

Detaljplan för del av fastigheten

Gamla staden 1:1 och Söder 1:100, Oslopiren och ön, Oceanhamnen,

Helsingborgs stad

Underlag för planuppdrag

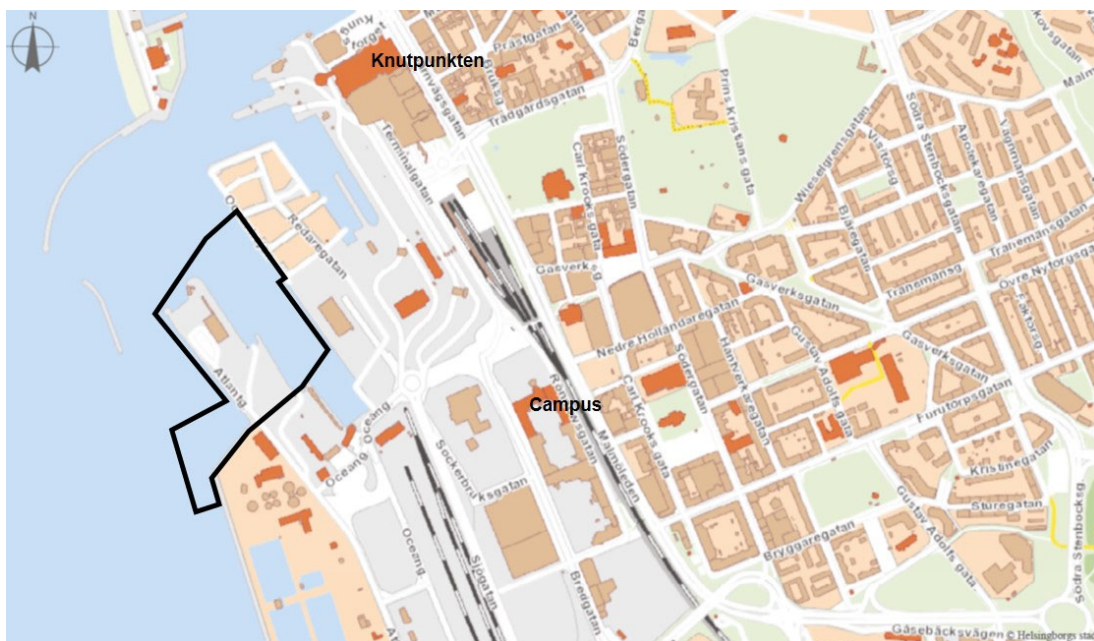
Syfte och process

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny ö i Oceanhamnsbassängen, blandad stadsbebyggelse med tyngdpunkt på bostäder, park och marina. I detaljplanen ska prövning av omfattning och utformning ske utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv och utifrån de särskilda förutsättningar som finns i området.

Avgränsning

Planområdet avgränsas av Öresund i väster och Nordhamnen i norr, Oceanpiren i öster och det planerade Oceanbadet i söder. Avgränsningen är inte detaljstuderad, utan kan komma att förändras under planarbetets gång.



Planområdets läge, markerat med svart linje.

Planområdet omfattar Oslopiren och Oceanhamnsbassängen mellan Oslopiren och Oceanpiren samt en del av vattenområdet utanför Oslopiren. Området omfattar del av fastigheterna Gamla

staden 1:1, Söder 1:100 och Söder 1:1. Planområdet omfattar omkring 73000 m², inklusive vatten. Hela planområdet ägs av Helsingborgs stad.

Förslag till process

Detaljplanen föreslås upprättas med utökat planförfarande, med hänvisning till att planen är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, i enlighet med bestämmelserna i Plan- och bygglagen (2010:900).

