

Detaljplan för del av fastigheten

Gamla staden 1:1, Söder 1:100 med flera, Oceanbadet, Oceanhamnen, Helsingborgs stad

Underlag för planuppdrag

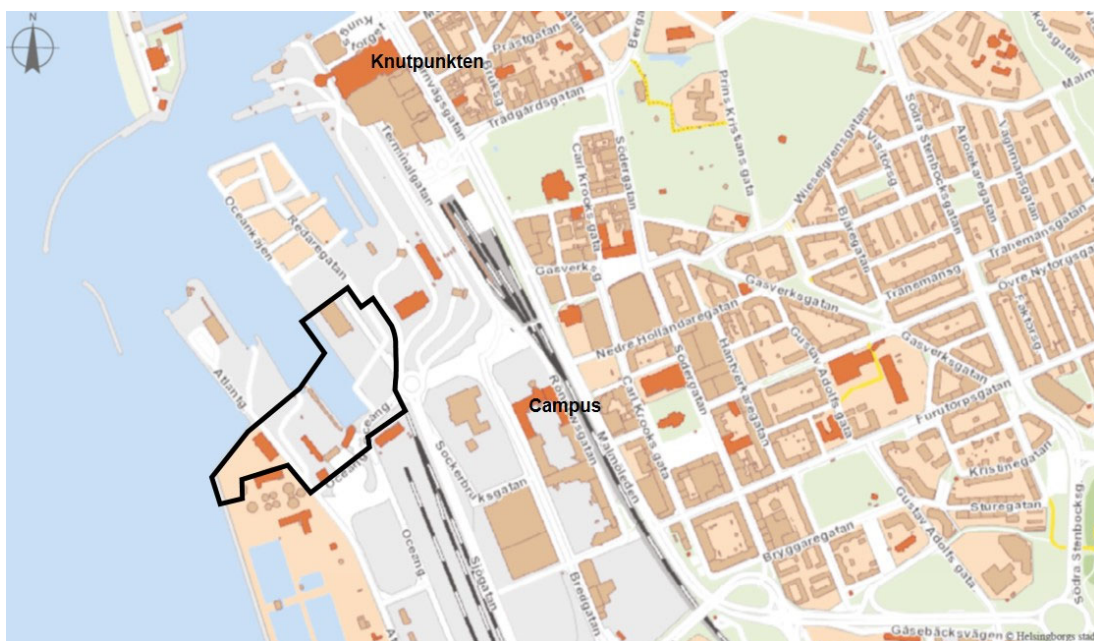
Syfte och process

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en upplevelseanläggning för bad, inklusive 50-metersbassäng och havsbad, park och blandad stadsbebyggelse med centrumverksamhet, offentlig service (gymnasieskola), bostäder, handel och parkering. 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 Oslopiren, Oceanhamnsbassängen och bebyggelsen i andra etappen av Oceanhamnen i norr, uppmarschområdet i öster, Oceangatan i söder och Öresund i väster. Avgränsningen är inte detaljstuderad, utan kan komma att förändras under planarbetets gång.



Planområdets läge, markerat med svart linje.

Planområdet omfattar den södra delen av Oceanpiren och området mellan Oslopiren och reningsverket och hamnens containerhantering. Området omfattar del av fastigheterna Gamla staden 1:1, Söder 1:100, Söder 1:1, Varvet 1, en mindre del av fastigheterna Varvet 4 och Söder 1:10 samt fastigheten Verket 3. Planområdet omfattar omkring 60000 m², inklusive vatten.

Hela planområdet ägs av Helsingborgs stad, men delar av ytan är upplåten med lägenhetsarrende för verksamhet eller parkering. Fastigheten Verket 3 är upplåten med tomträtt för helikopterstation.

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 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 första kvartalet 2020.

Planförslag

Detaljplanen föreslås omfatta en upplevelseanläggning som innehåller bland annat äventyrsbad, 50-metersbassäng och havsbad, i direkt anslutning till en park som blir en del i det blågröna stråket. Planen föreslås också omfatta Magasin 405, som avses innehålla centrumverksamhet där innehållet kan utgöras av kreativa mötesplatser, restaurang och café, kontor och eventuellt parkering i en del av bottenvåningen. Bostäder föreslås dels i samma kvarter som Magasin 405, dels i kvarteret söder därom, tillsammans med ett parkeringshus med livsmedelshandel i bottenvåningen. Längst i söder av Oceanpiren föreslås en ny gymnasieskola för omkring 500 elever.

