

Fra: Bjørn Bernersen[bjorn.bernersen@gmail.com]
Sendt: 01.02.2024 23:36:06
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Høring vedr. Byggesak hotell Helma

Mo i Rana har hittil ikke noe hus i sentrum med over 5-6 etasjer. Et bygg med 20 etasjer vil skille seg sterkt ut, men vil etter mitt syn ikke tilføre bysentrum noe positivt med å skille seg ut. Det vil stjele utsikt og oppmerksomhet fra omliggende bygg, deriblant Mo kirke. At bygget i glass og betong kan bli en estetisk blemme er svært sannsynlig. Vi ser allerede slike fasader i byen som er lite oppløftende å se på. Med byggekostnadene i dag har jeg lite tro på at man vil bruke de dyreste og peneste materialene. Bygget vil med sin høyde endre vindforholdene i omgivelsene. Er dette tatt med i vurderingene? Dessuten min personlige mening: bygger er slik det er avbildet i avisoppslag stygt og vil skjemme byen!

Bjørn Bernersen

MVH
bjorn.bernersen@gmail.com

Rana kommune

Cirkelgården borettslag
Sørlandsveien 54
8624 Mo i Rana

25.02.2024

INNSPILL TIL PLANFORLSAG 2188- DETALJREGULERING FOR UTVIDLSE HELMA HOTELL

Cirkelgården borettslag, ved styret, har hatt gjennomgang av planforslaget og ønsker å komme med innspill til denne. Cirkelgården borettslag ligger i Sørlandsveien 54, vis a vis Clarion Collection hotell Helma

Styret representerer beboere i 20 leiligheter, der vi har ei aldersspredning fra 20-95 år. Borettslaget har et godt bomiljø generelt og et godt bomiljø i forhold til dagens trafikkstøy som vurderes som akseptabelt og ikke sjenerende. Videre har vi morgensol sommerstid på svalgangen mot Sørlandsveien, vis a vis Clarion Collection Helma.

Styret ønsker innledningsvis å presisere at vi er for by -og stedsutvikling. Byutviklingen, med ulike utbygginger og planforslag, bør imidlertid ha et sterkt søkelys på å opprettholde, og å sikre, gode bomiljøer i sentrumsnære områder.

Det er et grunnleggende forhold for oss at utviklingen ikke forringer det eksisterende (bo)miljø, uteareal og arkitektur når det nå legges opp til en utbygging som avviker markant i forhold til dagens kommunedelplan der en har en byggehøyde på rundt 4 etasjer.

Ulempene ved dette planforslaget må veies opp mot fordelene ved bygging av et signalbygg på 20 etasjer, - her en minste høyde på 72 meter over bakken.

Samlet sett, mener styret at ulempene og forringelsen av bo og bymiljøet ved dette planforslaget er vesentlig større enn fordelene. Derfor mener vi at det ikke bør gis dispensasjon fra gjeldene kommunedelplan for å bygge nye Helma på 20 etasjer..

Styrete i Cirkelgården borettslag har følgende innspill:

1. Sol/skyggeforhold

Det vil være en vesentlig forringelse av bo- og bymiljøet ved redusert solforhold over et område med radius opp mot 200 meter. En utbygging vil gi økt skyggeforhold til bebyggelsen i Sørlandsveien, Kirkegata, Thomas Von Westens gate, Elias Blix gate og Mobekkgata (se sol/skyggeanalysen midtsommers til ulike tider av dagen)

For oss i borettslaget, Sørlandsveien 54, vil vi miste morgensolen fra svalgangen, noe som vurderes å være en forringelse av bomiljøet vårt sommerstid.

2. Trafikkstøy

Det vil være en vesentlig forringelse av bomiljøet i Sørlandsveien og i Thomas Von Westens gate som vil oppleve å få en markant økning i trafikkstøyen, i analysen markert med orange og rødt nivå. Det er her nevnt at soverommene ikke bør være mot signalbygget.

For oss i borettslaget, Sørlandsveien 54, er soverommene (hovedandelen) vendt mot Sørlandsveien slik en markant økning av trafikkstøy vil derfor bidra til en ekstrem forringelse av bokvaliteten.

3. Kirkeaksen

Den foreslåtte høyde med 20 etasjer vil totalt bryte med dagens byggehøyde. Aksen jernbanestasjonen til kirken, Kirkegata, er Mo i Ranas sentrum sin hovedgate med preg av åpenhet, der den lave bebyggelsen gir rom for mye "luft" og gode lysforhold. Et signalbygg på minst 72 meter, som det her legges opp til, vil virke forstyrrende og forringe miljøet både i forhold til lysforhold, åpenhet og eksisterende arkitektur med lavhus-bebyggelse.

Høyden på bygget avviker såpass i forhold til arealpolitiske mål for Nordland, der det klart kommer frem at by- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet. Videre, at det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved utforming av fysiske tiltak. Det vises til By- og tettstedsutvikling i Fylkesplan for Nordland "Arealpolitikk i Nordland", samt Bolig politisk plan for Rana som gir føringer om at bl. annet høyde og bomiljø skal ivaretas særskilt.

Mo i Rana 25.02.2024

Med vennlig hilsen
Cirkelgården borettslag v/styret

Ellinor Zahl- styreleder
Arnbjørn Olsen
Trond Grønvold

Fra: Emma Dahlgren[e.i.dahlgren@hotmail.com]
Sendt: 01.02.2024 16:50:44
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Ønske om å stoppe bygg

Saksnummer: 2022/9619

Saken gjelder ovanstående saksnummer.
Jeg mener på det sterkeste at dette planforslaget skal stoppes.

Arkitekturen er langt ifra vakker og jeg med mange flere av norges
inbyggere ønsker mer klassisk og vakker arkitektur.

Jeg støtter helt og fullt arkitekturopprørets meninger om dette bygg. Jeg
ønsker at det tas hensyn til flertalet av befolkningens ønsker når det
kommer til arkitektur- nemlig å bygge klassisk.

Stoppe dette nå!

Mvh
Emma Dahlgren

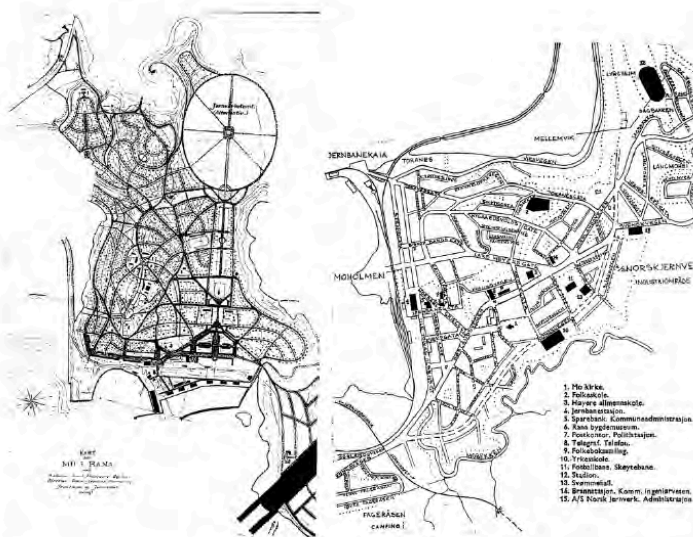
Skickat från min iPhone

Forslagsstiller ønsker med dette forslaget å legge til rette for en bygning på 20 etasjer, heretter kalt **høyhuset**, midt i sentrum av Mo i Rana. **Høyhuset** er tiltenkt ulike formål; et konferanseanlegg, handel, hotell, boliger, bar og en offentlig tilgjengelig takhage. **Dette er en uttalelse som stiller seg mot denne detaljreguleringen.**

Byplanen - intensjoner og høyhuset

Konsekvensutredning for Nye Helma Hotell
Fagtema kulturminne
Oppdragsnr.: 5190306 Dokumentnr.: Version: J01

Norconsult



Figur 12: Fv: Sverre Pedersens byplan fra 1923. Alternative jernverkstometer ble påtegnet i 1946. Th: Preben Krag's byplan fra 1946⁵.

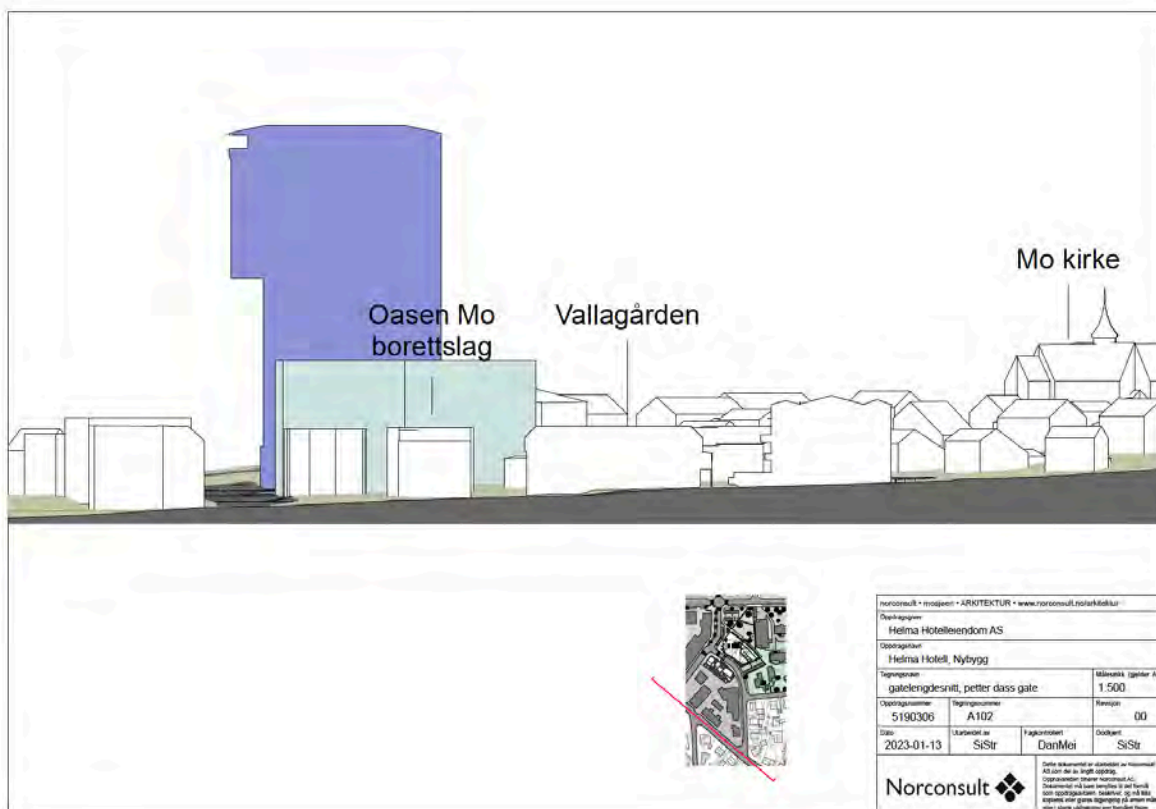
Kommunen har en lang historie som Nordlands største industrikommune, og har industrihistorie som går tilbake til 1799. Skjerpning av malmer i Rana startet allerede i 1630-årene. Rana Gruber ble etablert i 1937, og utnytter Dunderlandsdalens jernmalmfelter. Bygging av Jernverket ble vedtatt i Stortinget i 1946, og driften startet i 1955. Koksverket ble bygget i begynnelsen av 1960-årene. Rana Gruber leverte malm til jernverket fram til avviklingen av jernverket i 1988. Byen hadde en betydelig befolkningsvekst i etterkrigstiden som følge av statlig kraftutbygging og industrietableringer⁶. Etter nedleggning av Jernverket ble det gjennomført en omstrukturering til Mo Industripark med mange statlige arbeidsplasser.

⁵ Øyvind Thomassen «Mo i Rana - førestellingar om mønsterbyen ca 1900-1950», 1996

⁶ www.ranakommune.no

Høyhuset på 20 etasjer plasserer seg midt i en 100 år gammel byplan. Denne byplanen ble i sin tid tegnet av Sverre Pedersen ved datidens NTH, dagens NTNU. Pedersen er kjent for å stå bak mange byplaner i Norge, både i mellom- og etterkrigstiden. Felles for disse er at de ofte knytter seg til landskapet de ligger i og knytter seg til sentrale elementer i naturen rundt gjennom siktlinjer i gatenettet. Dette finner vi i f.eks. Namsos, Narvik, Bodø, Molde, Mosjøen og på Mo. Interessant i denne sammenheng er at flere av disse kombinerer en streng, bymessig bebyggelsesstruktur i sentrum og en friere hagebysstruktur rundt. Planene kombinerer slik ulike retninger av byutvikling som var rådende i sin samtid. Denne kombinasjonen er også gjeldende i Sverre Pedersens plan for Mo i Rana fra 1923. Byplanen viser et hierarki der gatenettet, byen, underlegger seg landskapet det ligger i.

Planen som helhet kan ikke sees på som realisert, f.eks. ble den store byparken i øst til industripark. Ellers kan man tydelig se at de sentrumsnære planene er realisert. I sentrum finnes en stringent og rett gatestruktur, omgitt av en hagebylignende bebyggelse med slyngende gater. Kirkeaksen ligger i planen og de sterke diagonale aksene kan finnes i Sørlandsveien og Nordahl Griegs gate. Kirkeaksen, dagens Kirkegata, er den sentrale aksen i planen. Uten å ha religiøs tilknytning til kirken som ligger på "toppen" av byen, kan man respektere det tidligere byplangrepet. Kirkegata må sees på som en forbindelse mellom kirken, hele fjordens vannspeil og Slettafjellet som i denne retningen definerer landskapsrommet byen ligger i. Således må man forstå at **høyhuset** ikke bare skal være en del av byen, men også en del av landsskapsrommet det er planlagt i.



Utklipp fra "2188_14 gatesnitt"

Bebyggelsesstrukturen er ikke særlig detaljert tegnet i Sverre Pedersens byplan, men antydes som relativt lave karréer mot gatene i sentrum. Gatenettet kan sees på som et grunnlag og bebyggelsesstrukturen underbygger dette grunnlaget. I sentrum lager karéene kontinuerlige fasader langs gatene, og definerer derfor gaterommet. Hvis man da ser på planens intensjon og hvordan byen ser ut i dag, vil man se at sentrumsbebyggelsen mellom kirken og fjorden i stor grad har relativt lik høyde. Med relativt lik høyde i fallende terreng er bebyggelsen med på å underbygge landskapet byen ligger i. At **høyhuset** med sin høyde kontrasterer sine nabobygg og samspillet mellom landskap og byform er helt opplagt. I tillegg vil det ha en voldsom fjernvirkning fra kulturminner som Mo kirke, prestegården og Vallagården. Dette synes meget godt i gatesnittene til offentlig ettersyn, f.eks. i snittet over. Der ser man tydelig hvordan dagens bebyggelse har relativt lik høyde og følger terrengfallet mot fjorden, mens **høyhuset** ruver malplassert over.

Utomhusplanen



Utklipp fra "2188_15 utomhusplaner, parkering og flere snitt"

Hvis man ser på utomhusplanen til **høyhuset** og sammenligner med dagens situasjon, tilfører dette forslaget lite i form av byrom. Det antydes et slags torg klemt mellom busslomme og planlagt hovedinngang. I øst, mot Kirketunet barnehage og Mo bo- og servicesenter, anlegges det på bakkeplan parkeringsplass og innkjøring til parkeringskjeller. Innkjøring til parkeringskjeller trekkes langt inn i planen. Dette medfører at uteområdene til naboene i mye større grad trafikkeres enn om innkjøring til parkeringskjeller var løst med direkte henvendelse mot Thomas Von Westens gate. Mot nord er det tegnet et grønt område bort til Kirkegata. Deler av dette er jo ikke med i planområdet, men uten planavgrensning i

utomhusplan er det lett å lese dette grøntområdet som en del av foreslått prosjekt, noe det ikke er.

På **høyhuset** planlegger en takhage med lekeplass. Dette arealet er ment til beboere innenfor planområdet, hotellets gjester og allmennheten. At dette er tenkt som et offentlig uterom, er det flere aspekter som taler mot. Det ene er at dette er ment som uteopphold for beboere og at nivåforskjellen vil begge ha en betydelig privatiserende effekt. Uteområdet er ikke en del av bygulvet, noe snittene helt klart illustrerer. Det andre er at adkomst er avhengig av trapp. Dette gjør at deler av befolkningen vil være fysisk avskåret fra dette uterommet. Folk med barnevogner, i rullestol, mange eldre og folk med som er avhengig av støtte, er alle eksempler på de som vil ha vanskeligheter med å komme seg opp trappen til denne takhagen. I så måte legger prosjektet beslag på en del av vårt felles bygulv, uten å gi tilgang på det **høyhuset** forsøker å gi tilbake.

Skygge og vind

Sol-skyggeforhold 23. mars kl. 17.00



Tidspunkt hvor mange bruker egen hage. Nye Helma hotell slår skygge mot øst, og rammer kirkegården og arealer tilhørende i Skolegata. P. Hellierviks gate 9 rammes, det samme gjelder boliger rett øst om kirkegården. Arealene er imidlertid også i dag rammet av skygger på dette tidspunktet, grunnet eksisterende nabobebyggelse.

2023-09-12

11

Norconsult

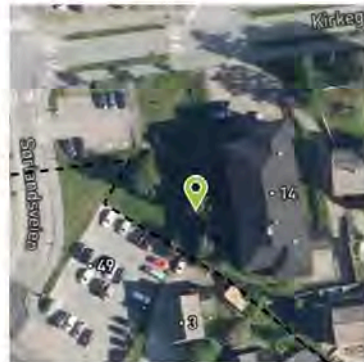
Utklipp fra "Detaljregulering for nye Hema hotell - Lys- og skyggeanalyse"

Skyggeforholdene omkring er kommentert i flere høringssvar fra andre. Likevel er det verdt å nevne her også. Slagskyggen vil skyggelegge hus, hager, uteplasser, by- og gaterom på opptil flere hundre meter unna **høyhuset**. I denne landsdelen er solen mye verdt, spesielt i årstidene der solen er lav og slagskyggen lengst. Slik vil **høyhuset** påvirke folk direkte, til og med folk som ikke kan se bygget. Sol- og skyggestudien som ligger tilgjengelig fyller nok minstekrav fra kommunen, men gir kun øyeblikksbilder av **høyhusets** slagskygge. Det hadde vært mer interessant å sett det totale arealet av byen **høyhuset** skyggelegger i løpet av dagene vist i studien. Dette hadde illustrert alle berørte eiendommer - et antall langt høyere enn det som kommer fram fra forslagsstiller. Forslagsstiller sier selv i punkt 5.4 i

planbeskrivelse - høring (datert 20.11.2023) at Mo bo- og servicesenter vil være skyggelagt mellom kl.13 og 17 året rundt. I utklippet under er det markert to punkt. Det ene er en kommentar fra forslagsstiller om at Mo bo- og servicesenter kaster skygge på eget uteoppholdsareal. Hva som menes med denne kommentaren er usikkert, men noe som er helt sikkert er at nettopp dette arealet er godt solbelyst ved andre klokkeslett enn når satelittfotoet det refereres til er tatt. Det andre er at forslagsstiller er helt klar over at lys er viktig, som skrevet i det andre punktet. Likevel er det altså snakk om å i praksis fjerne solen for en del av våre eldre hele året. **Høyhuset** har altså enorme konsekvenser for både de som er nærmest og de som bor og oppholder seg flere hundre meter unna.

Dagens situasjon

- ▶ Området er forholdsvis åpnet og har bebyggelse av både lav og noe høyere karakter samt en del trær.
- ▶ De høyeste byggene i området er Helma Hotell med sine 6 etasjer, dermest Mo bo- og servicesenter på 4 etasjer, som i dag kaster skygge på eget uteoppholdsareal som vist i kartutsnittet over. Grøntområder og barnehagen har ellers gode solforhold.
- ▶ Sol og tilgangen på lys på uteområder og inn i bebyggelsen er av stor lokal verdi. Tilgangen til direkte sollys er viktig i Nord-Norge hvor sola er nede store deler av året.
- ▶ Lys er viktig for psykisk og fysisk helse, og har derfor betydning for livskvalitet.



Uteareal tilhørende Mo bo- og servicesenter vist med grønn markør. Kilde Polarsirkelportalen

CFD vindanalyse
Helma hotell, nybygg, Mo i Rana
Oppdragsnr.: 5190306 Dokumentnr.: VIND01 Versjon: J03

Norconsult



Figur 3-5: Vindkomfort i kroppshøyde på bakkeplan i scenarioet med høyhuset. Høyhuset er markert i mørkere gråfarge enn eksisterende bygg. Nordlig retning er oppover på figuren.



Figur 3-6: Vindkomfort i kroppshøyde på bakkeplan i scenarioet uten høyhuset. Bygget med størrelse i henhold til gjeldende reguleringsplan er markert i mørkere gråfarge enn eksisterende bygg. Nordlig retning er oppover på figuren.

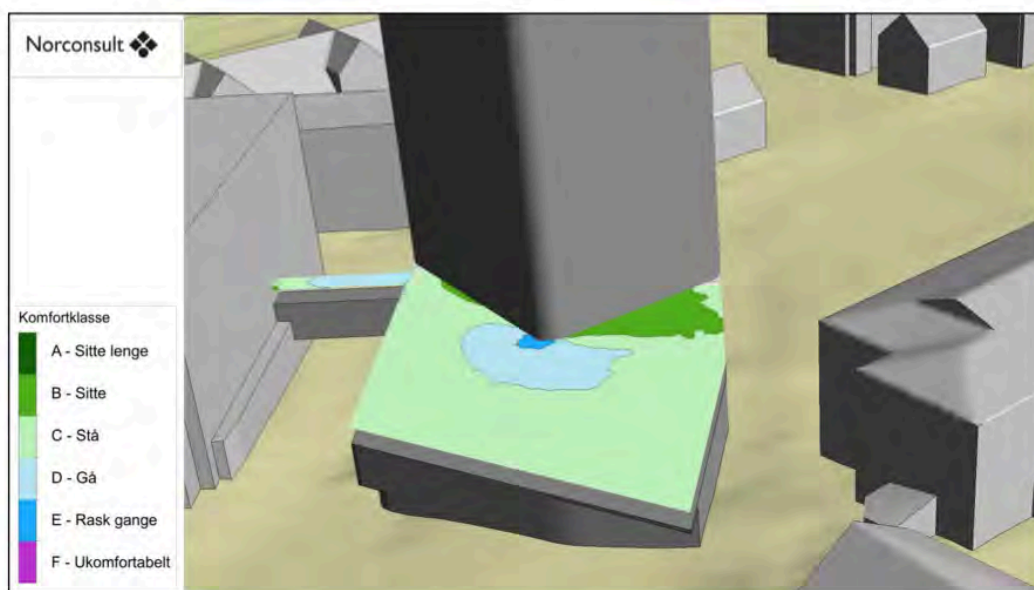
x:\nor\oppdrag\mo i rana\51903\5190306\5 arbeidsdokumenter\51 felles\kontroll\cfid\kontrollmappe rapport med og uten nybygg\5190306 - vind01 - j03 - cfd vindanalyse helma hotell mo i rana med 0-alternativ.docx

2023-07-04 | Side 19 av 46

Utklipp fra "CFD vindanalyse"

Vindforholdene i rapporten forholder seg primært til planområdet, og drøfter i liten grad virkningen av vinden for naboene, samt folk som ferdes og oppholder seg rundt

planavgrensningen. Det er to punkt som er verdt å ta opp her. Utsnittet over viser at komfortklassen for området nord for **høyhuset** og mot Mo bo- og servicesenter senkes. I dette området fjernes komfortklasse A helt og et stort felt av komfortklasse C innføres. Områdebeskrivelsen til komfortklasse C er Akseptabel komfort for stående – steder der man er i ro, men befinner seg relativt kort tid. Inngangspartier, holdeplasser, altså ikke regnet som et sted for lengre opphold. Et annet interessant punkt er virkningen på den planlagte takhagen, arealet som har vært diskutert under avsnitt om utomhusplan.. Det ene feltet av noe størrelse med komfortklasse B er foran fasaden der inngangsdørene til bygget er tegnet, altså et areal for kommunikasjonsvei (utsnittet under må sees i sammenheng med utomhusplan). Dette er interessant å ta med for at forslagsstiller har tenkt på dette som et uteoppholdsareal for allmennheten, og er i følge vindkomfortkartet under ikke et sted for noe lengre opphold.



Figur 3-8: Vindkomfort tak østlig side. Vindkomfortkartet gjelder i kroppshøyde over takplan.

x:\nor\oppdrag\mo i rana\519\03\5190306\5 arbeidsdokumenter\51 felles\kontroll\cfd\kontrollmappe rapport med og uten nybygg\5190306 - vind01 - j03 - cfd vindanalyse helma hotell mo i rana med 0-alternativ.docx

2023-07-04 | Side 20 av 46

Utklipp fra "CFD vindanalyse"

Arkitektonisk uttrykk

Detaljregulering for Helma Hotell, Mo i Rana
PlanID 2188
Oppdragsnr.: 5190306 Dokumentnr.: 01 Versjon: E04

Norconsult 

Arkitekten begrunner sitt grep slik:

Tradisjonelt markerer et høyhus med nøytral form og uten retning, en eksakt og viktig plass i en by, for eksempel punktet der to hovedgater møtes, toppen av et høydedrag eller et historisk betydningsfullt sted.

En slik bakenforliggende årsak eksisterer ikke for nye Helma - plassen har ikke en slik identitet, og dette understrekes ved at formen beveger seg bort fra en typisk historisk karakter. I stedet er det valgt å understreke og synliggjøre den nærliggende kirkeaksen, gjennom å gi tårnet en retning i tråd med gateløpet.

Tårnets hovedfasade henvender seg dermed til fjorden, som historisk sett har vært den viktigste bygningsfasaden langs kysten. På gateplan er hovedinngangen rett under tårnets utkraging - for å understreke fasadens status. Høyhusets form er tatt ned i gateplanet, med krav om bruk av naturstein på fortauet i høyhusets utstrekning.

Nye Helma tar mål av seg å markere vekst og optimisme i Rana, ta byen inn en ny tid, og forhåpentligvis bidra til en ny lokal identitet på samme måte som industrireisningen etter krigen gjorde.

Fargesetting Fasadeuttrykket på nye Helma har hentet inspirasjon fra arktiske elementer som snø og is, fortolket i materialer og skaper slik en lokal forankring. De lyse og transparente fasadene er valgt for å gi bygningen et lett uttrykk, i harmoni med kulturhistoriske bygninger i nærmiljøet.



Figur 36 Illustrasjon av fasadeuttrykk, Norconsult AS



Figur 37 Inspirasjonsbilder for farge og uttrykk, Norconsult AS

Høyhusets foreslåtte uttrykk er helt stedløst. Volumet er diskutert i avsnittet over, og er med kombinasjonen av plassering i byen og med sin høyde helt frarevet sin situasjon. Materialet til offentlig ettersyn viser lite konkret på hva denne fasaden er, foruten at den skal være lys og ha store glassfelt. Inspirasjonen til dette valget synes å være snø og is. Å bruke dette som inspirasjon kan diskuteres, men ved å primært bruke dette som argumentasjon for fasadens farge- og materialvalg ignoreres de eksisterende fargene og materialene som finnes i nærheten. De byggene det henvises til av forslagsstiller, Mo kirke og prestegården, har begge hvitmalt stående trekledning. Resterende kulturhistorisk nærmiljø, Vallagården, har som kjent gul liggende kledning. Ellers i området er det mye variasjon i farge og fasademateriale, slik som det er ellers i byen. Dette sees imidlertid helt bort fra, men kunne vært til inspirasjon for å gi fasaden mer farge, liv, dybde, taktilitet, og lys/skyggevirkning.

