

**Detaljplan för
del av Ön 2:52 m.fl.
hotell vid Kanaludden
Härnösands kommun, Västernorrlands län**



**Härnösands
kommun**

Innehållsförteckning

ALLMÄNT	3
HANDLINGAR	3
UTREDNINGAR.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB	4
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.....	4
MILJÖKVALITETSNORMER	4
PLANDATA	4
LÄGE	4
AREAL OCH MARKÅGOFÖRHÅLLANDEN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN	5
RIKSINTRESSE.....	5
DETALJPLAN.....	5
STRANDSKYDD	6
PLANBESLUT	6
PLANPROGRAM.....	6
NATUR	7
BEBYGGELSEOMRÅDEN	11
FRIYTOR	17
UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD	17
GATOR OCH TRAFIK.....	17
STÖRNINGAR	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
ORGANISATION.....	21
HUVUDMANNASKAP	21
ANSVARSFÖRDELNING.....	21
AVTAL.....	22
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	22
EKONOMI.....	22
TEKNIK.....	23
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	24
MEDVERKANDE KONSULTER.....	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	25
PLANPROCESSEN	26

ALLMÄNT

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. De tekniska -, fastighetsrättsliga - och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

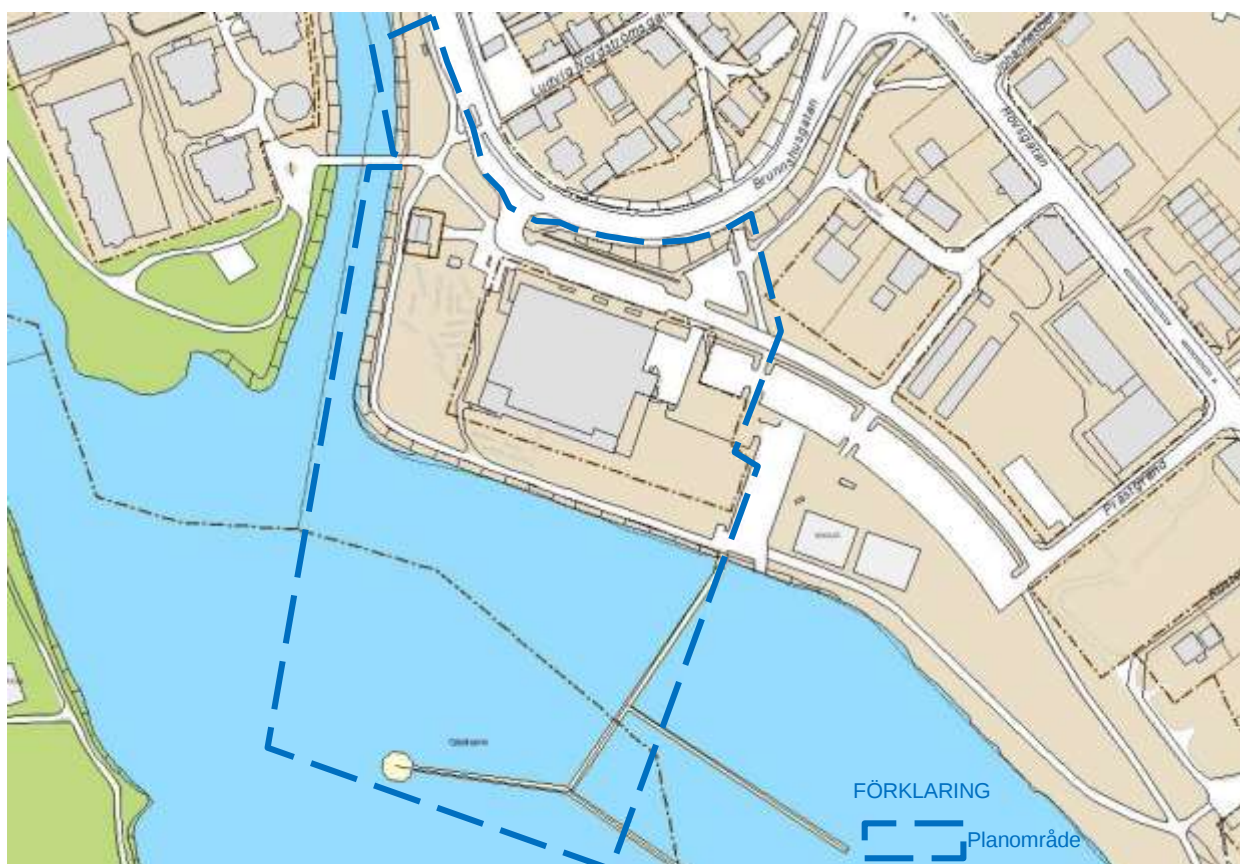
Till planförslaget hör nedanstående handlingar och utredningar.

Handlingar

- Plankarta med grundkarta
- Planbeskrivning
- Gestaltungsprogram, april 2016
- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB kulturmiljö, april 2016
- Behovsbedömning
- Förteckning över samrådskrets
- Fastighetsförteckning
- Programsamrådsredogörelse

Utredningar

- PM geoteknik och Miljö, 2016-03-02
- Solstudier



Översiktskarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att uppföra en hotell- och konferensanläggning i anslutning till simhallen samt att utveckla parkmark och simhallens markområde för rekreation. Avsikten är att öka stadens attraktion och att stödja och utveckla besöksnäringen i regionen.

En hotell- och konferensanläggning i den marina miljön vid Härnösands södra inlopp kan erbjuda en attraktiv boende- och konferensmiljö under alla årstider. Det vackra läget i parkmiljön vid Södra sundet och Östra kanalen och kopplingen till simhallen kan attrahera gäster under veckans arbetsdagar såväl som under veckoslut och semestertider. Hotellrummen kan erbjuda utsikt över Södra sundets vattenlandskap eller över staden med dess riksintressanta byggnadsmiljöer och märkesbyggnader. Hotellets restaurang och uteserveringar kan också attrahera stadens invånare och locka fler att använda strandpromenad och parkområde längs Södra sundets strand. Hela området kan vitaliseras och motivera upprustning av park- och kvartersmark både inom och i anslutning till planområdet.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har genomförts och bifogas handlingarna.

Plangenomförande och föreslagen bebyggelse kan komma att ha betydande påverkan för det riksintresse för kulturmiljö som omfattar centrala Härnösand. Plangenomförandet bedöms dock inte medföra en betydande inverkan på miljö avseende mark och vatten, luftmiljö och klimat eller på hälsa, hushållning med mark, vatten och andra resurser, dvs. allmänna intressen som inte berör riksintresse för kulturmiljö. En miljökonsekvensbeskrivning som begränsas till en inriktning på kulturmiljöfrågorna har därför upprättas.

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas.

Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster.

Vattenförekomsten Södra sundet bedöms i dagsläget ha god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. MKN för vattenförekomster kan tillfälligt vara försämrade de gånger pumpstationen breddar vid för hög belastning.

