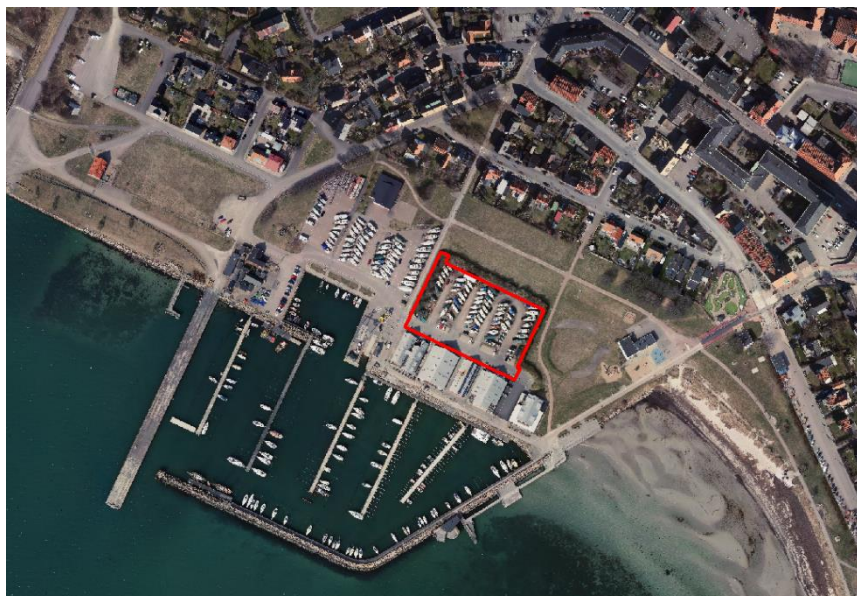


KS/2020/354

► **Bilaga 1 till PLANBESKRIVNING**
DETALJPLAN FÖR
DEL AV HÖGANÄS 36:1 OCH 36:2
HAMNHOTELLET
HÖGANÄS

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Aktuellt planområde inritat med röd linje.

ANTAGANDEHANDLING, 2023-05-04



**HÖGANÄS
KOMMUN**

SKYDD MOT STIGANDE HAVSNIVÅER

BEBYGGELSEN BAKOM HOTELLET PÅ HÖGANÄS 36:2

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

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

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

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKYDD MOT STIGANDE HAV

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



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

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



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

Utredningen om skydd mot stigande hav som kommunen tagit fram tar upp tre olika lägen som går att implementera högvattenskyddet på. Dessa visas ovan i bild. Kommunen har i valet av läge och sträcka utgått ifrån läge 3 som är ett större område som till stor del är grönområde. Den plats där hotellet

ska ligga ingår i detta område. Dessutom har kommunen valt delar av läge och sträcka 2 för att även erbjuda bebyggelsen väster om planområdet skydd mot höga vattenstånd.

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

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

Tabell över de havsnivåer som studien utgår från.

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

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

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

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

Kommunen har därför med stöd i utredningen bestämt att redan i samrådet pröva ett översvämningsskydd som ligger i det rosa området vilket innebär

