnen och en sådan kan utnyttjas av alla Höganäsare, även de som inte har båt. Som fyllnad i denna kaj kan man använda och därmed avlägsna det giftiga slam som finns i inre hamnen, alltså en enorm miljöinsats. Denna åtgärd skulle fördjupa inre hamnen och ge utrymme för större båtar som hamnens skolfartyg Valkyrien, andra av hamnens intressanta båtar och större gästbåtar. Detta kommer då att ge ett fantastiskt första intryck då man kommer till hamnen samtidigt som det speglar Höganäs historia som sjöstad. Nedan sammanfattar vi kort våra kommentarer på nuvarande plan:

### **1 Hamnverksamhet/ Trafiksituationen**

Arbetet i småbåtshamnen innefattar tunga lyft och besvärliga transporter av 10–20 ton tunga båtar under stor del av vår och höst och mycket av arbetet i hamnen bullrar. Inte på någon plats i planbeskrivningen nämns detta vilket är märkligt och en riskanalys där detta beaktas måste göras. Vår åsikt är att vi behöver kunna stänga vägen då säkerheten så kräver. Dessutom tar vår ungdomsverksamhet allt större plats, till exempel behöver ungdomarna dra båtar samma väg som all annan trafik, vilket naturligtvis inte sker samtidigt som vi lyfter och transporterar båtar.

Trafiksituationen är redan idag tidvis ansträngd och med endast en infart kommer det vid dessa tillfällen bli besvärligt och farligt med större risk för olyckor. Även vändzoner för större transporter och parkeringsmöjligheter måste presenteras i planen. Det behövs framför allt en alternativ tillfartsväg till hotellet och de röda byggnaderna för att kunna upprätthålla en säker hamnverksamhet tillsammans med ett nytt hotell.

### **2 Sophantering**

Sophantering för hamnen beskrivs motsägelsefullt i planbeskrivningen och behöver arbetas med ytterligare för att få ett fungerande system. Notera att Transportstyrelsens nya EU-direktiv gällande småbåtshamnar ska träda i kraft den 1.a maj innevarande år. Detta innebär bland annat att kommunen ska kräva in en sopplaneringsplan snarast, att allt avfall ska sorteras och att vi måste omhänderta miljöfarligt avfall. Detta meddelade Transportstyrelsen samtliga kommuner för ca ett år sedan.

### **3 Långsiktighet gällande vinterförvaring**

Cisternområdet är vårt 3.e alternativ för vinterförvaring och kan fungera under vissa förutsättningar. Det ska enligt överenskommelse med kommunen vara ett långsiktigt alternativ och med långsiktigt menar HBS att det ska finnas kvar under hamnens livstid. Hamnens livstid har ingen koppling till HBS löptid på arrendet och därför ser vi inte 15 år som långsiktigt då marken ägs av Höganäs AB. Vi misstror inte Höganäs AB, tvärtom, men de måste självklart först se till sina egna affärsmässiga villkor. Tar Höganäs AB tillbaka marken efter 15 år måste det finnas ett alternativ nära hamnen och det kan vi inte se att det finns.

Om marken ägs av kommunen måste det till ett politiskt beslut att ta bort vinteruppställningsyta och ett sådant måste accepteras.

Dessutom finns det några andra frågor vi inte fått svar på som till exempel

Hur ska tillgängligheten för båtägare regleras och kommer det att vara tillåtet att komma dit alltid och enkelt?

Hur ska tillfartsvägen arrangeras för båtägare?

### **4 Planbeskrivning**

Planbeskrivningen är på sina ställen motsägelsefull, har på vissa ställen kopierats från tidigare version utan att ändras till nuvarande plan och får man förmoda på sina ställen felaktig. Denna bör därför modifieras att gälla nuvarande planförslag innan den vinner laga kraft.

**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen förstår resonemangen i yttrandet men vill påpeka att genom att använda befintlig infrastruktur görs minimal påverkan på omkringliggande miljö. Dessutom är bedömningen att den nya placeringen på grusytan inte medför några svårigheter för befintliga verksamheter. Den gatudel av Småbåtshamnen som finns inom planområdet kommer ses över och anpassas efter framtida förhållanden och bebo.*

*Planbeskrivningen har utvecklats i planbeskrivningen under avsnittet AVFALL, ÅTERVINNINGSTATION på sidan 46f. med en utförligare beskrivning av avfallsbakteringen. Då läget och förutsättningarna för planområdet har förändrats innebär det att masthuset inte längre inryms inom planområdet. Samtidigt medger nuvarande detaljplan båtupplag och dylikt att ett masthus för just båtupplag och dylikt kan uppföras.*

*Båtuppställningsplatsen kan anordnas på den så kallade Cisternplatsen, på Höganäsbolagets mark. En avsiktsförklaring omfattande ett 15-årigt arrende för en yta motsvande ca 9 000 m<sup>2</sup> har tecknats med Höganäsbolaget om en ny båtuppställningsplats på cisternområdet (nordväst) om planområdet. Ytan motsvarar de två arrendeområden som Höganäs Båtsällskap har 1-åriga avtal med kommunen idag. Då tillgång till cisternområdet kommer att finnas för båtuppställning är avsikten att båtarna i framtiden ska placeras där under vintern. Sett till det avtal som finns idag med förlängning varje år bedömer kommunen att det nya avtalet med Höganäs AB är mycket mer långsiktigare är det befintliga. Det ska även tilläggas att Höganäs AB inte på något sätt indikerat att det inte går att förlänga avtalet ytterligare men det är en diskussion som får tas upp parterna emellan när tiden för avtalstiden börjar närma sig sitt slut. Då läget och förutsättningarna för planområdet har förändrats innebär det att denna detaljplan inte påverkar tillgängligheten till den verksamhet som Höganäs båtsällskap bedriver. Givetvis kommer denna tillgänglighet säkras men denna fråga är inte en fråga som berör denna detaljplan varför den inte besvaras i denna plan.*

