

2016-05-18

Härnösands kommun
Samhällsförvaltningen
871 80 HÄRNÖSAND

Yttrande över detaljplan för del av Ön 2:52 m.fl. Hotell vid Kanaludden, Härnösands kommun (dnr SAM12-1029-214).

1. Inledning

Föreningen Utveckla Härnösand, nedan kallad Föreningen, är en ideell förening som har till uppgift att främja utvecklingen av Härnösands kommun främst vad det gäller samhällsutbyggnaden.

Föreningen skall verka för en genomlysning av Härnösands kommuns möjligheter till en kraftfull och positiv utveckling där Härnösands behov av hotell, konferenslokaler, attraktiva boendemiljöer m.m. ses över. Föreningen ska även verka för att staden får en fortsatt vacker och attraktiv utformning.

Föreningen får härmed avge ett yttrande över den föreslagna detaljplanen för hotell vid Kanaludden.

2. Riksintresse

Centrala Härnösand

Centrala Härnösand är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken. Platsen för det nya hotellet ingår i detta område. Enligt översiktsplanens riktlinjer för riksintresseområdet ska bebyggelsekaraktären bibehållas vid ny markanvändning och även vid ny-, om- och tillbyggnader i befintliga miljöer. Kommunens beslut om förändringar i bebyggelsemiljön måste således utformas i enlighet med översiktsplanens riktlinjer.

Centrala Härnösand har till stor del en gammal bebyggelse från 1700- och 1800-talen och har en tydlig karaktär av småstad med småskalig bebyggelse där inslaget av stenstadsbebyggelse och andra framträdande byggnader utgör en arkitektonisk kvalitet. Härnösand är ursprungligen en fiske- och handelsstad vilket bl.a. Östanbäcken vittnar om idag. Ett tydligt karaktärsdrag i bebyggelseutformningen av centrum är byggnadernas sammanhållna takhöjder där domkyrkan sticker upp som ett viktigt landmärke från sin lite mer upphöjda plats. Såväl domkyrkan som Östanbäcken kan nämnas bland de värden som är en grund i riksintresset för kulturmiljö och som ska beaktas särskilt vid planering av ny bebyggelse liksom den befintliga centrumbebyggelsens sammanhållna byggnadshöjd.

Även simhallen har ett arkitekturhistoriskt värde. Den är anlagd som solitär byggnad i park och samspelet med omgivande grönytor är viktigt. Simhallen är även ett viktigt landmärke.

3. Kommunalplaner och planeringsunderlag

När man ska bedöma lämpligheten i att uppföra ett höghushotell på Kanaludden finns det flera utredningar och planer som på ett planmässigt sätt behandlar ett hållbart markutnyttjande vid utvecklingen av centrala Härnösand.

Översiktsplan

I översiktsplanen finns riktlinjer för hur man ska förhålla sig till bl.a utformningen av ny bebyggelse inom centrala Härnösand som är av riksintresse för kulturmiljövården.

I Översiktsplanen, som är antagen 30 maj 2011 framgår på sid 5 att

- *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.*

Enligt översiktsplanen ska bebyggelsekaraktären bibehållas vid beslut om ny markanvändning.

Översiktsplanens riktlinjer är även en tolkning av hur miljöbalkens bestämmelser om riksintresse för kulturmiljö ska tillgodoses. Av dessa kan konstateras att en hög byggnad av aktuellt slag på Kanaludden knappast är förenlig med lagstiftningen. Det som är avgörande för bedömningen är den föreslagna byggnadens volym och höjd. Den arkitektoniska detaljutformningen har i sammanhanget ingen avgörande betydelse.

Planförslaget uppfyller inte översiktsplanens riktlinjer, något som tydligt framgår av det gestaltungsprogram som redovisas i planförslaget. Enligt programmet planeras för en nio våningar hög hotellbyggnad. Byggnaden kommer genom sin höjd, volym och gestaltning i övrigt att reducera kringliggande bebyggelse och helt ändra karaktären på denna del av Härnösand. Hotellbyggnaden kommer att dominera över domkyrkan och simhallen, som idag utgör viktiga landmärken i staden.

Planeringsunderlag antagna av kommunen

Som viktiga planeringsunderlag vid arbetet med översiktsplanen har man angett flera utredningar där kommunen själv medverkat. Av utredningen "Stadens gröna struktur" även kallad kommunens grönplan, framgår angående parkområdet vid Kanaludden, att parken är viktig att bevara för stadskaraktären. Grönplanen gör en genomgripande bedömning av hur stadens stränder lämpligast bör utnyttjas med hänsyn till ekologiska, sociala och kulturella aspekter. Kanaluddens grönyta måste således bevaras. Framförallt utpekas den västra delen av Kanaludden som särskilt viktig att bevara.

Idèprogrammet "Stadens stränder" redovisar många intressanta utvecklingstankar för strandområdena i centrala Härnösand. I programmet pekas simhallen och domkyrkan ut som viktiga landmärken som inte ska utsättas för konkurrens av nya exploateringar. En ny hög byggnad på Kanaludden är därför ett olämpligt inslag i stadsbilden.

Förutom översiktsplanen har ovan nämnda utredningar antagits av kommunens politiker som viktiga beslutsunderlag vid förändringar och utveckling av staden. Inget av dessa underlag ger stöd för uppförandet av ett höghus på Kanaludden tvärtom visar de på varför det är olämpligt med en sådan exploatering sett från ett långsiktigt hållbart markutnyttjande.

Dessa förhållanden beskrivs på ett tydligt sätt även i Kulturmiljöanalysen som ingår i planhandlingarna.

Gällande detaljplan för Kanaludden

I gällande detaljplan är området utlagt som parkmark, vilket innebär att området ska vara tillgängligt för allmänheten. Detaljplanen, som relativt nyligen vunnit laga kraft, har en genomförandetid till 2020-07-13. Genomförandetiden ska garantera att området reserveras för angett ändamål under denna tid d.v.s. i detta fall parkmark som ska vara en resurs för allmänheten.

Enligt PBL 4 kap 39 § får en detaljplan inte upphävas eller ändras under genomförandetiden mot berörda fastighetsägares vilja om inte ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Då planen har ett stort allmänt intresse får den inte ändras under genomförandetiden så att parkmark tas bort i strid mot en kraftig allmän opinion mot detta. Det faktum att kommunen vid fastställandet av nuvarande plan faktiskt tog ställning för att inte uppföra ett hotell på platsen utan istället la ut den som park stärker ståndpunkten att det är olämpligt att ändra planen under genomförandetiden. Några nya förhållanden av allmän stor vikt har inte inträtt från planläggningstillfället för gällande detaljplan.

Det kan påpekas att även fastighetsägare utanför planområdet kan betraktas som berörda fastighetsägare. Det finns rättsfall som stödjer det synsättet. Även länsstyrelsen skriver 2013-04-24 (dnr 402-2358-13) i sitt yttrande över planprogrammet för rubr. detaljplan med avseende på ovanstående regler om när en detaljplan får ändras under dess genomförandetid:

"Bestämmelsens lydelse om berörda fastighetsägare avser inte bara fastighetsägare inom planen, utan kan även avse personer som drabbas p.g.a. störningar eller minskat fastighetsvärde. Kommunen är ensam fastighetsägare inom området, men gällande detaljplan ger allmänheten rättighet att använda parkmarken. Gällande detaljplan beskriver också hur en upprustad parkmiljö och aktivitetsstråk ska tillskapas. Den enskildes intresse av att bebygga platsen måste därför värderas mot allmänhetens tillträde till grönområdet".

