

Höga Kustens nya destinationshotell i maritim stadsmiljö



Vy från planerade skybaren i Härnösands nya destinationshotell

UPPLEVELSER UTÖVER DET VANLIGA

Visionen är att i maritim stadsmiljö skapa ett destinationshotell i maritim stadsmiljö som tillsammans med befintliga och nya verksamheter ska ge upplevelser utöver det vanliga. Hotellet ska byggas av Attini Hotell AB som också ska driva intilliggande simhall som även i fortsättningen ska vara medborgarnas simhall med stort igenkännande och att området blir en mötesplats för både invånare och besökare. Anläggningen blir då en regional reseanledning året runt och stärker Härnösands attraktivitet för invånare, näringsliv, besökare och inflyttare.



SKISS TM KONSULT

Ett destinationshotell ger nya möjligheter för Härnösand och Höga Kusten

Höga Kusten har av Visit Sweden utmåtats som ett av tre speciella destinationsområden i Norrland. En av slutsatserna som dragits är att det behövs ett systematiskt destinationsutvecklingsarbete.

Härnösand har därför tillsammans med kommunerna Kramfors, Sollefteå och Örnsköldsvik kommit överens om att de vill hantera detta utvecklingsarbete i ett gemensamt bolag. Syftet med bolaget är att kraftsamla för att fördubbla besöksnäringen, som för Höga Kustens del skulle betyda 800 nya arbetstillfällen. Målet är att bli en destination med internationell attraktionskraft.

Enligt en rapport Höga Kusten Destinationsutveckling AB tagit fram tillsammans med Razormind behövs det 300 nya hotellbäddar i Höga Kusten för att klara destinationens mål. Den stora utmaningen ligger i att stärka områdets utbud av upplevelser. Det handlar om en mix av såväl aktiviteter, men också om ett utvecklat serviceutbud med fler boendialternativ och matupplevelser.

Fram till idag har Härnösand inte tagit del av den utveckling som svensk turistnäring genomgått sedan år 2000. Härnösand har därmed gått miste om betydande belopp i omsättning och arbetstillfällen både i och utanför turistnäringen. Den här förstudien har tittat på förutsättningar för tillväxt i samband med etablering av ett nytt hotell vid simhallen på Kanaludden i Härnösand och är en fördjupning av det arbete som gjordes 2009 i förstudien "Attraktioner efter havsvattenvägar i Härnösand".

Rapporten från förstudien la grunden för hotelletablering i unikt havsnära centralt läge, som tillsammans med en mångfald av anläggningar och attraktioner (befintlig badanläggning, handeln, serviceföretag, teater, Technichus, m.fl. samt nya blivande verksamheter och företag) ska fungera som den motor som skapar utveckling för Höga Kusten som besöksmål. En etablering som kommer skapa flera arbetstillfällen och fler besökare till Härnösand och Höga Kusten.

För att bli en unik reseanledning ska både hotell och omgivning vara attraktiva. Förutsättningar för bra beläggning och därmed lönsamhet är dessutom starkare när en anläggning kan vara attraktivt alla veckans dagar och året runt eftersom affärs- och fritidsresande har kompletterande efterfrågan. Därför har denna förstudie tittat på hur man skapar ett destinationshotell, som med nöje, rekreation, logi, mat mm blir en reseanledning på egen hand, och fokuserat på följande delar:

- **Hotellens arkitektur och innehåll**
- **Verksamheter på Kanaludden som kan komplettera hotellanläggningen**
- **Paketlösningar med verksamheter i regionen**
- **Öka områdets tillgänglighet och attraktivitet genom att utveckla utemiljön och binda samman kringaktiviteter runt Kanaludden och närområdet,**
- **Undersöka nya möjligheter för förbättrad tillgänglighet till och från regionens flygplatser, resecentrum och andra ankomst- och avreseplatser.**

Hotellet blir motor för utveckling året runt

Hotellet på Kanaludden ska drivas tillsammans med intilliggande simhall med bad, relax och äventyrsland. Visionen är att i maritim stadsmiljö skapa ett destinationshotell som tillsammans med befintliga och nya verksamheter ska ge upplevelser utöver det vanliga. Anläggningen ska bli en regional reseanledning året runt och stärka Härnösands och Höga Kustens attraktivitet för invånare, näringsliv, besökare och inflyttare. Härnösands maritima miljö med strandnära stråk, småbåtshamn och hav ska utgöra ett naturligt inslag i konceptet. Kanaluddenområdet är tänkt att utvecklas med utomhusbassäng, sandstrand, boule, minigolf och andra aktiviteter.