*Tillfartsvägen för båtägare påverkas inte längre då läget och förutsättningarna för planområdet har förändrats. Planbeskrivningen har genomgripande justerats och förtydligats.*

**SAKÄGARE 4 (2023-03-09)**

Yttrandet är 8 sidor långt och innehåller illustrationer såväl som text. Därför har kommunen valt att sammanfatta yttrandet enligt nedan.

**Vi som närmsta granne:**

Vi bor på Skepparegatan 10 och får hotellet rakt framför vårt hus.

Vi blir såklart oroliga hur bygget kommer påverka oss och har följande invändningar  
Insynen direkt ner på privata trädgårdar från hotellet, kommer kännas väldigt påträngande och inte alls som ett privat hem för någon av oss längre. Det begränsar även användandet av allmänna grönytan (brännboll etc).

Havsutsikten för oss försvinner, den massiva volymen är oerhört brutal och påträngande. Följer inte alls målet att bygga småskaligt eller anpassas till befintlig bebyggelse. Målet kan inte vara hotell till vilket pris som helst, vi får inte bygga bort skalan som gör Höganäs unikt som destination.

Bebyggelsen runtomkring går från flerbostadshus som ju närmre vattnet man kommer övergår till enfamiljshus i klassisk 1,5 plan. Befintlig struktur i hamnen med de röda nockarna respekterar detta. De får mycket utsikt och havsglimtar men lämnar genomblickar och generösa vyer inemellan (likt H99 i Helsingborg).

Vi har inte sett någon solstudie men önskar verkligen få ta del av detta (och har ni inte gjort någon kan vi varmt rekommendera att ni gör det). Vi undrar hur ljuset påverkas till vår fastighet bakom 4 våningshuset under vintermånaderna? Även hur det påverkar och skuggar Kvickbadet. Hotellet är absolut lägre än det var tidigare, tyvärr hjälper inte det oss bakomliggande villor och flerbostadshus, rent personligt är det ändå för högt för att det ska hjälpa.

Kommer kommunen kunna hjälpa oss att genom detaljplanen ställa krav på designen även på baksidan och sidorna av hotellet (mot grönytan och allmänheten/rekreatiomsområdet och såklart för oss boende på Skepparegatan? Vi ser

gärna att det blir vackert arkitektoniskt, lugnt och harmoniskt med naturliga material och växtlighet för att bevara den ro som miljön har idag med grönytor och fri vy av himlen. Och vi ser gärna att det blir en trevlig entré till hotellet från staden sett också, inte bara från parkeringarna.

Vi tog upp frågan om siktlinjer på det senaste samrådet men fick endast till svar "att man inte äger sin utsikt". Vilket kändes synd då vi verkligen är ledsna för detta såklart och ville få svar. Vi vet att någon måste få hotellet framför sig och håller verkligen med om att vi inte äger utsikten. Men det är något vi har flyttat till som vi är uppskattar varje dag och som nu kommer tas ifrån oss. Alla vi bostäder bakom kommer förlora siktlinjerna mot havet och naturen pga den stora volymen, hade det delats upp i flera enheter med släpp emellan hade upplevelsen för oss boende och vyn från staden blivit helt annorlunda, är detta en omöjlighet att genomföra?

Att nybyggnation tar hänsyn till havsnivåhöjningen är en självklarhet. Det har varit med från start och kommunen hade med detta redan på mötet med Byaföreningen och Morshamn, men enda lösningen kan inte vara parkering i markplan, vi vill ha ett levande gatuplan även mot staden och kvickbadet. Restaurang kan också placeras här. Det handlar för oss inte om antalet våningar utan höjd i förhållande till befintliga höjder och **siktlinjer i förhållande till befintliga siktlinjer**. Husen runtomkring har ju kvar sina befintliga nockhöjder som referenser.

Yttrandet i sin helhet finns att ta del av i kommunens diarium.

#### **Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen vill påpeka att planområdet befinner sig i en urban miljö fastän det ligger i ett hamnområde., då närheten till befintliga bebyggelser och stadsstruktur är påtaglig. Med det sagt vill kommunen ändå poängtera att avståndet fastighet till fastighet är 40 meter. Ett avstånd som kommunen bedömer är väldigt positivt och som sällan förekommer vid förtätning i tätortsnära lägen. Detta bidrar även till att insyn från tillkommande byggrätten minskar. Planområdet med sin byggrätt kommer inte alls att påverka grönytan i nordost. Därmed är ytan fortfarande till förfogande för uteaktiviteter.*

*Kommunen vill poängtera att utsikten redan idag är oerhört begränsad från den del av Skepparegatan som de yttrande bor i. Detta på grund av den befintliga vällen och de röda ladorna (befintliga byggnaderna väster om planområdet).*