Föreslagen detaljplan bedöms som helhet inte komma att påverka Södra sundets ekologiska och kemiska status. Ett genomförande av planen bedöms inte heller medföra att gränsvärden för luft kommer att överskridas.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger vid Södra sundets strand, cirka 500 meter sydöst om Härnösands stadscentrum. Det omgärdar Härnösands simhall och avgränsas i väster och söder av Östra kanalens och Södra sundets strand. I öster slutar planområdet 45 meter öster om simhallen.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar totalt cirka 3,9 hektar (39 055 m²), varav cirka 2,0 hektar är vattenområde. Området omfattar del av Ön 2:52 som ägs av Härnösands kommun, Simhallen 1:1 som ägs av Härnösands kommunfastigheter AB samt Vattnet 1:1 (pumpstation) som ägs av Härnösand Energi och miljö AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunens *Översiktsplan 2011-2025, En balans mellan att utveckla och bevara*, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011, redovisar områdets mark- och vattenanvändning som tätortsbebyggelse. Översiktsplanen anger också följande:

- God arkitektur ska eftersträvas i stadens centrala delar och olika tidsepoker ska vara tydligt skönjbara.
- Hänsyn ska tas till stads- och landskapsbild samt historiska avtryck vid placering och utformning av bebyggelse.
- Bebyggelse och grönska är av stor betydelse för stadskaraktären.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö, centrala Härnösand (Y21). Som uttryck för riksintressets värden anges, bland annat;

- Domkyrkan från 1856 och andra karaktärsbyggnader som vittnar om Härnösands betydelse som stifts-, residens-, skol- och regementsstad.
- Området Östanbäcken med bevarad oregelbunden planstruktur från 1500 – talet och träbebyggelsen från 1800-talet.
- Rutnätsplanen i stadskärnan och utvidgningarna på Kronholmen och arbetarförstaden Rotudden som representerar stadbyggnadsutvecklingen under slutet av 1700-talet och 1800 talet.

Läs mer om riksintressets värden samt bedömning av hotellets eventuella påverkan på dem i MKB kulturmiljö som bifogas planhandlingen.

Detaljplan

Gällande detaljplan för Simhallen 1 samt del av Ön 2:52 m.fl. vann laga kraft 2010-07-13. Planen anger markanvändning för park- och badanläggning med därmed förenliga verksamheter. I planen finns också två mindre ytor för tekniska anläggningar (en pumpstation för avloppsvatten och en elnätstation).

Planen upprättades bland annat för att möjliggöra anläggande av en utomhusbassäng i anslutning till stranden framför simhallen. För att skapa tillräckligt utrymme och samtidigt behålla gångstråket längs stranden medger planen en utfyllnad mot stranden.

Planens syfte var också att ordna upp områdets användning i sin helhet, skapa byggrätt för gästhamn och parkering, ordna lokalgata med anslutning från två håll och skapa plats för en återvinningsstation. I början av planprocessen fanns ett användningsområde för en hotell- och konferensbyggnad inom planområdet. Detta utgick innan detaljplanen skickades ut för samråd.

Utomhusbassängen har inte realiserats än men lokalgatan och återvinningsstationen norr om simhallen har anlagts. I gällande plankarta följer parkeringsytan lokalgatan och frilägger ytan närmast stranden.

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.



Strandskydd

Hela planområdet ligger inom det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen.

Planbeslut

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

Den idag gällande detaljplanens genomförandetid går ut den 13 juli 2020.

Enligt plan- och bygglagen får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon berörd fastighetsägare eller tomträttshavare motsätter sig det. Fastighetsägare inom planområdet är Härnösands kommun, Härnösands kommunfastigheter AB samt Härnösand energi och miljö AB.

Berörda fastighetsägare inom planområdet motsäger sig inte planändringen varför samhällsförvaltningen bedömer att gällande detaljplan kan ersättas före genomförandetidens utgång.

Planprogram

Ett planprogram har upprättats med syftet att ändra markanvändningen PARK i gällande plan väster om simhallen för att skapa möjligheter en uppföra en hotell- och konferensanläggning.

Planprogrammet var ute för samråd under perioden 2013-03-22 till 2013-04-22. I programmet redovisades bl.a. alternativa platser för ett hotell i staden; Torsvik, Mellanholmen, intill Härnösands central och f.d. fängelset.

En samrådsredogörelse som sammanfattar de inkomna synpunkterna under programsamrådet bifogas planhandlingen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur



Vy från brygga

Foto Aix arkitekter

Mark och vegetation

Parkmarken utefter stranden har höga kvalitéer för rekreation. Området har öppna utblickar över Södra sundet och är allmänt tillgängligt genom gångvägen som löper utefter stranden. Planområdet utgörs av ett flackt utfyllt markområde ner till en stensködd strandkant mot Södra sundet och Östra kanalen.

På västra sidan om simhallen finns flera större parkträd av varierande ålder. Skogslönnar och en silverpil utgör de största exemplaren. Utmed kanalens sidor är de dominerande träden silverpil och björk. Flerstammit buskage skapar rumslighet. Utmed kanalens promenadstråk växer björk på rad med vissa kompletteringar av mindre rönträdd. En minigolfanläggning med ett tiotal banor ligger fritt placerad mellan träden och upptar en stor del av parkrummet.

Norr och nordost om simhallen är stora delar av marken hårdgjord och används för angöring, inlastning och parkering. På södra och sydöstra sidan om simhallen består marken av öppna gräsytor. Utmed strandpromenadens gångstråk växer dungar av stora och medelstora träd som lönn, björk och pelarpoppel. Planområdet avgränsas av en parkeringsyta som bland annat försörjer småbåtshamnen. Denna parkeringsyta är i gällande detaljplan delvis planlagd som park- och kvartersmark för badanläggning. Planering för en omvandling av denna mark pågår.



Strandkanten mot Södra sundet är ordnad som ett sluttande, stenskott plan hela vägen förbi simhallen och fram till småbåtshamnen. Delar av strandkanten är utsatt för erosion. Landhöjningen har medfört att stensköddens nedre del ligger ovan vattenlinjen. Bankar med sediment skymtar nedanför stensködd. Kanalens stränder är också strandsködda sluttande plan, men av äldre datum. Även här framträder stockar och andra lägre liggande konstruktioner vid lågvatten.