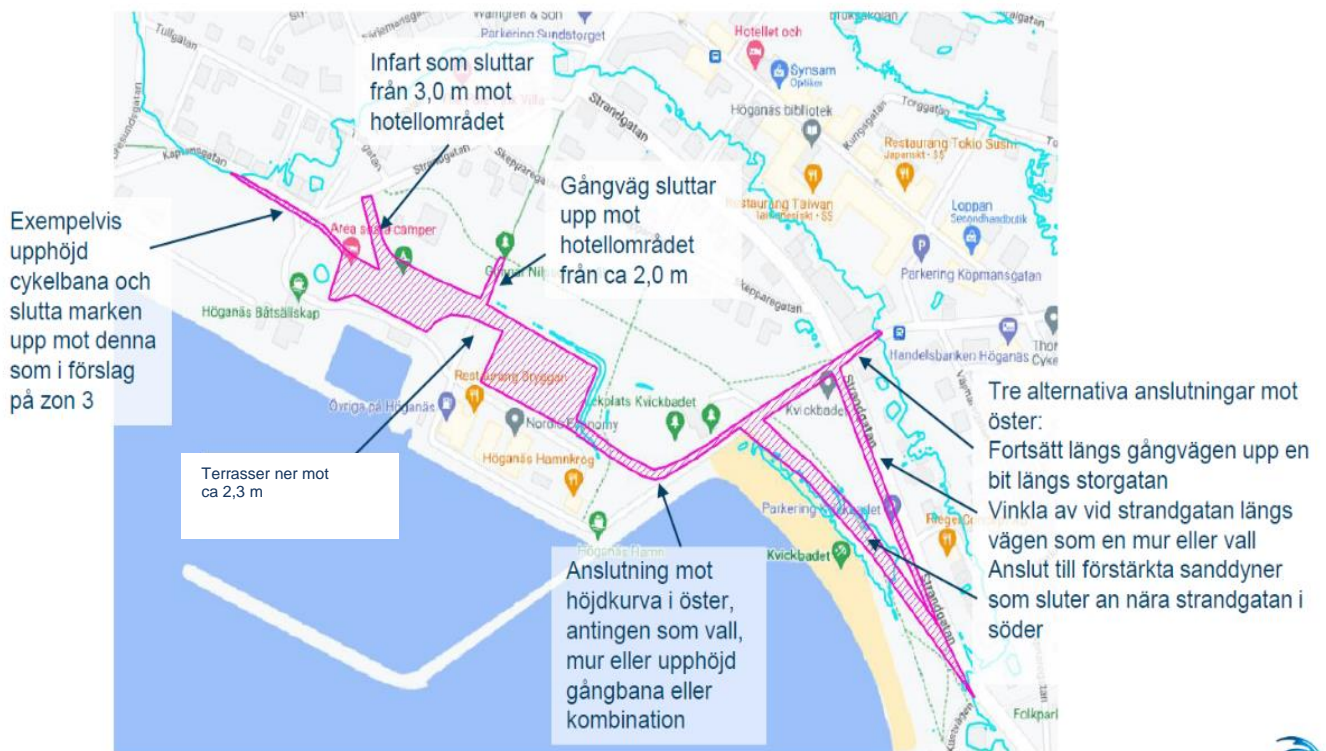
att de befintliga byggnaderna i hamnen lämnas utanför skyddet. Detta då det finns andra möjligheter att skydda dem och utredningen ger exempel på det.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR VID SKYFALL

I dagsläget finns ingen risk för översvämningar vid skyfall i hamnområdet, eftersom dagvattnet (regnvattnet) kan rinna ner i havet. Om det byggs vallar, murar eller liknande för att skydda området mot havets översvämningar innebär det att dagvatten kan stängas inne i området. Därför måste någon form av fördröjning av dagvatten åstadkommas. Det skulle till exempel kunna vara en svagt skålad grönyta, som i vanliga fall utnyttjas som grönområde. Plats för fördröjning finns i grönområdet norr och öster om planområdet. Ytterligare förslag på lösning ges längre ner i denna bilaga på sid 15-16.

UTFORMNING AV SKYDD MOT STIGANDE HAV

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



© DHI



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

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

Då hotellbyggnaden är tänkt att ha en livslängd på åtminstone 100 år framåt i tiden är det bestämt att byggnadens delar och grundläggning ska uppföras så att de tål framtida översvämningar.

Vid ett eventuellt inträffande av ett värsta scenario där havsnivån stiger så att de funktioner som planeras i byggnadens markplan/bottenplan som hör till hotellet, inte längre kan ligga på nuvarande färdigt golvhöjd på +2,7 m.ö.h. RH 2000 flyttas de upp på våningsplan 1 som ligger på +6,0 m.ö.h. RH 2000. Detta gäller bland annat receptionen, baren och restaurangen men även spaanläggningen och maskinrummet som i nuläget bedöms kunna ligga kvar på ursprunglig nivå. Detta scenario innebär att hela nedre markplan/bottenplan fylls igen med betong mot gatan och hotellbyggnaden fungerar då som en del i resterande översvämningsskydd längs hela kuststräckan.

ÄNDRAD PLACERING AV HOTELLET

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

Som ett led i att ytterligare förtydliga kommunens viljor och intentioner med utvecklingen av hamnområdet efter länsstyrelsens granskningsyttrande har bilaga 1 till planbeskrivning kompletterats med nedanstående tillägg. Denna del i bilagan är tänkt att förtydliga de skyddsåtgärder som föreslagits i utredningen *Höganäs högvattenskydd – Skydd mot stigande hav 2022-09-05 och DHI Bilaga_RCP8.5 2022-12-01*. Störst fokus har lagts vid tidshorisonten år 2150 då denna i utredningen bedömdes som mest rimlig för detaljplanen för de nya hotellbyggnaderna. Åtgärderna är tänkta att ske i enlighet med rekommendationerna i ovannämnda utredning. Detta för att säkra planområdet, befintlig bebyggelse och omgivande bebyggelse mot framtida översvämningar till följd av framtida höga vattenstånd.