*Kommunen delar inte bedömningen att volymen är brutal och påträngande. Kommunen har följt intentionerna i alternativ tre som inkommit i medborgardialogen Utveckla hamnen och bygg småskaligt. Man beslutade också att uppdra åt kommunstyrelsen att hos olika investerare undersöka intresset för etablering eller utveckling av ett mindre hotell i hamnområdet, som kan kombineras med annan verksamhet som ökar attraktiviteten för potentiella gäster. Kommunen har gjort bedömningen att skalan på hotellet är lämplig kopplat till de beslut som tagits. Kommunen är övertygad om att hotellet kommer bidra till att skapa en unik destination för Höganäs tätort och Höganäs kommun.*

*Kommunen har gjort bedömningen att föreslagen höjd är lämplig och går i led med den höjd som omkringliggande bebyggelsestruktur har i området. Tillåten nockhöjd enligt förslag till detaljplan är 10,5 meter på merparten av byggnaderna. På en mindre del, max 15% av byggnadens yta, får nockhöjden uppgå till 13 meter. Som jämförelse kan nämnas att befintlig bebyggelse i hamnområdet, till exempel "Fridas hotell" vid Restaurang Bryggan, har en höjd på 9,5 meter i nockhöjd.*

*Kommunen har gjort en solstudie som finns att ta del av i planbeskrivningen under avsnittet PLANFÖRSLAG – HOTELLBYGGNADEN – SKUGGTUDIE på sidan 38f.*

*Givetvis kommer kommunen att ställa krav på designen även på baksidan och på gavlarna av hotellet. Byggnaden är en enhetlig struktur och kommer behandlas som sådan hela vägen genom hela byggprocessen. När detaljplanen har fått laga kraft kommer det att ansökas om bygglov och det är under bygglovprocessen som de arkitektoniska detaljerna bevakas.*

*Kommunen är medveten om frågan om siktlinjer men vill betona att utsikten redan idag är oerhört begränsad från den del av Skepparegatan som de yttrande bor i. Detta på grund av den befintliga vällen och de röda ladorna (befintliga byggnaderna väster om planområdet).*

*Kommunen har gjort bedömningen att presenterad lösning på detaljplaneförslaget är den mest optimala lösningen utifrån de funktioner som byggnaden ska inrymma. Givetvis kommer även gatuplanet att levandegöras och knytas an till staden och Krickbadet. Det ska även tilläggas att i en detaljplaneprocess utreder kommunen flera olika förhållanden och avväger alltid mellan kommunala och enskilda intressen.*

## PRIVATPERSONER

PRIVATPERSON 1 (2023-02-19)

Hej.

Jag vill uttrycka några synpunkter gällande det planerade hamnhotellet i Höganäs hamnområde. Viktigt att påpeka att jag på intet sätt är emot ett hotellbygge på den planerade platsen. Som jag förstår är ett argument för hotellet i dess form att det ska vara så attraktivt att hotellet är värt att åka hit för i sig. I så fall frågar jag mig varför utformningen då inte tar fasta på detta? Höganäs har ju så mycket charm och karaktär som är unikt för just Höganäs. Här finns tex. en spännande historia med gruvor som gett keramik- och tegel-tillverkning under generationer kombinerat med fiskeläge. Placeringen med Danmark som syns på andra sidan sundet och den fantastiska strandmiljön med promenad/cykelstråk som sträcker sig ända till Mölle åt ena hållet och till Helsingborg åt det andra hållet. Varför inte också ta fasta på det? Att med detta som utgångspunkt utnyttja denna miljö och kultur och låta det spegla sig i utformningen och karaktären av hotellbyggnaden? Antingen att knyta an mot den övriga bebyggelsen i hamnen eller i stadens tegelbebyggelse? Material och färgval som inspirerats av sammanhanget? Med känsla, varsamhet och kreativitet går det att skapa utan att för den skull utformas som en pastisch. Det förslag vi nu ser saknar all sådan ambition. Blior också betänksam när jag hör argument som att ”om hotellet går i konkurs så får det göra det och säljas till någon ny intressent”. Så kan det naturligtvis bli men om det inte bär sig och snart går i konkurs är det inte någon bra reklam för Höganäs. Det ger snarare negativa effekter. Att det inte kan omvandlas till privatbostäder utan att rivas för att kunna saneras ytterligare är väl bra i sig, men om man å andra sidan står där med ett apart hotellkomplex som inte bär sig och det står tomt till, till vad nytta? Det vore önskvärt att inte ha för bråttom och att se över utformningen igen och ta fram ett förslag som platsar för visionen. Jag vet att man tagit bort de ursprungliga sadeltaken för att sänka byggnadshöjden men där borde man kanske tänka om.

### ***Kommentar:***

*Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen noterar inkomna förslag. Rent historiskt har Höganäs tätort utvecklats i takt med Höganäsbolaget. Ser man till hamnområdet med omgivande bebyggelse vittnar platserna om en väldigt spridd arkitektur med väldigt skild utformning från olika tidsepoker. För hamnhotellets del råder en intention i detta liggande förslag att påminna om just den industriella, historiska Höganäs i takt med en modernistisk stil. Kommunen har gjort bedömningen att resterande frågor i yttrandet inte är detaljplanefrågor varför kommunen hänvisar till: [Hamnhotellet i Höganäs – Höganäs kommun \(hoganas.se\)](https://www.hoganas.se) där mer information kring projektet om hamnhotellet finns att tillgå.*

PRIVATPERSON 2 (2023-02-20)

Hej.

Vill gärna lämna min synpunkt/mitt förslag på idén om att Hamnhotellet i Höganäs även ska ha butiksytor.

