



Bilden är en illustration och är endast ett exempel på möjlig utformning av hotellet

Planprogram för del av Ön 2:52 m.fl. hotell vid Kanaludden



Härnösands
kommun

Dnr: SAM12-1029-214

Härnösands kommun
Västernorrlands län

BAKGRUND

Turismen är en av våra framtidsbranscher och ska enligt vår nationella strategi fördubblas till 2020. Den Nationella strategin för hållbar tillväxt i svensk besöksnäring ställer höga krav på hur destinationer behöver utvecklas. Härnösand och Höga Kusten jobbar tillsammans med samma målbild om att 2020 ha fördubblat besöksnäringen i destination Höga Kusten och vi ska göra vad vi kan för att bidra till denna tillväxt. I ett sådant arbete behöver företagen utvecklas, besöksmålen göras ännu mera attraktiva, skyltning längs vägar och annan information behöver förbättras. Det måste finnas ett varierat utbud av olika boendeanternativ för att locka ännu flera gäster till Härnösand och Höga Kusten.

I Härnösand har det under flera år förts diskussioner om behovet av fler hotellrum och en ny boendeanläggning. VISIT Västernorrland som är en länsgemensam funktion för utveckling och analys av besöksnäringen har undersökt utbud och

efterfrågan av hotellen i Härnösands centrala del, samt hur hotellen kan erbjuda möteslokaler.

Härnösand har fem hotell och därtill finns också ett flertal vandrarhem. Hotellen har tillsammans 182 rum. Av fem hotell kan tre erbjuda möteslokaler. En hotellkedja har sju möteslokaler varav den största kan erbjuda 170 sittplatser (maximalt antal sittplatser med biosittning i anläggningens största möteslokal). Resterande två hotell kan som mest erbjuda 30 och 35 sittplatser. Härnösands vandrarhem har i visad undersökning från Visit Västernorrland likartad standard som hotellen.

Härnösands hotell, stugbyar och vandrarhem ökade mest bland Ångermanlandskommunerna 2012 där antalet kommersiella övernattningar ökade med +28,1%. (Hela riket ökade med 0,4%) Det är också i Härnösand som ökningen över 10 år är som störst (+73,5%). Det bör dock noteras att hotellen ifjor genererade

länets lägsta snittpris som också minskade mot 2011 med -3,1%. Detta kan vara ett tecken på att det finns en stark efterfrågan men att marknaden inte anser att produkterna håller den förväntade standarden.

Denne efterfrågan kommer tack vara Härnösands samverkan med närliggande kommuner kring varumärket Höga Kusten enbart att öka. Om då hotellens standard och utbud av rum inte når upp till det som efterfrågas resulterar det i att potentiella hotellgäster hellre förlägger övernattningar och konferenser till andra städer. År 2012 var fördelningen mellan företags- och privatmarknaden 52,1/47,9 i Härnösand och 62,7/37,4% i riket. Härnösand har en högre andel privatesenärer och mindre andel affärsresenärer.

I Härnösand finns möteslokaler t ex teatern som kan ta emot 500 personer i biosittning. Tyvärr kan det idag inte erbjudas logi till konferensgästerna vilket gör att Härnösand aldrig kommer ifråga som ett alternativ för dessa bokningar.

Av ovan redovisade resultat från VISIT Västernorrland framgår att det finns en efterfrågan på hotell- och konferensmöjligheter i Härnösand. Flera olika alternativa platser har diskuterats i kommunen och för två av platserna, intill härnösands Central och vid Torsvik, finns detaljplaner som medger hotelländamål.

Varför just Kanaludden?