Länsstyrelsen efterfrågade även motivet till varför befintlig detaljplan ändras under genomförandetiden. Föreningen har ställt samma fråga till kommunen och svaret är att den tilltänkte exploatören endast är intresserad av detta läge.

Det kan inte anses vara nya förhållanden av *"allmän stor vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen"* att en privat exploatör anmäler sitt intresse och därigenom ska tillåtas bygga ett hotell i ett känsligt parkområde som är av riksintresse för sin kulturmiljö, framförallt då det finns alternativa områden som är belägna både centralt och strandnära, har bra kommunikationsförutsättningar och närhet till resecentrum.

Kommunen har i planbeskrivningen, sid 6, till rubr detaljplane förslag, angett att...*"Berörda fastighetsägare inom planområdet motsätter sig inte planändringen varför samhällsförvaltningen bedömer att gällande detaljplan kan ersättas före genomförandetidens utgång"*. Föreningen anser att denna fråga inte kan bedömas enbart av den kommunala ägarsfären. Föreningen har samma uppfattning som länsstyrelsen att även boende och fastighetsägare i närområdet som drabbas av störningar eller minskat fastighetsvärde p.g.a. planen kan anses vara berörda.

Föreningen anser att det inte finns förutsättningar att ändra eller upphäva gällande detaljplan under dess genomförandetid, till 2020-07-13.

4. Byggnadens utformning

Fotomontage i planförslagets gestaltningsprogram visar att den föreslagna hotellbyggnaden kommer att utgöra ett främmande och avvikande inslag i stadsbilden och kommer genom sin placering och byggnadshöjd få kraftigt negativ inverkan på domkyrkans traditionella roll som landmärke i staden. Byggnaden kommer genom sin höjd, volym och individuella gestaltning att reducera kringliggande bebyggelse och helt ändra karaktären på denna del av Härnösand. Den kommer att dominera över domkyrkan och simhallen, två byggnader som idag utgör viktiga landmärken i staden. I tidigare samråd har framkommit, att tillkommande byggnader inte bör dominera över simhallsbyggnaden eller konkurrera med simhallen eller domkyrkan som landmärken, en bedömning som vi anser fortfarande håller.

Centrala stadskärnan och Östanbäcksområdet med sin låga bebyggelse har en karaktär som den föreslagna hotellbyggnaden enligt gestaltningsprogrammet inte kan sägas vara anpassat till.

I tidigare samråd för några år sedan, om detaljplan för hotellbyggnation på denna plats framkom att en lämplig höjd på en ny byggnad inte får dominera över simhallsbyggnaden för att inte konkurrera med denna eller domkyrkan som landmärken. Man måste hålla sig till denna bedömning även idag. Detta framhålls också i den Kulturmiljöanalys som ingår i planhandlingarna.

Prövningen av en detaljplan med föreslagen byggrätt ska naturligtvis ske mot de lagar och bestämmelser som gäller idag d.v.s. i första hand plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken. I dessa lagar finns bestämmelser om riksintressen och hur dessa ska tillgodoses vid förändrad markanvändning. Kommunen har även en skyldighet att följa sina egna riktlinjer i sin nyligen antagna översiktsplan, där centrala Härnösand behandlats enligt ovan.

Enligt föreningen Utveckla Härnösand strider den föreslagna hotellbyggnaden mot värdena i riksintresseområdet och riktlinjerna i översiktsplanen. Föreningen anser att det överhuvudtaget inte ska byggas något hotell på Kanaludden. Om Föreningen inte skulle få gehör för sin ståndpunkt i denna process måste dock hotellets utformning anpassas så att framför allt byggnadshöjden inte avviker från övrig bebyggelse i centrala Härnösand.

5. Geoteknik

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande över planprogrammet för rubr. detaljplan, 2013-04-24 (dnr 402-2358-13), att*"De geotekniska förutsättningarna för den här typen av byggnad på föreslagen plats måste säkerställas innan antagande av detaljplanen"*.

Kommunen har genom PM Geoteknik och miljö, utarbetat av Sören Westberg AB genom Ramböll Sverige AB, redovisat kompletterande undersökningar inom området för hotelletableringen (daterad 2016-03-02). Av PM:et framgår, att det i planområdet finns siltig lera på morän och att den siltiga leran är kompressibel och känslig för belastningar. Detta innebär enligt PM:et att sättningar kommer att uppstå vid högre belastningar av jorden. Slutligen anges att detaljerade beräkningar bör utföras i bygglovskedet för att säkerställa fullgod stabilitet.

Under kap 4.2, risker, anges

"Val av grundläggningsmetod kan innebära risker för intilliggande byggnader och konstruktioner. Djupa schakter kan innebära risk för ras eller skred i schaktslänter. Slagning av sponter och pålar kan innebära skador på byggnader, ledningar och andra konstruktioner orsakade av vibrationer från slagningsarbetet.

Ett givet riskobjekt i projektet är simhallen direkt öster om planerad byggnad. Även markförlagda ledningar samt intilliggande kanaler med tillhörande strandlinjer bör ses som riskobjekt i en riskanalys. I det fortsatta arbetet rekommenderas därför att en riskanalys utförs som belyser ovan nämnda risker samt andra risker som kan förekomma för planerat projekt."

Föreningen anser att kommunen inte på ett fullständigt sätt redovisat hur man kan lösa de stora grundläggningsproblem som finns inom området och hur man även kan säkerställa att risk för sättningsskador undanröjs på den tätt intilliggande simhallen.

En sättningsskada på simhallens betongkonstruktion skulle få oöverblickbara konsekvenser som följd.

Kommunen måste därför vidta kompletterande utredningar före ett ev. antagande av planen som undanröjer den osäkerhet som kommunens egen utredning beskriver.

6. Behovsbedömning - miljöchecklista

Kommunen har upprättat en miljöchecklista som ska utgöra underlag så att en samlad bedömning kan göras av den inverkan planens genomförande medför på miljö, hälsa och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser.

Här nedan kommenteras några.

Geotekniska förhållanden

Kommunen skriver ett Nej i upprättad miljöchecklista på frågan om det medför några väsentliga miljökonsekvenser p.g.a. geotekniska förhållanden.

Som beskrivits ovan under geoteknik har kommunen ännu inte visat genom utredningar att ev. sättningsrisk för simhallsbyggnaden kan undanröjas.

Med ovanstående beskrivning är det idag förtidigt att besvara aktuell fråga.

Hydrologi

Kommunen skriver ett Nej i upprättad miljöchecklista på frågan om det medför några väsentliga miljökonsekvenser p.g.a. hydrologiska förhållanden. I kommentarstexten skriver kommunen att*"det finns ökad risk för extrema vädersituationer som bland annat inverkar på etableringar nära stränder. Därför måste hänsyn tas till havsnivån och behandlas i den fortsatta planprocessen"*.

Varför inte klargöra dylika viktiga frågor INNAN kommunen avser att försöka genomdriva planen?

Med ovanstående beskrivning är det idag förtidigt besvara aktuell fråga.

Parkmiljö

Kommunen skriver i upprättad miljöchecklista ett Nej på frågan om det medför några väsentliga miljökonsekvenser att ta park i anspråk. Konstigt svar då parkmark blir privat mark för hotellbyggnad, alltså privat mark. Vidare skriver kommunen att återstående parkmark och kvartersmark rustas upp och får förbättrade förutsättningar för rekreation i form av bl.a. bättre aktivitets- och vistelseytor. Det känns som en konstruktion för att erhålla ett Nej. Skulle inte bättre aktivitets- och vistelseytor kunna utföras utan ett hotellbygge på Kanaludden?