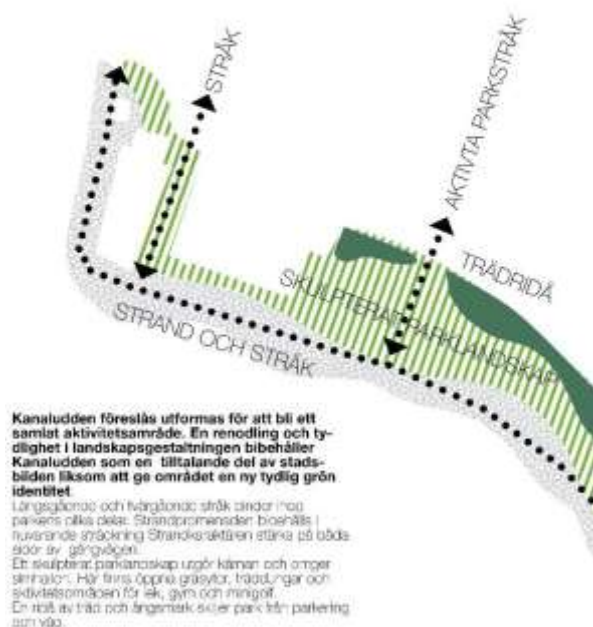


Illustration av utemiljön. Landskapslaget AB

I samband med hotelletableringen ska park- och kvartersmark omkring den nya byggnaden och simhallen rustas upp och utvecklas för nya aktiviteter. Ett förslag har presenterats av Landskapslaget AB som innehåller bland annat följande:

- Strandpromenaden bibehålls i nuvarande sträckning. Strandkaraktären stärks på båda sidor av gångvägen.
- Ett skulpterat parklandskap omger simhallen med öppna gräsytor, trädgångar och aktivitetsområden för lek och gym. Aktivitetsytor för minigolf och boule planeras utanför planområdet.
- En ridå av träd och ängsmark skiljer park från parkering och gata.
- Mellan hotell och simhall bildas ett stråk genom en sekvens uterum som kan kopplas till endera byggnadens verksamhet.
- Hotell och simhall får en gemensam torglik entréyta, där angöring med personbil är möjlig. Ny vegetation tillförs.
- Stilisierade "bryggor" leder ned mot strandpromenaden med eventuella inslag av badbassäng, bastu och uteservering. Strandremsans karaktär stärks i sin helhet med stenar och strandvegetation.
- Små byggnader i parken föreslås få ett gemensamt utseende och vara mer parklika för att bäst förhålla sig till de stora byggnaderna på platsen.

Simhallens kvartersmark har, i planförslaget, användningsbestämmelsen R₁ som anger att området får användas för; *badanläggning med därmed förenliga verksamheter*.

Kvartersmarken har dragits tillbaka från strandlinjen i förhållande till gällande plan. Det innebär att utrymmet för en eventuell utomhusbassäng minskar och parkmarken utmed strandlinjen blir så bred att strandpromenaden kan passera framför simhallens kvartersmark utan utfyllnader i vattenområdet.

Korsprickad mark inom kvartersmark medger enligt planbestämmelsen att: *marken får endast inrymma mindre anläggningar förknippade med områdets ändamål.*

Korsprickad mark kompletteras med planbestämmelse som specificerar ändamålet för de anläggningar som får uppföras inom området.

- Planbestämmelsen n₂ gäller korsprickad mark omkring hotellbyggnaden och lyder;
Marken får endast inrymma anordningar för simhallens entréfunktioner.
- Planbestämmelsen n₃ gäller korsprickad mark norr/ nordväst om simhallen och lyder;
Marken får endast inrymma skärmtak/balkong för entré och uteservering.
- Planbestämmelsen n₄ gäller korsprickad mark syd/sydost om simhallen och lyder;
Marken får inrymma badbassänger samt mindre byggnader och andra anordningar förknippade med badverksamheten. Byggnad storlek får vara max 25 m₂. Det innebär, bland annat, att en tio meter bred utomhusbassäng för bad kan anläggas.

Parkmark i planförslaget, betecknat PARK, medger; *anordningar för den allmänna nyttan och trevnaden.*

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

Olika undersökningar har sedan år 2008 genomförts i området och dessa har varit underlag för planarbetet. PM Geoteknik och Miljö, daterat 2016-03-02 redovisar kompletterande undersökningar inom området för hotalletableringen. PM:et redovisar geotekniska förhållanden, sättningar, stabilitet och erosion samt förorenad mark. Tidigare utredningar har beaktas och till viss del inarbetas i PM:et.

Området utgörs av cirka 2- 3 meter fyllning på 1-2 sediment bestående av i huvudsak siltig lera. Sedimenten underlagras av morän. Bergyta har påträffats på nivåer mellan – 3 till -5 meter, vilket innebär att bergytan varierar ovanligt mycket. Det finns också tecken på trasberg och sprickor. Den siltiga leran är kompressibel och känslig för belastningar. Detta innebär att sättningar kommer att uppstå vid högre belastningar av jorden. I bygglovskedet bör detaljerade beräkningar utföras för att säkerställa fullgod stabilitet.

Grundvattennivån i området varierar mellan cirka 2 till 3 meter under markytan i den mätning som gjordes 2016. Tidigare uppmätningar visar resultat som skiljer sig markant från detta. För att få säkrare resultat bör grundvattennivån mätas i samma rör under en längre tid. Sannolikt finns grundvatten i nivå med eller strax under havsytan som har ett medelvattenstånd på - 88 meter. Grundläggning av planerad byggnad bör förhålla sig till detta och det bör finnas en beredskap för att hantera vatten vid planering av byggnadsarbeten.

Markföroreningar

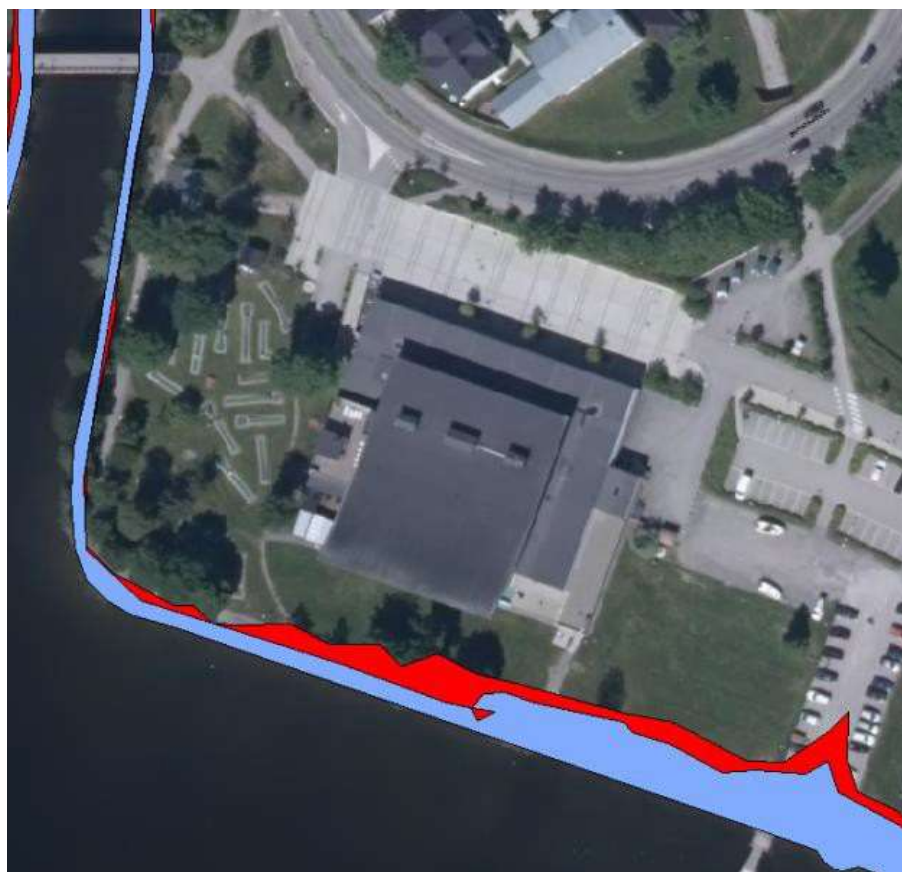
En översiktlig miljögeoteknisk undersökning har utförts på området år 2008 och 2013. I ett PM från 2016 har tidigare undersökningar sammanställts. I området finns föroreningar över riktvärdet för MKM (mycket känslig markanvändning). Dessa är koncentrerad i områdets södra del. Påträffade föroreningar i området beror troligen på att förorenade fyllnadsmassor har använts. I planförslaget finns villkor som anger;
att bygglov inte beviljas för schakt och grundläggning förrän markförorening har avhjälpes och markens lämplighet för byggande kan säkerställas.

