

Høring og offentlig ettersyn - Plan 2188 - Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell - Thomas Von Westens gate 2, 3, og 5

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		25.01.2024

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 sendes følgende planforslag ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn: "Plan 2188 -Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell - Thomas Von Westens gate 2, 3, og 5", med tilhørende plankart, datert 21.11.2023, planbestemmelser og planbeskrivelse, datert 20.11.2023, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Vedlegg i sakslisten

- 1 Plan 2188 - Seksjon for kart og arealplans vurderinger av planforslag datert 20.11.2023
- 2 0 Helma - Revidert planbeskrivelse november 23
- 3 1 Helma - revidert plankart A3 21.11.23
- 4 2 Helma - reviderte bestemmelser november 23

Vedlegg til saken, som ikke ligger i sakslisten, men finnes på hjemmesiden her:

<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/arealplaner/saksdokumenter/plan-2188-detaljregulering-for-nye-helma-hotell/>

- 6 Fastsatt planprogram
- 9 Referat Planforum 16.11.2022
- 10 Premisser for planarbeidet
- 11a Sosiokulturell stedsanalyse
- 11b Landskapsvirkning
- 11c Kulturminner og kulturmiljø
- 11d Lys-skyggeanalyse

- 11e CFD vindanalyse
- 11f Trafikkanalyse
- 11g Trafikkstøy
- 11h Geoteknisk vurdering
- 11i VAO-plan
- 11j ROS-analyse J03
- 11k Bærekraftscreening
- 11l Klimagassvurdering
- 12 Revidert KU-sammenstilling november 23
- 13 Konsept
- 14 Gatesnitt
- 15 Utomhusplaner, parkering og flere snitt
- 16 Perspektivskisser fra modell
- 18 Film Kirkeaksen
- 19 Notat fra befarings med Kirketunet bhg

Dokumenter i våre arkiv, som er tilgjengelige ved behov, er:

- 3 Referat fra oppstartsmøte, datert 26.04.2020
- 7 Innkomne brev (i sin helhet) ved varsel om planoppstart
- 17 Masteroppgave, NTNU, 2016: "Bygging av høyhus i tre som et klimatiltak - en sammenliknende LCA av bæresystemer i tre og betong for bygg med varierende antall etasjer"
- Øvrige dokumenter fra tidligere prosess

Saksopplysninger

Planforslaget er et omfattende tiltak som har stor betydning for utvikling av sentrum av Mo i Rana, byen og hele kommunen. Dette medfører at omfanget av berørte parter i henhold til bestemmelsene i plan og bygningsloven er betydelig. Selv om tiltaket vil få store konsekvenser for både sol og lokalklima (vind) for utearealene til nærmeste naboer, og utredningene viser at kvaliteten vil bli betydelig redusert i de viktigste timene på døgnet for bruken av disse arealene, er det en begrenset konsekvens tatt i betraktning prosjektets omfang. Tiltaket er konsekvensutredet og konklusjonen er at tiltaket totalt har middels negativ konsekvens i hovedsak knyttet til nærmeste naboer og miljø. Høringsprosessen etter plan- og bygningsloven er en viktig del av planleggingsprosessen i forbindelse med arealbruk og bygging i Norge. Denne prosessen gir berørte parter og interesserte en mulighet til å gi innspill, komme med synspunkter og uttrykke eventuelle bekymringer eller forslag til endringer i forbindelse med planforslag og byggesaker. Åpenhet og demokrati, informasjon og kunnskapsdeling, mulighet for innspill og endringer og retten til å uttale seg, er sentrale elementer i dette.

Samlet sett er høringsprosessen en måte å sikre at ulike perspektiver blir hørt og vurdert i planleggings- og byggeprosesser, og den bidrar til å skape mer informerte og legitime beslutninger. Å ikke gjennomføre høring på foreliggende grunnlag basert på middels negative konsekvenser i forbindelse med et såpass omfattende tiltak er ikke formålstjenlig. Terskelen for å ikke sende et godt gjennomarbeidet prosjektet ut på høring må være høy.

