

KS/2020/354

## ▶ **PLANBESKRIVNING**

DETALJPLAN FÖR

**DEL AV HÖGANÄS 36:1 OCH 36:2**

**HAMNHOTELLET**

**HÖGANÄS**

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



SAMRÅDSHANDLING, 2022-03-15



**HÖGANÄS  
KOMMUN**



# FÖRORD

## OM DETALJPLANER

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

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

## HANDLINGAR

### PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV

Plankarta  
Planbeskrivning (denna handling)  
Grundkarta  
Fastighetsförteckning

### PLANERINGSUNDERLAG

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

### BILDER

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

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:  
Karin Stenholm, planarkitekt och planförfattare  
Liridon Tetaj, planarkitekt och biträdande planförfattare  
Gulistan Batak, plan- och bygglovschef

## INLEDNING

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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. Planen ska också ge viss möjlighet till uppställningsplatser för båtarna i hamnen vintertid och bilparkering för besökande sommartid. Området ska förberedas för konsekvenserna av kommande klimatförändringar, främst stigande hav.

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

Planförslaget innefattar:

- Möjlighet att uppföra två byggnader för hotell och andra centrumverksamheter.
- En ny gata som blir tillfart för bilar till hotellets parkering.
- En liten markbit blir park för att ingå i grönområdet intill.
- Övrig mark planläggs som småbåtshamn, vilket den är i gällande plan också.
- Byggnaden där Höganäs Roddförening idag håller till behåller sin byggrätt.
- En mindre byggrätt skapas bredvid Höganäs Roddförening.

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

### PLANUPPDRAG

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

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

## PLANPROCESSEN

Planen genomförs med utökat förfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900).

### **SAMRÅD**      **Här är vi nu!**

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

### **GRANSKNING**

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

### **ANTAGANDE**

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

### **EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE**

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

### **LAGA KRAFT**

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

## ▶ PLANDATA

### PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

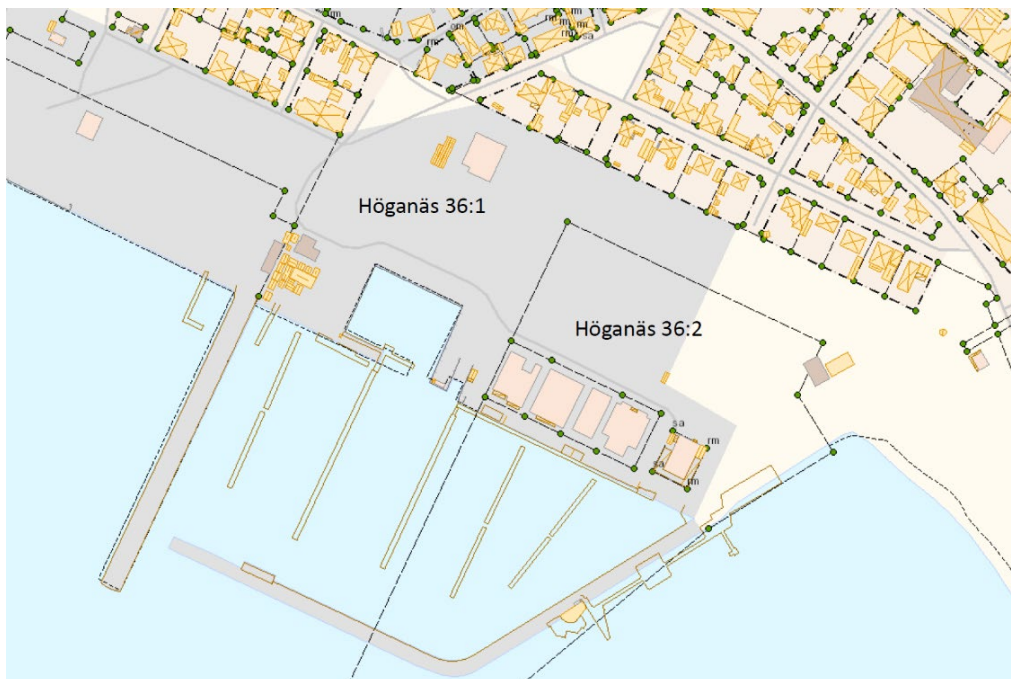
Det aktuella planområdet är placerat i västra delen av Höganäs tätort och omfattar en stor del av området för småbåtshamn. Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och utgörs idag till stor del av asfalterade eller grusade ytor.



*Aktuellt planområdet i kommunen och tätorten markerat med rött.*

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet består av del av fastigheterna Höganäs 36:1 och 36:2 ägs av Höganäs kommun.



*Fastigheterna som ingår i planområdet.*

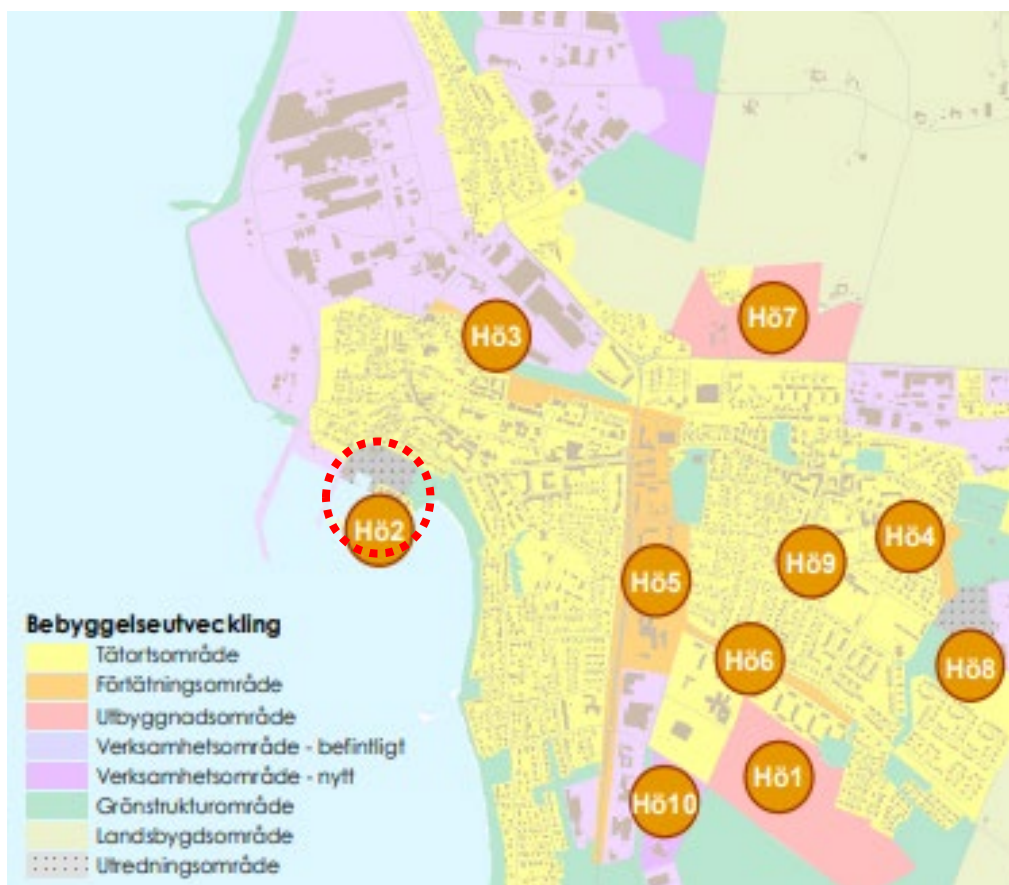
## ► TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTLIGA PLANER

#### ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

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

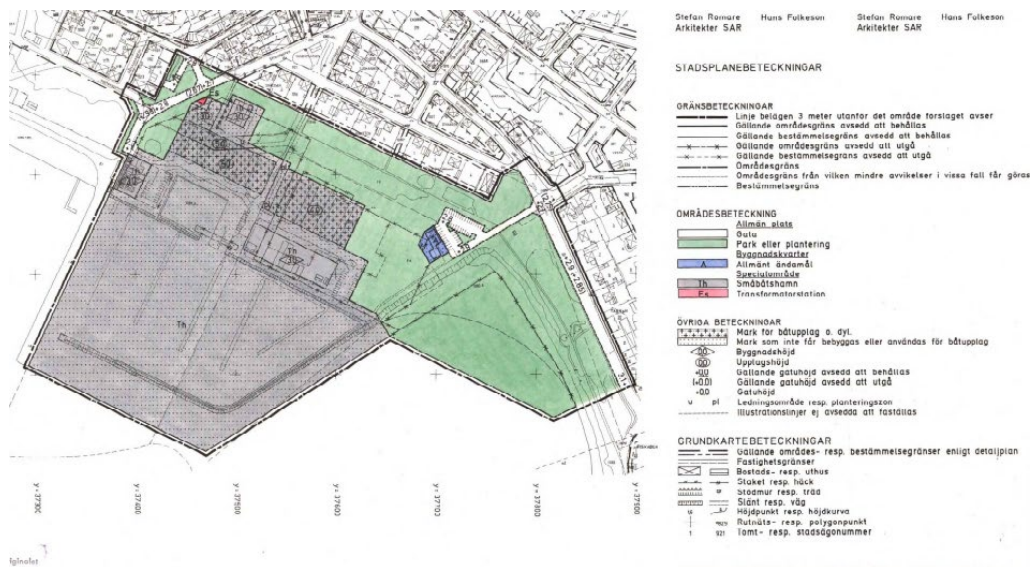
Hamnområdet ligger i omedelbar anslutning till stadens centrum och handelsstråket Storgatan-Köpmansgatan samt sida vid sida med Höganäs badstrand, Kwickbadet. Det är ett unikt läge och har potential att utvecklas genom förtätning med såväl bostäder som verksamheter. Hänsyn ska tas till risker och störningar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



*Kartutsnitt från den kommunomfattande översiktsplanen.*

### DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller stadsplan 1284-P037 från år 1987. Planen medger småbåtshamn samt en yta avsedd till park. Stadsplanen upprättades innan plan- och bygglagens början och anger därför ingen genomförandetid.



Gällande plan

**PROGRAM**

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



Kartutsnitt från planprogrammet.

## **MEDBORGARDIALOG**

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

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

Dialogen kretsade kring fyra framtidsscenarioer:

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

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

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

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

## **RIKSINTRESSEN**

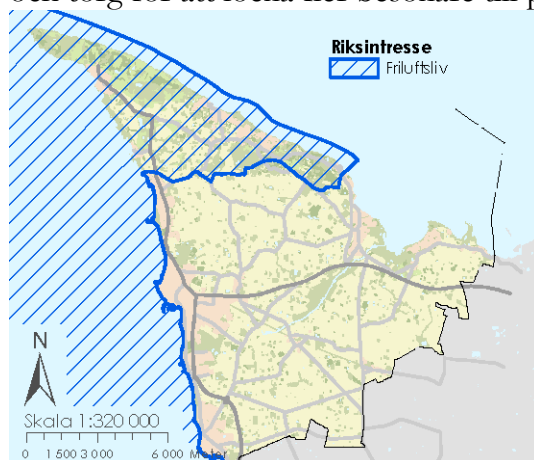
### **FRILUFTSLIV**

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

Riksintresset för friluftsliv omfattar allt vatten i och runt hamnen. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt utan snarare positivt.



Genom detaljplanen vill kommunen etablera ett hotell med allmänna stråk och torg för att locka fler besökare till platsen.

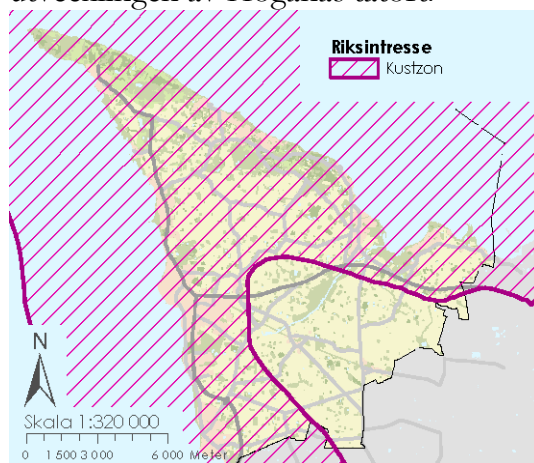


*Riksintresse för friluftsliv.*

### KUSTZON

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

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 4 kap. 1 § sista stycket MB: ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.” Detaljplanen bedöms vara en del av den naturliga utvecklingen av Höganäs tätort.



*Riksintresse kustzon.*

### BIOTOPSKYDDSOMRÅDE

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



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

### STRANDSKYDDSOMRÅDE

Området omfattas i dagsläget inte av strandskydd enligt 7 kap 13-18§ miljöbalken (MB). Vid upphävandet av gällande plan återinträder strandskyddet. Det generella strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Inom ett strandskyddsområde får inte:

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

Det återinträdande strandskyddet kan upphävas i den nya detaljplanen om något av de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § MB uppfylls och om det inte innebär att strandskyddets syften motverkas.

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs i hela planområdet med hänvisning till 7 kap. 18c § 5 p. MB, som säger att ”området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området” och 7 kap. 18c § 6 p. MB ”området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse”.

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

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

Strandskyddet har två syften:

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

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

När det gäller allemansrättslig tillgång till strandområden resonerar kommunen så här: De delar av planområdet som får nya byggrätter används idag för bilparkering, båtuppställning och mastförvaring. De är till stor del tillgängliga för allmänheten, men inte särskilt intressanta för allmänheten att vistas på. De som främst använder områdena är Höganäs Båtsällskap. För

dem kommer planen att innebära en försämring, men eftersom båtuppställningen bara kommer att flytta ett par hundra meter västerut kommer de fortfarande att kunna utnyttja hamnen. Om hotell och andra centrumverksamheter etableras inom området kan detta bli till glädje för kommuninvånare som inte har båt och även för turister, som inte vistas i hamnen idag.

De delar av planområdet som inte bebyggs kommer att vara tillgängliga på samma sätt som idag. Kommunens avsikt är att rusta upp stråket som går i planområdets södra kant och anlägga en torgyta delvis på den mark som idag används för båtuppställning. Detta kommer att göra delar av området mer allemansrättsligt tillgängligt än idag.

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

## ► FÖRUTSÄTTNINGAR

### OMRÅDETS HISTORIA

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



*Planområdet inlagt på ett flygfoto från 1940.*

### OMRÅDET IDAG

Planområdet är en del av Höganäs småbåtshamn och är till större delen hårdgjort. En stor del av området utgörs av de två ytor som idag används för båtuppställning vintertid och parkering (och i viss mån husbilsuppställning) sommartid. Längs den södra kanten av planområdet går en asfalterad väg. I nordvästra delen av planområdet finns en byggnad där Höganäs Roddförening håller till och i planområdets sydöstra hörn finns en bod som används av Kullens skutseglare Valkyrien. Några små gräsytor finns, samt i mitten av planområdet två trädrader omgivna av buskage. Trädraderna omfattas av biotopskydd.



### *Planområdet*

#### **TOPOGRAFI**

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

#### **GEOLOGI**

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

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

Större och tyngre byggnader bedöms preliminärt att inte kunna utföras med plattgrundläggning, utan någon form av grundförstärkning. Alternativt kan pålgrundläggning utföras för tyngre byggnader. Om yttlig grundläggning planeras för byggnader, bör den organiska jorden grävas ur och dess begränsning kartläggas ytterligare inför projektering.

### **GRUNDVATTEN**

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

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

### **FRITID OCH REKREATION**

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

### **FORNLÄMNINGAR**

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

### **TRAFIK**

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

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

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

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH AVLOPP

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

### DAGVATTENHANTERING

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

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

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

### EL, VÄRME

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

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

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

### AVFALL

Det finns en liten återvinningsstation inom planområdet, men den är för liten och fungerar dåligt. En större behövs, i synnerhet om det etableras nya verksamheter inom planområdet. Troligen är det bättre att lägga den någon annanstans i hamnen än i det aktuella planområdet.



## ÖVRIGA LEDNINGAR

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

## HÄLSA, SÄKERHET

### **BULLER**

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

### **FARLIGT GODS**

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

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

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



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

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

Beräkning av individ- och samhällsrisk för planområdet har resulterat i att utredningen bedömer att inga särskilda riskreducerande åtgärder behöver vidtas för planområdet. Utifrån det har kommunen valt att inte föreslå några riskreducerande åtgärder i planen.

