

Nye Helma AS

# ► **Detaljregulering for nye Helma hotell, Thomas von Westens gate 2, 3 og 5**

Innspill til planoppstart og planprogram

PlanID 2188

Oppdragsnr.: 5190306 Dokumentnr.: 02 Versjon: B02 Dato: 2021-11-21



**Oppdragsgiver:** Nye Helma AS  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Helge Karstensen  
**Rådgiver:** Norconsult AS, Halvor Heyerdahlsv. 4, NO-8626 Mo i Rana  
**Oppdragsleder:** Tuva Daae  
**Fagansvarlig:** Tuva Daae  
**Andre nøkkelpersoner:** Morten Rimer

B02	2021-11-21	Oppdatert oppsummering etter innspill fra Kirketunet barnehage	TuCDa		
B01	2021-11-10	Oppsummering av innspill til planoppstart	TuCDa	MRI	TuCDa
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## ► Innhold

<b>1</b>	<b>Innspill</b>	<b>4</b>
1.1	Samlet oppsummering	4
1.2	Innspill fra myndigheter med innsigelseskompetanse	4
1.3	Innspill fra naboer og andre berørte	12

# 1 Innspill

## 1.1 Samlet oppsummering

Planprogram ble sendt til myndigheter og berørte sammen med varslingsbrev for oppstart av planarbeid, 16.juli 2021 og oppstart ble annonsert i Rana Blad 19.juli 2021. Frist for innspill var satt til 20.september 2021. I brev til berørte parter ble det invitert til åpen dag på Helma hotell 26.august 2021.

Det kom 7 innspill fra myndigheter med innsigelseskompetanse, 7 innspill fra naboer, 3 innspill fra berørte virksomheter og en underskriftsliste mot planen. I tillegg foreligger det en oppsummering fra møte i eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse, fra 29.september 2021. På åpen dag var det mange naboer til stede, og ett av naboinnspillene oppsummerer momenter fra den siste delen av møtet.

De fleste innspillene som er sendt til plankonsulent forstås som innspill til planoppstart. Både diskusjon på åpen dag og innspill til planoppstart berører følgende tema:

- Høyder, plassering av høyhus
- Hensyn til verneverdig bebyggelse og Mo kirke
- Bokvalitet i nabolaget
- Kvalitet på utearealer i Kirketunet barnehage
- Miljø og trivsel
- Hensyn til alle brukergrupper
- Arkitektur
- Materialer
- Utnyttingsgrad
- Sol, skygge, vind
- Trafikk og parkering
- Støy
- Energibruk og klimaavtrykk
- Infrastruktur
- Klimatilpasning
- Grunnforhold og stabilitet
- Luftfartshinder
- Avbøtende tiltak

Fylkeskommunen og Statsforvalteren hadde innspill til innholdet i planprogrammet. Innspillene gjelder reviderte og nye veiledere og retningslinjer, metodikk for konsekvensutredninger, barn- og unges interesser og kulturminner. Planprogrammet er oppdatert i henhold til innspillene.

## 1.2 Innspill fra myndigheter med innsigelseskompetanse

*Forslagsstillers kommentarer/oppsummering i kursiv.*

2021-08-05	NVE	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene
------------	-----	---

		<p>skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).</p> <p>NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <a href="https://www.nve.no/arealplanlegging/">https://www.nve.no/arealplanlegging/</a>.</p> <p>På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.</p> <p>Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.</p> <p>Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.</p> <p><i>Kommentar: Innspillet vurderes å gjelde oppstartsvarselet. NVEs fagområder innenfor flom-, erosjons- og skredfare er relevant for planen og disse tema skal ivaretas i planarbeidet.</i></p>
<p>2021-08-25</p>	<p>Avinor</p>	<p>Planområdet er ikke berørt av høyderestriksjonsflater/ hinderflater i restriksjonsplanen for Mo i Rana lufthavn Røssvoll, jf. EASA-krav CS ADR-DSN.H og CS ADR-DSN.J.470, om hinderflater og begrensing av hinder, gjeldende fra 08.12.2017.</p> <p>Rullebanen for en fremtidig Mo i Rana lufthavn Fagerlia vil ligge på rundt kote 160 moh. Følgelig vil det planlagte hotellet ikke bli berørt av hinderflater i restriksjonsplan for ny lufthavn i Rana.</p> <p>I og med at det planlagte bygget blir mer enn 60 meter høyt, vil det være krav om både rapportering til Nasjonalt register over luftfartshindre (NRL) hos Kartverket og merking med fast rødt hinderlys over tak, som bl.a. skal være synlig fra alle sider («rundt horisonten»).</p> <p>Avinor ber om at følgende bestemmelser tas inn i detaljreguleringsplanen:</p> <p><b>Merking og rapportering av luftfartshinder</b>  <i>Tiltakshaver skal merke planlagt hotellbygg med fast rødt hinderlys over tak, som bl.a. skal være synlig fra alle sider («rundt horisonten»), samt rapportere bygget til Nasjonalt register over luftfartshindre (NRL) hos Kartverket.</i></p> <p><b>Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Mo i Rana lufthavn (gjelder både eksisterende lufthavn og fremtidig ny)</b></p>