Sammendrag

- Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en ny hotellbygning i 20 etasjer tilknytning til eksisterende Helma hotell i Thomas von Westens gate 2.
- Området for nytt hotellanlegg består av 3 tomter: Sørlandsveien 49 og Th v W gate 3 og 5.
- Bygningen skal inneholde: hotellfasiliteter, konferansesenter, forretninger, parkeringskjellere, skybar og 5 leilighets-etasjer.
- Hotell og konferansedelen skal være en utvidelse og supplement til eksisterende Helma hotell. Tiltakshaver har et ønske om å etablere boliger i høyden med utsikt, med mulighet for beboerne til å benytte hotellets infrastruktur.
- Utredningene viser at et høyhus med utforming som foreslått vil ha store negative konsekvenser for nabolag/ nærmiljø, sol/ skygge, lokalklima, kulturminner og landskapsvirkning.
- Forslagstiller har i liten grad innarbeidet forslag til avbøtende tiltak som er foreslått i deres egne rapporter og utredninger, men har valgt å beholde konseptet slik det så ut før virkningene ble utredet.
- Ut fra innspill til planoppstart så framgår det at det er store innvendinger fra naboer og motforestillinger fra enkelte regionale myndigheter til planforslaget.

Parter

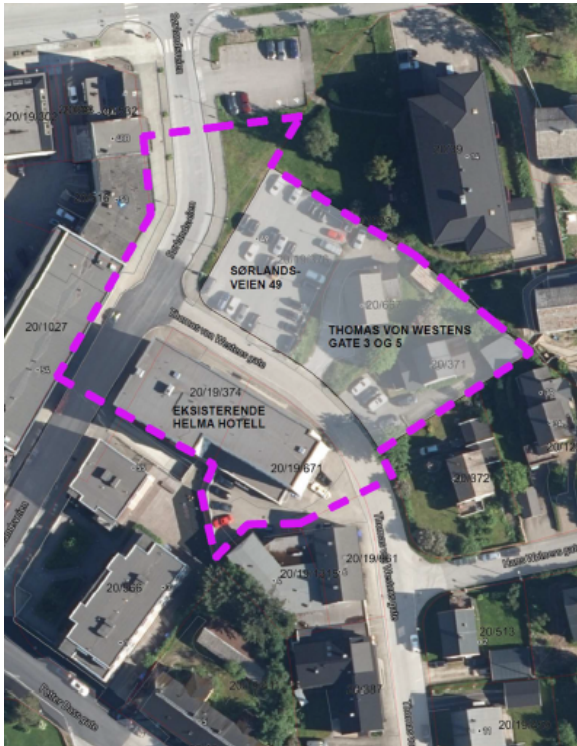
- Tiltakshaver: Nye Helma AS
- Grunneier:

Gårdsnummer / Bruksnr.	Eiere
20/19/376	Opplysningsvesenets fond Fester: Helma Hotelleiendom AS
20/667	Thomas von Westens gate 3 AS
20/371	Helma Hotelleiendom AS
20/19/671	Opplysningsvesenets fond Fester: Helma Hotelleiendom AS
20/19/374	Opplysningsvesenets fond Fester: Helma Hotelleiendom AS
20/19 (vegareal o.l.)	Opplysningsvesenets Fond
20/1003	Linea AS

- Konsulent: Norconsult AS

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger ved sentrum av Mo i Rana og grenser til boligområdet Mobekken, og har et areal på cirka 5,6 dekar. Adkomsten er fra Sørlandsveien og Th v W gate.



1/ Planområdet stiplet på ortofoto.



2 / Kart med planområdets beliggenhet.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Prosjektet utløser krav om konsekvensutredning:

Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

Utredningstemaer

Planprogrammet (fastsatt av MPR - 16.12.2021, sak 78/21) redegjør for hvilke temaer konsekvensutredningen (KU) må omhandle og er listet opp under:

- Kvalitet – Identitet – Trivsel – Stedsutvikling - Bærekraft - Trafikkflyt/ trafiksikkerhet – Teknisk infrastruktur – Risiko/ sårbarhet

For mer utfyllende informasjon om hvordan tema ble utredet, se vedlegg 12 - revidert KU-sammenstilling og planbeskrivelse datert 20.11.2023, samt øvrige vedlegg for utredninger (KU).

Varsel om planoppstart, høring av planprogram og mottatte innspill

Varsel om oppstart med forslag til planprogram ble sendt myndigheter, naboer og berørte 16. 07.2021. Oppstart ble annonsert i Rana Blad 19.07.2021, frist for innspill var 20.09.2021. Det ble invitert til åpen dag på Helma hotell 26.08.2021.