## MARKFÖRORENINGAR

En undersökning av förmodade föroreningar i marken i planområdet håller på att tas fram, men när detta skrivs är den inte klart. Preliminära resultat visar att det finns föroreningar inom planområdet.

Utifrån detta bedömer kommunen att det kommer att behövas planbestämmelser som säkrar att marken saneras innan startbesked ges för att bebygga planområdet.

## RADON

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

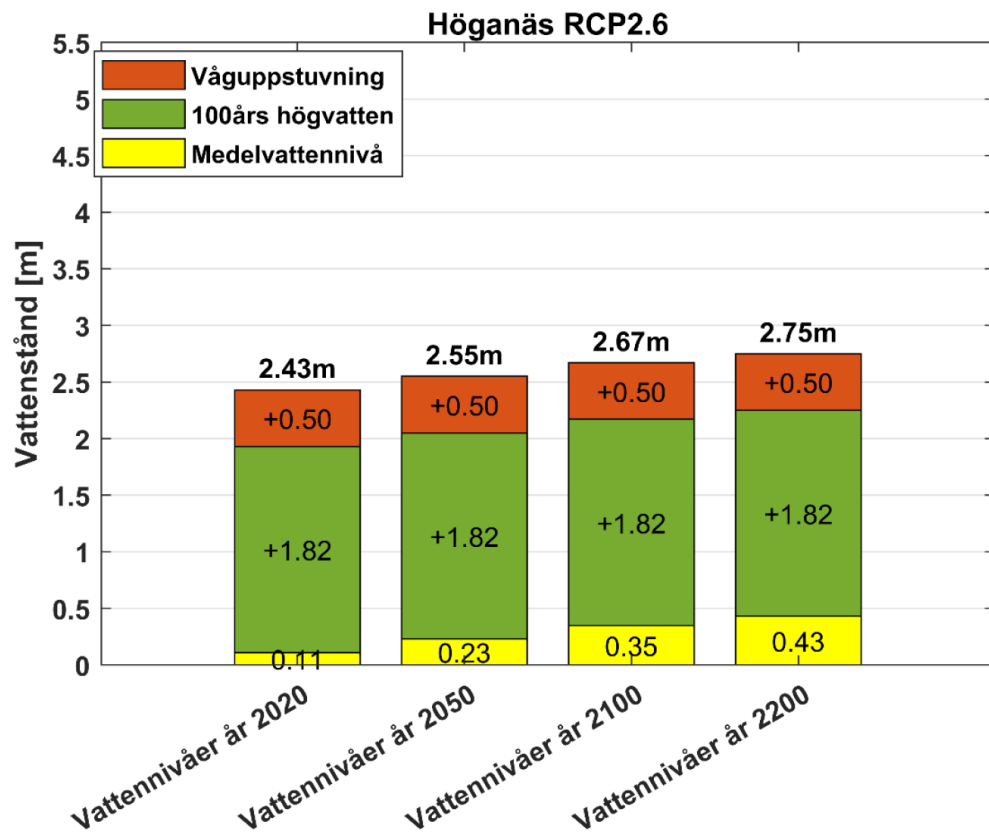
## RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR FRÅN HAVET

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

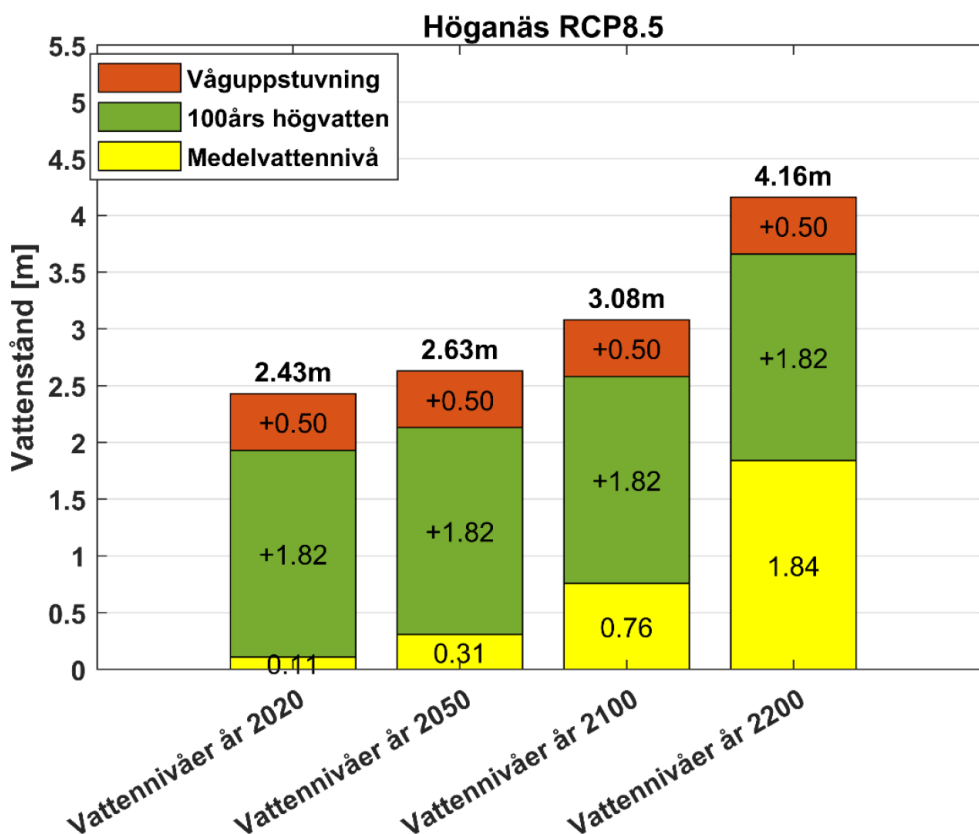
För att få en bra överblick har kommunen låtit ta fram en utredning om vilka havsnivåer som kan förväntas fram till 2200 och hur planområdet, samt bebyggelsen i närområdet, skulle kunna skyddas mot översvämningar, nu och i framtiden. När detta skrivs är utredningen inte helt klar, men fakta och material har hämtats från ett utkast. Anledningen till att skydd av bebyggelse utanför planområdet har studerats är att marken inom planområdet kan vara avgörande för att kunna skydda bebyggelsen innanför. Alltså får inte planen innebära åtgärder som gör det omöjligt att i framtiden skydda den bebyggelsen.

