

KS/2020/354

▶ **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

DETALJPLAN FÖR

**DEL AV HÖGANÄS 36:2 I
HÖGANÄS**

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2023-05-04

ANTAGANDEHANDLING



**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.

PLANSAMRÅD

Plansamråd genomfördes från den 4 april till den 8 maj 2022. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad, kommunens hemsida den 29 mars 2022 samt annonsering på kommunens anslagstavla.

Samrådsmöte hölls den 20 april 2022 klockan 17.00. Samt ett digitalt den 25 april kl. 18:00. Sammanlagt deltog över ett hundratal personer och 4 tjänstemän Karin Stenholm, planarkitekt och ansvarig handläggare, Eva- Marianne Nilsson, projektledare, Jacob von Post, Samhällsbyggnadschef, Anna Nilsson, Näringslivschef från kommunen.

Vid mötet redogjordes planprocessen och planförslaget presenterades. Frågor och synpunkter under samrådsmötet handlade bland annat om:

- Skala/omfattning/utbredning
- Hamnlogistiska frågor/båtuppställning mm.
- Gestaltning/stadsbyggnad/omgivningspåverkan/detaljplanens avgränsning
- Trafik/parkering/återvinningsstation/buller
- Centrum eller besöksnäring? Enskilt eller allmänt intresse. Tillgänglighet, ägandeskap till området. Hamnområdets funktion och innehåll samt planens syfte.

Kommentar:

Då synpunkterna har varit många har kommunen därför i denna samrådsredogörelse sammanställt ovanstående synpunkter i en matris som kommer att följa med denna handling som en bilaga.

► INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 157 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 följande fall har samrådsyttrandena varit många med synpunkter som berör många olika områden. För att kunna presentera och bemöta synpunkterna på ett enkelt sätt utan att behöva repetera samma synpunkt och svar flera gånger om, har de inkomna synpunkterna kategoriserats. Ansvariga handläggare har sammanställt en kortare version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna och placerat dem i olika kategorier. Samtliga yttranden kan läsas i sin helhet i kommunens diarium.

MYNDIGHETER

LANTMÄTERIET (2022-04-20)

Förtydliganden i planbeskrivningen avseende befintliga planer. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen.

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga eller behålla några underjordiska ledningar inom den aktuella kvarterensmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en [rapport från Boverket](#) finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) istället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen har kompletterat planbeskrivningen på sidan 7 i avsnittet Planer och förordnanden där konsekvenserna av planläggningen framgår. Då förutsättningarna har förändrats sedan samrådet när det gäller både läge och placering så bedömer kommunen att hänsyn inte behövs tas till befintliga underjordiska ledningar i det tidigare (u-området) som varit på samråd. Frågan hanteras alltså inte längre vidare i processen för denna detaljplan. Kommunen har kompletterat planbeskrivningen på sidan 3 där det framgår enligt vilka föreskrifter detaljplanen är framtagen.

NSR (2022-05-05)

Önskar ett förtydligande i planen var renhållningsfordonen ska köra, vända och de olika stoppställena där avfall ska hämtas. Planen beskriver en viktig koppling för biltrafiken (sid 31), ska renhållningsfordonet också köra på denna? Om så är fallet är det viktigt att det anordnas en vändzon.

NSR vill att det i planen **förtydligas** hur hämtning av avfall hos befintliga verksamheter i hamnområdet ska ske om planen antas. Vägen som används idag kommer bli ett promenadstråk och där kör vi inte med våra stora renhållningsfordon. Idag används även befintlig båtuppställningsplats när renhållningsfordonet ska vända.

Där det nya torget är planerat finns det idag en återvinningsstation för hamnen. Innan denna flyttas måste en ny plats för avfallshanteringen finnas för att säkerställa att hamnen kan kasta sitt avfall. I planen beskrivs att den nya platsen troligen är vid båt/parkeringen. NSR vill **poängtera** att detta

inte är en bra placering eftersom det medför att långa gångvägar från hamnen. Risker är stora att avfallet hamnar på fel ställe.

Det är viktigt att besökare till gästhamnen kan slänga sitt avfall rätt. Den nya båtuppställningsplatsen är en vinterförvaring för båtarna och långt från hamnen, risken är stor att besökare inte kommer gå dit för att kasta sitt avfall.

Idag tömmer vi container ner i hamnen. NSR vill **tydliggöra** att hämtningskriterierna i renhållningsordningen för Höganäs kommun är olika för container och för kärl, samma gäller hämtningsplatsens utformning. Viktigt att måtten i renhållningsordningen följs för att säkerställa att hämtning kan ske.

NSR vill att det i planen **tydliggörs** hur citylogistiken ska se ut för att säkerställa att det inte är några risker för människor som vistas i området eller för de som framför fordonen i området. I undersökningen om betydande miljöpåverkan står det att planen har en negativ måttlig miljöpåverkan gällande transporter och avfallshantering. NSR **anser** att avfallshanteringen och transporter påverkas i större utsträckning. Genom hotell och centrumverksamhet kommer avfallsmängderna för kommunalt avfall öka, transporter för att hämta verksamhetsavfall ökar samtidigt som andra transporter av varuleveranser ökar. Detta innebär att det kommer vara mycket tung trafik i ett område med mycket gång och cykelvägar.