För att locka en framtida exploatör att etablera sig i Härnösand är det viktigt att erbjuda en tillräckligt attraktiv plats. Samhällsnämnden har därför tagit ställning för att pröva möjligheten att etablera en hotell- och konferensanläggning även på Kanaludden. Under arbetet med den gällande detaljplanen för området (2009) gjordes skisser på en lägre hotellbyggnad. Förslaget ansågs innebära att för stor del av udden togs i anspråk och den tänkta byggnaden gav ett klumpigt intryck på den känsliga platsen. Pågående planarbete bygger på en tydligare gestaltningsidé. En slankare men högre byggnad som tack vare sin höjd tar betydligt mindre mark i anspråk.

Platsen på Kanaludden bedöms vara attraktiv och intressant att pröva därför att:

- Vattenutsikt mot två sidor, Södra Sundet och kanalen ger platsen unik och hög attraktivitet för ändamålet, hotell- och konferensanläggning.
- Anläggningens gäster kan ta del av simhallens faciliteter med gym, bassäng, relax och andra aktiviteter.
- Centrum ligger nära.
- Teatern ligger nära med plats för 500 personer i biosittning.
- Utvecklingen av området med aktiviteter och en ny gästhamn ger rikt folkliv. Havsläget med möjlighet att gå in med båt värderas högt.

Alternativ placering

I tjänsteutlåtandet till samhällsnämnden den 6 september 2012 för beslut om planändring vid Kanaludden finns alternativa placeringar beskrivna. Platserna som beskrevs var, intill härnösands Central, Torsvik och norra Mellanholmen.

Efter samhällsnämndens beslut har alternativa platser och Kanaludden värderats genom 14 kriterier i en hållbarhetsros. Var och en av kriterierna har värderats utifrån en femgradig skala där 5 är lika med bästa möjliga utfall. Modellen för hållbarhetsrosen utgår från ett hållbarhetsbegrepp och beskriver planområdes utvecklingspotential utifrån en ekonomisk-, ekologisk- och social dimension. Hållbarhetsrosen visar hur hållbar en lokalisering är för just den platsen utifrån uppställda indikatorer.

Resultatet från värderingen visar att platserna är likvärdiga från hållbarhetssynpunkt. De ligger centralt i staden och på samtliga platser finns vägnät, teknisk försörjning, gång- och cykelvägar osv.

Eftersom platserna vid härnösands central och Torsvik har gällande detaljplaner där markanvändningen redan har prövats i en planprocess så anses ytterligare en granskning av dessa områden inte nödvändigt. Det som kan vara intressant att jämföra är storlek på anläggning som kan byggas på respektive plats.

Torsvik

Den ännu inte bebyggda platsen vid Torsvik har en gällande detaljplan från år 2000.



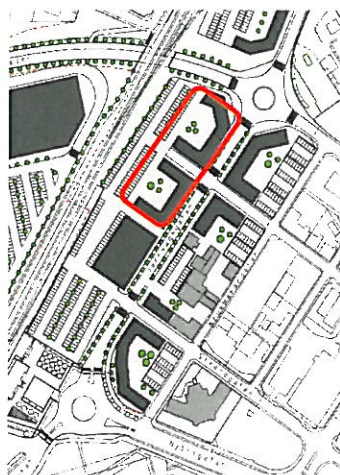
Illustration över utformningen som detaljplanen medger.

och den långa raka bygganden fyra våningar. En översiktlig beräkning enligt detaljplanens byggrätt, med samma nyckeltal som är framtagna för hotell- och konferensbyggnaden på kanaludden ger ungefär i storleksordning lika många eller fler rum som på Kanaludden.

Utformningen och rummens storlek avgör antalet rum. Konferensrum och restaurang ingår i beräkningen med samma storlek som Kanaludden. Möjlighet finns för parkering inne på fastigheten, med möjlighet att bygga garage.

Intill härnösands Central

Den ännu obebyggda platsen intill härnösands Central är svår att beräkna eftersom markytan där hotell- och konferensändamål kan byggas enligt gällande detaljplan är stor och därför kan ge missvisande fakta om hur många rum som platsen kan generera. Den illustration som finns för området och som togs fram i samband med arbetet med detaljplan för Bondsjöleden 2008 ger förslag på en utformning liknande vad detaljplanen medger för platsen vid Torsvik (se nedan). Detaljplanen anger att byggnaderna får vara högst fyra våningar. Platsen (en av de illustrerade byggnaderna på bilden nedan) beräknas därför generera samma storleksordning rum som detaljplanen för Torsvik.