Undersökning och avgörande om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 5 och 7 §§ miljöbalken kommer att göras under planarbetet. I det fall planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan kommer en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning att genomföras, enligt 6 kap 11, 12 och 16 §§ miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

Inom och i anslutning till planområdet planeras vattenverksamhet, såsom konstruktion av en ny ö i hamnbassängen, utfyllnad i hamnbassängen, utbyggnad av kanal, åtgärder på kajerna etc. Åtgärder som kräver tillstånd för vattenverksamhet hanteras parallellt med planprocessen i en separat process, där en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 20 och 28 §§ miljöbalken tas fram. Frågor som hanteras inom processen för tillstånd för vattenverksamhet bedöms inte medföra krav på strategisk miljöbedömning inom ramen för planprocessen.

Planarbetet beräknas kunna påbörjas under tredje kvartalet 2018, och färdigställas under tredje kvartalet 2020.

Planförslag

Detaljplanen föreslås omfatta blandad stadsbebyggelse med tyngdpunkt på bostäder, dels på en ny ö i Oceanhamnsbassängen, dels på Oslopiren. En kanal genom Oslopiren förbinder Öresund med hamnbassängen, via ett nytt hamninlopp. En marina föreslås i Oceanhamnsbassängen. På Oslopirens spets föreslås en park som avslutning på stråket från Varvsparken, via kanalen genom Oceanpiren och ön.

Ön är en viktig del i den urbana arkipelagen, och kommer att anläggas som en helt ny konstruktion som avgränsar Oceanhamnsbassängen norrut mot färjeleden. Mellan ön och de båda pirerna anläggs kanaler med broar som knyter ihop kajpromenaden genom stadsdelen och som möjliggör trafik och angöring. Även Oslopiren blir en ö i arkipelagen, när kanalen genom piren anläggs.

Bostadsbebyggelse avses byggas på den nya ön och på Oslopiren. Eventuella lokaler i bottenvåningarna avses prövas i detaljplanen. Bullersituationen behöver utredas särskilt, med hänsyn till att färjetrafiken passerar direkt norr om bebyggelsen. Inom planområdet väntas totalt knappt 50000 m² BTA för boende och kommersiella lokaler i bottenvåningarna rymmas, vilket innebär närmare 500 bostäder à 100 m².

Parken i planområdets norra del utgör den sista utposten mot Öresund i Oceanhamnen, som en utsiktsplats som är öppen för alla. Parken ingår i kajpromenaden som sträcker sig från Knutpunkten, via Varvsparken och kanalen genom Oceanpiren och över ön. Parken kompletterar också bostäderna på ön och på Oslopiren.



Förslag till disposition. Avgränsning av den aktuella detaljplanen med röd linje.

En mindre marina med plats för omkring 125 båtar ryms mellan ön och havsbadet i söder. Marinan nås via en kanal genom Oslopiren. Kanalens djup och bredd behöver utredas, men avsikten är att den ska ha tillräckligt djup för båtar med köl, och överbryggas med en öppningsbar bro till fastlandet. Utanför kanalen kan en vågbrytare behöva avgränsa hamninloppet, vilket behöver utredas i samband med detaljplanen.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Undersökning och avgörande om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 5 och 7 §§ miljöbalken kommer att göras under planarbetet, genom ett särskilt beslut senast i samband med antagandet av planen. Om en strategisk miljöbedömning inte behöver göras, ska de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser redovisas i planbeskrivningen, enligt 4 kap 33b § plan- och bygglagen. I det fall planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning att genomföras, enligt 6 kap 11, 12 och 16 §§ miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

Inom och i anslutning till planområdet planeras vattenverksamhet, såsom konstruktion av en ny ö i hamnbassängen, utfyllnad i hamnbassängen, utbyggnad av kanal, åtgärder på kajerna etc. Åtgärder som kräver tillstånd för vattenverksamhet hanteras parallellt med planprocessen i en separat process, där en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 20 och 28 §§ miljöbalken tas fram. Frågor som hanteras inom processen för tillstånd för vattenverksamhet bedöms inte medföra krav på strategisk miljöbedömning inom ramen för planprocessen.