Hotellet beräknas bli cirka 30 meter högt i nio våningar. Fasaderna består till stor del av glas och i övrigt handlar det om ljusa färger. I översta våningen byggs en skybar med tillhörande takterrass som blir öppen för allmänheten och också går att hyra. Övriga allmänna ytor finns i de nedersta våningarna, med konferensavdelning på våning 2, lobby och res-

taurang i entréplanet samt en danslokal i suterrängvåningen. Det gör att det går att ha konferens, mat, dans eller mingel för upp till 400 gäster vilket genererar gästnätter även till övriga hotell i Härnösand med omnejd då nya hotellets logikapacitet är mindre än för 400 gäster.

Teater, Science Center, kulturmiljö, handel, småbåtshamn samt andra sevärdheter och aktiviteter i närområdet utvecklas också pga hotellet då deras utbud och erbjudande måste matcha de nya hotellgästernas behov. Beräkningar visar även att kringeffekter i omsättning för handel och övrig handel blir ca 20-30mkr/år. Det går även att jämföra med effekterna från Birka Cruises kryssningar till Härnösand och Höga Kusten då det krävdes ett utbud av guider, utflyktspaket, pendelbussar mm som skulle kunna behövas året runt när hotellet är klart. En hotellbeläggning på femtio procent motsvarar i besöksvolym mer än två Birkakryssningar i månaden året runt och både hotellets gäster och kryssningsresenärerna vill ha logi, nöje, komfort,

rekreation samt närhet till shopping och utflykter i stadskärnan och Höga Kusten. Anläggningen blir därmed en motor för Härnösands och Höga Kustens besöksnäringens utveckling.

FÖRDELAKTIGT LÄGE FÖR KANALUDDEN FRÅN HÖGA KUSTENS SVERIGEMARKNADER
Stockholm tåg/buss 5.0h, flyg 45 min
Sundsvall bil 40 min, buss 40-50 min, tåg 55 min
Umeå tåg 1.45h
Östersund tåg/bil 3h
Resecentrum, tåg & buss 800 m
Fyra flygplatser inom 25-110 min underlättar även satsning på internationella besökare
Flygbuss och shuttlebuss Resecentrum-Hotell-Konferensanläggningar kan etableras.

HOTELLET PÅ KANALUDDEN
Antal rum: 120 (250 bäddar)
Antal konferens- och restaurangplatser: 400
Antal anställda: 50, varav 25 på heltid
Investering: Ca 120 Mkr
Attini Hotell AB 2016
Kringeffekter handel och övrig näring
Ökad omsättning 20-30 Mkr per år
Nyanställningar ca 20 personer

Razormind 2013 -beräknat på 114 rum



VISIONEN ÄR ATT I MARITIM STADSMILJÖ SKAPA ETT DESTINATIONSHOTELL SOM TILLSAMMANS MED BEFINTLIGA OCH NYA VERKSAMHETER SKA GE UPPELVELSER UTÖVER DET VANLIGA.

SKISS TM KONSULT



Inspiration och exempel på andra destinationshotell



Scandic Seilet.



Ystad Saltsjöbad

SCANDIC SEILET, MOLDE

Scandic Seilet är nordvästra Norges mest kompletta och flexibla hotell för evenemang och konferenser. Hotellet i Molde är precis som nya hotellet i Härnösand beläget invid simhall med gångbro mellan anläggningarna. Det gör att hotellet har det utbud med pool, bastu, relax, gym hotellet på Kanaludden får och det har även naturskönt läge med havsutsikt och skybar så det är en bra jämförelse utbudsmässigt.

DESTINATIONSHOTELL

Ystad Saltsjöbad och The Steam Hotel, som invigs 2017, är två bra exempel på destinationshotell i södra Sverige som lockar både affärsresenären och nöjesresenären. Ystad Saltsjöbad har utsetts till både Sveriges och Europas främsta spa-anläggning och har haft en stark tillväxt de senaste åren pga satsning på helhetskoncept med utvecklad spa- och restaurangdel. Destinationshotellet i Ystad har 95 procent beläggning på årsbasis och omsätter nästan 200mkr.

