



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

Härnösands kommun

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerad detaljplan har varit utsänt för samråd under tiden 2013-03-22 till 2013-04-22. Samrådshandlingarna har skickats till statliga och kommunala myndigheter och förvaltningar enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Fullständiga handlingar har funnits uppsatt i Sambibliotekets entréplan samt tillgänglig på Härnösands kommuns hemsida.

Inkomna yttranden

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket – Region Mitt
- Räddningstjänsten Höga Kusten – Ådalen
- Länsmuseet Västernorrland
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Härnösands Energi & Miljö AB
- Socialförvaltningen
- Folkpartiet i Härnösand
- Nya Moderaterna i Härnösand
- Vårda Härnösand
- Härnösands FUB (föreningen för utvecklingsstörda barn, ungdomar och vuxna)
- Härnösands AIK Bandy
- Brännans Handbollsörening
- PJ Konsult & Konstruktion + bilaga med underskrifter
- BRF Mellanholmen
- Närboende, medborgare och övriga

Inkomna yttranden efter samrådstiden

- Highway Hotel

Utformning av samrådsredogörelse

Många av de inkomna yttrandena berör samma typ av frågor. Kommunen har valt att ge ett samlat svar sorterat under rubrikerna nedan. Synpunkterna finns i sin helhet diarieförda på centraldiariet.

Sammanfattning

Från programsamrådet har det totalt kommit in 40 yttranden, varav ett yttrande innehåller en bilaga med 21 stycken underskrifter från företag/firmor eller butiker samt underskrift från 24 privatpersoner. Alla de företag och privatpersoner som under tecknat den skrivelsen med avseende att visa sitt stöd för ett fortsatt arbete med hotellet med anledning av Härnösands nuvarande situation och den satsning som nu görs inför framtiden. Ett hotell är ett måste för att staden ska kunna växa, även för näringen och främst besöksnäringen, men alla företagare drar nytta av satsningen. Några av övriga yttranden har varit positiva till förslaget men de allra flesta har invändningar mot ett hotell på Kanaludden.

Många anser att en hög byggnad inte passar in på platsen och att det påverkar närområdet, stadsbilden och riksintresset på ett negativt sätt. De anser vidare att skuggan från hotellet kommer att påverka närliggande bostadsområden.

Synpunkter framförs också kring att parken är omtyckt och har ett stort värde som försvinner med ett hotell. Vidare har många uttryckt att Torsvik är ett bättre alternativ för ett hotell eftersom det bland annat ligger nära Härnösand Central. Även förslag på andra platser har framförts.

Det har även inkommit synpunkter på trafik och parkeringsmöjligheter. När det gäller parkeringsplatserna har synpunkterna handlat om att de befintliga som finns inte kommer att räcka till för både hotellet och simhallens gäster. Det finns en oro att hotellet kommer att bidra med en ökad trafikmängd på Brunnsbusgatan och lokalgatan inne i området och därmed innebära mer bullerstörningar. Vidare påpekas det att infarten till området samt simhallens och hotellets entrétorg är för litet och trångt för att kunna hantera den mängd trafik som kan uppstå med de båda verksamheterna.

Synpunkterna har även handlat om pumpstationen och att det blir kostsamt med åtgärder. En annan placeringen anses vara en bättre lösning ekonomiskt för kommunen. Det har även påtalats att framtida klimatförändringar, höga vattennivåer i havet måste beaktas i kommande planarbete med tanke på hotellets placering.

Missnöje har framförts mot politiska och kommunala tjänstemäns agerande och syn i ärendet. Synpunkterna har bland annat varit att det är slöseri med pengar och resurser och att pengarna i stället ska användas till annat. Det har även framkommit anmärkningar på handlingar och framtaget materialet i ärendet.

Behovet av ett nytt hotell

Av inkomna synpunkter har åsikterna bland annat handlat om behovet av ett nytt hotell. Efterfrågan påstås vara låg, men det finns även positiva inställningar till ett hotell som tror det kommer att gynna Härnösand på många sätt. Det finns ett behov av ett fräscht modernt hotell i centrala stan med möjlighet för konferens. Satsningen främjar turismen och ger arbeten. Uppfattningarna har varit att det gärna får byggas men inte

på Kanaludden. Behovet av ett hotell minskar på grund av bland annat att befolkningsmängden minskar, att Mittuniversitetet ska flytta och att före detta fängelset eventuellt planeras att omvandlas till hotell och vandrarhem.

Synpunkterna har även handlat om befintliga hotell och varför dessa inte är attraktiva. Vidare framförs det att behovet inte har tydligt redovisats och några vill veta vad det är Härnösand har gått miste om eller kommer att gå miste om på grund av brist på logi. Några anser att redovisade siffror från VISIT Västernorrland om hotellbeläggningar hellre visar på svag efterfrågan än en stark.