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

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

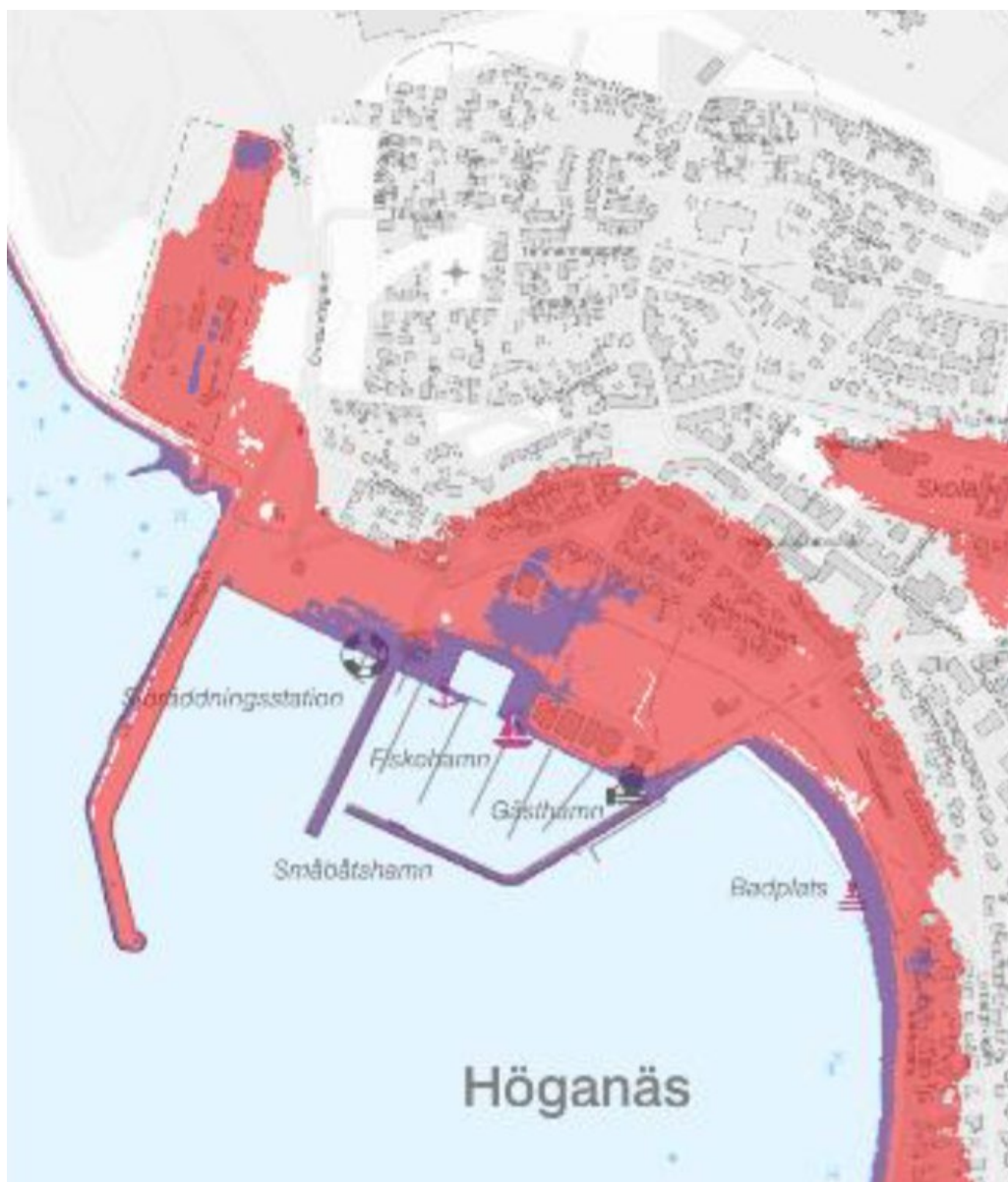


*Vattenstånd för åren 2020, 2050, 2100 och 2200 enligt RCP 2.6. Med 100-års högvatten menas ett högvatten som är så högt att det i genomsnitt kommer endast vart 100:e år.*



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

Det kommer att spela stor roll för Höganäs hur bra vi lyckas med att begränsa klimatförändringarna. Kartan nedan visar hur stor en översvämning blir vid ett 100-årshögvatten 2200 enligt de två scenarierna. I RCP 2.6 begränsas översvämningen till området närmast stranden och några lågt liggande områden längre in. I RCP når vattnet bebyggelsen på Hamngatan och Strandgatan, samt reningsverket.



**RCP 2,6**

**RCP 8,5**

*100-årsvattenstånd 2200 enligt RCP 2.6 och RCP 8.5.*

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

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

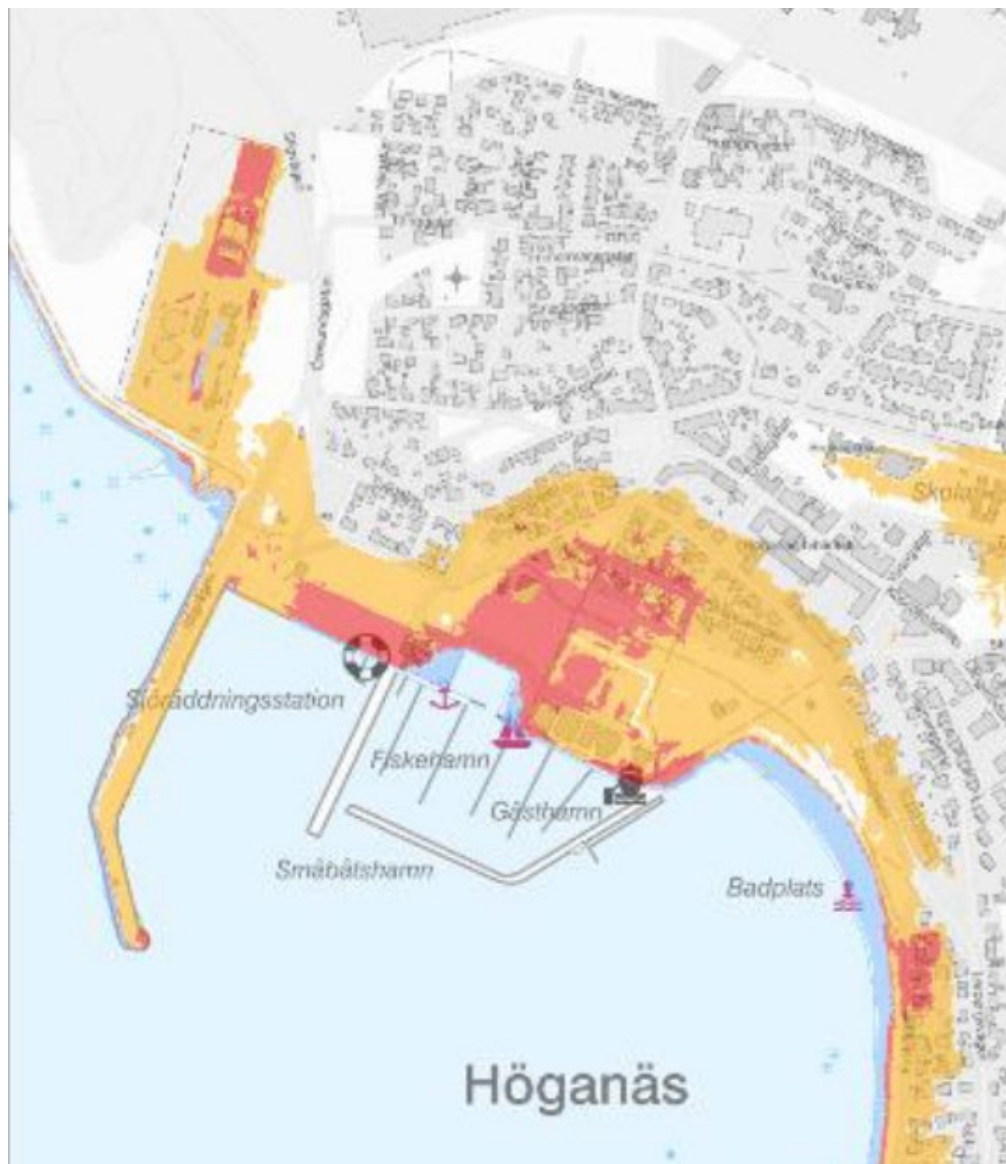
Bilderna nedan visar var havets medelnivå kommer att ligga i förhållande till marknivån 2200 enligt de två scenarierna. I området närmast havet kommer medelgrundvattennivåerna att vara ungefär de samma som medelvattenytan. Längre inåt land påverkas de mindre eller inte alls av havsnivån. I RCP 2.6 blir stigande grundvattennivåer inget problem. I RCP 8.5 blir det däremot ett större område närmast havet där hus med källare kan få problem med vatteninträning (det gula området). Några mindre områden riskerar att grundvattnet stiger så högt att marken blir vattensjuk. De lägst liggande delarna av hamnplan och stranden riskerar att hamna under vatten. Det gäller också den delen av piren som man går på (inte den högre delen som fungerar som skydd mot vågor).



- Över markytan
- 0,5 m under markyta
- 0,5 - 1,5 m under markyta

*Framtida medelvattenyta i relation till markytan 2200 enligt RCP 2.6. I området närmast havet kommer medelgrundvattennivån att vara ungefär de samma som medelvattenytan. Längre inåt land påverkas den mindre eller inte alls av havsnivån.*





- Över markytan
- 0,5 m under markyta
- 0,5 - 1,5 m under markyta

*Framtida medelvattenyta i relation till markytan 2200 enligt RCP 8.5. I området närmast havet kommer medelgrundvattennivåerna att vara ungefär de samma som medelvattenytan. Längre inåt land påverkas de mindre eller inte alls av havsnivån.*

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

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

Eftersom kommunen vill utveckla hamnområdet är det inte aktuellt att studera alternativet att flytta bebyggelsen. Att en stor del av den översvämningshotade bebyggelsen är kulturhistoriskt viktig bidrar också till det. Nya byggnader kan utformas så att de tål översvämning, men det är svårare att göra med byggnader som redan finns och kanske är ganska gamla. Därför har kommunen valt att studera skydd mot översvämningar, eventuellt i kombination med anpassning av den nya bebyggelsen.