		<p><i>Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.</i></p> <p>Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:  <a href="https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/">https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/</a></p> <p><i>Kommentar: Innspillet vurderes å gjelde oppstartsvarselet. Avinors interesser skal ivaretas i planarbeidet.</i></p>
2021-09-02	Sametinget	<p>Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.</p> <p>Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.</p> <p>Vi minner om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda i følge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være hustuffer, gammetuffer, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminne-vernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.</p> <p>Vi gjør for øvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.</p> <p><i>Kommentar: Innspillet vurderes å gjelde oppstartsvarselet. Innspillet tas til orientering.</i></p>
2021-09-15	Nordland fylkeskommune	<p>Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til <i>kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling, 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap og 8.6 Klima og klimatilpasning.</i></p> <p><b>Kulturminner</b>          Selve planområdet inneholder ingen kjente verneverdige kulturminner, men det foreslåtte hotell- og leilighets-komplekset vil kunne komme i konflikt med vesentlige regionale og nasjonale interesser. Mo kirke, oppført i 1724, er listeført. At en kirke er listeført, innebærer at den er definert som verneverdig og har nasjonal verdi og skal behandles som om de er fredet. Mo kirke, prestegården og Vallagården er alle inkludert i Verneplan for Rana og kan bli negativt påvirket av dette planforslaget. Både prestegården og Vallagården er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplaner for disse områdene. På bakgrunn av dette ber vi om at kulturminner blir inkludert som et eget tema i konsekvensutredningen. Siden planforslaget kan komme i konflikt med verneverdige kulturminner bør dette også</p>

	<p>spesifikt konsekvensutredes. Utover dette støtter vi kommunens vurdering om at lokaliseringen av bygget bør utredes nærmere i planprosessen og at landskapsvirkningen må vurderes særskilt i forbindelse med kirkeaksen og de verneverdige byggene. På grunnlag av dette vurderer vi at planforslaget kan være i strid med vesentlige regionale og nasjonale interesser.</p> <p>Vi viser til følgende arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland:</p> <p><b>8.2 By- og tettstedsutvikling</b></p> <p>d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.</p> <p>e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.</p> <p>Og <b>8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap</b></p> <p>f) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.</p> <p><b>Byggehøyde og boligdekning</b></p> <p>Fylkeskommunen vurderer 20 etasjer som uforholdsmessig høyt, spesielt med tanke på lokalisering. Den foreslåtte høyden er en økning av hva som tidligere er akseptert for nærliggende reguleringsplaner. Gjeldende reguleringsplan for planområdet åpner for kotehøyde 19 og 36,5. Både nær- og fjernvirkning av det foreslåtte bygget vil kunne ha negativ påvirkning på landskapet og sentrumsområdet. Vi vil også påpeke at selv om det planlegges for boliger i de øvre etasjene er det ikke sikkert at dette vil behjelpe boligdekningen i Mo sentrum i noen større grad, da disse boligene oftest vil være aktuelle for de med god råd. I tilrettelegging og planlegging av boliger er det viktig å tilrettelegge for flere ulike brukergrupper, slik som eldre, personer med funksjonsnedsettelse, nyetablerere og barnefamilier. Vi anbefaler kommunen å ta dette med i sin vurdering av prosjektet.</p> <p><b>Klima</b></p> <p>Planområdet er kartlagt innenfor et utløsningsområde for kvikkleire og store naturlige områdeskred. Det kan også være mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Det er positivt at dette skal utredes i den videre planprosessen.</p> <p>Vi viser til følgende arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland:</p> <p><b>8.6 Klima og klimatilpasning</b></p> <p>c) Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima.</p> <p>e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.</p> <p><b>Rammer for planarbeidet</b></p> <p>Fylkeskommunen minner om at det har kommet en revidert veileder for støy i arealplanlegging og universell utforming i planlegging, samt at den regionale planen for klima og miljø har blitt rullert, vedtatt juni 2021.</p>
--	---