Forslaget har hvite tette felter og store glassfelter. Når det er dagslys vil glassfeltene fremstå som svarte og reflekterende. "De lyse og transparente fasadene" kommer til å framstå som en mosaikk av fullstendig kontrasterende gråtoner - svart og hvitt. Hva fasadematerialet er tenkt som sies ingenting om. At det ikke sies noe om materialet gjør det vanskelig å se for seg hvordan bygget eldes. Mo kirke og prestegården holder fasadene hvite gjennom jevnlig vedlikehold. Naturstein kan være et alternativ og det kan fasadeplater også være, men det blir jo bare spekulasjon. At **høyhusets** fasade får malt trekledning antar jeg er usannsynlig (f.eks. på grunn av vedlikeholdsbehov som byggeier neppe vil påta seg). Alternativet er å ha en fasade som holder seg hvit i kort tid, for deretter å være skitten. Støv, skitt fra nedbør og korrosjon av bygningselementer er alle bidragsyttere til at rennende vann på fasaden kommer til å lage godt synlige spor. **Høyhuset** kommer aldri til å være lyst og transparent slik det er forespeilet, det kommer til å være en mosaikk av svart og hvitt. Og etter kort tid, svart og grått.

En utvidet plan og dens muligheter

Dette høringsvaret kan på ingen måte leses som en begrensning av byens utvikling. Det er derfor på sin plass å skrive noe konstruktivt. Undertegnede mener, ut fra et faglig ståsted, at planens avgrensning er for liten. Jeg mener at planen burde ta med seg hele krysset mellom Kirkegata og Sørlandsveien/Nordahl Griegs gate, da med de to parkeringsplassene som ligger på hver sin side av Kirkegata. I et tenkt scenario her kunne man ha fordelt romprogrammet i **høyhuset** utover på parkeringsplassene ved Kirkegata og videreført fasadelivet som finnes vest for krysset mellom Kirkegata og Sørlandsveien/Nordahl Griegs gate. *Her kunne man altså slått to fluer i en smekk.* Det ene flua er å få ned høyden på **høyhuset**. Den andre flua hadde vært å lagd en mer bymessig bebyggelsesstruktur mot Kirkegata og nevnte kryss og et innbydende parkrom mot Mo bo- og servicesenter for byens innbyggere. Dette kunne hotellets eier vært tjent med, ved å koble seg på byen i større grad, og det kunne byen vært tjent med ved å få en bebyggelsesstruktur som bygger opp under landskapet, byplanens intensjoner, bystrukturen, samt byens innbyggere og besøkende.

Konklusjon

Med **høyhuset** går Hotel Helma glipp av å gjøre en forskjell for byutviklingen på Mo. Gjennom sin form plasserer **Høyhuset** seg selv på et ikke-sted, ved å ikke på noen måte tilpasse seg den eksisterende byen. Det hever seg over landskapet det står i, bygger ikke opp under byplanen byen er bygget etter, det henter ingen inspirasjon av gode farger og materialiteter fra nabobyggene og ignorerer nær historisk bebyggelse. *Problemet er at det ikke er et ikke-sted, men en levende by med rik historie og en lang framtid som et fint sted å være. Men skal det holde seg som et fint sted å være, må vi alle ta en del av ansvaret.*

Fra: Frank-Robert Gullfjell[frankrobertgullfjell@gmail.com]
Sendt: 01.02.2024 22:29:41
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Saksnummer 2022/9619

Vi vil med dette be om at Rana kommune stanser prosjektet med monsterbygget midt i Mo sentrum.

Dette er en særdeles dårlig ide. Det ødelegger kirkeaksen, det skygger for eldresenter og alle boliger i Mobekken, Kirketunet barnehage får et voldsom høyhus kloss inn til lekeområdet, det er risikable grunnforhold, og vil sannsynlig medføre parkerings og trafikkaos.

Om en ønsker byutvikling/næringsutvikling, må en også vurdere estetikk og tenke langsiktig. En bør ikke gå på tvers av befolkningen som får eiendommer, uteområder og livskvalitet forringet.

Har sett innsigelser fra Eldrerådet, Kirketunet barnehage, Mo menighetsråd, eldres borettslag, Sameiet Sørlandsveien 56, Vidar Westgård, Birgit og Morten Granberg, Ludvig Langnes og Statsforvalteren.

Det er ikke hensiktsmessig å lage nye skriv med de samme argumentene. Vi stiller oss bak de reaksjoner og innsigelser som disse instansene/personene har levert. Prosjektet er rett og slett helt feil plassert. Ønsker en et signalbygg må det vurderes ved sjøkanten, og ikke midt i byen med svært ødeleggende konsekvenser for byggets naboer.

Med Hilsen
Karianne og Frank-Robert Gullfjell

Fra: Fredrik Edvardsen[frededvardsen@gmail.com]
Sendt: 01.02.2024 17:34:47
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Ang sak 2022/9619

Angående bygg som planlegges i Rana. Forslaget fra Norconsult er grusomt og allerede utdatert. Befolkningen kommer til å hate det. Et sånt signalbygg er kun tegnet for å tilfredsstille arkitekters behov for å markere seg for andre arkitekter. Undersøkelser viser at folk (75%) foretrekker tradisjonell klassisk arkitektur. Dette bygget ville blitt en soleklar kandidat til årets styggeste bygg...

Mvh Fredrik Edvardsen

Høringssvar til Plan 2188 / Henry R Haug

Som beboer i Mo sentrum ønsker jeg å kommentere Plan 2188, kommunens sak om giganthotellet i Mo sentrum.

Høgblokkene i Svalbardgata

For å få et perspektiv begynner jeg her. Politikere, ta dere en tur til Gruben. Se hvordan to bygg på 12 etasjer virker på omgivelsene. Tenk samtidig på at giganthotellet skal realiseres i et tett småby-sentrum med mange, mange berørte. Høgblokkene på Gruben har i det minste luft mellom seg og annen bebyggelse. Likevel kan byggene virke dominante i terrenget, også i dag.

Og det påminnes! Plan 2188 gjelder et bygg som rager 8 - åtte - etasjer høyere. (Et bygg like høgt som ei Gruben-høgblokk, Helma hotell og ytterligere 2 etasjer plassert på hverandre.)

Politikere – dere må da være betenkte?

Høgblokkene på Gruben utløste i si tid strid på ulike nivå. Politikere og administrasjon vakla i synspunktene sine. Som sentrumsbeboer er jeg derfor svært bekymra for *beslutningsprosessen*. Mo sentrum har ikke bare utvikla seg positivt de siste tiåra. Allikevel: Småbykvaliteten er i overveiende grad blitt beholdt takket være en relativ harmoni i bygningsmassen. Intet enkeltbygg skaper direkte *ødeleggende* disharmoni i sentrumskonturen. Det vil giganthotellet gjøre.

Aktører

Politikere bør *ikke* la seg fengsle og forføre av profesjonelle aktører som med skolert overbevisningskraft presenterer byggeplanene sine. Aktører med ensidige interesser.

Utbyggere og arkitekter skjønner ofte tegningene sine med dekorative trær, harmonisk lokaliserte sitteplasser med benker og lekeplasser i luftige omgivelser. Ikke alle er like lettlyrt: Fasiten vil ofte bli noe helt annet.

(Sentrumsgården: Enkelte i kommunen ble i si tid så begeistra av bygget at det ble kalt “framtidens byggeskikk”. Intet mindre, altså!)

Folks engasjement? Høghus er vanlig i storbyer, men selv der er det ofte intense debatter. Debatten i Rana er muligens laber. Det må ikke feiltolkes dit hen at folk i allminnelighet ikke bryr seg. (Jf. aksjonsgruppe på Facebook, for eksempel.)

Gigant-hotellet: et fremmedelement i småbyen Mo

På kommunens heimesider ligger allerede mye dokumentasjon om virkninger (direkte eller indirekte) av et bygg på 20 etasjer på et tett sentrumsområde.

Bygget vil blant annet helt klart virke inn på

- **trafikkbildet** og parkering
- **lys** og solgang, som for alltid vil bli endra
- **fuglelivet**; speiling av himmelen i en diger glassfasade vil åpenbart bli ei dødsfelle for fuglene våre
- **saksbehandling** av framtidige byggeprosjekt i sentrum
- **bykonturen**; vær ikke i tvil: giganthotellet vil bli et særdeles dominant blikkfang, nesten uansett hvor i Mo man befinner seg. Og ødelegge Mo sentrum for alltid
- **trivsel** - først og fremst. Utvilsomt aller mest for Mo bo- og service-senter, som også er et allaktivitetsbygg med intensjon om å skape aktivitet og trivsel for eldre i kommunen

[Vedlegg 1 under forsøker å illustrere størrelsesforholdet mellom 1, 6, 12 og 20 etasje(r).]

Kommunens saksbehandling

Husker jeg rett, ble Hotell Helma i si tid planlagt med flere enn 6 etasjer (dagens høyde). Litt høyere enn tradisjonelt i sentrum. Heldigvis skalerte kommunen ned resultatet til dagens nivå.

Etableringa av Freyr var veldig opphaussa i mediebildet. Kanskje blir kommunen for revet med i tida av sin egen næringslivs-vennlighet? Da kan veien være kort til å ignorere eller gløømme hensynet til kommunens faste beboere.

Konklusjonen

Holder det å si følgende:

Mo er et lite sted, en småby. Med 25 000 til 26 000 innbyggere kan ingen si noe annet. Og en småby vil Mo alltid være, selv med kommunens litt storslåtte ambisjoner om befolkningsvekst til 30 000. (Freyrs vekst og fall er en utmerka illustrasjon på hvor sårbare slike vekstambisjoner kan være. Og hvor lett det er å hausse opp vekstimpulser!)

Politikere - en oppfordring

Nå risikerer Ranas befolkning å få en mastodont av et hotell midt inne i vår lett balanserte, lille lokale bykjerne. Det er nå toget går - *stopp* det!

BLIKKFANGET - ikke tving det på oss, politikere!

Mo, 2. og 29. februar 2024

Henry R Haug

Vedlegg 1: Helma hotell, høgblokkene på Gruben, Plan 2188: en illustrasjon

Tabellen under er et forsøk på å vise forholdet i størrelsen mellom 1, 6, 12 og 20 etasjer.

Etasjer	En etasje	6 etasjer	12 etasjer	20 etasjer
20				
19				
18				
17				
16				
15				
14				
13				
12				
11				
10				
9				
8				
7				
6				
5				
4				
3				
2				
1		Holmen	Gruben	Plan 2188

Lenker:

[Stein-Arve Myrbakks Mobo-historie fra 1996](#): om prosessen rundt Myrtun høgblokker.

[Undertegnede's artikkel i Rana blad 2001](#): om Sentrumsgården.

[Her: 360 graders inntrykk av området rundt Hotell Helma](#)

(Til høyre: "Se utenfor", hvis lenka er vellykka)

Merknad til planforslag Helma Holmen Hotel

Det nærmeste Mo i Rana har av høye hus, som til en viss grad er sammenlignbart, er to boligblokker på Gruben. Et bygg planlagt med 20 etasjer vil virke skjemmende og ikke passe inn i området, samt at det nye bygget vil virke ruvende på omkringliggende bygg. Det vil kaste skygge for omkringliggende bygninger og institusjon. Jeg tenker at det er viktig å ta avveielser og hensyn til hvordan et bygg vil passe inn i miljøet vi skal leve og oppholde oss i og omkring. Til sammenligning er Rådhuset et bygg som i over 50 år og vært gjenstand for diskusjoner, irritasjoner, kanskje også fornøyelse på grunn av sin arkitektoniske stil. Det valget vi tar nå vil påvirke hvordan byen vår vil se ut i fremtiden. Rent estetisk skiller bygget seg for mye ut i høyde og form til at det for meg blir spiselig, det er heller ikke fryd for øyet, isolert sett.

Store deler av Rana er bygget på leire og grunnforholdene er risikable med tanke på økt regn og storm i framtiden. Noe til ettertanke.

Det er et tankesett som ikke harmonerer når det kan tillates å sette opp et 20 etasjeres signalbygg ved siden av Helma Holmen Hotel. I Roald Amundsens gate gis ikke hus med funkis stil tillatelse til bygging med begrunnelse at nybygg ikke harmonerer med eksisterende bygg/ vil skjerme for utsyn fra naboer eller hva som er grunn. Det bør ikke være skille mellom områdene Mobekken, det gamle og nye. Bygget som tenkes oppført vil gi for store kontraster området sett under ett. Bygget må søkes oppført på andre områder slik at det heller ikke kommer i konflikt med f.eks. kirkeasken.

Min personlige mening er at et slikt signalbygg passer ikke inn og vil skjemme byen vår samt gi ringvirkninger som skyggestøy, forringelse av eiendommer og livskvalitet for de som berøres. Ber om at kommunen stanser utbygging som den er tenkt og vurderer på andre områder der et signal bygg virkelig vil kunne komme til sin rett.

Mvh

Holger Eskil Nyheim

holger.eskil.nyheim@rana.kommune.no

Kari Henriksen
Thomas von Westens gt.7
8624 Mo i Rana

Mo i Rana, 130224

Rana kommune,
8601 Mo i Rana

Saksnummer 2022/9619. Kommentar til høring av detaljregulering for Helma hotell -
Thomas von Westens gate 2, 3 og 5

Dette er ikke et passende bygg for omgivelsene, ei heller med tanke på tid. Et lite vakkert bygg uten spenst eller visjon.

Å plassere et monster av et høyhus så nært innpå småhusbebyggelsen i byen, og noen av våre eldste gjenstående kulturminnesmerker - er ikke et ønske fra byen eller svar på en behovsanalyse. Det er et overgrep. Her foreligger det ingen forståelse eller omsorg for vanlige folk i gata, kun for en som ønsker å forstørre sitt alter ego. Hvordan kan byens politikere pålegge oss å måtte gå gjennom nok en gang år i en byggetomt med alle de fornedrelser, støy og bråk som vi nå vet etter 1. trinn Karstensen & Co bærer med seg? Hvordan kan en gruppe politikere ta fra oss sol og lys, et godt nabolag, et trygt miljø sånn helt uten videre? Har vi ingen verdi? Selv det minste av forretningsforetak ønsker de å regulere inn for profitt i sitt nye imperium. – På det åpne møtet med Hotell Helma og naboer ble det ytret bekymring for stedets skobutikk kunne miste kundegrunnlaget og omsetning om utbygger fikk gjennomslag. Svaret fra Norconsult's prosjektleder var at dette kunne enkelt ordnes med at skobutikken flyttet og ble leietaker i det planlagte butikkssenteret i hotellet.

Noen år tilbake var det søknad i Rana Kommune fra en utenbys byggherre om å få sette opp et 3-4 etg bolighus i området vi kaller St Hans haugen. Da ropte både Høyre og FRP over seg over hvor upassende og malplassert et slikt bygg ville være. Så hva gjør at et bygg på 20 etg noen år etterpå ønskes velkommen av samme gruppe? Så vidt jeg vet er der ingen ingen kulturelle bygg eller minnesmerker på St Hans Hagen, så her må hensynet til den omliggende bebyggelsen kun ha vært det essensielle i avvisningen. I dag er der ingen hensyn til bydelen Mobekken fra samme gjeng, både når det gjelder kulturelle minner, og småhusbebyggelse.

Tid. Bygget er ikke et produkt som er i takt med tiden, dagens ideal, hverken når det gjelder materialvalg, bruk, eller energivalg. Bygget vil ikke være med på, eller ikke gi noen innspill/virkning på utvikling av løsninger med tanke på den «grønne bølgen». En gammeldags tegning/plan uten spenst og kvalitet for miljø og fremtid.

Lys - skygge. Som nærmeste nabo med mest påvirkning når det gjelder skygge vil jeg påstå at endring og økning av skygge for vår tomt har vært enorm etter bygging av Helma trinn1. Vi har ingen glede lengre av største delen av hage sammenlignet med tidligere år. **Å se plansjer med markering av skygge på en av dagene sola står høyest gir et helt feil bilde.** Vi bor og lever her også før og etter 17.juni og timer med skygge øker kraftig bare dager etter sommersolverv. Juli og august er vel tiden på året en normal tilbringer mest tid ute i sol, og her er vi blitt fratatt mange timer.

Utbygger har lagt mye tid i å glamorisere ute-arealet (garasjetaket), og bruken av det. – Bare så det er sagt; her vil lite eller ingenting gro uten bruk av mengder med gjødsel, kunstig gjødsel. Antall timer sol vil være altfor lavt. Og hvem vil tilbringe tid i skyggen?

Trenger jeg å nevne den ekle påtrengende vinden vi har fått etter at Helma ble 6 etg?

Adkomst. Det forundrer oss at Utbygger har funnet plass til gangfelt på begge sider av Th. Von Westens gate. Under bygging av Helma trinn1, fantes det knapt plass til fortau på én side. Fortauet er i dag knepet inn, gate har ikke full bredde, og fortauet blir delvis benyttet til parkering.....av hotellet. Om tanken er å gjøre Th. Von Westens gate til enveis vil det være til stor belastning for nabolaget, at trafikk blir sluset til omliggende gater. Og denne tuben som skal binde hotellbyggene sammen. Den må da flyttes et par etasjer opp? For å kunne slippe gjennom biler med litt høyde. Eller planlegger hotellet at all trafikk skal gå gjennom smågatene i Mobekken?...både frem og tilbake?

Miljø. Da Hotell Helma stod ferdig ble vi fort klar over at hverdagen for oss aldri ville bli den samme. Vi og vårt liv var plutselig omgjort til underholdning for skuelystne hotellgjester som ønsket det. Vi måtte snevre inn (endre på vinduer) på innsynsmuligheter, og blokkere for forurensende lys – for å forsøke å få tilbake noe av tryggheten og livskvaliteten. Mange kroner gikk med til lystette gardiner da vi gikk lei av å være badet i rødt og blått goldt lys ('horelys' som det kalles her i nabolaget) meste parten av året. – Vi bor nært, og hotellgjester har fritt frem om de ønsker å følge med på alt vi gjør. Så å lese at Kirketunet Barnehage skal la ungene utfolde seg på hotellets garasjetak forundret oss veldig. Hvem ønsker å la ungene bli beskuet av ukjente personer? Det samme med eldre og syke som bor i omsorgsboligen på andre siden. Skal hotellgjester kunne ha kveldsstellet av våre gamle og syke som underholdning? Kort sagt så er ikke bufferten til omkringliggende boliger stor nok!

Hvor skal hotellgjester og beboere nå ta dagens første og siste sigarett? På lekeplassen til barnehagen? Hvor skal alle hundene til hotellgjestene nå gjøre fra seg før de reiser? I dag skjer dette i hagen til omsorgsboligen. I tillegg må vi jo regne med at antall overnattende hunder vil øke i takt med økning av hotellrom.

Norconsult har tatt seg bryet med å sammenligne bygget med andre hoteller som er realisert i Norge, men dropper galant å kommentere den mest vesentlige delen, at hverken hotellene i Bodø eller Narvik har småhusbebyggelse 20 meter fra husveggen. Ei heller har de direkte innsyn til hjemmene for syke og pleiende.

Flere bekymringer:

Forurensning. Hvordan vil et slikt bygg påvirke problemet vi allerede har med støv?

Hoppere. Vi har allerede erfart at det fra tid til annen faller ut folk fra vinduer på Hotell Helma. Med 20 etg må vi være åpne for at det vil øke på med mennesker som har lyst til å hoppe fra øverste hold, med og uten fallskjerm. Har Mo i Rana kapasitet til å ta seg av dette på en tilfredsstillende måte?

Brann. Har Rana Kommune godt nok brannvesen og utstyr til å kunne ta seg av en brann i 19. etg? Eller må det forbedres? Hvem skal betale eventuell forbedring?

Snø. Hvor skal Hotell Helma oppbevare snøen når det brøytes?

Vi håper at politikere som til nå ikke har innsett at dette er en helt uakseptabel idé tar til vett, og stopper dette prosjektet.

Om behovet for flere hotellrom skulle være aktuelt, må det være mulig å erstatte dagens tomt med en bedre egnet tomt for et slikt bygg en annen plass.

Vennlig hilsen

Kari Henriksen

Fra: Ludvig Langnes[ludlan@online.no] Sendt: 31.01.2024 15:05:41 Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no] Tittel: Høringsutalelse med saksnr 2022/9619
Jeg har behov for å komme med innsigelser på dette planforslaget ved navn Helma 2.

For det første så kan man nå spørre seg om prosjektet er bærekraftig. Svaret på det spørsmålet er NEI, det er ikke behov for flere boenheter i Mo sentrum. Tallene er veldig klare, mange nye kostbare leiligheter er ikke solgt, 50% av leie til eie har ikke fått nye eiere. Byggherre av TAG gården har ikke fått omsatt noen av de 11 leilighetene, K2 har også flere ledige leiligheter. ZAR eiendom med sitt prosjekt i petter dass gate. Ranheim eiendom med sine prosjekter i Kongsvegen er skrinlagt på grunn av manglende etterspørsler. Dette er bare noe av hva som er status på eiendom siden. Så min begrunnelse for manglende bærekraft er godt begrunnet.

Videre er det estetikken av bygningskroppen, som ikke holder mål. Jeg vil tillate meg og si at bygget er stygt, det vil skjemme ut byen og vi trenger ikke enda et prosjekt, som bidrar til at vi fortsatt er definert som en stygg by i Norge.

Hvis jeg skal komme med et forslag, så blir det å skrinlegge prosjektet. Begrunnelsene finner dere i min utalelse. Hvis det er behov for konferanserom og flere rom til hotellet, så er løsningen. Bygg flere etasjer i høyden av eksisterende bygg (Helma 1). Det er fullt mulig i følge bygge entrepenøren. Det vil være fornuftig, bærekraftig og rimeligere. I tillegg kan man sikkert se på mulighetene for konferanse bygg på 2 etasjer på den tiltenkte tomten, men da med parkeringskjeller for gjestene. Byens befolkning, turister og hotellets gjester vil nok sikkert ha stor glede av en restaurant/ bar i øverste etasje, Noe som vi foreløpig ikke har i Rana kommune.

En annen faktor er at Scandic meyergården har varslet en utvidelse gjennom sin søknad om endring i reguleringsplanen. Jeg vil også minne dere om at det er flere lokaliteter i byen som står uten leietakere. Blant annet Torget med flere hundre kvadratmeter. Er ikke i mot begrepet et levende Rana, men man må være edruelig og sette seg fornuftige mål.

Mvh
Ludvig Langnes

Fra: Ludvig Langnes[ludlan@online.no] Sendt: 18.02.2024 14:09:21 Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no] Tittel: Tilleggsinfo på min innsigelse 2022/9619
Kan legge til at det er betenkelig at rådmannen setter sin egen administrasjon til side med sine anbefalinger. Man kan jo spørre seg hva en økonom vet om fundamentering og grunnforhold. Mener at det er derfor administrasjonen i en kommune ansetter teknisk personell med ingeniører etc. Hvis rådmannen ikke samarbeider og hører på hva ekspertisen anbefaler, hva skal han da med denne avdelingen?

Det er greit at byggherren ved Helma 2 antakelig har en gratis tomt, men hva betyr det i den store sammenhengen. Minner dere om da Oasen ble oppført med sine 5 etasjer. Da var det pæling i flere måneder for å gi tilstrekkelig med fundamentering. Det var så voldsomt at nabo byggene fikk store setteskader. Grunnen egner seg ikke for fundamentering av et høyhus på 20 etasjer, som i tillegg har en utforming helt øverst som gir merbelastning, det er nå min mening.

Før dere tar en beslutning vil jeg anbefale å kontakte geologer for en uttalelse samt arkitekter med erfaring fra slike bygg, før dere tar hensyn til rådmannen sine ubegrunnede vurderinger, som etter mitt skjønn ikke holder mål.

Mvh
Ludvig Langnes
medlem av vi som er imot monster bygget

Fra: Petter Ingebregtsen[petter.ingebregtsen@gmail.com]
Sendt: 01.02.2024 16:48:03
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: saksnummer 2022/9619

Hei,

Ønsker at det **ikke** aksepterer dette monstrøsitetet av en bygning.
Si klart nei. Krev noe man kan være stolte av som innbyggere i Rana, ikke bare eier av
utbyggerfirma.

Mvh
Petter Ingebregtsen

Fra: vebjorn.sletten@me.com[vebjorn.sletten@me.com]

Sendt: 01.02.2024 13:48:50

Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]

Tittel: Saksnummer 2022/9619 (Helma 2)

Hei!

Angående tilbygget/nybygget tilknyttet Helma Hotell:

Dette bygget håper jeg at man ikke setter opp. Det er veldig stygt og ser nesten ut som om det kommer til å tippe over i vinden. Forstår at Helma ønsker å utvide, men da får de bruke en annen arkitekt. Jeg har stor respekt for både Dag Busch og Helge Karstensen, men her er det helt på villspor!

For det første så passer ikke bygget inn i byen eller bydelen det skal stå i. For det andre hindrer det utsikten for beboere i området. For det tredje er det usikkert hvordan dette påvirker infrastrukturen og grunnforholdene på stedet. Vi vet jo at byggeaktiviteter i dette området var det som tok livet av Vallagården i sin tid.

Mvh

Vebjørn Sletten

Fra: Vidar Westgaard[vidar.w@online.no]
Sendt: 06.02.2024 10:26:29
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Saknr 2022/9619

Har sett på alle opplysninger og tegninger som er kommet frem i saken for det nye 20 etasjers hotellet som er planlagt i Mobekken.
Hotellet er planlagt på feil tomt. Slike høyhus bure bygges på nedsiden av jernbanen eller helt innimot Mo industri park.
På grunn av at det vil skyggelegge store deler av bebyggelsen rundt bygget. Vi har lite sol her fra før, så vi burde ikke ødlegge mere for solen. Som er så viktig.
Hotellet har i dag ikke nok parkering, det vil bli enda verre når det skal økes med antall rom og itillegg skal være leiligheter i 6 etasjer.
Det vil bli mere støy, vind endringer. Parkeringsproblemer, innsyn og mindre sol.
Nei til feilpasert hotel.
Ja hvis det blir bygget på nedsiden av jernbanen.

Vidar Westgaard
Berørt beboer i Mobekken

Sendt fra Vidar VIF iPhone

Rana kommune
Postboks 173
8601 MO I RANA

Vår ref.
19/02063-107

Vår dato:
04.03.2024

Deres ref.
2022/9619-65

Deres dato:
31.01.2024

Vår saksbehandler:
Einar K Merli - 976 51 687

Rana kommune - Reguleringsplaner - Høring og offentlig ettersyn - PlanID 2188 - Detaljreguleringsplan for utvidelse av Helma Hotell - Thomas Von Westens gate 2, 3 og 5 - Uttalelse fra Avinor

Vi viser til kommunens brev av 31.01.2024 vedrørende høring og offentlig ettersyn av planID 2188, detaljreguleringsplan for utvidelse av Helma Hotell - Thomas Von Westens gate 2, 3 og 5.

Avinor har uttalt seg til varsel om oppstart av planarbeidet ved vedlagt brev av 25.08.2021 til Norconsult AS.