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

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.



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

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



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

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

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

*Tabell över de havsnivåer som studien utgår från.*

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

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

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. Det är mer än de 100 år som kommunen bedömer som de föreslagna byggnadernas livslängd. Kommunen har därför valt att utforma planen så att den 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 de nya byggnaderna i ett riskabelt läge, så de behöver utformas med någon form av översvämningsskydd.

Kommunen har därför bestämt att i samrådet pröva ett översvämningsskydd som ligger i det rosa området och där de föreslagna byggnaderna blir en del av skyddet för bebyggelsen bakom. Detta innebär att de befintliga byggnaderna i hamnen lämnas utanför skyddet. Det finns andra möjligheter att skydda dem och utredningen ger exempel på det.

Hur översvämningsskyddet utformas beskrivs i avsnittet *Planförslaget i sitt sammanhang*.

**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

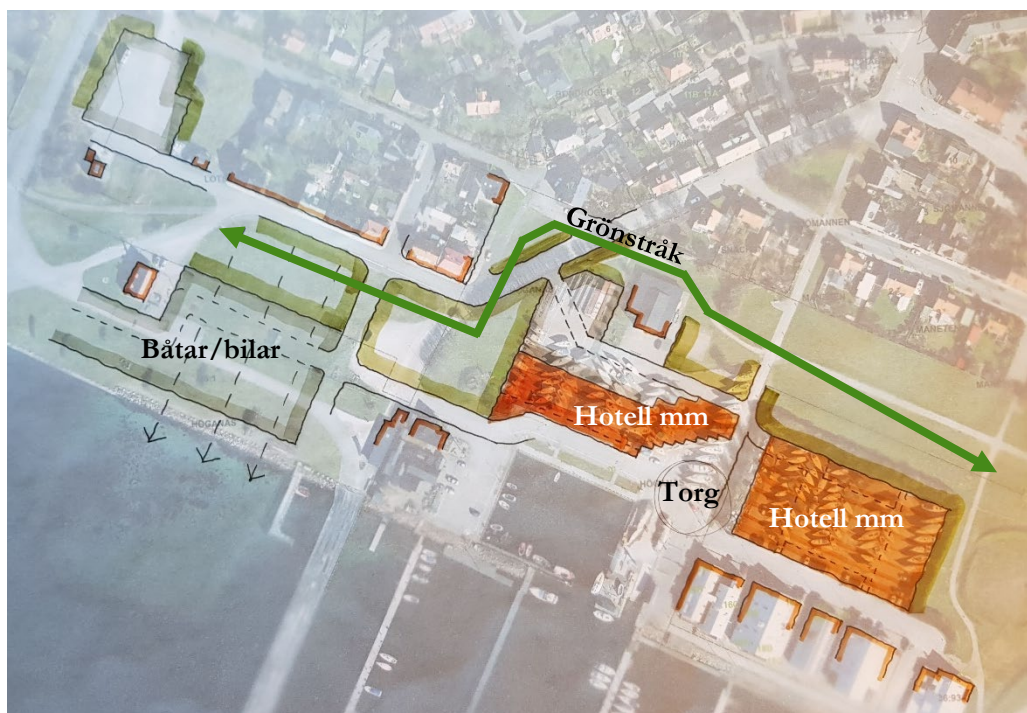
form av fördröjning av dagvatten åstadkommas. Det skulle till exempel kunna vara en svagt skålad grönyta, som i vanliga fall utnyttjas som grönområde. Plats finns i grönområdet norr och öster om planområdet. Så snart utredningen om skydd mot stigande hav är slutförd kommer detta att studeras.

## ▶ PLANFÖRSLAG

### PLANFÖRSLAGET I SITT SAMMANHANG

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

Exakt hur hamnområdet ska utformas är inte helt klart, men skissen nedan ger en ungefärlig bild.



*Skiss över hur hamnområdet skulle kunna utvecklas.*

Inom hamnområdet finns ett flertal viktiga stråk för både gående, cyklister och bilister. Parkering för hotellet kommer att ordnas i ett parkeringsgarage på bottenvåningen i den östra hotellbyggnaden. Tillfarten dit går på landsidan av den västra hotellbyggnaden. Detta och att Kaptensgatans dragning justeras ger bilisterna genare körvägar, samtidigt som det blir mindre biltrafik på

promenadstråken. Grönytan väster om hotellet blir större och grönsstrukturen kan stärkas. Skissen nedan visar hur det är tänkt att man ska kunna röra sig i hamnområdet.



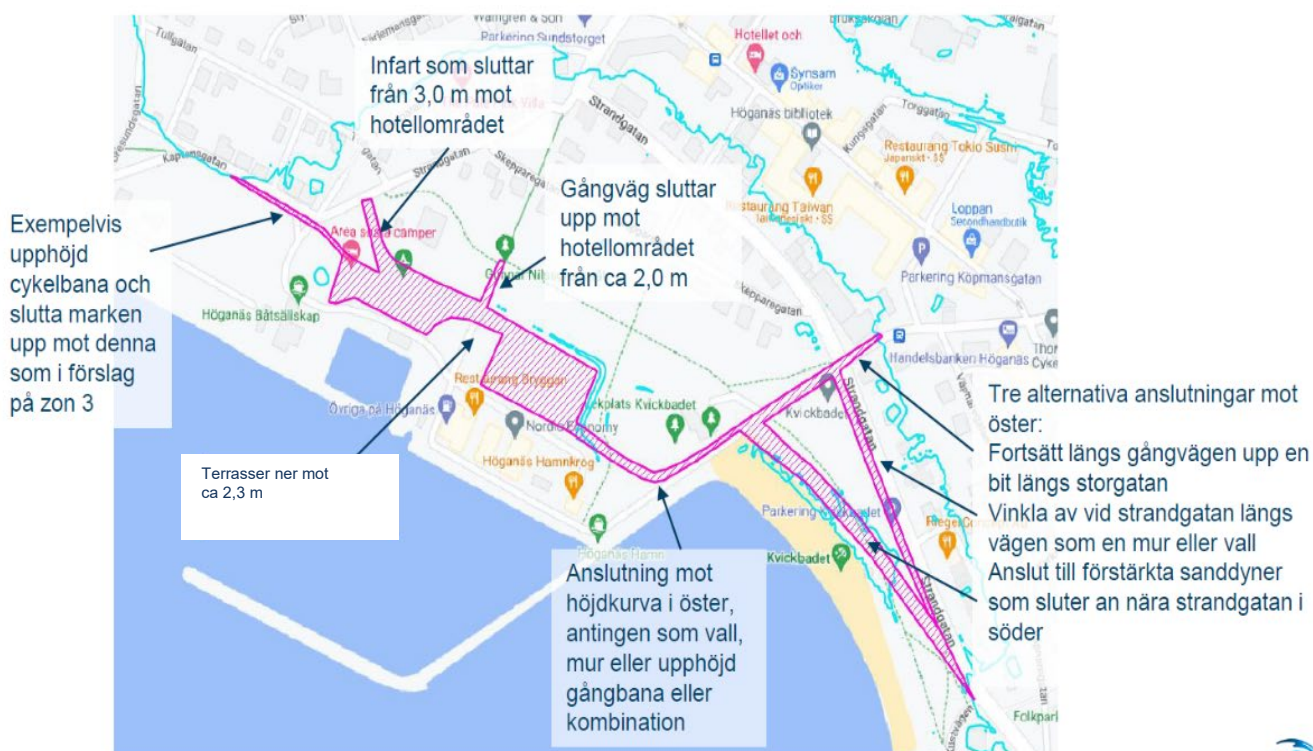
- Promenadstråk**
- Kullaleden**
- Viktig koppling för gång och cykel**
- Viktig koppling för biltrafik**

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

Efter samrådet kommer vägdragningen att studeras mer i detalj. Bland annat kommer svängningsradier att studeras, så att båttransporter och leveranser till befintlig och föreslagen bebyggelse kommer fram.