Bedömning av konsekvenser

Omfattande utredningar kring förutsättningar och beskrivning av miljökonsekvenserna har gjorts för de första detaljplanerna inom Oceanhamnen, vilket till en del ger förutsättningar för den nu aktuella planen. Delar av området ingår redan i givet om tillstånd för vattenverksamhet, närheten till reningsverket är utrett. Kajerna längs Oceanpiren är redan åtgärdade, medan behovet av åtgärder av kajerna på Oslopiren behöver utredas. Påverkan på vattenomsättningen och vattenkvaliteten i hamnbassängen vid utbyggnad av en ö har utretts översiktligt, men behöver detaljeras. Eventuella påkörningsrisker avseende bebyggelse på ön behöver utredas. Behov av marksanering på Oslopiren behöver klargöras, liksom hur området ska klimatanpassas.

Planområdet berörs av buller från färjetrafiken och hamnverksamheten, vilket hanteras utifrån Boverkets vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller (2015:21). Planförslaget ska utformas så att riksintressena för hamn och kommunikationer inte påverkas negativt. För att kunna säkerställa utbyggnaden av bostäder inom området behöver ytterligare bullersimuleringar tas fram. Eventuell påverkan från närliggande verksamheter som reningsverket och Västhamnsverket behöver utredas.

Detaljplanens genomförande kommer att kräva kommunala investeringar för anläggandet av ön och kanalen genom Oslopiren, åtgärder på kajkonstruktioner och höjning av marknivån för att klara framtida havsnivåhöjningar. Iordningställande av kajpromenaden, gator och park med mera kommer att belasta intäkterna från exploateringen.

Planeringsförutsättningar

Bakgrund

Ansökan om upprättande av detaljplan har inkommit från mark- och exploateringsenheten i Helsingborgs stad den 19 juni 2018. Ansökan omfattar ett äventyrsbad med 50-metersbassäng, bostäder på Oceanpiren och på en ny ö i Oceanhamnsbassängen, parkeringshus, centrumverksamhet och gymnasieskola. Enligt ansökan bör badet prioriteras, varför detta föreslås prövas i en separat detaljplan.

Planuppdraget föreslås omfatta en ny ö i Oceanhamnsbassängen, i enlighet med ansökan, men även Oslopiren, en kanal genom Oslopiren och en marina. De huvudsakliga skälen till att planlägga ön och Oslopiren i ett sammanhang är att ön till stor del behöver angöras från Oslopiren och att broar som ansluter till piren påverkar kajkonstruktionen. Kanalen genom Oslopiren har också stor påverkan på vattenkvaliteten i hamnbassängen, varför den med fördel ingår i samma detaljplan. Detaljplanen medför utredningar bland annat kring vattenverksamhet och öns konstruktion. Tillstånd för vattenverksamhet hanteras i annan ordning.

Planområdet

Området har tidigare främst använts för hamnverksamhet och färjeterminal. Hamnbassängen trafikerades av både lastfartyg och färjor fram till början av 2000-talet. Inom planområdet finns inga byggnader, förutom en rest av den gamla Osloterminalen där Oslofärjorna gick fram till år 2006. Helsingborgs hamn har återlämnat pirerna till kommunen.

I den södra delen av Oslopiren ligger ”#pixlapiren”, som är en kreativ mötesplats där vanliga människor kan ”låna en ruta” och testa sina idéer under en period. Avsikten är att låta helsingborgarna lära känna platsen Oceanhamnen innan stadsdelen är bebyggd. #pixlapiren är tänkt att finnas på Oslopirens södra del tills dess att marken planläggs och ska bebyggas.