Norconsult har gjennomgått innkommende innspill i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet i eget dokument datert 21.11.2021 (oppdragsnr.: 5190306, dokumentnr.: 02, versjon: B02). Det står i dokumentet at «Avinors interesser skal ivaretas i planarbeidet».

1. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Mo i Rana lufthavn, både eksisterende og fremtidig ny

Når det gjelder merking av luftfartshinder, så er bestemmelse om det tatt inn under § 2 Fellesbestemmelser i forslag til reguleringsbestemmelser datert 20.11.2023. Den aktuelle bestemmelsen knyttet til merking og rapportering av nye bygg over 60 meter er grei nok.

Siden det er snakk om et høybygg (signalbygg) i Rana sentrum er det like viktig med merking og rapportering av byggekraner. Følgende tilleggstekst bør legges til den samme bestemmelsen knyttet til luftfartshinder:

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, skal gjeldende regelverk følges med hensyn til rapportering, registrering og merking av luftfartshinder.

Vi viser forøvrig til følgende side hos Luftfartstilsynet:

<https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/>.

2. Forebyggende tiltak mot birdstrike

Avinor registrerer at bestemmelsen knyttet til forebyggende tiltak mot birdstrike ved Mo i Rana lufthavn (gjelder både eksisterende lufthavn og fremtidig ny) ikke er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Med henvisning til gjennomgangen av innspillene ved oppstart av planarbeidet antar vi det er en forglemmelse, og vi ber på nytt om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen, jf. EU-regulativ nr. 139/2014, ADR.OPS.B.020 Wildlife strike hazard reduction (b) og (c) med tilhørende AMC1 ADR.OPS.B.020 Wildlife strike hazard reduction – General (b) og (c) og ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes med tilhørende AMC1 ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes – General:

Forebyggende tiltak mot birdstrike ved Mo i Rana lufthavn (gjelder både eksisterende lufthavn og fremtidig ny)

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.

3. Avsluttende merknader

Avinor ber om å bli orientert om at våre interesser nevnt under punkt 1 og 2 blir ivarettatt i de endelige oppdaterte reguleringsbestemmelsene til detaljreguleringsplanen.

Med vennlig hilsen

Avinor AS

Einar K Merli
Arealplanlegger
Masterplan, flyplassutforming og kapasitet

Dokumentet er godkjent, og krever ikke en digital signatur.

Vedlegg: 1

Kopi til:
Statsforvalteren i Nordland
Luftfartstilsynet

Norconsult AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Att.: Tuva Cathrine Daae

Vår ref.
19/02063-17

Deres ref.
5190306

Vår dato:
25.08.2021

Deres dato:
16.07.2021

Vår saksbehandler:
Einar K Merli - 976 51 687

Rana kommune - Reguleringsplaner - Oppstartsvarsel og planprogram - Detaljreguleringsplan for Nye Helma hotell - Gbnr 20/19 fnr 374 - 20/19 fnr 376 - 20/19 fnr 671 - 20/371 og 20/667 - Uttalelse fra Avinor

Vi viser til Deres brev av 15.07.2021, mottatt 16.07.2021, vedrørende høring av planprogram og varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Nye Helma hotell, gbnr 20/19 fnr 374, 20/19 fnr 376, 20/19 fnr 671, 20/371 og 20/667, i Rana kommune.

Bakgrunnen for arbeidet er at det planlegges en hotell- og leilighetsbygning i 20 etasjer.

1. Innledning

Luftfartstilsynet har den 12.05.2017 med hjemmel i § 1 i *Forskrift om sertifisering av flyplasser mv. datert 25.08.2015*, jf. *artikkel 6 i EU-forordning nr. 139/2014*, sertifisert Mo i Rana lufthavn Røssvoll i henhold til utformingskravene for ikke-instrumentrullebaner.

Planområdet ligger ca. 9470 – 9560 meter sørvest for landingsterskel til bane 31 (fra sørøst) ved Mo i Rana lufthavn Røssvoll.

2. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Mo i Rana lufthavn, både eksisterende og fremtidig ny

Det er opplyst i planinitiativet under punkt 6 (sist revidert 24.04.2019) at det planlagte hotellet på 20 etasjer tilsvarer et bygg i ca. 75 meters høyde over bakken, tilsvarende ca. kote 88 meter over havet (moh).

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*.

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.

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»), jf. *Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder (BSL E 2-1) av 15.07.2014.*

Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

Merking og rapportering av luftfartshinder

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.

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

<https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/>

3. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Planområdet er vurdert nedenfor med hensyn til byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen, jf. § 6 i *Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011.*

Da det planlagte hotellet ligger utenfor BRA-krav og betydelig lavere enn navigasjonsinstallasjonen LOC på Mjøllia, så vil ikke hotellet påvirke flynavigasjonsutstyr for Mo i Rana lufthavn Røssvoll radioteknisk uheldig.

Hotellet vil heller ikke påvirke flynavigasjonsutstyr for en fremtidig ny lufthavn i Rana.

4. Forebyggende tiltak mot «birdstrike»

Av hensyn til flysikkerheten vurderer Avinor all ny virksomhet/aktivitet rundt en lufthavn som kan tiltrekke seg fugl. Det vil ved en lufthavn være en viss risiko for kollisjon mellom fly og fugl, såkalt «birdstrike», som Avinor har som mål å redusere til et minimum. Denne faren er mest kritisk ved avganger.

I forbindelse med EU-regulativ nr. 139/2014 skal Avinor som flyplassseier overvåke en 13 km sone. Kravet er at lufthavnoperatøren skal overvåke lufthavnens nærområde for endringer i risikobilde i forhold til menneskelig aktivitet og endret bruk av områder.

Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen, jf. *EU-regulativ nr. 139/2014, ADR.OPS.B.020 Wildlife strike hazard reduction (b) og (c) med tilhørende AMC1 ADR.OPS.B.020 Wildlife strike hazard reduction – General (b) og (c) og ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes med tilhørende AMC1 ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes – General samt § 7 i bestemmelsene til restriksjonsplanen:*

Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Mo i Rana lufthavn (gjelder både eksisterende lufthavn og fremtidig ny)

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.

Kontaktperson hos Avinor i forbindelse med spørsmål knyttet til forebyggende tiltak mot «birdstrike» er: Jan Andersen, tlf. 469 14 098 eller e-post: Jan.Andersen@avinor.no.

5. Flystøysoner

Planområdet er ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Mo i Rana lufthavn.

6. Avsluttende merknader

Dersom overnevnte bestemmelser med hjemmel i gjeldende regelverk for sivil luftfart ikke innarbeides i detaljreguleringsplanen, vil Avinor vurdere å gjøre bruk av ytterligere tiltak i forbindelse med høring av planen.

Med vennlig hilsen

Avinor AS

Einar K Merli
Arealplanlegger
Konsept, plan og utforming

Dokumentet er godkjent elektronisk.

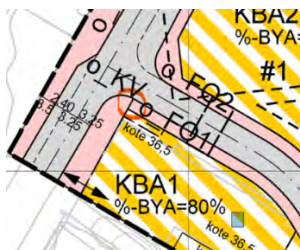
Kopi: Statsforvalteren i Nordland, Luftfartstilsynet, Rana kommune



Innspill til plan 2188 – Nye Helma hotell

Her kommer innspill fra Samferdsel, Bydrift i Rana kommune.

- Hvor er det tenkt sykkelparkering?
- Skal fortau knyttes til fjernvarme med tineanlegg?
- Hvordan skal fortau bygges?
 - o Hvilken materialbruk er tenkt? (Asfalt, heller i naturstein eller betong?) Rana kommunes standard for asfalt på fortau er Agb11 tykkelse 5 cm. Det forutsettes granittkantstein - ikke-avvisende (dvs. med fas) bredde tilsvarende det som er i Sørlandsveien i dag.
 - o Fortausbredden må være minimum 3 meter langs hotellet siden det her vil bli en del fotgjengere (Både langs Sørlandsveien og Thomas von Westens gate). OK med 2,5m langs dagens hotell – beholder dagens reguleringsbredde på fortauet.
- Hvem skal drifte fortau utenfor kommunal veg?
- Ny busslomme må være offentlig. Spørsmål vedtak om holdeplass må rettes til Statens vegvesen som er skiltmyndighet. Plassen være forbeholdt kun av og påstigning.
- Vi ønsker mer detaljerte tegninger på avkjørsel fra Thomas von Westens gate til parkeringskjeller og varelevering for å se til at den tilfredsstiller kommunens krav.
- Hvor mange parkeringsplasser er det planlagt i parkeringskjeller?
- Hvor skal turistbusser (opptil 10 pr døgn) parkere? Pr i dag er det lite parkeringsplasser i sentrum, så vi ber om at dette utredes ytterligere. Det er ikke kommunens ansvar at å tilse at turistbusser har parkeringsplasser i sentrum.
- Det bør lages sporingskurver i kryss for kontroll av svingebevegelser.
- Gjesteparkering – vi tenker at det vil bli knapphet på parkeringsplasser i sentrum pga. at dagens p-plass reduseres og det skal etableres butikker, hotell-fasiliteter og leiligheter. Er det tiltenkt gjesteparkering i parkeringskjeller og/eller er det tenkt å etablere dette i tilknytning til hotellet?
- Utenfor eksisterende bygg/ hotell langs Sørlandsveien er det foreslått regulert fortau (o_FO1), men formålsflaten ser ut som om den avsluttes der den svarte streken er ringet inn:





Siden prinsippet nedover resten av gata er at Sørlandsveien er regulert til trafikkareal, med bestemmelser som tillater opparbeidelse i tråd med detaljplan. Da det ble en gatefornying der med bredere fortau og parkeringslummer, trengtes det ikke en ny reguleringsplan – kun detaljplan. Men rundt «knekk» og bort til Kirkegata er det regulert som G/S (gang- og sykkelveg). Veiavdelingen foreslår at det reguleres til fortau på begge sider og at «streken» fjernes på planskissen.

- Vedr. broen som skal knytte hotellene sammen: Krav i N100 skal benyttes. Høyde som er tegnet inn må være 4.90 meter og ikke 4.50 slik at høye kjøretøy kan passere under. for Vi ser videre at det er forslag til endring av gateløp, slik at Thomas Von Westensgate legges om til å følge tomtegrense mot nord og at samling bygningsmassen på nye og gamle Helma i de nederste etasjene. Dette tenker vi er en god ide, og at dette må utredes. Dette vil være en fordel både for Helma som helhet, samt for den trafikale løsningen, slik vi ser det. Det vil da også bli overflødig med en bruforbindelse mellom de to byggene.
- Tidligere var det busstopp i Kirkegata. Vi mener derfor at 10 busser i døgnet ikke vil påvirke trafikkbildet i sentrum dramatisk.

Samferdsel ønsker å delta i videre prosess på det som omfatter vegareal som vegeier av kommunale veger.

Med vennlig hilsen

Hilde Moholt
rådgiver
Samferdsel

RANA KOMMUNE
Postboks 173
8601 MO I RANA

Dato: 27.02.2024
Saksref: 202107616-5
Deres ref.: 2022/9619-65
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Britt Jorid Børset Foss
Telefon:
Mobil: +4790579461
E-post: britt.jorid.borset.foss@banenor.no

Rana kommune - Kunngjøring av høring og offentlig ettersyn av plan 2188: Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell - Bane NORs uttalelse

Vi viser til høringsbrev datert 31.01.2023.

Nordlandsbanen og Mo i Rana stasjon ligger omtrent 200 meter vest for planområdet. Nordlandsbanen er av nasjonal betydning for gods- og persontransport.

I følge NVE-atlas ligger planområdet innenfor en registrert kvikkleiresone. Den samme kvikkleiresonen strekker seg nær jernbanen ved Mo i Rana stasjon. Det er derfor en fare for at et eventuelt kvikkleireskred i området også vil kunne påvirke jernbanens infrastruktur. Det er derfor viktig at det er sikret at utbyggingen ikke kan øke faren for skred eller utglidninger.

Geoteknisk notat vedlagt planforslaget konkluderer med at områdestabiliteten vil være tilfredsstillende, basert på vurdering av terreng, tidligere utførte stabilitetsberegninger i området og hvordan bygget skal fundamenteres/stabiliseres. Vi viser også til bestemmelse som stiller krav om ytterligere geotekniske vurderinger av aktuelle tiltak, med utgangspunkt i vedlagte geotekniske notat. Vi forutsetter derfor at tiltaket ikke vil øke faren for flom-, erosjon-, setning- eller skredskader på jernbanen. Vi viser til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kap. 7.

Dersom det er spørsmål vennligst ta kontakt med vår saksbehandler.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Britt Jorid Børset Foss
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur



SAEMIEDIGKIE

Saemiedigkie
Ávjovárgeaidnu 50
9730 Kárášjohka

+ 47 78 47 40 00
www.samediggi.no
samediggi@samediggi.no

Rana kommune

DIJ VUE. / DERES REF: BIEJJIE / DATO:
2022/9619 02.02.2024

MIJ VUE. / VÅR REF: AAMHTSREERIJE / SAKSBEHANDLER:
24/1030-2 Ane Aasmundstad Sommervold

Postboks 173
8601 MO I RANA

Uttalelse til høring- og offentlig ettersyn av plan 2188: Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell - Thomas Von Westens gate 2, 3, og 5

Vi viser til deres brev.

Sámediggi – Sametinget har ingen merknader til søknaden.

Vi minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven. Skulle det under anleggsarbeidet komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sámediggi – Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.

Vi viser til egen kulturminneuttalelse fra fylkeskommunen.

Heelsegh / Med vennlig hilsen

Bjørn Berg
seniorráðdeaddi/seniorrádgiver

Ane Aasmundstad Sommervold
ráðdeaddi/rådgiver

Tjaatsege lea elektrovneles jááhkesjamme jih seedtesávva vuelietjaalegaph. /

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Karl Hans Rønning

Leder Rana Senterparti

Dato: 29.02.2024

Kommunedirektør Robert Pettersen

Rådhuset

Mo i Rana

Rana Senterparti ønsker ei juridisk vurdering av habilitet i forbindelse med behandling av saken rundt etablering av Nye Helma hotell . Bakgrunn for dette er iflg. Parti finansiering sin oversikt har Rana Arbeiderpartiet de to siste år fått 90000 kr fra HK Eiendom AS som er en av initiativtaker, eierene og grunder for hotellprosjektet.

Bakgrunn for at vi ønsker denne vurdering er et skriv fra KS som beskriver utfordringer i forhold til partistøtte og habilitet. Vi mener det er viktig rent prinsipielt å få gjort en vurdering i forhold til hvordan politiske parti skal forholde seg til habilitet i de tilfeller der de har fått partistøtte fra et selskap eller en privatperson som er part i en sak som behandles politisk.

<https://www.ks.no/contentassets/4433d7c6096d4cf2888769d61a3ec456/utfordringer-og-rad-om-partistotte.pdf>

Viser her spesielt til siste avsnittet i brevet fra KS:» Forsiktighet ved særskilte interesser
Etikkutvalget mener partier bør utvise betydelig forsiktighet om det er kjent at bidragsyter til et parti på lokalt nivå har en spesifikk interesse av et bestemt utfall i en sak det folkevalgte organ skal behandle.»

Ber om skriftlig tilbakemelding på denne henvendelsen.

Med vennlig hilsen

Karl-Hans Rønning

Leder

Rana Senterparti

Fra: Anita Hovd[anita.hovd@gmail.com]
Sendt: 13.03.2024 12:11:12
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Saksnummer 2022/9619 - Planforslag Helma 2

Byplan
Dagens byplan tilsier bygg tilsvarende maks 3 etasjer, og såvidt jeg har fått med meg er dette forslag også i neste byplan. Det er viktig at vi har en helhetlig plan for byen og ikke en plan for hver tomt. Det er allerede gjort noen dispensasjoner for dette, men det trenger ikke fortsette. Om en henviser til Bodø, så er de fleste høybygg i sentrum satt på kaikanten, og har liten (om ikke noen) påvirkning på lavhusbebyggelsen.

Dette bygget blir på høyde med Tyholt tårnet i Trondheim, bare plassert midt i bebyggelsen og ikke på et jorde (som Tyholttårnet). Fagmiljøet i kommunen er ikke for dette, og bør man ikke lytte til dem?

Slike høye bygg kan virke veldig avvisende på bakkenivå, og gi følelse av en kald by, det ønsker vi vel ikke å være?

Nabolagets påvirkning
I naboloven er "Hovedregelen er at ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som er urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for **naboen**". Et bygg som dette påvirker til de grader bebyggelsen rundt. Her er det snakk om solforhold, som vil endres betraktelig for nabolaget, som man her i nord verdsetter veldig høyt, og som er viktig for for psykisk og fysisk helse. Her vil det spesielt gå ut over Mo bo- og servicesenter, en gruppe som kanskje ikke har ressurser til å stå opp for seg selv. Vindforholdene vil også betraktelig endre seg og gjøre det mindre attraktivt å bruke uteområdene.

Det som skal være "avbøtende" tiltak, vil ligge høyt over bakkeplan og dermed ikke innby til bruk som "offentlig" areal. Adkomst er også via trapp, eller en må inn i hotellet for å benytte heis.

Klarer ikke se at dette bygget gir byen vekst og utvikling for beboerne, vi trenger at politikerne tar ansvar for innbyggerne når det gjelder miljø og trivsel.

Parkering, snø og trafikk
Allerede i dag er parkering i området en utfordring når hotellet er fullt, og særlig når buss turistene ankommer. Mange av de som benytter hotellene i byen kommer ikke med fly, og er ofte på gjennomreise. Det er ikke planlagt parkering for buss, disse vil bli "hensatt" på områdene rundt og kanskje i enda større grad enn i dag. Totalt er det planlag ca 90 parkeringsplasser, hvorav 78 inne. Klarer ikke helt å se hvor de 12 ute skal komme? I dag er det ca 30 parkeringsplasser, minst 24 av parkeringsplassene vil gå til leilighetene, dvs. en økning på ca 46 parkeringsplasser for 110 hotellrom i et allerede presset området.... Det er snakk om bildeling for leilighetene, men tenker at dette er utopi i en hytte- og turby som vi faktisk er.

Trafikken er i dag allerede utfordrende for beboere i området og presset i området vil dermed øke.

Uteområdene er i hovedsak ikke på bakkeplan, hvor kan snø oppbevares før den kan kjøres bort?

Hiisen
Anita Hovd

Postmottak Rana kommune

Høringsuttalelese verd. Sak 2022/9619, hotell Helma 2.

Som nær nabo til det planlagte hotell Helma2, vil vi på det sterkeste protestere mot at dette bygget realiseres.

Vi er Morten og Birgit Granhaug.

For 2 år siden overlot vi hovedhuset i Hans Wølners gt 3 til vår datter, hennes mann og deres 4 barn. Med det ble 3.generasjon eier. Selv flyttet vi inn i generasjonstilbygget som vi i sin tid bygget til mor/svigermor. Vi er sterkt knyttet til eiendommen som Birgit sine foreldre lot bygge i 1950 på tomta til prestegårdsfjøset som var gått tapt i brann.

Ikke bare er vi glade i eget hus og hage, men også glade over å være en del av et godt nabolag på Prestegårdsjordet/Mobekken. Trehusbebyggelsen representerer en epoke i Ranas historie, der vanlige folk fikk anledning til å skape en egen selveid heim.

Hvis Helma2 blir realisert ser vi på det som et svært alvorlig inngripen i vårt liv, vårt nabolag og byen som vi gjerne vil bo i. Faktisk vil vi si det så sterkt at et slikt bygg forårsake stedsrasering, brutalisert og arkitektonisk vold mot lokalsamfunnet.

I likhet med kommunens ekspertise på bygg og regulering, begrunner vi vår bekymring med:

- Redusert soltilgang

- Økt vind og turbulens

- Økt trafikk og mere fremmedparkering

- Støy og lysforurensing

- Betydelig verditap av egen egen bolig

- En frykt for farer knyttet til is og løse deler fra et så høyt bygg.

Dvs. Alvorlig redusert trivsel i egen heim

Dessuten vil vi som Moværingar protestere mot at et så stygt og upassende bygg plasseres i Kirkeaksen, og stiller kirka og prestegården i skyggen. Høyhuset vil ikke bare skyggelegge eldresenteret, men også et av våre få grøntområder, dvs. Sentrum/teaterparken.

Tomta er ikke egnet til et høyhus, men bør heller utnyttes til glede for dagens hotellgjester, de på eldresenteret og andre som leter etter grønne lunger i byen vår.

Vi stiller oss dessuten undrende til at kommunaldirektør Stig Frammarsvik allerede 20.nov.2023, legger fram sitt forslag til vedtak i saken, dette lenge før høringsfristen utløper.

Vi er også kjent med at kommunaldirektøren og utbygger har tette bånd på flere områder, og spør oss om Frammarsvik i det hele tatt burde vært saksbehandler i saken.

Når så Rana Blad kan melde at Helge Karstensen over tid har gitt penger til Rana Ap, blir hele behandlingsprosessen noe underlig.

Vi håper og tror at våre politikere viser fornuft og stopper planene for høyhus på den den aktuelle tomta.

Mo 12.03.24

Morten og Birgit Granhaug, Hans Wølners gt.3b, 8624 Mo.

Fra: Stein Jamtli[jamtligamlingen@gmail.com]
Sendt: 06.03.2024 15:12:45
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Helma hotell

1. Hvor stort blir anleggsområdet?
2. Må kirke aksen tas i bruk under anleggssiden?
3. Hva har byggherren tenkt med veg/trafikk i området? Det er trangt idag.
4. Hvor mange år blir anleggsperioden?
5. Hvordan innvirkning vil arbeidet påvirke nabolaget psyko - sosialt?

Mvh Inger Elvebakk

Vedrørende utbyggingen av Helma Hotell. Sak 2022/9619

Dette er et av byens beste og fineste nabolag som består stort sett av enebolig og rekkehus, salg av boliger er svært lav da trivselen er høy i området. Det er plass for både unge som er i startfasen og eldre, da det er kort vei til alle byens fasiliteter. Vi ønsker utvikling og alle velkommen, men ikke for en vær pris.

Er selvsagt imot å få et høyhus på 20 etasjer i Mobekken/sentrum og har følgende punkter for ettertanke.

1. Utredning og vedtas

Kommunens politikere må utrede og gjør vedtak av kommunedelplan for byutvikling, før de går inn og detaljregulering av enkelttomter i sentrum. Viktig at alle folkevalgte går i seg selv med tanke på habilitet ved avstemning.

2. Byggehøyden er for høy.

Håper at dere går gjennom anbefalingen som er kommet fra faglige instanser, der de mener at det bør tillates 3 etasjer med evt en inntrukket etasje.

3. Skyggelegger hele området

Kommer til å ødelegge hele området, samt å ødelegge for kommunens tilrettelagt boligformål for eldre i sentrum. Kommer til bli fullstendig skyggelagt, og totalt ødeleggels av deres uteområde.

4. Vindforhold

Kommer til å få store konsekvenser for hele nabolaget med det foreslått bygget, vil være ødeleggende med økt styrke i vindkastene og danne av vindtunneler mellom Helma 1 og Helma 2. Dette vil redusere komforten for å oppholde seg utendørs, samt skape mer støv i luften og fra veien.

5. Parkeringsforhold

Da dagens parkeringsforhold ikke er optimalt og spesielt under sommersesongen, hvordan blir det da for nabolaget når det er fullt hotell og ikke parkering for alle gjestene. Kommer til å bli mer kaos i hele Mobekken av biler og 8-9 busser, som kommer til å stå i veien for oss og evt utrykningspersonell som skal frem, samt brøyting.

6. Grunnforhold

Er grunnforholdene utredet godt nok med tanke på størrelse og tyngde på byggen, da det er kvikkleire i området? Det ble den del skader på nabobyggene da Helma hotell ble bygd i sin tid. Hvem skal ta disse kostnadene om de evt. oppstår, er det utbygger eller kommunen?

7. Verditap på bolig.

Hvis dette gjennomføres kommer min bolig til å tape seg i verdi, hvem skal dekke dette verditapet? Hvem ønsker å bo i en bolig det er begrenset med tilgangen på sol og masse støv i luften.

MERKNADER TIL PLAN 2188 – DETALJREGULERING FOR UTVIDELSE AV HELMA HOTELL – THOMAS VON WESTENSGATE 2, 3 OG 5 (2022/2019)

Nye Helma Hotell er et stort prosjekt som grenser helt inn til Kirketunet Barnehage hvor 54 barn har som sitt daglige oppholdssted. Vårt uteområde grenser rett inn til nye Helma Hotell, og vi blir dermed sterkt berørt av de planene som er lagt frem. Vi kommer til å få store betongvegger rett inn mot vårt uteareal og bygg, noe som vil virke som en vegg mot et sted hvor mange barn tilbringer mange timer av sin våkne tid. Det har vært en befaring i vår barnehage for å se på hvordan vi blir påvirket av en eventuell bygging, og hvordan det eventuelt kunne komme utearealer som kompenserte for noe av det som bygget forringer. Vi kom da med utspill om hva som vi kunne være interessert i hvis prosjektet blir vedtatt. Men det er ikke det samme som at vi er positive til gjennomføring av prosjektet slik det ligger for høring i dag. Vi tenker også at de utearealer som kommer i regi av hotellet ikke blir gode nok. Se punkt uteområde og rekreasjonsområder. Under folkemøtet ble det også vist fine modeller fra hvordan dette skulle se ut. Her er ingen gjerder satt opp som det må være rundt vårt uteområde, så det hele ser mye mer idyllisk ut enn vi tenker at virkeligheten kommer til å bli. Vi driver en virksomhet som også er avhengig av kunder og ansatte. Våre kunder er barn i alderen 1- 6 år og deres foreldre, og hvordan barnehagens uteområde og klima er, vil virke inn på om foreldre ønsker å benytte vår barnehage som sitt daglige oppholdssted for sine barn. Det kan mulig påvirke vårt kundegrunnlag og fremtidige drift. Byggingen kan også ha en negativ konsekvens i forbindelse med rekruttering til oss.

Barnehagesektoren har allerede i dag store utfordringer med å få rekruttert kvalifisert bemanning, og en forringelse av vårt miljø kan virke inn på dette. I den forbindelse har vi en del merknader til den detaljreguleringsplan som er lagt frem:

- **Vindkomfort**

Med høyhuset vil økningen i vinden bli kraftig. Vindanalysen sier at vindforsterkningen vil være mellom 50 – 75% større med høyhuset enn uten. Plan som er lagt ut for høring viser at virkningen for våre utearealer vil bli store. For barnehagens del, vil det med vind fra sørvest vises et scenario der det blir en markant økning på begge sider av bygget vårt. Det vil på den siden hvor våre yngste barn 1 – 3 år har sitt uteområde bli en markant økning i vind fra i dag uten høyhuset med 0 – 25% økning til med høyhuset til en økning på 50 – 75%. Det vil si at det vil være vanskelig for så små barn å være ute på dager med vind, og det vil redusere muligheten for et aktivt og godt uteliv. Det er vanskelig for små barn å puste i mye vind, og det er en reell fare for at barna kan bli tatt av vinden når den er sterk. Det er samme økningen av vind i akebakken og på hoveddelen av vår utelekeplass. Akebakken er i dag et område hvor det ofte er lite vind, og et sted å være når det blåser mye. Når vinden blir for sterk er det ikke komfortabelt for barn å være ute, og det vil da gi kortere utetid for barna. Barn har rett til å ha arealer hvor de kan bruke kroppen sin aktivt og være fysisk aktive. Når vi ser på vindanalysene som er gjort så mener vi at vi får en vindkomfort på vårt uteområde som forringer barnas mulighet for en god utetid, og er derfor sterkt kritisk til byggingen av et så høyt bygg så tett opp mot oss og området rundt oss.