Markradon

Marken är lågradonmark, men är inte detaljundersökt.

Risk för skred/ höga vattenstånd

På uppdrag av kommunen genomförde SMHI år 2013 beräkningar av havsvattenstånd och översvämningsrisker med dagens och framtidens klimatförutsättningar i Härnösand. Beräkningarna visar att högsta högvattenstånd, medelhögvattenstånd och medelvattenstånd kommer att öka med cirka 20 cm fram till år 2100.



Bilden visar:

Den beräknade översvämningsrisken vid Simhallen med 100 års återkomstid.

Blå yta, 2013 års vattennivå.

Röd yta, 2100 års vattennivå.

I dag är strandkanten erosionsskyddad med sprängsten.

Beräknad havsvattennivå och översvämningsrisk vid Kanaludden

Fornlämningar

Planområdet ligger inom RAÄ 26:1, som omfattar Härnösands äldre stadslager och utgör fast fornlämning. Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar hittas i samband med markarbeten ska arbetet i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



Simhallen från öster

Foto: Aix arkitekter

Bebyggelseområden

Simhallen

Härnösands simhall byggdes 1975 och ritades av arkitekt Nils Tesch. Simhallen renoverades under år 2010 och återinvigdes i april 2011. Utöver en genomgripande renovering skapades också ett äventyrsbad för mindre barn och en relaxavdelning med fyra mindre pooler, bland annat ett kallbad. Vissa behov av förbättringar av simhallens entré och inlastningsfunktioner återstår att åtgärda och bör kunna ingå som en del i projektet för en hotell- och konferensanläggning i samverkan med simhallen.

För simhallen finns bestämmelsen k som anger att *karaktärsdrag och värden hos byggnaden ska beaktas vid ändringar och tillägg till byggnaden. Högsta byggnadshöjd är 20 meter för den höga byggnadskroppen och för byggnadernas norra, västra och östra sidor är högsta byggnadshöjd 10 meter. För den södra sidan, mot vattnet, är högsta byggnadshöjd 5,5 meter.*

Hotell och konferens

Bestämmelsen O₁, *hotell och konferens*, i planförslaget medger byggrätt för hotell-, restaurang- och konferensverksamhet i området mellan simhallen och Östra kanalen.

Hotellet planeras för 120 rum i en långsträckt byggnadsvolym i 9 våningar inklusive en indragen takvåning med takterrass. Denna byggnadsvolym står på en mer utbredd byggnadsvolym i två våningar som innehåller reception, foajé och restaurang samt lokaler, för konferenser och andra publika evenemang, dimensionerade för upp till 400 deltagare. Byggnadens totala höjd blir som högst 36,5 meter över havet.

Planförslaget avgränsar byggrätten för hotellets markavtryck och på höjden. Planförslaget innehåller bestämmelser om volymuppbyggnad, fasadutformning och fönstersättning. Dessa grundar sig på ett gestaltungsprogram för byggnadens utformning som arbetas fram under planprocessen.

Planförslaget anger att byggandens byggandsarea inte får överstiga 1300 m² och att bruttoarean inte får överstiga 6100 m².

Hotellet planeras att kopplas till Simhallen rent fysiskt med en inglasad gångbro mellan hotellet och simhallens relax-avdelning på andra våningen. En bestämmelse finns i detaljplanen, f₁, som anger glasad gångförbindelse mellan hotellet och simhallens relax avdelningen. Planförslaget föreslår att fri höjd från markytan under gångförbindelsen ska vara minst 3,5 meter. Planen anger vidare att gångförbindelsens högsta höjd får vara 11,5 meter över havet och maximal bredd får vara 4 meter.



Bild: TM konsult

Skiss av hotellet sedd från Kattastrand - Infälld bild foto utan hotell

Kulturmiljö

Simhallen är med sin distinkta takform ett viktigt landmärke i Härnösand. Den skiljer ut sig i bebyggelsen längs Södra sundet och dominerar Kanaludden med sin kvadratiska volym. Den är uppförd som en sammanhållen solitär med ett signifikant svängt tak och stora glaspartier mot sundet. Simhallen har ett arkitekturhistoriskt värde och en tidstypisk gestaltning. Den har också ett samhällshistoriskt värde som en del i Härnösands tradition av monumentala förvaltnings- och institutionsbyggnader av hög kvalitet. Simhallen är också en del av den långa historiska kontinuiteten av stadsnära sommarnöjen som park, bad, restaurang och båtliv på Kanaludden.

Den planerade hotell- och konferensanläggningen ingår som ett led i utvecklingen av Kanaludden som besöksmål och plats för rekreation och friluftsliv. Ett hotell i samverkan med simhallen kan ge gästerna tillgång till inomhusbad, relax-avdelning och äventyrsbad för mindre barn. Hotelllets gäster kan använda strandparkens anläggningar för lek och aktivitet och Härnösands invånare kan använda hotellets restaurang och uteservering.

En kulturmiljöanalys har under vintern 2016 arbetats fram som underlag för detaljplanen. I kulturmiljöanalysen står det bland annat att Kanaludden är en del av ett grönt vattennära parkrum där Östra kanalen på 1800-talet blev huvudfärdled för bland annat turtrafik med ångbåtar. Udden har sedan 1800-talets slut fungerat som gestaltad parkmiljö och under tidigt 1900-tal fanns här ett klubbhus för stadens segelsällskap och ett kallbadhus. Till udden förlades också år 1935 en stor utställning till firande av stadens 350-årsjubileum.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för kulturmiljö och stadsbild har tagits fram av SWECO Architects AB i anslutning till planarbetet. Denna MKB syftar till att utreda den inverkan som detaljplanens genomförande kan komma att medföra på Riksintresset Härnösand (Y21), Härnösands stadsbild och de utpekade kulturvärden som motiveras i riksintressebeskrivningen.