	<p><u>Metodikk</u></p> <p>Det er ikke utarbeidet et eget metodekapittel, selv om deler av metoden er beskrevet i planprogrammet. Dette er i seg selv ikke godt nok. Vi ber om at metoden(e) som blir brukt beskrives detaljert for å sikre etterprøvbarehet og forståelse i planprosessen. Det anbefales at relevant litteratur benyttes, herunder statens vegvesens Håndbok v712 og om Veiledningsnotat om konsekvensutredninger fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2017) til kommuneplanens arealdel og KU-pliktige reguleringsplaner.</p> <p><u>Generelle bemerkninger</u></p> <p>På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fylkeskommunen forventer at kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen, i tråd med nasjonale forventninger.</li> <li>• Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig ved utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunenes ROS-analyser.</li> <li>• Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper. Interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.</li> <li>• Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes.</li> <li>• Barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn. Planleggingen bør vektlegge sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.</li> <li>• Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1. I sentrums-områder bør det legges særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom.</li> <li>• Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.</li> </ul> <p><i>Kommentar: Fylkeskommunen har innspill til det videre planarbeidet og til innholdet i planprogrammet.</i></p> <p><i>Det bes om et metodekapittel i planprogrammet. Planens virkninger på kulturminner bes tatt inn som et eget tema i konsekvensutredningen. Fylkeskommunen påpeker at planens virkning på landskap og omkringliggende verneverdig og vernet bebyggelse kan være i strid med vesentlige regionale og nasjonale interesser.</i></p> <p><i>Planprogrammet oppdateres i henhold til innspillet med unntak av den anbefalte litteraturen for metodikk. Den anbefalte litteraturen for metode i konsekvensutredning vurderes å være mindre relevant enn Miljødirektoratets nye veileder til konsekvensutredning av klima og miljø. Veiledningsnotatet det vises til er erstattet av en ny veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven (2020).</i></p>
--	---



		<p><i>For planarbeidet generelt er det vist til relevante kapitler i Fylkesplan for Nordland og forventninger til tema som skal ivaretas. Dette tas til orientering og følges opp i det videre planarbeidet.</i></p> <p><i>Det tas til orientering at fylkeskommunen har motforestillinger mot den planlagte høyden, og at de ber om at det tas hensyn til ulike målgrupper for boliger.</i></p>
2021-09-16	Statens vegvesen	<p><b>Utredninger</b></p> <p>Vårt anliggende til denne planen vil i hovedsak være tilknytning til E6 og E12, samt tilrettelegging for myke trafikanter. Det forventes at trafikkanalysen som er omtalt i planprogrammet utføres for å kartlegge trafikk, trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Dette innebærer trafikkavvikling og kapasitetsberegninger av kryss, trafikk-sikkerhet, forhold for gående og syklende, og kollektivtrafikk. Trafikkanalysen skal også vise beregninger og beskrivelse av løsning, samt illustrasjonsplaner som viser mobilitetsmønster og plassering av funksjoner, som eksempelvis bussparkering, kjøremønster for drosjer, drop-off, bilparkering for gjester og beboere, sykkelparkering og gangadkomst.</p> <p><b>Statens vegvesens innspill til planforslaget</b></p> <p>Vi forutsetter at føringer og krav i vegnormalen og statlige retningslinjer blir ivarettatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i plan og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes hos vegeier. Videre må det tilrettelegges for myke trafikanter og trygg skoleveg.</p> <p><i>Kommentar: Statens vegvesen har innspill til det videre planarbeidet og til innholdet i planprogrammet. De har forventninger til at trafikkanalysen i konsekvensutredningen inneholder det som er redegjort for i planprogrammet. Statens vegvesens føringer for planprosessen skal ivaretas i det videre planarbeidet.</i></p>
2021-09-17	BaneNOR	<p>Nordlandsbanen og Mo i Rana stasjon ligger omtrent 200 meter vest for varslet planområde. Nordlandsbanen er av nasjonal betydning for gods- og persontransport. Planområdet ligger innenfor en registrert kvikkleiresone, ifølge NVE-kart. Den samme kvikkleiresonen strekker seg nær jernbanen ved Mo i Rana stasjon. Utbygging, terrenginngrep og masseforflytning innenfor en kvikkleiresone kan forårsake skred eller utglidninger over et større område. Omkringliggende bygg og anlegg, deriblant jernbanen, blir da ekstra sårbar for et eventuelt kvikkleireskred. Vi forutsetter derfor at det i planarbeidet kan dokumenteres at planlagte tiltak ikke vil kunne redusere områdestabiliteten, og heller ikke øke faren for flom-, erosjon-, setning- eller skredskader på jernbanen. Vi viser til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kap. 7.</p> <p><i>Kommentar: BaneNOR forutsetter at områdestabilitet ivaretas. Dette er et tema som angår NVEs forvaltningsområde, og blir ivarettatt i henhold til krav.</i></p>
2021-09-20	Statsforvalteren	<p>Vi registrerer at kommunestyret har vedtatt at det ikke skal gjennomføres en utredning av høyhus i sentrum av Mo i Rana, men at det i hvert enkelt tilfelle skal tas stilling til søknader om høyhus/signalbygg. Dette er ikke en fremgangsmåte vi vil anbefale.</p> <p><b>Barn og unge</b></p> <p>Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas i planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 siste ledd. Planer skal i henhold til plan- og bygningsloven §</p>