Jag tycker inte att man ska börja splittra upp butiksytor i Höganäs igen, så som det varit redan förut med dåligt resultat (butiker på Övre vs. Nedre).

Låt butikerna vara där de ska vara, nämligen i centrum. Använd sedan i stället den tänkta butiksytan i det nya hotellet till att skapa Höganäs nya saluhall.

Perfekta läget för en saluhall! Drar både lokalbor, folk utanför kommunen (inte minst de från Helsingborg som saknar den som en gång fanns i Magasin36) och inte minst turister. Det ger liv och rörelse och kommers året om. Kanske perfekt för de båda restaurangerna nere vid hamnen också för inköp av lokalproducerade varor från ett och samma ställe. Det hade satt Höganäs på kartan, om något! Särskilt när inte ens Helsingborg har någon. Hotell och saluhall i Höganäs hamn – det är min synpunkt/mitt förslag.

**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen noterar inkomna förslag och hänvisar till: [Hamnhotellet i Höganäs – Höganäs kommun \(boganas.se\)](#) där mer information kring projektet om hamnhotellet finns att tillgå.*

PRIVATPERSON 3(2023-02-26)

Roof bar och infinity pool med utsikt mot havet! utsikten är viktigt!!! En pool också med cirkulerade havsvatten skulle bli perfekt och unik!  
Det är mitt förslag! Gör det som Skansen i Båstad! De fick göra om det ett par gånger för att komma fram till det bästa!  
Lär från deras misstag!

**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen noterar inkomna förslag och hänvisar till: [Hamnhotellet i Höganäs – Höganäs kommun \(boganas.se\)](#) där mer information kring projektet om hamnhotellet finns att tillgå.*

PRIVATPERSON 4(2023-02-27)

Hej!

Jag läste att man kan få skriva sina åsikter här avseende det omtalade hotellet som var i tidningen! Jag tycker inte det skall byggas alls. Det byggs och byggs! Vad är planen? Att byggas ihop med Helsingborg? Vi som flyttat hit för några år sedan flyttade hit just för det var en liten kommun och nu skall det byggas och har byggts hur mycket som helst! Är ni medvetna om att det kommer att innebära problemområden med droger och kriminalitet som ju redan finns men kommer att öka? Varför vill man förstöra en fin kommun med allt detta byggande och hotell vilket innebär semesterort med fulla människor etc. Jag önskar att ni som sitter i Höganäs kommun på dessa poster skulle tänka mer logiskt och på oss som redan bor här, vad vi ville!

**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen har gjort bedömningen att resterande frågor i yttrandet inte är detaljplanefrågor varför kommunen hänvisar till: [Hamnhotellet i Höganäs – Höganäs kommun \(boganas.se\)](#) där mer information kring projektet om hamnhotellet finns att tillgå.*

PRIVATPERSON 5(2023-03-01)

**Angående det nya hotellet i Höganäs hamn**

Det nämns att det finns plats för ett rökeri i anslutning till hotellet. Vet ansvariga om hur mycket rök- och vedlukt ett rökeri släpper ut? Vad säger miljö och hälsa om detta? Hur kommer ett rökeri att påverka hotellgäster och närboende?  
Tänk efter innan beslut fattas!



**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen vill förmedla att denna verksamhetsdel kommer att granskas under bygglovet där även Miljöprövningsförordning (2013:251) 7§ Rökeri 5 kap. Livsmedel och foder kommer att tillämpas. Miljöavdelningen i Höganäs kommun bedriver tillsyn över liknande verksamheter och ser till att lukt och rök inte överstiger några gränsvärden.*

PRIVATPERSON 6(2023-03-03)

Frågan om hamnhotellens storlek och placering är nog så intressant. Så vitt vi förstår är Höganäsborna mest nöjda med att det inte alls placeras.

Kommunledningen bör nog fundera över om det är en så bra idé att placera fler byggnader i hamnen. Den bör också fundera över varför ingen seriös byggfirma ville åta sig uppdraget. Nyetablerade Mors hamn var den enda som nappade. Bör man inte titta lite närmare på om dessa fyra herrar kommer att klara av åtagandet? Kom ihåg padelbanan och Bella Vista i Mölle. Några inkomster verkar inte bolaget ha. ÅI 2021 var omsättningen 0 kr. Årets resultat - 106 kkr. Uppgifter om moms och F-skatt saknas. Gör om - gör rätt!

**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. När det gäller hotellets placering finns kopplingar till detaljplanens syfte som går ut på att göra det möjligt 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.*

*Kommunen har gjort bedömningen att resterande frågor i yttrandet inte är detaljplanefrågor varför kommunen hänvisar till: [Hamnhotellet i Höganäs – Höganäs kommun \(hoganas.se\)](https://www.hoganas.se) där mer information kring projektet om hamnhotellet finns att tillgå.*

PRIVATPERSON 7(2023-03-07)

Synpunkter på Hamnhotellet:

Placeringen bakom restaurangerna är bättre än asfaltplanen eftersom den inte påverkar de funktioner som måste få finnas i en hamn lika mycket. Men byggnaden är fortfarande på tok för stor och för hög. Varför detta storhetsvaninne? Behöver Höganäs verkligen 80 nya hotellrum när de mindre hotell som finns idag inte har full beläggning??

Hur seriösa är Morshamn???

Deras hemsida verkar inte vara uppdaterad på flera år och länken till det de kallade "Hamnbadshotellet" leder inte längre någonstans

Kompetens?

