

BEHOVSBEDÖMNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Ön 2:52 m.fl.

Hotell vid Kanaludden

Härnösands kommun, Västernorrlands län

2016-04-19



Innehållsförteckning

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN	2
Slutsats av behovsbedömningen / Motivering	2
Behovsbedömningen.....	2
OM DETALJPLANEN	2
Platsens förutsättningar/egenskaper	2
Planens styrande/ karaktäristiska egenskaper	3
Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat (Planens tänkbara effekter)	4
MILJÖCHECKLISTA	5

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN

Slutsats av behovsbedömningen / Motivering

Plangenomförande och föreslagen bebyggelse kan komma att ha betydande påverkan för det riksintresse för kulturmiljö som omfattar centrala Härnösand. En miljökonsekvensbeskrivning som begränsas till en inriktning på kulturmiljöfrågorna ska upprättas.

Plangenomförande bedöms dock inte medföra en betydande inverkan på de allmänna intressen, utöver kulturmiljö, som finns med i Miljöbalkens 3:e och 5:e kap.

Behovsbedömningen

Bifogad miljöchecklista (längst bak i dokumentet sidan 5-9) ska utgöra underlag så att en samlad bedömning kan göras av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser.

OM DETALJPLANEN

Platsens förutsättningar/egenskaper

Areal och läge - Planområdet ligger vid Södra Sundets strand, cirka 500 meter sydöst om Härnösands stadscentrum. Det omgärdar Härnösands simhall och avgränsas i väster och söder av Kanalens och Södra sundets strand. I öster slutar planområdet 45 meter öster om simhallen. Planområdet omfattar cirka 1,4 hektar.

Nuvarande markanvändning - Inom planområdet ligger Härnösands simhall med tillhörande ytor för angöring, inlastning, parkering och grönytor för aktiviteter. Marken mot Kanalen och Södra sundet är parkmark med gångväg och ett område för minigolf.

Nuvarande naturresurser - Parkmarken utefter stranden har höga kvalitéer för rekreation. Området har öppna utblickar över Södra Sundet och är allmänt tillgängligt genom gångvägen som löper utefter stranden. Området för minigolfbanan och omkring pumpstationen är mindre väl utnyttjat och underhållet. Strandlinjen är stenskodd och vattendjupet är tidvis så lågt att botten blottas. Vattnet i Södra sundet bedöms i dagsläget ha god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. MKN för vattenförekomster kan tillfälligt vara försämrade de gånger pumpstationen breddar vid för hög belastning.

Platsens sårbarhet

Planområdet kallas Kanaludden och ingår i ett sammanhängande grönstråk runt Södra sundet och Härnösands södra inlopp. Området utgörs av flack utfylld mark ner mot en stenskodd strandkant mot Södra sundet och Kanalen.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö centrala Härnösand. En miljökonsekvensbeskrivning som begränsas till en inriktning på kulturmiljöfrågorna ska upprättas. Planområdet ligger också inom RAÄ 26:1, som omfattar Härnösands äldre stadslager och utgör fast fornlämning. Inga kända fornlämningar finns i området.

Den planerade hotell- och konferens/kongressanläggningen har lokaler för konferenser, mässor och evenemang dimensionerade för upp till 400 deltagare. Det kan medföra en periodvis relativt intensiv markanvändning på en trång plats.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan på miljökvalité för utomhusluft och för vattenförekomster.

Strandskydd

När en detaljplan ersätts återinträder strandskyddet enligt miljöbalken (2010:902). Föreslagen planändring innebär att strandskyddet upphävs inom planområde. Det särskilda skäl som anges för upphävandet, i enlighet med miljöbalken 7 kap 18 §, punkt 5 är att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Platsens lämplighet för ändamålet

Ett hotell på Kanaludden kan erbjuda ett attraktivt boende för besökare i regionen under alla årstider. Det vackra läget vid Södra Sundet och Kanalen, den omgivande parkmiljön och simhallen med SPA-avdelning och äventyrsbad kan attrahera gäster under veckans arbetsdagar såväl som under veckoslut och semestertider. Hotellrummen kan erbjuda utsikt över Södra Sundets vattenlandskap eller över staden med dess riksintressanta byggnadsmiljöer och märkesbyggnader. Hotellens restaurang och uteserveringar kan också attrahera stadens invånare och locka fler att använda strandpromenaden och parkområdet längs Södra Sundets strand. Hela området kan vitaliseras och motivera en upprustning av park- och kvartersmark både inom och i anslutning till planområdet.