Det bör även stå med i detaljplanen att avfallsutrymmena inte ska placeras så att backning förekommer. Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen har kompletterat planbeskrivningen på sidan 41 och utvecklat sitt resonemang och förslag på lösningar för att hantera anfallsfrågan på bästa sätt. Kommunen är tacksam för NSR:s råd kopplat till utvecklingen av detaljplanen.

POSTNORD (2022-04-26) har inget att erinra.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat att PostNord inte har någon erinran på detaljplanen.

LÄNSSTYRELSEN (2022-05-06)

Risk för översvämning

Bebyggelse ska enligt PBL lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för bl. a. översvämningar. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget i nuläget inte visar att arken är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning.

Enligt Boverkets tillsynsvägledning avseende översvämningssrisker bör ny sammanhållen bebyggelse, större riskobjekt eller bebyggelse med samhällsviktig verksamhet lokaliseras över beräknad högsta nivå för sjöar och hav eller nivån för beräknat högsta flöde i vattendrag. Vidare anger Boverket att effekten av ett förändrat klimat under bebyggelsen förväntade livslängd behöver beaktas.

Länsstyrelsen noterar att planområdet är beläget på nivåer som är lägre än de nivåer som kan uppkomma till följd av översvämning från havet vid klimatscenario RCP 8.5 kombinerat med nivåer för tillfälligt förekommande havsvattenstånd i ett hundraårsperspektiv. Uppskattade nivåer med utgångspunkt från klimatscenario RCP 8.5 (övre percentil) kombinerat med högsta beräknade havsvattenstånd (SMHI 2017) är ca 3,3 m år 2100 och drygt 4 m år 2150 i anslutning till Höganäs.

Skyddsfunktion mot stigande havsnivå

I planförslaget sker reglering genom att lägsta höjd för färdigt golv i bostäder bestäms till 3,7 meter samt att grundläggningen ska vara vattentät. Sammantaget innebär regleringar att kommunen tar höjd för händelser som enligt ovannämnda kriterier i Boverkets tillsynsvägledning kan inträffa strax efter år 2100. Då Länsstyrelsen menar att bebyggelsens förväntade livslängd är längre än så bedömer Länsstyrelsen att planförslaget inte säkerställer att bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet. Då det finns stora osäkerheter kring hur mycket havets medelvattennivå kan stiga bör planförslaget utformas så att det finns en flexibilitet att genomföra skyddsåtgärder som tar höjd för högre nivåer än 3,7 meter. För att visa att marken är lämpad för bebyggelse med hänsyn till risken för översvämning behöver kommunen säkerställa markarealer på plankartan för skyddsåtgärder som tar höjd för högre vattennivåer än 3,7 meter. Arealer för att kunna hantera dagvatten i ett förändrat klimat förutsätts ingå som en del av skyddsåtgärderna. För att säkerställa att framtida skyddsåtgärder genomförs är det lämpligt att markarealer för skydd reserveras på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Strandskydd

Länsstyrelsen ser inte att särskilt skäl enligt 7 kap. 18c § 6 p. MB föreligger för att upphäva strandskydd inom planområdet, men att särskilt skäl enligt 7 kap. 18c § 5 p. MB kan föreligga. Länsstyrelsen invänder inte mot att strandskydd upphävs inom planområdet i enlighet med samrådsunderlaget.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

I den för planförslaget framtagna markundersökningen framgår att det finns föroreningar inom planområdet som skulle kunna utgöra risk för människors hälsa och säkerhet. Inom planområdet har fyllnadsmassor med kapselskrot påträffats i samtliga provpunkter. Enligt planbeskrivningen framgår att kommunen bedömer att markföroreningar inte är tillräckligt utredda. Inga specifika avhjälpandeåtgärder eller avgränsning för avsedda åtgärder framgår. Villkor enligt 4 kap. 14 § fjärde punkten PBL finns på plankartan.

Länsstyrelsen menar att markens lämplighet ska vara utredd i planprocessen. Villkor i detaljplanen enligt 4 kap. 14 § PBL måste föregås av en utredning som visar att efterbehandlingsåtgärder är tillräckliga för att göra marken lämplig. Kommunen ska bedöma vilka avhjälpandeåtgärder som kan göra marken lämplig, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta. Planhandlingarna behöver kompletteras i detta avseende. Till granskningsskedet bör kommunen även uppdatera plankartan med vilket eller vilka områden som villkoret enligt 4 kap. 14 § fjärde punkten PBL avser, om man efter vidare undersökningar kan avgränsa föroreningar till vissa delar av planområdet.

Länsstyrelsen anser även att kommunen till granskningsskedet bör uppdatera texterna om markföroreningar i planbeskrivningen med aktuell information från de miljötekniska markundersökningar som utförts för planområdet.