- **Uteområder og rekreasjonsarealer**

Det har allerede vært en befaring fra Norconsult i Kirketunet barnehage hvor vi så på konsekvenser av utbyggingen av nye Helma Hotell, og vi fikk komme med innspill i forhold til hva som er viktig for oss. For oss er det viktig å ha et utemiljø som kan benyttes gjennom hele dagen, og hvor barna kan være fysisk aktive. Akebakken vi har i dag som grenser opp mot tomten som skal reguleres og utbygges må bevares. Vi stiller spørsmålstegn ved om den kan benyttes slik den er i dag etter utbyggingen fordi når vi ser på de tegninger og modeller som blir lagt frem så ser den ut til å ha forsvunnet. Det er etter befaring og tidligere merknader lagt inn fellesarealer med en lekeplass på taket over innkjøring til parkeringsgarasje og utenfor konferansedel. Vi ser det

som utfordrende å kunne ta en gruppe barn med til et slikt areal på dagtid når det foregår konferanser og bespisning rett innenfor. Barn lager lyd og er aktive. Mange opplever det som forstyrrende elementer under en arbeidsdag, og vi ser konferansearrangementer og barns utelek som lite sammenfallende aktiviteter. For oss kan området også bli lite egnet sikkerhetsmessig siden det blir lite skjermet mot omgivelsene selv om det forsikres om at sikkerhet skal ivaretas. Lekeplassen ligger også rett over innkjøringen til parkeringsgarasjen som igjen vil føre til støy og forurensing som barna må være tettere på. I forhold til vindkomfort kommer heller ikke taket som dette skal plasseres på godt ut. Ifølge vindanalysene til Norconsult vil taket på østlig side for i hovedsak være i stå komfort, med punkter av å gå og rask gange. Det er kun inne ved tårnet at det er sittekomfort. Det vil si at utekomforten på arealene som lages for å kompensere for den store bygningsmassen ikke har en god komfort på flere områder å være på for hverken barn eller voksne, og dermed bli områder som vi ser blir lite hensiktsmessig å benytte oss av.

- Innkjøring til parkeringskjeller – støy og forurensing

I forbindelse med det nye hotellet vil det bli en økt trafikk i Thomas Von Westensgate. Det er ikke en gate som barnehagen benytter seg noe mye av i forbindelse med å forflytte seg til andre turområder, så i den sammenheng påvirker det oss ikke mye. Men det vil påvirke oss med at trafikken kommer mye tettere inn på barna og gi en øket støy og forurensningsperspektiv. Det som vil bli økt støy fra den økte trafikken når vi oppholder oss i uteområdet, og at det med bakgrunn i dette vil bli mye mer støv og eksos fra bilene som skal opp og ned fra parkeringskjelleren. Innkjøringen til parkeringskjelleren slik vi ser det vil bli rett utenfor vårt uteområde/akebakke. Vi tenker at dette vil ha en negativ konsekvens for oss som barnehage, og med brukere i en sårbar gruppe. Barn oppholder seg lavt over bakken og eksos legger seg langs bakken. Små barn er også mer sensitiv for støv og forurensing som kan ha en helsemessig negativ konsekvens for dem.

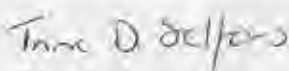
Et annet punkt i forhold til trafikk er økningen av trafikk i Sørlandsveien og Kirkegata. Begge disse gatene benyttes av oss for å komme til turmål rundt oss. Skal vi ned til busstopp eller Sjøfront må Kirkegata krysses. Vi tenker at den økningen av trafikk som et slikt stort prosjekt vil medføre her vil ha negativ konsekvens.

- Byggehøyde kommunedelplan

Ifølge den nye kommunedelplan for byutvikling som skal legges frem for MPR – styret 14. mars 24 kommer det frem interessante punkt om byggehøyder. Her legges det frem at byggehøyder får mer dramatiske konsekvenser her nord enn lenger sør i landet vårt i forhold til sol, skygge og vindforhold. Det har blitt en høydeutredning, og den sier at 3 etasjer med 1 inntrukket er anbefalt byggehøyde. Det er pekt ut noen områder hvor det kan bygges høyere og et høyhus ved togstasjonen. Vi stiller derfor spørsmålstegn ved at det innstilles til et 20 etasjes bygg i et område hvor det her anbefales kun 3 etasjer. Vi ser også at barnehagen står merket som et viktig bygg, noe som vi ikke opplever blir tatt hensyn til i den planen som ligger for nye Helma Hotell selv med de kompenserende tiltakene med uteområder.

Vi mener med dette at prosjektet vil ha alt for store konsekvenser, og at kvaliteten på våre og andres utearealer vil bli sterkt redusert.

Mo i Rana 13.mars 2024


Trine D. Selfors
Styrer


Marit K. Nilsen
Ass. Styrer

Fra: Christin Unhjem Pedersen[christin.unhjem@nrk.no]

Sendt: 13.03.2024 12:26:00

Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]

Kopi:

christin.unhjem@gmail.com[christin.unhjem@gmail.com];kurtpedersen1962@gmail.com[kurtpedersen1962@gmail.com];

Tittel: Saksnummer 2022/9619

Høringsuttalelse i sak 2022/9619 detaljregulering for Helma hotell

Vil med dette protestere på det sterkeste mot planlagte hotell bygg.

Vi er nære naboer til det planlagte hotell Helma 2. Vi er Kurt og Christin U. Pedersen, bor i Thomas Von Westens gate.

Vi begrunner vår innsigelse med:

1: Byggehøyden er ikke vurdert anbefalt av noen faglig instans, tvert i mot har alle faglige instanser uttalt at byggehøyde i området nært kirkeaksen, prestegården og ikke minst randsonen mot småhusbebyggelsen i Mobekken maks bør tillates til 3 etasjer men evt en inntrukket etasje.

2: Kommunens politikere har på trappene en utredning om kommunedelplan for byutvikling som MÅ vedtas FØR de går inn og detaljregulerer enkelttomter i sentrum. Kommunens politikere har selv i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2023 problematisert denne tilfeldige utgivelsen av dispensasjoner i enkeltsaker som strider mot vedtatte reguleringsplaner.

3: Et høyhus av denne størrelsen vil legge et av kommunens tilrettelagte boligformål for eldre i sentrum fullstendig i skyggen, og totalt ødelegge deres uteområde. De avbøtende tiltak utbygger skisserer med tilgang til felles uteområde kan på ingen måte ses på som tilstrekkelig.

4: Vindpåvirkning for nærområdet til foreslått bygg vil være ødeleggende med økt styrke i vindkast og dannelse av vindtunneler mellom to punkthus som Helma 1 og 2 vil være. Noe som igjen vil føre til redusert komfort for å oppholde seg utendørs, og viktigst av alt økt turbulens i støv fra luft/vei som vil gi sterk reduksjon i luftkvalitet.

5. Støy og støv fra betydelig økt trafikk i Thomas Von Westens gate.

6. Verditap på egen bolig.

7. Redusert trivsel i egen bolig.

Dere må lytte til fagfolkene i denne prosessen. Dere må gjøre ting i riktig rekkefølge. Planverket må først på plass og dere må se på hva mulighetsstudiene av byen vår har vist og følge dem.

Hilsen

Kurt og Christin Unhjem Pedersen

E-post privat: christin.unhjem@gmail.com

Mo i Rana, 13.03.2024

Vedrørende utbyggingen av Helma Hotell. Sak 2022/9619

Dette er et av byens beste og fineste nabolag som består stort sett av enebolig og rekkehus, salg av boliger er svært lav da trivselen er høy i området. Det er plass for både unge som er i startfasen og eldre, da det er kort vei til alle byens fasiliteter. Vi ønsker utvikling og alle velkommen, men ikke for en vær pris.

Er selvsagt imot å få et høyhus på 20 etasjer i Mobekken/sentrum og har følgende punkter for ettertanke.

1. Utredning og vedtas

Kommunens politikere må utrede og gjør vedtak av kommunedelplan for byutvikling, før de går inn og detaljregulering av enkelttomter i sentrum. Viktig at alle folkevalgte går i seg selv med tanke på habilitet ved avstemning.

2. Byggehøyden er for høy.

Håper at dere går gjennom anbefalingen som er kommet fra faglige instanser, der de mener at det bør tillates 3 etasjer med evt en inntrukket etasje.

3. Skyggelegger hele området

Kommer til å ødelegge hele området, samt å ødelegge for kommunens tilrettelagt boligformål for eldre i sentrum. Kommer til bli fullstendig skyggelagt, og totalt ødeleggels av deres uteområde.

4. Vindforhold

Kommer til å få store konsekvenser for hele nabolaget med det foreslått bygget, vil være ødeleggende med økt styrke i vindkastene og danne av vindtunneler mellom Helma 1 og Helma 2. Dette vil redusere komforten for å oppholde seg utendørs, samt skape mer støv i luften og fra veien.

5. Parkeringsforhold

Da dagens parkeringsforhold ikke er optimalt og spesielt under sommersesongen, hvordan blir det da for nabolaget når det er fullt hotell og ikke parkering for alle gjestene. Kommer til å bli mer kaos i hele Mobekken av biler og 8-9 busser, som kommer til å stå i veien for oss og evt utrykningspersonell som skal frem, samt brøyting.

6. Grunnforhold

Er grunnforholdene utredet godt nok med tanke på størrelse og tyngde på byggen, da det er kvikkleire i området? Det ble den del skader på nabobyggene da Helma hotell ble bygd i sin tid. Hvem skal ta disse kostnadene om de evt. oppstår, er det utbygger eller kommunen?

7. Verditap på bolig.

Hvis dette gjennomføres kommer min bolig til å tape seg i verdi, hvem skal dekke dette verditapet? Hvem ønsker å bo i en bolig det er begrenset med tilgangen på sol og masse støv i luften.

Fra: Marthe Olsen[martolse@hotmail.com]
Sendt: 06.03.2024 22:49:48
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Helma 2

Hei.

Vedrørende høring ang Helma 2. Jeg er fullstendig imot. Det er en helt feil plassering og det passer ikke inn med byggene forøvrig i Kirkegata. Jeg jobber i Kirketunet barnehage, og vi kommer til å se rett i bygget. Det vil bli mer vind og vær og vi trenger rett og slett ikke dette høybygget klint oppi andre bygg foran eldresenter og barnehage. Nå må Rana kommune vise at de prioriterer barn og eldre.

Mvh Marthe Olsen Moxness

Sendt fra [Outlook for Android](#)

Mvh
Robert

Fra: simon@sirumi.no[simon@sirumi.no]
Sendt: 07.03.2024 21:04:57
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Re: 2022/9619.

Hei, under kommer noen spørsmål ang Plan 2188: detaljregulering for Helma hotell - Thomas von Westens gate 2, 3 og 5

Punkt 1:

Når det gjelder utredningen vedrørende nybygget på Hotel Helma, vil jeg rette spørsmålet mot sikkerheten vedrørende fallende gjenstander fra utstikket på boligdelen av hotellet. Denne delen er planlagt å strekke seg over et område som er ment å være et gangfelt og befinner seg i betydelig høyde. Det er viktig å vurdere konsekvensene av potensielle farer som isklumper og snø som kan falle ned på tilfeldige forbipasserende. Jeg har også lagt merke til at skissene av bygget og illustrasjonsfotoene avviker når det gjelder hvilken foring denne utstikken skal ha under seg. Dette gir inntrykk av at det ikke er gjort en tilstrekkelig vurdering av sikkerhetsaspektene her.

Punkt 2:

Under prosjekteringen synes det å mangle en grundig vurdering av konsekvensene av grunnvannsbarrieren som hotellet vil introdusere ved å etablere to etasjer med parkering og fundament så dypt ned i bakken. Det savnes en utredning om hvordan senking av grunnvannsstanden vil påvirke området rundt hotellet og bygningsmassen nedenfor. Nærliggende bygninger har over tid opplevd økende utfordringer med grunnvannsstand, som har presset seg inn i nedre kjellere. Å implementere et slikt tiltak uten å tydeliggjøre konsekvensene for eiendommer og bygninger i nærheten er bekymringsfullt. Det er nødvendig å redegjøre for hvilke tiltak som vil bli implementert for å hindre en økning i vanntrykket på nærliggende bygninger. Dette er spesielt relevant gitt at området som skal bebygges er kjent for å påvirke vannstrømmen i området. Å bygge her vil resultere i en endring i grunnvannstrømmen, og dette må dokumenteres grundig.

Ser frem til å høre fra dere angående hvilke tiltak som vil bli valgt som løsning. Jeg er også tilgjengelig for eventuell assistanse dersom kommunen ønsker en gjennomgang av tiltaket før det blir offentliggjort, for å sikre at ingenting blir oversett.

--

Sincerely
Simon Høgås Langfjell
+47 90113820

Fra: Skjalg Iversen[skjalg.iversen@hotmail.com]
Sendt: 12.03.2024 20:41:36
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Saknr. 2022/9619 Helma 2 høyhus

Har følgende merknader til bygget.

1. Høyde. Dette blir et svært høyt bygg i forhold til all omkringliggende bebyggelse, det vil framstå mer som visuell forurensning enn et signalbygg og påvirke nabolaget negativt for all framtid.
2. Sol- og skyggeforhold. Jeg bor sør for planlagte og vil i Hans Wølners gt. 2 bli negativt berørt på kveldstid på sommeren. Jeg så ingen grunn til å protestere da Helma hotell ble bygd i 2014, til tross for at jeg mister sola på verandaen kl.17-20 så kommer den igjen etter det og jeg kan nyte solnedgangen over Svartisen en fin sommerdag. På en plass uten annen utsikt og med få gode sommerdager så spiller det faktisk en rolle. Blir det nye høyhuset bygd vil hele min tomt komme i skyggen fra kl.19 og utover, det vil påvirke lysforholdene sterkt negativt.
3. Vind og trekk/ turbulens. Det er mer komplisert å simulere hvordan høyhuset vil påvirke vind og trekkforhold for naboeiendommene. Men her tror jeg vi får den største ulempen, i motsetning til sollys dreier det seg om hele året, verst vinter og høst når det blåser mest.
4. Busstrafikk. Det står i planforslaget at det ikke skal være tillatt med busstrafikk i Th. v. Westerns gate, men kan ikke si jeg er beroliget. Det er anslått 9 busser til hotellet hver dag de fleste dager i sommersesongen juni, juli og august. Med oppstillingsplass til bare to busser ved hotellet vil de resterende syv måtte finne en plass både ved ankomst og avgang, og Th v Westens gt peker seg naturlig ut uansett forbudskilt. Det kan bli mye tomgangskjøring på tidlig morgen i sommermånedene. Eksisterende Helma Hotel satser ikke på busstrafikk og gir sånn sett ingen ulemper for nære naboer.

Mvh

Skjalg Iversen
Hans Wølners gt.2
8624 Mo i Rana
Tlf. 48990034

22/9619

13 MAR 2024

Postmottak Rana kommune

Innspill til sak 2022/9619, hotell Helma 2, fra 8 damer på Prestegårdsjordet.

Vi er en snart 40 år gammel syklubb, bestående av 8 damer på Prestegårdsjordet. Vi bor alle i hus nær området som er planlagt for hotell Helma 2. Der har vi alle bodd de siste 40-50 åra, og har et sterkt ønske om å fortsatt få bo der. Der har vi oppdratt 20 barn, og flere av disse har også bosatt seg i strøket. Men nå føler vi oss alle truet av at et hotell på 15 etg. med ei 5 etasjes boligblokk på toppen. Vi er redde for at dette bygget på mange vis vil ødelegge vårt gode nabolag.

Vi frykter:

- Redusert solgang
- Økt vind (turbulens)
- Støy og lysforurensing
- Større trafikk og mere fremmedparkering.

m.a.o. få sterk negativ innvirkning på vårt kjære boområde.

Dessuten mener vi, som innbyggere i Mo, at vår fine kirke og vår historiske prestegård vil komme i skyggen av «monsteret». Den fine Kirkeaksen vil bli uheldig påvirket av byggets utseende og beliggenhet.

Hvis vi skal få flere av våre barn til å bosette seg i Rana, og kanskje overta våre eiendommer, er vi avhengig av kloke politikere som tenker trivsel, estetikk og tilhørighet, noe som særlig trengs i denne saken.

Vi ber derfor om at hotell Helma 2 avvises og at hensyn til barnehage, eldresenter og et godt nabolag prioriteres.

Hilsen

Ragnhild Rudshagen

Ragnhild Rudshagen

Unni Helmersen

Unni Helmersen

Ingrid Nygaard

Ingrid Nygaard

Ann Magrit Laberg

Ann Magrit Laberg

Klara Valla

Klara Valla

Ragnhild Veggum

Ragnhild Veggum

Oddbjørg Angell

Oddbjørg Angell

Birgit Granhaug

Birgit Granhaug

Habilitetsvurdering i sak om utbygging av Helma 2. Saksnummer: 2022/9619.

Jeg vil etterspørre om det er gjort habilitetsvurdering av Stig Frammarsvik i sak 2022/9619. I så tilfelle ber jeg om å få innsyn i vurderingen som ligger til grunn. Hvis det ikke er gjort en habilitetsvurdering vil jeg begjære at så blir gjort. Jeg mener Frammarsvik har for tett relasjon til utbygger Karstensen med delt aksjonærposter, eierskap og utbyggingssamarbeid på for eksempel prosjektet i Thomas Von Westens Gt 10, til å kunne være del av utredningsarbeid og forberedelse av saken. I tillegg har Frammarsvik aksjer i blant annet Karstensens bedrift Glør Eiendom AS.

Forvaltningsloven sier at en part ikke er habil når det er særegne forhold som kan være egnet til å svekke tilliten, det står at det skal:

«blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.»

Det innfrir ikke til tillit til kommunens håndtering av denne saken at Frammarsvik er del av utredning og forberedelse av saken til kommunen, noe som i forklaring av forvaltningslovens regler om habilitet dras frem som vesentlig. De skriver at habilitetsreglene dekker flere hensyn:

«For det første kan det være fare for at vedkommende vil opptre partisk. For det andre er det viktig at folk har tillit til at statsansatte, for eksempel en saksbehandler i et direktorat, opptrer upartisk.»

Og videre at:

«Habilitetskravet gjelder ikke bare den statsansatte som skal treffe avgjørelse i en sak, men også for den eller de som skal utrede eller forberede saken.»

I Rana Kommunes etiske retningslinjer står det:

«Dobbeltroller og rollekombinasjoner som kan føre til interessekonflikter eller påstander om dette, skal unngås.»

Mener kommunen at de har håndtert utarbeidelsen av denne saken i tråd med habilitetskravene som de står beskrevet i forvaltningsloven og som kommunen selv har poengtert i sine etiske retningslinjer?

Ber om tilbakemelding på denne forespørselen så fort som mulig.

Med vennlig hilsen

Trude Paulsen

Mo i Rana 10.03.2024

Høringsuttalelse i sak 2022/9619 detaljregulering for Helma hotell.

Vi er i mot forslag om detaljregulering for Helma hotell og vil i det følgende redegjøre for hvorfor.

16. desember 2021 vedtok MPR utvalget planprogrammet for detaljregulering for utvidelse av Helma hotell. I vedtaket fastslo MPR utvalget spesielt at:

«Kommunestyrets tilleggsbestilling i kommuneplan "byutvikling" skal vektlegges i den videre saksbehandling.»

Det er merkelig da at kommunedelplan for byutvikling ikke tas stilling til først, før man legger saken om utvidelse av Helma hotell ut på høring. For i kommunedelplanen for byutvikling står det:

«At byggehøyder og fortetting er avklart gjennom en overordnet plan, er en viktig forutsetning for å skape forutsigbarhet for den framtidige utviklingen. Dette gjelder både for de som bor i byen, de som bruker den, og eiendomsutviklerne og politikerne.»

Når kommunestyret skulle ta stilling til kommuneplanens arealdel i 2023 ble det i flere innlegg bemerkt at det har vært for romslig bruk av dispensasjoner som fraviker fra kommunens reguleringsplaner. Blant annet skrives det i sluttbehandlingen av kommuneplanens arealdel at:

«Planforslaget skal gjøre det enda mer tydelig at utvikling som ikke er i tråd med kommuneplanen, må skje gjennom nye planprosesser og ikke tilfeldige dispensasjoner i enkeltsaker.»

Argumentasjonen var gjennomgående myntet på at det er viktig med forutsigbarhet for innbyggere/brukere av områdene. Hvorfor skal ikke samme tankegang være gjeldende for sentrumsområdene? For oss som innbyggere i Rana virker det som om at trenden dessverre er tilfeldige dispensasjoner i enkeltsaker. Som for eksempel tillatelsen av dispensasjon for byggehøyde og utnyttelsesgrad av tomt i Thomas Von Westens gt 10. (Et vedtak som forøvrig ikke er i tråd med anbefalingene som er gitt i kommunedelplanen for byutvikling.)

Vi har en forventning om at utredningen videre i saken om utvidelse av Helma hotell forholder seg til de vedtak som gjøres i kommunedelplan for byutvikling. At sakene samhandles og at kommunedelplan om byutvikling vektlegges som bestemt i MPR utvalget desember 2021.

White arkitekter er engasjert for ekstern vurdering og har utredet hvilke områder som egnet for øking av byggehøyder og hvilke som ikke er egnet. De kom blant annet frem til:

«I småhusbebyggelsen i randsonen rundt sentrumskjernen, skal det ikke tillates økte byggehøyder. Her kan det maksimalt være 3 etasjer.»

Mobekken er småhusbebyggelse i randsonen av sentrumskjernen.

Det blir også av White arkitekter trukket frem viktigheten med å ivareta aksene som naturlig ligger i bykjernen, kirkeaksen og havmannaksen. Det vektlegges at det i disse aksene ikke skal tillates bygninger som sperrer for siktlinjene her, det skal ikke bygges høyere enn 3 etasjer med 1 inntrukket etasje i forbindelse med disse aksene og det skal være symmetri langs aksene.

Vi mener det er åpenbart at Rana kommune bør følge anbefalingen om byggehøyde som står i utkastet til kommunedelplanen for byutvikling. Å engasjere et arkitektbyrå til å utføre vurderinger på faglig grunnlag og så skulle velge å gå mot denne faglige anbefalingen vil være med på å svekke tilliten til våre folkevalgte. På samme måte som tilsidesettelsen av seksjon for kart og arealplan i kommunen sin vurdering om å ikke sende planforslaget ut på høring ikke ble fulgt. Har vi ikke bruk for faglige utredninger i kommunen vår? I alle andre saker som for eksempel sykehusutredninger har

vi politikere i Rana kommune som nettopp fremelsker de faglige utredningene, det må da gjelde på alle plan.

I den senere tid har habilitet vært sterkt i fokus i det politiske bildet i Norge. Skal det bli et tema også i vår egen kommune? Har vi utbyggere som har relasjoner for langt inn i kommunestyresalen? Er for eksempel arbeiderpartiets medlemmer uhildet nok i behandlingen av en byggesak vedrørende en partifelle og økonomisk velgjører til partiet?

Ved å innfri til et bygg med 20 etasjer vil våre boforhold som naboer påvirkes i stor grad. Spesielt i forhold til sol og vindforhold. Som arkitektene i White arkitekter har skissert vil to punkthus som ligger tett skape økt vindstyrke og vindtunneler. Dette er noe som vil være realiteten med å sette opp en 20 etasjers kloss rett ved siden av dagens Helma, med sine 6 etasjer. I tillegg er det ikke tatt med i beregningen hvordan dette vil påvirke nabolaget i form av bevegelse av svevestøv. Vi som bor her vet at Mobekken er et nedfallsområde, og med økte vindforhold med mer fallvind vil dette påvirke luftkvaliteten betraktelig for oss som bor her. I tillegg vil det bli betydelig mer trafikk i våre gater, da spesielt i Thomas Von Westens gate. Noe som bidrar i negativ retning i forhold til forurensning og luftkvalitet og ergo påvirker vårt uterom i stor grad.

I Rana kommunes perspektiv analyse 2024-2027 slås det fast at [«demografien vil endres markant til flere eldre og færre yngre yrkesaktive.»](#) Og videre at: [«Det er for få leieboliger for eldre med areal til felles måltider, treningsmuligheter og sosiale aktiviteter.»](#) Ved å tillate bygging av Helma 2 vil et av de få byggene som er tilrettelagt for eldre i sentrum, Mo Bo og Servicesenter, miste det meste av sine kvaliteter på uteområdene. Kommunen må ikke glemme sitt ansvar i det boligsosiale arbeidet og at dette skal vektlegges i planstrategien til kommunen. I perspektivanalysen kan vi lese:

[«Rana vil få en betydelig økt andel eldre i årene fremover. Det betyr at alle må tenke helhetlig og aldersvennlig i boligpolitikken, både kommune, utbyggere, entreprenører og arkitekter. Det er viktig å legge til rette for at eldre og personer med funksjonsnedsettelser kan bo lengre hjemme i boliger som er tilrettelagt for det. Nærhet til hverdagsarenaer, tilbud og tjenester, og muligheter for deltakelse i fysisk og sosial aktivitet er viktig for alle aldersgrupper, men særlig for eldre.»](#)

Dette utsagnet viser hvor viktig det er at kommunen ivaretar beboerne ved Mo Bo og Servicesenter spesielt, og ikke tillate at deres hjem legges i skygge med sterk vindpåvirkning av deres uteområder. Helma 2 sine avbøtende tiltak med tilgang til felles uteområde kan ikke sees på som tilstrekkelig tiltak for skyggelegging av Mo Bo og Servicesenter.

Utbyggers argumenter med at det er for lav kapasitet på hotell i Mo i Rana har ikke latt seg bevise. Når vi spør driverne av hotell svarer de at Rana har ca 50 % belegg jevnt over på hotellrommene i byen. Det er kun enkelte begivenheter som skaper fulle hotell, og det er kun enkelte netter det er aktuelt gjennom året. Så dette er ikke et argument som skulle kunne veie opp for de ulempene bygningen vil ha for de nærliggende omgivelsene hvor Ranvæinger faktisk bor. Her har politikerne ansvar for å se på hvor i sentrum er det anbefalt å legge til rette for eventuell utbygging av hotelleiendom, og ikke minst å kartlegge behovet for flere hotellrom.

Utbygger argumenterer også med at det er mangel på boliger i Rana kommune og at det derfor er fornuftig med bygging av leiligheter. I dag 13. mars ligger det 91 leiligheter til salgs på finn.no i Rana kommune, hvor prisen varierer fra 1,5 millioner til 8,95 millioner. I tillegg har kommunen ferdig regulerte områder for utbygging av over 2000 boenheter. Så problemet er ikke at det er for få bolig til salgs eller planlagt i Rana kommune, problemet er at det er for dyrt for mange å komme inn på boligmarkedet. Mangelen på boliger til overkommelige priser må løses slik at ikke det går på bekostningen av rekruttering og attraktivitet til kommunen. Utbygger sier at leilighetene planlagt i

Helma 2 skal være i forskjellige prisnivåer, men har samtidig uttalt at de regner med å dekke inn ca 250 millioner i utgifter av byggingen med salg og utleie av disse leilighetene. Enhver med kalkulator forstår da hvorfor dette heller ikke er et gangbart argument.

I perspektivanalysen til Rana kommune står det:

«Med global konkurranse om arbeidskraft, samtidig som levekostnader øker i de fleste land, er tilgang på egnede boliger til overkommelige priser blitt en avgjørende konkurransefaktor.»