Upplevelseanläggningen "Oceanbadet" kommer att vara en attraktiv mötesplats som lockar människor från både Helsingborg och en större region, och som i hög grad kommer att bidra till att skapa en levande stadsmiljö i Oceanhamnen. Oceanbadet tillgodoser också behovet av bassängtid för helsingborgarna och ger möjlighet att hålla nationella och internationella simtävlingar som kräver 50-metersbassäng. Oceanbadet avses bli en anläggning med hög arkitektonisk kvalitet, vilket kan uppnås genom olika former av arkitektarbete i konkurrens. Anläggningen ska ha god tillgänglighet för gående och cyklister, liksom med kollektivtrafik och bil, vilket behöver utredas under planarbetet. Angöring och parkeringsbehov behöver utredas särskilt, liksom klimatanpassning. En placering av badet i närheten av Oceanhamnsbassängen och Öresundsverket kan ge synergieffekter såväl för vistelsekvaliteten som ur teknisk aspekt.

Även Magasin 405 avses utvecklas till en attraktiv mötesplats som ska bidra till en levande stadsmiljö. Magasin 405 är den enda bevarade byggnaden från tiden då hamnverksamheten pågick i Oceanhamnen. I detaljplanen avses en lämplig skyddsreglering av byggnaden prövas, liksom möjligheten att utveckla och bygga på magasinet i en mindre del. Användningen av Magasin 405 avses prövas med en generell planbestämmelse för centrumändamål, vilken per definition rymmer all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Föreningar finns i marken under byggnaden, och saneringsmöjligheterna liksom kostnaderna för sanering kan komma att påverka innehållet i byggnaden. Frågan om klimatanpassning behöver utredas särskilt, då byggnaden ligger lägre än den nivå som övriga byggnader inom Oceanhamnen förhåller sig till.



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

Parken i planområdets södra del möjliggör att det blågröna stråket får en direkt koppling till Öresund. Avsikten är också att parken ska utgöra en del i ett långsiktigt öst-västligt stadsrum som omges av framsidor med entréer till offentliga anläggningar, mellan Söder och Öresund. Parken kompletterar också stadsdelen Oceanhamnen med en närpark för aktiviteter och rekreation, utifrån definitionen för närpark om minst en hektar inom 300 meters gångavstånd.

I planområdets östra del föreslås ett parkeringshus som kan tillgodose parkeringsbehovet för verksamheterna i de första och andra etapperna av Oceanhamnen, men också för bostäder och verksamheter i den tredje etappen. Möjligheterna att rymma hela eller delar av parkeringsbehovet för Oceanbadet i anläggningen behöver utredas. I bottenvåningen av parkeringshuset föreslås en butik för dagligvaror. Butikens storlek behöver utredas under planarbetet.

Bostadsbebyggelse avses byggas i två blandade kvarter i direkt anslutning till de tidigare utbyggnadsetapperna av Oceanhamnen. I kvarteret vid Magasin 405 avses bostäder kunna byggas mot Redaregatan, medan kvarteret söder därom avses ha bostäder mot kajpromenaden. Eventuella lokaler i bottenvåningarna avses prövas i detaljplanen. Bullersituationen behöver utredas

särskilt. Inom planområdet väntas totalt 12000 m² BTA för boende och kommersiella lokaler i bottenvåningarna rymmas, vilket innebär omkring 120 bostäder à 100 m².

Längst i söder av planområdet föreslås en ny gymnasieskola för 500 elever. Skolan kompletterar och stödjer det öst-västliga stråket och närheten till Campus Helsingborg kan ge synergieffekter för både den nya skolan och Campus.

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 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. Behov av marksanering behöver klarläggas, liksom hur området och anläggningarna ska klimatanpassas. Utredning av förutsättningarna kring Magasin 405 behöver särskilt studeras.

Oceanbadet behöver utredas både avseende påverkan och innehåll. Eventuella synergieffekter mellan badet och Öresundsverket bör belysas. Angöring och parkeringsbehov till badet såväl som till övriga anläggningar inom planområdet, behöver utredas särskilt, liksom tillgänglighet för gående och cyklister samt med kollektivtrafik och bil. En riskbedömning med avseende på transporter med farligt gods behöver tas fram för gymnasieskolan.

Planområdet berörs av buller från 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. Riktvärden för buller vid skolan behöver också beaktas. Eventuell påverkan från närliggande verksamheter som reningsverket och Västhamnsverket behöver utredas.

Detaljplanens genomförande kommer att kräva kommunala investeringar för Oceanbadet med havsbad, blågröna stråket, parkeringshuset, 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.

Planuppdraget föreslås omfatta alla delar som ansökan innehåller, utom en ny ö i Oceanhamnsbassängen. Ön medför andra typer av utredningar, bland annat kring vattenverksamhet och öns konstruktion, än övriga delar och föreslås prövas i en separat detaljplan.

I samband med planarbetet avses parallella uppdrag hållas kring upplevelseanläggningen. I planarbetet kommer utredningar kring trafik och angöring att krävas.