Vidare har synpunkter framförts om att det i stället ska satsas på attraktiva prisvärda boenden för att på så vis locka människor att flytta till Härnösand, bland annat pensionärer. Möjligheten till att pendla blir även bättre med tågförbindelserna. Möjligheten till billigt boende finns eftersom Härnösand ligger prismässigt lägre än större städer och även jämfört med Sundsvall. Härnösands värde, karaktär och kulturmiljö ska värderas mot några årliga konferenser i Teatern.

Svar från kommunen

Kommunen vill ändra detaljplanen för att kunna erbjuda en attraktiv plats för en hotell-exploator. De redan planlagda områdena Torsvik och invid Härnösand Central har inte har lockat någon att vilja etablera sig i Härnösand. För turist- och besöksnäringen är det viktigt med ett hotell.

Statistik från VISIT Västernorrland visar på standard och utbud på befintliga hotell i Härnösand. Tillgång till det underlaget fanns inte med i föregående arbete med detaljplanen år 2009. Underlaget har givit en bra bild över situationen i Härnösand och kommunen anser att om Härnösand ska kunna attrahera och bemöta den efterfrågan som finns måste nya områden prövas när de befintliga inte anses vara bra nog. Kommunen gör vidare bedömningen att andra etableringar eller ombyggnader av befintliga anläggningar kan bli ett komplement, men inte en ersättning för ett nytt hotell.

Härnösand ska vara attraktivt att bo i. Kommunen försöker skapa dessa möjligheter genom egen planering eller vara behjälplig när exploatörer som företagare eller privata vill bygga i vår kommun. Det är viktigt för kommunens utveckling med alternativa verksamheter och platser där de kan bedrivas, samt att staden kan erbjuda ett bra utbud av varor och tjänster, skapa arbetsmöjligheter samt bli mer attraktivt för fler åldersgrupper.

Platsen för etablering

Hotellets placering har många skrivit om. Nästan alla har ifrågasatt varför hotellet ska placeras just på Kanaludden men det har även framförts förståelse för att denna plats är den enda om det ska ske en etablering i Härnösand. Det framförs att platsen inte är lämplig eftersom hotellbyggnaden inte passar in i miljön, är för modern, stadens karaktär, simhallens arkitektur, Östanbäckens bebyggelsestruktur och att hotellets höjd påverkar Domkyrkan. Det har framförts att alternativet låg hotellbyggnad på platsen ska värderas och beskrivas. Vidare anses att platsen vid simhallen är för trång, att det är gammal sjömark och att det ligger nära kanalen. Det påtalas att platsens idyll och ett fint parkområde försvinner med ett högt hotell, att boende i Östanbäcken och simhallens gäster får utsikten förstörd. Många anser att Härnösand ska

behålla det specifika som Härnösand kan erbjuda besökare, det genuina och äkta. Hotellet ger ingen bra reklam för en historisk och gammal stad, och skyskrapor anses inte nyskapande utan hör hemma i städer som har ont om mark att bygga på. I stället ska grönområdet utvecklas, strandpromenaden med planteringar, träd och sittplatser. Det påstås att det finns för få gröna områden kvar i staden och vid Kanaludden och att området ska bevaras.

Argumentet för en etablering på Kanaludden, samordningsvinst med simhallen ifrågasätt, andra placeringar kan också fungera eftersom Härnösand är en liten stad. Kontakten med simhallen kan lösas genom utökade öppettider samt utökade turer för centrumlinjen. Det finns också förståelse att placeringen kan gynna ett samarbete mellan hotellet och simhallen. Det påpekas att placeringen inte är bra med tanke på avståndet till Härnösand Central och förbindelsen med tåg och buss.

Svar från kommunen

Härnösands kommuns översiktsplan från 2011 anger i kap 8 Bygga och bo att "När staden utvecklas är det viktigt att ta hänsyn till det så att vi kan förhålla oss till det gamla på ett lämpligt sätt. Samtidigt måste det finnas utrymme för nytänkande". Vidare anger översiktsplanen under samma kapitel att "Där befintlig stadsmiljö visar en tydlig karaktär ska förtätning, ombyggnad och fasadförändringar passa väl ihop med den kringliggande befintliga bebyggelsen. Ett tydligt exempel på det är stadsdelen Östanbäcken med trähus från 1700-talet. Riktlinjer för riksintresset är att bebyggelsekaraktären ska bibehållas vid ny markanvändning och även vid ny-, om- och tillbyggnader i befintliga miljöer". Kommunen anser att det måste finnas utrymme för utveckling av nya byggnationer inom ett område som är av riksintresse kulturmiljö för att en stad ska kunna utvecklas och inte stagnera i den tid som har varit. Detaljplanens bestämmelser kan tydligt ange hur byggnaden ska gestaltas och utformas med avseende till områdets karaktär. Kommunen anser därför att en komplettering av byggnader inom riksintresset inte behöver betyda en negativ påverkan. Inom området finns redan idag simhallens byggnad som avviker från bebyggelsekaraktären i den befintliga miljön kring Östanbäcken med det speciellt utformade taket. Se även kommentarer under rubriken stadsbild.