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

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



© DHI



*Förslag till ny utformning och höjdsättning av hamnområdet för att skapa översvämnings-skydd med höjd +3,5 m. Skyddet ansluter till höjdkurvan på samma nivå (turkos linje).*

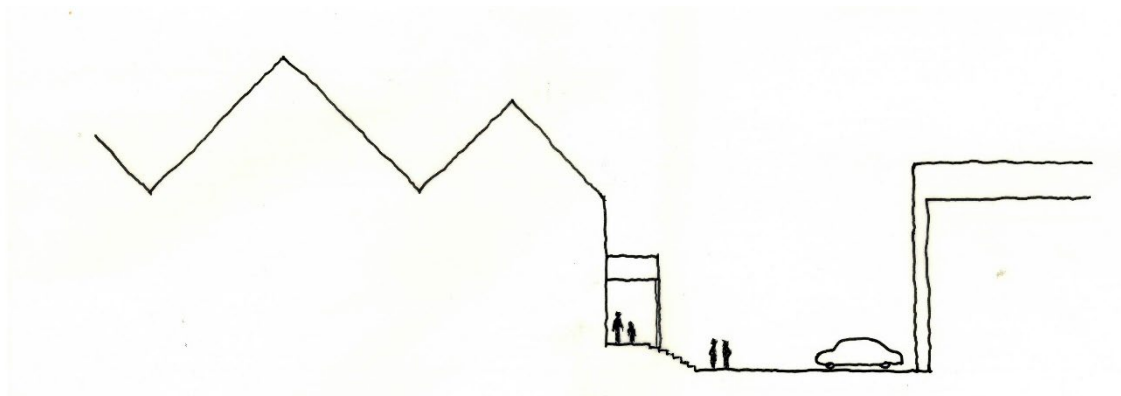
De nya byggnaderna för hotell och andra centrumverksamheter kommer att ingå i skyddet och marken vid dem höjs till +3,5 m. Till byggnaderna ansluter vallar, murar eller upphöjda stråk som sträcker sig åt nordväst och nordost, för att ansluta till områden där marknivån är +3,5 m.

Höjdsättningen kommer att studeras mer detaljerat efter samrådet.

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

Marknivån på promenadstråket och det nya torget kan inte höjas till +3,5 m eftersom den ansluter bland annat till befintliga byggnader. Höjden får tas upp på annat sätt. Detta kommer att studeras mer efter samrådet, men en tänkbar idé visas i skissen nedan.

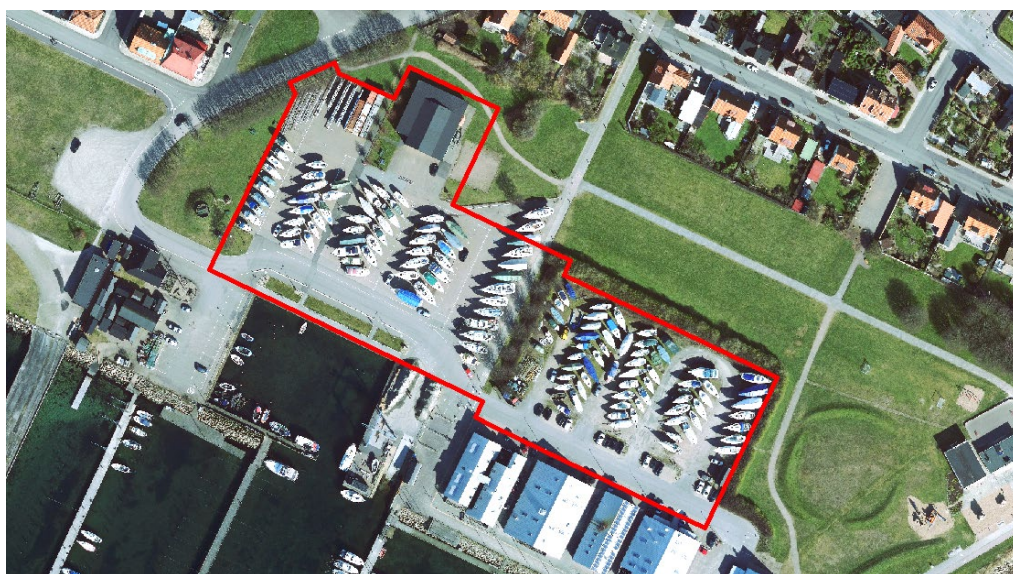




*Skiss som visar hur promenadstråket mellan den östra hotellbyggnaden och byggnaderna söder om planområdet kan utformas. Konturerna av den östra hotellbyggnaden syns till vänster i bilden och konturerna av de befintliga byggnaderna till höger.*

I och med att skyddet mot havets översvämningar byggs kan inte längre dagvatten rinna ner i havet från området. Därför behövs någon form av fördröjning av dagvatten. Det skulle till exempel kunna vara en svagt skålad grönyta, som i vanliga fall utnyttjas som grönområde. Plats finns i grönområdet norr och öster om planområdet. Detta kommer att studeras efter samrådet.

Delar av den utveckling som föreslås här kan genomföras med gällande detaljplaner, men vissa förändringar kräver ny detaljplan. Denna detaljplan omfattar de både hotellbyggnaderna och deras närmsta omgivning.



*Aktuellt planområde inritat med röd linje.*

## SAMMANFATTNING

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

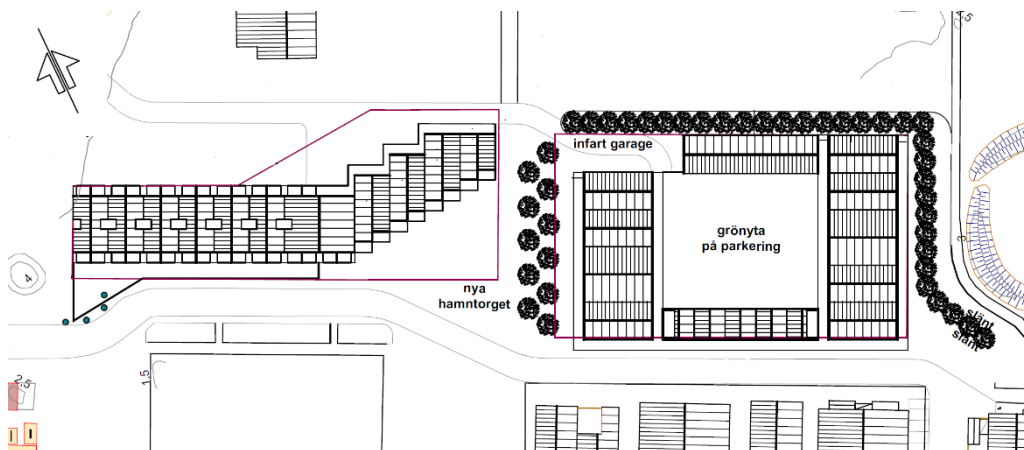
Planförslaget innefattar:

- Möjlighet att uppföra två byggnader för hotell och andra centrumverksamheter.
- En ny gata som blir tillfart för bilar till hotellets parkering.
- En liten markbit blir park för att ingå i grönområdet intill.
- Övrig mark planläggs som småbåtshamn, vilket den är i gällande plan också.
- Byggnaden där Höganäs Roddförening idag håller till behåller sin byggrätt.
- En mindre byggrätt skapas bredvid Höganäs Roddförening.

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

## HOTELLBYGGNADERNA

Det är inte klart exakt hur de nya byggnaderna ska utformas, men situationsplanen nedan kan ge en känsla för vad som planeras.



*Situationsplan för hotell med mera. I den västra byggnaden finns hotellrum och restaurang. I den östra byggnaden finns i markplan framför allt ett parkeringsgarage, men längs den sydvästra fasaden och kanske även den nordvästra finns lokaler för butiker, serveringar och liknande. På nästa våningsplan finns mindre byggnader med större hotellrum och spa, placerade runt en gård.*

## FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

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



Föreslagen markanvändning. Förklaring till de olika beteckningarna:

*C* Centrum

*C<sub>1</sub>* Centrum, dock ej parkering.

*C<sub>2</sub>* Centrum, dock ej parkering eller hotell, vandrarhem eller annat som innebär övernattnig.