Mo i Rana er en by i utvikling og vi er helt enig i at det er på høy tid at det vektlegges utvikling og forskjønning av våre byrom. Kåringen «Norges styggeste by» er ikke en kåring vi nødvendigvis trenger å være i toppen av. Å bygge et «signalbygg» på 20 etasjer kommer aldri til å være tiltrekkende på turister eller nye beboere. Å ha luftige byrom med grøntarealer og farger som skaper estetikk vil før være tiltrekkende. Slik som for eksempel byromseminaret «Levende Sentrum» i 2015 kartla. Se bare på hvordan vi profilerer Mo i Rana ut til verden, vi vektlegger blant annet vår vakre natur. Det er få bilder som viser frem sentrum. Hvordan mener man at man skal bruke Helma 2 som trekkplaster?

Rana har muligheter, men det må gjøres riktig. Dere må lytte til fagfolkene i denne prosessen. Dere må gjøre ting i riktig rekkefølge. Planverket må først på plass og dere må se på hva mulighetsstudiene av byen vår har vist og følge dem. Et høyhus på 20 etasjer vil være en vulgær ødeleggelse for nabolagets identitet med småhusbebyggelse og verneverdige bygg.

Med vennlig hilsen

Trude Paulsen og Knut Eirik Unhjem

Mo i Rana 13.03.2024

Fra: Vidar Westgaard[vidar.w@online.no]
Sendt: 13.03.2024 12:39:36
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Fwd: 2022/9619

Sendt fra Vidar VIF iPhone

Videresendt melding:

Fra: Vidar Westgaard <vidar.westgaard@tietoevry.com>
Dato: 13. mars 2024 kl. 12:37:32 CET
Til: "mailto:postmottak@rana.kommune.no" <postmottak@rana.kommune.no>
Kopi: vidar.w@online.no
Emne: 2022/9619

Høringsuttalelse MOT Helma hotell og leiligheter.

1. Å legge store deler av byen i skygge pga ett hotell med 24 leiligheter på toppen virker meningsløst i vår by med nok arealer for å bygge slike høyhus uten at det vil påvirke noen. Mobekken har sol fra ca 1 mars til slutten av oktober. Der den fineste delen er kveldsolen, da vil dette planlagte bygget ta bort mange viktige soltimer for spesielt mobekken. At ett slik bygg skal få lov å ødelegge bolyst for så mange berørte mennesker i sentrum virker uvirkelig.
2. Hotel Helma (110 rom 220 senger) har i dag ikke nok parkeringsplasser for sine gjester og ansatte. Noen som berører alle som bor rundt hotellet i dag merker veldig godt, det står biler med hengere og busser over alt rundt hoteller på kvelder og natt hele året. Spesielt om sommeren når det er arrangement på ACR. Tenker med gru på hvordan det vil se ut rundt hotellet med at de skal øke med over 100 rom til. De 78 stk parkeringsplassene i garasjene hotellet planlegger vi det gå 30 plasser bare til leilighetene i hotellet, som det står at de skal ha hotellets fasaliter. I tillegg skal det ikke være tillat at bussene skal kunne parkere i nærheten av hotellet, hvor skal de stå?
3. Hvis hotellet mangler hotellrom og ønsker å øke kapasiteten. Da ville det bli mange nok rom å bygge på ny hotellets tomt. Bygger de i 3 etasjer over bakken på (og to under jorden) vil de kunne øke antall rom med ca 200 stk uten at det berører hele byen. Hvorfor skal det bygges nye næringslokaler i bygget, da nesten halve byen står med tomme lokaler.
4. Å bygge 24 nye leiligheter i sentrum med høy prisklasse kan jeg ikke forstå at det skal være ett behov for. (som ødelegger bolyst for så mange mennesker). Det er veldig mye av de nye boligprosjektene i sentrum som står tomme i dag. Bare selskapet Ranheim har store planer med sentrumsnære leiligheter i Kongvegen mener jeg de har uttalt at de planlegger store blokker med veldig mange leiligheter.
5. Hvis man skal no sameligne byen vår mot andre byer som har fått høyhus. Der bygger man høyhusene ved strandlinjen ikke midt inne i

småhusbebyggelse. Det rammer ikke vanlige folk i så stor grad som dette prosjektet.

6. Når man studerer den 3D modellen som ble fremvist på folkemøte, så inneholder den store feil med solforhold. Det planlagte utearealet som alle kan benytte vil så og ikke få anledning for sol. Det burde aldri blitt vist fol folk.
7. Dette prosjektet mener jeg ikke handler om byutvikling, det handler om noen få mennesker som ønsker seg eksklusive leiligheter over byen vår.
8. Før ett slikt prosjekt skal kunne gå igjennom kommunen for godkjenning må det utredes hvilke konsekvenser det har for folkehelsen for de berørte parter. Det vil si alle som bygget berører med skygge hele døgnet. Så å si alle i sentrum. Kirkeaksen vil få skygge hele dagen pga høyhuset. Starter nede ved havnen om morgen og forlater kirka på ettermiddagen.
9. Verdien på våre boliger som blir berørt, vil tape seg kraftig. Da må kommunen sette ned verdien og dermed taper mye i skatter og avgifter. Dette må også utredes.

Best regards,
Vidar Westgaard

Mobile +47 751 28 941 / 996 07 042
vidar.w@online.no

Fra: Wenche Kverneng[wenche_kverneng@hotmail.com]
Sendt: 06.03.2024 18:44:11
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Helma Hotell

Bygget vil skjemme ut byen i all fremtid, stopp dette.
Sendt fra min iPhone



**Rana
Zoologiske
Forening**

Organisasjonsnummer 914 190 428

Kontaktperson: Eskil Furuheim
eskilfuruheim@hotmail.com
telefon 906 18 201

Organisasjonsnummer 995 677 504

Kontaktperson: Hege Rølvåg
h.rolvag@gmail.com
telefon 913 30 386

Mo i Rana 07.03.2024

Saksnummer 2022/9619

Høringsuttalelse vedrørende Plan 2188: detaljregulering for Helma hotell - Thomas von Westens gate 2, 3 og 5 .

I forbindelse med høring i overnevnte sak, ønsker Birdlife Norge Rana lokallag og Rana zoologiske forening å komme med følgende uttalelse og innspill til planen

Foreningene er sterkt kritisk til valg av fasade på det planlagte hotellet

Det kommer fram i saksfremlegget at bygget skal ha en fasade for det meste bestående av glass, fra bakkenivå og opp til 74 meters høyde.

Å sette opp bygg med denne type fasade er å gå motsatt vei av utviklingen i andre land, hvor man har erfart hvilke katastrofale følger denne typen bygg kan ha for fuglelivet

På dagtid gjør speilbildet i glasset at fuglene ikke ser flaten, noe som fører til at de flyr rett imot den og blir skadet eller dør.

At fugler flyr inn i vindusflater er noe de aller fleste av oss har erfart og som må kunne regnes som allmennkunnskap, også blant arkitekter og utbyggere.

Om Londons kjente skyskraper The Gherkin i glass har en av arkitektene uttalt i ettertid at det var galt å oppføre en bygning i glasstruktur med de store konsekvensene slike bygg har på fugle- og insektlivet i London (BBC News 2014).

Hvorfor ikke glassfasader?

Bevisstheten om hvor farlige denne typen bygg er for fugl, har medført at flere byer og land nå lager egne programmer for hvordan man kan redusere denne form for fugledødlighet. Man ser og en vilje til endring i lovverk, og innføring av nye tanker i planlegging i flere store byer rundt om i verden.

Ett eksempel er «Federal Bird-Safe Buildings Act» som er innført i USA, som omfatter regler for hvordan nye offentlige bygg og offentlige bygg som skal bygges om, skal utformes. Blant annet skal minst 90 prosent av fasaden opp til drøyt 12 meter over bakken ikke være av glass, hvis da ikke glasset er frostet eller synlig for fuglene på andre måter.

Vancouver i Canada hevder å være første storby i verden som har gått inn for å bli en mer fuglevennlig by. Rene glassfasader er ikke lenger tillatt, og nye bygninger får ikke ha for store glassflater

New York City vedtok en lokal lov i 2020 som krever at all nybygging, samt bygninger hvis utvendige glass fasade er under endring, skal bruke fuglevennlig glass opp til 25 meter's høyde. Washington, DC, vedtok en lignende forordning som trer i kraft i år. (Der økte de den berørte høyden til 30 meter over bakkenivå.)

Magasinet Science News i USA, publiserte i 2014 en artikkel som anslo at mellom 365 og 988 millioner fugler årlig døde i kollisjon med vinduer i USA. Det tilsvarer opp mot 10 prosent av alle fugler i landet.

Ifølge en oversikt i «The sibley guide to birds» (oppslagsverk og felt guide for fugler i USA og Canada), er kollisjon med vinduer den vanligste dødsårsaken for fugler i de to landene. Hverken katter, jakt eller plantevernmidler tar i nærheten av like mange fugleliv hvert år som kollisjon med vindusflater.

Vi kan forvente at det samme gjelder i Norge, selv om det ikke er gjort noen kvalifiserte beregninger på hvor mange fugler som dør etter møter med vinduer eller gjennomslukte flater her til lands.

Men siden slike kollisjoner ligger øverst på listen over dødsårsak til fugl, også over fugl tatt av katt, kan man gjøre noen antagelser på hvor stort dette tapet er.

På bakgrunn av ulike vitenskapelige studier på antall fugler som drepes pr. huskatt i året, har BirdLife Norge tidligere beregnet at huskatter dreper ca. 7 millioner fugler i Norge hvert eneste år.

Det igjen betyr at glassflater tar livet av mere enn 7 millioner fugl i året, i Norge.

Dette burde bekymre de aller fleste, også arkitekter, utbyggere og arealplanleggere.

Hva kan gjøres?

Det viktigste privatpersoner, bedrifter og arkitekter kan gjøre er å begrense bruken av glass og annet materiale som skaper refleksjoner eller på andre måter kan utgjøre en trussel mot fugler. Den utstrakte bruken av glassverandaer og leegger må begrenses kraftig, og har man slike installasjoner må avbøtende tiltak tas i bruk.

I motsetning til mennesker kan fugler se UV-lys. Overflater som absorberer UV-lys som fuglene kan se, enten de dekker hele overflaten, eller bare deler av den, selges av stadig flere aktører. Når bruken av glass på bygninger har eksplodert, er det selvsagt fordi mennesker vil ha utsyn til omgivelsene.

Med produkter som utnytter forskjellene mellom fugler og mennesker, kan man nå redusere kollisjonsrisikoen samtidig som man beholder de estetiske fordelene med glassoverflater.

Man får også kjøpt synlige markeringer man kan plassere på reflekterende og gjennomslukte overflater. (utsnitt hentet fra Birdlife Norge; «Glass – fuglenes dødelige fiende» av Martin Eggen.

21.04.2022)

Opptil 70 prosent av norske fugler trekker hovedsakelig om natten. Å begrense bruken av lys om natten er derfor nødvendig, for fugler tiltrekkes av lys. Kombinert med kollisjonsfarlige overflater er utstrakt lysbruk derfor farlig for fuglene. Noen ganger blir fuglene flyvende rundt en lyskilde helt til de er helt utmattet. Massedød som følge av disse mekanismene skjer gjerne når det er tåke og regn, og mange fugler vil stanse trekket for en rast. (utsnitt hentet fra Birdlife Norge; «Glass – fuglenes dødelige fiende» av Martin Eggen. 21.04.2022)

At fugl flyr inn i vindu er ikke bare ett problem knyttet til høye bygg, det er like gjerne vindusflater i de lavere etasjer som er problemet. Det er typisk der «hverdagslivet» til fuglene vi har rundt oss er. Vi ser at mange av de tiltak som gjøres på denne problematikken rundt om i verden, ofte er tiltak i de lavere deler av bygg. Gjerne opp til 20-30 meter over bakkeplan.

Derfor ser vi med bekymring på at det er planlagt glassfasade på det nye hotell bygget fra første etasje.

By- fugler på Mo

Så kan man spørre om ett slikt bygg vil ha noen effekt på det lokale fuglelivet, Mo er jo ikke en stor by og med kort vei til fjell og utmark vil det kanskje ikke ha noen stor betydning?

Det vil det nok absolutt ha

Byer, store som små har gjerne ett litt annet mangfold av arter enn omkringliggende områder.

Man har de klassiske artene av småfugl; meiser, sissiker, dompap, spurver og finker som gjerne nyter godt av fôrings plasser i private hager. I byen finner man spesielt større flokker med gråspurv og pilfink. Pilfink er en relativt ny art for byen vår.

Byen har og flokker med duer, og flere arter kråkefugl. De senere år har kaie etablert seg som hekkefugl i byen med Kongsveien og Langmoheia som sentrale områder.

I samme område finner vi og 6-8 par hekkende tårnseilere.

Nærheten til fjorden gir oss innslag av sjøfugl, og da spesielt fiskemåke som hekker flere steder i byen.

Spurvehauk er en hyppig gjest i bybildet, og nærheten til skog og fjell gir oss og besøk av både rype, hønehauk og andre rovfugler.

Vår og høst preges bybildet av store flokker sidensvans, stær og trost under trekk.

Gjennom de siste årene er det registrert i alt 54 forskjellige arter i en radius av under 500 meter fra det planlagte bygget (Artsobservasjon.no). Av disse er 7 arter definert som sårbare og 7 arter som nær truet.

Vi har tatt med dette for å gi et lite inntrykk av at selv i byen Mo omgir vi oss med mye mere fugl enn de fleste får med seg eller legger merke til. Men det betyr ikke at de ikke er der, eller at de ikke må tas med i betraktningen i en så alvorlig sak som denne som kan gi så store konsekvenser for fuglelivet i byen.

Vi er nødt til å begynne å ta den pågående natur-krisa på alvor, også lokalt.

Det skjer mye både i og rundt byen Mo som har store negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Man er nødt til å se helheten i det som skjer, og ikke bare de enkelte inngrepene hver for seg.

Vi må kanskje stoppe opp og ta inn over oss at ikke all utvikling er til det beste, hverken for klima, kultur, naturmangfold eller nærmiljøet.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede.

Med hilsen

Ileder i Birdlife Norge Rana Lokallag (org nr 914 190 428)

Eskil Furuheim, *sign*

Mo i Rana 7.mars 2024

Ileder i Rana Zoologiske Forening (org nr 995 677 504)

Hege Rølvåg, *sign*

Mo i Rana 7.mars 2024

Begge med postadresse postboks 1301, 8602 Mo i Rana.

Eldrerådets behandling av sak 7/2024 i møte den 07.03.2024:

Vedtak

Eldrerådet har blitt orientert om forslaget til reguleringsplan

"Plan 2188: Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell - Thomas Von Westens gate 2, 3, og 5".

Eldrerådet kjenner også til at det arbeides med en kommunedelplan for byutvikling.

Eldrerådet har tidligere i møte 29.09.2021 blitt informert om planene og kommet med merknader (se vedlegg).

Eldrerådet registrerer at det er registrert en rekke negative konsekvenser av forslaget til reguleringsplan slik det foreligger. Spesielt innen lys/skygge og nærmiljø/nybolag og vind.

Rådet registrerer også at rådets (rådenes) innspill vedrørende forholdene rundt bo- og servicesenteret ikke er tatt til følge. Noe vi ser som sterkt kritikkverdig.

Rådet(ene) kan derfor ikke anbefale forslaget slik det nå foreligger, og krevet at hvis prosjektet skal realiseres så må de forhold som er tatt opp i vårt innspill fra møte 21.09.2021 og andre forhold, ivaretas på en tilfredsstillende måte. Det gjelder for bo og servicesenteret spesielt:

1. Tiltak for sol/skygge
2. Lokalklima og vindforhold
3. Pkt. 1. og 2. ovenfor gjelder arealer både på bakkeplan og private balkonger

Kommunedelplan for byutvikling må være ferdig behandlet

før Plan 2188: Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell - Thomas Von Westens gate 2, 3, og 5 behandles i kommunestyret.

Vedlegg:

Oppsummering innspill fra møte i eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse 29.09.2021, Formannskapssalen i rådhuset, Mo i Rana

Til stede: Ledere og representanter for rådene, Tuva Daae Norconsult

Det ble gitt en kort orientering om hvor i planprosessen saken er. Forslagsstiller ønsker å bygge et hotellbygg i 20 etasjer der det skal være boliger i 5 etasjer under toppetasjen. Pr i

dag finnes det ikke konkrete tegninger å ta stilling til, fordi disse skal utarbeides på grunnlag av de ulike utredningene som skal gjøres. I denne fasen ønsker vi innspill på hvilke tema som er viktige for brukere og beboere i området og hvilke kvaliteter som man ønsker at det skal tas hensyn til. I det videre planarbeidet må det redegjøres for hvordan innspillene er ivaretatt i planforslaget. Planforslaget skal redegjøre for virkningene av planen, slik at politikerne har et godt beslutningsgrunnlag for å vedta om planen skal godkjennes eller ikke.

Kart over planområde og nærområde ble vist på skjerm. I planområdet inngår også deler av Sørlandsveien og Thomas von Westens gate, slik at gater, uterom og bygninger kan ses som en helhet.

Deltakerne på møtet er opptatt av høyden på det planlagte hotellet, plassering på tomte, og hvor stor del av området som blir bebygd. 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. Skyggevirkingen 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 hotellbygninger.

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.

Dette notatet oppsummerer innspillene fra de to rådene, og bes tatt med som formelle innspill til planarbeidet.

Behandling

Forslag fra eldrerådets leder Dag Østerdal:

Eldrerådet har blitt orientert om forslaget til reguleringplan

"Plan 2188: Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell - Thomas Von Westens gate 2, 3, og 5".

Eldrerådet kjenner også til at det arbeides med en kommunedelplan for byutvikling.

Eldrerådet har tidligere i møte 29.09.2021 blitt informert om planene og kommet med merknader (se vedlegg).

Eldrerådet registrerer at det er registrert en rekke negative konsekvenser av forslaget til reguleringsplan slik det foreligger. Spesielt innen lys/skygge og nærmiljø/nabolag og vind.

Rådet registrerer også at rådets (rådenes) innspill vedrørende forholdene rundt bo- og servicesenteret ikke er tatt til følge. Noe vi ser som sterkt kritikkverdig.

Rådet(ene) kan derfor ikke anbefale forslaget slik det nå foreligger, og krevet at hvis prosjektet skal realiseres så må de forhold som er tatt opp i vårt innspill fra møte 21.09.2021 og andre forhold, ivaretas på en tilfredsstillende måte. Det gjelder for bo og servicesenteret spesielt:

1. Tiltak for sol/skygge
2. Lokalklima og vindforhold
3. Pkt. 1. og 2. ovenfor gjelder arealer både på bakkeplan og private balkonger

Kommunedelplan for byutvikling må være ferdig behandlet

før Plan 2188: Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell - Thomas Von Westens gate 2, 3, og 5 behandles i kommunestyret.

Vedlegg:

Oppsummering innspill fra møte i eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelser 29.09.2021, Formannskapssalen i rådhuset, Mo i Rana

Til stede: Ledere og representanter for rådene, Tuva Daae Norconsult

Det ble gitt en kort orientering om hvor i planprosessen saken er. Forslagsstiller ønsker å bygge et hotellbygg i 20 etasjer der det skal være boliger i 5 etasjer under toppetasjen. Pr i dag finnes det ikke konkrete tegninger å ta stilling til, fordi disse skal utarbeides på grunnlag av de ulike utredningene som skal gjøres. I denne fasen ønsker vi innspill på hvilke tema som er viktige for brukere og beboere i området og hvilke kvaliteter som man ønsker at det skal tas hensyn til. I det videre planarbeidet må det redegjøres for hvordan innspillene er ivaretatt i planforslaget. Planforslaget skal redegjøre for virkningene av planen, slik at politikerne har et godt beslutningsgrunnlag for å vedta om planen skal godkjennes eller ikke.

Kart over planområde og nærområde ble vist på skjerm. I planområdet inngår også deler av Sørlandsveien og Thomas von Westens gate, slik at gater, uterom og bygninger kan ses som en helhet.

Deltakerne på møtet er opptatt av høyden på det planlagte hotellet, plassering på tomta, og hvor stor del av området som blir bebygd. 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. Skyggevirkingen 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 hotellbygninger.

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.

Dette notatet oppsummerer innspillene fra de to rådene, og bes tatt med som formelle innspill til planarbeidet.

Votering:

Forslaget ble enstemmig vedtatt (7-0).

RANA KOMMUNE
Postboks 173
8601 MO I RANA

Vår dato: 07.03.2024

Vår ref.: 202112424-5 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 2022/9619

Saksbehandler: Tormod Hagerup/

22959915/torg@nve.no

NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell - Thomas Von Westens gate 2, 3, og 5 - Rana kommune

Vi viser til brev datert 31.01.2024. Saken gjelder offentlig ettersyn av reguleringsplan for utvidelse av Helma hotell, Rana kommune. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en ny hotellbygning på 20 etasjer samt etablering av parkeringskjeller på 2 etasjer i tilknytning til eksisterende Helma hotell i Thomas von Westens gate 2.

Om 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 skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete uttalelse

Geoteknikk/områdeskredfare

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet geoteknisk rapport av Multiconsult (dokument nr. 10245184-RIG-NOT-001 datert 25.02.2022).

Rapporten konkluderer med at tiltaket ikke medfører områdeskredfare og at kravene til sikker byggegrunn jf. TEK17 kap.7 er oppfylt og at rapporten er utarbeidet i tråd med [NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred»](#).

Vi har ikke gjort en kvalitetssikring av rapporten, men anser at sikkerhet mot områdeskred er tilstrekkelig utredet og ivarettatt basert på konklusjonen i rapporten.



Samtidig påpekes det i rapporten behov for geoteknisk detaljprosjektering og ivaretagelse av lokalstabilitet i forbindelse med realisering av konferansesenteret.

Planbestemmelsen punkt 3.3 ivaretar dette og viser til at Multiconsults geotekniske rapport som er utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen skal legges til grunn ifm. detaljprosjekteringen. Dette er positivt.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Tormod Hagerup
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

RANA KOMMUNE

Kopimottakere:

BANE NOR SF



Statens vegvesen

RANA KOMMUNE

Postboks 173

8601 MO I RANA

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Anita Swan Olsen / 94831879

Vår referanse:
21/148806-5

Deres referanse:
2022/9619-65

Vår dato:
11.03.2024

Uttalelse til høring- og offentlig ettersyn av plan 2188 – Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell – Thomas Von Westens gate 2, 3, og 5 – Rana kommune

Vi viser til mottatt høringsbrev datert 31.01.2024 med planforslag *Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell – Thomas Von Westens gate 2, 3, og 5* (planID 2188), i Rana kommune.

Saken gjelder

Planforslaget som er på høring og offentlig ettersyn, går ut på å legge til rette for en ny hotellbygning på 20 etasjer i tilknytning til eksisterende Helma hotell i Thomas von Westens gate 2. Området for nytt hotellanlegg består av 3 tomter: Sørlandsveien 49 og Thomas von Westens gate 3 og 5. 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 Thomas von Westens gate.

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. Bygget knytter seg til eksisterende hotell via en lukket gangpassasje over Thomas von Westens gate. Tiltakshaver har et ønske om å etablere boliger i høyden med utsikt, med mulighet for beboerne til å benytte hotellets infrastruktur.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vårt

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Storgata 11
9405 HARSTAD

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturmottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

samfunnsoppdrag er å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem.

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger og gater, og krav til løsninger for gående og syklende.

Vår rolle i denne saken er som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

Arealpolitiske føringer for planarbeidet

Viktige arealpolitiske føringer for arbeidet er blant annet vegnormalene og statlige planretningslinjer for samordna bolig-areal og transportplanlegging.

Våre merknader til planforslaget

- Vi viser til at gjeldende vegnormaler må legges til grunn i planen og gjennomføring/oppfølging av denne, normalene gjelder for alle offentlige veger.
- For trafiksikkerheten er det viktig at frisktsonene i kryss blir inntegnet på plankartet. Det må i krysset Sørlandsveien x Thomas von Westens gate avsettes hensynssone for friskt i plankartet. Hensynssoner om friskt må ha tilhørende bestemmelse der det fremgår at det innenfor frisktsonen ikke må finnes sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over vegbanen.
- Planen må sikre at kjøretøy ved holdeplassen/drop-off området ikke hindrer sikt i krysset Sørlandsveien x Thomas von Westens gate. Området må heller ikke med sin utforming medføre uheldige eller uklare trafikale situasjoner for nevnte kryss.
- I bestemmelsen §6 e. *Gang og sykkelveg o_GS*, henvises det til at o_GS skal «...opparbeides med bredder og utforming i henhold til plankartet». Ut fra det vi ser, er ikke bredder målsatt i plankartet.
- Avsatte mål i plankart for veg og fortau er ikke enkelt lesbare, man bør se på å få til en fremstilling i kart eller via bestemmelser som tydeliggjør målene bedre for både veg og fortau.
- I rekkefølgekravene §3 for «fortau» og «holdeplass» vises det til at disse skal være på plass ved søknad om brukstillatelse. Dette må endres til å gjelde senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse. Dette for å sikre at strukturene er på plass for å bidra til god trafiksikkerhet for både kjørende og myke trafikanter.

- Vi gjør generelt oppmerksom på å påse at vinterforhold med blant annet håndtering av snø er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planen. Dette for områder uten tineanlegg, men også i de tilfeller der tineanlegg eventuelt ikke er i drift grunnet vedlikehold/reparasjon eller kostnad.

Mulighet for god vinterdrift er av betydning for trafiksikkerhet med tanke på sikt i kryss og avkjørsler, og at snø ikke opptar plass som er avsatt for gange og sykkel.

Når det for bestemmelsesområde #1 åpnes for utkragning av bygningsmassen som strekker seg over kjørebanen, må man passe på at snø og is fra tak/bygningsmasse ikke faller ned i kjørebanen. Ansvarer gjelder for så vidt også for oppholds- og gangarealer som f.eks. GS og fortau. Man burde vurdere å innta en bestemmelse om at dette forhold bør være vurdert og ivaretatt ved en byggesøknad.

Mer konkret til vinterdrift og håndtering av denne bør avklares med kommunen.

- Det er viktig at det ved realisering av plan avsettes tilstrekkelig areal for varelevering og renovasjonsbil, som dimensjoneres til deres behov. Dette for å utforme gode og trafiksikre løsninger internt på området. Det vil f.eks. ikke være heldig om man må rygge ut i vei eller på fortau.

Transportforvaltning Nordland
Med hilsen

Jan-Åge Karlsen
Seksjonssjef

Anita Swan Olsen
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
NORDLAND FYLKESKOMMUNE, Postboks 1485 Fylkeshuset, 8048 BODØ

Fra: Cecilie Johansen[ceciliejohnsen@hotmail.com]
Sendt: 14.03.2024 01:34:45
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Sak: 2022/9619

Til den/de det måtte gjelde

Hadde skrevet en veldig lang uttalelse om dette uhorvelige prosjektet, men den ble borte. Mobil-mail er ikke ideelt.. Essensen er egentlig dette; vær så snill å ikke bli bondefanget på samme måte som politikerne i Tromsø ble. De ble sittende igjen som nyttige og ukyndige idioter med Norges styggeste bygg som bevis og pris på sin idioti, til spott og spe i uoverskuelig fremtid. (Se vedlegg. Første foto - som det angivelig skulle se ut, nr 2 som det ble seende ut i virkeligheten). Naboer, fastboende og resten av Norge ler og gråter av dette vedtaket. Godt mulig at det er behov for flere hotell, men det må ikke ødelegge en hel bydel (eller tre) for å få det til. Og hotellet i Tromsø er på "bare" 11. etg! FYI. Har ikke noe imot hverken moderne bebyggelse eller byutvikling, men dette er ingen av delene. Det kommer 100% sikkert ikke til å se sånn ut når det er ferdig pluss at det da har skyggelagt ikke bare det eldste kjente bygget i Rana (kirka)men også store deler av sentrum samt Mobekken og øvre del av Mo. Pass dere! Ikke vær like haulaus som de som ødela byen på 50 -80-tallet. Bare et vennlig tips. Håper fornuften råder til slutt. Bare fremtiden dømmer fortiden.