Planförslagets direkta och indirekta påverkan bedöms dels utifrån den aktuella platsen och dels utifrån vyer från olika platser i staden. Vyerna redovisas i fotomontage. I de vyer byggnaden är väl synlig betyder byggnadens gestaltning och fasad mycket för att få den att smälta in i omgivningen.

MKB:s generella slutsatser är:

- att planförslaget har en måttlig negativ inverkan på Riksintresset Härnösand.
- att planförslaget har en viss inverkan på karaktärsdrag, strukturer, funktioner och samband som utgör förutsättningar för Riksintresset.
- att planförslaget har en viss reducerande effekt av Domkyrkans dominans som stadens landmärke.

MKB:s bedömning är att den negativa inverkan blir så pass liten att området inte i något avseende förlorar sitt värde som Riksintresse.

Gestaltning



Skissförslag:

En byggnad med stark volymverkan står som en solitär bredvid simhallen. Bild Krook & Tjäder

Hotellbyggnaden kommer att vara synlig från vattnet och södra inloppet samt från vissa platser i staden och omkring Södra sundet. Den kommer, tillsammans med simhallen, inta en dominerande plats med staden som bakgrund. Hotellbyggnadens arkitektoniska utformning avseende volymuppbyggnad, kvalitet på detaljutförande, materialval och färgsättning har stor betydelse för byggnadens anpassning till stadens siluett, kulturmiljön i närområdet och simhallens starka formspråk.

Avsikten är att hotellbyggnaden, genom både verksamhet och gestaltning ska tillföra såväl närområdet som staden som helhet, positiva värden. Hotellets byggnadsvolymer ska samverka med simhallen samtidigt som simhallens kvadratiske högdal med sin distinkta takform får teckna sig mot hotellfasaden. Hotellets byggnadsvolymer ska också placeras och utformas så att den, i likhet med simhallen, kan samspela med stadens bebyggelsestruktur och Södra sundets vattenspegel. Föreslaget hotell kan bli stadens nya landmärke.

Hotellbyggnaden ska utformas med hänsyn till närområdet och allmänhetens tillgång till friytor i anslutning till strandlinjen mot Södra sundet och kanalen. Hotellbyggnadens utformning ska också värna fria siktlinjer mot vattnet och strandpromenad

Ett gestaltungsprogram för hotell- och konferensbyggnaden har utarbetats. Detta ligger till grund för planförslaget och utgör underlag för bygglovsprövning. Gestaltungsprogrammet kopplas också till genomförandeavtal mellan kommun och entreprenör.

Programmet redovisar i text och bild hur den planerade hotellbyggnaden bör gestaltas för att uppnå en arkitektonisk kvalitet som kan mäta sig med Härnösands Simhall och stadens övriga märkesbyggnader.

Hotellbyggnadens huvuddrag bör uppfattas som *"en skarpskuren solitär i samklang med simhall och grönska. De nedre våningarna bör få hög transparens som leder tanken till restaurangpaviljong i parkmiljö."*

Den högre byggnadsdelen bör upplevas som en solitär volym. För det krävs *"en stark volymverkan."* Det vill säga *"en artikulerad och ren volym där man undviker synliga tekniska installationer och andra utanpåliggande byggnadsdelar på fasad och tak."*

Byggrätten i planförslaget medger en långsmal byggnad parallellt med kanalen. Detta innebär att det är viktigt *"att gavelmotivet mot norr och söder blir slankt."* Programmet föreslår att detta uppnås *"genom att dela in volymen i två skivor"*. Detta kan artikuleras *"genom att den ena skivan dras upp minst en våning över den andra"*

Fasaderna ska utformas på ett sätt som kan mäta sig med simhallens starka uttryck.

Fönster: *"Fönstersättningen bör präglas av välavvägda proportioner samt en uppbruten karaktär som kommer bort från traditionella fönster i mur/vägg. Fönstersättningen kan med fördel gå över två plan och på så sätt ge fasaden slankare proportioner."*

Material: höghusbyggnaden bör formas *"med en palett med glas, stål/aluminium eventuellt med inslag av trä och natursten."*

Detaljer: *"Extra omsorg ska ägnas åt utformning av detaljer och materialmöten."*

Färg: *"Färgmässigt bör de två byggnadskropparna skiljas åt."*



Skissförslag:
Fasadens komposition och materialitet på huvudvolymen.

Bild Krook & Tjäder

Med utgångspunkt från gestaltungsprogrammet och de hänsyn till platsen som framkommit i MKB kulturmiljö och stadsbild har följande planbestämmelser i plankartan.

- f₂ Byggnadens två nedre våningar ska till 2/3-delar ha fasad av genomskinligt glas. Skärmtak/balkonger och serveringsdäck ska trappas i förhållande till markens lutning.
- f₃ Byggnadens högdal ska utformas som en enhetlig volym utan synliga tekniska installationer och andra utanpåliggande byggnadsdelar på fasad och tak. Byggnadens högdal ska ha en fasadutformning och fönstersättning som binder ihop fasadens olika delar till en sammanhållen yta.

Utsikt

Utsikten från bostadshus och verksamhetslokaler i de delar av Östanbäcken som ligger närmast Brunnshusgatan begränsas, till en del, mot södra Sundet när hotell- och konferensanläggningen byggs. De flerfamiljshus som ligger på Mellanholmen har, till stor del, utsikten kvar mot Södra sundet men förlorar delvis utsikten mot simhallen. Bostadshus och flerfamiljshus öster om simhallen har kvar sin utsikt mot Södra sundet och simhallen med hotell- och konferensanläggningen i bakgrunden.

Skuggbildning/solstudier

En solstudie är genomförd och visar vilken påverkan planerad hotell- och konferensbyggnaden får för kringliggande områden. Under vinterhalvåret skuggas södra Mellanholmen något på morgonen och Östanbäcken några timmar på eftermiddagen.

MARS 20 VÄRDAGJÄMNING OCH SEPTEMBER 22 HÖSTDAGJÄMNING



KL 08.00



KL 12.00



KL 16.00



KL 20.00

Solstudier för Kanaludden med planerad Hotell och konferensbyggnad

se bilaga, TM konsult

Tillgänglighet

Hotell och simhall planeras att ha separata entréer men gatumiljön framför byggnaderna formas till ett gemensamt entrétorg för gång-, cykel och angöringstrafik. Planförslaget innehåller planbestämmelsen TORG som anger att området ska *utformas med hänsyn till oskyddade trafikanter* säkerhet.

Mark och ny bebyggelse ska anordnas enligt gällande lagstiftnings krav på tillgänglighet. Planförslaget har reserverat utrymme för att kunna bygga om simhallens huvudentré och anpassa den till gällande tillgänglighetskrav med avseende på lutningar m.m. Befintlig entréramp har för brant lutning och saknar vilplan.