Den föreslagna utformningen är anpassad efter de förutsättningar som är på Kanaludden. Området Östanbäcken kommer fortfarande att vara attraktivt fast det tillkommer ett hotell på Kanaludden eftersom området har den karaktären det har. Utsikten kan vidare aldrig garanteras i en stad eftersom förändringar ständigt sker.

Domkyrkan kommer även om hotellet byggs, vara den självklara och dominerande byggnaden i stadens centrum. Den som gör en vandring i stadens centrala delar med avsikt att försöka förstå hur en hög byggnad invid Simhallen skulle påverka den befintliga bebyggelsen, inser snart att det är förvånansvärt få platser som ger möjlighet att se och uppleva både domkyrkan och den tänkta hotellbyggnaden samtidigt. Upplevelsen avgränsas oftast till gaturummet och den närmaste bebyggelsen. Utanför den centrala staden, där bebyggelsen blir glesare erbjuds betydligt fler möjligheter att se och uppleva hotellet och Domkyrkan samtidigt. Se t.ex. bilder i planprogrammet. Samhällsförvaltningens bedömning är att avståndet på ca trehundra meter till Domkyrkan och den ca femton meter lägre placeringen för hotellet innebär att inte kyrkans dominans i stadsbilden hotas. En komplettering med en hög byggnad inom riksintresset för kulturmiljö betyder inte med automatik en negativ påverkan, trots en tydligt avvikande byggnadshöjd. Viktigt är dock att det nya kan förstås i ett stads-

byggnads- och stadsbildssammanhang och att platsen känns rätt för ändamålet. Byggnaden blir då en naturlig del i stadens månghundraåriga utveckling.

När det gäller gröna områden och parkmiljöer i en stad är dessa förstas viktiga att bevara och gärna utveckla. Kommunen arbetar för närvarande bland annat med att ändra en detaljplan för Kronolmskajen för att skapa ett nytt grönt område i stadsmiljön. I området kring Kanaludden kommer det att finnas kvar stora grönområden och området kommer fortfarande vara tillgängligt för allmänheten. Möjligheten att promenera runt udden ska finnas kvar och området kan vidareutvecklas. Kommunen anser att området med en hotellbyggnad kan bli attraktivt, men på ett nytt sätt.

I dag finns det inte något intresse av etablering på alternativa platser. Om hotellet skulle ligga på en annan plats går samordningsvinsten med simhallen förlorad. Utökade öppettider för simhallen och utökad tur för Centrumlinjen är inte frågor som behandlas i den nu pågående prövningen av platsen på Kanaludden.

Ett hotell på platserna Torsvik och vid Härnösand Central ger naturligtvis synergieffekten att dessa platser ligger nära kommunikationsmöjligheter som buss och tåg. Platserna är redan möjliga att bebygga och kommunen skulle välkomna en exploatör på någon av dessa platser.

Andra platser

Hotellets placering har det kommit många synpunkter kring och allmänt anser många att hotellet ska ligga nära Härnösand Central för tillgång till pendlingsmöjligheter. Det påtalas vidare att det redan finns attraktiv mark centralt som hotellet kan placeras på och som inte krockar med befintlig pumpstation.

Ett stort antal alternativa platser har omnämnts och Torsvik har varit den plats som föreslagits flest gånger. Det anges också att redan befintliga tomma byggnader ska rustas upp eller att personal ska omflyttas för att frigöra byggnader på annat håll. Man frågar sig om det inte redan finns nog med hotell i staden och att dessa i stället ska rusats upp. Teatern som konferenslokal är nära vart hotellet än placeras och eftersom staden är liten kan man genom promenad nå det mesta.

Svar från kommunen

I staden finns redan planlagd mark för etablering av ett hotell, på Torsvik och vid Härnösands Central. Kommunen välkomnar exploatörer till dessa områden eller andra förändringar på andra platser eller på befintliga verksamheter.

Kommunen äger inte alla fastigheter eller byggnader där det föreslås förändringar och det är inte frågor som behandlas i den nu pågående prövningen av platsen på Kanaludden.

Planprocessen är en demokratisk process och det är genom en detaljplan som platsen prövas för det ändamål som planen anger. Kommunen kan inte avgöra platsens lämplighet utan en planprocess eftersom det är genom denna process som området utreds mer ingående. Ibland kan det framkomma att platsen inte var lämplig och planarbetet avslutas, eller att en annan placering undersöks. Se vidare under rubriken bygg- och samhällsekonomi.