Föreningen anser att befintlig parkmark fyller det behov för parkmark som den är utformad idag. Hotellet privatiserar värdefull parkmark, som idag har ett intensivt nyttjande med bl.a. bangolf och som en träffpunkt för Härnösandsbor.

Svaret på ställd fråga bör vara ja.

Grönstruktur

Kommunen skriver ett Nej i upprättad miljöchecklista på frågan om det medför några väsentliga miljökonsekvenser att ta grönstruktur i anspråk för hotelltomten. Lika märkligt svar här då hotelltomten konsumerar i princip all sin gröna struktur.

Svaret på ställd fråga bör vara ja.

Rekreation

Kommunen skriver ett Nej i upprättad miljöchecklista på frågan om det medför några väsentliga miljökonsekvenser att ta rekreationsområde i anspråk. Det blir enligt checklistan tydligen positivt för rekreation att ett parkområde som nyttjats som rekreationsområde privatiseras. Motivet skulle vara att andra områden för rekreation skulle rustas upp och få bättre aktivitets- och vistelseytor. Kan inte detta göras utan ett hotellbygge?

Svaret på ställd fråga bör vara ja.

Ljushållanden

Kommunen skriver ett Nej i upprättad miljöchecklista på frågan om det medför några väsentliga miljökonsekvenser av hotellets skuggpåverkan. Även här skulle närområdets låga bebyggelse inte få några påtagliga skuggeffekter. Bedömningen känns inte rättvis.

Svaret på ställd fråga bör vara ja.

7. Kulturmiljöanalys

Kulturmiljöanalysen ingående i planhandlingarna

Även den i planhandlingarna ingående Kulturmiljöanalysen (av Landskapslaget AB och Nix Arkitekter AB) redovisar viktiga värden som ska beaktas vid planerade förändringar av markanvändningen.

Citat ur Kommunens framtagna kulturmiljöanalys Viktning av Kanaluddens Kulturhistoriska värden... (sid 45):

"Den glest bebyggda udden möjliggör en visuell kontakt mellan kanalen, Södra sundet och stadsdelen Östanbäcken, av stor vikt för att balansera den barriär som Brunnshusleden utgör."

"Kanaludden utgör tillsammans med stranden söderut, mellan Mellanholmen och Gådeåparken stadens gröna front mot Södra sundet."

"Den täta och av vattnet avgränsade staden är ett av riksintressets uttryck, liksom stadens starka koppling till vattnet."

"Den lågt bebyggda kanaludden möjliggör vyer över staden söderifrån, där Östanbäcken och Domkyrkan är tydliga uttryck för riksintresset Härnösand."

Varför har ingen hänsyn tagits i MKB:n till dessa så betydelsefulla karaktärsdrag?

Citat ur Kommunens framtagna kulturmiljöanalys - tillkommande bebyggelse (sid 47):

"Om ny bebyggelse ska tillkomma inom Kanaluddens och Strandparkens område bedöms att områdets östra del, öster om Simhallen, kunna ha en mindre negativ påverkan på riksintresset Härnösand. Bedömningen grundar sig främst på kriterierna främst i fråga om uttrycken hamnmiljöer, stadens relation till vattnet, Östanbäcken och Domkyrkan".....

"Den västra sidan är också känsligare för exploatering på grund av det stora kulturhistoriska värdet hos kanalen och stadens södra inlopp, flankerat av de två gröna uddarna Kanaludden och Mellanholmens sydspets".

"Simhallen innehåller en stor verkshöjd. Ny bebyggelse i närheten av simhallen bör förhålla sig till dess gestaltning och arkitektoniska kvalitet".....

"Med hänsyn till värdefulla siktlinjer genom området och till riksintresset Härnösand bör byggnadshöjder över nuvarande Simhallens höjd generellt undvikas".....

"Byggnadsvolymer av större snitt kan vara möjliga i områdets västra del".....

Föreningen antar att det i den sist citerade meningen ska stå:

*"Byggnadsvolymer av större snitt kan vara möjliga i områdets **östra** del,"*

Kanske ett skrivfel, men ack så vilseledande.

8. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

MKB (sid 13):

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.

I fotomontaget borde finnas bilder från Östra Kanalbron och från Mellanholmen.

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.

Hur man lyckats dra den slutsatsen är anmärkningsvärt. Det gestaltungsprogram och de bildstudier som redovisas i planförslaget, visar med övertygande tydlighet att planförslaget kommer att ha en mycket stor negativ inverkan på Riksintresset. Den planerade byggnaden har en volym och höjd som helt kommer att dominera över domkyrkan, simhallen och Östanbäckens småskaliga bebyggelse.

Föreningen anser att framtagna miljökonsekvensbeskrivning inte uppfyller kraven på sådan objektivitet som bör ställas på en MKB och bör därför göras om av opartisk aktör.

Alternativa lokaliseringar

Planer på en ny hög byggnad inom riksintresseområdet för kulturmiljö ska bedömas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) då den får en betydande inverkan på riksintresset centrala Härnösand. I MKB:n ska olika alternativ studeras och bedömas, såväl alternativa platser, som alternativ utformning av byggnaden. I planprogrammet gjordes en summarisk redovisning av alternativa platser som dock inte bedömdes i en miljökonsekvensbeskrivning. I detaljplanen redovisas ett nytt alternativt läge öster om simhallen. Eftersom de nu föreliggande två alternativen endast har beskrivits från påverkan på riksintresse kulturmiljö går det inte att ta ställning till vilket som är det lämpligaste sett från andra viktiga lokaliseringsfaktorer.

Detaljplanen saknar en fullständig redovisning och konsekvensbedömning av alternativa lokaliseringar för ett hotell. Planen är därför inte tillräckligt omfattande för att lämplighetsbedömas.

Föreningen Utveckla Härnösand anser att den föreslagna detaljplanen medför betydande miljöpåverkan på riksintresset Centrala Härnösand och att kommunen därför är skyldig att ta fram en fullständig miljökonsekvensutredning där även alternativa lokaliseringar beskrivs och bedöms.

Av synpunkter som föreningen Utveckla Härnösand tidigare gett uttryck för om hotellplanerna, framkommer att flera alternativa platser borde vara intressanta att överväga. För att illustrera att kommunen har många fullvärdiga alternativ tog Föreningen fram skisser och presenterade dessa på en utställning (november-december 2014) för kommunledning och allmänhet.

Planprocessen borde även av den anledningen ha inletts med en utredning av olika alternativa lokaliseringar, där man utifrån en kravspecifikation på önskvärt innehåll och nisch för ett nytt hotell i staden, gör en bedömning av vilken plats som är den lämpligaste.

Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttranden vi två tillfällen:

- 2009 över gällande detaljplan, då det även var aktuellt att bygga ett hotell på Kanaludden men det ströks (dnr 402-7763-09) och
- 2013 över detaljplaneprogrammet för rubr. detaljplaneförslag (dnr 402-2358-13).

I dessa yttranden framhåller Länsstyrelsen att möjligheterna till alternativa placeringar behöver utredas bättre och presenteras i MKB och planhandling.

Från kulturmiljöanalys till MKB

Föreningen menar att den i planhandlingarna ingående kulturmiljöanalysen (av Landskapslaget AB och Nix Arkitekter AB) visar på ett alldeles utmärkt sätt vilka miljökulturvärden som berör området vid Kanaludden och vilken enorm skada på centrala Härnösands kulturmiljö som hotellbygget kommer att medföra under överskådlig framtid om det realiserar.