Är det inte så att man måste kunna visa att man har ekonomi och kompetens att genomföra ett projekt? Andra företag brukar behöva visa upp ett visst antal referensprojekt varav ett av samma typ - i detta fall ett hotell. Morshamn tycks inte ha någon tidigare erfarenhet alls.

Ekonomi?

Några i Morshamns team driver även Kullabygdens Padel, ett företag som enligt kronofogden har obetalda skulder på ca 100 000: -, bland annat 110 500: -till Höganäs kommun.

Har man ett företag som inte klarar av dessa i sammanhanget låga utgifter känns det obegripligt att kommunen vågar satsa på dem.

**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. När det gäller höjden är tillåten nockhöjd enligt förslag till detaljplan är 10,5 meter på merparten av byggnaderna. På en mindre del, max 15% av byggnadens yta, får nockhöjden uppgå till 13 meter. Som jämförelse kan nämnas att befintlig bebyggelse i hamnområdet, till exempel "Fridas hotell" vid Restaurang Bryggan, har en höjd på 9,5 meter i*



*nockhöjd. Kommunen har följt intentionen "Utveckla hamnen och bygg småskaligt". Ett hotell med drygt 80 rum anser kommunen är ett hotell som rimmar väl med det behov som Höganäs tätort och Höganäs kommun kommer att ha på sikt. Kommunen har gjort bedömningen att resterande frågor i yttrandet inte är detaljplanefrågor varför kommunen hänvisar till:*

*[Hamnhotellet i Höganäs – Höganäs kommun \(hoganas.se\)](https://www.hoganas.se) där mer information kring projektet om hamnhotellet finns att tillgå.*

#### PRIVATPERSON 8(2023-03-06)

Yttrandet är 14 sidor långt och därför har kommunen endast tagit fram en sammanfattning av yttrandet som följer nedan:

##### ***Planuppdraget enligt planbeskrivningen***

Privatpersonen menar här att planförslaget inte uppfyller de mål som kommunfullmäktige formulerat i planuppdraget.

##### ***Planprocessen har inte levt upp till lagstiftningens krav***

Privatpersonen menar att planprocessen borde skötts annorlunda. Bland annat menar privatpersonen att småskaligheten som kommunen följt i led med de medborgardialoger som funnits inte efterföljs då byggnadskroppen är totalt mycket större. Dessutom menar hen att planförslaget borde gått på ett nytt samråd då förändringarna enligt hen är många och stora. Även klagomål på informationsmötet för granskning och kungörelsen finns i yttrandet.

##### ***Planförslaget***

Klagomål på planförslaget förekommer i yttrandet där det menas att planbeskrivningen är på sina håll bristfällig. Klagomål förekommer även på plankartan och planbestämmelserna.

##### ***Skydd mot stigande havsnivå***

Klagomål mot utredningen samt vill att man redovisar hur ett fullgott skydd ska utföras tekniskt och utseendemässigt, hur det kan finansieras och att det är troligt att det kommer att utföras när ett sådant skydd blir nödvändigt. Det saknas en sådan redovisning i planförslaget.

Vidare ifrågasätter hen följande i sitt yttrande:

**Skyddet mot skyfall, biotopskyddet, att det krävs en detaljplan för hela hamnområdet, om ett hotell i hamnen kan tillåtas? strandskyddet, lokaliseringen av byggnader, efterfrågan av en miljökonsekvensbeskrivning, om Höganäs behöver ett hamnhotell? Ifrågasättande av hotellförslaget, Ifrågasättande av ekonomin samt ca en hel A4 sida med slutord där hen kritiserar allt från planhandlingar, planprocess samt politiken.**

Yttrandet i sin helhet finns att ta del av i kommunens diarium.

##### ***Kommentar:***

*Kommunen delar inte bedömningen att kommunfullmäktiges planuppdrag inte följs. Kommunen delar inte bedömningen att planprocessen inte följt lagstiftningens krav. För kommunen är det av stor vikt att i arbetet med detaljplanerna alltid följa den planprocess som PBL (Plan- och bygglagen) förordar.*

*Kommunen har utöver samrådsmötet även haft ett extra informationsmöte under granskningen. Något som vanligtvis inte brukar hållas i planprocessen. Dessutom har alla informationskanaler använts för att informera dels om samrådet dels om granskningen då kommunen bedömt att detaljplanen är av särskilt intresse för en bredare allmänhet. Planbeskrivningen har sedan yttrandet inkommit justerats.*

*Plankartans bestämmelser förblir intakta då hotellbyggnaden inrymmer flera funktioner i olika våningsplan. Dessa funktioner behöver därför regleras med olika bestämmelser för att förtydliga användningen och egenskaperna i varje våningsplan.*

*Redovisning av skyddsåtgärder mot stigande havsnivå redovisas i planhandlingarna. Skydd mot skyfall kommer att ske då byggnaden kommer att höjdsättas i enlighet med utredningen. Hotellbyggnaden har förskjutits i söder mot Kvickbadet om ca 4,5 meter genomgripande från den närmsta trädstammarnas mittpunkt. Avståndet har bedömts av kommunen som tillräckligt. Kommunen har i uppdrag att ta fram*

denna detaljplan. Vid planarbete försöker alltid kommunen att arbeta utifrån en helhet så långt det går. Kommunen vill påtala att planprocesser är ganska komplexa och emellanåt uppstår nya insikter och nya förutsättningar under processens gång. Detta har även skett i denna detaljplan och därför har kommunen medvetet behållit resterande delar i underliggande plan intakta för att i så lång utsträckning som möjligt uppföra de skyddsåtgärder som krävs och är nödvändiga för det planerade bögvattenskyddet. Med det sagt vill kommunen påpeka att man utgår ifrån ett helhetstänk så långt det är möjligt. Dock förekommer det även fall i stadsplaneringen då möjligheterna till helhetstänk ibland är begränsade. Kommunen vill poängtera att platsens lämplighet prövas under processens gång och detta sker alltid utifrån PBL (Plan- och bygglagen) och MB (Miljöbalken). Strandskyddsfrågan har prövats och bevakats av länsstyrelsen under processens gång. Länsstyrelsen har i sin bedömning följt kommunens bedömning att strandskyddet för denna del av planområdet kan upphävas.