Stadsbilden

I yttrandena gällande stadsbilden har många menat att hotellet är för högt, har en oproportionerlig skala, förfular och passar inte in på platsen. Åsikterna är att Härnösand ska få bevara sin stil och elegans, man är stolt över miljön vid simhallen. Det uttrycks även att det blir en för stor påverkan på området, med den låga trähusbebyggelsen på Östanbäcken och på simhallens arkitektur även om Brunnshusleden skiljer områdena åt. Vidare påtalas det att hotellet kommer att dominera stadsbilden totalt och att småskalighet och charm är bättre, att stadens karaktär ska bevaras. Stadsbilden skulle inte skadas lika mycket på de alternativa platserna. Domkyrkan kommer att förlora sin värdighet och dignitet som landmärke och symbol. Bland annat anges området vid Torsvik som en plats för en estetiskt tilltalande byggnad och avståndet är längre ifrån stadens äldre, låga bebyggelse. Besöksnäringens behov för en positiv utveckling får inte vara en ursäkt för kommunen att göra intrång på riksintresset.

Svar från kommunen

I riksintressets riktlinjer finns inget uttalat om höjd av bebyggelse men kan möjligen uttolkas i ordet bebyggelsekaraktär. Länsstyrelsen bedriver en förstudie för en översyn av riksintressena inom kulturmiljö och dess värdebeskrivningar. Härnösand medverkar i förstudien och staden som riksintresse används i projekt. Ett riksintresse innebär inte nödvändigtvis att all nytillkommande bebyggelse inom riksintresseområdet ska inordnas i begreppet "sammanhållen byggnadshöjd". Det har däremot avgörande betydelse att argumenten för en tydligt avvikande byggnadshöjd kan förstås i ett stadsbildssammanhang. I stadskärnan finns några byggnader som avviker från den annars tydliga byggnadshöjden och som har haft stor betydelse i samhället vid tiden för dess tillkomst, som kyrkan (1800-talet) och Tobaksmonopolet (1900-talet). Hotellbyggnaden kan representera 2000-talet med den växande besöksnäring i vår region och ett ställningstagande för Härnösands utveckling. Se även svar under rubriken platsen för etablering.

Synpunkter kring vad som är det genuina och äkta i en stad är en subjektiv uppfattning och den varierar med stor säkerhet också över tid och kan inte bemötas på annat sätt än att det är kommunens uppfattning att en hotelletablering på platsen inte förstår, utan ger ett stort mervärde på många sätt.

Skuggning och utsikt

Många anser att byggnadens skugga kommer att inverka stort på boendemiljön för närliggande bostadsområden som Östanbäcken, Mellanholmen och bebyggelsen fram till Prästgränd. Livskvaliteten och utsikten blir påverkad och Östanbäcken kommer att mista sin attraktionskraft för boende. Vidare anförs det att hotellet påverkar simhallens relax kvällstid och därifrån förloras vattenutsikt mot kanalen.

Det har vidare kommit in synpunkter på skuggstudien där det påpekas att skuggorna under vårdagjämning och höstdagjämning påverkar i större utbredning än det går att utläsa av bilden. Kontrasterna i redovisningen är vidare dåliga och svårtolkade. Bilderna vintertid anses redovisa en alltför liten utbredning eftersom det inte går att se hur långt skuggan faller, på så vis kan boende kring området inte se konsekvenserna

av förslaget. Skuggor och bortfall av reflekterat solljus från bakomliggande fastigheter har stor påverkan på boendemiljön.

Svar från kommunen

Redovisade skuggstudier är bra och relevanta och visar på en mycket begränsad skuggeffekt från ett hotell med redovisad höjd. Den skuggstudie som har utförts visar hur hotellets skugga faller under vårdagjämning (20/3), sommarsolstånd (21/6) och vintersolstånd (22/12). Under vintersolståndet faller långa skuggor tidigt och simhal-lens byggnad skuggar redan idag bebyggelsen på Östanbäcken. Av bilderna kan det konstateras att det är under vårdagjämning som påverkan blir som störst. Före kl.10 kommer hotellet att ge skugga åt den närmaste bygganden på Mellanholmen. Kl.13 når skuggan Östanbäcken, men skuggan har då ännu inte kommit fram till boende närmast kurvan. Efter kl. 17 har skuggan passerat husen på Östanbäcken. Vid som-marsolståndet skuggar hotellet inte Mellanholmen och Östanbäcken. Utifrån fram-tagna solstudier bedömer kommunen att den skugga som hotellbygganden avger är en acceptabel påverkan för omkringliggande bebyggelse. Se vidare under platsen för etablering.

Risk med höga vattennivåer, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, geotekniska förutsättningar och förorenad mark

I yttrandena har det ansetts att kommunen i handlingarna för enkelt avfärdar riskerna med höga vattennivåer. Förväntad landhöjningshastighet beräknas maximalt bli 7,4 mm per år eftersom landhöjningen är i avtagande.

Synpunkterna har även handlat om hotellets konstruktion. Det anses bli risker när enligt skiss hotellets källarvåning sammanfaller med nuvarande havsnivå. Risk för läckage. Det behövs två källarvåningar för teknik, förråd och att källarvåningarna ska stabilisera huskroppen och kunna stå emot vindstötar.