I augusti 2017 beräknas det 18 våningar höga Steam Hotel i Västerås öppna för gäster. Hotellet ska ha 230 rum och ligger i direkt anslutning till upplevelsebadet Kokpunkten och gästhamn. Hotellet har tagit tillvara på industrihistorien från det gamla ångkraftverket i Västerås som byggts om och för att spara energi kommer tappvarmvattnet att förvärmas med spillvatten via värmeväxlare. Förvärmningen blir gemensam med badet och drar på så vis nytta av att värmen tillförs under olika tider på dygnet. Med sin historia, korta avstånd till Stockholm, upplevelsebad, hållbarhetstänk och en unik miljö samt milsvid utsikt över Mälaren får de en konkurrensfördel jämfört med andra destinationshotell i MellanSverige. Precis som hotellet på Kanaludden har ett helhetskoncept och unikt läge jämfört med andra liknande anläggningar i norra Sverige. St Jörgens Park utanför Göteborg och Hotel Tylösand i Halmstad är andra exempel på destinationshotell i södra Sverige.

NORRLANDSHOTELL

I norra Sverige finns bara ett fåtal destinationshotell varav bara nya KUST Hotell & Spa i Piteå precis som hotellet på Kanaludden ligger centralt i en stad. Kust Hotell har precis öppnat och har Norrlandskustens högst belägna skybar och spaterrass, 97 rum, restaurang och lounge. Quality Hotel Frösö Park, Piteå, och Hallstaberget i Sollefteå är andra exempel på destinationshotell men som precis som många andra liknande anläggningar är belägna utanför centrum och därför oftast mest nåbara med bil. Hotellet på Kanaludden och KUST Hotell kan nås med andra kommunikationsmedel men Härnösand ligger betydligt närmare från större städer med tåg, buss och flyg och har därför större marknad inom räckhåll än KUST. Södra Berget, Hallstaberget och Quality Hotel Frösön har ett starkt året runtkoncept med mycket aktiviteter både vinter och sommardag.



NY MÖTESPLATS MED SPORT OCH MAT

Stockholms just nu hetaste och populäraste minigolfbana ligger på Kungsholmen. I samband med upprustningen av Kristinebergs Slottspark, ersattes den tidigare minigolfbanan från 1954 med ny s.k. MOS bana – Minigolf OPEN Standard. Ett öppet landskap med fritt utformade banor direkt på konstgräs men också mötesplats där man kan umgås, tävla, äta och dricka tillsammans.

Banan har fått sitt tema från de omkringliggande kvartererna där gatorna är döpta efter kända Svenska författare. Varje håll är tillägnat en författare och bjuder på tänkvärda och finurliga citat.



FALKENBERGS STRANDBAD, SVERIGES BÄSTA DESTINATION?

Falkenbergs strandbad utvecklas med ett nytt poolområde utomhus. En tio meter lång och fem meter bred pool - med en vattentemperatur som är behaglig året om, en barnpool för användning under sommarmånaderna samt en champagnepool, ska byggas på en yta på 1 100 kvadratmeter. Poolområdet ska ligga mellan befintliga spa-hotellet och Klitterbadet. Då får gästerna en egen ingång till badanläggningens styrketräningssal och bad.

De utvecklar reseanledningar för att locka fler gäster. Ambitionen är att bli den bästa destinationsorten i Sverige.



DESTINATIONSHOTELL MED 95 PROCENTS BELÄGGNING

Ystad Saltsjöbad har utsetts till både Sveriges och Europas främsta spaanläggning och har haft en stark tillväxt de senaste åren pga satsning på helhetskoncept med utvecklad spa- och restaurangdel. Destinationshotellet i Ystad har 95 procent beläggning på årsbasis och omsätter nästan 200mkr.

Ystad Saltsjöbad har korats till ett av Europas bästa spahotell beroende på att man hela tiden utvecklar anläggningen. 2012 gjordes en investering i Salt Creek Spa och under 2014 har man investerat ytterligare i en tillbyggnad på 850 kvadratmeter med tema "avslappnad lyx".



HELHETSKONCEPT I UNIKT VATTENLÄGE

I augusti 2017 beräknas det 18 våningar höga Steam Hotel i Västerås öppna för gäster. Hotellet ska ha 230 rum och ligger i direkt anslutning till upplevelsebadet Kokpunkten och gästhamn.

Hotellet har tagit tillvara på industrihistorien från det gamla ångkraftverket i Västerås som byggts om och för att spara energi kommer tappvarmvattnet att förvärmas med spillvatten via värmeväxlare. Fövärmningen blir gemensam med badet och drar på så vis nytta av att värmen tillförs under olika tider på dygnet. Med sin historia, korta avstånd till Stockholm, upplevelsebad, hållbarhetstänk och en unik miljö samt milsvid utsikt över Mälaren får de en konkurrensfördel jämfört med andra destinationshotell i MellanSverige. Precis som hotellet på Kanaludden har ett helhetskoncept och unikt läge jämfört med andra liknande anläggningar i norra Sverige.