Mvh
Cecilie Johansen

Mobekk-innfødt

Sendt fra [Outlook for iOS](#)

1 / 2





Fra: Einar Sørlið Bondevik[eibonde@online.no] Sendt: 13.03.2024 23:41:25 Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no] Tittel: saksnummer 2022/9619
Som innbyggjar i Rana og brukar av byen reknar eg meg som "berørt part" av forslaget.

Forslaget er ikkje i samsvar med gjeldande kommuneplan og heller ikkje i tråd med forslaget til ny kommuneplan. Kommunen sine egne fag-vurderingar er at bygget har negativ innverknad på omgjevandane. Konsekvensane med tanke på sol/skugge for nærliggande barnehage og Mo Bo- og servicesenter burde i seg sjølv vera nok til å avvisa bygget. I tillegg vil effekten av vind og auka sentrumstrafikk skapa mindre trivsel i byen. Dette vil vera eit altoverskyggjande bygg i byen, ta fokus bort frå den 300 år gamle kirka, blant anna ved å "stjela" kirka sin farge (eller skal bygget erstatta kirka som by-symbol?), og kirkeaksen.

Ad trafikk: Trafikkanalysen viser til ei berekna tredobling av biltrafikken ved bygging. Ein slik auka er ikkje teke med i konklusjonen. Det er mogeleg at vegnettet i seg sjølv kan takla ein slik trafikk-auke, men sentrumsmiljøet blir sterkt negativt påverka.

I saksframlegget til MPR datert 25/1 blir det hevda at dei negative konsekvensane er "en begrenset konsekvens tatt i betraktning prosjektets omfang". Det blir ikkje sagt kva dei såkalla positive verknadane er. Og det er ikkje ei korrekt vurdering at det er "begrensa" konsekvens. Eg har møtt unge ranværingar, studentar utanbys, som seier at dette bygget vil gjera Mo i Rana mindre attraktivt for dei. Det vil òg gjera Rana mindre attraktivt for min del.

Dette forslaget må avvisast då det vil forringa byen Mo i Rana.

Venleg helsing
Einar Sørlið Bondevik, Mo i Rana

Kari Henriksen
Thomas von Westens gt.7
8624 Mo i Rana

Mo i Rana, 140324

Rana kommune,
8601 Mo i Rana

Saksnummer 2022/9619. Kommentar, ny og endret, til høring av detaljregulering for Helma hotell - Thomas von Westens gate 2, 3 og 5

Ønske om endring av planområde

Vi ønsker at kart over planområde endres. Kartet i dag, og da bygging av 1. del av Hotell Helma foregikk, viser at planområdet dekker et område der innkjøring til Th. Von Westens gate nr. 7 og hele bredden av gaten inngår i planområdet. I byggeperioden ble dette et daglig problem og en vedvarende konflikt mellom oss i Th. Von Westens gate nr. 7 og utbygger. Veldig ubehagelige situasjoner og episoder oppstod. Vi ble innestengt, utestengt truet, og tilsnakket på en lite hyggelig måte. Det ble også plassert containere på halve bredden av gaten slik at vi ikke kunne komme til vår tomt med større kjøretøy, ei heller brannbil om det skulle bli nødvendig.

Ønske om habilitetsvurderinger

Vi ønsker en redegjøring om, og på hvilke punkter, det er foretatt habilitetsvurdering av følgende personer som er knyttet til saksnummer **2022/9619**: Kommunedirektør Robert Pettersen, kommunaldirektør for tekniske tjenester Stig Frammarsvik, og utbygger Helge Karstensen. Vi er i tillegg forundret over at kommunedirektør Robert Pettersen er primus motor for at denne saken blir forsøkt sluset over til kommunestyret for avstemming, og at dette gjør han med god viten om at i kommunestyret sitter byggherre Helge Karstensen som vara for og velvillig finansierer av AP-Rana.

Kommentar

Dette er ikke et passende bygg for omgivelsene, ei heller med tanke på tid. Et lite vakkert bygg uten spenst eller visjon.

Å plassere et monster av et høyhus så nært innpå småhusbebyggelsen i byen, og noen av våre eldste gjensstående kulturminner/minnesmerker - er ikke et ønske fra byen eller svar på en behovsanalyse. Det er et overgrep.

Noen år tilbake var det søknad i Rana Kommune fra en utenbys byggherre om å få sette opp et 3-4 etg bolighus i området vi kaller St Hans haugen. Da ropte både mer enn halve kommunestyret over seg over hvor upassende og malplassert et slikt bygg ville være. Så hva gjør at et bygg på 20 etg med samme sort beliggenhet og forutsetninger, noen år etterpå ønskes velkommen av samme gruppe? Så vidt jeg vet er der ingen ingen kulturelle bygg eller minnesmerker på St Hans Hagen, så her må hensynet til den omliggende bebyggelsen kun ha vært det essensielle i avvisningen. Hva er forskjellen?

Tid Bygget er ikke et produkt som er i takt med tiden, dagens ideal, hverken når det gjelder materialvalg, bruk, eller energivalg. Bygget vil ikke være med på, eller ikke gi noen innspill/virkning på utvikling av løsninger med tanke på den «grønne bølgen». En gammeldags tegning/plan uten spenst og kvalitet for miljø og fremtid.

Lys - skygge. Som en av nærmeste naboer med mest påvirkning når det gjelder skygge vil jeg påstå at endring og økning av skygge for vår tomt etter bygging av Helma trinn1 har vært enorm. Vi har ingen glede lengre av hagen vår sammenlignet med tidligere år før Helma ble bygd. **Å se plansjer med markering av skygge på en av dagene sola står høyest gir et helt feil bilde og forståelse for saken.** Vi bor og lever her året rundt, ikke bare de nærmeste dager rundt midtsommer. Vi er en av bydelene med lengts mørketid, og vi er beboere i en del av landet der sol og varme ikke er en selvfølgelighet selv om kalenderen viser sommer. Å bli fratatt timer med sol i beste sesong er en alvorlig endring av bo-og levestandard.

Utbygger har lagt mye tid i å glamorisere ute-arealet (garasjetaket), og bruken av det. – Bare så det er sagt; her vil lite eller ingenting gro uten bruk av mengder med kunstig gjødsel/lys. Antall timer sol vil være altfor lavt for at planter vil trives. **Og hvem vil så tilbringe tid på en plass hvor det kun er skygge og kald vind?**

Trenger vi å nevne den ekle påtrengende vinden vi har fått etter at Helma ble 6 etg?

Adkomst

Det forundrer oss at Utbygger har funnet plass til gangfelt på begge sider av Th. Von Westens gate. Under bygging av Helma trinn1, fantes det knapt plass til fortau på én side. Fortauet som da ble laget ble knepet inn, gate har ikke full bredde, og fortauet benyttes som oftes til parkering.....av hotellet. Vi har en mistanke om at tegninger vi nå har fått sett er manipulerte.

Om tanken er å gjøre Th. Von Westens gate til enveis vil det være til stor belastning for nabolaget, at trafikk blir sluset til omliggende gater. Og denne tuben som skal binde hotellbyggene sammen. Den må da flyttes et par etasjer opp? For å kunne slippe gjennom biler med litt høyde. Eller planlegger hotellet at all trafikk av større kjøretøy skal gå gjennom smågatene i Mobekken?...både frem og tilbake?

Miljø

Da Hotell Helma stod ferdig ble vi fort klar over at hverdagen for oss aldri ville bli den samme. Vi og vårt liv var plutselig omgjort til underholdning for skuelystne hotellgjester. Vi måtte snevre inn (endre på vinduer, anskaffe tykkere gardiner) på innsynsmuligheter, og blokkere for forurensende lys – for å forsøke å få tilbake noe av tryggheten og livskvaliteten. Stemmer det så at Kirketunet Barnehage skal la ungene utfolde seg på hotellets garasjetak, la ungene bli beskuet av ukjente personer? Det samme med eldre og syke som bor i omsorgsboligen på andre siden. Skal hotellgjester kunne ha kveldsstellet av våre gamle og syke som underholdning? **Kort sagt så er ikke bufferen til omkringliggende boliger stor nok!**

Andre tanker vi har gjort oss er: Hvor skal hotellgjester og beboere ta dagens første og siste sigarett? På lekeplassen? Hvor skal alle hundene til hotellgjester nå gjøre fra seg før de reiser? I dag skjer dette i hagen til omsorgsboligen, og i nærliggende gater. I tillegg må vi jo regne med at antall overnattende hunder vil øke i takt med økning av hotellrom.

Norconsult har tatt seg bryet med å sammenligne bygget med andre hoteller som er realisert i Norge, men dropper galant å kommentere den mest vesentlige delen av saken, at hverken hotellene i Bodø eller Narvik har småhusbebyggelse 20 meter fra husveggen. Ikke heller har de direkte innsyn til hjemmene for syke og pleiende, og de har ikke mulighet til å spytte eller kaste kaffekoppen ned på lekeplassen om støyen derfra blir for mye.

Forurensning

Hvordan vil et slikt bygg påvirke problemet vi allerede har med støv?

Hoppere

Vi har allerede erfart at det fra tid til annen faller ut folk fra vinduer på Hotell Helma. Med 20 etg må vi være åpne for at det vil øke på med mennesker som har lyst til å hoppe fra øverste hold, med og uten fallskjerm. Har Mo i Rana kapasitet til å ta seg av dette på en tilfredsstillende måte?

Brann. Har Rana Kommune godt nok brannvesen og utstyr til å kunne ta seg av en brann i 19. etg? Eller må det forbedres? Hvem skal betale eventuell forbedring?

Snø

Hvor skal Hotell Helma oppbevare snøen når det brøytes?

Vi håper at politikere som til nå ikke har innsett at dette er en helt uakseptabel idé tar til vett, og stopper dette prosjektet. **På samme måte som Helge Karstensen presiserte på folkemøtet at vi/alle måtte forstå at han og flere hadde investert millioner i dette prosjektet, må jeg presisere at vi som bor i Mobekken også har investert millioner. I tillegg har vi investert våre liv og vår historie.** Jeg og mine sønner er 3. generasjon av vår familie som valgte å leve her.

Ingen er vel i mot at det skal bygges hotell i Rana. Det som vi, og mange med oss, reagerer på og er i mot er plasseringen, høyde, og utseende. Tenk nytt, lag nytt, skap noe som gagnar oss, ikke noe som skjemmer oss.

Vennlig hilsen

Kari Henriksen

Fra: Kim- Rune Grønnås[kr.gronnas@gmail.com]
Sendt: 13.03.2024 20:21:50
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Helma 2

Er ikke helt i mot et nytt bygg der eller et høyt bygg, men det må passe bedre inn.
Om det tårnet er det som skal bygges er jeg i mot.

Fra: kirsten kirsten[kirstenkirsten111@hotmail.com]
Sendt: 13.03.2024 16:56:16
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Høringsuttalelse til sak 2022/9619 detaljregulering for Helma hotell

Hei

Har endel tanker vedrørende bygg av nytt hotell/leiligheter i Mo i Rana sentrum.

Det har vært flere prosjekter startet i Rana med iver, basert på forhåpninger om stor tilstrømming av innbyggere og/eller turister.

At Rana trenger større hotellkapasitet skal være et av argumentene fra utbygger for oppføring av et signalbygg på 20 etasjer rett foran småhusbebyggelsen og ved lave forretningsbygg og boliger. Byplan tillater 16 etasjer i visse bydeler.

Seks etasjer bolig på toppen av hotellbygget har ikke livets rett, det står flere leilighetsnybygg i bykjernen med usolgte leiligheter, ser at det ikke er solgt en eneste nybygd leilighet på over et år! Så, kutt i høyden ved å fjerne leiligheter på toppen!

Og bygg det nye hotellet med samme etasjehøyde som eksisterende Helma, da tror jeg behovet for hotellrom vil være oppnådd i mange år framover.

Bebyggelsen i nærområdet vil rammes sterkt, trafikk til hotellet vil være kronglete og vanskelig, jeg tenker på utvides busstrafikk, problemer med parkering osv. Skyggeforhold og vindforhold er momenter, og tilgang til sol. Negativt.

Forskning peker på at grøntarealer sliter hvis solforhold endres.

Mo er en liten by. Vi har mange arealer som kan benyttes til et evt høghus, selv om Helma eier nabotomta, må vi for all del tenke fornuftig, byens befolkning ønsker ikke dette bygget midt i sentrum.

Tenk tanken -

Tomta i byen er vel salgbar?

Hotellet kan vel legges i nærhet til ny flyplass?

Eller ved hoppanlegget i Fageråsen?

Med Finnseter'n i nærheten? Denne kunne vært utbedret med skjerpa-trinn øverst?

Kanskje med tiden fått fjellheisen opp og gå igjen?

- dette kunne vært trekkplaster for framtidige turister,
- og for byens befolkning.

Vi venter nå på den nye byplanen, hotellplanene for nye Helma bør også vente til den nye byplanen er vedtatt.

Jeg ønsker ikke at dette bygget skal oppføres på denne tomta.

med hilsen

kirsten Annie Pedersen
Rognveien 39
8622 Mo i Rana

Fra: Paul Egil Murbræck[paul.egil.m@gmail.com]

Sendt: 14.03.2024 15:50:30

Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]

Tittel: 2022/9619 Detaljregulering for Helma hotell - Thomas von Westens gate 2, 3 og 5 (Plan 2188)

I Rana har vi endel høye bygg(høyblokken på Gruben, lå lengst bak bebyggelsen, OTO bygget følger omkringliggende bebyggelse greit, har også flere plan), men effekten av et 20 etasjer høyt bygg kan vi lite om. Hvilke konsekvenser vil effekten av vind ha på gatenivå for både gående mennesker, men også for flygende insekter, flaggermus og fugler i luftrommet rundt bygget?

Vil snøbelastning og ising i forhold til vindretningen være en fare for mennesker lengre ned i bygget, samt personer på gatenivå.

Hvordan vil rengjøring av fasaden foregå?

Vil fasaden være refleksiv? <https://edition.cnn.com/2013/09/03/world/europe/uk-london-building-melts-car/index.html>

Vil lysstyrte dyr og insekter føle seg tiltrukket av bygget? Avbøtende tiltak.

Vil insekter bli stekt av den varme fasaden når de lander på den?

Hvordan er grunnforholdene? Kan bygget påvirke grunnvann/grunnvannsbekker.

Vil nabobygg tåle endringen i grunnen, bygget vil påføre området.

Hvor skal turistbussene stå oppstilt etter avslipp av turister?

Eiendommene som ligger så sentralt, bør gjennomgå av arkeologer for å sikre at det ikke ligger historisk viktige objekter i grunnen.

Byggene som må rives, tilhører en annen prisklasse enn leilighetene som skal bygges. Det bør sees på om en kan skape flere boenheter i moderate prisklasser.

I Rana har vi en lang mørketid, den påvirker oss forskjellig, vil den økte skyggeleggingen i solgangen tidlig(februar-mars og sent (oktober-november) påvirke mørketids sensitive personer negativt.

Siden solen står lavt i nevnte måneder, vil bygget kaste en monsterskygge i ca. 45 minutter, vil dette påvirke prisen på affekterte eiendommer?

Garasjen min som ligger over 510 meter unna foreslåtte bygg, vil få litt skygge...

Det er cirka 730 eiendommer innenfor en radius på 510 meter, hvor mange bor på disse eiendommene som vil bli affektet av tiltaket?

Er det sunt at noen skal bo så høyt over alle oss andre?

Finnes det andre negative aspekt med å bo i et slikt høyhus?

<https://web.uvic.ca/~esplab/sites/default/files/ASR%20High%20Rises%20proof.pdf>

Er de positive sidene balansert mot konsekvensene?

Og veier de få som tjener på bygget, samt de som skal ha sin arbeidsplass der og de som skal leve i det, tyngre enn alle oss berørte?

hvordan vil planleggingen av skyggegangen påvirke all utendørsaktivitet i

skyggefeltet, teatret(tenker da spesielt på Rugekassen)Kirka og vielser(hvordan oppleves drømmedagen når man har git sitt JA til hverandre, og må stå i mørke på kirketrappen?).

Barnehagen og Mo bo og service senter, tenker at disse trenger de soltimene de har. Og at et tilrettelagt grøntområde vil framstå som privatisert og goldt.

Finnes det områder hvor effektene av et slikt bygg vil ha mindre konsekvenser?

Vennlig hilsen litt skyggeberørt privatperson

Paul Egil Murbræck

Til Rana kommune

Postboks 173

8601 MO I RANA

Mo i Rana, 12. mars 2024

Merknad til utlagt reguleringsforslag:

Plan 2188: Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell – Thomas von Westens gate 2, 3 og 5.

Saksnr. 2022/9619.

Boligblokk med et hotell under.

Det første man kan lure på er jo: Hva har denne boligblokka å gjøre i hotellbygget? To vidt forskjellige funksjoner, med svært ulike behov. Utbyggers frontfigur har i flere omganger de seinere årene (og uten ett eneste kritisk spørsmål fra vår «graveavis» RB) fått framføre sine glansbildefortellinger om prosjektet, og han har vel i svært liten grad snakket om denne boligblokka. Fokus har vært på hotell, hotell, hotell. Byen må jo ha mer hotell, og det haster, for nå kommer flyplassen!

Boligblokka, med seks leilighetsetasjer og i alt 24 boliger, vil utgjøre så mye som den øverste tredjedel (ca) av byggets høyde. Boligblokka der øverst oppe vil framstå som en tjukk og sidetung klump som har vokst seg ut over det smalere hotelltårnet. Denne ekstra høyden, som i hovedsak altså ikke hører med til hotellet, utgjør dermed en betydelig del av byggets høydevirkning. Altså vil denne boligblokka i seg sjøl ha et hovedansvar for de fleste av ulempene som påføres nabolag og bybildet som helhet.

Mange har kalt dette for et «monsterbygg». Visuelt vil dette merkelige tårnet ta luven av det meste i bysentrum. Om noen er i tvil så kan man f.eks. studere forslagsstillers egen illustrasjon (fig. 26) på side 29 i planbeskrivelse datert 20.11.2023. Denne illustrasjonen taler for seg selv.

Også fig. 27 (side 30) – et gatesnitt gjennom Sørlandsveien – forteller om hvilket monstrum dette bygget vil framstå som. De to illustrasjonene følger vedlagt.

I planbeskrivelsen er det vist noen nordnorske eksempler på høghushotell. Forslagsstiller har ikke brydd seg om å opplyse at disse eksemplene gjelder bygg med vesentlig mindre høyde enn omsøkte Helma 2.

Høghus er ingen enkel øvelse; tvert imot en svært komplisert øvelse. Det er derfor synd at det her kommer ei komplisert og kontroversiell enkeltsak som kommunen i full fart må ta stilling til. Det er trist at politikerne fram til nå har latt sjansen gå fra seg, til å kunne få vurdere enkeltsaker opp imot en samlet plan som kunne ha endt opp i en vedtatt høghusstrategi – slik det er gjort andre steder. Hvis man skal trekke fram ett byutviklingstema som virkelig trenger forutsigbarhet, så må det være høghusbygging. Det finnes ingen unnskyldning for ikke å ville se på helhet og sammenhenger; i disse dager foreligger det et blodferskt forslag til kommunedelplan for byutvikling (framlegges for MPR i møte 14.03., med kommunedirektørens anbefaling om høring og utlegging). Planen omhandler bl.a. byggehøyder. Ekstern konsulent, med anerkjent byutviklingskompetanse, foreslår byggehøyder med områdevis variasjoner, og de anbefalte høyder er overhodet ikke i nærheten av høyden på Helmas bolig- og hotelltårn.

Kanskje vil det i framtida komme høghus også i Mo, men det er ikke sånn at byen i dag «tørster» etter høghus. Det er lov å være grundig og skynde seg langsomt – da har man størst sjanse for å oppnå resultat som tjener både nabolag, andre bybrukere, samt byens ansikt. Og byen «tørster» heller ikke etter høykostnadsleiligheter – spesielt ikke med en kontroversiell beliggenhet som i dette tilfelle. Det byen først og fremst trenger når det gjelder boliger, er rimelige boliger – tilgjengelige for de fleste.

Kirkegatas øvre del – omtrent fra Toklekrysset og opp til kirka – er en del av veien som (visstnok rundt 1850) ble bygd mellom Moholmen og kirka. Altså har denne øvre delen av kirkeaksen ei ca. 175 år lang historie. I den første egentlige byplanen for Mo, prof. Sverre Pedersens plan fra 1923, er kirka et hovedmotiv sammen med aksen oppover fra fjorden; en akse som var preget av symmetri, monumental linjeføring og stramt tverrprofil. Kommunen har lagt mye ressurser i opparbeiding av kirkeaksen; dette gjennom et prosjekt som ble avsluttet i 2008 med ordfører Waages høytidelige snorklipp. Opparbeidelsen har løftet den fysiske kvaliteten i gateløp og sidearealer, som igjen har gitt oss bybrukere en sterkere bevissthet om denne historiske aksens betydning for identitet og byfølelse. Et monsterbygg ganske kloss innpå kirkeaksen vil virke svært negativt.

I arkitektens begrunnelser er det en del «merkverdige» utsagn.

Bl.a. at: *«...høyhuset til tross for en sterk kontrast til nærområdet, bymessig står i en fin kontekst på sørsiden av Kirkegata.»*

Nei, form og plassering forteller oss i stedet at her går det knallhardt fram, og naboskap eller gode fagråd lukker man stort sett øyne og ører for.

Og videre: *«byggets høyde er valgt ut fra ønske om en høyreist og elegant silhuett. Tas bygget ned i høyde vil bygningen på avstand se mer massiv og udefinert ut».*

Nei, dette ser heller ut som et lite elegant blikkfang. Og hvor høgt må et bygg være for å kunne betegnes som «definert»? Hvis boligblokka tas bort, vil bygget da bli «udefinert»? Og hvordan defineres «udefinert»?

Og videre: *«Tradisjonelt markerer et høyhus med nøytral form og uten retning, en eksakt og viktig plass i en by, for eksempel punktet der to hovedgater møtes, toppen av et høydedrag eller et historisk betydningsfullt sted. En slik bakenforliggende årsak eksisterer ikke for nye Helma – plassen har ikke en slik identitet, og dette understrekes ved at formen beveger seg bort fra en typisk historisk karakter. I stedet er det valgt å understreke og synliggjøre den nærliggende kirkeaksen, gjennom å gi tårnet en retning i tråd med gateløpet».*

Nei, dette overveldende formatets visuelle virkninger vil neppe verken understreke eller synliggjøre kirkeaksen, men snarere ta luven av dette området; både aksen, de historiske byggene og de nærliggende bolighusene. At tårnets hovedfasade henvender seg retningsmessig til Ranfjorden er greit nok, men dette kommer neppe til å være en spesielt framtreddende egenskap.

Nye Helma tar videre mål av seg til å *«...bidra til en ny lokal identitet på samme måte som industrereisingen etter krigen gjorde».* Nei, det er nok mye større sannsynlighet for at bybrukerne oppfatter dette monsterbygget som en svært fremmed fugl i et område som på mange måter er visuelt sårbart. Og: *«De lyse og transparente fasadene er valgt for å gi bygningen et lett uttrykk, i harmoni med kulturhistoriske bygninger i nærmiljøet».*

Nei, det skal nok mye mer til enn farger og glass for å oppnå harmoni med kulturhistorien i dette strøket. Til det er nok plassering, form og størrelse for avgjørende.

I kap. 6.4 om KU-gradering, har utbygger vurdert konsekvensen for kulturminner som *«noe negativ konsekvens»*. Dette er satt for lavt. Det skrives videre at *«...oppføring av hotellet vil gi en ny bredde til Ranas historie med den nye store industrietableringen i kommunen...osv».* Nei, et sånt kjempebygg på ei slik tomt kan vanskelig bli noe positivt bidrag til byhistoria, slik vi ser det.

Vi har et bysentrum som gradvis utbygges, i tråd med oppdaterte planer hvor det i noen kvartaler er tillatt opptil sju/åtte etasjer. Slike begrensninger har ført til at vi i sentrum opplever gode trivselskvaliteter i form av gaterom og andre byrom som er uten vesentlige skygge- og vindproblemer. Dette er viktige verdier når man snakker om omdømmebygging og bolyst osv.

Helma-tomtas beliggenhet høgt oppe i byområdet – og høyere enn vårt egentlige sentrum – er med på å gjøre tomta helt uegnet for høghus. Tomta ligger på kote 13, og byggehøyden er foreslått til kote 90 (inkludert tekniske oppbygg på tak). Altså et bygg med 77 meters høyde. Nede i sentrum – nær jernbanen, på kote 3 – er det regulert for et høghus med formål kun hotell. Maks byggehøyde kote 57,5, altså et bygg med 54,5 meters høyde. Denne sammenligningen forteller noe om voldsomheten ved Helma2-forslaget.

Det vil ikke hjelpe å gjøre kosmetiske endringer, som f.eks. å sløyfe overhenget eller bruke mørke i stedet for lyse farger. Dette vil ikke rokke ved hovedgrepet som da fortsatt vil være ei svært høy bygning kloss innpå kirkeaksen og den bestående bebyggelse; på ei lita tomt i et område hvor høghus vil være helt malplassert.

Det er ikke uvanlig at utbyggere tar i bruk betegnelsen «signalbygg» - hvis de har behov for å språksminke sitt prosjekt. Signalbygg høres flott ut. Språket er jo fritt for alle, men betegnelsen signalbygg kan avgjort misbrukes. Det er ikke sånn at jo høyere man bygger, jo mer signalbygg blir det. For å prøve å rydde i begrepsbruken har flere departementer (for noen år sia) i fellesskap utarbeidet noen definisjoner. Disse er å finne i en veileder med tittel «Estetikk i plan- og byggesaker». Her slås fast at «*byggverk som er særlig viktige for fellesskapet, kan kalles signalbygg*». Det innebærer at det er bygningens funksjon og innhold som avgjør om bygget kan betegnes som signalbygg. Utforming, plassering og uttrykk skal signalisere innholdet og innholdets betydning for fellesskapet og for byen. Ordinære funksjoner som bolig-, forretnings- og kontorbygg er ikke signalbyggfunksjoner. Helma 2 vil form- og innholdsmessig i stor grad preges av å være ei boligblokk (med noe annet under). Boliger er privatformål som ikke har spesiell betydning for fellesskapet og for byen. Betegnelsen signalbygg er derfor ikke dekkende for Helma 2.

På en annen kant av sentrum har byens største hotellaktør store planer om utvidelse. Ifølge RB-oppslag i 2022 ønsker Meyergården å bygge ei ny hotellfløy over sin egen parkeringsplass, og med ny parkering på kjellerplan. Det er verd å merke seg at her ikke planlegges noen boligblokk oppå hotellet. Det går altså an, også i Mo i Rana!