Illustrationsbild från planarbetet Bondsjöleden 2008.

Bild ritad av White arkitektkontor

Norra Mellanholmen

Under 2013 ska samhällsförvaltningen påbörja en planändring för norra Mellanholmen. Syftet med planändringen är att utreda hur markanvändningen på norra Mellanholmen kan utvecklas för allmänt ändamål. Den centrala placeringen i staden ska kunna erbjuda plats och möjligheter för olika evenemang och aktiviteter. Mellanholmen har idag olika användningsområden och en optimering av områdets markanvändning ska utredas i en planprocess. Samhällsförvaltningen kommer därför inte att utvärdera området som en alternativ plats för hotell- och konferensetablering i detta skede.

F.d. Fängelset vid E4

Under hösten/vintern 2012 såldes det f.d. fängelset i Härnösand och den nya ägaren har initierat att omvandla det till hotell/vandrarhem. Kommunen gör bedömningen att detta initiativ kan bli ett komplement, men inte en ersättning för rubricerat hotell.

PLANENS SYFTE

Syftet med planändringen är att ändra markanvändningen PARK i gällande plan väster om simhallen, för att skapa möjlighet att uppföra ett hotell. Vidare ska en del av markanvändningen öster om simhallen ändras för att bl.a. sjösättningsrampen fortsättningsvis ska

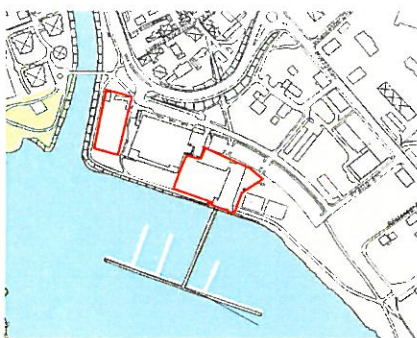
kunna användas. Tillgång till ny serviceanläggning för gästhamnen planeras också.

PLANDATA OCH MARKÄGARE

Fastighet del av Ön 2:52 ägs av Härnösands kommun. Fastigheten Vattnet 1:1 (pumpstation) ägs av Härnösand Energi och miljö AB.

Planområdet

Planändringen berör markområden både väster och öster om simhallens byggnad.



Röd linje är ungefärligt planområde

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2011

I gällande översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige den 30 maj 2011, redovisas områdets mark och vattenanvändning som tätortsbebyggelse. Planområdet omfattas vidare av riksintresse för kulturmiljö centrala Härnösand. Planområdet ligger också inom RAÄ 26:1, som omfattar Härnösands äldre stadslager och utgör fast fornlämning.

Detaljplaner

Gällande detaljplan, fastställd den 13 juli 2010, har markanvändningen PARK och Teknisk anläggning för den pumpstation som står i området. Detaljplanens genomförandetid är 10 år och upphör den 13 juli 2020.

I början av planprocessen för den idag gällande detaljplanen fanns direktivet att planlägga för en hotell- och konferensbyggand i området. Förslaget plockades bort innan detaljplanen skickades ut för samråd.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsnämnden har i § 163 den 6 september 2012 beslutat att planändringen för det aktuella området får påbörjas.

Uthållig kommun

Härnösands kommun är med i Energimyndighetens program Uthållig kommun, och programmet utgår från den medverkande kommunens egna ambitioner att göra det lokala samhället mer uthålligt. Fokus är att skapa möjligheter till framtida hållbar livsstil genom att planera byggnaders lokalisering och förhållande till övrig infrastruktur där smarta energi- och transportval underlättas. Alternativa lokaliseringar har därför utvärderats med hållbarhetsrosen enligt ovan.