KANALUDDENS KONKURRENSFÖRDELAR

Quality Hotel Frösö Park, Pite Havsbad, Hotell Södra Berget, Sundsvall, och Hallstaberget i Sollefteå är andra exempel på destinationshotell men som precis som många andra liknande anläggningar är belägna utanför centrum och därför oftast mest närliggande med bil.

Hotellet på Kanaludden och KUST Hotel kan nås med andra kommunikationsmedel men Härnösand ligger betydligt närmare från större städer med tåg, buss och flyg och har därför större marknad inom räckhåll än KUST. Södra Berget, Hallstaberget och Quality Hotel Frösön har ett starkt årets runtkoncept med mycket aktiviteter både vinter och sommartid.



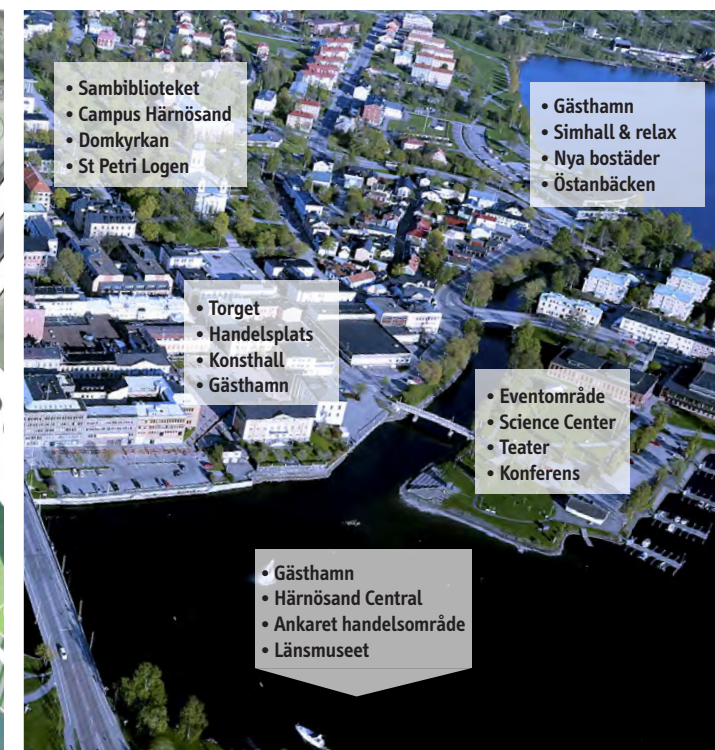
AKTIVITETER ÅRET RUNT

I Östersund finns även Surfbukten med wakeboardåkning via vajer, beachvolley, studsmattna, fika, Yoga och solstolar, ett koncept som skulle kunna utgöra del av Kanaluddens utbud sommartid. Uthyrning av paddleboards, stand up boards, kayak, turer med svävare och båt i skärgården, sålsafari och shuttlebuss till Smitingens havsbad med strand och intressant geologi tillsammans med "surfbukt" skulle göra anläggningen ännu intressantare som sommarresmål.

Vinterparken är en mötesplats med närhet till både promenad, längdskidåkning och skridskoåkning på Storsjöns is. Vinterbadet, på kajen vid Storsjön, består av vedeldade badtunnor i det fria, samt bastu, relaxavdelning och isvak. En vinterpark på Kanaludden och Södra Sundet skulle förstärka hotellets och simhallens aktivitetsutbud året runt och bli en tillgång för Härnösandsbor och besökare dagtid. Shuttletrafik till Vårdkasens alpina anläggning bara några minuter ifrån Kanaludden skulle göra anläggningen ännu intressantare som vinterresmål.

Kanaludden blir en park för rekreation och aktiviteter





Kanaludden har tidigare varit en plats där segelsällskapet hade ett klubbhus. Byggnaden var av trä precis som närliggande området Östanbäckens bebyggelse från 17- och 1800-talet. Idag finns bryggan kvar men inte klubbhuset. Platsen är idag förknippad med simhallen samt aktiviteter som minigolf, boule mm.