Hälsa och säkerhet – risker, farligt gods

Enligt den för planförslaget framtagna riskutredningen har Höganäs AB i sitt miljötillstånd tillåtliggighet att vidta åtgärder i hamnen som möjliggör utleverans av färdiga produkter som skulle kunna vara farligt gods i form av till exempel kopperpulver. Enligt utredningen görs inte detta idag, varför det inte studerats närmare i utredningen. Länsstyrelsen anser att riskbedömningen behöver ta höjd för fullt utnyttjat tillstånd, även om det utnyttjas eller ej. Kommunen behöver därför förtydliga eventuell riskpåverkan som kopperpulver, eller annat metallpulver som möjliggörs, kan innebära för föreslagen markanvändning.

Länsstyrelsen bedömer vidare att det utifrån gällande miljötillstånd föreligger en bred tillståndsgivning gällande vad som får transporteras på Sligvägen. Länsstyrelsen anser att framtagna riskutredningen inte fullt ut tar höjd för vad som skulle kunna vara tillåtligt att transportera på Sligvägen, och efterlyser en komplettering avseende detta där eventuella konsekvenser redovisas.

Kommentar:

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen på sidan 23 med ett tillägg i avsnittet Risk för översvämningar från havet.

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med en egen bilaga (Bilaga 1) Bilaga 1 Skydd mot stigande havsnivåer som svar på frågorna kopplade till skyddsfunktion mot stigande havsnivå.

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen på sidan 17 ff. med ett tillägg i avsnitten Farligt gods och Markföreningar och risker för farligt gods som svar på frågorna kopplade till farligt gods och markföreningar. Även frågan om eventuella kostnader som avhjälpandeåtgärderna innebär har redogjorts för i avsnittet för markföreningar.

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen 18 f. med hänsyn till frågorna om transporter på Sligvägen samt miljötillståndet.

TRAFIKVERKET (2022-04-21)

Enligt avgörande i Mark- och miljööverdomstolen krävs en konsekvensutredning i detaljplanen gällande parkeringsbehovet och utredningen bör redovisa att det i vart fall översiktligt går att uppfylla kommunens riktlinjer för parkering. Om befintliga parkeringsplatser tas i anspråk bör det undersökas hur det aktuella parkeringsbehovet ser ut samt omfattningen av tillkommande parkeringsbehov genererade av den nya detaljplanen, och hur dessa behov tillgodoses. Parkeringsfrågan kan därmed inte skjutas till bygglovsskedet utan ska hanteras i detaljplaneprocessen.

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverkets trafik- och kommunikationssystem är uppbyggda på två sätt, dels kommunikation från torn till objekt (väg och järnväg, även tåg), dels mellan torn. Det är viktigt att Trafikverket ges möjlighet att genomföra granskningen då byggnationen kan innebära påverkan på trafikeringen. Även om en detaljplan ligger långt från exempelvis en järnväg kan byggnation på 20 meter eller mer komma att påverka riksintresse för kommunikationer. För att i framtiden undvika att till exempel uppskjutande byggnadsdelar påverkar kommunikationssystem anser Trafikverket att detaljplanen ska reglera totalhöjd i stället för byggnadshöjd.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet och vill förtydliga följande i yttrandet; Den del av båtutställningsplatserna som tas i anspråk inom planområdet kommer att ersättas med en ny yta utanför detaljplanen, i ett område som ägs av Höganäs hamnbyggnads AB. För att lösa denna fråga långsiktigt har Höganäs kommun och Höganäs hamnbyggnads AB skrivit på ett avtal som möjliggör för Höganäs båtsällskap att utnyttja ytan till parkering. För de tillkommande verksamheterna inom planområdet säkras parkeringsytor i ett markplansgarage som inryms inom tillkommande byggrätt för hotellet. Som svar på frågan om uppskjutande byggnadsdelar vill kommunen klargöra att byggnadens höjd regleras med nockhöjd. Planbeskrivningen har utvecklats på sid 37 med resonemang kring hur parkering ska lösas. Sommartid kommer båtutställningsplatsen på asfaltytan att användas som den gör idag. Hotellbyggnaden löser sina egna parkeringsbehov på parkeringsgarage på markplan. Dessutom finns en stor yta 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 som kommer passera kommunstyrelsens sammanträde för beslut den 7 februari 2023 där kravet för parkering sänkts i centrala delar av staden. Därmed har inte behovet av en parkeringsutredning uppstått.

EXTERNT**Skanova (Telia Company) AB (2022-04-04)**

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet
Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt på sidan 42 som svar på yttrandet.

NORDION ENERGI (2022-04-05)

Yttrande över detaljplan för del av Höganäs 36:1 och 36:2, Hamnhotellet

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

Kommentar:

Kommunen har mottagit yttrandet och noterat att Nordion Energi inte har någon erinran på detaljplanen.

REGION SKÅNE (2022-04-22)

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetafiken samt Regionfastigheter deltagit.