	<p>3-1 fjerde ledd bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde, noe som også omfatter barnekonvensjonen.</p> <p>Kommunen skal i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 4 a vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Pkt. 5.4 i forslaget til planprogram angir problemstillinger og utredningsbehov/metode knyttet til barn og unges oppvekstvilkår. Konsekvenser knyttet til økt trafikk og endringer i trafikkbildet er etter vår oppfatning spesielt viktig å vurdere, og barn og unge bør gis anledning til å medvirke.</p> <p>I og med at det skal legges til rette for etablering av leiligheter, må det også vurderes konsekvenser for barn og unge som kan komme til å bo i planområdet. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging inneholder i 5a og 5b krav til fysisk utforming. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, noe som bl.a. forutsetter at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold.</p> <p>Det følger av Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 at tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset. Mindre barn har ikke forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner, og det er derfor svært viktig med trafiksikre arealer og ferdselsårer. Vi viser for øvrig til Kommunal - og moderniserings-departementets veileder om barn og unge i plan og byggesak.</p> <p><b>Samfunnssikkerhet og beredskap</b>  <i>Klimatilpasning</i>                  Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) gir føringer for kommunenes, fylkeskommunenes og statens arbeid med klimatilpasning. Det er utarbeidet en egen veileder for hvordan klimatilpasningsarbeidet kan gjennomføres. Her er det henvisninger til lovkrav og lenker til en rekke eksempler. Veilederen tar for seg klimatilpasning for både planstrategi, kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, temaplan og reguleringsplaner. Veilederen viser også til hvilket ansvar ulike offentlige aktører har i klimatilpasningsarbeidet. Statsforvalteren har også utarbeidet tall for fremtidig temperatur, nedbør og havnivåstigning for ulike steder i Nordland. Disse tallene skal legges til grunn ved planlegging. Statsforvalteren har samlet vår informasjon om klimatilpasning i Nordland på denne siden:  <a href="https://www.statsforvalteren.no/Nordland/Samfunnssikkerhet-og-beredskap/klimatilpasning/">https://www.statsforvalteren.no/Nordland/Samfunnssikkerhet-og-beredskap/klimatilpasning/</a></p> <p><b>Støy</b>                  Det er i forslaget til planprogram sagt at det skal utarbeides konsekvensutredning for støy, både for den aktuelle bruken av området og konsekvensene for nabolaget. Vi minner om at T-1442 ble endret 11. juni i år, og at det også foreligger ny veileder fra Miljødirektoratet.</p> <p><b>Samordning av statlige innsigelser i Nordland</b>                  Statsforvalteren har i henhold til Kommunal- og moderniserings-departementets brev av 22.12.17 ansvar for å samordne innsigelser fra regionale statsetater i</p>
--	--

		<p>Nordland i plansaker. Vi ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter. En slik dialog bør fortrinnsvis skje før saken sendes på offentlig ettersyn. Statsforvalteren kan bidra til å gjennomføre en slik dialog.</p> <p><i>Kommentar: Statsforvalteren har innspill til planprogram og videre planarbeid. Spesielt viktige tema angående barn og unge blir spesifisert. Angitt retningslinje, veileder og bakgrunnsopplysninger om klimatilpasning skal benyttes i utredninger og planarbeid. Endret retningslinje og veileder for støy i arealplanleggingen skal benyttes i planarbeidet og ligge til grunn for støyanalyser og konsekvensutredning. Det tas til etterretning at statsforvalteren oppfordrer til dialog med berørte statlige myndigheter.</i></p>
--	--	---