För att förstärka det nya hotellet och simhallens utbud ska Kanaludden utformas för att bli ett samlat rekreationsområde. Rekreationsområdet ska stärka Kanaludden som tilltalande del av stadsbilden och ge området en ny tydlig grön identitet men också göra att fler aktiviteter för både Härnösandsbor och besökare skapas i området. I ett förslag från Landskapslaget, se bilaga, ska ett parklandskap utgöra kärnan med öppna gräsytor, trädgångar och aktivitetsområden för lek, rekreation, äventyrsgolf, även kallad MOS-bana (Minigolf Open Standard), boule, events mm. Men en ridå av träd och ängsmark som skiljer

park från parkering och väg. Området ska vara som en strandpark där strandremsan och promenaden stärks i sin helhet i karaktären med stenar och strandvegetation men även eventuella inslag av utebasäng och bastu. Små byggnader i parken föreslås få ett gemensamt utseende och vara mer parklika för att bäst förhålla sig till de stora byggnaderna på platsen. Den historiska prägel av trähus i området (segelsällskapets båthus och Östanbäckens hus) omtolkas i en serie moderna trähus eller träkonstruktioner. De är varianter på ett tema och anpassas för olika ändamål som bastu, minigolfkiosk, eventyta för tillfällig scen eller dansbana, wc, väderskydd, sittbryggor etc. Småhusen är ytterligare ett inslag som kan hålla samman Kanaludden och ge den en särskild identitet som lyfter den riksintressanta kulturmiljön och skapar ökat intresse för Härnösand och Höga Kustens maritima arv med sin rika arkitektur, natur och kultur.

Ovanstående är bara ett förslag och exakta planen för området görs inte förrän det är beslutat om att bygga nytt hotell på platsen. Men förslaget för strandparken är en bra utgångspunkt som måste kompletteras med konkreta aktiviteter som både hotellet och andra aktörer kan driva på området. Här är inspiration och exempel på aktiviteter som kan etableras på Kanaludden:

Stockholms just nu hetaste och populäraste minigolfbana ligger på Kungsholmen. I samband med upprustningen av Kristinebergs Slottspark, ersattes den tidigare minigolfbanan från 1954 med ny s.k. MOS bana – Minigolf Open Standard. Ett öppet landskap med fritt utformade banor direkt på konstgräs men också mötesplats där man kan umgås, tävla, äta och dricka tillsammans. Banan har fått sitt tema från de omkringliggande kvarteren där gatorna är döpta efter kända Svenska författare. Varje håll är tillägnat en författare och bjuder på

tänkvärda och finurliga citat. Närmaste MOS-banorna i denna region finns vid campingarna i Bergafjärden och Gullvik.

På Kanaludden skulle man kunna ha maritimhistoriskt tema eller annat som knyter an till våra starka kultur- och naturvärden i Härnösand och Höga Kusten. Lokala bandyklubb HAIK som driver befintlig minigolfbana är intresserade av att skapa en MOS-bana bredvid simhallen.

Vinterparken är en mötesplats med närhet till både promenad, längdskidåkning och skridskoåkning på Storsjöns is. För lek finns bl.a snöborgen, rutschkanor, skidor eller skridskor. Finns även solstolar, bokutlåning, fri Wi-Fi, eldstäder där det finns plats att grilla, kiosk, café och varm mat. Vinterbadet, på kajen vid Storsjön, består av vedeldade badtunnor i det fria, samt bastu, relaxavdelning och isvak. En vinterpark på Kanaludden och Södra Sundet skulle förstärka hotellets

och simhallens aktivitetsutbud året runt och bli en tillgång för Härnösandsbor och besökare dagtid. Shuttletrafik till Vårdkasens alpina anläggning bara några minuter ifrån Kanaludden skulle göra anläggningen ännu intressantare som vinterresmål och utveckla Vårdkasens utbud året runt med t ex Mountainbike, Trail, Zorbing mm.

I Östersund finns även Surfbukten med wakeboardåkning via vajer, beachvolley, studsmatta, fika, Yoga och solstolar, ett koncept som skulle kunna utgöra del av Kanaluddens utbud sommartid. Även Luleå södra strand med sandstrand, sittmöbler och parasoll, pingisbord, ytor för volleyboll och street basket, konstgräs för bollek, bana för pumptrack och kickbike mm är exempel på hur man skapar attraktivt stråk både för invånare och besökare. Uthyrning av paddleboards, stand up boards, kayak, turer med svävare och båt i skärgården, aquagolf, sälsafari och shuttlebuss till Smiting-

ens havsbad med strand och intressant geologi tillsammans med "surfbukt" skulle göra anläggningen ännu intressantare som sommarresmål. Om Statens Maritima museer öppnar Sveriges största fritidsbåt-museum, ett Sjöhistoriska museet Höga Kusten, i Härnösand kan man ha både båtturer och shuttlebussar till museer från Kanaludden. Guidade båtturer liknande Paddanbåtarna som går i Stockholm, Göteborg, Malmö är också en tänkbar aktivitet med turtrafik mellan Norra och Södra Sundet via Nattviken.