Den som ikke har råd til å bygge hotell uten å bygge noe helt annet oppå – og det attpåtil på ei lita og helt uegna tomt – vel, den får bare la være.

Det er verd å merke seg at det ikke kun er her lokalt at forskrekkelsen er stor når det gjelder dette voldsomme prosjektet. Nyheten har også nådd fagmiljø sørpå. Ett eksempel er en kommentar publisert i Morgenbladet, 20. februar. Skrevet av arkitekt Gaute Brochmann som er redaktør i fagbladet Arkitektur (som tidligere var kalt Byggekunst). Han skriver under avsnittet «...Ikke bygg det hotellet!» bl.a. at «*mange drømmer nok om at en sliten industriby skal gjenoppstå som reiselivsdestinasjon. Nettopp derfor bør alle trekke pusten dypt og se til en annen by litt lenger nord som også bygger hoteller for å tilfredsstille en voksende reiselivsnæring mer enn å tenke byutvikling. Moxy hotell i Tromsø har fått pris for Norges styggeste hus, og mye negativ omtale som resultat*». Brochmanns inntrykk etter å ha kjørt flere ganger gjennom Mo, er at «*Store næringsområder ligger åpne for transformasjon. Med mulighet til å bygge lavere over større areal og knytte arkitekturen opp til industrihistorien som definerer stedet*». Han påpeker videre behovet for å «*finne en løsning som virkelig underbygger den overordnede visjonen om hva fremtidens Mo i Rana skal være for noe. Og*

sett fra sør i landet er det veldig vanskelig å forstå at et generisk glasstårn på tyve etasjer er riktig svar her». Og han avslutter med: «Jeg tror dere kan bedre!»

Tildeling av «Grøssermedaljen» for «Norges styggeste bygg», foretas av ei gruppe kalt «Arkitekturopprøret Norge». Gruppen krever plass for en tradisjonsorientert arkitektur og byplan. Gruppas frontfigur har uttalt seg i svært sterke og negative ordelag om prosjekt Helma 2.

Hvis så galt skulle skje at Helmas bolig- og hotelltårn havner i ei kårning av «Norges styggeste bygg», og enda verre: dersom bygget skulle vinne selveste «Grøssermedaljen», så ville nok mye verdifullt omdømmearbeid i Rana ha blitt satt kraftig tilbake.

Kommunestyret må avvise reguleringsforslaget for dette «spinnville» prosjektet, som vil ha store negative konsekvenser for nabolaget, for Kirkeaksen, for bybildet som helhet, og for byens omdømme. Kommunestyret bør i stedet legge vekt på å jobbe grundig med den viktige overordnede planen for byutvikling. Det er et skrikende behov for å få sett ting i sammenheng med hverandre.

At kommunestyret sier nei til dette omstridte prosjektet, betyr ikke at man er næringsfiendtlig. Det viser tvert imot at kommunestyret vil lytte til folket, og legge vekt på omdømmebygging, trivsel og bolyst.

Mo i Rana, 12. mars 2024

Roy og Ann-Magritt Laberg

(Bybrukere. Beboere på Prestegårdsjordet)

-2 vedlegg

5 Planforslaget

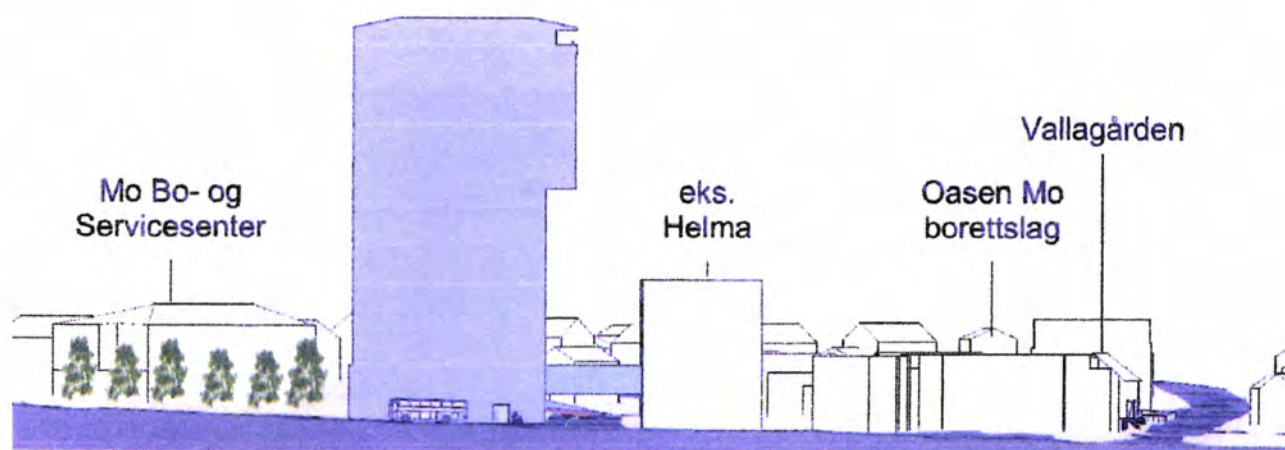
5.1 Konsept nye Helma hotell



Figur 26 Illustrasjon av utbyggingsprosjektet. Norconsult AS.

Detaljregulering for Helma Hotell, Mo i Rana
PlanID 2188
Oppdragsnr.: 5190306 Dokumentnr.: 01 Versjon: E04

Norconsult 



Figur 27 Gatesnitt Sørlandsveien med utbyggingsalternativet. Norconsult AS

Fra: Silja Håkonsen[siljaih@hotmail.com]
Sendt: 13.03.2024 20:47:36
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Høringsuttalelse Helma 2, 2022/9619.

Dette er en høringsuttalelse som stiller seg MOT at hotellet Helma 2 skal bygges på tenkt tomt

1: Bygget er altfor høyt og vil være totalt malplassert i den bebyggelsen som er rundt, og bygger ikke opp under byplanen byen er bygget etter. Byggehøyden er ikke vurdert anbefalt av noen faglig instans, tvert i mot har alle faglige instanser uttalt at byggehøyde i området nært kirkeaksen, prestegården og ikke minst randsonen mot småhusbebyggelsen i Mobekken maks bør tillates til 3 etasjer med evt en inntrukket etasje.

2: Kommunens politikere har på trappene en utredning om kommunedelplan for byutvikling som MÅ vedtas FØR de går inn og detaljregulerer enkelttomter i sentrum. Kommunens politikere har selv i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2023 problematisert denne tilfeldige utgivelsen av dispensasjoner i enkeltsaker som strider mot vedtatte reguleringsplaner.

3: 14/3-24 har MPR-utvalget møte og skal der sende ut høring og offentlig ettersyn av kommunedelplan og byutvikling (se sakliste PS 13/2024). For meg er det meget merkelig at denne saken som vil være retningsgivende for utbygging i «vår» sak skal ut på høring og tas stilling til ETTER at høringsfrist for monsterbygget er gått ut! Hvis våre politikere har gangsyn ser de at dette ikke kan være rekkefølgen!

Det må først gjøres vedtak om kommunedelplan og deretter kan kartet legges for hvor eventuelle høyhus kan komme opp i sentrum.

4: Et høyhus av denne størrelsen vil føre til at mange som bor i området vil få utsyn mot en massiv "vegg" og det vil legge et av kommunens tilrettelagte boligformål for eldre i sentrum fullstendig i skyggen, og totalt ødelegge deres uteområde. Lys er viktig for fysisk og psykisk helse! I praksis er det snakk om å fjerne solen for en del av våre eldre hele året! De avbøtende tiltak utbygger skisserer med tilgang til felles uteområde kan på ingen måte ses på som tilstrekkelig.

5: Vindpåvirkning for nærområdet til foreslått bygg vil være ødeleggende med økt styrke i vindkast og dannelse av vindtunneler mellom to punkthus som Helma 1 og 2 vil være. Noe som igjen vil føre til redusert komfort for å oppholde seg utendørs, og viktigst av alt økt turbulens i støv fra luft/vei som vil gi sterk reduksjon i luftkvalitet.

MVH
Silja Håkonsen, innbygger i Rana Kommune

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

Merknad fra Sverre Å. Selfors.

Planforslaget vil åpne for å bygge et kombinert hotell og boligbygg med tomteutnyttelse og høyde som langt overgår det som tidligere har vært tillatt i Rana. Dette behandles som en enkeltsak på ei enkelttomt uten at det finnes noen overordnede planer eller føringer som åpner for et slikt byggverk, hverken på den tomten som ønskes regulert, eller noen andre steder i sentrum.

Hva skulle kunne være begrunnelse og grunnlag for å la en grunneier og utbygger slik få lov til å utnytte sin eiendom slik, langt ut over det alle andre grunneiere og utbyggere i byen har fått lov til. Det måtte være et monumentalbygg som forankret i en stedsanalyse støtter opp om byens særpreg og identitet, et bygg som er særdeles vakkert og stedstilpasset og i liten grad innebærer negative konsekvenser for omgivelser, bymiljø eller naboskap.

I dette tilfellet er situasjonen den stikk motsatte. Høyhuset er foreslått bygget ovenfor bysentrum i grensen mot eldre småhusbebyggelse med bo- og servicesenter for eldre og barnehage som nære naboer. Det ligger nært inn mot Kirkeaksen med kirka som fondsmotiv som er sentrale element i byens særpreg og identitet. Bygget vil rage langt over kirkespiret og bli et blikkfang som dominerer sky line fullstendig. Hverken et høybygg hotell eller ei boligblokk passer inn her, og bedre blir det ikke når to slike bygg skal settes opp på hverandre. Høybygget slik det presenteres i planskissene er ikke i seg selv et bygg med særlige arkitektoniske kvaliteter og er ikke i tråd med veiledende råd for utforming av slike bygg som legges til grunn i andre byer. Er det en ny hotellfløy som er hotellets ønske og behov må det kunne reguleres for innenfor gjeldende rammer for høyde og utnyttelse. Uten å skulle kombinere hotell med ei boligblokk bør regulering for utvidelse av hotellet kunne tilpasses strøkets karakter, naboskap og omkringliggende eldre bebyggelse.

Skal kommunen åpne for ny sentrumsnær bebyggelse som i stor grad fraviker det som ellers er og har vært tillatt må dette først forankres i overordnet planverk som for Rana vil være i kommuneplanen arealdel, delplan Byutvikling. Her må det på generelt grunnlag tas stilling til om det er ønskelig med økt utnyttelsesgrad og økte byggehøyder i sentrum. Om så er tilfelle må det i planen bestemmes hvor det kan åpnes for en slik tettere og høyere utnyttelse enn i gjeldende planverk. I en slik planprosess skal det områdevis og kvartalsvis vurderes konsekvenser for det offentlige byrommet, nærliggende eldre bebyggelse og byens særpreg og identitet. Det skal ikke være slik at byens utbyggingsmønster og identitet skal bestemmes av enkeltsaker hvor tilfeldige tomteeiere og prosjekteiere konkurrerer om å få bygge større og høyere enn naboen fikk lov til få år før. En slik uforutsigbarhet er hverken byen eller næringslivet i byen tjent med.

Dette er en viktig sak om hvordan byen Mo i Rana skal framstå i framtida. I 2024 er Sverre Pedersen sin byplan for Mo i Rana 100 år. Byens sentrum er i grove trekk utviklet med grunnlag i den planen selv om Jernverkets lokalisering med en eventyrlig byvekst og bilismens har gjort det nødvendig med tilpasninger. Det som ligger fast etter 100 år er at det pulserende sentrale bysentrum er i nedre del av sentrumstrekanten. Dette er situasjonen i dag selv om kjøpesenter utenfor har utfordret bysentrum hos oss som i andre byer. I dette nedre sentrumsområdet er det i dag stort utbyggingspotensiale. Ønskes høybygg i Mo sentrum, må slike bygg lokaliseres der de hører til, nemlig sentralt i bysentrum som signalbygg og markør for et pulserende bysentrum. Der vil man lettere kunne akseptere noen av ulempene som et slikt bygg påfører naboskap, heller enn på foreslått tomt med småhus boliger, bo- og servicesenter og barnehage som naboer.

Mo i Rana 14.03.24. Sverre Å. Selfors.

Høringsuttalelse i sak 2022/9619 detaljregulering for Helma hotell.

Behov

Har forståelse for at det blir mere behov for hotell plasser i fremtiden, men det rettferdiggjør ikke plasseringen og utseende på planene.

Utseende

Plassering av Helma II er helt feil, rett ved et område med småhus bebyggelse og inn i kirkeaksen. Utseende bryter totalt med hva en by som Mo i Rana`s størrelse trenger. Noe som også går frem i den eksterne vurderingen til ny overordnede by plan, hvor det her er foreslått tre etasjer.

Konsekvenser for omgivelsene.

Betydelige Skygge og vind påvirkning for nabolaget og spesielt for beboere i bo og eldresenter. Dette vil øke problemet som Mobekken allerede har med mye svevestøv.

Trafikk

Med et så stort bygg vil trafikk mengden øke markant og press på parkering i nabolaget`s smale gater. Spesielt om vinteren ser vi i dag at trafikk farlige situasjoner oppstår. Med lagring av snø og brøyting.

Stiller spørsmål ved størrelse på utrykning og evakueringsutstyr i Rana kommune i tilfelle brann ved et så høyt bygg som ligger så tett inn til annen bebyggelse.

Beregninger i forhold til grunnforhold er gjort, men med stadig økende byggeaktivitet og spesielt i denne størrelsesorden er setningsskader til omliggende bebyggelse i kvikkleiresone kjent.

Må avvises

Planen må avvises og gi plass til behandling av en bestilt objektiv overordnet byplanlegging og ikke rasere byen før man er kommet i gang. Det må brukes nok tid til behandling og ta til etterretning den rapporten som er bestilt og kommet fra objektive fag folk i by planlegging.

Ikke kjøres igjennom bare for å tekkes noen aktører som prøver å skvise max utbytte av tomt på bekostning av omgivelsene og by utviklingen.

Det må tas hensyn eksisterende innbyggere som må følge regler og regulerings planer.

Det er betenkelig at slike ekstreme fravikelser fra regulerings planen kan kjøres igjennom til behandling uten å lytte til fag ekspertise i byutvikling.

Med hilsen

Per Kyrre og Sølvi Hall

Thomas von Westens gt.8

8624 Mo i Rana

Habilitetsvurdering i sak om utbygging av Helma 2. Saksnummer: 2022/9619.

Vi vil etterspørre om det er gjort habilitetsvurdering av Stig Frammarsvik i sak 2022/9619. I så tilfelle ber vi om å få innsyn i vurderingen som ligger til grunn. Hvis det ikke er gjort en habilitetsvurdering vil vi begjære at så blir gjort. Det er flere områder hvor det er uklart, men vi mener Frammarsvik gjennom sin stilling i Rana kommune har for tett relasjon til utbygger Karstensen i form av tidligere styremedlem, eierskap og utbyggingssamarbeid på for eksempel prosjektet i Thomas Von Westens Gt 10. til å kunne være del av utredningsarbeid og forberedelse av saken.

Vi etterspør om Rana kommune har håndtert utarbeidelsen av denne saken i tråd med habilitetskravene som de står beskrevet i forvaltningsloven og som kommunen selv har poengtert i sine etiske retningslinjer?

Ber om snarlig tilbakemelding

Med hilsen

Per Kyrre og Sølvi Hall

Thomas von Westens gt.8,

8624 Mo i Rana



DEN NORSKE KIRKE

Rana kirkelige fellesråd

Sørlandsveien 54
8624 MO I RANA
Tlf: 75123300

Rana kommune
Postboks 173
8601 MO I RANA

Mo i Rana 13.03.2024
Vår saksbehandler: RIKI
Vår ref.: 24/00009-001
Arkivkode: 009

Høringssvar plan 2188: Detaljregulering for Helma hotell, saksnummer 2022/9619

Rana kirkelige fellesråd ser at den foreslåtte utvidelsen av Helma Hotell får store konsekvenser for områdene rundt. Mo kirke og Mo kirkegård ligger i dette område som blir berørt av hotell utvidelsen. Mo kirke er som mange andre kirker i landet plassert på et sentralt og fremtredende sted i landskapet og bevisst formet som et landemerke. I tettbebygde områder er det vanlig at kirker, slik som på Mo, har fått en dominerende plassering i en akse i bystrukturen. Plasseringen, formen, material- og fargevirkningen fremhever monumentaliteten og understreker kirkens betydning som identitetssymbol i lokalsamfunnet. Det er viktig at den arkitektoniske virkningen i omgivelsene blir ivaretatt på en estetisk god måte i planleggingen og forvaltningen av omgivelsene.

Kirken og dens omgivelser vil kunne bli berørt i forbindelse med arealplanlegging. Fellesrådet minner om at i planprosessen skal spørsmål om arealbruk, kirkens interesser og interesser knyttet til kulturminner, kulturmiljø og landskap avklares.

Fellesrådet vil også minne om at Mo kirke er 300 år i år. Kirken er listeført, den er av Riksantikvaren vurdert som et verneverdig kulturminne. Med bakgrunn i dette regner vi med at kommunen er særlig påpasselig på at Plan- og bygningslovens bestemmelser rundt at hensynssoner blir godt ivaretatt.

Vi regner med at Rana kommune ivaretar hensynet til Mo kirke og Mo kirkegård i det videre arbeidet.

Vennlig hilsen

Rana kirkelige fellesråd

Ine Kristin Risvik

Kirkeverge



FORENINGEN TIL NORSKE FORTIDSMINNESMERKERS BEVARING
RANA AVDELING
Moholmen 8
8624 MO I RANA

Uttalelse om plan 2188: detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell – Thomas Von Westens gate 2,3 og 5.

Fortidsminneforeningen Rana Lokallag har tidligere uttalt oss i tilsvarende mindre omfangsrik sak i samme område og vil påpeke at de samme argumentene vi hadde den gangen også i denne saken er like aktuelle.

Fortidsminneforeningen er juridisk part i saker som angår bygninger eller områder med historisk verdi og er juridisk part i slike saker.

Område med historisk preg og identitet under press

Ny kulturminneplan for Rana er ikke vedtatt. Mobekken vil med høy sannsynlighet bli foreslått med områdevern med egne reguleringsbestemmelser. Det foregår også i disse dager en utredning om kommunedelplan for byutvikling. Det er svært uheldig at man før dette planverket er på plass åpner for slike prosjekt uten å kjenne til resultatet av disse. Å bestemme seg i enkeltsaker på forhånd vil kunne legge føringer som vil påvirke resultatet av en helhetlig vurdering i en uønsket retning. Området Mobekken er et karakteristisk område preget av nokså ensartet småhusbebyggelse med flere historiske kvaliteter. Prosjektet ligger i et område som rommer både kirken, prestegården og Vallabygget som er regulert til bevaring. Moholmen, Vallagården, kirken og kirkeaksen er noen av våre viktigste kulturmiljøer, og dette prosjektet ligger fysisk midt i denne gryta. Utover områdets historiske verdi vil prosjektet være svært forringende for områdets verdi som boligområde. I motsetning til forrige sak om utbygging i Thomas von Westens gate der Vallagården var vår største bekymring er dette så dominerende som prosjekt at det vil ha en påvirkning på størstedelen av Mo sentrum.

Det er fristende å minne om Rana Kommuneplan 2017-2027, som setter klare rammer og målsetninger for satsningsområder og generell utvikling av kommunen. Vi setter spørsmålstegn ved hvor dette prosjektet passer inn i dette planverket. Slik vi leser målene i denne er det vanskelig å se at et 20 etasjers «signalbygg» passer inn. Det legges i planen vekt på samhandling med innbyggere, såkalt *samhandlingskommune*. Vi vil anta at det nok menes her at man skal samhandle først og fremst med innbyggere, ikke med utbyggere. Motstanden og reaksjonene dette prosjektet har vakt kan tyde på at det her er viktig å samhandle med og lytte til innbyggere også i spørsmål som gjelder byutvikling og arkitektur.

En av målsetningene som trekkes frem er *styrket identitet gjennom satsing på fortrinn og særpreg*. Vi setter spørsmålstegn for hvordan et slikt bygg skal gi Rana fortrinn, særpreg eller styrket identitet. Vi vil påpeke at ett av Ranas mange fortrinn og særpreg er god plass. Det betyr at man ikke skal bygge ut et hvert ledig areal, men benytte seg av muligheten for å transformere allerede etablerte bygg, slik



FORENINGEN TIL NORSKE FORTIDSMINNESMERKERS BEVARING
RANA AVDELING
Moholmen 8
8624 MO I RANA

arkitekt Gaute Brochmann skriver i sitt innlegg om Helma-saken i Morgenbladet. Da når man også ett av de andre sentrale målene i planverket, nemlig grønn og bærekraftig utvikling. Hvis man i Rana hadde satset på å transformere eksisterende bygningsmasse hadde man slått to fluer i en smekk; man hadde bevart Ranas identitet samtidig som man nådde målsetning om bærekraftig utvikling. Vi savner konkrete planer og utbyggingsprosjekter som harmonerer med planverket, ikke motgår det på alle punkter. Her vises misforholdet mellom planverk og praksis. Det er mulig at behovet for hotell i Rana er stort, men det bør kunne løses på bedre måter, enten på denne tomten eller andre.

Turisme trekkes også frem som en av våre viktige målsetninger i planen. Vi tror ikke det er noe misforhold mellom turistenes interesse og lokalbefolkningens interesser. Turister trives på steder hvor fastboende trives. Steder som er preget av brutalistisk arkitektur er sjelden turistmagneter. Steder som derimot evner å ivareta sin identitet, historie og særpreg har mer å by på. Dette byggverket vil både i konkret og overført betydning kaste skygge over både prest, klokke og kirke. Vi kan ikke se noen sammenheng mellom industrisamfunnet Rana sin identitet og dette prosjektet.

Både for turister og fastboende er sol et vesentlig gode når den først viser seg. Et vanlig spørsmål innbyggere imellom er «når får du sola» eller «hvor lenge har du kveldssol». Det bør ilegges stor vekt den belastningen samt tap av trivsel og livskvalitet det er å bli fratatt sol for beboere, som i dette tilfellet gjelder svært mange. Høyhus vil også kunne skape uheldige konsekvenser i forhold til vindtunneler slik man opplever i Bodø.

Det legges her opp til et stort og muligens retningsgivende byggeprosjekt som ikke bare i kraft av seg selv vil endre området og byen markant, og som ikke harmonerer verken med gjeldende reguleringsplan eller overordnet planverk som vi henviser til tidligere. Man kan få inntrykk av at viktige avgjørelser for byens fremtid ikke er godt forankret hos politisk myndighet, og også møter stor motstand hos lokalbefolkning. Hvis Rana skal nå sitt mål om å fremstå som en attraktiv kommune å bosette seg i så bør prioriteringene ligge i å lage gode planer som gir en god forankring, og som skaper forutsigbarhet både for utbyggere og beboere. Og viktigst av alt; følge dem. At prosjekt som ikke er forankret i gjeldende planverk sendes ut på høring skaper utrygghet og går i motsatt retning hvis målet er å skape bo- og tilflytningslyst. La oss få på plass en god sentrumsplan som ivaretar både Ranas behov for næring og utbygging samtidig som man ivaretar trivsel, særpreg og identitet. Rana har potensiale til å bli en kul by å bo i, så la oss sette ambisiøse og klare mål om å skape en hyggelig by for både fastboende, turister og utbyggere. Med gode planverk kan vi jobbe mot samme mål, der regler og rammer er forutsigbare og godt forankret.

Saken handler ikke bare om antall etasjer, men den handler om effekten av enkeltstående og privat initierte reguleringsplaner som ikke tar hensyn til helheten eller overordnede planer.

For øvrig anbefales alle å lese Sverre Selfors sitt leserinnlegg i Rana Blad 17/11/22, Gaute Brochmanns leserinnlegg i Morgenbladet og ta hintet når det opprettes facebookgrupper med formål å stoppe prosjektet. Da er det noe som skurrer veldig.

Fortidsminneforeningen Rana Lokallag

Styret / Ragnhild Arnesen

Høringsuttalelse fra styret i LOP-Rana

LOP-Rana er ei pensjonistforening for offentlig ansatte i Rana. Vi er ei lokalforening av en sentral organisasjon – LOP - Landsforeningen for offentlige pensjonister.

LOP-Rana avholder sine medlemsmøter på Mo Bo - og Servicesenter i Kirkegata 14 og vil som sådan bli direkte berørt av de foreslåtte planer om utbygging av en ny hotellbygning på 20 etasjer i tilknytning til eksisterende Helma hotell. I tillegg bruker mange av våre medlemmer de ulike tilbudene til eldre ved Mo Bo – og Servicesenter, også kalt Mo Aktivitetshus.

Vi har følgende å innvende mot det planlagte bygget:

- Bygget vil bli svært høyt og dominerende i forhold til omkringliggende bebyggelse
- Bygget i sin planlagte utforming vil representere en estetisk forringelse av nabolaget og i stort; hele Mo sentrum.
- Bygget vil påvirke utsikt, lys- og solforhold svært negativt for brukere og beboere i Kirkegata 14.
- Bygget har fått svært negativ omtale i riksdekkende media og fra representanter for det såkalte arkitekturopprøret - noe som vil påvirke omverdens omdømme av Mo i Rana og innbyggerne i byen vår. Vi mener at byens styrende myndigheter også bør ta dette i betraktning når avgjørelse om mulig byggetillatelse skal avgjøres. Vi og våre etterkommere vil måtte leve lenge med negative ettervirkninger av et slikt monsterbygg hvis det mot formodning skulle realiseres.

Med vennlig hilsen

Styret i LOP-Rana

Bjørn Jakobsen, leder

Uttalelse – saksnummer 2022/9619

Mo menighetsråd stiller seg bak tidligere byplansjef, Sverre Å. Selfors, sitt leserinnlegg i Rana blad 14.02.24 (se under). For øvrig vil menighetsrådet løfte frem følgende punkter.

Menighetsrådet har alle menighetens innbyggere for øye. I tillegg har vi spesielle interesser i Mo kirke, Mo menighetshus/prestegården, Kirketunet og kontorlokalene i Sørlandsveien 54. Mo kirke feirer 300 år i 2024, og har fra byggingen av vært det sentrale bygget på Mo, også når området etter hvert har fått et bypreg. Kirken og kirkeaksen ville bli fullstendig lagt i skyggen, store deler av dagen bokstavelig talt, hvis Helma 2 ble bygget slik tiltakshaver ønsker. Et høybygg tett opp til øvre del av Kirkeaksen, slik Helma ønsker seg, vil dominere byens skyline på feil plass, forstyrre aksen, og ta bort fokus på kirka som fondsmotiv og en sentral tradisjonsbærer i samfunnet.

Mo menighetshus/prestegården disponeres nå av Mo menighet, og her er det korvirksomhet, samlinger for og med frivillige, speidermøter, konfirmantundervisning, kirkecaffe, selskap og tilstelninger. Hagen utenfor gir en tilleggskvalitet til huset og bruken. Kirketunet eies av Mo menighet og Kirketunet barnehage i fellesskap. I Mo menighets del av bygget er det ukentlige aktiviteter, og menigheten disponerer uteområdene utenfor barnehagens åpningstid. Tiltakshavers ønskede utvidelse av Helma ville legge begge disse bygningene i skyggen store deler av dagen, i tillegg til at vindproblematikk vil gjøre det uaktuelt å bruke uteområdene. Det fremstår for øvrig merkelig at tiltakshaver ikke har vært i kontakt med menigheten om vår bruk av lokalene, men har konkludert med at det ikke er noe problem med skygge på Kirketunet på ettermiddagen (fordi barnehagen er stengt da) – det er på det som ville blitt skyggetiden at Mo menighets bruk av Kirketunet skjer, og det er altså menighetens og eventuelle leietakers bruk som blir affisert av skyggetiden! De inntegnede utearealene på østsiden, altså skyggesiden av tiltakshavers ønskede bygg, kan ikke på noe vis anses å kunne kompensere for det å kunne gå ut i en hage eller en lekeplass direkte fra Mo menighetshus eller Kirketunet.