HOTELLET SOM EN DEL AV SKYDD SOMRÅDET

Redan efter samrådet har hotellets utformning omarbetats och ligger numera 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 äger och har rådighet över. Skyddsåtgärder utanför aktuellt planområde påverkar inte skyddet för hotellbyggnaden (planerad markanvändning) och behöver därför inte

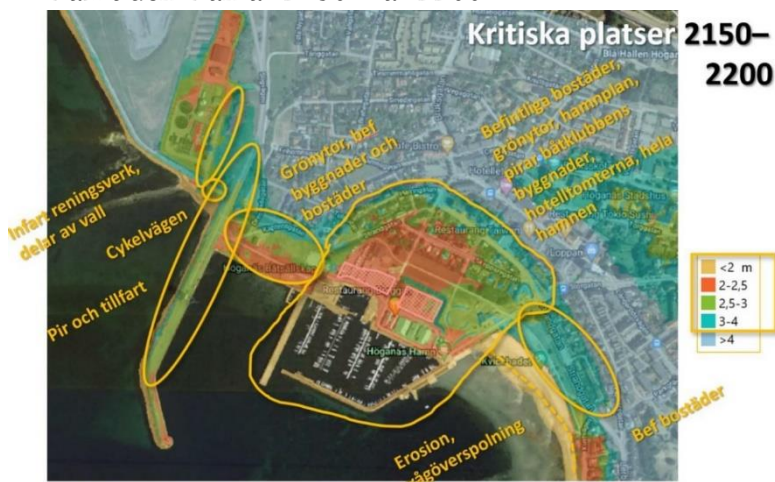
regleras i aktuell detaljplan, vilket förtydligas längre ner i bilagan. Denna detaljplan reglerar hur hotellet skyddas mot framtida höga havsnivåer och säkerställer att hotellbyggnaden även är en del av framtida skyddsåtgärder längs hela kuststräckan.

Inför antagandet av detaljplanen har kommunen justerat, kompletterat och förtydligat handlingarna. Fler bestämmelser har lagts till på plankartan och beskrivits i planbeskrivningen som både skyddar hotellet med den del av skyddsmuren som passerar planområdet och möjliggör för att sluta in hela fasaden på markplan från 2,7 m.ö.h RH 2000 till +6,0 m.ö.h RH2000 om det uppstår ett värsta scenario i framtiden. Detta ger möjlighet att stuva om de funktioner som hotellet fortfarande behöver till de övre våningsplanen.

SKYDDSMUREN SOM SKYDD MOT STIGANDE HAV

Kommunen har sedan granskningen och länsstyrelsens granskningsyttrande gjort ytterligare en intern utredning och platsinventering av det område som högvattenskyddet ska byggas inom. En inventering, av det område som innefattar den skyddsmur som kommunen tänker bygga mot höga havsvattenstånd, har gjorts. Omfattningen av inventeringen har fastställts med hjälp av tidigare utförd och ovannämnd utredning med tillhörande bilaga.

Sträckningen av skyddsmuren är baserat på nedanstående kritiska platser i framtiden från år 2150 – år 2200.



Kartbilden visar kritiska områden år 2150–2200 med en extrem stormnivå på 3,5 – 4 m.

SKYDDSMURENS STRÄCKNING OCH UTFORMNING

Skyddsmuren sträcker sig från södra delen av Kvickbadet i söder, och börjar i höjd med den befintliga bunkern på Kustvägen. Vidare sträcker sig muren i norrgående riktning, från Kustvägen mot Strandgatan och längs med parkeringsplatserna, mot den så kallade Kvickkiosken. Vid korsningen Strandgatan - Storgatan fortsätter muren till vänster och följer Storgatans förlängning ner mot den så kallade "Strandpromenaden" för att sen vika av mot Småbåtshamnen och ansluta till planområdets sydvästra del.

Skyddsmuren fortsätter även ytterligare västerut mot "Hamnpromenaden"

och rundar den befintliga bebyggelsen ”de röda ladorna” med glasräcken längs med verksamheternas uteserveringar. Sedan rundas verksamheterna av skyddsmuren vid restaurang ”Bryggan” för att länkas samman med den del av skyddsmuren som löpt längs med Småbåtshamnen och hotellets nordvästra fasaddel. Muren fortsätter vidare längs med promenadstråket mot Cirkusplatsen och följer gc- vägen längs Kaptensgatan för att vika in mot Tullhusets entré. Tullhuset, liksom byggnaderna på Hamnpromenaden, skyddas med glasräcken som ansluter till skyddsmuren. I nästa sträcka fortsätter skyddsmuren i nordvästlig riktning mot Reningsverket och avtar slutligen norr om infarten till verket i befintlig höjd om +3,6 m.ö.h. RH 2000.