Friytor

Park

På västra sidan om simhallen, där hotell- och konferensanläggningen planeras, finns idag en minigolfbana. Längs kanalen fortsätter strandpromenaden upp mot gångbron över till Mellanholmen. Planförslaget innebär att parkmark tas i anspråk. Detta ska kompenseras med kvalitetshöjande åtgärder av strandpromenaden och åtgärder som stärker närheten till vattnet. Avsikten är att minigolfbanan, som är i behov av upprustning, ska återskapas i aktivitetsområdet öster om simhallen.

Vattenområden

Planförslaget anger bestämmelsen W₁ för vattenområdet. Den föreskriver följande; *öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten bibehålls. Området får inte utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för allmänna bryggor, mindre byggnader för exempelvis bastu och servering samt utfyllnad för gångväg och gradänger. Bassäng för bad får anordnas. Avsikten är att möjliggöra aktiviteter som vitaliserar strandområdet och lockar stadens invånare och besökare att använda strandpromenaden.*

Upphävande av strandskydd

När en detaljplan ersätts återinträder strandskyddet enligt miljöbalken (2010:902).

Föreslagen planändring innebär att strandskyddet upphävs inom planområdet.

Det särskilda skäl som anges för upphävande (miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 5) är att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Den promenadväg som går längs vattnet blir kvar och förbättras vilket betyder att allmänheten även efter genomförande av planförslaget kan röra sig utefter stranden. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte heller komma att förändra livsvillkoren för djur- och växtarter.

Gator och trafik

Brunnsgatan och Hovsgatan är två viktiga huvudgator i stadens vägnät. Planområdet ansluter till Brunnshusgatan via befintlig lokalgata norr om simhallen. Vänstersväng är inte tillåten ut mot Brunnshusgatan. Lokalgatan är idag dubbelriktad och fortsätter till Prästgränd (cirka 150 meter öster om planområdet) och Hovsgränd (cirka 270 meter öster om planområdet).

Prästgränd och Hovsgränd leder vidare upp mot Hovsgatan. Bokbindargränd har endast infart från Hovsgatan och ansluter till lokalgatan cirka 60 meter öster om planområdet.

Idag ligger simhallens huvudentré och lastintag mot lokalgatan i byggnadens nordvästra respektive nordöstra hörn. Norr om simhallen har lokalgatan ett gångfartsområde. Här kan bilar och bussar hämta och lämna besökare till simhallen. Detta område får, i planförslaget, användningsbestämmelse TORG, *gång-, cykel och angöringstrafik. Området ska utformas med hänsyn till oskyddade trafikanter:s säkerhet.* Området blir, liksom idag, Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Här ska angöringsparkering även för hotell- och konferensanläggningen inrymmas.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik inom planområdet kan, i princip, fungera som idag. Gångtrafik leds till strandpromenaden och cykeltrafik leds genom gångfartsområdet norr om simhallen. Gångfartsområde innebär att biltrafik ska anpassas till gåendes villkor. Skyltning och gatubeläggning uppmärksammar trafikanterna på gångfartsområdet.

Kollektivtrafik

En busshållplats finns på Brunnshusgatan i planområdets omedelbara närhet. Busshållplatsen trafikeras, i dagens läge, av Centrumlinjen, bussar från landsbygd och busslinje 201 från Sundsvall. Centrumlinjen har både av- och påstigning vid busshållplatsen medan övriga busslinjer stannar endast för avstigning.

Parkering

Gällande detaljplan rymmer en omorganisation och utbyggnad av antalet parkeringsplatser till maximalt 230 bilplatser. Parkeringsytorna är samlade kring en parkeringsgata öster om simhallen. De är idag utbyggda fram till Prästgränd och i gällande detaljplan går det att bygga parkeringsplatser fram till Hovsgränd. Idag finns 140 bilplatser inom området, som försörjer idrottsverksamhet, fritidsaktiviteter i parken, båtplatserna samt viss arbetspendling och boendeparkering.

I planförslaget finns ett område som anger användningen *Parkering*. Den rymmer cirka 14 bilar. Denna yta ska också ge utrymme för varutrafikens backningsrörelser i samband med angöring till intilliggande varumottagning för simhallen. Övriga parkeringsytor i gällande detaljplan ingår inte i aktuellt planområde.

Varumottagning

Simhallens lastkaj för varumottagning ligger på byggnadens östra sida. Angöring till lastkajen förutsätter backrörelser. Varumottagningen fyller inte sin funktion fullt ut. En översyn av simhallens varuhantering behöver göras i anslutning till planarbetet. En samverkan mellan hotellets och simhallens restaurangverksamhet bör utredas under planprocessen.

Hotell- och konferensanläggningens varumottagning planeras i anslutning till befintlig pumpstation på den norra sidan om hotellbyggnaden. I normala förhållanden har hotellet cirka fem leveranser per dag och varubilarna är som regel 10 meter långa. Större konferenser, utställningar och event genererar fler leveranser per dag.

Varumottagningens närheten till pumpstationen förutsätter en samverkan mellan hotellverksamheten och HEMAB som är huvudman för pumpstationen. Avtal om en sådan samverkan bör tecknas innan detaljplanen antas.

Störningar

Buller och vibrationer

En bullerutredning (PM *Bullerutredningen för upprustning av Härnösands simhall*, daterad 2010-01-08) gjordes för planområdet som underlag för gällande detaljplan från 2010.

Utredningen sammanfattades med att det då aktuella planförslaget medför en försumbar förändring av trafikbullret i området. Denna slutsats kan gälla även för nu aktuellt planförslag med hänvisning till följande:

- Trafikbedömningen år 2010 bygger på ett planerat hotell med 200 rum. Nu aktuellt planförslag medger ett hotell med 120 rum men med tillägg av en konferensavdelning som inte fanns med 2010. Konferensavdelningen kan beräknas alstra en trafikmängd motsvarande 80 rum.
- Trafikmätningar gjorda i närområdet år 2013 och 2014 visar att trafiken inte ökat, utan tvärtom, minskat något.

Planförslaget innehåller en planbestämmelse m_1 som anger att *hotellbyggnaden ska utformas så att trafikbullernivån inomhus i hotellrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå.*

Farligt gods

På Brunnshusgatan förekommer transporter av farligt gods. I dag rör det sig om ett fåtal transporter av petroleumprodukter till en bensinstation, transporter till/från Kattanstrands industriområde samt transporter till Norra Härnön där, bland annat, försvarsmakten har verksamhet.

Användningsområdet för hotellverksamhet ligger mer än 35 meter från Brunnshusgatans väggkant och ett fåtal rum har fönster mot vägen. Planförslaget innehåller en planbestämmelse, m_2 , som föreskriver att; *Hotellbyggnadens fönster, fasad och ventilation ska utformas med hänsyn till risker som kan uppstå på grund av transporter av farligt gods på Brunnshusgatan.*

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I området finns befintliga ledningar för vatten och avlopp. Dessa ledningar ligger huvudsakligen i mark som planeras som Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Planerad hotell- och konferensanläggning kan anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar. Simhallens servisledning för vatten och avlopp behöver flyttas för att ge utrymme för hotellbyggnaden.