Kommentar:

Kommunen har mottagit yttrandet och noterat att Region Skåne inte har någon erinran på detaljplanen.

SWEDULF FÖR HÖGANÄS MARINA AB (2022-05-06)

Sammanfattning

Vi är positiva till en utveckling av hamnområdet i enlighet med Investment Memorandum men menar att föreslagen detaljplan avviker väsentligt från de givna ramarna och bestrider den i sin nuvarande utformning. Specifikt måste följande åtgärdas i enlighet med förutsättningarna i sagda memorandum

- Byggbar yta och höjd - Antal parkeringsplatser inom området. Det är också nödvändigt att konkretisera - Placering av återvinningsstation. Samt önskvärt att omformulera - Planens syfte

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Tillåten BTA ca 6 600 m², (som jämförelse anger markanvisningsavtalet att kommunen reserverar max 7 500 BTA med en byggyta på max 3 750 m²). Parkering ska möjliggöras inom fastigheten för hotellets verksamhet. Parkeringsyta ingår inte i tillåten BTA cirka 6 600 m² utan tillkommer med cirka 1 750 m² som bara får användas som parkering. Då detaljplanens förutsättningar har förändrats sedan samrådet, i denna fråga främst kopplat till läget, innebär det att delar av frågan om återvinningsstationen (de som berör farligt avfall från båtarnas verksamheter) kan möjliggöras i befintlig detaljplan. I denna fråga har planbeskrivningen på sidan 41f. kompletterats. Då syftet fortfarande är intakt sedan samrådet, förändras inte det.

INTERNT

STADSMILJÖAVDELNINGEN (2022-04-21)

Vi anser att hänsyn till omgivande vegetation och allmän platsmark tagits i erforderlig omfattning. Justering av allmän platsmark behöver göras i anslutningen av utfart mot Strandgatan. Gatubredd

inom planområdet skall vara minst 5,5m. Höjder inom allmän platsmark behöver bearbetas ytterligare.

Kompletterande del av stadsmiljöavdelningens tidigare yttrande. (2022-05-11)

Vi vill förtydliga en av våra synpunkter pga. Misstolkning i HD senaste tidningsartikel, ”beträffande fortsatt bearbetning av höjderna inom planområdet”. Vårt yttrande avser enbart bearbetning av markhöjder inom vårt ansvar för skyfallshantering samt stigande havsnivåer, vi lämnar aldrig synpunkter på byggnaders utformning eller höjder eftersom det inte är inom vårt ansvarsområde.

Kommentar:

Kommunen har, genom planavdelningen, tagit emot och noterat yttrandet. Då förslaget sedan samråd förändrats i läge och utformning anser kommunen att frågan om att justera den allmänna platsmarken inte längre är aktuell. Vidare vill kommunen klargöra att frågorna om gatubredd och höjder på allmän platsmark har tagits hänsyn till i den nya placeringen och utformningen. Bland annat har det tagits fram en sektion (illustration) i planbeskrivningen på sidan 36 i avsnittet Allmän platsmark som visar hur den allmänna platsen Gata bör utformas.

Svar till förtydligandet från stadsmiljöavdelningen: Kommunen, genom planavdelningen, tar tacksamt emot förtydligandet och noterar stadsmiljöavdelningens ansvarsområde.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN (2022-05-06)

Räddningstjänsten har inget att erinra. I övrigt synpunkter att beakta:

Tillgänglighet 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 samt trafiken.

Logistiken kring farligt godstransporter till befintlig sjöbämsstation samt övriga verksamheter i området fungerar på ett säkert sätt.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat att räddningstjänsten inte har någon erinran på detaljplanen. Kommunen har tagit hänsyn till de synpunkter som räddningstjänsten vill beakta och utifrån dem har planbeskrivningen kompletterats på sidan 39 med ett avsnitt om Brandposter och räddningstjänst. Med tanke på de nya förutsättningarna för planområdet och den nya placeringen av byggrätten är kommunens bedömning att tillgängligheten för både båtslipen och räddningstjänstens fordon inte påverkas av denna detaljplan.

Planbeskrivningen har kompletterats på sidan 24ff. som beskriver risk för översvämning från havet och med en bilaga (bilaga 1) stigande havsnivåer.

GEODATAAVDELNINGEN (2022-05-06)

Synpunkter, utöver de som givits under arbetets gång, enligt nedan:

Plankarta

Kommunloggan saknas

Texten om upphävande av strandskydd står två gånger

Det saknas text för genomförandetiden

Planbeskrivning

s 36: C3 finns inte med på plankartan, eller på bilden, men nämns i bildtexten

Teknisk kontroll

Teknisk kontroll genomförs i samband med granskning.

Kommentar:

Kommunen har, genom planavdelningen, mottagit och noterat yttrandet. Plankartan och planbeskrivningen har justerats.