Illustrationskarta över skyddsmurens utsträckning (i ljusgrått) med terrängpunkter i rött. Underliggande blått lager indikerar kommunägda fastigheter i området. Skyddsmuren kommer genomgripande att variera på en höjd mellan 0,5 meter och 1,3 meter över befintlig marknivå vid slutlig höjd år 2150. I södra delen, Läge B – Dansbanan vid Fortet och Kvickbadets södra entré där skyddsmuren ansluter till en höjd på +3,5 m.ö.h. RH 2000. I nordvästliga delen, Läge I – Reningsverket där skyddsmuren ansluter till en höjd på +3,6 m.ö.h. RH 2000.



Ortofoto med höjdkurvor över hamnområdet med omgivningar. De röda kryssen indikerar de höjdkurvor i sydlig och nordvästlig riktning som skyddsmuren ska ansluta till. De orangea bokstäverna indikerar de tagna lägesbilderna i bildkollaget nedan.

Kommunen har inför fortsatt arbete med skyddsmuren utgått från att den ska klara översvämningar upp till +3,5 meter över havet RH 2000. För att göra detta har det krävts att skyddet ansluts till ovanstående höjdkurvor markerade med röda kryss på ortofoto. De röda kryssen på kartan indikerar höjdkurvor på +3,5 m.ö.h RH 2000. Detta har gjorts i enlighet med tidigare framtagna utredning kring stigande havsnivåer och högvattenskydd.

Skyddsmuren som kommunen valt att genomföra kommer sträcka sig enligt nedanstående skiss där muren har anpassats till den befintliga terräng och de höjdkurvor som idag finns på platsen. Detta gör att muren kommer att variera i höjd från exempelvis 0,5 meter till 1,4 meter i höjd beroende på var i sträckans placering den ska byggas. Murkrön hamnar då på minst +3,5 m.ö.h. RH 2000. Längs med skyddsmurens placering finns det ett antal öppningar som behövs tas hänsyn till då dessa indikerar ”öppningar” för bland annat verksamheters in- och utfarter, verksamheters parkeringar, vägkorsningar, gc-väggkorsningar med mera. Dessa utrymmen, här kallat ”öppningar” behöver säkras tillfälligt genom exempelvis sandsäckar eller andra tillfälliga lösningar för att på så vis integreras i den fysiska skyddsmuren vid behov. Idag förekommer det även andra alternativ till sandsäckar såsom Fill up flood barriers som används flitigt i urbana miljöer i Europa och kan integreras fint i gaturummet, hydrosäckar och andra alternativ som även skyddar mot släckvatten och även skyddar mot skumvätskor, kemikalier och petroleum. Därmed är det möjligt för kommunen att i framtiden välja det tillfälliga skyddet i dessa ”öppningar” utifrån både form, funktion och estetik. Kommunen är samtidigt mån om att utformningen ska vara tilltalande och att skyddsmuren även ska fungera som ett attraktivt inslag i gatumiljön. Skyddet ska utformas så att det passar in på platsen och tillför kvaliteter. Till exempel kan sittplatser anordnas på skyddsmuren.

Nedan följer ett kollage av bilder på utvalda platser längs med skyddsmurens tänkta utsträckning för att tydligare illustrera sträckan.

Skyddsmuren kommer genomgripande att variera på en höjd mellan 0,5 meter och 1,3 meter över befintlig marknivå vid slutlig höjd år 2150.



Läge A – Eventuell förlängning av skyddsmur söderut där skyddsmuren ansluter till befintliga höjder mellan + 2,1 och +2,3 m.ö.h. RH 2000. Detta innebär en mur från befintlig marknivå till en höjd på ca 1,4–1,2 meter år 2150.



Läge B – Dansbanan vid Fortet och Krickbadets södra entré där skyddsmuren ansluter till befintliga höjder mellan +2,7 och +3,3 m.ö.h. RH 2000. Detta innebär en mur från befintlig marknivå till en höjd på ca 0,8–0,5 meter år 2150.



Läge C – Skyddsmuren fortsätter här längs med parkeringarna i norrgående riktning mot Kvickbadets huvudentré och ansluter till en befintlig höjd på +3,0 m.ö.h. RH 2000. Detta innebär en mur från befintlig marknivå till en höjd på ca 0,5 meter år 2150.



Läge D – Strandpromenaden, Kvickkiosken och norra entrén till Kvickbadet. Här ansluter skyddsmuren till befintliga höjder mellan +2,3 och +2,8 m.ö.h. RH 2000. Detta innebär en mur från befintlig marknivå till en höjd på ca 1 meter år 2150.