Inför varje detaljplan görs en bedömning av betydande miljöpåverkan i ett tidigt skede för att komma fram till hur stor påverkan detaljplanen har på platsen.

Inför denna detaljplan har undersökningen mynnat i att planen följer gällande översiktsplan.

I och med att planen och den planerade byggnationen kommer att anpassas till framtida förväntade havsnivåer strider den inte mot några lokala eller nationella miljömål.

Planen leder inte till förändringar som är så omfattande och komplexa att en strategisk miljöbedömning behöver göras, utan konsekvenserna kan hanteras i planprocessen.

Konsulten Annordia bedömer i sin rapport att "Kommunens läge, attraktiva miljö och stora upptagningsområde inom övriga Skåne är gynnsamma för hotelletableringar generellt". Men också att hotellet i sig behöver locka besökare.

Det är därför förslaget är att bygga ett hotell i mindre skala, där antalet rum är begränsat och där det finns spa, café, restauranger och kanske mer framöver. Det gör att hotellet kommer att bli en mötesplats i sig, både för invånare och för besökare.

Kommunens samlade bedömning är att ett hamnhotell behövs och kommer att tillföra flera goda inslag i stadsrummet.

Detaljplanen har utformats på ett så flexibelt sätt som möjligt för att samtidigt kunna inrymma de funktioner som ett hamnhotell behöver. Byggrätten med generella bestämmelser tar höjd för att detaljplanen kan fungera och leva vidare en lång tid framöver.

Kommunen har gjort bedömningen att resterande frågor i yttrandet inte är detaljplanefrågor varför kommunen hänvisar till: [Hamnhotellet i Höganäs – Höganäs kommun \(hoganas.se\)](https://www.hoganas.se) där mer information kring projektet om hamnhotellet finns att tillgå.

#### PRIVATPERSON 9(2023-03-07)

Hej! Som nyinflyttad till den här vackra kommunen tycker jag att ett nytt hotell är ett fantastiskt roligt projekt! & vad jag förstår välbehövligt!

Jag tycker att ni skall högtidlighålla det som förknippas starkt med Höganäs & bygga det stilenligt, lågt, i tegel & sten, massa blommor överallt & fin konst.

Inte modernt stål & krom.

Tack för ordet

#### **Kommentar:**

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen ser mycket positivt på yttrandet och tackar för de fina förslagen.

#### PRIVATPERSON 10(2023-03-08)

##### **Granskning av kommunens förslag till användande av del av 36:2 gällande detaljplaneförslag för hotell i Höganäs hamn KS/2020/354**

Kommunen presenterar ett nytt förslag till hotell inom det aktuella området. Vi vill gärna framföra våra synpunkter:

Det planförslag vi ska ta ställning till bör omfatta hela planområdet 36:1 och 36:2. Först då blir det möjligt att bedöma hur det interfererar med befintliga vägar och tillfarter och hur nya tillfarter kan anläggas. Därvid bör beaktas båtallskapets återkommande behov av

tunga och riskfyllda transporter av stora båtar.

I detta sammanhang syns det rimligt att även inkludera 36:91 och 36:93 som ännu tycks sakna formell status. Detta kan ha konsekvenser för reglerna för strandskydd.

Eftersom det aktuella förslaget från kommunen måste ses som ett helt nytt ärende hade det varit rimligt om det presenterats som ett samrådsärende och inte endast som ett ”ärende för granskning”.

Området bör ligga under reglerna om strandskydd, vilket sker i samband med planändringen. Även om det finns formella möjligheter att kringgå dessa regler, syns oss ett sådant förfarande utgöra ett grovt övergrepp på allmänhetens intressen. Uppförande av ett hotell i hamnområdet syns oss därför allvarligt strida mot allmänhetens intresse. Enligt vår uppfattning hade området 36:2 bäst kunnat utnyttjas som ett parkområde för fritidsaktiviteter. Även om kommunen begränsar sig till området 36:2 och lämnat 36:1 till marint ändamål, finns påtaglig risk för att även detta område kommer att tas i anspråk för annat ändamål. Således är det redan nu uppenbart att man avser att den s.k. miljöstationen ska anläggas på området. Om en miljöstation ska uppfylla moderna krav kräver den relativt stor andel av ytan. Vidare förutses att båtsällskapet ska anlägga ett hus för förvaring av master. Återstoden av område 36:1 kan användas för vinteruppläggning av båtar, men täcker då knappast hälften av behovet. Plats för vinteruppläggning av övriga båtar har angetts till ”cisternområdet”, som skulle kunna disponeras i 15 år. 15 år är för den vanlige båtägaren en mycket kort tid. Vanligen äger han sin båt dubbelt så länge. Det uppstår då en betydande osäkerhet om avtalet kommer att förnyas efter 15 år. Sammanfattningsvis menar vi att ett planerat hotellbygge av det slag kommunen föreslår, inte tjänar medborgarnas intresse. Kommunen bör därför avstå och i stället använda den aktuella marken för parkändamål.