MILJÖAVDELNINGEN (2022-05-20)

Det finns kända markföroreningar i området som närmare behöver utredas och avgränsas. Även förslag på åtgärder behöver tas fram.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Planbeskrivningen har kompletterats på sidan 20 i avsnittet Markföreningar som svarar på frågorna och åtgärdsförslagen kring markföreningarna. Då länsstyrelsen även krävde en redovisning av de kostnader som kan tänkas uppkomma genom de fysiska åtgärder som kan behövas har även en sådan tagits fram.

SAKÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNING

HÖGANÄS BÅTSÄLLSKAP (2022-05-22)

Planen tar inte hänsyn till behovet att avlägsna det giftiga slam som finns i inre hamnen. En sådan åtgärd skulle möjliggöra ett återställande av djupet till det ursprungliga eller något djupare. Detta skulle på enklaste och billigaste sätt förbättra hamnen samt att öka arean något, och ge utrymme för större båtar som hamnens skolfartyg Valkyrien och större gästbåtar.

Planförslaget försvårar eller **omöjliggör alltså en väsentlig utveckling av hamnen**. Den här föreslagna förändringen skulle förutom dess miljömässiga fördelar ge Höganäs

småbåtshamn ett lyft. Man skulle som besökare snarare få ett intryck av en modern och framåtsträvande Marina, än en småbåtshamn med underhållsbehov, vilket naturligtvis även skulle ge glans åt hela kommunen. I detta arbete ingår att bygga en ny kaj i vilken det giftiga slammet kan slutförvaras och kajen kan då även användas till att placera ”sjöbodan” på, vilka **kan ingå i en ev. hotellverksamhet**

Arbetet i småbåtshamnen innefattar tunga lyft och besvärliga transporter men planarbetet har **inte i någon adekvat riskanalys** belyst hur man skall hantera detta arbete i kombination med ny planerad verksamhet. En sådan riskanalys måste även innefatta en förändrad riskbild då båtar ska vinterförvaras på annan plats än nuvarande. Även mindre eller större sjöolyckor borde behandlas i en riskanalys där sjöräddning och räddningstjänsten involveras. I en sådan utvidgat riskanalys kommer säkerligen behovet av nödvändig plats att belysas.

Härtill kommer de problem som uppstår då en **24-meters långtradare** ska vända och backa in till lyftkranen med sin skrymmande och tunga last då den yta som tidigare förevisades av kommunens ledning och markerades ut med koner, nu blivit betydligt mindre. Dessutom ska denna yta nu även rymma plats för servering (se kommentar ovan om riskanalys). Vidare måste man beakta behoven för **hamnens egen traktor och transportvagn**, samt för **båtägare som medför egen vagn** vid torr- och sjösättning så att deras arbete ej försvåras av att avsedd yta för detta, inte alltid är tillgänglig.

Den yta som markerats i planen klarar mindre båtar med lättkörd vagn, dock inte större båtar med normalvagnar och absolut inte flera traktorer med båttransport samtidigt på plats eller en 24 meters lastbil där kanske masten sticker ut baktill.

Det borde i planen avsättas en **tillräckligt stor yta som skall vara tillgänglig för båttransporter och att detta område ej blockeras av annan verksamhet**.

Planen måste innehålla de basala landbaserade faciliteter som krävs för ett fungerande båtliv. **För vinteruppställningsplats krävs ett långsiktigt juridiskt bindande avtal** mellan inblandade parter. En långsiktig lösning på vinteruppställningsplatser saknas. Detta är i sig ett avgörande skäl till att inte godta föreliggande planarbete.

Övriga inte tillgodosedda **hamnbehov** är:

- Var ska masthuset placeras? Nära avmastningsplatsen.
- Var finns utrymme när masterna ska förberedas för påmastning eller vinterförvaring?
- Var ska HBS övriga material såsom vagnar, traktor, segeljollar och båtvtätt förvaras? Eventuellt i kombination med masthus.
- Utrymme för båt i behov av till exempel reparation under sommaren?
- Placering av miljöstation? **Det saknas totalt hur varor till och avfall från hamnen och övriga näringar ska transporteras, vändzoner för fordon etcetera**
- Var ska båtägare parkera bil med släp vid transport av dynor, segel, proviant etcetera då båten ligger i vattnet.

Kommentar:

Inom ramen för detaljplaneprövningen ingår inte att avlägsna slam och dylikt. Det är inget man reglerar i själva detaljplanen. Att avlägsna slam ur inre hamnbassängen är därför en fråga som inte berörs av detaljplanen. Sedan Båtsällskapetets samrådsyttrande inkommit till kommunen har förutsättningarna för planområdet förändrats både i läge och utformning vilket innebär att kommunen bedömer att stora delar i yttrandet inte är aktuella. Den del av båtutställningsplatserna som tas i anspråk inom planområdet kommer att ersättas med en ny yta utanför detaljplanen, i ett område som ägs av Höganäs hamnbyggnads AB.

Båtutställningsplatsen kan anordnas på den så kallade Cisternplatsen, på Höganäsbolagets mark. En avsiktsförklaring omfattande ett 15-årigt arrende för en yta motsvande ca 9 000 m² har tecknats med Höganäsbolaget om en ny båtutställningsplats 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 båtutställning är även avsikten att båtarna i framtiden ska placeras där under vintern.