Läge E – Glasrücken genom Hammpromenaden. Här ansluter skyddsräckena till befintliga höjder mellan +2,0 och 2,3 m.ö.h. RH 2000. Detta innebär en mur från befintlig marknivå till en höjd på ca 1,2 meter år 2150.



Läge F – Hotellet med omgivningar. Här ansluter skyddsmuren till befintliga höjder mellan +2,4 och +2,1 m.ö.h. RH 2000. Detta innebär en mur från befintlig marknivå till en höjd på ca 1,1–1,3 meter år 2150.



Läge G – Hamnplan. Här ansluter skyddsmuren till befintliga höjder mellan +2,1 och +2,2 m.ö.h. RH 2000. Detta innebär en mur från befintlig marknivå till en höjd på ca 1,4–1,3 meter år 2150.



Läge H – Cirkusplatsen – Kaptensgatan. Här ansluter skyddsmuren mellan +2,2 och +3,0 m.ö.h. RH 2000. Detta innebär en mur från befintlig marknivå till en höjd på ca 1,3–0,5 meter år 2150.



Läge I – Kaptensgatan – Tullhuset. Här ansluter skyddsmuren till befintliga höjder mellan +2,5 och +3,0 m.ö.b. RH 2000. Detta innebär en mur från befintlig marknivå till en höjd mellan 0,5 – 1,1 meter år 2150.



Läge J – Tullhuset från havet. Här omsluter skyddsräckena Tullhuset och ansluter på båda sidorna till skyddsmuren till befintliga höjder mellan +2,2 och 2,4 m.ö.b. RH 2000. Detta innebär en mur från befintlig marknivå till en höjd mellan 1,2 och 1,4 meter år 2150.

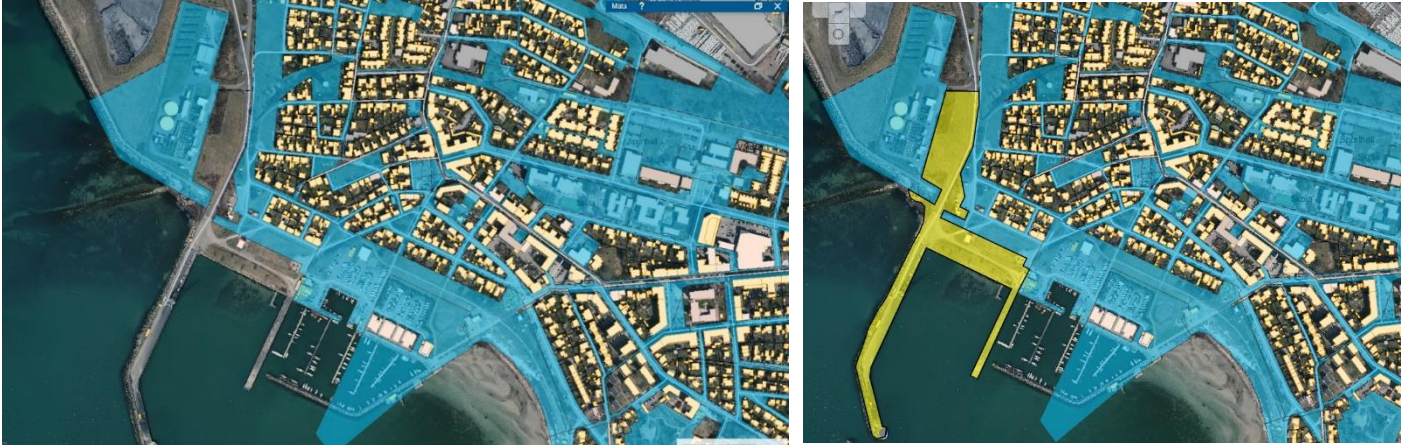


Läge K – Reningsverket. Här ansluter skyddsmuren till befintliga höjder mellan +2,4 och +3,6 m.ö.b. RH 2000. Detta innebär en mur från befintlig marknivå till en höjd på ca 1,2 – 0,5 meter år 2150.

Ovanstående beskrivning av inventeringen grundar sig i ovannämnda utredning med tillhörande bilaga som gjorts och de höjdkurvor som utredningen kommit fram till att skyddsmuren behöver ansluta till för att utgöra ett fullgott skydd mot höga havsvattenstånd. Genom att välja beskriven placering av högvattenskyddet skyddar kommunen även fastigheterna Höganäs 36:93, Höganäs 36:91 och Höganäs 35:1. Fastigheterna Höganäs 36:93 och Höganäs 36:91 kommer att få ett tillfälligt skydd i form av skyddsräcken av härdat glas eller dylikt. Det ska även tilläggas att två kulturhistoriska byggnader kommer att skyddas tack vare skyddsmurens sträckning. Båda dessa byggnader inryms inom fastigheten Höganäs 35:1 och är även utpekade i Höganäs kommuns kulturmiljöwebb.