Byggnaden kommer genom sin höjd, volym och individuella gestaltning att reducera kringliggande bebyggelse.

Mot bakgrund av den framtagna kulturmiljöanalysen känns den av Sweco framtagna MKB:n som minst sagt besynnerlig. Att en byggnad, som med sin höjd, volym och individuella gestaltning reducerar kringliggande bebyggelse, kloss mot en av Riksintressets värdefullaste värdekärnor, Östanbäcken, och ca tio meter från simhallsbyggnaden, endast skulle innebära en måttlig negativ påverkan på riksintresset Centrala Härnösand (Y21) måste starkt ifrågasättas.

Omarbetning av MKB, yttrande från Riksantikvarieämbetet

Mot bakgrund av den stora diskrepansen mellan innehållet i kulturmiljöanalysen och MKB:ens bedömning av skada anser Föreningen att kommunen måste omarbeta MKB:en. Skulle kommunen inte hörsamma detta krav från Föreningen bör kommunen och alternativt länsstyrelsen inhämta yttrande från Riksantikvarieämbetet och Boverket över föreslagen detaljplan rörande Kanaludden för att säkerställa att oersättliga värden inte äventyras.

9. Gestaltning

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 byggnader.

Den redovisade gestaltningen kan sägas vara mitt i prick – fast på helt fel måltavla.

Ambitionen att utforma byggnadens arkitektur är lovvärd, men tyvärr är byggnadens volym alldeles för stor för att kunna smälta in i platsens känsliga miljö och omgivande bebyggelse.

Mellanholmens bostadshus har en uppskattad nockhöjd om ca 14 meter över marknivån. Kanaluddens marknivå (där hotellet är tänkt att byggas) ligger ungefär 2 meter över nollpunkten i Härnösands lokala höjdsystem enligt den geotekniska undersökningen. Om ett "Mellanholmshus" skulle placeras här, skulle nockhöjden hamna på ca 16 meter i stadens lokala höjdsystem. Enligt detaljplanen medges en hotellbyggnad vars högsta höjd anges till 36,5 meter över nollpunkten. Således tillåts en byggnad som är 20,5 meter högre än ett "mellanholmshus", d.v.s. mer än DUBBELT så högt! Eller två "mellanholmshus" på varandra plus 6,5 meter! ($16+14+6,5=36,5$)

En så stor volym och reslig fasad kan inte "trollas" bort med arkitektoniska grepp. En byggnadskropp med denna höjd och volym på denna plats, kommer alltid att upplevas brutal och påträngande – oavsett arkitektoniska finesser.

10. Upphävande av strandskydd

I planbeskrivningen sid 8 skriver kommunen om strandskyddet:

"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 är att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet".

Syftet med planen är, enligt kommunen, att skapa möjlighet att uppföra en hotell- och konferensanläggning i anslutning till simhallen. Avsikten är att öka stadens attraktion och att utveckla besöksnäringen i regionen.

Föreningen ställer sig helt bakom kommunens utvecklingsmål men inte att på föreslaget sätt förstöra värdefull kulturmiljö på och omkring Kanaludden. Föreningen har tagit fram fullgoda alternativ till en hotell- och konferensanläggning där kommunen också är markägare. Ny detaljplan uppfyller således inte kriterierna för att upphäva strandskyddet.

Kommunen har inte ens låtit utreda alternativa hotelllokaliseringar inom ramen för upprättad MKB, se även punkten 8 ovan.

11. Parkering och trafikförhållanden

Hotellet föreslås inrymma ca 120 rum samt lokaler för restaurang och konferens för 400 personer. Verksamheten initierar självklart ett stort behov av parkeringsplatser både för personal och för gäster.

Inom hotelltomten har inget utrymme avsatts för gästparkering. I kommunens planbeskrivning anges att det idag finns ca 140 bilplatser inom gällande detaljplan med möjlighet att bygga ut till 230 bilplatser. De befintliga bilplatserna kan redan idag under kvällstid vara fyllda.

Med den dimensionering som är tänkt av verksamheten inom hotellet kan varken befintliga eller möjliga p-platser vara tillräckliga. Kommunen bör redovisa en parkeringsplan på hur man tänkt lösa problemet.

Kommunen bör i planbeskrivningen även redovisa hur en etablering av ett hotell vid Kanaludden kommer att påverka trafiksituationen i området. Vad blir konsekvensen av t.ex ökning av trafikmängden, fler bussar, lastbilar och annan trafik. Den trånga angöringen till hotellet för personbilar, taxi, turistbussar, varutransporter, servicefordon, sopbilar m.m. kommer i direkt konflikt med simhallens entré, där det vistas många barn. Cykelparkeringen blir svårlöst.

12. Risker

Föreningen menar att Projekt Kanaludden har för många inneboende risker för att kommunen ska medverka i detta projekt.

Riskerna utvecklas vidare i bilaga 1.

13. Genomförandebeskrivning

Av genomförandebeskrivningen ska det tydligt framgå vem som bekostar och ansvarar för anläggande och förändringar av gator, parkeringsytor, parkmark, åtgärder i pumpstationen m.m. och när de ska genomföras. Sådana frågor ska vara utredda och redovisas i detaljplaneskedet för att berörda ska kunna ta del av dessa och bilda sig en uppfattning om planens konsekvenser. Det ska även framgå vad genomförandeavtalet innehåller och vem som ska stå för olika kostnader.

I planbeskrivningen anges under rubriken Ansvarsfördelning att "Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift- och underhåll inom kvartersmark. Det är en otydlig skrivning som föder fler frågor än svar.

Föreningen vill att följande frågor besvaras:

Vem bekostar

- utbyggnad av erforderliga p-platser för hotellets verksamhet?
- anpassning av infart från Brunnshusgatan till hotell?
- planerad inglasad gångbro mellan hotellet och simhallens relaxavdelning på andra våningen
- ev. tillbyggnader mellan simhallens entré och hotellets entré?
- minskning av pumpstationens överbyggnader och åtgärdande av luktproblem?
- ombyggnad/anpassning av hotellets dagvattensystem med någon slags fördröjning så att det slutligen kan ledas till recipient alt. till kommunens dagvattensystem?
- erforderlig flyttning av återvinningsstationen mitt emot simhallens inlastning? Och vart ska den flyttas?
- planerad sopsorteringsstation i anslutning till hotellets lastkaj?
- erforderlig ny nätstation för hotell- och konferensanläggningens försörjning samt flyttning av elledning då den bedöms komma i konflikt med ev. utbyggnad av lastkajen?
- ev. sanering av markföroreningar inom hotelltomten?
- istandsättande av parkmark och strandpromenad inom planområdet?
- flytten av bangolfen och vart ska den flyttas?

Föreningen önskar vidare svar på om det finns andra ekonomiska åtaganden eller konsekvenser än ovan förmodade inom eller invid simhallen som en följd av hotellbygget.

Kommunen bör även redovisa hur markpriset bestäms och hur stor planavgiften blir som ska ingå i markpriset.

Föreningen vill även att Kommunen upprättar en kostnadssammanställning över de åtagande som bedöms bli en följd av hotellbygget. Kalkylen ska redovisas för kommunmedborgarna i god tid innan planen ställs ut för granskning.

14. Opinion

Föreningen Utveckla Härnösand bildades bl.a. för att kanalisera motståndet mot kommunens hotellplaner på Kanaludden. Utan att större ansträngningar har vidtagits har 1.400 personer tecknat på protestlistor mot hotellplanerna på Kanaludden. Vi överlämnar med detta yttrande en kopia på de hittills tecknade protestlistorna.