Planens styrande/ karaktäristiska egenskaper

Planerad byggnad för hotell-, konferens/kongress består av två utbredda, uppglasade bottenvåningar för restaurang och publika evenemang. Ovanpå denna reser sig en sex-sju våningar hög byggnadskropp för hotellrum och topfloor med takterrass.

Planerad byggnad för hotell-, konferens/kongress har en bottenyta av 1400 kvm och en total ljus bruttoarea av 6500 kvm. Planerad byggnad har också en källarvåning för publik verksamhet, teknik och förråd.

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

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

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

Planprojektet ingår i en kommunal satsning på att förbättra och utveckla hela strandområdet från Kanaludden och österut.

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat (Planens tänkbara effekter)

Planerad hotellbyggnaden kommer att vara väl synlig från stadsmiljö och landskap omkring Södra Sundet. Den kommer tillsammans med simhallen inta en dominerande plats med staden som bakgrund. Hotellbyggnadens arkitektoniska utformning avseende volymuppbyggnad, kvalitet på detaljutförande, materialval och färgsättning har stor betydelse för byggnadens anpassning till stadens siluett, kulturmiljö i närområdet och simhallens starka formspråk.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö centrala Härnösand [Y21]. Riksintressets huvudsakliga karaktärstyp är: Stadsmiljö, Stifts- och residensstad. I den mån genomförande av detaljplanen påverkar riksintresset negativt blir det en förlust för nationella kulturmiljöintressen.

Den planerade hotellbyggnaden får ett läge och blir synlig på ett sätt som gör den till en ny märkesbyggnad i stadsbilden. Byggnaden kan komma att få betydande påverkan på riksintresset och byggnadens läge och utformning därför prövas i en Miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljö.

På Brunnshusgatan förekommer transporter av farligt gods. Användningsområdet för hotellverksamhet ligger mer än 35 meter från Brunnshusgatans väggkant och ett fåtal rum har fönster mot vägen. Riskfrågorna behandlades i planprocessen och eventuella förebyggande riskåtgärder skrivs in i planhandlingarna.

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra negativ påverkan på miljö kvalitet för utomhusluft och för vattenförekomster. Genomförandet bedöms inte heller medföra bullerstörningar för omgivningen.

MILJÖCHECKLISTA

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen.

Bedöms projektet medföra eller påverkas av några <u>väsentliga</u> hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller:			
Aspekt	Nej	Ja +	Ja -
Mark och vatten			
Geologi	nej		När det gäller geotekniska förhållanden och hydrologi finns en uppdaterad geoteknisk utredning. I bygglovskedet behöver, i vanlig ordning, detaljerade beräkningar utföras för att säkerställa fullgod stabilitet för grundläggning av byggnaden och andra markförändringar.
Hydrologi	Nej		<p>Grundvattennivån i området varierar mellan cirka 2 till 3 meter under markytan i den mätning som gjordes 2016. Tidigare uppmätningar visar resultat som skiljer sig markant från detta. För att få säkrare resultat bör grundvattennivån mätas i samma rör under en längre tid. Sannolikt finns grundvatten i nivå med eller strax under havsytan som har ett medel-vattenstånd på - 88 meter.</p> <p>Grundläggning av planerad byggnad bör förhålla sig till detta och det bör finnas en beredskap för att hantera vatten vid planering av byggnadsarbeten.</p> <p>På uppdrag av kommunen genomförde SMHI år 2013 beräkningar av havsvattenstånd och översvämningsrisker med dagens och framtidens klimatförutsättningar i Härnösand. Beräkningarna visar att högsta högvattenstånd, medelhögvattenstånd och medelvattenstånd kommer att öka med cirka 20 cm fram till år 2100.</p> <p>Det finns också en ökad risk för extrema vädersituationer som bland annat inverkar på etableringar nära stränder. Därför måste hänsyn tas till havsnivån och behandlas i den fortsatta planprocessen.</p>