KOMMUNÄGDA FASTIGHETER OCH KOMMUNENS RÅDIGHET ÖVER MARKEN

Kommunen äger stora delar av hamnområdet i Höganäs hamn där högvattenskyddet är tänkt att placeras nedan markerat i blått. Detta underlättar självfallet hela arbetet med skyddet. De delar som inte ägs av kommunen i området där skyddet ska placeras är ägda av privata fastighetsägare, nedan markerat i gult.



Blåmarkerade fastigheter ägs av Höganäs kommun. Gulmarkerad fastighet ägs av Höganäs AB.

Den gulmarkerade fastigheten ägs av Höganäs AB och kommunens avsikt är att i dialog med Höganäs AB placera skyddet så att det skyddar, skyddsvärda delar av deras fastighet såsom Tullhuset och som tidigare redovisat, planeras att skyddas med glasräcken.

Nedan följer en planmosaik på de gällande detaljplaner över området som skyddsmuren kommer sträcka sig inom. Eftersom kommunen redan har detaljplanelagd mark där skyddsmuren ska placeras har det aldrig varit en fråga om att planlägga marken på nytt. Kommunen är medveten om att en mindre del av skyddsmurens sträckning kommer att hamna på prickad mark men åtgärden är nödvändig med tanke på stigande havsnivåer och extrema händelser som kan uppstå i framtiden. Inför framtagandet av denna detaljplan med tillhörande bilaga har bygglovsavdelningen varit involverade och har kännedom om underliggande detaljplaner i längs hela kuststräckan. Därmed anser kommunen att det är av väsentligt allmänt intresse att tillgodose denna åtgärd.



Gällande detaljplaner med sträckan från Fortet och Krickbadets södra entré till Hamnplan.



Gällande detaljplaner med sträckan från Hamnplan till Reningsverket.

HOTELLBYGGNADEN – SAMHÄLLSFUNKTIONER AV MINDRE VIKT

Hotellbyggnaden är en kommersiell byggnad som inte inrymmer några samhällsviktiga funktioner. Detta innebär att kommunen bedömer att byggnaden hamnar inom Boverkets kategori *samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt*. Kategorin innebär att samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt kan lokaliseras till områden med måttlig sannolikhet för översvämning. Kategorin inrymmer bland annat, villor, restauranger, vägar och byggnader som inte är av avgörande samhällsviktig karaktär. Inom denna kategori bör den årliga sannolikheten för översvämning inte överstiga 1/200 enligt boverket. För att detta ska vara möjligt behöver effekten av klimatförändringar under byggnadens livslängd beaktas. Kommunens bedömning är att man har tagit hänsyn till detta tack vare de skyddsåtgärder och nedanstående bestämmelser som kommunen kompletterat detaljplanen med.

Hotellbyggnaden kommer att ha en färdigt golvhöjd på 2,7 meter. Det innebär att den byggnadsdel som vertikalt sträcker sig från +2,7 meter RH2000 till +6,0 RH2000 och som inrymmer hela markplanet/bottenplanet behöver skyddas från framtida översvämningsscenario. Denna byggnadsdel kommer enbart inrymma de delar av hotellet som inte innebär övernattnings, alltså reception, bar, restaurang, mindre butiker, spa och garagedel. För att skydda denna del har kommunen valt att införa bestämmelsen om att skydda den del av hotellbyggnaden mellan +2,7 meter RH2000 till +6,0 RH2000, alltså hela markplanet/bottenplanet. Detta görs genom

egenskapsbestämmelsen b_4 – *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 säkerställer att hotellbyggnaden med sitt fasadskydd blir en del av den tänkta skyddsmuren vid höga vattenstånd när dessa kan inträffa i framtiden. Dessutom skyddas även hotellbyggnaden av den tillkomna skyddsmuren framför byggnaden med den tillkommande bestämmelsen *Skyddsmur₁ – Skyddsmur mot stigande havsnivå ska byggas vid risk för högt vattenstånd.* Tillkommer gör även bestämmelsen m_1 – *Evakueringsmöjlighet ska finnas bort från byggnadskroppen mot nordöst om planområdet och ska ske genom anslutningar till befintliga räddningsvägar.* Dessa lösningar innebär att hotellet i praktiken får dubbla skydd från risken från översvämning från stigande hav och människors evakueringsmöjlighet säkras vid extrema händelser i framtiden.