### 1.3 Innspill fra naboer og andre berørte

*Forslagsstillers kommentarer/oppsummering i kursiv.*

2021-08-11	Linea	<p>Linea har innspill vedrørende egne elektriske anlegg i området og hvilke krav Linea har til tiltak i nærheten av deres anlegg. De har innspill til hvordan plankart skal utformes med hensyn til trafo og ledningsanlegg, og hvilke avstandskrav som gjelder for plassering av trafostasjoner. Linea ønsker tidlig avklaring av strømforsyning til nye bygninger og planlegging av nye anlegg.</p> <p><i>Kommentar: Lineas innspill tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.</i></p>
2021-09-14	Ludvik Langnes	<p>Jeg har registrert at dere som byggherre ønsker å reise et 20 etasjes høyt signal bygg i Mo sentrum. Retter sagt inn mot bebyggelse for eldre eneboliger, eldresenter. Med forringelse til Kirke aksen og Mo kirke. Når dere legger ut disse planene så vil jeg tro at det vil komme en konsekvensutredning jf. Plan -bygningloven §§ 4-2, kap.14. 34-2 fjerde ledd, som da tar for seg endring av reguleringsplanen. Det må i tillegg foreligge et planprogram, som beskriver noe av formålet med planarbeidet, tydeliggjøre behovet for denne høye bygningsmassen. Samt en konsekvensanalyse som beskriver vegnettet, vann og avløp og andre eksisterende forhold i vår bydels samfunn.</p> <p>Vi liker jo ofte å se til vår storebror i Bodø og alle de høye bygningene, men her er det mangel på areal, som så langt har medvirket til at høye hotell og leilighetsbygg er formålstjenlig. Nå er politikerne der i gang med utredning av ny flyplass, samt etablering av en ny bydel. Da har de ikke lenger behov for å bygge i høyden.</p> <p>Jeg mener videre at disse planene på den tenkte tomten på Mo, er en særdeles dårlig ide. Fordi det vil være kostnadskrevenende i forhold til infrastruktur og til sjenanse for eldresenteret og eksisterende bebyggelse i området. Jeg er ikke imot by utvikling, men mener vi har fantastiske områder for å utvikle vår by, uten at det skal gå på bekostning av innbyggere i Mo sentrum.</p> <p>Mo i Rana er i vekst, det er det ingen tvil om. Med mange spennende bydeler som kan utvikles, som kan få plass til ett høyt Helma 2. Vi har for eksempel Svordalen, vika/toraneset, Søndre felt for å nevne noen. Når vi skal utvikle vår by så må vi tenke på utvidelse av areal for Mo sentrum, før vi går i gang med å presse inn høye hus inn i en bydel, som er regulert for en helt annen høyde. Vi må heller ikke glemme miljø og trivsel som er en viktig faktor for utvikling.</p> <p><i>Kommentar: Det foreligger planprogram og planen skal konsekvensutredes. Avsender mener at planene om høyhus på denne tomten er en dårlig ide, og begrunner dette med hensyn til Kirkeaksen og Mo kirke, kostnadskrevenende infrastruktur, sjenanse for eldresenter og eksisterende bebyggelse i området, miljø og trivsel, og eksisterende byggehøyder i området. De tema som avsender påpeker inngår i konsekvensutredninger og videre planarbeid.</i></p>