Inom planområdet ligger en pumpstation för avloppsvatten. Användningsområde, E_1 , finns för denna verksamhet i planförslaget. I samband med höga dagvattenflöden kommer dagvattnet in i avloppsledningarna med ökad belastning av pumpstationen som följd. Detta innebär att orenat vatten kan brädda ut i kanalen vilket medför tillfälliga luktstörningar. Åtgärder ska göras för att minimera risken för att störande lukt läcker ut från pumpstationen.

Planförslagets avsikt är att pumpstationens överbyggnader ska minskas ner och byggas om. Den östra delen ska rivas medan den västra delen ska byggas om och förlängas något söderut. Byggnadens nya utformning ska formges med hänsyn till intilliggande strandpromenad.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark ska, i möjligaste mån, tas omhand med lokalt omhändertagande för dagvatten (LOD). Lokalt omhändertagande av dagvatten är en benämning som används för olika åtgärder som utförs för att rena, minska och/eller fördröja dagvattenavrinningen från privat mark innan det tillförs det allmänna va-nätet eller släpps till recipient.

Simhallen har idag ett eget system som tar hand om dagvattnet från simhallens tak och markytor. Systemet är dimensionerat för simhallen och kan inte ta emot dagvatten från den planerade hotell- och konferensbyggnaden.

Planbestämmelsen n_1 reglerar att dagvatten från den planerade hotell- och konferensbyggnaden: *ska passera någon form av fördröjning inom fastigheten innan det leds vidare till recipient och att byggnadens tak utformas och utförs på sådant sätt att takvatten som avleds inte förorenas.*

Värme

HEMAB:s fjärrvärme passerar genom planområdets norra del. Ledningarna ligger inom allmän mark för PARK och TORG. Planerad hotell- och konferensanläggning kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El, tele och optik

Allmänna el-ledningar finns inom användningsområde R_1 , badanläggning. Befintlig el-ledning i anslutning till lastkaj behöver flyttas eftersom den kommer i konflikt med eventuell utbyggnad av lastkajen. U-området i planförslaget anpassas till ledningens planerade läge.

En ny nätstation kan behöva anläggas för att försörja hotell- och konferensanläggningen. Området för befintlig nätstation på den östra sidan om simhallen utökas i planförslaget för att ge plats för en ny/utökad nätstation. Området får användningsbestämmelsen E_2 .

ServaNet har en optokabel som ligger i kvartersmark mellan hotellbyggnad och simhall. Ledningen ska säkras med ledningsrätt.

Avfall

En återvinningsstation finns inom planområdet. Den ligger mitt emot simhallens inlastning. Denna återvinningsstation kommer att flyttas. Planförslaget har användnings-bestämmelse PARK för det område där återvinningsstationen för närvarande ligger.

Avfall från simhallens verksamhet hanteras i dag av det kommunala bolaget som hämtar sopor en gång i veckan. Avfallskärnen står vid lastkajen.

Avfall från hotell- och konferensverksamheten kan, likt simhallen, hämtas av det kommunala bolaget. En sopsorteringsstation planeras i anslutning till hotellets lastkaj.

Båtar i småbåtshamnen använder befintliga soptunnor som står vid stranden.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Detaljplanen hanteras med normalt förfarande och förväntas kunna godkännas av samhällsnämnden under hösten 2016 och därefter antas av kommunfullmäktige 2016.

Preliminär tidplan:

Beslut om samråd	april
Samråd	april-maj 2016
Beslut om granskning	juni
Granskning	juni-juli 2016
Beslut om antagande SAM	aug 2016
Beslut KS	sep 2016
Antagande kommunfullmäktige	sept 2016

Planen vinner laga kraft tre veckor efter det att beslut om antagande har kungjorts och inget överklagande har lämnats in.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, PARK, TORG och GATA, inom planområdet och ansvarar för drift och underhåll av dessa områden.

Ledningar

Härnösand energi och miljö AB, HEMAB, är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Härnösand energi och miljö AB, HEMAB, är också huvudman för fibernät. ServaNet som ägs av HEMAB, Sundsvalls Elnät AB och Ånge kommun är driftsansvarig för fibernätet i Härnösand.

Härnösand Elnät AB, HEAB, är huvudman för elnätet inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark.

Fastighetsägare anlägger, äger och underhåller ledningar och fördröjningsmagasin för dagvatten på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för flytt av el-ledning och samordnar detta med ansvarig kabelägare.

Kommunen ansvarar för att kända föroreningar i området undersöks och omhändertas.

Avtal

Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen, ägaren till simhallen och exploatören av blivande hotellfastighet innan detaljplanen antas.

Genomförandeavtalet ska reglera, bland annat, kostnader för fastighetsreglering.

Till genomförandeavtalet kopplas det gestaltningsprogram som utgör underlag för detaljplanen. Avsikten är att säkerställa den planerade hotell- och konferensbyggnadens arkitektoniska kvalitet samt anpassning till platsen och den intilliggande simhallen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En ny fastighet för hotellbyggnaden ska bildas genom avstyckning från Ön 2:52.

Gränser för Simhallen 1 ska justeras genom fastighetsreglering.

Servitut

-

Gemensamhetsanläggning

-

Ledningar

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och el inom park- och u-område i kvartersmark tryggas genom markavtal.

Ledningar för fibernät inom kvartersmark tryggas genom ledningsrätt.

El-ledning som ligger inom område E₂, som planläggs för elnätstation, saknar rättighet. Ledningen bör tryggas genom ledningsrätt eller markavtal.

El-ledning som går under området i anslutning till simhallens lastkaj måste flyttas för att det ska vara möjligt för utbyggnad av lastkaj och skärmtak för denna. Ledningen bör tryggas genom ledningsrätt eller markavtal.

Befintliga ledningsrätter

Ledningsrätt finns för vatten- och avloppsledning (akt 2280-02/48, akt bilaga KA23).

Ekonomi

Planekonomi

Härnösands kommun upprättar och bekostar planändringen.

Kommunens kostnader

Kommunen ansvarar för kostnader som uppstår inom allmän platsmark (användningsområden för; GATA, TORG OCH PARK). Byggherren täcker alla kostnader som uppstår inom kvartersmark. Kostnads- och ansvarsfördelningen mellan exploatören och kommunen avgörs i förhandlingar mellan parterna i anslutning till att genomförandeavtalet tecknas.

Bygglov och planavgift

Planändringen utförs av samhällsförvaltningen och planavgiften regleras i markpriset. En bygglovsavgift kommer att tas ut i samband med att fastighetsägaren söker bygglov för fastigheten.