#### **Kommentar:**

*Planområdet har avgränsats från samrådet till granskningen till att enbart omfatta fastigheten Höganäs 36:2. Då planområdet har avgränsats till enbart fastigheten Höganäs 36:2 innebär det att inga nya tillfartsvägar kommer att behöva anläggas utan befintlig infrastruktur utnyttjas till dess fulla potential. Båtsällskapets återkommande behov av tunga och riskfyllda transporter av stora båtar påverkas inte av denna detaljplan. Strandskyddsfrågan har avhandlats till granskningen och inga synpunkter har inkommit från länsstyrelsen som bevakar frågan. Då detaljplanen endast krypt i sitt planområde och syftet om att planlägga för ett hotell med centrumverksamheter samt samma markanvändning kvarstår anser kommunen att förändringen inte kräver ett nytt samråd. Därmed har granskningen varit befogad. Kommunen delar inte bedömningen om att uppförandet av ett hotell medför ett grovt övergrepp på allmänhetens intressen. Idag används platsen till sin helhet enbart av båtägare och inga andra kommuninvånare. Det innebär att fastän platsen ägs av kommunen så används den redan till enbart enskilda ändamål. Kommunen är däremot övertygad om att platsen kommer att stå till förfogande för en bredare massa när platsen bebyggs med ett hotell inrymmande flera andra verksamheter. Kommunen har inga planer på att planlägga fastigheten Höganäs 36:1 utan den fastigheten förblir som den är med en gällande underliggande detaljplan. Både delar av miljöstationen som servar behovet för båtägare och masthuset för båtägares behov kan uppföras på fastigheten Höganäs 36:1 då detaljplanen tillåter det. Mycket riktigt kommer det ges båtägarna möjligheter att förvara sina båtar på ”Cisternplatsen” tack vare det avtal på 15 år som kommunen tecknat med Höganäs AB. Det finns ingenting som talar för att avtalet inte skulle kunna förlängas när tiden för det är kommen.*

#### **PRIVATPERSON 11 (2023-03-09)**

Då yttrandet är 3 sidor långt har kommunen valt att ta med en sammanfattning enligt nedan:

#### **Sammanfattning**

- Minska bygghöjden och karaktären på bygget till att passa in med övrig bebyggelse (röda lador)
- Se över trafiksituation med ökade båttransporter till och från hamnen.

- Lös parkeringsmöjligheter för att inte inskränka på befintliga verksamheter och Kvickbadet.
- Gör en analys av vindeffekten mellan huskropparna.

Yttrandet i sin helhet finns att ta del av i kommunens diarium.

**Kommentar:**

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen bedömer att förutsättningarna för hotellet har förändrats avsevärt. Både vad gäller läge och placering, skala, höjder och utformning. Detta innebär att utformning och innehåll har förändrats sedan samrådet. Byggnaden planeras inrymma drygt 80 rum. Utöver detta möjliggörs i detaljplanen till centrumverksamheter och kontor/ konferens. Tillåten nockhöjd är 10,5 meter på merparten av byggnaderna. På en mindre del, max 15% av byggnadens yta, får nockhöjden uppgå till 13 meter. Som jämförelse kan nämnas att befintlig bebyggelse i hamnområdet, de röda ladorna, till exempel "Fridas hotell" vid Restaurang Bryggan, har en höjd på 9,5 meter i nockhöjd. Planbeskrivningen har utvecklats på sid 37 med resonemang kring hur parkering ska lösas. Sommartid kommer båtuppställningsplatsen på asfaltytan att användas som den gör idag. Hotellbyggnaden löser sina egna parkeringsbehov på parkeringsgarage på markplan. Dessutom finns en stor yta så kallad "Cirkusplatsen" som idag är en grusplan som mycket väl skulle kunna utvecklas som ett parkeringsområde i framtiden om behovet uppstår. På Strandgatan som ligger i närheten av hamnområdet kan kommunen anlägga nya parkeringsplatser. Idag finns parkering endast på västra sidan om gatan. Kommunen har även en ny parkeringsnorm där kravet för parkering sänkts i centrala delar av staden. Därför har inte behovet av en parkeringsutredning uppstått. Sedan granskningen har kommunen och Höganäs AB upprättat ett avtal om parkeringsplatser på den så kallade "Cirkusplatsen". Avtalet inrymmer permanent bygglov med säsongsbaserad sommarparkering. Kommunen har gjort bedömningen att nuvarande planförslag inte kommer att påverka trafiksituationen för båttransporterna till och från hamnen. Kommunen har gjort bedömningen att en vindanalys inte är nödvändig eftersom planförslaget inte medger den typer av böjder för vindtunnlar att skapas i samt att det förbåller sig väl i böjd i förhållande till omgivande bebyggelse.

PRIVATPERSON 12(2023-11-29) INKOMMET MELLAN SAMRÅD OCH GRANSKNING

Yttrandet innehåller 10 sidor och därför har kommunen gjort en sammanfattning enligt nedan:

Hen lyfter fram allmänna klagomål kopplade till processen samt hur kommunen har skött processen. Vidare förs fram följande synpunkter i yttrandet: **Varför ett hotell i hamnen? Strandskyddet? Lokalisering av byggnader, Miljökonsekvensbeskrivning, Stigande havsnivåer, Höganäs 36:91 (De röda ladorna), kommunens informationskyldighet och nytt samråd eller omstart.**

Yttrandet i sin helhet finns att ta del av i kommunens diarium.