2021-09-15	Sameiet Sørlandsveien 56 og Fridtjof Nansens gt 2D	<p>Sameiet er spesielt bekymret for en økt gjennomgangstrafikk med de problemer dette medfører for våre leiligheter. Videre er vi bekymret for en økning i parkering langs Sørlandsveien og utenfor Frelsesarmeens lokaler. Selv i dag er det problemer med parkering, og vi viser i så henseende til vedlagte brev av 08.09.17. Frelsesarmeen er avhengig av at parkering både for besøkende og varemottak er intakt. Sameiet støtter forslaget om å legge om Thomas von Westens gt som skissert under pkt. 2.7, og med avstengning av Sørlandsveien for gjennomgangstrafikk i samme område. For denne løsningen må det også være løsning for å vende bilen. Alternativt kan Sørlandsveien i dette området være enveiskjørt fra nord. Sameiet mener også at et hotell med 20. etg. ikke passer inn i området. Våre innspill gjelder også dersom et hotell med færre etg. blir vedtatt.</p> <p><i>Kommentar: Parkering og trafikkanalyse er tema i konsekvensutredningen. Det samme er eventuell omlegging av Thomas von Westens gate. Innspillet om endringer i trafikkmønster i Sørlandsveien må vurderes i samarbeid med veiavdelingen i Rana kommune.</i></p>
2021-09-15	Birgit og Morten Granhaug	<p>Dette innspillet gjentar viktige moment fra orienteringsmøtet som ble holdt på Helma hotell 26.august, avsendere representerer ikke noen organisert gruppe i nabolaget, men oppsummerer på vegne av de ca 10 naboene som var tilstede mellom kl 17 og 18:</p> <p>Naboene ønsker ikke høyt hotellbygg i nabolaget, småhusbebyggelsen vil lide under et så stort bygg med tilhørende aktivitet og trafikk. Naboene frykter økt trafikk og enda mer fremmedparkering enn det de plages med i dag. Naboene frykter dårlige sol- og vindforhold. Mange får innsyn og minsket salgsverdi av egen bolig. Naboene synes et betongbygg på 20 etasjer vil ødelegge for Kirkeaksen og fullstendig overskygge kirka og prestegården. Naboene mener det er et hån mot de eldre i Mo bo- og servicesenter å plassere et høyhus kloss inntil deres bolig- og samlingssted. Naboene er lei betongklosser. De mener at det bør arrangeres et folkemøte rundt en så stor inngripen i bybildet.</p> <p><i>Kommentar: Viktige tema i konsekvensutredning og planarbeid gjelder både bygningens høyde, virkning på sol og klima, materialbruk, trafikk og parkering. Utforming av bygning og valg av konstruksjoner og materialer er ikke avklart på nåværende tidspunkt. Det er lagt opp til en medvirkningsprosess der de berørte skal involveres i planarbeidet, både for å få fram kvaliteter og verdier i nabolaget i dag, men også med innspill som blir viktige i utforming av planen. Det kan bli aktuelt med folkemøte senere i prosessen.</i></p> <p><i>På møtet ble det av naboene stilt spørsmål ved figur 32 i planprogrammet, om den illustrerte høyden tilsvarer en bygning i 20 etasjer. Den illustrerte bygningen er knapt 61 m høy målt fra terreng på kote 13,5. Dette tilsvarer 20 etasjer a 3 m nettohøyde. Byggehøyder er ikke avklart og er tema for arkitekturprosjektering og utredninger.</i></p>
2021-09-16	Per Kyrre og Sølvi Hall	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plassering av et signalbygg av den størrelse rett foran et bo/eldresenter og en lav hus regulert bebyggelse på et areal som er alt for lite, skaper ikke et godt bomiljø hverken for eksisterende eller nye beboere.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Trafikalt vil det bli alt for stort press på muligheter til adkomst og parkering i et allerede belastet og trangt område. Gatene i området er trange med den trafikken som er i dag både fra biler og fotgjengere, spesielt på vinterhalvåret.</li> </ul> <p><i>Kommentar: Bomiljø og trafikkavvikling er viktige tema for medvirkningsarbeid, konsekvensutredninger og planprosess.</i></p>
2021-09-17	Eldres borettslag	<p>Borettslaget har fått flere tilbakemeldinger fra beboer og pårørende som er bekymret for flere forhold og problemstillinger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Leiligheter, vil få redusert utsyn, redusert solforhold og mer skygge inn på uteområde og altaner.</li> <li>Flere av dagens beboere har behov for tjenester fra Helse og omsorg, og det er enkelte her som har problemer med å komme seg ut av leiligheten uten bistand. Da er balkong og utsyn fra vinduer med sol en viktig del for livskvalitet for flere.</li> <li>Det bør utredes nærmere hvordan vindforhold vil bli påvirket med plassering av et høyhus.</li> <li>Det bør utredes nærmere på økt trafikk og trafiksikkerhet i området. Da spesielt tilrettelegging for bevegelseshemmede og eldre. Støyreduserende tiltak.</li> <li>Vil en utbygging føre til bortfall av kommunalparkeringsplasser som i dag brukes til korttid parkering for besøkende? Bør det i så tilfelle fremkomme erstatningsparkeringer for behovet til Mo bo og servicesenter.</li> </ul> <p>Eldres borettslag mener et høyhus i hht. til plan ikke vil være forenelig med arkitektur og miljøet rundt og vil påvirke eiendommen til beboerne i omsorgsboligen og brukerne i Mo Aktivitetshus på en negativ måte.</p> <p><i>Kommentar: Bokkvalitet, arkitektur, høyde, sol, skygge, vind, trafikk, parkering og støy er viktige tema i konsekvensutredning og planarbeidet.</i></p>
2021-09-17	Mo aktivitetshus	<p>Våren 2020 fikk vi ferdigstilt balkong i tilknytning til kafeen i bygget, noe vi har ønsket oss lenge. Dette kom i tillegg til uteområde med benker og blomsterbed. Ute har vi muligheten til å avholde arrangement, det kan være konserter, grillfester og lignende. Kafeens gjester kan også spise mat og drikke kaffe ute hvis ønskelig. Dersom det nye bygget kommer opp, vil dette fjerne sollyset på den siden noe som gjør det mindre attraktivt å arrangere noe utendørs. Balkongen og uteplassen er et naturlig møtested på sommerhalvåret for både besøkende av aktivitetshuset og beboerne i bygget. Dette uteområdet er det eneste vi har tilgjengelig, og det vil være synd om det ikke lenger blir brukt. Vår utsikt og lysforholdene inn i aktivitetshuset påvirkes også negativt dersom dette bygget blir satt opp.</p> <p><i>Kommentar: Planens virkning for nabolagets solforhold og utsyn er tema i konsekvensutredningen.</i></p>
2021-09-20	Mo menighetsråd	<p>Mo menighetsråd har som oppgave å vekke og nære det kristne liv i menigheten. Menighetsrådet vil som del av dette jobbe for et fortsatt sentrum der den snart 300 år gamle Mo kirke forblir stående som et synlig bygg for Ranas befolkning, tilgjengelig for hverdag, glede og sorg, og at de</p>