Det kom 7 innspill fra sektormyndigheter, 7 innspill fra naboer, 3 innspill fra berørte virksomheter og underskriftsliste mot prosjektet med 36 underskrifter. Inkludert er en oppsummering fra møte i eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse fra 29.09.2021.

Innspillene var fra:

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Avinor
- Sametinget
- Nordland Fylkeskommune (NFK)
- Statens Vegvesen
- BaneNOR
- Statsforvalteren i Nordland
- Linea
- Ludvik Langnes
- Sameiet Sørlandsveien 56 og Fridtjof Nansens gt 2D
- Birgit og Morten Granhaug
- Per Kyrre og Sølvi Hall
- Eldres Borettslag
- Mo aktivitetshus
- Mo menighetsråd
- Vidar Westgaard
- Kirketunet barnehage
- Anne Cathrine Tvette

På åpen dag møtte flere naboer, og de fleste innspillene ansees som innspill til planarbeidet. Disse omhandler følgende tema:

- Byggehøyder/ plassering – Arkitektur/ materialer – Infrastruktur - Verneverdig bebyggelse – Utnytting – Klima – Grunnforhold/ stabilitet – Sol/ skygge/ vind – Bokvalitet/ nabolag - Kvalitet barnehagens utearealer – Trafikk/ parkering – Luftfartshinder - Miljø/ trivsel - Støy - Avbøtende tiltak - Hensyn brukergrupper – Energibruk/ klimaavtrykk

Fylkeskommunen og Statsforvalteren hadde innspill til innholdet i planprogrammet som gjaldt reviderte, nye veiledere og retningslinjer, metodikk for KU, barn- og unges interesser og kulturminner.

For mer utfyllende informasjon, se vedlegg 8 - oppsummering av innspill.

Møte i regionalt planforum

Utredningene ble presentert i Planforum Nordland 16.11.2022, for å drøfte omfang og detaljeringsgrad med spesielt fokus på klimagassutslipp/ bærekraftscreening.

Følgende myndigheter deltok: Rana kommune, Nordland fylkeskommune, Statens vegvesen, Statsforvalteren, Bane NOR.

For mer utfyllende informasjon, se vedlegg 9 - referat Planforum 16.11.2022.

Virkninger av planforslaget – seksjon for kart og arealplans vurderinger

I de følgende avsnittene under gjør vi rede for de virkningene av planforslaget som vi vurderer som så alvorlige at vi ikke kan anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik det foreligger. Våre planfaglige vurderinger av det øvrige innholdet i planforslaget finner du i vedlegget som heter "Seksjon for kart og arealplans vurderinger av planforslag datert 20.11.2023".

Landskap:

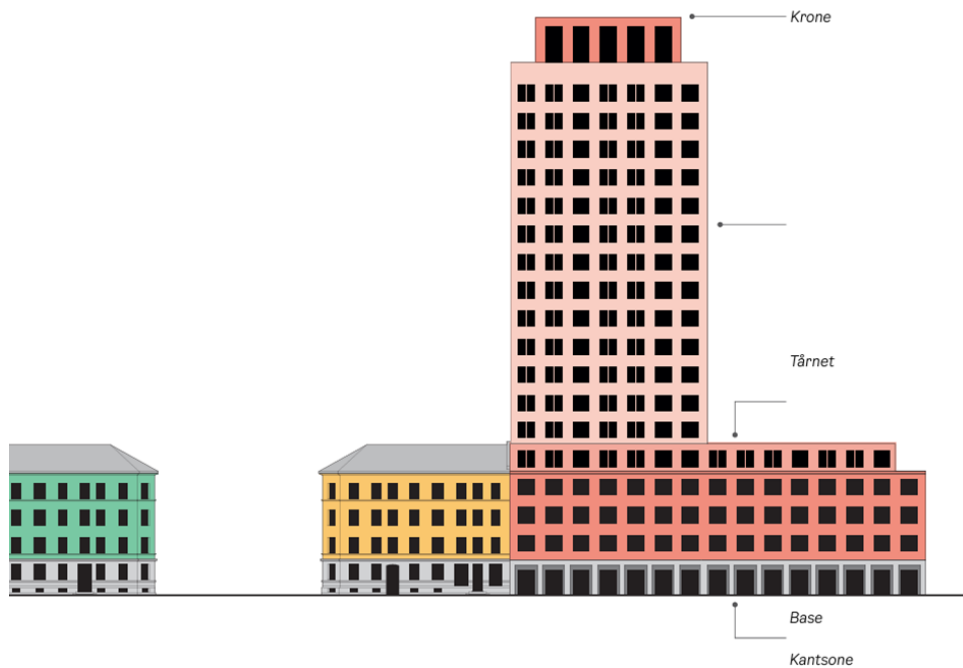
Tiltakshaver velger å ikke følge anbefalinger i egne rapporter fra KU, og holder seg til opprinnelig konsept når det gjelder de visuelle kvalitetene/ utformingen (farge, form, hensyn til omgivelser).