För att leva upp till kommunens höga ambitioner om hållbarhet bör hotellbyggnaden både avseende materialval och energisystem utformas på ett energieffektivt sätt där modern teknik utnyttjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark- och vattenanvändning

Området väster om simhallen används idag för minigolf. Området har gott om vegetation i form av träd och gräsmatta.

De ytor som tas i anspråk för en hotell- och konferensbyggand ska kompenseras med bland annat kvalitetshöjande åtgärder av strandpromenaden som stärker närheten till vattnet. En etablering på platsen gör att parkmark tas i anspråk samt att minigolfsen måste få tillgång till en annan bra placering. Fler aktiviteter kan tillkomma på det föreslagna aktivitetsstråket i gällande detaljplan som anger PARK. Vilka aktiviteter det blir beror på efterfrågan men exempel på dessa kan vara lekplats, minigolf, beachvolley, basket m.m. Marken öster om simhallen är idag en gräsyta. Förutsättningen finns därför att ordna marken enligt förslagen markanvändning.

Trafik

Buss, bil och gång- och cykel
Den gällande detaljplanen för området rymmer en utbyggnad av parkeringsplatser till maximalt 230 bilplatser. Idag finns 140 bilplatser som försörjer idrottsverksamhet, fritidsaktiviteter i parken samt båtplatserna. Dubbelriktad trafikföring på lokalgatan vid simhallen samt upprustning med entrétorg på gående och cyklisters villkor och utrymme för korttidsparkering i anslutning till entrén har gjort att områdets trafiksäkerhet höjts.

Öster om simhallen ska det tillskapas en mindre parkering i anslutning till den parkering som idag ligger närmast simhallen. Syftet är att frigöra parkeringsplatser till gäster för simhallen och hotell- och konferensgäster. Den nya parkeringsplatsen ger ca 8 parkeringsplatser.



Populärt gångstråk vid kanalen

Kanaluddens centrala placering har god tillgänglighet till den kollektivtrafik som trafikerar Brunnshusgatan och gångavstånd till stadens centrala delar. I dess omedelbara närhet finns en busshållplats, som i dagens läge trafikeras av Centrumlinjen. Centrumlinjen trafikerar resecentrum och är en avgiftsfri busslinje med 15 minuters turtäthet vardagar kl. 10:00-19:00 och lördagar kl. 10:00-15:00.

Teknik

Inom området finns befintligt vatten och avlopp, el, optokablar och fjärrvärme. En framtida hotell- och konferensbyggand kan ansluta sig till befintliga nät. Tillgänglig kapacitet och eventuellt behov av ökad

dimensionering kommer att utredas i detalj om en ny etablering blir aktuell.

Pumpstation

Den pumpstation som står vid Kanaludden idag ägs av Hemab och kommer i konflikt med en hotell- och konferensanläggning. Pumpstationen behöver ersättas av en ny anläggning på annan plats eller alternativt omfattande ombyggnader. I en översiktlig utredning har två alternativa placeringar föreslagits. Det bedöms preliminärt också vara möjligt att göra ombyggnader i befintligt läge. Fortsatta utredningar ska ske.

Miljö

I samband med planarbetet på aktuell plats år 2009 utfördes både geotekniska och miljögeotekniska undersökningar. Kompletterande undersökningar har utförts på under hösten 2012 där markanvändningen kommer att föreslå hotell- och konferensändamål.

Geotekniks- och miljögeoteknisk undersökning

Historisk inventering tyder på att inga tidigare förorenade verksamheter har funnits inom området. De förhöjda halter av föroreningar som påträffats vid provtagning inom området är av måttlig omfattning och har sannolikt tillförts via utfyllnadsmassorna då omfattningen av påverkan är heterogen. De påträffade förekomsterna av PAH och tungmetaller måste beaktas vid schaktningsarbeten, men utgör inget hinder mot planerad markanvändning som hotell. Troligen kommer alla massor under byggnaden ned till fast botten att fraktas bort.