Länsstyrelsen påtalar att möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten i Södra Sundet behöver beskrivas i kommande planhandlingar. Strandskyddet är enligt länsstyrelsen inget hinder för antagande av planen, men det särskilda skäl för upphävande av strandskyddet som föreslås i planprogrammet bör ändras. Länsstyrelsen bedömer att en grundläggare utredning om de geotekniska förutsättningarna ska tas fram samt redovisa hur förorenad mark ska tas omhand. Planhandlingarna ska även redogöra hur planområdet ska hantera framtida klimatförändringar som höga vattenstånd och hur byggandet ska anpassa klimatförändringen.

Svar från kommunen

I gällande detaljplan idag finns en bestämmelse som anger marknivåns höjd. Beräkningar gjordes då utifrån omräkning av forskningsresultat från Delta Commission (Holland) och vattenhöjden var tagna från Spikarna i Sundsvall, SMHI.

Kommunen kan vidare säkerhetsställa åtgärder i detaljplanen med bestämmelser för att området ska klara av framtida höga vattenstånd, exempelvis ange en höjd på marken. En exploatör har i sin tur kravet på sig att utreda utformning av hotellet för att undvika komplikationer längre fram. Det finns möjlighet att med detaljplanens bestämmelser reglera hotellets byggnadsteknik men enbart med bestämmelser som har stöd i plan- och bygglagen, annars har de ingen rättsverkan.

Kommunen har vidare gjort en översiktlig geoteknisk- och miljögeoteknisk undersökning på platsen för att få vetskap om hur markförhållandena är samt om det finns föroreningar i området. Det har därefter gjorts en kompletterande miljögeoteknisk undersökning för hotellets placering.

Kommunen ska i samrådshandlingen komplettera med text om miljökvalitetsnormen för vatten. I samrådshandlingen kommer kommunen att använda skäl 5 som skäl för att upphäva strandskyddet i detaljplanen som länsstyrelsen föreslår. Skäl 5 i kap.18c § MB anger: "behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området".

Kommunen ska utveckla texten om risken med höga vattenstånd samt text om geoteknisk- och miljögeoteknisk undersökning.

Trafik och Parkering

Många synpunkter handlar om trafik och parkering. Befintliga parkeringar anses inte räckta till ytterligare en etablering i området. Det framförs att den nybyggnad av parkering som planeras inte täcker behovet för hotellet, att den är placerad för långt bort och att felparkerade bilar vid entrétorget kommer bli vanligare. Det anses att det behövs ett parkeringsgarage för hotellet och det finns en oro att garaget skulle placeras på Mellanholmen och/eller att mer parkmark tas i anspråk för parkering. Det finns även oro att om inget hotell byggs kommer de utökade parkeringsplatser blir tomma asfaltytor som inte används.

Gällande trafiken finns en oro att en förbifart av E4 missgynnar en hotelletablering. Många anser vidare att förslaget kommer att ge ökad trafikmängd och ökad belastning på lokalgatan vid simhallen och på Brunnshusleden med följd av mer avgaser och buller. Det finns en oro för byggtiden med tunga fordon och byggtrafik på närliggande små gator. Några anser att ytan vid entréerna kommer att upplevas trång med många typer av fordon och därför upplevas som osäker. Det ska fortsättningsvis finnas tillgång till säkra gång- och cykelvägar.

Länsstyrelsen bedömer att trafiksituationen blir påverkad vid en etablering och att konsekvenserna ska redovisas i planbeskrivningen. Lösning på varumottagning för hotellet ska redovisas. Den sammanlagda bullersituationen bör analyseras och beskrivas hur den påverkar närboende.

Svar från kommunen

I kommande planhandling ska trafiken beskrivas och konsekvensbedömas. Befintlig parkeringsyta har 140 bilplatser. Gällande detaljplan medger en utbyggnad fram till Hovsgränd med ytterligare 90 platser. Inom ramen för detaljplanearbete för gästbryggor tillgodoses behov av parkeringar för gästbåtar- vilket också frigör plats på befintlig parkering. Hotellexploatören har även möjlighet att bygga garage under hotellet.

En etablering av ett hotell av den storlek som föreslås bedöms maximalt generera ett tillskott i årsdygnsmedeltrafik på 200 fordon. På Brunnshusgatan krävs 10 gånger så stor trafikmängdsökning för att någon skillnad i bullernivå ska kunna påvisas. Lokalgatans trafikmängd är idag ringa – ca 550 fordon/dygn. Etableringens trafiktillskott

ökar medelekvivalent bullernivå från 47 DbA till 48 DbA. Störning enligt nybyggnadsvärden för närmast intilliggande fastighet uppstår då utemiljöns tysta sida överstiger 55 DbA, vilket skulle uppstå om Brunnshusgatans nuvarande trafik passerade lokalgatan istället. Upplevd störning till följd av lastning/lossning får utredas vidare i kommande arbeten. En möjlighet att trafikreglera tiderna för godstransporter kan övervägas.