3 / Illustrasjon av utbyggingsprosjektet.

Landskapsanalysen viser at høyhuset står i sterk kontrast til nærområdet. Høyhuset krager ut for de øverste etasjene som er vendt mot vest, og gir en stor kontrast til andre bygninger i området som enten blir smalere eller avsluttes med gesims. Ifølge egen rapport (kap. 7 - skadeforebyggende tiltak), så bør byggets base følge byggelinjer i eksisterende gateløp og ha likt antall etasjer som omkringliggende bygg. En smalere, øvre del av bygget vil oppleves «lettere» og redusere fjernvirkningen av tiltaket. Ved å følge utformingsprinsipper til eksisterende bebyggelse så vil ny bebyggelse forholde seg bedre til bylandskapet. Ingen av disse anbefalingene er innarbeidet i forslaget.

Under vises en prinsipiell tilnærming til hvordan høyhus bør utformes. Høyhuset til Helma følger ikke dette prinsippet, men har en krone som krager ut og vokser istedenfor å reduseres i størrelse. En mer bevisst utforming av en avtrappende base i front langs gateløpet er dessuten et grep som ville kunne redusere den negative effekten på lokalklimaet og bidra til å hente inn linjer/ høyder og andre visuelle forbindelser i omgivende byrom. Dette vil ha særlig positiv effekt på kvaliteten i byens gaterom, der lavere høyder mot tilgrensende byrom kan gi bedre sammenheng med omgivelsene, lysere og mer levende gater og gode utearealer (ref. Strategi for høyhus i Oslo, 27.09.2023):



4 / Illustrasjon fra "Strategi for høyhus i Oslo".

Landskapsanalysen påpeker at mørke og matte fasader underordner seg landskapet på en bedre måte enn lyse fasader, likevel har tiltakshaver valgt å beholde glass og lyse flater, og har valgt å holde seg til konseptet slik den så ut før virkningene ble utredet.

Høyden i prosjektet har ikke tatt godt nok hensyn til bygningsmiljøene rundt og medfører en vesentlig endret bygningstypologi på tomten som ligger i overgangen mellom et etablert boligstrøk og bysentrum. Planforslaget medfører at Mo sentrum vil endre karakter og bygget vil være i stor kontrast til dagens bebyggelse.

Det må gjøres en helhetlig vurdering for plassering av et høyhus, og ved bruk av høyhus som virkemiddel for fortetting så må det også oppnås en reell kvalitet til området og den negative effekten må være redusert til et minimum.

- Virkningen er vurdert til å ha "noe negativ konsekvens" for omgivelsene, og seksjon for kart og arealplan stiller spørsmål ved om denne vurderingen er riktig.
- For mer utfyllende informasjon se øvrige utredninger og rapporter på kommunens hjemmeside, og planbeskrivelse datert 20.11.2023.

Kulturminner:

Forslagstiller viser til fargen på kirken og prestegården som referanse for utformingen av høyhuset. Historisk sett har denne typen bygninger understreket sin spesielle betydning og posisjon i samfunnet ved å skille seg fra omliggende bygg både i farge og arkitektur, så å bruke samme fargen på en ny bygning som ikke har sammenheng med disse verken i funksjon eller historie er motsatt av det kulturminne-fagmiljøene normalt anbefaler. Kirken og prestegården er viktige kulturhistoriske bygg som skal skille seg ut på grunn av sin funksjon i samfunnet. Dermed skal målet for nye bygg være å underordne seg disse og skille seg fra dem.