Risk för höga vattenstånd

Globala klimatförändringar kan medföra en allmän höjning av havsytans nivå. Senare års modellberäkningar visar att höjningen kan bli av större omfattning jämfört med tidigare beräkningar. I området kring Härnösand är landhöjningen idag ca tre gånger större än den höjning av havsytan som kunnat iaktas. Det finns dock en risk att detta förhållande på sikt kan komma att ändras. Det finns också en ökad risk för extrema vädersituationer som bland annat inverkar på etableringar nära stränder.

Därför måste hänsyn tas till havsnivån och behandlas i detaljplanens fortsatta planprocessen. Idag är strandkanten erosionsskyddad med sprängsten.

Behovsbedömning

Till planprogrammet finns en tillhörande Behovsbedömning. Behovsbedömningen är gjord utifrån hållbarhetsrosens 14 indikatorer. Planändringen medför inte någon betydande påverkan på den befintliga miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten och andra resurser, dvs. allmänna intressen enligt 3 och 4 kap i Miljöbalken.

Samhällsförvaltningen anser därför att någon miljökonsekvensbeskrivning för området inte behöver upprättas.

Strandskydd

Hela planområdet ligger inom det generellt strandskyddet om 100 meter från strandlinjen. När en detaljplan ersätts återinträder strandskyddet enligt miljöbalken (2010:902). Föreslagen markanvändning innebär att strandskyddet upphävs inom planområdet.

Det krävs särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Det särskilda skäl som åberopas är att den aktuella platsen är belägen på mark som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Åtgärderna som vidtas bedöms inte väsentligen förändra livsvillkoren för djur- och växtarter. Allmänhetens tillgänglighet till vattnet kommer inte att försämrats, eftersom den promenadväg som går längs vattnet behålls och förstärks.

FÖRESLAGEN UTFORMNING

Samhällsnämnden har tagit ställning till att pröva möjligheten att etablera en hotell- och konferensetablering på Kanaludden genom att godkänna att ett planarbete får påbörjas.

Stadsbild

För platsen har ett förslag till en Hotell- och konferensanläggning skissats. Illustrationerna visar en byggnad som reser sig högt över den så vanliga tre till fem våningsbebyggelsen i centrala Härnösand. Den blir endast marginellt

lägre än Domkyrkan och det f.d. Tobaksmonopolets torn. Förslaget innebär odiskutabelt en påtaglig förändring av stadsbilden, liksom byggandet av andra stora och i vissa fall höga byggnader i Härnösand tidigare har gjort. Stadsbildens förändring pågår kontinuerligt i en levande stad, oftast i små steg, mer sällan ett så stort som ett nytt hotell på Kanaludden innebär. Förslaget har utformats med insikt om att intilliggande bebyggelse på Mellanholmen och särskilt Östanbäcken är småskalig och låg samt att Domkyrkan med sitt höga torn, ligger endast ca trehundra meter bort. Avståndet känns dock tillräckligt för att inte störa upplevelsen av Domkyrkans traditionella och självklara plats mitt i staden.

Tack vare byggnadens höjd och slanka utformning kan den area som hotellet upptar på mark begränsas till mindre än en fjärdedel av simhallens motsvarande area. Det innebär att en relativt stor del av den välbesökta och omtyckta udden väster om simhallen förblir obebyggd och allmänt tillgänglig. Strandpromenaden från Mellanholmens gångbro längs östra kanalens vatten och vidare österut framför simhallen kan vara kvar. Parkstråket mellan byggnaderna längs hotellets generöst glasade entréfasad kan med omsorgsfull parkgestaltning erbjuda en spännande promenad, med vattnet, Vårdkasberget och den planerade gästhamnen som fond.