**Kommentar:**

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Planprocessen startas inte om utan efter samrådet har inriktningsbeslut fattats av politiken 2022-06-21 § 46 och 2022-10-25 § 58 kring det fortsatta arbetet för detaljplanen. Uppdraget fortsätter i sin nuvarande process utifrån fattat inriktningsbeslut. Strandskyddsfrågan har behandlats till granskningen och inga synpunkter har inkommit från länsstyrelsen som bevakar frågan. Kommunen vill poängtera att platsens lämplighet prövas under processens gång och detta sker alltid utifrån PBL (Plan- och bygglagen) och MB (Miljöbalken). Inför varje detaljplan görs en bedömning av betydande miljöpåverkan i ett tidigt skede för att komma fram till hur stor påverkan detaljplanen har på platsen. Inför denna detaljplan har undersökningen mynnat i att planen följer gällande översiktsplan. I och med att planen och den planerade byggnationen kommer att anpassas till framtida förväntade havsnivåer strider den inte mot några lokala eller nationella miljömål.

*Planen leder inte till förändringar som är så omfattande och komplexa att en strategisk miljöbedömning behöver göras, utan konsekvenserna kan hanteras i planprocessen.*

*Kommunen har i Bilaga 1 till planbeskrivning utvecklat alla resonemang och ställningstaganden kopplat till punkten risk för översvämning och stigande havsnivåer enligt länsstyrelsens granskningsyttrande.*

*I yttrandet förekommer det en hel del andra synpunkter som inte är kopplade till denna detaljplan då denna detaljplan enbart sträcker sig inom föreslaget planområde. Detta innebär att åtgärder som framkommer i yttrandet inte är genomförbara inom ramen för denna detaljplan.*

*För övriga frågor och funderingar i yttrandet hänvisar kommunen till:*

*[Hamnhotellet i Höganäs – Höganäs kommun \(hoganas.se\)](https://www.hoganas.se) där mer information kring projektet om hamnhotellet finns att tillgå.*

## ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAG INFÖR ANTAGANDE

Skrivelser från 22 yttranden innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Synpunkter från 12 yttranden har föranlett en omarbetning av planförslaget. Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Planbeskrivningen har justerats och förbättrats genomgripande på de ställen där tydlighet saknats.
- Justering under PLANFÖRSLAG – PLANFÖRSLAGET I SITT SAMMANHANG
- PLANFÖRSLAG – HOTELLBYGGNADEN
- PLANFÖRSLAG – FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING – FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING – ALLMÄN PLATSMARK
- PLANFÖRSLAG – FÖRESLAGEN EGENSKAPSBESTÄMMELSER – GENERELLA BESTÄMMELSER
- PLANFÖRSLAG – FÖRESLAGEN EGENSKAPSBESTÄMMELSER - BESTÄMMELSER MED BETECKNINGAR
- PLANFÖRSLAG – FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING – VÄRME
- PLANFÖRSLAG – FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING – AVFALL, ÅTERVINNINGSTATION
- PLANFÖRSLAG – FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING – BRANDPOSTER OCH RÄDDNINGSTJÄNST
- DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE – REGLER OCH TILLSTÅND
- DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE – FASTIGHETSILDNINGSÅTGÄRDER
- KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE – SERVITUT
- BILAGA 1 TILL PLANBESKRIVNING (GENOMGRIPANDE I SIN HELHET)
- PLANFÖRSLAG – HOTELLBYGGNADEN – SOLSTUDIE



## KVARSTÅENDE ERINRINGAR

Efter genomförd granskning revideras/komplettering planförslaget enligt redovisning under *Inkomna synpunkter under granskning, Ändringar av planförslag inför antagande*. Ändringarna görs i syfte att förtydliga detaljplanens läsbarhet och genomförbarhet.

### KVARSTÅENDE ERINRINGAR

#### Frågor som kommunen försökt tillgodose är följande inför antagande

- Gällande placering, skala, volym med mera.

I princip samma typer av frågor har inkommit under granskningen som under samrådet. Dock anser kommunen att när det gäller frågor kring placering av hotellet och dess skala och volym så har kommunen försökt tillgodose inkomna synpunkter vid samrådet genom den avgränsning av planområdet till enbart fastigheten Höganäs 36:2, den s.k. grusplanen. Denna ändring har även föranlett till att både volymen för hotellet samt skalan för hotellet minskat då höjder och byggytor har minskat väsentligt i granskningsförslaget.

Då en hel del av yttrandena som inkommit refererar starkt till det tidiga samrådsförslaget även under granskningen och påtalar en stor del av sina synpunkter kopplade till just samrådsförslaget samt deras egna preferenser kopplade till hamnområdet i stort är kommunens bedömning att det är svårt att i sin helhet avgöra vilka exakta frågor som inte blivit tillgodosedda eller vilka sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Därmed hänvisar kommunen till kommunens hemsida om hamnhotellet där det går att ta del av uppdaterad information samt få svar på de allra vanligaste frågorna som framkommit fram till granskningstidens slut.

Höganäs hamnhotell

[Hamnhotellet i Höganäs – Höganäs kommun \(hoganas.se\)](https://www.hoganas.se/hamnhotellet-i-hoganas)