Då läget och förutsättningarna för planområdet har förändrats innebär det att masthuset inte längre inryms inom planområdet. Samtidigt medger nuvarande detaljplan genom planbestämmelsen båtupplag och dylikt att ett masthus för just båtupplag och dylikt kan uppföras.

Planbeskrivningen har kompletterats på sidan 41 som besvarar frågorna kring miljöstationen.

För övriga frågor hänvisar kommunen till kommunens hemsida:

[Höganäs hamnhotell – Höganäs kommun \(hoganas.se\)](https://www.hoganas.se)

HÖGANÄS RODDFÖRENING (2022-05-08)

BAKGRUND

Höganäs Roddförening har haft bra dialoger med Höganäs Kommun, men vi är nu mycket förvirrade och överkörda av de nya planritningarna.

Sedan mer än hundra år tillhör Höganäs Roddförening en av Småbåtshamnens naturliga idrottsverksamheter.

Hur tänker ni ta till vara och utveckla de havsnära sporter som redan finns i Småbåtshamnen? Med ett hotell av den storlek som planeras kommer vår förening inte att kunna fortleva på ett naturligt sätt.

Hur kan det undvikas att vi kommer ligga i skuggan (både bildligt och bokstavligt) av det hotell som planeras?

Vi vill att man tänker betydligt mer småskaligt och tar mer hänsyn till Höganäs Roddförening och i stället utvecklar de sportsliga verksamheter som redan finns naturligt i en hamn.

Kommentar:

Då detaljplanens förutsättningar har förändrats sedan samrådet, med läge i denna fråga, vill kommunen poängtera att Höganäs Roddförening inte kommer att påverkas av denna detaljplan. Givetvis kommer både er verksamhet och alla andra befintliga föreningars verksamheter att finnas kvar. I arbetet med att ta fram detaljplanen gör kommunen sitt yttersta för att påverka befintliga verksamheter så lite som möjligt.

PRIVATPERSONER

DÅ YTTRANDENA FRÅN PRIVATPERSONER OCH ANDRA HAR VARIT MÅNGA UNDER SAMRÅDET HAR KOMMUNEN REDOGJORT EN SAMMANSTÄLLNING ENLIGT NEDAN GENOM ATT PLACERA IN YTTRANDENA I OLIKA KATEGORIER. DESSA YTTRANDEN HAR SAMMANSTÄLLTS I EN MATRIS SOM KOMMER ATT VARA EN DEL AV SAMRÅDSREDOGÖRELSEN SOM BILAGA. INFÖR VARJE KATEGORI HAR VISSA FRÅGOR VALTS UT SLUMPVIS SOM EXEMPEL PÅ DEN KATEGORI DE TILLHÖR, DÄR ÄVEN SVARET FRÅN KOMMUNEN FRAMGÅR I VANLIG ORDNING. ALLA YTTRANDEN I SIN HELHET FINNS ATT TA DEL AV I KOMMUNENS DIARIUM.

Kategori "Användning"

Hit hör alla de yttranden som inkommit kring platsens framtida markanvändning. Förutom hotell verkar detaljplanen även tillåta annan verksamhet som kontor samt att man upplåter en stor del av bostäderna som andelslägenheter. Detta innebär i princip att man bygger ett bostadsområde precis i hamnen.

Kommentar:

Denna detaljplan har som syfte att möjliggöra för ett hotell med centrumverksamheter samt kontor. Detta regleras med C – Centrum, O – Övernattning Tillfällig vistelse och K – Kontor. Detta innebär att ingen möjlighet ges till annat än enbart dessa markanvändningar. Ingen av ovannämnda bestämmelser tillåter stadigvarande vistelse.

Kategori "småskalighet"

Hit hör de yttranden som inkommit kring platsens skala/omfattning/höjd utbredning men även folkomröstningen, medborgardialogen samt processen. Kommunen planerar för ett hotell med cirka 145 rum samt andra funktioner som spa, rökeri, kafé med mera. Hur kan alla dessa funktioner få plats i något som ska vara småskaligt. Hur kan kommunen betrakta 2–3 våningar som småskaligt? Ska man bygga något på den här platsen bör det vara i storleken likt Fridas hotell eller Tillbergs.

Kommentar:

Sedan samrådet har förutsättningarna förändrats avsevärt för hotellet. 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, till exempel "Fridas hotell" vid Restaurang Bryggan, har en höjd på 9,5 meter i nockhöjd.

Kategori "Byggnadshöjder och skyddsvallar"

Hit hör alla yttranden som inkommit kring höjder, våningsantal, marknivåer med mera. Ska man bygga något i området ska det max vara i två våningar i stil med det befintliga byggnaderna i området. Förutom att byggnaderna blir höga ska dessa placeras på vallar som i sin tur också är fler meter höga.