Under arbetet med den gällande detaljplanen för området (2009) gjordes skisser på en lägre hotellbyggnad. Skisserna kan ses som alternativ utformning till det nu aktuella. Förslagen ansågs innebära att för stor del av udden togs i anspråk och den tänkta byggnaden gav ett klumpigt intryck på den gestaltningsmässigt känsliga platsen. (Den ljusa ytan väster om simhallen är förslaget från 2009). Se bild på nästa sida.

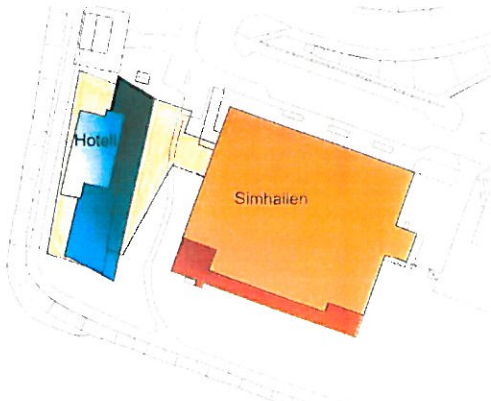


Illustration av alternativ utformning av hotell- och konferensbygganden

Riksintresset

Centrala Härnösand är utpekad som riksintresseområde för kulturmiljövård och platsen för den föreslagna hotell- och konferensbygganden ligger inom området. Enligt riktlinjer för riksintresset ska gatustrukturen och bebyggelsekaraktären bibehållas vid ny markanvändning och även vid ny-, om- och tillbyggnader i befintliga miljöer. Centrala Härnösand har till stor del en gammal bebyggelse från 1700-, och 1800 tal, en tydlig karaktär av småstad med småskalig bebyggelse där inslaget av stenstadsbebyggelse och andra framträdande byggnader utgör en arkitektonisk kvalitet. Domkyrkan och Östanbäcken är tydliga värden i riksintresset för kulturmiljö och ska beaktas särskilt vid planering av ny bebyggelse, liksom den befintliga centrumbebyggelsens sammanhållna byggnadshöjd. Det innebär inte nödvändigtvis att all nytillkommande bebyggelse inom riksintresseområdet ska inordnas i begreppet "sammanhållen byggnadshöjd". Det har däremot avgörande betydelse att argumenten för en tydligt avvikande byggnadshöjd kan förstås i ett stadsbildssammanhang. Planerar man för en byggnad, högre än omgivande bebyggelse bör man kunna svara på frågan, varför? Domkyrkans centrala placering i staden, dess arkitektur och höjd kan förklaras och förstås med kunskap om kyrkans stora betydelse i samhället vid tiden för dess tillkomst, under mitten av 1800-talet. Tobaksmonopolets betydelse för staden under början av 1900-talet förklarar dess

dominans vid norra hamninloppet. Besöksnäringen, som nu växer i vår region, kan med den föreslagna, höga byggnaden på en av Härnösands mest attraktiva platser också bli ett tydligt ställningstagande för Härnösands utveckling under 2000-talet. Byggnadens placering och höjd blir därmed begriplig ur ett stadsbilds-perspektiv, ett svar på frågan, "varför".

Möten mellan bebyggelse från olika tidsepoker är inget ovanligt i en stad. En fördel för upplevelsen av en miljö ur kulturhistoriskt perspektiv, är att den är väl bevarad och sammanhållen. En vandring längs Östanbäcksgatan ger möjlighet att uppleva en tid då Härnösand var en fiske och handelsstad, (med fantasins hjälp får man dock bortse från bilar). Den smala Östanbäcksgatan och bebyggelsens sammanhållna karaktär gör att en hög byggnad intill simhallen inte syns därifrån och påverkar därmed inte upplevelsen. Östanbäcken avgränsas idag tydligt mot söder, öster och väster genom Brunnshusleden. På andra sidan möter bebyggelse från senare tid t. ex simhallen från 1970-talet. Mot norr avslutas Östanbäcksgatan mot kvarteret Förgyllaren från 1950-tal. Bebyggelsemiljöerna står även här i tydlig kontrast mot varandra, en kontrast som följer av en månghundraårig utveckling och som känns naturlig i en levande stad med riksintresse för kulturmiljö.