Ifølge egen rapport (kap. 6 - skadereduserende tiltak) så anbefales det at arkitektonisk utforming og materialitet tar hensyn til den historiske bebyggelsen for å dempe negativ påvirkning på de historiske områdene. Det anbefales videre at hensynssoner med tilhørende bestemmelser videreføres, og at visuell forurensning og lysforurensning må minimeres.

Forslagsstiller har i liten grad innarbeidet forslag til utforming og materialitet som er foreslått i deres egne utredninger og rapporter, men har valgt å beholde konseptet slik det så ut før virkningene ble utredet. Konseptet underordner seg ikke de kulturhistoriske bygningene og deres funksjon i samfunnet.

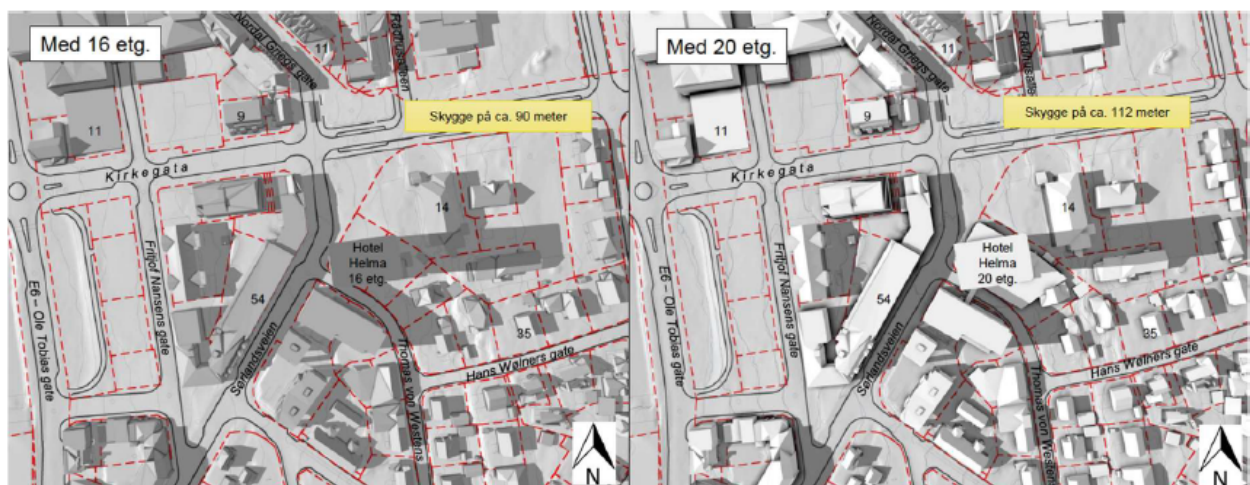


5 / Visualisering sett fra Skolegata.

- Høyhuset er vurdert til å ha “noe negativ konsekvens” for kulturminnene, og seksjon for kart og arealplan stiller spørsmål ved om denne vurderingen er riktig.
- For mer utfyllende informasjon se øvrige utredninger og rapporter på kommunens hjemmeside, og planbeskrivelse datert 20.11.2023.

Sol/ skygge:

Lys/skyggeanalysen er gjort i en digital modell av Mo sentrum. Terrenghøyde ved utbyggingsområdet er på ca. kote 13 og høyden på bygningen er på 72 m over bakken, dvs. modellen viser et bygg med høyde tilsvarende kote + 85. Utbyggingsområdet ligger tett på Kirketunet barnehage og bofellesskapet Mo bo- og servicesenter, samtidig er det flere eneboliger sørøst- og øst om planområdet.



6 / Sol-skyggeforhold 23.juni kl.17 (fra sol-skyggeanalysen): 16 etasjer = 90 m skygge (høyre) og 20 etasjer = 112 m skygge (venstre).

Konsekvensene for Mo bo- og servicesenter, barnehagens uteområder og øvrige naboer vil variere gjennom året. Servicesenterets uteoppholdsarealer vil påvirkes særlig midt på dagen, som er uheldig da beboerne med lav mobilitet er avhengig av gode nærområder. Mo Bo- og servicesenter vil få skygge kl. 13-17 året rundt. Det betyr at analysen dermed viser at solen blir borte fra uteplassen til bosenteret nettopp de timene det er mest aktuelt for beboerne å sitte ute.