Besökare till hotellet och Kanaludden ska även kunna erbjudas utflykter till övriga delar av Höga Kusten och regionen. Där skulle de paketer som Birkaresenärerna bokade kunna erbjudas året runt beroende på innehållet.

- Sambiblioteket
- Campus Härnösand
- Domkyrkan
- St Petri Logen

- Torget
- Handelsplats
- Konsthall
- Gästhavn

- Gästhavn
- Simhall & relax
- Nya bostäder
- Östanbäcken

- Eventområde
- Science Center
- Teater
- Konferens

- Gästhavn
- Härnösand Central
- Ankaret handelsområde
- Länsmuseum

Evenemang, natur och kultur stärker nya hotellet

Härnösand har, i jämförelse med riket i sin helhet, ett kunskapsdrivet näringsliv och en hög andel arbetstillfällen inom civila myndigheter och försvaret. Denna typ av kunskapsdrivet näringsliv skapar en marknad för möten och konferenser. På grund av avsaknaden av boendeanläggningar som uppfyller marknadens behov vid denna typ av evenemang och bristande kapacitet har Härnösand gått miste om denna viktiga marknad genom att konferenser och möten idag förläggs på annan ort eller inte arrangeras alls. Däremot finns det möteskapacitet i nya hotellet, Härnösands teater, Härnösand arena, Parkaden som gör att det med de ytterligare 250 bäddarna på Kanaludden kan värvas och arrangeras större möten och evenemang som skulle skapa beläggning även på befintliga boendeanläggningar i Härnösand. Större möten och evenemang bokas dessutom upp flera månader eller år i förväg vilket gör att boendeanläggningarna kan planera sin framtid och utvecklas på ett bättre sätt än med den marknad

och målgrupp som bokar nu. Både i Sollefteå och Örnsköldsvik har gästnätter och beläggning ökat markant efter att Hotell Hallstaberget och Elite Hotel byggts. Detta beror på att man kunnat haft möten och evenemang som inte varit möjliga med tidigare utbud och kapacitet.

Enligt flera rapporter, bl a på utomhusupplevelser.se, ökar människor som vistas utomhus sin tankeproduktivitet. Marsstrands hotell är en av anläggningarna som erbjuder maritima utomhusaktiviteter för att använda utemiljön som en tillgång och bli en mer konkurrenskraftig mötesanläggning. Deras aktiviteter som fiske, segling, dykning och stadsvandring är applicerbara för hotellet på Kanaludden men även övriga konferenshotell. Promenad, Walk and talk, eller kajakpaddling utomhus istället för att ha möte eller använda grupprum är annat exempel på aktivt möte med utemiljön som tillgång och förstärkare av konferensupplevelsen. För att få igång en sådan mötes- och eventverksamhet på bästa sätt saknas idag en

sådan arrangör men nya hotellet ger ett bra underlag för att etablera sån verksamhet i Härnösand.

Så Kanaludden med hotell kommer att tilltala både privat- och affärsresenären och bidra till att övriga boendeanläggningar ökar antal gästnätter och beläggning genom att nya marknader och målgrupper kan attraheras med det förbättrade utbudet. Det skapar även möjligheter för etableringar eller utveckling av befintlig verksamhet genom behovet av nya aktiviteter, bättre service, transporter mm. BRA-flyg har börjat marknadsföra flyg till Höga Kusten via Sundsvalls/Timrå Flygplats och det i kombination med ökat antal affärsresenärer gör att det kan finnas underlag för flygbuss i och med nya hotellet. Det finns även direktbuss och tåg från Stockholm till Härnösand och där behövs bättre transporter mellan resecentrum och stadskärnan när det blir ökat antal besökare till Härnösand.



BILDER: Mellanholmens evenemangsområde ligger precis vid Kanaludden, Smitingens naturreservat med havsbad och Läns museet nås med bil/buss på mindre än 10 minuter.

Destination Kanaludden



Vy från planerade takterrassen i Härnösands nya destinationshotell