Vi kan bara konstatera att kommunens hotellprojekt har skapat en stor klyfta mellan de som är emot hotellet och de som är för. Det är en mycket olycklig situation och inte en bra början på ett projekt som också till viss del ska betjäna Härnösandsbor med omnejd.

15. Rättsfall

Regeringen har 2012 prövat ett detaljplaneärende som har stora likheter med de förutsättningar som rubr förslag till detaljplan inom Kanaludden har, se kopia av länsstyrelsens och regeringens beslut, bilaga 2.

Ärendet avsåg en av Umeå kommun antagen detaljplan inom fastigheten Thor m.fl. där kvarteret föreslogs få en förtätning med bostäder och hotell i varierande uppbrutna byggnadsvolymer. Våningsantalet uppgick från 5 till 13

våningar. Planområdet låg i en kulturmiljö av riksintresse och i direkt anslutning till två av riksintressets markerade värdekärnor. Värdekärnorna hade bebyggelse som visade den gamla stadens karaktärsdrag med bl.a. välbevarade äldre trähus i en eller två våningar.

Länsstyrelsen upphävde kommunens beslut om att anta detaljplanen med bl.a. den motiveringen att exploateringen skulle medföra en negativ inverkan på riksintresset för kulturmiljön.

Regeringen avslog kommunens överklagande med bedömningen att avgörande för om exploateringsåtgärd ska anses innebära påtaglig skada på ett riksintresse är dess påverkan på de värden, som ligger till grund för utpekandet av riksintresset, oberoende av om åtgärden vidtas direkt i eller utanför en värdekärna (S2012/153/PBB). I likhet med Riksantikvarieämbetet ansåg regeringen att större restriktivitet borde råda vid uppförandet av högre byggnader i de områden som tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad äldre låg bebyggelse. Regeringen fann att detaljplanen medförde sådan påtaglig skada på riksintresset att planen inte kunde godtas med hänsyn till bestämmelserna i 3 kap. 6 § miljöbalken.

16. Föreningens bedömning - sammanfattning

16.1 Gällande detaljplan

Föreningen anser att gällande detaljplan inte kan upphävas/ändras under gällande genomförandetid med grunder som beskrivits ovan.

16.2 Förslag på ny detaljplan

Sammanfattningsvis framgår det bl.a. av det illustrationsmaterial som finns framtaget att en byggnad av föreslagen höjd är olämplig med hänsyn till kulturmiljövärdena och kyrkans traditionella roll som stadens landmärke.

Föreningen anser att den planerade byggnadskroppen strider mot värdena i riksintresseområdet och riktlinjerna i översiktsplanen. Detaljplanen medför enligt föreningen en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö i centrala Härnösand.

16.2.1 Alternativ plats för hotell

P.g.a. att föreslagen detaljplan medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö i centrala Härnösand kan den inte tillåtas.

Med ovanstående skäl som grund anser Föreningen att kommunen bör välja en annan alternativ plats för önskat höghushotell.

Föreningen bedömer att Kanaludden inte är en lämplig plats för hotelletablering över huvudtaget.

16.2.2 Omarbetning av detaljplan

Skulle kommunen välja att gå vidare med detaljplanen bör kommunen omarbeta detaljplaneförslaget så att den inte medför påtaglig skada på Riksintresset för kulturmiljö. Hotellets utformning anpassas därvid så att framför allt byggnadshöjden inte avviker från övrig bebyggelse i centrala Härnösand och framför allt simhallen.

Omarbetningen innebär därvid att en ny MKB måste tas fram där en fullständig redovisning och konsekvensbedömning av alternativa lokaliseringar för ett hotell genomförs.

Även om kommunen väljer att inte omarbeta detaljplanen vad det gäller hotellets höjd och volym måste framtagna MKB kompletteras med en fullständig redovisning och konsekvensbedömning av alternativa lokaliseringar för ett hotell.

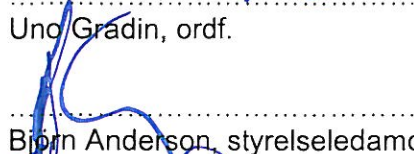
16.2.3 Yttrande från Riksantikvarieämbetet

Om kommunen inte skulle hörsamma Föreningens krav enligt ovan bör kommunen alternativt länsstyrelsen inhämta ett yttrande från Riksantikvarieämbetet och Boverket för att säkerställa att oersättliga värden inte äventyras.

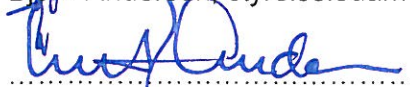
För Föreningen Utveckla Härnösand



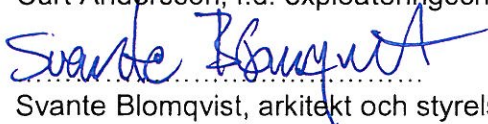
Uno Gradin, ordf.



Björn Anderson, styrelseledamot



Curt Andersson, f.d. exploateringschef Härnösands kommun



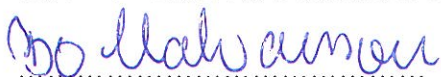
Svante Blomqvist, arkitekt och styrelseledamot



Monica Boij, arkitekt



Lars-Erik Eriksson, lantmätare/fastighetsekonom



Bo Halvarsson, fysisk samhällsplanerare



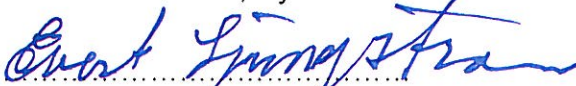
Lars Högberg, arkitekt



Barbro Karlsson, styrelseledamot



Lena Linneadotter, styrelseledamot



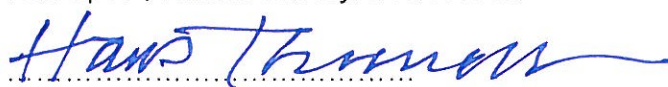
Evert Ljungström, f.d. byggnadsnämndens ordf. Härnösands kommun och styrelseledamot



Lillemor Rodling, styrelseledamot

Bortrest. Godkännande per tel 17/5 2016/Hans Erik Eriksson

Karl Spets, arkitekt och styrelseledamot



Hans Thunell, f.d. stadsarkitekt Härnösands kommun och styrelseledamot

Kopia: Gunnar Holmgren, landshövding

Bilaga 1

Risker med Projekt Kanaludden

Föreningen anser att Kanaluddsprojektet har för många inneboende risker för att kommunen ska gå in i projektet.

Sammanfattningsvis utgörs riskerna av följande moment:

1. Kulturmiljömässiga risker

Härnösands stad är känd för sin skönhet och vackra bebyggelse. Den har erhållit ett mycket högt skyddsvärde på nationell nivå för sin kulturmiljö genom skyddet som riksintresse (Centrala Härnösand Y21). Föreningen menar att det planerade hotellbygget påtagligt skadar riksintresset. De senaste 60 åren har i Härnösands stad många fina kvarter fått ge vika för grävs kopan. Risken är stor att Härnösands kulturmiljö, om hotellet skulle förverkligas, kommer att påverkas i sådan grad att staden inte längre har kvar den genuinitet som gjort den attraktiv för boende, besökare och turister.

2. Ekonomiska risker.

Initialt: Redan nu kan vi uppskatta att notan för kommunens engagemang i projektet med all sannolikhet kommer att uppgå till många tiotals miljoner kr.

Under avtalsperioden: Avtalskonflikter som kostar resurser och pengar.