Soltilgang på barnehagens uteoppholdsarealer påvirkes først kl. 16, men på kveldstid er lekearealene påvirket av slagskygge fra høyhuset. Omkringliggende bebyggelse vil også rammes av høyhusets skyggevirksomhet.

Forslagsstiller viser et alternativ med 16 etasjer, men det fremgår ikke hvorfor akkurat dette alternativet ble valgt. Planbeskrivelsen vurderer at det «vil gi mindre skygge, men anses ikke å gjøre en vesensforskjell for omgivelsene».

Den 23. mars kl. 17 er slagskyggen av 20 etasjer på 400 meter og vil nå boligbebyggelsen bak Mo kirke.



7 / Sol-skyggeforhold 23.mars kl.17 (fra sol-skyggeanalysen): 20 etasjer = 400 m skygge.

Skal man gå videre med planlegging av høyhus må det utredes om skyggevirksomhetene for noen av uteoppholdsarealene for den øvrige bebyggelsen er så alvorlige at noen av disse ikke lenger oppfyller kravene til uteoppholdsareal i §8-3 i TEK 17. Hvis kravene ikke lenger oppfylles, vil dette få konsekvenser for behandling av fremtidige søknader om nye tiltak på disse eiendommene. Avbøtende tiltak, som tilgjengelige utearealer på tak, kan ikke garantere for å gi en økt kvalitet til nabolaget. Det vil ikke kunne oppveie nok for de negative virkningene som påføres området som helhet.

- Høyhusets utforming og skyggevirksomhet gir derfor en vesentlig forringelse av bosenterets/ barnehagens utearealer, samt villabebyggelsens bruk av hager på ettermiddagen. Dette er vurdert til å ha “stor negativ konsekvens” for omgivelsene, og seksjon for kart og arealplan er enig i denne vurderingen.
- For mer utfyllende informasjon se øvrige utredninger og rapporter på kommunens hjemmeside, og planbeskrivelse datert 20.11.2023.

Vind:

Vindanalysen viser at vindkomfort på utearealene til bosenteret går fra dagens gode komfort der man kan sitte lenge, til komfort egnet for bare kortere tids sitting og i noen områder ikke sittekomfort i det hele tatt. Virkningen for barnehagens uteareal vil også bli store.



8-9 / Utsnitt av vindkomfortkart: 0-alternativet (høyre) og utbyggingsalternativet (venstre) - se mørkegrå farge.



- Høyhusets utforming og virkning på lokalklima (vind) gir en vesentlig forringelse av bosenterets og barnehagens utearealer. Dette har forslagsstiller vurdert til å ha "noe negativ konsekvens" for omgivelsene, og seksjon for kart og arealplan er ikke enig i denne vurderingen, og mener den bør ha blitt satt til "stor negativ konsekvens".
- For mer utfyllende informasjon se øvrige utredninger og rapporter på kommunens hjemmeside, og planbeskrivelse datert 20.11.2023.

Nabolag/ nærmiljø:

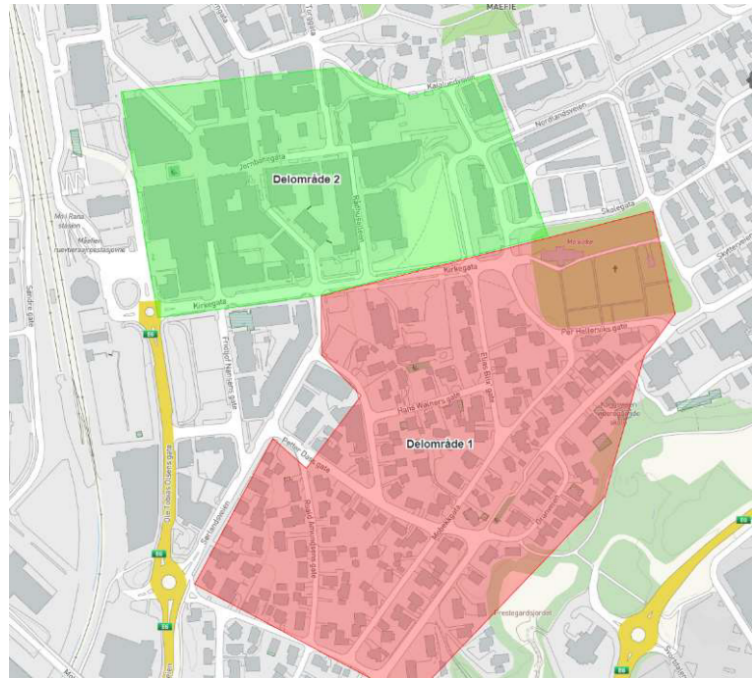
Beboere i nabolaget (Mobekken) identifiserer seg med en grønn og rolig småhusbebyggelse, og en følelse av å ikke være nær- eller i sentrum, men heller å være i et eget område.