Förbifart Härnösand (E4) finns inte idag med som ett namngivet objekt i den nationella transportplanen som sträcker sig fram till 2025. Viss störning av byggtrafik och avspärningar kommer alltid att uppstå vid en etablering. Kostnad, framkomlighet, tillgänglighet och arbetsmiljö måste alltid vägas in i entreprenadarbetet men behandlas inte i detaljplaneskede. Platsens förutsättning, användning idag och med framtida etablering ligger till grund för gestaltning av entrétorg och varumottagning. Fördelar med samlad entré och torgyta med gångfartsområde överväger nackdelar med gods- trafik och dagens pumpstation.

Kommunen ska utveckla texten om trafik, varutransporter, parkering, gång- och cykel samt buller i kommande planhandling.

Behovsbedömning

Behovsbedömningens hållbarhetsros har ansetts vara ett sätt med syfte att fördunkla och vilseleda. Vidare har det uttryckts att när alternativen är likvärdiga ur hållbarhets- synpunkt ska inte det alternativ som skadar stadsbilden mest utses. Påverkan anses bli större än vad hållbarhetsrosen redovisar, några av kryssen ska i stället placeras i rött fält och bedömningen bör revideras. En miljökonsekvensbeskrivning efterfrågas.

Länsstyrelsen anser att en alternativredovisning i en miljökonsekvensbeskrivning ska arbetas fram för att utreda platser för en hotellbyggnad samt att den även ska behandla riksintresset för kulturmiljövård. Länsstyrelsen bedömer att fler vyer där ska kompletteras där hotellet kan ses från E4/järnvägen mot Härnön, Kristiansandspro- menaden, Domkyrkan och Stenhammar.

Svar från kommunen

Kommunen har övervägt att göra en konsekvensbeskrivning där platsen Kanaludden jämförs med andra alternativ. En sådan konsekvensbeskrivning skulle i första hand syfta till att utreda alternativ påverkan på riksintresset kulturmiljö. Under inledande arbetet med detaljplanen blev det uppenbart hur svårt det var att bedöma platserna utifrån samma förutsättning eftersom platserna vid Torsvik och vid Härnösand Central redan har en bestämd markanvändning. Kommunen vill tydliggöra att det inte är aktuellt att placera samma höghus med 13 våningar som är föreslaget på Kanalud- den på de alternativa platserna eftersom förutsättningarna är helt annorlunda på dessa platser. På Kanaludden är det platsen som har avgjort byggnadens utform- ning. För platserna där det finns en detaljplan anges hur hög byggnaden får vara och i detta fall, räknat på hur många rum som inrymmer inom detaljplanens bestäm- melse, är det möjligt för lika många eller fler rum som är beräknat för hotellet vid Kanaludden. Därför anser kommunen att det inte är relevant att komplettera med yt- terligare vyer eller beskrivning utifrån hur ett högt hus påverkar riksintresset på de alternativa platserna Torsvik och invid Härnösand Central.

Kommunen beslutade att använda hållbarhetsrosen som ett hjälpmedel för att göra en kvalitativ jämförelse mellan olika alternativa lokaliseringar och som stöd för att bedöma olika aspekter av hållbarhet. Resultatet visar att skillnaderna mellan olika alternativ är relativt små. Föreslagen lokalisering vid simhallen får lägre poäng avseende kommunikationer jämfört med alternativ nära Härnösand Central, där utbudet av allmänna kommunikationer är större. Platsen Kanaludden kan dock göras tillgänglig för olika trafikslag och det centrala läget med tillgång till bussförbindelse ger ändå relativt högt betyg avseende kommunikationer.

Kommunen har i planprogrammet beskrivit hur många rum ett hotell skulle kunna få utifrån detaljplanernas bestämmelser på de alternativt redan planlagda platserna. För platsen Kanaludden gjordes därefter en behovsbedömning utifrån hållbarhetsrosens indikatorer. I behovsbedömningen finns beskrivet var det har blivit en högre påverkan och ett ställningstagande till detta. Slutsatsen ska därför inte enbart dras från hur stor den grafiska framtagna ytan är på hållbarhetsrosen. Naturligtvis slår en bedömning olika hårt på hållbarhetsrosens geografiska yta men kommunen anser sig ha gjort en rättvis bedömning utifrån den frågeställning som tillhört rubrikerna.

Kommunen ska inför nästa skede överväga hur konsekvenser för kulturmiljö kan beskrivas och komplettera med fler vyer över Kanaludden från platser som länsstyrelsen föreslår.