Någon kalkyl över kommunens åtaganden har inte presenterats vilket är mycket märkligt.

3. Risk att projektet inte kan genomföras av formella planmässiga skäl

Det finns en uppenbar risk för att en ny detaljplan kommer att överklagas. Överprövande myndighet ska då bl.a. pröva om gällande detaljplan kan upphävas/ändras under gällande genomförandetid samt om den medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö och därför inte kan tillåtas.

4. Risk att projektet inte kan genomföras av formella upphandlingstekniska skäl

Den av kommunen valda upphandlingsformen "tjänstekoncession" ger klara begränsningar av vad som är möjligt att avtala om inom ramen för tjänstekoncession.

En aktörs krav på att kommunen står för ett antal anläggningsåtgärder och/eller driftbidrag kan med stor risk innebära att avtal inte kan slutas genom upphandlingsformen tjänstekoncession.

5. Risk för konkurs

Risk för en aktörs konkurs ska inte underskattas. En konkurs skulle bl.a. innebära störningar för driften av simhallen under en övergångsperiod då tanken är att hotellaktören även ska driva simhallen.

6. Risker kombinationen simhall - hotell

Simhallen och hotellet kommer att vara i olika faser för resp. byggnads livscykel. Resp. anläggning kommer att stå inför genomgripande ombyggnader, förnyelse genom nybyggnad vid olika tidpunkter. Vem bär ansvaret för ekonomisk förlust för hotellet vid avstängning av simhallen för renovering, ombyggnad eller förnyelse om avstängningen är 1 månad, 1 år eller 2 år?

7. Risker vid byggandet

Det föreslagna hotellet föreslås byggas relativt nära simhallen. Hotellet måste byggas med en grundläggning som med all sannolikhet berör nivåer under havsytan. Det finns teknik för att grundlägga byggnader i sådana lägen och skydda närliggande byggnader så att inte grundvattennivån sänks med risk för sättningar och sprickbildningar i betongstommen som följd. Dock finns det alltid risker i sådana byggföretag, speciellt för simhallen med den närhet till denna som det föreslagna hotellet skulle få.

Alla kan förstå vad en spricka i betongstommen för en simhall kan få för konsekvenser.

8. Miljörisker

Alla pratar nu om ett hållbart byggande och ett hållbart samhälle.

Vi vet att klimatförändringen är ett faktum och att vi har att vänta oss en förhöjd havsnivå i framtiden. Många anser att havsnivån år 2100 kommer att vara minst en meter högre än den är i dag. Därtill kommer ökad risk för mer frekventa stormar med ytterligare förhöjd havsnivå och risk för översvämningar.

Med hänsyn till framtida förändringar i havsnivån känns det föreslagna läget för hotellet på Kanaludden som väldigt riskfyllt på lång sikt.

9. Risk för stor splittring

Vi kan bara konstatera att kommunens hotellprojekt har skapat en stor klyfta mellan de som är emot hotellet och de som är för. Det är en mycket olycklig situation och inte en bra början på ett projekt som också till viss del ska betjäna Härnösandsbor med omnejd. Risker för en splittring som inte gagnar ett gott samarbetsklimat och en VI-känsla inom kommunen.



Bilaga 2
1 (9)

Regeringsbeslut

I:1

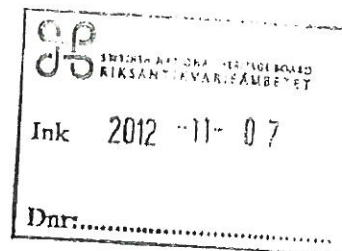
2012-10-25

S2012/153/PBB

Socialdepartementet

Umeå kommun

901 84 Umeå



Överklagande i fråga om prövning enligt 12 kap. plan- och bygglagen
avseende detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. inom Centrala Umeå, Umeå
kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 26 september 2011
att anta detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. inom Centrala Umeå.

Länsstyrelsen i Västerbottens län fattade den 30 november 2011 det
beslut som framgår av *bilagan*.

Umeå kommun har överklagat länsstyrelsens beslut och anför bl.a. följande. Kvarteret Thor 3 är inte utpekad som riksintresse förutom att det är en del av stadskärnan. Den planerade exploateringen förändrar inte det faktum att Storgatan är en vacker paradgata. Tvärtom har en del av syftet med detaljplanen varit att lyfta standard och användbarhet i kvarteret då hörnet mot Vasagatan kan anses som en av Umeås bakgator. De intilliggande kvarteren utgör särskilda värdekärnor för riksintresset och uppvisar värdefulla stadsplanedrag. De planerade byggnaderna avviker inte från en enhetlig bild av området eftersom det finns mycket höga byggnader i närbelägna kvarter. Kvarteret Thor har en helt annan bebyggelsekaraktär med en modern byggnad och avviker därigenom redan i dag från kvarteren intill och kan inte innebära att riksintresset skadas påtagligt. Enligt kommunens översiktsplan ska Umeå förtätas för att därigenom bl.a. verka för en hållbar stadsutveckling genom att förstärka utnyttjandet av befintliga centrumfunktioner. Den skälighetsavvägning som ska göras inom ramen för begreppet "så långt möjligt" i 3 kap. 6 § miljöbalken medför att åtgärden trots allt ska beviljas. Hän-synstagande ska tas till de praktiska och ekonomiska konsekvenserna av

det skydd bestämmelsen ger. Utrymme för samhällsekonomiska hänsynstaganden ska tas, t.ex. med hänsyn till regionalpolitiska eller sysselsättningspolitiska intressen. Även konsekvenserna för berörda enskilda intressen ska vägas in. Umeå lider brist på hotell. Detaljplanen innebär att det tillskapas byggrätt för ett hotell, vilket är en viktig samhällsekonomisk aspekt. En alltför strikt hållning till olika kulturvärden måste prövas och sättas in i ett långsiktigt sammanhang där frågan om tillväxten är viktig. Det finns därför anledning att ta hänsyn till vad som sägs i 4 kap. 1 § miljöbalken beträffande tätortsutveckling och lokalt näringsliv även om bestämmelsen inte är direkt tillämplig i ärendet. Det blir problem att fullfölja kommunfullmäktiges beslut för Umeås utveckling om kvarter som i sig inte är utpekade som riksintressen, men som i viss mån kan påverka intilliggande kvarter eller gator, ska hanteras som riksintressen som ska skyddas mot åtgärder som innebär förtätning på höjden. Kommunen anser att de utpekade riksintressena Storgatan och de intilliggande kvarteren med höga kulturhistoriska värden inte påverkas av den planerade exploateringen.

Boverket har yttrat sig i ärendet den 4 maj 2012. Till yttrandet har fogats ett yttrande den 15 februari 2012 av Riksantikvarieämbetet.