Dagvatten/Spillvatten	nej			Planområdet är anslutet till kommunens system för avloppsvatten. I plankartan finns bestämmelsen som reglerar omhändertagandet av dagvatten.
Markföroreningar	nej			I områdena sydöst om simhallen och direkt söder om simhallen påträffades ett antal olika föroreningar i halter som överstigen riktvärden i olika grader. I samband med entreprenad och utbyggnad behöver marken undersökas vidare med avseende på föroreningshalt för att kunna bedöma av hur schaktmassor ska hanteras. Mark- och byggnadsarbeten i samband med grundläggning ska utföras så att markföroreningar i området minskar. Planförslaget har en planbestämmelse som lyder: "Bygglov får inte beviljas för schakt och grundläggning förrän markförorening har avhjälpats och markens lämplighet för byggande kan säkerställas."
Luftmiljö och klimat				
Luftföroreningar	nej			Den planerade användningen medför inga utsläpp av svavel, kväveoxider, organiska ämnen, koldioxid, ammoniak eller stoftpartiklar. Befintlig pumpstation släpper idag ut illaluktande frånluft. I genomförandeskedet ska pumpstationen förbättras i detta avseende.
Lokalklimat	nej			Planområdet ligger i ett öppet och soligt läge invid stranden av Södra sundet och Östra kanalen.
Ljusförhållanden	nej			Hotellbyggnaden placeras i nord-sydlig riktning. Det minskar skuggpåverkan på närmiljön. Solstudier tas fram som visar hotellbyggnadens skuggpåvekan på omgivningen vid olika årtider och under olika tider på dagen.

Gestaltning				
Stads/landskapsbild			Ja -	Hotellbyggnaden kommer att vara väl synlig från stadsmiljö och landskap omkring Södra Sundet. Den kommer, tillsammans med simhallen, att inta en dominerande plats med staden som bakgrund. Hotellbyggnadens arkitektoniska utformning avseende volymuppbyggnad, kvalitet på detaljutförande, materialval och färgsättning har stor betydelse för byggnadens anpassning till stadens siluett, kulturmiljö i närområdet samt simhallens starka formspråk. Avsikten är att hotellbyggnaden ska tillföra, såväl närområdet som staden som helhet, positiva värden.
Närmiljö			Ja -	<p>Parkmark tas i anspråk för bebyggelse och befintliga träd påverkas av byggnationen.</p> <p>Utblickar mot vattnet begränsas till en del för området norr om planområdet.</p> <p>Allmänhetens tillgänglighet till vattnet kommer inte att försämrats nämnvärt, eftersom den promenadväg som går längs vattnet behålls och förstärks.</p> <p>Åtgärden som vidtas bedöms inte komma att förändra livsvillkoren för djur- och växtarter.</p>
Hälsa och säkerhet				
Trafikmiljö	nej			<p>Planområdet angörs Brunnshusgatan som ingår stadens huvudvägnät. Brunnshusgatan förekommer transporter av farligt gods.</p> <p>Gång- och cykelvägar ansluter till gångvägen inom planområdet.</p> <p>Buss har hållplats på Brunnshusgatan i närheten av Simhallens entré.</p>
Buller och vibrationer	nej			<p>Bullerutredningen från 2010 med underlag av trafikmängder på berörda vägvsnitt som gäller än idag sammanfattades med att den då aktuella detaljplanen (inklusive en i planarbetets inledningsskede planerad hotellbyggnad) medförde en försumbar förändring av trafikbullret i området. Denna sammanfattning kan gälla även för det nu aktuella planförslaget.</p> <p>Vibrationer bedöms inte som ett problem i aktuellt planförslag.</p>