KOMMUNENS BEDÖMNING AV RISKEN OCH KONSEKVENSERNA AV HÖGA HAVSVATTENSTÅND

Räddningstjänstens naturliga väg idag är att köra på Strandgatan ner till hamnen genom Småbåtshamnen och planområdet samt den befintliga bebyggelse som finns där idag vid händelser som föranleder räddningsinsatser.

För att planområdet ska klara av att hantera den översvämningsrisk som kan uppstå till följd av höga havsvattenstånd är det viktigt att säkerställa tillgängligheten till och från planområdet.

Räddningstjänsten tillsammans med ambulans, polis, renhållningsfordon och fordon för olika varor måste ha tillgång till minst en tillträdesväg/räddningsväg till fastigheten med plats för att parkera och vända. Normalt har räddningstjänsten angreppsväg vid receptionen där centralapparat för brandlarm finns och personal från hotellet möter upp för att informera räddningstjänsten om var och vad som hänt. Räddningstjänstens fordon har en markfrigång på ca 40 cm innan motordelar, elsystem och annan elektronik kan störas ut av vatten så det är av stor vikt att denna väg skyddas. På grund av denna speciella situation och läge för denna fastighet (hotell) kommer räddningstjänsten troligtvis att kräva att hotellet skall vara vattensprinklat (i bygglovsskedet) för säkerhet och att det kan ta längre tid för räddningstjänsten att ankomma till objektet och utföra ett räddningsarbete. Det är också viktigt att utrymningsmöjligheterna för de boende och personal är genomtänkta så att alla kan utrymma för egen del på ett säkert sätt till säker plats. Idag finns det tillgängliga vägar genom befintlig gc väg från Strandgatans förlängning som ligger på +2,7 och som i dagsläget inte blir föremål för extrema händelser vid 100 år regn. Om behov finns för att klara framtida havsvattennivåer får räddningsvägarna höjas upp så att framkomligheten till planområdet kan garanteras även i framtiden.

Att beakta är också insats/angreppsvägar till hamnhotellet och kommunikationsytor för räddningsarbete vid händelser för brandpersonal beroende på var kustskydd/barriär placeras. Eventuella varningssystem och maskinella barriärer är också att beakta i området. Det är också viktigt att göra brandvatten i form av brandposter som idag ligger under marknivå i området tillgängliga vid stigande havsnivåer/översvämningar. Dessa kan höjas upp och fästas i fasad eller på annat

sätt som att lägga dessa utanför kustskydd/barriär så de blir tillgängliga vid räddningsinsats, som sagt beroende på var kustskyddet placeras.

Kommunen är medveten om att vid stigande havsnivåer eller andra extrema händelser i kustnära lägen riskerar alla fastighetsägare att drabbas. Hänsyn behöver givetvis tas till detta vid all framtida kustnära planering. Därför menar kommunen att det finns skäliga grunder till att även privata fastighetsägare såsom Höganäs AB är intresserade av att lösa dessa frågor då dessa kan medföra stora negativa konsekvenser för deras fastigheter. Om Höganäs AB efter dialog motsätter sig denna lösning för framtiden går det naturligtvis att låta bli. Kommunen kommer då enbart uppföra den tilltänkta skyddsmuren på sina fastigheter och utesluta skyddet av Tullhuset.