Riksantikvarieämbetet, som har besökt platsen, anser att länsstyrelsens beslut ska stå fast och anför bl.a. följande. Kvarteret Thor är beläget centralt inom ett område som är utpekat som riksintresse för kulturmiljövården. Kvarteret gränsar direkt till tre värdekärnor som visar var det finns representativa miljöer för riksintresset, bl.a. Storgatsmiljön. Storgatan är den främsta historiska kommunikationsleden i staden där mycket av centrala Umeås värdefulla bebyggelse återfinns. Flera av byggnaderna längs Storgatan är till höjd och volym jämbördiga och underordnar sig såväl Rådhuset som kyrktornet, vilket är ett viktigt karaktärsdrag i hjärtat av riksintressemiljön centrala Umeå. Enligt kommunens fördjupade översiktsplan ska ny- och påbyggnader i anslutning till riksintressets värdekärnor föregås av särskilda gestaltningsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet. Riksantikvarieämbetet anser att den aktuella detaljplanen strider mot dessa intentioner som är formulerade för att tillgodose riksintresset. Den planerade byggnaden kommer genom sin höjd, volym och kompakta utformning att reducera kringliggande byggnader och helt ändra karaktären på denna del av Storgatsmiljön med kringliggande kvarter. Området av riksintresse för kulturmiljövården omfattar i stort sett hela Umeå stadskärna. Däremot ingår inte kvarteret Thor i någon av de av länsstyrelsen identifierade värdekärnorna inom riksintresset. Genom ett flertal andra detaljplaner inom riksintresseområdet som medger förtätning, om- och nybyggnader har gränsen nåtts för vad riksintresseområdet tål. Att de befintliga och de flesta av de planerade och beslutade höga byggnaderna i staden har sina lägen väster om Rådhusplanen ser Riksantikvarieämbetet som ytter-

ligare ett argument till varför kvarteret Thor, öster om esplanaden, utgör en olämplig plats för en så hög och dominerande byggnad. När en karaktärsomvandling sker och en rad högre byggnader läggs till den äldre och lägre stadsbilden bör större restriktivitet råda i de områden som ännu tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad äldre bebyggelse, dels i form av de karaktäristiska trähusen i en eller två våningar, dels monumentala byggnader med starka symbolvärden och med en höjd på upp till tre våningar. Riksantikvarieämbetet har inga synpunkter på att kvarteret byggs om och förtätas, men det är de nya byggnadernas höjd, volym och utformning som gör att riksintressets värden påtagligt skulle skadas genom att de kraftigt bryter mot befintliga karaktärsdrag och reducerar befintliga byggnaders kulturvärden. Verksamheter som inte är av riksintresse får inte under några omständigheter leda till påtaglig skada på riksintresset. Riksantikvarieämbetet konstaterar att 4 kap. miljöbalken inte är tillämplig i detta ärende då det rör sig om ett område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § andra stycket miljöbalken.

Boverket, som avstyrker bifall till överklagandet, anför bl.a. följande. Boverket ansluter sig till Riksantikvarieämbetets bedömning. Enligt kommunens fördjupade översiktsplan och enligt länsstyrelsens underlag till översiktsplan ligger kvarteret Thor inom område som bedömts vara av riksintresse för kulturmiljövården, men kvarteret är inte angivet som någon värdekärna. För bedömningen av om en åtgärd leder till påtaglig skada på ett riksintresse är det påverkan på riksintressets värden som är avgörande. Det gäller oberoende av om en åtgärd vidtas direkt i en värdekärna eller utanför den och till och med om åtgärden vidtas utanför själva riksintresseområdet. Förändringar kan tillåtas också inom områden av riksintresse för kulturmiljövården, men dessa förändringar måste anpassas så att de inte skadar riksintresset påtagligt. Den bebyggelse som tillåts genom den aktuella detaljplanen har inte anpassats på ett sådant sätt att riksintresset tillgodoses. Det förhållandet att riksintresset redan kan vara påverkat av annan exploatering utgör inte skäl att tillåta ytterligare skada. Åtgärders påverkan på ett riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken handlar enbart om att göra skadebedömningar. Det finns inte utrymme för att väga in andra intressen och hänsyn, som t.ex. lokal utveckling. Möjligheten att ta hänsyn till tätortsutveckling är begränsad till områden som är av riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken.

Med anledning av Riksantikvarieämbetets och Boverkets yttranden anför Umeå kommun bl.a. följande. Den planerade byggnaden innebär, enligt den kulturmiljöstudie som hör till planhandlingarna, att riksintressets värden minskar både genom att den jämna stadssiluetten bryts och genom att Rådhusaxelns monumentalitet försvagas. Byggnadens ändamål är dock av centrumskapande karaktär, vilket stämmer överens med den fördjupade översiktsplanens intentioner. Den föreslagna användningen av kvartersmarken ger förutsättningar för en mer estetiskt tilltalande fasad mot Storgatan och Vasagatan än hos det befintliga parkeringshuset.

Även om exploateringen skulle kunna ha effekt av att reducera kringliggande byggnader och förändra karaktären på denna del av Storgatasmiljön kan denna skada inte anses vara påtaglig. Skulle riksintressena anses skadas påtagligt ska detta ställas mot kommunens i översiktsplanen uttalade önskan och behov av att förtäta stadskärnan jämte en naturlig utveckling av en växande stad samt att det får anses rimligt att det sker inom kvarter som i sig inte är utpekade som värdekärnor.

Skälen för regeringens beslut

En ny plan- och bygglag (2010:900) trädde i kraft den 2 maj 2011 då plan- och bygglagen (1987:10) upphörde att gälla. Enligt övergångsbestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för ärenden som avser överklagande av beslut i ett ärende som har påbörjats före den 2 maj 2011. Den numera upphävda plan- och bygglagen, ÄPBL, ska därför tillämpas i detta ärende.

Regeringen gör bedömningen att avgörande för om en exploateringsåtgärd ska anses innebära påtaglig skada på ett riksintresse är dess påverkan på de värden, som ligger till grund för utpekandet av riksintresset, oberoende av om åtgärden vidtas direkt i eller utanför en värdekärna. I likhet med Riksantikvarieämbetet anser regeringen att större restriktivitet bör råda vid uppförandet av högre byggnader i de områden som tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad äldre låg bebyggelse. Regeringen finner därför och mot bakgrund bl.a. av vad Riksantikvarieämbetet och Boverket har anfört att detaljplanen får anses medföra sådan påtaglig skada på riksintresset att planen inte kan godtas med hänsyn till bestämmelserna i 3 kap. 6 § miljöbalken. Vad kommunen har anfört om detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen eller vad kommunen anfört i övrigt utgör inte skäl till annat ställningstagande. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Göran Hägglund


Lena Källberg

Kopia till

Boverket (10113-630/2012)

Riksantikvarieämbetet (331-674-2012)

Länsstyrelsen i Västerbottens län (handlingar återsänds)

Länsstyrelsen
Västerbotten**Beslut**Datum
2011-11-30Ärendebeteckning
404-7302-2011
Arkivbeteckning

1(5)

Umeå kommun

901 84 UMEÅ

**Prövning enligt 12:1 ÄPBL av detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl.
inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län
(1 bilaga)****Beslut**

Länsstyrelsen upphäver Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 26 september 2011, § 151 att anta ny detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl.

Motivering

Länsstyrelsen har, inför kommunens arbete med fördjupningen av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna, i samverkan med kommunen genomfört en översyn av kulturmiljöns riksintresse i centrala Umeå. Det reviderade riksintresset har redovisats i den nyligen antagna fördjupningen av översiktsplanen. Länsstyrelsen bedömer att den i kvarteret Thor föreslagna bebyggelsen inte tillgodoser riksintresset som det är uttryckt i den revidering som nyligen genomförts med kommunens acceptans.

Kvarteret Thor vetter mot Storgatan, som är den främsta historiska kommunikationsleden/paradgatan i staden. I direkt anslutning till kvarteret Thor finns flera byggnader som skyddas genom kulturminneslagen som byggnadsminnen: Rådhuset, Handelsbanken och gamla Riksbanken. Dessa hör tillsammans med stadskyrkan till Umeås starkaste symbol- och identitetsskapande byggnader. Byggnaderna har ett ståndsmässigt yttre, är två till tre våningar höga och underordnar sig endast stadskyrkans torn i öster. Kv. Thor ligger mellan de två historiskt viktigaste karaktärsbyggnaderna i staden, Rådhuset och kyrkan. De är byggnader, som med sin placering, höjd och utformning understryker den betydelse de har i staden och detta värdeperspektiv är tydligt avläsbart i stadsrummet idag. Det utgör en förbindelselänk bakåt i tiden, en historisk dimension i riksintresset som ska kunna uppfattas även i framtiden.