		<p>som bor rundt har en best mulig posisjonen. De forretningsmessige ønskene som Helma hotells eiere har for en enorm tårnbygging midt i bykjernen, står i motstrid til ønsket om kirkens synlighet og et menneskevennlig og åpent bysentrum.</p> <p>Mo i rana by har allerede et «signalbygg» midt i byen, og det er Kirka vår. Hvilken kotehøyde vil taket vil være på?</p> <p>Her kan vi påminne dem om at Kirka ligger på kote 26. Hvordan vil skygge påvirke nærområdet (i hvertfall 4 solstudier bør fremlegges, kvartalsmessig, muligens flere for vår og høst kvartalene). Hvordan vil et slikt bygg påvirke de eoliske kreftene på bakkenivå? Hva med refleksjoner (lys som speiles av bygget)? Hvordan er parkeringsarealet vurdert erstattet? Vil bygget duve? Hvordan skal overflatevann behandles? Et så stort areal (veggene) vil fange opp mye regn og hvor skal dette «drøyes ut» før det når ledningsnettverket?</p> <p><i>Kommentar: Planens virkning på Mo kirke er tema for konsekvensutredningen. Landskapsanalyser, solstudier, vindstudier, trafikkanalyser, materialbruk, geotekniske undersøkelser, fordrøyning av overvann er tema som inngår i konsekvensutredningen.</i></p>
2021-09-20	Vidar Westgaard	<p>Det jeg har sett på av planer der for utbygging er jeg veldig imot. Bygget som planlegges der er ikke tilpasset resten av boligområdet rundt. Jeg er ikke imot slike typer bygg på Mo, men denne plasseringen er ikke veldig gjennomtenkt. Største problemet vi har i dag med Helma er det ikke er nok parkering til hotell gjestene, de må parkere rundt om i boligområdet. Som igjen skaper farlige situasjoner med unger og brøyting som må gjennomføres. I dag er Helma ett veldig blikkfang i byen, lite pent er det også med pornobelysning på toppen. Det nye planlagte bygget vil ta blikket ifra Kirken som ligger i toppen av kirkeaksen. Ikke bra. Håper dere får sette opp bygget en annen plass, hvis du må settes opp i byen burde det settes opp på nedsiden av jernbanen. Der det ikke vil berøre boligområder slik som det planlegges nå. Dette bygget passer veldig dårlig inn i den allerede bygget bebyggelse.</p> <p><i>Kommentar: Avsender mener at en høy bygning ikke passer i det området den er tenkt, og at det bør stå et annet sted, for eksempel på nedsiden av jernbanen. Han mener parkeringssituasjonen i området er et problem allerede i dag. Avsender mener at dagens Helma hotell er lite pent med den belysningen som er på toppen.</i></p>
2021-09-20	Kirketunet barnehage	<p>Vi er selvsagt glad for at det går mot en vekst i Rana, og er kjent med at Rana kommune ønsker er fortetning og forhøyning i sentrumsområdet.</p> <p>Barn og unges oppvekstvilkår, belyses i punkt 3.7 og i punkt 5.4 belyses flere problemstillinger og det spørres til slutt hvor stor virkning planen får for Kirketunet barnehage.</p> <p>Kirketunet barnehage har et forholdvis lite lekeareal, og har derfor behov for å benytte nærområdene som turområde (Appesinhaugen, Svordalen, Havmannen, Nordlandsparken og Talvikparken).</p>