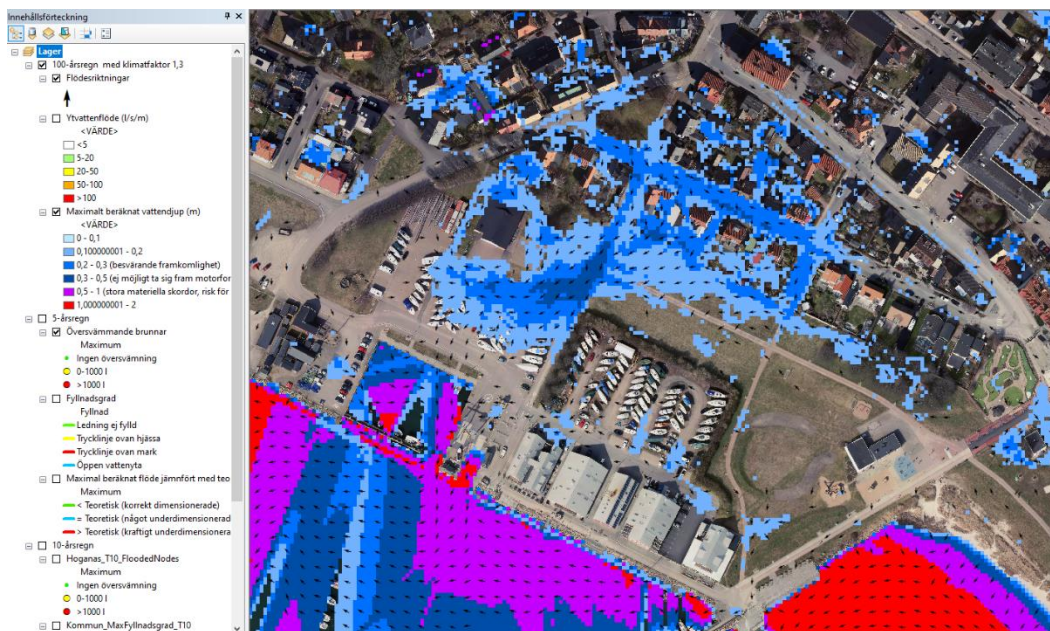
Kommunen kommer när det blir aktuellt att vidare undersöka hur skyddet ska utformas rent tekniskt samt undersöka möjligheterna till finansiering, antingen genom skattemedel eller andra finansieringssätt bygga skyddsmuren. Då skyddsmuren kommer att byggas ut och byggas på succesivt bedömer kommunen att det finns tid och möjlighet för noggrann planering och genomförande. Både tekniskt, estetiskt och ekonomiskt.

Sammanfattningsvis bedöms aktuellt planförslag, med planbestämmelser, säkerställa skydd mot översvämning för planerad bebyggelse. Föreslagen markanvändning bedöms därför som lämplig. Aktuellt planförslag hindrar inte för framtida skyddsåtgärder längs kuststräckan. Föreslagna skyddsåtgärder i aktuell detaljplan samt föreslagen bebyggelse är i sig ett första steg i skyddsåtgärd mot översvämningsrisk längs kusten.

INLANDSISAR

Länsstyrelsen har i sitt yttrande även påpekat att kommunen behöver ta hänsyn till de osäkerheter som finns vad gäller den fysiska responsen för inlandsisar och hänvisat till IPCC:s senaste rapport. Kommunen kommer naturligtvis att beakta detta även om osäkerheterna kring hur höga nivåer smältande inlandsisar kan leda till i framtiden kvarstår. I slutändan är det våra utsläpp av växthusgaser som avgör hur stor den globala uppvärmningen och därmed även havsnivåhöjningen blir.

INSTÄNGD LÅGPUNKT INOM SKYDDSMUREN OCH BEFINTLIG BEBYGGELSE



Kartbilden visar ansamlingar av ett 100 års regn med klimatfaktor 1,3. Med skyddsmuren som tillkommer vid år 2150 bidrar det till att havsvattnet hindras från att påverka den volym som finns tillgänglig för att ta hand om skyfallet. Med tanke på att denna situation kan uppstå är kommunen medveten om att åtgärder kommer att behöva vidtas för att hantera fördröjningen och avledningen av skyfallsregnet. Detta kan möjliggöras tack vare att kommunen äger och har rådighet över marken. Översiktliga beräkningar visar att det finns plats att fördröja de vattenvolymer som kan komma att uppstå.

Denna lågpunkt har även utredningen om stigande hav pekat ut där det framkommer att det finns en instängd lågpunkt på 1,9 m (se skiss nedan) där gångstråken korsar varandra bakom planerad hotellbyggnad (och som skulle fyllas vid havsnivåer på 2,3 m). Denna plats kommer kommunen att arbeta vidare med för



att skapa den tillräckliga yta som den erforderliga volymen kräver för hanteringen av skyfallet. Avledning kan ske genom pumpning av skyfallsvattnet vid utloppen längre västerut. Arbetet kommer att utgå ifrån Tyréns utredning.

Sammanfattningsvis kan sägas att denna bilaga har utvecklat följande delar:

- **Hotellet som en del av skyddsområdet**
- **Skyddsmuren som skydd mot stigande hav**
- **Skyddsmurens sträckning**
- **Kommunägda fastigheter och kommunens rådigheter över marken**
- **Hotellbyggnaden – Samhällsfunktioner av mindre vikt**
- **Kommunens bedömning av risken och konsekvenserna av höga vattenstånd**
- **Inlandsisar**
- **Instängd lågpunkt inom skyddsmuren och befintlig bebyggelse**

Ovannämnda delar berör det länsstyrelsen tagit upp i sitt yttrande.