*C<sub>3</sub>* Alla våningar utom markplan/ bottenvåning: Centrum, dock ej parkering

*K<sub>1</sub>* Alla våningar utom markplan/ bottenvåning: Kontor

*O<sub>1</sub>* Alla våningar utom markplan/ bottenvåning: Tillfällig vistelse

*V<sub>1</sub>* Småbåtshamn

*GATA* Gata, tillgänglig för allmänheten

*PARK* Park, tillgänglig för allmänheten

### ALLMÄN PLATSMARK

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

I denna plan finns ett område för allmän platsmark som har beteckningen GATA. Syftet med det är att bilar ska kunna köra till köra till parkeringen i bottenplan på den östra hotellbyggnaden och även angöra den andra byggnaden.

Ett litet område med har fått beteckningen PARK för att kunna ingå i det grönområde som finns norr och nordost om planområdet.

## **KVARTERSMARK**

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

I markplan på de bruna områdena föreslås användningen centrum. Den innefattar en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, apotek, hantverk och annan service, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård. Även parkering för dessa verksamheter ingår. Denna användning ger stor flexibilitet och möjlighet till en stor blandning av verksamheter, vilket bedöms som positivt för hamnområdet. Närmast promenadstråket är det viktigt att det finns verksamheter som riktar sig utåt och vänder sig till allmänheten. Därför tillåts inte parkering där. Längs den delen av promenadstråket som ligger vid de befintliga röda byggnaderna tillåts inte heller hotell eller annat som innebär övernattnings, eftersom det skulle kunna göra att stråket upplevs som privat.

Eftersom kommunen vill att ett hotell ska etableras i hamnen har användningen på de övre planen i de bruna ytorna begränsats till Tillfällig vistelse (det vill säga hotell, vandrarhem och liknande) samt Kontor.

Övrig mark, som är grå, har fått användningen småbåtshamn, vilket är det samma som den har i gällande plan.

Parkering får finnas inom all kvartersmark utom de områden som har beteckningen C<sub>1</sub> och C<sub>2</sub>. Respektive verksamhet förväntas ordna de parkeringsplatser som behövs inom sitt användningsområde. Planen styr inte hur stor yta som ska användas för parkering, eller hur många parkeringsplatser som ska finnas. Parkeringsbehov förändras snabbare än detaljplaner förnyas och därför har Höganäs kommun en parkeringsnorm som anger hur många parkeringsplatser som behövs för olika verksamheter. Att tillräckligt många platser ordnas kontrolleras i bygglovskedet.

## **FÖRESLAGNA EGENSKAPSBESTÄMMELSER**

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

### **GENERELLA BESTÄMMELSER**

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

***Källare får inte finnas.***

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

***För alla byggnader inom användningsområdena C, C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, K<sub>1</sub> och O<sub>1</sub> ska grundläggningen vara vattentät.***

Bestämmelsen används dels för att de nya byggnaderna ska ingå i skyddet mot översvämningar från havet och dels för att de själva ska klara översvämningarna.

***För alla byggnader inom användningsområdena C, C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, K<sub>1</sub> och O<sub>1</sub> är lägsta nivå på färdigt golv +3,7 m över angivet nollplan.***

Bestämmelsen används dels för att de nya byggnaderna ska ingå i skyddet mot översvämningar från havet och dels för att de själva ska klara översvämningarna.

***Den sammanlagda bruttoarean inom användningsområdena C, C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, K<sub>1</sub> och O<sub>1</sub> får inte överskrida 11300 kvm.***

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

***För alla byggnader inom användningsområdena C, C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, K<sub>1</sub> och O<sub>1</sub> är minsta takvinkel 40 grader.******För alla byggnader inom användningsområdena C, C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, K<sub>1</sub> och O<sub>1</sub> är största takvinkel 50 grader.***

Bestämmelsen används för att de nya byggnaderna ska ge ett småskaligt intryck och inte upplevas som för höga.

***Startbesked får inte ges för någon byggnad inom användningsområdena C, C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, K<sub>1</sub> och O<sub>1</sub> förrän markföroreningarna inom dessa områden har åtgärdats.***


Det finns markföroreningar inom planområdet. För att säkra att marken saneras innan området bebyggs finns denna bestämmelse. Efter samrådet kommer markföroreningarna att studeras vidare så att de kan avgränsas bättre. Förhoppningsvis kan då denna bestämmelse preciseras till mindre områden.

***Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar...***

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

**BESTÄMMELSER MED BETECKNINGAR**

Dessa bestämmelser gäller endast inom de områden där de placerats.

- + 0,0      ***Markens höjd över nollplanet ska vara 0,0 meter.***  
Bestämmelsen anger markens höjd över nollplanet både på allmän platsmark och kvartersmark. Bestämmelsen används för att få rätt markhöjder för att skapa skydd mot översvämningar från havet.
-       ***Marken får inte förses med byggnad.***  
Bestämmelsen kallas ofta ”prickmark”. I den här planen används den för att säkra ytor för gående, cyklister och bilister, skapa ett torg mellan de nya byggnaderna och hamnen, samt ytor för parkering och eventuellt båtuppställning norr om den nya byggnaden.
- h<sub>1</sub>      ***Högsta nockhöjd.***  
Bestämmelsen används för att ange nockhöjd för byggnaden där Höganäs Roddförening håller till och för den nya byggrätten bredvid. Nockhöjden mäts från markens medelnivå.
- h<sub>2</sub>      ***Högsta nockhöjd över angivet nollplan.***  
Bestämmelsen används för att ange nockhöjd för byggnaderna som ska innehålla hotell och andra centrumverksamheter. Nockhöjden mäts från nollplanet angivet enligt höjdsystemet RH2000.
- n<sub>1</sub>      Båtuppställning får finnas.  
Bestämmelsen används för att förtydliga var båtuppställning får finnas.
- u<sub>1</sub>      ***Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.***  
Det går två stora dagvattenledningar genom planområdet. Bestämmelsen används för att visa var det måste vara möjligt att gräva för att komma åt ledningarna.
- b<sub>1</sub>      ***Trots att området är markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar får byggnadsdelar gå in i området om de grundläggs med spontning ner till ledningarnas botten.***  
Bestämmelsen används för att göra det möjligt för byggnaden att ligga närmre dagvattenledningarna än vad som normalt rekommenderas. Det går att genomföra ifall byggnadens grund spontas ner till ledningarnas botten, så att det går att gräva ner

till ledningarna utan att byggnaden skadas och utan att schaktmassor rasar ner.

f<sub>1</sub> ***Balkong får sticka ut över marken som inte får förses med byggnad. Balkongens underkant får inte vara lägre än +6,5 meter över angivet nollplan.***

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

## FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH AVLOPP

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

### DAGVATTENHANTERING

I dagsläget finns ingen risk för översvämningar vid vare sig vanliga regn eller skyfall i hamnområdet, eftersom dagvattnet (regnvattnet) kan rinna ner i havet. Om det byggs vallar, murar eller liknande för att skydda området mot havets översvämningar innebär det att dagvatten kan stängas inne i området. 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 finns i grönområdet norr och öster om planområdet. Så snart utredningen om skydd mot stigande hav är slutförd kommer detta att studeras.

Eftersom marken närmast de föreslagna byggnaderna i planen föreslås ligga på +3,5 m har det lagts in en planbestämmelse om att färdigt golv i de nya byggnaderna ska ligga på lägst +3,7 m.

### VÄRME

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

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

### AVFALL, ÅTERVINNINGSTATION

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

Den återvinningsstation som finns inom planområdet ligger där planen föreslår en ny byggrätt. En ny och större återvinningsstation behövs. Detta



studeras och hittills tyder allt på att den inte ska ligga inom det aktuella planområdet, utan något längre västerut.

### **ÖVRIGA LEDNINGAR**

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

Troligen kommer fler brandposter att behövas när planområdet byggs ut.

## ▶ DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### TIDPLAN

Målsättningen är att planen ska gå ut på samråd under april månad 2022 och granskning i december 2022-januari 2023 för att sedan kunna antas senast i juni 2023.