Teknik

Utredningar

Följande utredningar har gjorts:

PM Miljögeoteknik (2008, 2009)

PM Geoteknik och Miljö (2016)

PM Geoteknik (2009)

PM Trafikmängd (2010)

PM Parkeringsutredning (2010)

PM Bullerutredning (2009)

Grundläggning

Rekommendationer hur hotellet kan grundläggas finns i utredning PM Geoteknik och Miljö (2016). Grundläggning för byggnad och terrass bör utredas i samråd mellan konstruktör och geotekniker i genomförandeskedet.

Markföroreningar

I samband med entreprenad och utbyggnad behöver markens schaktmassor undersökas med avseende på föroreningshalt för att kunna bedöma hur de ska omhändertas. En 28§ anmälan lämnas in till kommunen. Hur provtagningen och eventuell saneringen ska genomföras regleras i genomförandeavtalet. En planbestämmelse i planförslaget anger villkor för bygglov; *Bygglov få inte beviljas för schakt och grundläggning förrän markföroreningar har avhjälppts och markens lämplighet för byggande kan säkerställas.*

Dagvatten

I området ska i första hand dagvattenhanteringen omhändertas med lokalt omhändertagande (LOD). I plankartan finns bestämmelsen n₁ som reglerar omhändertagandet av dagvatten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

En behovsbedömning har gjorts i anslutning till planarbetet. Den visar att ett genomförande av detaljplanen kan komma att ha negativ inverkan på kulturmiljö och stadsbild.

En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, för kulturmiljö och stadsbild har därför utarbetats och redovisar de konsekvenser som detaljplanens genomförande kan komma att medföra på Riksintresset Härnösand (Y21), Härnösands stadsbild och de utpekade kulturvärden som motiveras i riksintressebeskrivningen. Miljökonsekvensbeskrivningens bedömning är att den negativa inverkan, av ett genomförande av planförslaget, blir så pass liten att området inte i något avseende förlorar sitt värde som Riksintresse.

Detaljplanens genomförande bedöms dock inte ha negativ påverkan på följande aspekter:

Mark och vatten

När det gäller geotekniska förhållanden och hydrologi finns en uppdaterad geoteknisk utredning. I bygglovskedet behöver, i vanlig ordning, detaljerade beräkningar utföras för att säkerställa fullgod stabilitet för grundläggning av byggnaden och andra markförändringar. Markföroreningar ska avhjälpas och markens lämplighet för byggande ska säkerställas innan bygglov får ges. Detta regleras med en planbestämmelse.

Avlopp från den nya hotell och konferensbyggnaden kan anslutas till kommunens ledningar. Dagvatten ska passera någon form av fördröjning inom fastigheten innan det leds vidare till recipient och byggnadens tak utformas och utförs på sådant sätt att takvatten som avleds inte förorenas. Detta regleras i en planbestämmelse i planförslaget.

Luftmiljö och klimat

Den planerade användningen medför inga utsläpp av svavel, kväveoxider, organiska ämnen, koldioxid, ammoniak eller stoftpartiklar. Befintlig pumpstation släpper idag ut illaluktande frånluft. I planens genomförandeskede ska pumpstationen förbättras i detta avseende. Planområdet ligger i ett öppet och soligt läge invid Södra sundets och Östra kanalens stränder. Hotellbyggnadens placering i nord-sydlig riktning minskar skuggpåverkan på närmiljön.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av detaljplanen leder inte till stora förändringar av trafikflöden i anslutning till planområdet och förändring av trafikbullernivån bedöms bli försumbar. Riskpåverkan från transporter av farligt gods på Brunnshusgatan bedöms inte förändras. Den nya hotellbyggnaden utformas med hänsyn till riskpåverkan och detta säkras med en planbestämmelse i planförslaget.

Ur social synpunkt kan hotelletablering och planerad upprustning av park- och kvartersmark förbättra förutsättningar för allmän trivsel och trygghet samt skapa folkliv och nya mötesplatser. Förbättrade förutsättningar för rekreation inom strandområdet kan också skapas genom förbättrade aktivitets- och vistelsezoner.

Naturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen medför att parkmiljö tas i anspråk för hotellanvändning. Avsikten är att återstående park- och kvartersmark får förbättrade förutsättningar för rekreation och att strandpromenaden längs Södra Sundet och Kanalen rustas upp och utvecklas.

Hushållning med naturresurser

Hotelletableringen medför en ökning av transporter till och från planområdet. Verksamheten beräknas ha 5 transporter per dag, fler vid större konferenser, utställningar och event. Planområdet ligger i god anslutning till stadens huvudgator, Brunnshusgatan och Hovsgatan. Planerad hotell- och konferensanläggning kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

MEDVERKANDE KONSULTER

PM Geoteknik och Miljö, Ramböll

Illustration utomhusmiljö, Landskapslaget AB

Kulturmiljöanalys, AIX Arkitekter AB och Landskapslaget AB

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), Sweco Architects AB

Skisser hotellbyggnad, TM-Konsult AB i Härnösand

Gestaltningssprogram – hotell på Kanaludden, Krook & Tjäder i Göteborg

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av planbeskrivningen har utförts av Ingela Ohrstedt, planarkitekt, Ohrstedt Arkitekter AB i samarbete med samhällsförvaltningen och tillväxtavdelningen, Härnösands kommun.

Härnösand 2016-04-19

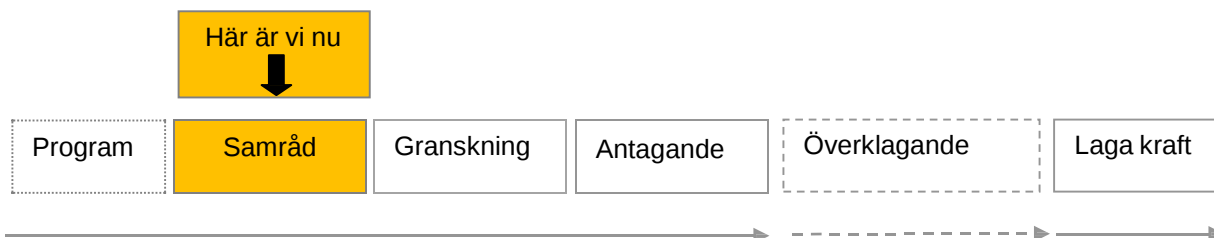
Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Linda Johansson
Planarkitekt

PLANPROCESSEN

Den kommunala planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL).

Normalt planförfarande



Tidsåtgång ca 1 – 1½ år

- **Program** Start för planarbetet där inriktning och omfattning kan bestämmas. Samråd sker med myndigheter, sakägare och andra berörda. Ett program upprättas om det bedöms vara lämpligt.
- **Samråd** Ett planförslag upprättas och myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.
- **Granskning** Planförslaget sänds ut för slutlig granskning. Detta är sista tillfället att påverka.
- **Antagande** Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.
- **Laga kraft** Planen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet om den inte **överklagats**.