		<p>Og for å komme oss lengre av sted, må vi benytte buss og vi går da ned Kirkegata.</p> <p>Trafikkforholdene vil i høyeste grad påvirke oss, både i forhold til sikkerhet når vi beveger oss i nærområdet vårt og når det gjelder støy og forurensning.</p> <p>Tomten til Nye Helma hotell vil få tomtegrense helt inn til barnas utelekeplass, og vil dermed påvirke barnas lek i en helt annen grad enn i dag når det ligger to bolighus inntil tomtegrensen vår. Det vil bli et helt annet støybilde, og barna vil bli utsatt for forurensning i langt større grad enn i dag.</p> <p>Ved å få et høyhus rett ved siden av utelekplassen, vil oppfatningen av nærområdet endres betydelig.</p> <p>Solforholdene vil ikke ha noen stor betydning for vår daglige drift, men jeg er meget bekymret for vindforholdene som allerede i dag er en stor utfordring.</p> <p>Jeg har lagt ved to bilder som er tatt etter vinterstormen i februar 2019, hvor vinden røsket av taket på lekestuen vår og knakk et gjerde. Lekestuen står på baksiden mot bolighusene, mens gjerdet som ble knekt ligger på andre siden av huset oppenfor Mo Bo og Servicesenter. Dette viser hvor sterke krefter som er i sving i dag, og at vinden presses inn mellom dagens Helma og Mo Bo og servicesenter og kommer på begge sider av bygget vårt.</p> <p>En ting er at vindforholdene en sjelden gang er så sterke at de gjør skade på bygning, men den har enda større betydning i det daglige når barn og voksne skal oppholde seg på utelekeplassen. Den sterke vinden som kommer nedenfra i dag, er til tider så sterk at den tar tak i de minste barna. Den fører også til at mye sand og skit virvles opp og gjør det ubehagelig å puste inn for både barna og de ansatte.</p> <p>Med de planer som foreligger for Nye Helma Hotell, kan jeg ikke se at barna i Kirketunet barnehage er spesielt ivaretatt i planens virkning på nabolaget, trafikkforhold, forurensning og vind, og det er svært beklagelig.</p> <p><i>Kommentar: Planprogrammet redegjør for de tema som skal utredes videre i prosessen. Kirketunet barnehage vil tas aktivt inn i kartlegging av dagens situasjon, og vil være en viktig part i medvirkningsarbeidet videre. Informasjon om dagens utfordringer med vind, forurensning og barnehagens bruk av nærområdet vil være en del av grunnlaget for flere av de utredningene som skal gjennomføres, blant annet vindanalyser og trafikkutredning. Det kan se ut som bildet av lekestua er tatt sør for barnehagebygningen, med Hans Wølnersgate 7 i bakgrunnen.</i></p>
2021-09-15	Anne Cathrine Tvette	<p>Avsender har levert en underskriftsliste med 36 underskrifter fra beboere ved Mo bo- og servicesenter og andre naboer, mot bygging av høyblokk ved Helma hotell.</p> <p><i>Kommentar: Motstand mot høyblokk tas til orientering.</i></p>



<p>2021-09-29</p>	<p>Møte i eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse</p>	<p>Deltakerne på møtet er opptatt av høyden på det planlagte hotellet, plassering på tomta, og hvor stor del av området som blir bebygget. Det er spesielt Mo bo- og servicesenter som vil berøres av skygge og/eller tap av utsikt. Det ble påpekt at solgangen varierer gjennom året, og at det må tas hensyn til dette. Skyggeeffekten på terrassen og cafeen på sørsiden av servicesenteret vil være avhengig av hvor i planområdet høyhuset plasseres. Grunnforhold og vind var også tema som ble spilt inn. Noen møtedeltakere mener at høyhus må plasseres i utkanten av sentrum, og at det er uansvarlig å plassere høyhus i sentrum. Andre er opptatt av at utvikling og fortetting medfører endringer som innbyggerne må forholde seg til. Det påpekes at det er svært viktig at det tas hensyn til de som bor og bruker området i dag, slik at de ikke blir påført unødig ulempe. Rådene forventer at avbøtende tiltak vurderes i planarbeidet, slik at eventuelle ulemper kan reduseres. Det ble spilt inn at man kan se på muligheten for å tilføre/tilby goder til de som blir negativt berørt, for eksempel tilgang til solfylt uteoppholdsareal for allmennheten. Et annet innspill stilte spørsmål om kommunen kan bistå med tiltak for å ivareta de som blir negativt berørt, for eksempel ved å opparbeide nytt uteområde til berørte, eller til og med inngå makebytte for å kunne stokke om på plassering av boliger for eldre og hotell-bygninger. Rådene har forståelse for at stor tilflytting til Rana vil medføre fortetting, men forventer at det blir tatt hensyn til de som allerede bor i området. Notat fra møtet oppsummerer innspillene fra de to rådene, og bes tatt med som formelle innspill til planarbeidet.</p> <p><i>Kommentar: Tema som møtedeltakerne var opptatt av vil utredes i konsekvensutredning og planprosess. Avbøtende tiltak og hensyn til beboere i området vil også være en del av vurderingene i analyser og planarbeid. Det tas til orientering at det er motstand mot å plassere høyhus i dette området. Innspill om å stille arealer tilgjengelig for de som blir berørt tas med videre i planarbeidet.</i></p>
-------------------	---	--