Planområdet

Området har tidigare främst använts för hamnverksamhet och färjeterminal. Hamnbassängen trafikerades av både lastfartyg och färjor fram till början av 2000-talet. Helsingborgs hamn har återlämnat pirerna till kommunen. Närmast Öresund i väster har det varit flygverksamhet med helikopterplatta. I Oceanhamnsbassängens inre del har staden nyligen fyllt ut i vattnet, för att möjliggöra utbyggnad av Redaregatan och tillskapa en byggrätt mot vattnet. Området ligger i huvudsak mellan 2,2 och 2,5 meter över medelhavsnivån.

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.

Inom planområdet finns ett antal enklare byggnader, som tidigare varit en del av HH-ferries färjeterminal, där #pixlapiren nu huserar. I anslutning till den före detta helikopterplattan i områdets västra del ligger ett par byggnader av hallkaraktär, där bland annat förarutbildning för lastbilsförare är inhyrda. På Oceanpiren ligger Magasin 405, uppförd 1945, som har ett värde ur kulturmiljö- och stadsbildssynpunkt. Byggnaden är i tre våningar i helsingborgstegel, med högt sittande, vita bandfönster på långfasaderna. Den tredje våningen är indragen och har en långsgående balkong, som fungerat som lastkaj från båtarna som la till vid kajen. Byggnaden avses bevaras.

I planområdets direkta närhet går färjorna mellan Helsingborg och Helsingör, med uppmarschområdet som en barriär mellan området och staden. Färjetrafiken och uppmarschområdet påverkar planområdet dels genom transporter med farligt gods, dels genom buller. 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 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 vat-

tenkoppling 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, detaljplan för Oljehamnen (14090), vilken redovisar hamn- och industriändamål och detaljplan för Verket 3 mm (14493), vilken främst redovisar område för flygtrafik. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut. För en mindre del gäller detaljplan för Gamla staden 1:1 med flera, Oceanhamnen (17465), vilken redovisar gata och kaj. Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut den 17 december 2020.

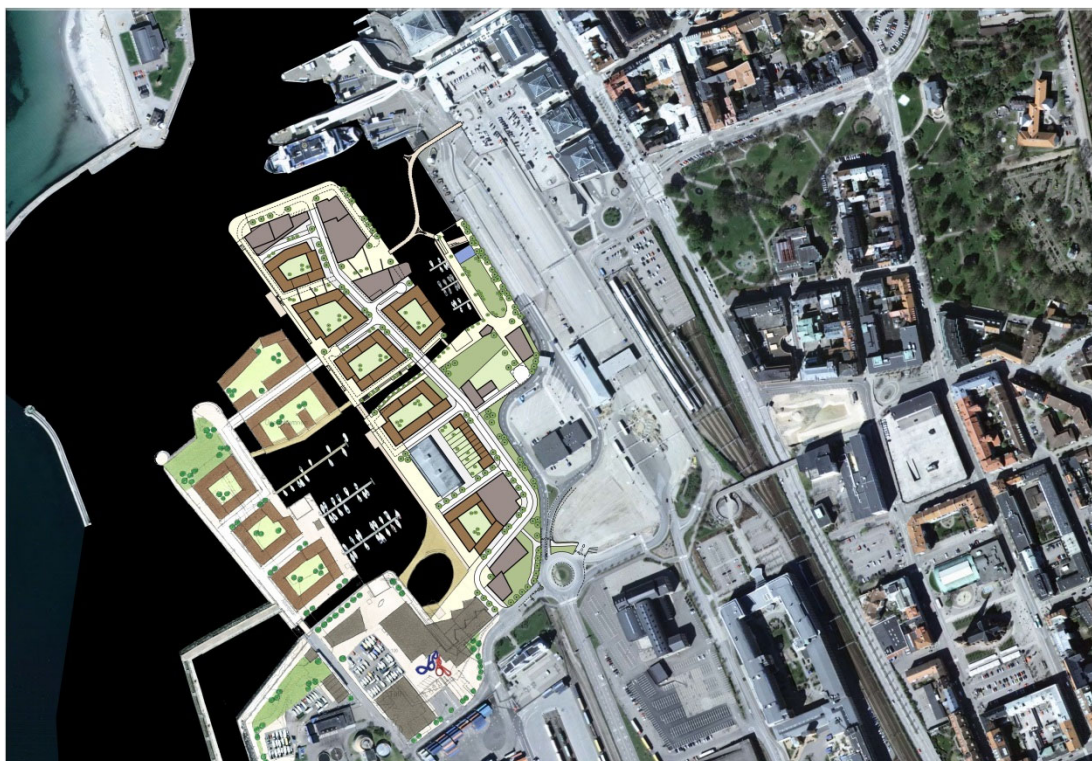
Program för Oceanhamnen – samrådsförslag mars 2012

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. Kajerna kommer att bli en del av kajpromenaden genom centrala Helsingborg. Oceanhamnen an 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 livslång aktivitet och kunskap om värdefulla samband särskilt viktiga.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bendsorp Redestam
planchef

Karin Kasimir
planarkitekt