Öster om simhallen

Gästhamn

Härnösands kommun är även med och driver skärgårdsprojektet "Härnösand-Norrlandskustens bästa gästhamnar" där kommunens Näringslivsenhet är projektägare. I arbetet med projektet har det framkommit behov av viss omdisponering i området. I projektet ska bland annat en helt ny gästhamn vid Simhallen med en serviceanläggning anläggas. Detta kan skapa ytterligare mervärden på Kanaludden. Ny gästhamn går att anlägga enligt gällande detaljplan men en viss ändring av detaljplanen på land är nödvändig.

Ändringen innebär att gångväg (nr. 1) som ännu inte färdigställd ska breddas och bli

körbar, att det ska gå att sjösätta båtar med trailer vid den befintliga sjösättningsrampen i området (nr. 2). I anslutning till gatan anläggs ett cirkulärt torg (nr. 3) för att bilar ska kunna köra ner och vända vid sjösättningsrampen. Runt torget ska det vidare ordnas sittplatser. En ny gångväg till serviceanläggningen för gästhamnen anordnas (nr. 4) och en personalparkering för simhallen och hotellet ska tillskapas (nr. 5).

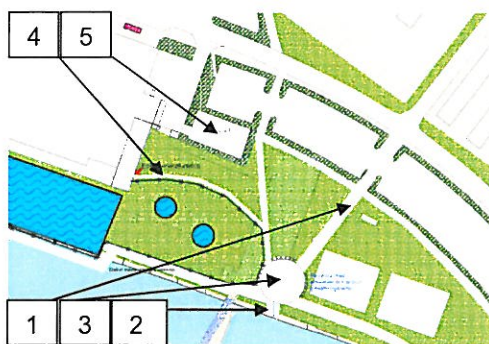


Illustration är ritad av Mona Ritzén
Samhällsförvaltningen

Vattenverksamhet

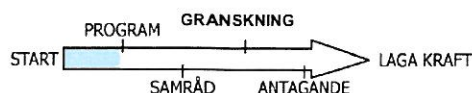
Möjligheter för att anordna gradänger längs vattnet finns i gällande detaljplan. Så länge anläggningsarbeten sker på land och strandlinjen bibehålls gör kommunen bedömningen att uppförande av gradängerna inte är att beakta som anmälnings- eller tillståndspliktig enligt vattenlagen. Ska däremot delar av vattenområdet övertäckas kan det krävas anmälan för vattenverksamhet. Det är bl.a. nära till den inofficiella farleden i östra kanalen.

PLANPROCESSEN

Planprocessen är ett normalt förfarande. Planprogrammet är det första steget i den kommunala planprocessen som i första hand regleras av plan- och bygglagen, PBL. Planprogrammet anger utgångspunkter och mål för planen. Se planprocessen illustrerad nedan. Planprogrammet skickas på remiss, programsamråd, till berörda intressenter. Efter samrådet tar Samhällsnämnden ställning om arbetet ska fortsätta och ger i så fall ett fortsatt uppdrag till förvaltningen att upprätta en detaljplan.

Inkomna synpunkter under programsamrådet sammanställs och arbetas in i förslaget till detaljplan som sedan skickas ut på samråd på samma sätt som programsamrådet. Efter samråd bearbetas planen och ställs ut för slutlig granskning.

Antagande – Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen. Laga kraft – planen vinner laga kraft ca tre veckor efter antagandet om den inte överklagats.



Efter samrådet kan planen övergå till enkelt planförfarande om inga motstående intressen finns. Planen ställs då inte ut och antas utan granskning.

ARBETSORGANISATION

Upprättandet av detta planprogram har utförts av Samhällsförvaltningen, Bygg- och miljö.

Härnösand 2013-02-22

Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Linda Johansson
Planarkitekt