I planområdets direkta närhet går färjorna mellan Helsingborg och Helsingör, med uppmarschområdet som en barriär mellan området och staden. Planområdet påverkas av buller från färjorna, men också från hamnverksamheten söder om hamnkontoret. Söder om området ligger bland annat Västhamnen och Kombiterminalen, kraftvärmeverket Västhamnsverket och stadens reningsverk, som alla har en påverkan på sin omgivning. Närheten till havet ger, förutom havsutsikt, svåra vindförhållanden och behov av anpassning till framtida havsnivåhöjningar. Området ligger i huvudsak mellan 2,0 och 2,5 meter över medelhavsnivån.

Området nås med bil från söder, via Sjögatan (väg E4). För gående och cyklister kommer området att nås från norr, direkt via en ny gång- och cykelbro över Södra hamnen, och från söder via en ny koppling mot Campus och Söder.

Riksintressen

Inom och i anslutning till planområdet finns områden eller funktioner med ett värde som är intressant ur ett nationellt perspektiv. Dessa utgör riksintressen och bevakas av Länsstyrelsen.

Riksintresse för hamn

Helsingborgs hamn med anslutande farleder och kopplingar till väg- och järnvägsnätet är av riksintresse, enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Grunden för riksintresset är container-, Roll-on/Roll-off-trafiken och färjetrafiken med stora passagerar- och godsflöden. Riksintresset innebär att anläggningarna ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra åtkomsten eller utnyttjandet av dem.

Riksintresse för vägar och järnvägar

Riksintressen för kommunikation, enligt 3 kap 8 § miljöbalken, avser att långsiktigt säkerställa transportfunktionerna avseende kapacitet, framkomlighet och säkerhet, med en begränsad omgivningspåverkan. Väg E4, där Sjögatan, Oljehamnsleden och Malmöleden ingår, är av riksintresse, liksom Västkustbanan, och en framtida HH-förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör, för både väg och järnväg. Områden som är av riksintresse för kommunikation ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Riksintresse för kustzonen

Hela planområdet ligger inom kustzon av riksintresse enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Riksintresset utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Strandskydd

När en detaljplan upphävs eller ändras inom ett område som sträcker sig 100 meter från strandlinjen, återinträder automatiskt strandskydd, enligt 7 kap 18 § miljöbalken. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Ett upphävande av strandskyddet inom planområdet bedöms gagna syftet med strandskyddet, då kajerna inom planområdet blir tillgängliga för allmänheten och delar av området blir park.

Kommunala ställningstaganden

Fördjupning av översiktsplanen – FÖP H+

En fördjupning av översiktsplanen, FÖP H+, har tagits fram och antagits av kommunfullmäktige den 23 november 2011. FÖP H+ redovisar en lämplig markanvändning inom det geografiska område den behandlar och ersätter den kommuntäckande översiktsplanen inom det aktuella området. Förslaget i FÖP H+ bygger på samexistens mellan hamn och stad.

Planområdet redovisas som blandad stad, med såväl bostäder som centrumfunktioner och offentlig service. I Oceanhamnen redovisas två öar för blandad stadsbebyggelse. Vikten av lättillgängliga gång- och cykelkopplingar till centrala Helsingborg och Knutpunkten framhålls. Längs med vattnet föreslås en kajpromenad med mindre platsbildningar eller parkrum vid några lägen utmed sträckan. En grön koppling till stadsparken redovisas, liksom en småbåtshamn med vattenkoppling genom Oslopiren. Det blågröna stråket genom H+ området mynnar i Södra hamnen. Färjeläget avses vara kvar tills en fast förbindelse över sundet har upprättats.

Till FÖP H+ finns nio tematiska PM kopplade, vilka utgör underlag inför avvägning mellan olika intressen i fördjupningen.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för Sundsterminalen (14518), vilken redovisar hamnändamål. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. För en mindre del närmast Oceanpiren gäller detaljplan för Gamla staden 1:1 med flera, Oceanhamnen (17465), vilken redovisar öppet vattenområde. Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut den 17 december 2020.