#### GENOMFÖRANDETID

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

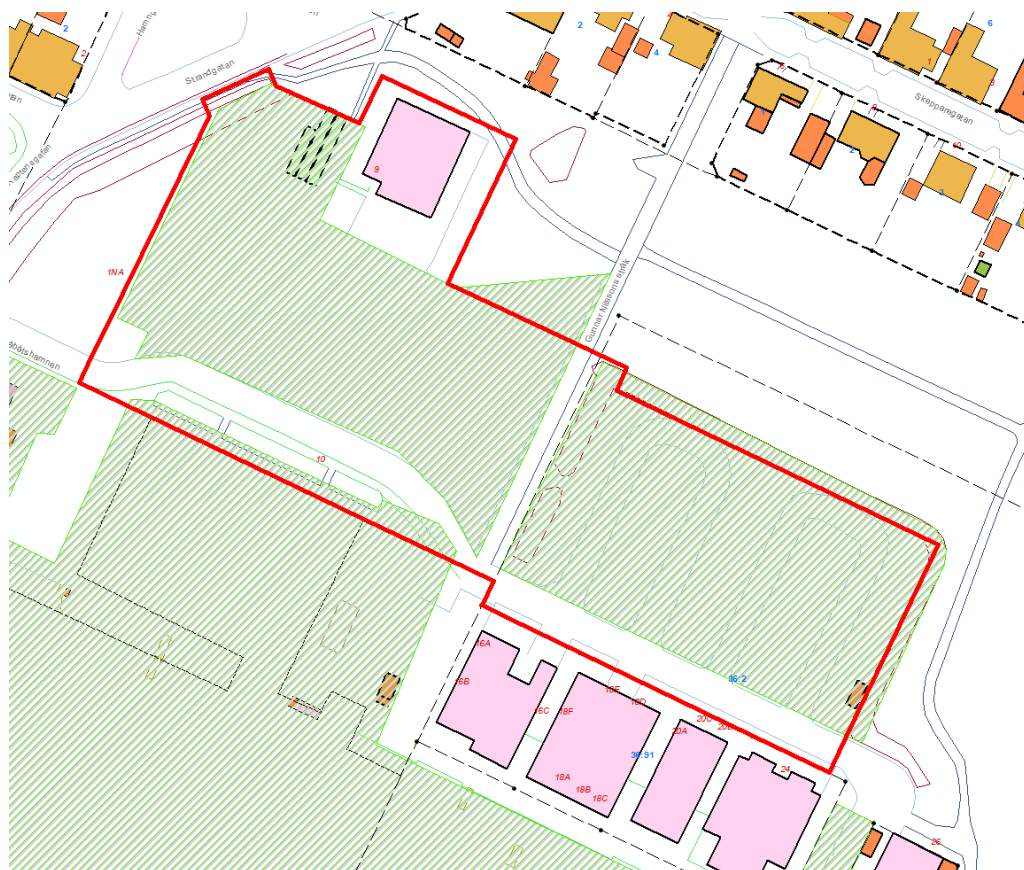
#### AVTAL

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

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

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

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



Kartbild över planområdet. Området som arrenderas av Höganäs Båtsällskap är markerat med grön skraffering.

## HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

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

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde.

Höganäs energi ansvarar för elförsörjning.

Exploatören ansvarar för att områden markerade med ”u” hålls fria. Exploatören ska både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

## REGLER OCH TILLSTÅND

Bygglov krävs innan byggnader får uppföras inom planområdet. För att kunna göra en infart till parkeringsgaraget i den östra byggrätten behöver ett eller två av de biotopskyddade träden tas bort. För det krävs dispens från biotopskyddet, vilket kommunen har ansökt om.

## FASTIGHETSÄGARE

### FASTIGHETSÄGARE

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

### FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

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

### FASTIGHETSBLIDNINGSÅTGÄRDER

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

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

I södra kanten av planområdet finns ett servitut som säkrar tillfarten till byggnaderna sydväst om planområdet. Det påverkas inte av planen och den mark som omfattas av servitutet kommer inte att säljas.



*Kartbild över planområdet. Servitutet är inritat som en rosa yta med prickad kontur.*

Om det går VA-ledningar eller andra ledningar inom den mark som säljs till Morshamn Fastigheter AB kan ledningsrätter behöva bildas. Eftersom det

inte är exakt avgjort vilket område som ska säljas kan det inte bedömas i nuläget.

## **EKONOMISKA FRÅGOR KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN**

Detaljplanen bekostas av kommunen.

## **FASTIGHETSILDNINGSÅTGÄRDER**

Ansökan om förrättning skickas in av kommunen.

## **INLÖSEN, ERSÄTTNING**

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

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

## **TEKNISKA FRÅGOR TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

De föreslagna byggnaderna ska anslutas till VA, el och fiber. Eventuellt kan det bli aktuellt med fjärrvärme också.

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

## **TEKNISKA UTREDNINGAR**

En utredning om risker på grund av transporter av farligt gods har tagits fram (FSD 2022-02-22).

Utredningar om geoteknik, förorenad mark och skydd mot framtida stigande hav håller på att tas fram.

Efter samrådet ska följande utredningar tas fram:

- Dagvattenhantering (inklusive skyfall)
- Höjdsättning av området
- Vägdragning inklusive svängningsradier

## ► **KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**

### MILJÖKONSEKVENSER

#### **FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB**

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

#### **UNDERSÖKNING**

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

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

### **MILJÖKVALITETSNORMER**

#### **LUFT UTMOMHUS**

*Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft* enligt 5 kap. MB gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kväveoxid och kvävedioxid (NO<sub>x</sub>), partiklar (PM<sub>10</sub>), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid en mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxid och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

#### **BULLER**

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en

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

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

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

## VATTEN

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

### *Tabell över Norra Öresunds kustvattens nuvarande status och norm.*

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

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

Om det byggs vallar, murar eller liknande för att skydda området mot havets översvämningar innebär det att dagvatten kan stängas inne i området. Då måste någon form av fördröjning av dagvatten åstadkommas och i så fall finns möjlighet att, om det behövs, kombinera fördröjningen med viss rening av dagvattnet.

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

### **NATIONELLA MILJÖMÅL**

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

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

### **KLIMATFÖRÄNDRINGAR**

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

### **PÅVERKAN PÅ SAMHÄLLSFUNKTIONER**

Hotell och centrumverksamheter kommer att öka transporterna till hamnen, både bilar och cyklar. Möjligheterna för service kommer att öka. Hotell och centrumfunktioner bidrar väsentligt till att öka hamnområdets funktion som mötesplats. Båtuppställningsplatserna måste flyttas, men nya platser ordnas strax bredvid planområdet. Hotell och centrumfunktioner bidrar väsentligt till att öka hamnområdets möjligheter att ta emot turister.

### **PÅVERKAN PÅ MÄNNISKORS HÄLSA**

Hamnområdet kommer att bli befolkat året runt och därmed upplevas som tryggare. Biltrafiken kommer att begränsas på det stråk som främst används av fotgängare och koncentreras till andra stråk, vilket kommer att förbättra trafiksäkerheten. Biltrafiken kommer dock att öka något vilket kan leda till



ökat buller. Eventuellt ska det etableras ett mindre fiskrökeri i anslutning till hotellet, vilket skulle kunna lukta.

### **PÅVERKAN PÅ MARK**

Sanering av föroreningar i området kan förbättra markmiljön och minska risken för spridning av föroreningar till vatten.

### **PÅVERKAN PÅ BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ**

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

## **SOCIALA KONSEKVENSER**

### **BLANDNING OCH FLEXIBILITET**

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

### **KOPPLINGAR TILL OMGIVNING**

Planen innebär att kopplingarna till centrum och Kwickbadet stärks.

### **FRITID OCH FOLKHÄLSA**

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

### **MÖTESPLATSER**

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

### **SÄKERHET OCH TRYGGHET**

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

etableras i området och fler människor vistas där, i synnerhet på vinterhalvåret.

### **TILLGÄNGLIGHET**

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

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

### **SERVICE**

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

### **EKONOMISKA KONSEKVENSER**

#### **KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN**

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

Eftersom allmän platsmark, i form av gata, föreslås kommer kommunens stadsmiljöavdelning att behöva ökade resurser för underhåll. Den lilla parkbit som föreslås är så liten att den inte bedöms bidra till några ökade kostnader.

#### **FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER**

Eftersom det inte är riktigt klart vilket område som ska styckas av och säljas kan inte de fastighetsrättsliga konsekvenserna redovisas än.