Bygg- och samhällsekonomi

Det har framkommit synpunkter på att en flytt av pumpstationen kommer att kosta flera miljoner och att det inte ska belasta kommunen ekonomi. Kostnaden ska tydligt redovisas i planhandlingarna. Lukten från pumpstationen är vidare ett problem. Länsstyrelsen anser att hanteringen av pumpstationen ska redovisas samt visa på eventuella störningar för närboende. Det anses även att hotellet har större förutsättning att bli lönsamt samhällsekonomiskt med en annan placering eftersom de andra alternativen inte innebär någon flytt av pumpstationen. Det har även kommit synpunkter gällande hotellets kostnader, bland annat att det blir dyrt att ordna grundläggning, en kontinuerlig pumpning av dräneringsvatten och eventuella störningar i systemet eftersom bygganden ligger nära havet.

En annan aspekt som har framkommit är om hotellet får svårt med beläggningen. Det har tidigare rivits hyreshus på grund av minskad befolkning. Kan hotellet rivs utan att förstöra omgivningen.

Svar från kommunen

De alternativa platserna innebär ingen flytt av pumpstationen. Kvarstående problem är att ingen exploatör är intresserad av någon av de alternativa platserna och då spelar det ingen roll om de alternativa platserna är bättre utifrån pumpstationens placering. HEMAB har vidare utrett en lösning där pumpstationen kan vara kvar i området. Det är kommunens uppfattning att de luktproblem som finns i området på grund av pumpstationen måste ses över i vilket fall.

Kommunen ansvarar för planeringen av marken och kommer inte att vara den som investerar i ett hotell. Den ekonomiska bedömningen av bärighet görs av en exploatör.

Kommunen ska utveckla beskrivningen om åtgärder med pumpstationen.

Planprocessen och andra synpunkter

I många yttranden har framförts att kommunens tjänstemän och ledande politiker kör över medborgarna när man inte lyssnar på deras åsikter och önskemål, delaktighet är viktigt för att få en attraktiv och trevlig stad. Medborgarna vill kunna vara stolta över kommunen och hur den styrs. Det anförs att det inte finns någon som är positiv till förslaget och vidare att det är slöseri med pengar och resurser. Pengarna ska inte användas till mer utredning utan i stället användas till annat, exempelvis att rusta upp vägarna, arbeta för en levande stad eller att behålla Mittuniversitetet. Det har framkommit att det är positivt att utveckla Härnösand som en turist- och konferensstad med fler hotellrum och konferensrum som ger större möjlighet att locka branscher och föreningars konferenser att förläggas i Härnösand. Alla investerare gynnar stadens utveckling. Bland annat är bangolfsen en aktivitet som ger ett mervärde för besökare och boende i Härnösand och som ska vara kvar. Åtgärderna med sjösättningsrampen och serviceanläggning för gästhamnen ses positivt.

Det anses att kommunen ska ta lärdom från andra kommuner med ekonomiska svårigheter, ta vara på det man har och vänta med de stora visionerna till när kommunen har ekonomi. Härnösand behöver inte ta efter exempel av höga byggander från andra stora städer. Synpunkterna har vidare varit att medborgarna ska visas med respekt och att kommunen ska vara rädda om sina invånare. Vidare anses det att det är innevanarnas skattepengar politikerna leker med och att det är skattebetarna som får ta konsekvensen om etableringen misslyckas.

Vidare framhålls att hotelletableringen enbart är förhoppningsfulla visioner om att besöksnäringen ska rädda staden från undergång och att det inte löser kommunens dåliga ekonomi. Det finns en risk att kommunen går med på vad som helst för att få hit en hotellentreprenör och att utseendet då får ge efter. Det kommer att bli ett politiskt misslyckande.

Gällande parkmiljön har många ansett att förslaget ger en försämring av området. Miljön är betydelsefull och upplevelsen av området kommer att bli förändrad med ett hotell. Miljön vid Kanaludden ska få vara ifred för det är viktigt med grönområden i en stadsmiljö. Parkområdet är dessutom mycket flitigt utnyttjat likaså promenadstråket kring udden alla årstider på året och det anses vara stadens vackraste plats. Platsen kommer att upplevas som trång och otrygg med en hög husfasad och inte lika öppet som det är idag med grönska och vattenkontakt åt två håll. Platsen ska inte utvecklas när det finns bättre alternativa platser. Udden bedöms vara den enda kvarvarande bit av parken som är fin för resterande del är inte trevlig på grund av alla parkerade bilar. Det ifrågasätts hur kommunen ska behålla ett trevligt promenadstråk och samtidigt utöka parkeringsplatser och aktiviteter på platsen. Det påpekas att lokalklimatet kommer att förändras med en hög byggnad på platsen och att det kommer att upplevas som blåsigare eftersom luftrörelsen kommer ner på marknivå.

Det har framförts synpunkter på att riktlinjerna inte följs i översiktsplanen. Positiva och negativa synpunkter på anlita konsultfirma har också framförts. Kommunen ska inte helt förlita sig på arkitektens förslag som inte behöver ta konsekvenserna och ansvaret om det inte går bra. Det har framförts att konsulter alltid ställer upp på beställarens önskemål och att lokala konsulter är mer självkritiska, noggrannare och har mer känsla för ortens och platsens miljövärden.