Kommentar:

Sedan samrådet har förutsättningarna förändrats avsevärt för hotellet. Både vad gäller läge och placering, skala, höjder och utformning. Tillåten nockhöjd från marknivå 10,5 meter på merparten av byggnaderna samt 13 meter på en yta av max 15 procent av den totala byggytan. Som jämförelse kan nämnas att befintlig bebyggelse i hamnområdet, till exempel "Fridas hotell" har en höjd på 9,5 meter i nockhöjd. Hotellets färdigt golvhöjd kommer att ligga på +2,7 meter över nollplanet så förenklat går det att hävda att hotellet kommer att höjas 40 centimeter över befintlig gata som ligger på +2,3 och inte kommer att ändras. Det är alltså inte tal om att byggnaderna ska placeras på flera meter höga vallar.

Kategori "Båtuppställning, p-platser, husbilar och logistik/infrastruktur"

Hit hör alla yttranden som inkommit kring hamnlogistiska frågor med mera. Kommunen måste garantera Höganäs Båtsällskaps infrastruktur för sjö- och landsättning av båtar. Hur säkras ytor för transporter av båtar till lyftkranen? Ytorna som planeras för hotell är idag vinteruppställningsplatser för båtar. Vart ska båtarna ta vägen? Ytorna som är planeras används som parkeringsplatser av badgäster under sommaren, var ska dem parkera? Del av planområdet är populärt bland husbilsägare, hur säkras deras platser? I detaljplan finns ingen dedikerad plats för hantering och återvinning av sopor och farligt gods (oljor och kemikalier med mera) från båtlivet.

Kommentar:

Sedan samrådet har förutsättningarna förändrats för detaljplanen vad gäller läge och placering. Det nya läget på den så kallade "grusplanen" möjliggör för att Höganäs Båtsällskap fortsatt kan bedriva sina verksamheter ostörda av de

verksamheter som planeras för i denna detaljplan. Denna detaljplan påverkar inte ytorna för sjösättningen av båtarna. En ny båtuppställningsplats kan anordnas på den så kallade Cisternplatsen, på Höganäsbolagets mark. En avsiktsförklaring omfattande ett 15-årigt arrende för en yta motsvande ca 9 000 m² har tecknats med Höganäsbolaget. Ytan motsvarar de två arrendeområden som Höganäs Båtsällskap har 1-åriga avtal med kommunen idag. Det kommer även i fortsättningen finnas parkeringar för både allmänheten och för besökare till verksamheterna i hamnen och Krickbadet. Eftersom detaljplanens läge har förändrats möjliggör det för fortsatt parkering på asfalten eftersom den ytan inte kommer tas i anspråk. Då detaljplanens läge har förändrats påverkar inte detaljplanen busbilsägarna. Därmed är det inte en fråga för denna detaljplan. Befintlig plan möjliggör för hantering av farligt avfall kopplat till hamnverksamhet vilket innebär att frågan om den delen av det farliga avfallet i frågan löses i befintlig plan. Resterande delar av avfallet löses i denna detaljplan och planbeskrivningen har kompletterats på sidan 41f. med förslag på åtgärder i frågan.

Kategori "Alternativa platser på hotellet"

Hit hör alla yttranden som inkommit kring alternativa platser med mera. Margereteberg, Rungsted hamn, området vid Jem & fix, vid ICA

Kommentar:

Kommunstyrelsen beslutade om i februari 2019 om alternativ tre i medborgardialogen. Man ansåg att ett hotell i hamnområdet skulle kunna bli ett nytt landmärke i kommunen, samtidigt som det skulle kunna bidra till att den växande besöksnäringen i kommunen och företagen skulle utvecklas vidare. Beslut om detta fattades efter en utredning genomförd av Anordia AB. Detta skulle ske i samklang med intentioner i alternativ tre: "Utveckla hamnen men bygg småskaligt".

Mer att läsa finns på [Höganäs hamnhotell – Höganäs kommun \(hoganas.se\)](https://www.hoganas.se/hamnhotell)

Kategori "Båtverksamheten och övriga föreningar"

Hit hör alla yttranden som inkommit kring alla de frågor som verksamheter och föreningar har med mera.

Om ett hotell byggs ut i den omfattningen riskerar det försvåra hamnverksamheten i området. Det finns inom hamnområdet **3 föreningar** som var och en satsar på **ungdomsverksamhet**, med olika inriktning, Höganäs Båtsällskap (HBS), Höganäs Roddförening (HRF) och Kullens Skutseglare Valkyrien (KSV). Dessa föreningars ungdomsverksamhet finansieras till stor del med inkomster från ställplatser till husbilar. I och med hotellbyggandet försvinner ställplatsen från sitt nuvarande område.

Kommentar:

Inför granskningsskedet har planområdet minskat markant jämfört med samrådsförslaget. Kommunen har säkrat båtuppställningsplatser på "Cisternområdet", se svar på kategori "Båtuppställning" Förutom båtuppställningen har kommunen även säkrat sjö- och landsättning av båtar samt möjliggjort för uppförandet av ett nytt masthus i området. Kommunen bedömer därmed att intentionerna är tydliga att de befintliga föreningarna i hamnen fortsättningsvis ska finnas kvar.