I hörnet av Vasagatan och Kungsgatan finns också ett stadsparti med bevarade köpmans- och hantverksgårdar, trähus i två våningar från slutet av 1800-talet.

Tillsammans skapar miljöerna närmast intill kvarteret Thor Umeås karaktär av sten- och trästad från sent 1800-tal. Den enhetliga höjdskalet i det sena 1800-talets byggda stadslandskap utgör grunden för innerstadens stadsbild och silhuett.

Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2011-11-30

Ärendebeteckning
404-7302-2011

2

Den föreslagna exploateringen med en högsta hushöjd på tretton våningar (över 40meter) och ett flertal huskroppar på fyra till tio våningar, upptar merparten av ett kvarter mitt i stadens centrum. Byggnadskomplexet kommer att dominera omgivningen genom sin volym, höjd och individuella gestaltning. Det varken underordnar sig eller samspelar med sin omgivning. Användningen av byggnaden kan inte heller anses ha sådan särskild betydelse i stadens offentliga rum att den motiverar en framträdande utformning/framtoning på riksintressets bekostnad.

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen exploatering påtagligt kommer att skada kulturmiljö av riksintresse.

Enligt avvägningsreglerna i 3 kapitlet miljöbalken kan ett riksintresse endast vägas mot andra samhällsintressen av riksintresse. En enskild exploitörs vilja att exploatera ett visst område till hotell är inte av ett sådant intresse. Inte heller de skäl som kommunen anför om behov av förtätning för en hållbar stadsutveckling motiverar att undantag kan göras från behovet att tillgodose riksintresset för kulturmiljö. En hållbar stadsutveckling innefattar även att hänsyn tas till befintliga byggda miljöer med höga historiska värden.

Länsstyrelsen anser att ett godkännande av denna detaljplan medför att riksintresset för kulturmiljö inte tillgodoses.

Kommunens antagande av detaljplanen ska därför upphävas.

Värdebeskrivning Riksintresse kulturmiljö Centrala Umeå med f.d. regementet I20

Planområdet ligger i centrala Umeå, i en kulturmiljö av riksintresse (Centrala Umeå med f.d. regementet I20). Det kvarter som detaljplanen omfattar ligger i direkt anslutning till två av riksintressets markerade värdekärnor (nr 9 och 12). Planförslaget inverkar därutöver på fyra byggnader som skyddas genom kulturminneslagen.

I riksintressebeskrivningen som beslutades av Länsstyrelsen 2010-04-20 är följande förhållningssätt formulerat: "För Länsstyrelsens bedömning av vad som påtagligt kan skada riksintresset är det betydelsefullt hur en aktuell åtgärd inverkar på i första hand de rödmarkerade värdefulla miljöerna. Inom och i anslutning till de på kartan rödmarkerade miljöerna är risken för påtaglig skada av riksintresset störst./.../ För tillkommande byggnader eller när befintliga byggnader förändras är helhetsutformningen och faktorer som placering, volym, höjd, material och kulörer av betydelse."

Länsstyrelsens bedömning är att den exploatering detaljplanen för kvarteret Thor medger, kommer att medföra negativ inverkan på de två intilliggande värdekärnorna inom riksintresset och att detaljplanen inte tillgodoser riksintresset centrala Umeå utifrån ovan angivna kriterier i riksintressebeskrivningen.

Planförslaget m.m.

Syftet med detaljplanen för fastigheten Thor 3 m.fl. vilken antogs av Kommunfullmäktige den 26 september 2011, § 151, är att ge planmässiga förutsättningar för förtätning av befintligt kvarter med hotell och bostäder, säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

Länsstyrelsen beslutade den 21 oktober 2011 att ta in ärendet för prövning.

Planförslaget medger att ett nytt hotell i kvarterets södra och östra del mot Storgatan och Vasagatan. Totalt utgör den föreslagna byggnaden ca 16000m² bruttoarea.

Den föreslagna byggnaden ska enligt planbeskrivningen "utföras med tydligt läsbara element i varierande uppbrutna byggnadsvolymer med våningsantal från 5 till 13 våningar". Mot Storgatan delas byggnaden upp i tre byggnadsvolymer. Den högsta byggnadsvolymen är 13 våningar hög. Övriga volymer i gatuliv är 5 våningar. Bakomliggande byggnadsvolymer får 6-9 våningar. Även mot Vasagatan delas byggnaden in i tre volymer med 4- 6 våningar och med bakomliggande byggnadsvolymer på 7- 10 våningar.

I planbestämmelserna hänvisas till det gestaltningsprogram som har upprättats, då det gäller volymer och fasaders utformning samt samspel med närbelägna byggnader. Det finns också mer detaljerade planbestämmelser om vissa utformningsdetaljer.

Kommunen har inväntat antagande av Fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna för att klargöra frågor angående bl.a. kulturmiljön. I kommunens protokoll för beslutet att anta detaljplan för Thor skriver kommunen följande "I den fördjupade översiktsplanen framförs allmänt ökade krav på en hållbar stadsutveckling som talar för komplettering av bebyggelse i stadskärnan. Att långsiktigt förstärka centrum genom att successivt medge lämplig bebyggelse och önskvärda utvidgningar i utbudet av centrumfunktioner framhålls som viktigt. För bebyggelse i anslutning till värdekärnor för riksintresset för kulturmiljö anges bl.a. att högre krav än normalt ska ställas på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet för ny- och påbyggnader. Byggnader ska föregås av gestaltningsprogram och byggnader ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden".

Aktuella bestämmelser

Från den 2 maj 2011 gäller en ny plan- och bygglag (2010:900). Enligt punkt 2 i övergångsbestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011 och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. I detta fall tillämpas den gamla plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Enligt 12 kap.1 § ÄPBL skall länsstyrelsen pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, om det kan befaras att

Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2011-11-30

Ärendebeteckning
404-7302-2011

4

beslutet innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, eller
4. en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Enligt 12 kap. 3 § ÄPBL skall Länsstyrelsen upphäva kommunens beslut i dess helhet, om något förhållande som avses i 1 § föreligger. Om kommunen har medgett det, får beslutet upphävas i en viss del.

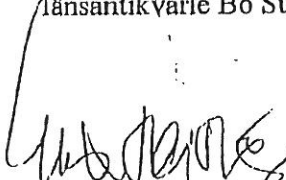
Enligt 3 kap 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Enligt 3 kap 1 § miljöbalken skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

I 3 kap 10 § miljöbalken anges att om ett område enligt 5-8 §§ är av riksintresse för flera oförenliga ändamål, skall företräde ges åt det eller de ändamål som på lämpligaste sätt främjar en långsiktig hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt. Behövs området eller del av detta för en anläggning för totalförsvaret skall försvarsintresset ges företräde. Beslut med stöd av första stycket får inte strida mot bestämmelserna i 4 kap.

Hur detta beslut överklagas, se bilaga

Beslut i detta ärende har fattats av landshövding Chris Heister med biträdande länsarkitekt Birgitta Norberg som föredragande. I handläggningen har även länsantikvarie Bo Sundin och enhetschef Eila Eriksson deltagit.



Chris Heister



Birgitta Norberg