Lys/skyggeanalysen viser en stor forringelse av solforholdene for flere aktører/naboer i nærmiljøet. Bo- og servicesenteret mister sola mellom kl. 13-17. Dette er en del av døgnet da sola gjerne nytes og beboerne får lys inn i sine boenheter. Barnehagen mister sola cirka kl. 16 som er etter stengetid, men utearealene brukes utover åpningstid (kveld og helg), og anses som rekreasjonsarealer. En del boliger i Mobekken mister kveldssola, i solstudien ser man at 7-8 hus mister sola kl. 19.

Delområder for nabolag/ nærmiljø som er vurdert:

Delområde 1: Mobekken (lav etterkrigsbebyggelse/ store hager, Mo kirke/ prestegården) = stor verdi.

- Vurdert i sammenstillingen til å bli forringet – med alvorlig miljøskade: et høyhus oppleves å gå på tvers av områdes identitet og historie, og tap av kveldssol, økt trafikk/trafikkstøy, dårligere vindkomfort vil ha stor betydning for enkelte naboer.



10 / delområder nabolag: delområde 1 = grønn, delområde 2 = rød.

Delområde 2: sentrum

(forretningsgårder/ kvartaler) = middels verdi.

- Vurdert i sammenstillingen å bli noe forringet – med noe miljøskade: delområdets identitet anses ikke å bli vesentlig forringet, og solstudien viser at få næringsbygg vil bli direkte berørt sommerstid.
- Høyhusets virkning er vurdert til å ha “samlet stor negativ konsekvens” for omgivelsene, og seksjon for kart og arealplan er enig i denne vurderingen.
- For mer utfyllende informasjon se øvrige utredninger og rapporter på kommunens hjemmeside, og planbeskrivelse datert 20.11.2023.

Samlet vurdering/ konklusjon

Saksbehandlers vurdering er at forslaget ikke bør sendes ut på høring eller legges ut til offentlig ettersyn slik det foreligger. Tiltaket vil få for store konsekvenser for både sol og lokalklima (vind) for utearealene til naboene, og utredningene viser at kvaliteten vil bli betydelig redusert i de viktigste timene på døgnet for bruken av disse arealene. Forslagsstiller har i liten grad innarbeidet forslag til avbøtende tiltak som er foreslått i deres egne rapporter og utredninger, men har valgt å beholde konseptet slik det så ut før virkningene ble utredet. De velger å ikke følge foreslåtte tiltak som kunne ha redusert høydevirkning, og landskapsvirkning, og ivaretatt hensyn til kulturhistoriske bygninger på en bedre måte.

De planfaglige vurderingene av det øvrige innholdet i planforslaget finnes i vedlegget som heter “Seksjon for kart og arealplans vurderinger av planforslag datert 20.11.2023”.

Ved gjennomgang av materialet i møte den 04.09.23 informerte seksjon for kart og arealplan om at vi ikke vil anbefale at planforslaget blir sendt ut på høring og offentlig ettersyn.

Forslag innstilling til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 sendes følgende planforslag **ikke** ut på høring eller legges ut til offentlig ettersyn: "*Plan 2188 -Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell - Thomas Von Westens gate 2, 3, og 5*", med tilhørende plankart, datert 21.11.2023, planbestemmelser og planbeskrivelse, datert 20.11.2023, jf. plan- og bygningsloven § 12-10. Kvaliteten på naboenes uteareal blir for sterkt redusert.

Dato 11.01.2024