Synpunkter framförs också på hur illustrationerna har framställts. Bland annat anges att avståndet mellan simhallens byggnad och hotellet är mindre än vad illustrationerna redovisar och är därför missvisande. Vidare har handlingarna inte varit fullständiga, att det har kompletteras under pågående samrådstid. Situationsplanen är missvisade och missledande för allmänheten eftersom den inte på ett korrekt sätt redovisar hur byggandens skugga påverkar miljön för boende och allmänheten. Bildens kontraster är dålig och gör den svårtolkad. Frågan ställs om detta görs för att undanhålla fakta för allmänheten. Pumpstationens placering ska tydligare redovisas på kommande handlingar.

Länsstyrelsen efterfrågar motiv till varför detaljplanen ändras under genomförandetiden. Samtidigt måste den enskildes intresse att bebygga platsen värderas mot allmänhetens tillträde till grönområdet och beskrivas i planhandlingen.

Föreslagen markanvändning kan innebära en fastighetsreglering och att befintlig ledningsrätt som avser vatten och avlopp kan komma att påverkas. Om- eller utbyggnad av befintliga vatten- och avloppsledningar kan bli nödvändigt samt att upprätta nya förbindelsepunkter. För att undvika spridning av brand får avståndet inte vara för kort mellan simhallens byggnad och hotellbyggnaden.

Svar från kommunen

Kommunen har planmonopol i Sverige, det vill säga kommunen bestämmer hur marken ska användas och bebyggas inom kommunen. Planprocessen är vidare en demokratisk process och det är genom en detaljplan som platsen prövas för det ändamål planen anger. Planprocessen för ett normalt planförfarande har minst två skeden då handlingarna finns tillgängliga för allmänheten med flera att tycka till om förslaget. Kommunen uppskattar att medborgare deltar aktivt i kommunens planering. Alla synpunkter tas omhand och besvaras i en samråddogörelse och senare i processen i ett utlåtande. Kommunen undanhåller inte viktig fakta för allmänheten utan allt som är viktigt i planförslaget ska vara tillgänglig för allmänheten.

Kommunen strävar i planeringsarbetet att tillgodose så många parter det bara går men ibland är det inte möjligt att tillgodose alla. För kommunen är det oerhört centralt att satsa tid och resurser på att planlägga för ett ändamål som har med kommunens utveckling att göra. En kommun som vill utvecklas måste kunna erbjuda mark för diverse ändamål som boende, handel, industri, besöksnäring med mera för att kunna vara attraktiv för både medborgare och företagare. Även en kommun med en mindre plånbok måste våga satsa för att skapa utveckling.

En planändring innan genomförandetidens utgång har bedömts genomförbar. Inom området för detaljplan är det kommunen och kommunens helägda bolag som äger fastigheter och som anses ha en vetorätt, det vill säga rätt att vägra godkännande.

Intresset är stort från allmänheten om parkens värde och användning. Efter en exploatering av området kommer allmänheten fortfarande att ha tillträde till udden men inte i samma utsträckning som idag. Kommunen avser utveckla parkmarken öster om simhallens byggnad och den tillsammans med nyskapande av grönytor på andra platser, ex Kronholmen kompenserar det bortfall av grönyta som blir på grund av en hotellbyggnad. Bangolfanläggningen måste flytta och den kan eventuellt i stället placeras på grönområdet öster om simhallens byggnad. Eftersom det finns plats i närområdet försvinner inte denna aktivitet utan får enbart en annan plats. Det populära gångstråket utmed vattnet kommer även det att finnas kvar. Utifrån ovan gjorda vär-

deringar av områdets användning gentemot framtida användning vid en exploatering bedömer kommunen att det bli en mindre påverkan för allmänhetens tillträde till platsen. Eftersom allmänheten fortfarande kommer att ha tillträde och tillgång till området bedömer kommunen att det enskilda intresset, ett hotell, inte påverkar i stort det allmänna intresset, människors tillgång till parken, eftersom allmänheten fortfarande kan röra sig fritt i området. Det enskilda intresset, hotellet, bedömer kommunen även är en del av det allmänna intresset eftersom det tillför möjligheter för besöksnäring, företag, myndigheter och arbetstillfällen till kommunen. Det blir en verksamhet som Härnösands innevånare kan ta del av.

Kommunen anser inte att platsen blir otrygg i och med att ett hotell tillkommer på platsen. Upplevelsen av området blir annorlunda men kommunen anser att tryggheten i stället kommer att öka i och med att det är fler människor som rör sig i området fler tider på dygnet. Hur trygg personer känner sig i ett område handlar även om hur området är utformat. Kommunen kommer att planera för att området ska ha hög kvalitet gällande utformning för att skapa trivsel och trygghet för personer som visats i området.

Se även svar under andra rubriker.

Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Linda Johansson
Planarkitekt