Risker	nej			Risikpåverkan från transporter av farligt gods på Brunnsbusgatan bedöms inte förändras. Den nya hotellbyggnaden utformas med hänsyn till risikopåverkan och detta säkras med en planbestämmelse i planförslaget.
Elektriska/magnetiska fält	nej			Planområdet är inte utsatt för elektriska/magnetiska fält.
Riskområde för markradon	nej			Marken är lågradonmark.
Tillgänglighet för funktionshindrade	nej			Mark och ny bebyggelse ska anordnas så att krav på tillgänglighet för funktionshindrade efterföljs.
Sociala effekter	nej			Hotelletablering och upprustning av park- och kvartersmark kan förbättra förutsättningar för allmän trivsel och trygghet genom att skapa folkliv och nya mötesplatser.
Rekreation	nej			Upprustning av park- och kvartersmark möjliggör att strandområdet får förbättrade förutsättningar för rekreation form av bl.a. bättre aktivitets- och vistelseytor.
Natur och kulturmiljö				
Flora och fauna	nej			Marken inom planområdet är anlagd mark och bedöms inte som ett ekologiskt känsligt område.
Grönstruktur	nej			Marken inom området utgörs av en svagt sluttande gräsyta med träd längs strandkanten och enstaka träd gräsytan. Strandkanten är erosionskyddad med sprängsten.
Parkmiljö	nej			Parkmiljö tas i anspråk för hotellanvändning. Återstående parkmark och kvartersmark rustas upp och får förbättrade förutsättningar för rekreation form av bl.a. bättre aktivitets- och vistelseytor. Strandpromenaden längs Södra Sundet och Kanalen rustas upp och utvecklas.

Kulturmiljö			Ja -	<p>Inom planområdet finns Härnösands simhall. Den byggdes 1975 och ritades av arkitekt Nils Tesch. Byggnaden är med sin starka form en märkesbyggnad i Härnösands stad. Den har arkitektoniska värden i sin form, fasad-utformning och i sina inre rumsbildningar. Den är ett gott exempel på en offentlig byggnad från 1970-talet.</p> <p>Hotellverksamheten planeras att samverka med simhallsverksamheten.</p> <p>Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö, centrala Härnösand (Y21).</p> <p>Planområdet ligger också inom RAÄ 26:1, som omfattar Härnösands äldre stadslager och utgör fast fornlämning. Inga kända fornlämningar finns i området.</p>
Hushållning med naturresurser				
Transporter	Nej			<p>Planområdet ligger i god anslutning till stadens huvudgator, Brunnshusgatan och Hovsgatan.</p> <p>Hotelletableringen medför en ökning av transporter till och från planområdet. Verksamheten beräknas ha 5 transporter per dag, fler vid större konferenser, utställningar och event.</p> <p>En varumottagning för planerad hotell och konferensbyggnad placeras i anslutning till befintlig pumpstation för avloppsvatten i planområdets nordvästra hörn</p>
Återvinning	Nej			Befintlig återvinningsstation flyttas från planområdet i samband med planens genomförande.
Energiförsörjning	Nej			<p>HEMAB:s fjärrvärme passerar genom planområdets norra del. Föreslagen markanvändning kommer inte att påverka fjärrvärmeledningen.</p> <p>Planerad hotell- och konferensanläggning kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.</p>
Annan exploatering	Nej			Planens genomförande påverkar ingen annan exploatering i anslutning till planområdet.
Summa	22st Nej		3st Ja -	Plangenomförande och föreslagen bebyggelse kan komma att ha betydande påverkan för det riksintresse för kulturmiljö som omfattar centrala Härnösand. En miljökonsekvensbeskrivning som begränsas till en inriktning på kulturmiljöfrågorna ska upprättas.