Program för Oceanhamnen – samrådsförslag mars 2012

Visionen för Oceanhamnen är en urban arkipelag mitt i staden som erbjuder Öresundsregionens mest attraktiva vattennära boende. Vattnet känns påfallande nära i stadsmiljön och ger kvaliteter och upplevelser utöver det förväntade. Helsingborgs stadskärna kompletteras med en mötesplats vid vattnet, som lockar boende, verksamma och besökare att aktivera området och göra det till sitt. Variationsrikedom till form och innehåll, med grundval i de kvarstående strukturer och värden som pirerna representerar, kännetecknar stadsdelen, liksom en mänsklig skala integrerad i den storskaliga hamnanläggningen. Oceanhamnen samspelar med den levande hamnverksamheten i Helsingborg och fungerar som en katalysator mellan Norr och Söder genom goda kopplingar och gemensamma målpunkter.

Bebyggelsen inom Oceanhamnen utformas med en tydlig kvartersstruktur med privata gårdar. Ett blågrönt stråk mellan Jordbodalen och Öresund mynnar i Oceanhamnen.

För gående och cyklister föreslås gena förbindelser med centrala staden och Knutpunkten. Kajnerna kommer att bli en del av kajpromenaden genom centrala Helsingborg. Oceanhamnen angs görs med bil via Sjögatan, väg E4, som är en del av det övergripande vägnätet.

Inom Oceanhamnen ryms omkring 1000 bostäder, men även lokaler för kontor, kommersiell service som butiker och restauranger och offentlig service, bland annat en förskola. I Oceanhamnsbassängen föreslås ett havsbad, men också en småbåtshamn eller en mindre marina, vilken nås via en kanal genom Oslopiren.



Programområdet. Illustrationen är bearbetad efter programsamrådet och efter samrådet till den första detaljplaneetappen av Oceanhamnen. Illustration Karin Kasimir.

Övriga planeringsunderlag

Enligt Grönstrukturprogram för Helsingborg, antaget av kommunfullmäktige 26 mars 2014, ligger planområdet utanför rekommenderat avstånd till såväl park som större naturområde. I programmet redovisas grönstrukturens värden och funktioner utifrån flera olika perspektiv, även för vattenområden, och riktlinjer för avstånd till, utformning och skötsel av parker och grönområden anges.

Enligt Trafikprogram för Helsingborg, antaget av kommunfullmäktige i maj 2014, ska staden arbeta för att maximera gång- och cykeltrafiken, optimera kollektivtrafiken och balansera biltrafiken i kommunen. För planområdets del innebär det bland annat att staden ska skapa goda villkor för gående och cyklister, erbjuda föredömlig, högkvalitativ kollektivtrafik och skapa parkering som stödjer en hållbar stad och främjar bilpooler.

Ett planeringsunderlag om stigande havsnivå och översvämningsrisker, PM Klimatanpassning, har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen och antagits av kommunfullmäktige 25 april 2012. Rapporten tydliggör Helsingborgs stads ställningstaganden avseende klimatförändringens effekter. I prövningen av detaljplaner eller bygglov ska ett hundraårigt planeringsperspektiv med den dimensionerade nivån +3,5 meter över havet generellt respektive +4,0 meter över havet för samhällsviktiga anläggningar vara utgångspunkt. Enligt översvämningskartering som togs fram 2016 berörs i stort sett hela planområdet vid ett 100-årshögvatten år 2065.

I Helsingborgs livskvalitetsprogram, antaget av kommunfullmäktige 26 januari 2016, finns stadens viljeinriktningar och prioriteringar kring folkhälsa och miljö, fram till 2024. Fem viljeinriktningar omfattar ett antal fokusområden, som vart och ett anger tydliga prioriteringar som ska förbättra förutsättningarna för livskvalitet. För planområdets del är viljeinriktningar kring exempelvis kunskap om värdefulla samband särskilt viktiga.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bendsorp Redestam
planchef

Karin Kasimir
planarkitekt