Kategori "Varför upplåter man inte fastigheten i tomträtt "

Hit hör de yttranden som behandlar andra upplåtelseformer, ger andra exempel, med mera.

I förhandlingarna mellan säljaren (kommunen) och (Morshamn Fastigheter AB) av fastigheten har frågan om upplåtelse av fastigheten som tomträtt aldrig varit aktuell. Parterna har aldrig sett en vinning med denna upplåtelseform utan strävat efter långsiktighet.

Kategori "Kopplingar"

Hit hör alla yttranden som inkommit kring kopplingar och områdets funktioner.

Hur kopplas detta med centrum? Det känns som att byggnaden snarare blir en barriär mellan havet och bakomliggande byggnader.

Kommentar:

Skisser som visar förslag hur kopplingarna mellan centrum och hamnen skulle kunna ske har visats redan i samrådskedet. Detta är något som kommunen fortfarande har intentionen att genomföra men då planområdets

förutsättningar har förändrats i storlek och i läge har dessa övergripande frågor hamnat utanför denna detaljplan. Kommunens intention är att fullfölja utvecklingen av stråken från centrum och Storgatan, genom Kvickbadet och till Småbåtshamnen som är den gata som ingår i denna detaljplan och som kommunen har intentionen att utveckla i takt med detaljplanen får laga kraft. I Planbeskrivningen på sidan 36 har kommunen redovisat ett förslag till en sektion för hur man skulle kunna utveckla gatan med intentionen om att i snar framtid länka samman denna med centrum.

Kategori "Förbättra för befintliga verksamheterna"

Som företagare är det viktigt att öka frekvensen på och antalet besök till hamnen under större delen av året för att säkra lönsamheten samt att hålla kvar vår personal. Det är därför positivt med ett hotell som skulle kunna bidra med kunder även under lågsäsongen. Det finns även en del problem kopplat till projektet som måste lösas. P-platser, Belysning i området, Framkomlighet/logistik, Vind Byggtiden (framkomligheten, buller, byggdamm etc)

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunens ambition är att genom denna detaljplan levandegöra hamnområdet ytterligare, även under lågsäsong och skapa mer liv och rörelse i stråken mellan centrum och hamnen. Det ska fortsatt finnas parkeringar även för allmänheten och för besökare till verksamheterna i hamnen och Kvickbadet. I och med att asfaltsytan inte kommer att tas i anspråk kan denna även fortsättningsvis komma att användas som parkeringsyta. Belysning kommer att ses över under tiden som den allmänna platsen som ingår i planområdet (gatan) iordningställs. Bullerkraven kommer att hållas och dessa ses över under bygglovsprövningen.

ÖVRIGA FRÅGOR

- Marknadsundersökning: Vad händer om hotellet går i konkurs?
- Varför konkurrera mot centrum? Många affärer står redan tomma.
- Vem bekostar saneringen?
- Tidigare medborgardialoger
- Tidigare folkomröstning
- Saknas en analys av behovet av hotellrum i staden samt varför man anser att det finns behov av fler kontor

I takt med att planförslaget har omarbetats från samråd till granskning har även kommunen uppdaterat och fyllt på mer information och svar på de allra vanligaste frågorna som har uppkommit kopplat till projektet för hamnhotellet. Svar på ovanstående övriga frågor samt väldigt många andra frågor som uppkommit under detaljplaneprocessen gång finns att ta del av på kommunens hemsida om hamnhotellet.

[Höganäs hamnhotell – Höganäs kommun \(hoganas.se\)](https://hoganas.se)

▶ SAMMANFATTNING

Sammanlagt har 157 skrivelser inkommit. Skrivelser från alla innehåller synpunkter på förslaget. Därför har även upplägget på samrådsredogörelsen förändrats något för att enklare hantera denna process. Några av synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Synpunkter från de allra flesta har beaktats under planarbetet vilket har föranlett en omarbetning av planförslaget. Det har inkommit 57 yttranden som berör skala med mera, 31 yttranden som berör hamnlogistiska frågor/båtuppställningsplatser med mera, 24 frågor som berör gestaltning, stadsbyggnad med mera, 31 yttranden som berör trafiken med mera och 14 yttranden som berör områdets funktioner. Utöver dessa har även några ytterligare kategorier uppkommit som finns nämnda ovan. Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Skala/omfattning/utbredning
- Hamnlogistiska frågor/båtuppställning mm.
- Gestaltning/stadsbyggnad/omgivningspåverkan/detaljplanens avgränsning
- Trafik/parkering/återvinningsstation/buller
- Centrum eller besöksnäring? Enskilt eller allmänt intresse. Tillgänglighet, ägandeskap till området. Hamnområdets funktion och innehåll samt planens syfte.

Då detaljplanens förutsättningar har förändrats både kopplat till läge, placering och höjder 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 under samrådsskedet.

Höganäs hamnhotell

[Höganäs hamnhotell – Höganäs kommun \(hoganas.se\)](https://hoganas.se)