Mo menighetskontor er rett over veien for eksisterende Helma hotell og også overfor tomten tiltakshaverne nå ønsker å bebygge. Allerede i dag er det hyppig busser og større biler parkert foran kontorene. Økende trafikk og manglende parkeringsplasser for busser ol. vil fullstendig ødelegge utemiljøet i området, og også mulighetene for å slippe inn lys og luft gjennom vinduene. I en eventuell byggeperiode ville en knapt kunne regne med å kunne bruke kontorene – som klargjort i Multikonsults geologiske vurderinger ville det være nødvendig med et massivt tilretteleggingsarbeid for å sikre grunnen, minske faren for å forstyrre kvikkleiren i området, sikre grunnvannet og føre kontroll med setninger om et slikt bygg skulle oppføres. I tillegg til trafikkbelastning er et slikt arbeid angitt å være svært støyende.

Det fremstår for øvrig som en sjokkerende opphøying av bygget tiltakshaverne ønsker seg at de taler for å ha det foran både kirken, prestegården og Kirketunet, og også i samme farge som kirken og prestegården, angivelig for å passe sammen med disse sentrale og tradisjonsrike bygningene i byen. Uavhengig av religiøs eller livssynsmessig tilhørighet er det vanlig i vår kultur å ha respekt for eksisterende hellige hus. Her synes det som tiltakshaver stiller sitt ønskede bygg på linje med et gudshus.

Et ekstremt høyt lyst bygg som det tiltakshaver ønsker ville også gi lysforurensning i hele sentrum, i tillegg til å ta oppmerksomheten bort fra fjorden, for de som enda måtte kunne se denne.

At Mo bo- og servicesenter, prestegården og Kirketunet skal skyggelegges så til de grader er horribelt. Og uten sol overhodet vet vi alle som bor her oppe i nord, at det blir uholdbart å skulle prøve å sitte ute og nyte en godværsdag, hvis vi ikke kan varmes opp av noen solstråler. Så med disse planene er det garantert solfritt fremover på ettermiddagstid, da vi skal ha dugnad på kirkegården, prestegården eller på Kirketunet, eller frivilligfest i hagen på prestegården eller Kirketunet -aktiviteter som alle foregår på ettermiddagstid.

Selv på dager uten sol ville tilfanget av dagslys reduseres kraftig for store deler av Mo sentrum, dersom Helma 2 skulle blitt bygget. For en stor del av sentrum ville skygge/lite dagslys bak et 20 etasjers bygg komme på ettermiddag/kveld. Det er som kjent disse periodene de fleste er hjemme eller også kan komme på aktiviteter på Mo menighetshus/Kirketunet, så skyggen ville påvirke folks fritid, og dermed skade hvile og forberedelser til skole- og arbeidsdager. Med en økt vindproblematikk kan en se for seg at de som fremdeles måtte komme til å bli boende i småhusbebyggelsen i sentrum, ville sette opp vindskjerming på sine eiendommer – det synes urimelig at privatpersoner skulle måtte bygge seg inn for at en tiltakshaver skulle få bygge et hotell med leiligheter for de rike.

Høyhus som det foreslåtte Helma 2 har et høyere klimagassutslipp enn andre bygg. Kirken i Rana er kjent med at Rana kommune reduserte midlene til kirken med ekstra kr. 500 000, for i stedet å sette disse pengene i et klimafond. En bygging av et Helma 2 som foreslått ville dermed for kirken være ekstra vanskelig å forstå.

Som påpekt av Rana kommunes seksjon for kart og arealplanvurderinger har tiltakshaver vært uvillig til å gjøre utredninger som kommunen har bedt om. Dette er urovekkende og lover ikke godt for pålitelighet og respekt for offentlige krav og regler.

Verken eksisterende eller foreslått ny kommuneplan åpner for et bygg som det av tiltakshaver ønskede Helma 2. I forslaget til ny kommunedelplan snakker en i hovedsak om bygg på 3 etasjer i dette området, og da helst med en tilbaketrunket øverste etasje. Mo menighetsråd ser ingen grunn til å gi dispensasjon eller særbehandling til en tiltakshaver som tilfeldigvis eier en tomt som ligger midt i Mo sentrum. Tiltakshaver fremholdt selv på spørsmål fra Mo menighetsråd på informasjonsmøtet i 2019 sitt eierskap til tomten som begrunnelsen for å ønske å bygge på her i stedet for å sette opp et bygg på et sted der det kunne gjøre mindre skade.

Mo menighet er utelukkende negativ til forslaget om bygging av Helma 2 – beskrivelsene og forslagene fra tiltakshaver godtgjør ikke på noe vis alle de negative konsekvensene et slikt bygg ville ha.

Med vennlig hilsen

Bente Skivik, leder i Mo menighetsråd

Tidligere byplansjef, Sverre Å. Selfors, sitt leserinnlegg i Rana blad 14.02.24:

«Det er utarbeidet en omfattende konsekvensutredning som redegjør for forslagens virkninger på naboskap og omgivelser. Kommunens fagavdeling har gått grundig gjennom planforslag og konsekvensutredning, og har på solid faglig grunnlag konkludert med at kommunen ikke bør gå videre med behandling av planforslaget slik det nå foreligger.

Rådmannen stilte seg ikke bak sine fagfolks entydige konklusjon, men innstilte i stedet til MPR å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Rådmannens begrunnelse for en slik overkjørsel av egen fagavdeling er at han ikke anser alle de negative forhold som framkommer i konsekvensutredningen som tungtveiende nok til å kreve endringer i forslaget før eventuell videre behandling. Han skriver at terskelen for ikke å sende et godt gjennomarbeidet prosjekt ut på høring må være høy. Det kan så være, men konsekvensen av å legge dette forslaget ut til offentlig ettersyn er at kommunen da gjør et for byens identitet brutalt planforslag til sitt eget. Dette er svært skuffende opptreden fra rådmannen.

Ønsket til Helma dukket opp i lokalavisa første gang for flere år siden. Det er siden utarbeidet en grundig konsekvensutredning for tiltak som planen vil åpne for. Der er avdekket en rekke negative konsekvenser. Tiltakshaver er underveis bedt om å se på endringer som kan redusere disse. Alle slike innspill er avvist. Forslaget framstår etter flere års planarbeid som nærmest identisk med det som opprinnelig ble lagt fram. En slik tilnærming inngir ikke tillit til at vi her har en tiltakshaver som bryr seg om annet enn bunnlinja på sitt eget prosjekt. Kanskje har møter med politikere gitt dem tro på at de vil vinne fram uansett? Det er skuffende at rådmannen ikke ser at den videre planprosess ville tjene på en konsekvent faglig begrunnet tilnærming fra kommunens side, med klar melding til tiltakshaver om at dette er for dårlig. Jeg gir honnør til mindretallet i MPR utvalget som så nettopp dette og stemte mot rådmannens innstilling.

Høyhuset er foreslått bygget i overgangen mellom et etablert boligstrøk og bysentrum, tett innpå Kirkeaken med kirka som fondsmotiv som er et sentralt element i byens identitet. Bygget vil bli et blikkefang og dominere sky line fullstendig og ta fokus vekk fra Kirkeaksen og nærliggende kulturhistorisk viktige bygg som Prestegården, kirka og i noen grad rådhuset og Vallagården. Avisa kan med fordel legge ved noen av illustrasjonene i konsekvensutredningen som viser brutalismen ovenfor omgivelsene av det fremlagte forslaget. Mange kan ønske høybygg i Mo sentrum, men slike bygg må lokaliseres der de hører til, nemlig sentralt i bysentrum som markør for et pulserende bysentrum. Der vil man lettere kunne akseptere noen av de betydelige ulempene som et slikt bygg påfører naboskap, heller enn på foreslått tomt med boliger, bo- og servicesenter og barnehage som naboer.»

Sverre Å. Selfors, Pensjonist, tidligere Byplansjef, Mo i Rana, leserinnlegg rana blad 14.02.2024

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

Høringsuttalelse fra Rana SV.

Rana SV anerkjenner behovet for økt hotellkapasitet i byen, og prosjektet er i seg selv ganske spennende. Det er mange bra kvaliteter med bygget, og vi er positive til at man i stor grad har prosjekter at allmennheten skal få ta del i fasilitetene til bygget. Vi er likevel ikke positiv til forslaget slik det ser ut i dag.

Planforslaget vil åpne for å bygge et kombinert hotell – og boligbygg som både for tomteutnyttelse og høyde langt overgår det som tidligere har vært tillatt i Rana. Dette behandles som en enkeltsak på ei enkelttomt uten at det finnes noen overordnede planer eller føringer som åpner for et slikt byggverk, hverken på den tomten som ønskes regulert, eller noen andre steder i sentrum. Skal en slik behandlingsform kunne forsvares må det være et byggverk som i seg selv er særdeles stedstilpasset og i liten grad innebærer negative konsekvenser for omgivelser, bymiljø eller naboskap. I dette tilfellet er situasjonen den stikk motsatte. Tomta ligger ovenfor bysentrum i grensen mot eldre småhusbebyggelse, og med bo- og servicesenter for eldre og barnehage som nære naboer. Både for lys/skygge, utsikt, vind, trafikk, trafikkstøy og nærmiljø vil planen ha negativ konsekvens. Høybygget slik det presenteres i planskissene er heller ikke i seg selv et bygg med særlige arkitektoniske kvaliteter og er ikke i tråd med veiledende råd for utforming av slike bygg. Bygget har relativt stor grunnflate som økes i høyden. Bygget vil rage høyt over alt annet, vil dominere byens skyline og helt ta bort fokus fra Kirkeaksen med kirka som fond motiv, og andre nærliggende bevaringsverdige bygg. Fjernvirkningen vil feilaktig gi inntrykk av at det er der oppe det pulserende sentrum i byen er og ikke i nedre del av sentrumstrekanten (Sverre Pedersens byplan fra 1924 som byens sentrum i grove trekk er utviklet etter).

Skal kommunen åpne for ny sentrumsnær bebyggelse som i så stor grad fraviker det som ellers er og har vært tillatt må dette først forankres i overordnet planverk som for Rana vil være i kommuneplanen arealdel, delplan Byutvikling. Denne planen er nå til behandling og det skal tas stilling til om den skal på høring. Det er derfor noe prematurt å skulle regulere inn et bygg slik utvidelsen av Helma hotell ser ut i dag. Dette uten at delplan Byutvikling er vurdert og vedtatt.

Rana SV foreslo i MPR-utvalget at kommunen ikke skulle gjøre dette planforslaget til sitt eget og legge det ut til høring og offentlig ettersyn. Rana SV vil i kommunestyret ikke støtte noe reguleringsplan- forslag for høybygg før det foreligger føringer i overordnet plan for lokalisering, formål og utforming av slike bygg i sentrum.

14. mars 2023

Saksnummer 2022/9619

Høringssvar, Plan 2188: Detaljregulering for Helma hotell - Thomas von Westens gate 2, 3 og 5

Ranaregionen Næringsforening er en uavhengig interesseorganisasjon for næringslivet, og representerer over 420 medlemsbedrifter i over tretti ulike bransjer.

Vi viser til forslaget om å legge til rette for et større hotell og konferansesenter på Helgeland, i tilknytning til eksisterende Helma hotell i Thomas von Westens gate 2, og sender herved vårt høringssvar.

Næringsforeningen er positiv til at tiltakshaver Nye Helma AS ønsker å investere i et nytt hotell- og konferansesenter i Mo i Rana. Med ny flyplass og store ambisjoner for reiselivet i regionen vår vil det være behov for økt hotell – og konferansekapasitet i byen. Aktivitet skaper også aktivitet, og et slikt prosjekt vil kunne bidra til at Mo i Rana i enda større grad blir en hub for kurs,- konferanse og arrangementsmarkedet.

Byutvikling er en viktig sak for våre medlemmer, og vi setter stor pris samarbeidet vi har hatt med Rana kommune gjennom blant annet «Bærekraftig byutviklingsprosjektet». Høyhus og fortetting i byen er temaer som skaper mye engasjement, også i andre byer. I spørreundersøkelsen «Ke Tenk Du» som næringsforeningen, Rana Utvikling og Rana kommune gjennomførte i forbindelse med «Bærekraftig Byutviklingsprosjektet» kom det frem at spørsmålene om fortetting og om bygging i høyden var de to temaene det var mest uenighet om.

Næringsforeningen er positive til fortetting i byen. Vi oppfatter at tiltakshaver er positive til å gjøre tilpasninger som vil imøtekomme flere av innsigelsene som har kommet til forslaget. Næringsforeningen håper det videre blir en god dialog om dette mulighetsrommet, og at et nytt hotell- og konferansesenter lar seg realisere.

PLAN 2188 - DETALJREGULERING FOR HELMA HOTELL, THOMAS VON WESTENS GATE 3,4 OG 5.

HØRINGSUTTALELSE FRA **KOMMUNESTYREGRUPPA I RØDT RANA.**

I tråd med invitasjonen lagt ut på Rana Kommune sine sider 31.01 2024 ønsker vi å gjøre rede for vårt syn på planen:

Rødt mener planen, slik den foreligger, må forkastes. Vårt hovedargument er at den vil ha alt for omfattende negative konsekvenser for omgivelsene, først og fremst eldreboligen og eiendommene rundt, til at den kan aksepteres. Dette har da også naboene som bor der nå gitt klart og så vidt vi har kunnet registrere, utvetydig uttrykk for. I tillegg mener vi planen bryter med eksisterende planer for området på en uakseptabel måte.

Hovedårsaken til dette er selvfølgelig den planlagte høyden, som bryter med alt av reguleringsplaner og hittil godtatte byggehøyder. En av hovedoppgavene til en reguleringsplan er jo nettopp å ta hensyn til eksisterende bomiljøer. Dette er etter Rødt sitt syn et godt og demokratisk prinsipp som ikke bør settes til side bare fordi noen har kapital, innflytelse og etter eget syn gode og høytflyvende ideer. Etter vår mening representerer bygget og planen en uønsket sentraliserings- og fortetningspolitikk i sentrum - ikke minst ideen med å bygge en boligblokk oppå et tårn.

Det er all grunn til å minne om Statsforvalterens innspill i forbindelse med oppstarten av reguleringsplanen, der det presiseres at planen ikke er i samsvar med eksisterende planer som ikke åpner for boligetablering i området, og en peker på på det uheldige med å blande leiligheter med hotellturisme,. En nevner spesielt at barns oppvekstmuligheter i området kan påvirkes negativt som følge av prosjektet, på grunn av økt trafikk, forurensing, støy og annen helsefare.

Rødt mener at det er all grunn til å ta Statsforvalterens innvendinger på alvor. Vi registrerer også at kommunen tidligere har sagt nei til Sentrumsfossen AS sine hotellplaner, nettopp med henvisning til eksisterende planer for dét aktuelle området..

Vi mener at reguleringsplanen må følges også i denne saken, naboenes syn må respekteres, og planen avvises.

Båsmoen, 14. mars 2024.

Alf Helge Straumfors
Gruppeleder Rødt

Fra: Hilde Klaveness[hildklav@gmail.com]
Sendt: 14.03.2024 21:20:07
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Sak 2022/9616

Detaljregulering for Helma Hotell

Vi trenger ikke dette bygget. Det passer overhode ikke inn i en liten by som Mo i Rana. Større byer forbyr høyhus i sentrum. Kommunepolitikere har alle muligheter til å stille krav til bygg. Det være seg byggehøyde utforming osv. Dette kunne vært stoppet. Statsforvalteren har også vært kritisk til kommunens behandling. Det ødelegger for så mange. Høyhus fører med seg kastevinder og kan endre vindretninger. Skyggekasting og trivsel er også argumenter.

Trafikken og parkeringsplasser er allerede et problem. Hvordan skal dette løses? Det er ikke bare å sette opp et slikt bygg uten å tenke infrastruktur.

Mulig Mo trenger flere hotellrom men dette er ikke et argument her. Nå må politikerne være sitt ansvar bevisst, lytte til fagfolk og innbyggerne.

Fra: Keith Skoglund[keithskoglund@gmail.com]
Sendt: 14.03.2024 21:13:58
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: Sak nr 2022/9619

Angående utvidelse av Helma Hotell i Thomas von Westens gate 2,3 og 5 :

1. Som naboeiendom syns vi dette nye "signalbygget" ikke er smidig i utformingen og med at det blir tykkere i høyden og skyggelegger derfor for mye av andre omgivelser.
2. Dersom Helma Hotell i Thomas von Westens gate 2,3 og 5 får bygge 20 etg, vil vi som nærmeste nabo også ha samme tillatelse å bygge i høyden.

Med hilsen
Skoglund Eiendom AS

Keith Skoglund
--
SKOGLUND EIENDOM AS
Sørlandsveien 48 A
N-8624 MO I RANA

Telefon Mob. +47 975 99582

Org.No. 948 175 193 MVA

Fra: Laila Skoglund[laila.b.skoglund@gmail.com]
Sendt: 14.03.2024 21:00:36
Til: Postmottak[postmottak@rana.kommune.no]
Tittel: sak 2022/9619.

Jeg har følgende merknader om utvidelse av Helma Hotell i Thomas von Westens gate 2,3 og 5:

1. Som nærmeste nabo til en slik gigantisk høy bygning mener jeg at dette vil mørklegge naboeiendommer og parker, og ta bort fin utsikt i kirkeaksen.
2. Bygget mener jeg er rett og slett stygt, og motsatt av signalbygg.
3. Vanligvis smalner et høybygg og blir tynnere i høyden og gjerne ender i en spiss, mens dette er motsatt med en "kasse" på toppen.

Med hilsen

Laila Skoglund
Sørlandsveien 48A
8624 MO I RANA

Rana kommune
Postboks 173
8601 MO I RANA

Deres ref.:
2022/9619-65

Deres dato:
31.01.2024

Vår ref.:
21/18566-8
24/14894

Vår dato:
18.03.2024

Fylkeskommunens uttalelse til høring- og offentlig ettersyn av plan 2188 - Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell - Thomas Von Westens gate 2, 3, og 5 - Rana kommune

Nordland fylkeskommune viser til høring- og offentlig ettersyn av detaljregulering for utvidelse av Helma hotell. Frist for merknader var 14.03.2024.

Forslaget går ut på å legge til rette for en ny hotellbygning på 20 etasjer i tilknytning til eksisterende Helma hotell i Thomas von Westens gate 2.

Området er i dag regulert til hotell i Detaljregulering for Holmen hotell, Mo, vedtatt i 2013 og oppdatert 20.11.2023. Gjeldende overordnet plan er kommunedelplan for Mo og Omegn, vedtatt 2013.

Nordland fylkeskommune ga innspill til saken 15.09.2021 - vår referanse 21/18566-2.

Med bakgrunn i kulturminneloven, vegloven, lov om akvakultur, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen, rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse til planarbeidet:

Vesentlige merknader

Nordland fylkeskommune er kjent med at Rana kommune har utarbeidet forslag til kommunedelplan for byutvikling med tilhørende plandokumenter, og at det i denne sammenhengen er utarbeidet byromstrategi og utredning av byggehøyder. Fylkeskommunen har vært kjent med at planforslaget skal legges på høring i nær framtid.

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 ble behandlet i kommunens utvalg for miljø, plan og ressurs i møte torsdag 14.03.2024, med følgende vedtak: *Planforslaget til kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 11-14.*

Kommunedelplanen vil legge viktige føringer for byutvikling gjennom nye planbestemmelser som setter rammer for framtidig utbygging. Fylkeskommunen ser det som viktig at større utbyggingsplaner sees i sammenheng med overordnede rammer for utbygging. Fylkeskommunen ber derfor kommunen om å avvente sluttbehandling av planforslaget til etter at høringsperioden for kommunedelplan for byutvikling er gjennomført og planen er vedtatt.

Kulturminner

Selv om planforslaget ikke er i direkte konflikt med kulturminnene i nærheten av planområdet, vurderer fylkeskommunen at det planlagte høyhuset ikke vil fungere som et godt tilskudd til bygningsmiljøet. Høyden i seg selv vil bli det nye fokuspunktet og vil framstå som et forstyrrende element i landskapet og opplevelsen av Mo i Rana med sin forholdsvis lave bebyggelse.

I planbeskrivelsen vises det til Bodø sentrum som et eksempel på hvordan mørke farger ikke vil fungere for det planlagte høyhuset. Fylkeskommunen vil påpeke at bebyggelsen rundt disse høyhusene i Bodø er i utgangspunktet lyse og, på en annen måte, massive bygg i form av Stormen bibliotek og konserthuset. Mo sentrum har ingen slike monumentale lyse bygg som vil spille på lag med høyhuset slik det er illustrert i planforslaget. Et mørkere bygg, og gjerne med bruk eller innslag av trematerialer, vil kunne være bedre tilpasset de forskjellige bygningsmiljøene som blir påvirket av dette tiltaket. Dette påpekes spesifikt da tilpassing er det gjeldende prinsippet i kulturmiljøforvaltningen, spesielt når det gjelder nybygg. Fylkeskommunen mener derfor at planbestemmelse § 5 b angående utforming bør omskrives til at bebyggelsen ikke skal ha lyse og transparente fasader.

By- og tettstedsutvikling

I forbindelse med kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 er det gjennomført en utredning av byggehøyder for Mo i Rana. Den omtaler resultater av høydeutredning i kap. 3.1.

Fylkeskommunen mener at det er uheldig at det gjennom en detaljregulering ønskes oppført et bygg på 20 etasjer innenfor et område hvor det i ny overordnet plan forslås at bygg i samme området ikke bør overstige 8 etasjer. Fylkeskommunen vurderer at en redusering av byggehøyde vil være bedre tilpasset bygningsmiljøet det skal inngå i. Samt vil kunne bidra til å ivareta barn og unges interesser. Foreslått planforslag med utvidelsen av Helma hotell vil medføre at kommunens foreslåtte byutvikling i Mo i Rana ikke følges.

Boligutvikling

Fylkeskommunen viser til uttrykket «egne boliger» i arealpolitiske retningslinjer. Dette med tanke på ulike boligbehov i kommunene og med hensyn til kjøpekraften for den jevne boligkøper. Fylkeskommunen vurderer at planforslaget ikke følger opp kommunens egen boligstrategi 2022-2025, og bidrar heller ikke med løsninger sett i forhold til boligstrategiens utfordringsbilde. Boligstrategien for Rana kommune viser til følgende tre hovedmål:

1. Rana kommune har varierte boliger tilpasset behov.
2. Alle innbyggere skal kunne etablere seg i boligmarkedet.
3. Kommunens boligarbeid skal samordnes for å nå prioriterte mål.

Fylkeskommunen mener kommunen har tydelige strategier og tiltak knyttet til hovedmålene, som burde følges opp ytterligere i dette og videre planarbeid i Mo i Rana som tilrettelegger for bolig.

Kollektivtrafikk

Det pågår for tiden er nærmere planlegging og utredning av sentrumsområdet rundt Mo stasjon i regi av Bane Nor eiendom. Parallelt jobber kommunen og fylkeskommunen med utforming kollektivtilbudet i byen, herunder kjøreveier og holdeplasser i sentrum.

Fylkeskommunen påpeker viktigheten av at disse prosessene ses i sammenheng med forelagte plan, spesielt med hensyn til tilgang til, og fremkommelighet for, kollektivtrafikken i sentrum.

Med vennlig hilsen

Silje Charlotta Wästlund
faggrupeleder plan og analyse

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Tema	Kontakt	Kontaktinformasjon
Plan	Tim Chr. Tomkins-Moseng	timmos@nfk.no
Kulturminner og by- og tettstedsutvikling	Grethe Kvam Vorvik	Grevor@nfk.no
Kollektivtrafikk	Bjørnar Klausen	bjokla@nfk.no
Plan/ Øvrig	Heidi Ramsvik	heiram@nfk.no

Kopi til

Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
Statsforvalteren i Nordland	Postboks 1405	8002	BODØ



Rana kommune

Postboks 173

8601 MO i RANA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Hanne M. K. Hanssen, 75 53 15 54

Uttalelse - Reguleringsplan - detaljregulering - Rana - Nye Helma hotell - Plan-ID 2188

Vi viser til kommunens oversendelse av 31. januar 2024.

Statsforvalteren har med virkning fra 01.01.2018 fått delegert myndighet til å samordne innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Det foreligger ingen innsigelser til denne planen. Vi gjør oppmerksom på at andre regionale statsetater sender sine høringsuttalelser direkte til kommunen.

Forslaget går ut på å legge til rette for en ny hotellbygning på 20 etasjer i tilknytning til eksisterende Helma hotell. Bygningen skal inneholde hotellfasiliteter, konferansesenter, parkeringskjellere, skybar og fem leilighetsetasjer.

Merknader fra Statsforvalteren i Nordland

Det er på det rene at planforslaget vil gi store negative konsekvenser for nærmiljøet når det gjelder sol- og vindforhold og trafikk med tilhørende støy. Samtidig ser det for oss ut til at forslagsstiller har vist liten vilje til å tilpasse prosjektet på noen måte for å redusere de negative konsekvensene. Forslagsstiller har ikke tatt til seg kommunens anbefalinger underveis, og forholder seg heller ikke til egne utredninger.

Vi registrerer at kommunens saksbehandler på dette grunnlag har vurdert det slik at forslaget ikke burde sendes ut på høring eller legges ut til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren har imidlertid ønsket en høringsprosess, for å gi berørte parter og interesserte en mulighet til å uttale seg. Statsforvalteren forutsetter at kommunen påser at det er lagt til rette for medvirkning i tråd med kravene i plan- og bygningsloven § 5-1.

Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, se lovens § 1-1 første ledd. «Bærekraftig utvikling» omfatter fremme av



f.eks. verdiskapning, næringsvirksomhet og sysselsetting, vilkår for folkehelse, gode boliger, bomiljø og oppvekstkår.

Planer skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-1 bl.a. legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet (bokstav e).

Statsforvalteren forutsetter at kommunen som planmyndighet er seg bevisst ansvaret for å fremme gode boliger, bomiljø og oppvekstvilkår.

Planfaglige råd¹

Uteoppholdsarealer

Kommunedelplanen for Mo og omegn stiller krav til uteoppholdsareal, herunder krav til minste uteoppholdsareal. Hensikten med å avsette et minste uteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet, se kommentarene til byggteknisk forskrift § 5-6.

Uteoppholdsarealer skal i henhold til byggteknisk forskrift § 8-3 andre ledd plasseres slik at det oppnås god kvalitet med hensyn til sol- og lysforhold og støy- og annen miljøbelastning.

Kommunen må vurdere hva planforslaget vil innebære for uteoppholdsarealene i tilknytning til boliger, barnehager og andre bygninger i nærheten av planområdet.

Planbeskrivelsen sier i pkt. 6.11 at foreslåtte byggehøyder for nye Helma har en klar negativ virkning på utearealene tilhørende bo- og servicesenteret, på deler av uteområdene for barnehagen og rekreasjonsarealer nordøst for planområdet. Samtidig vil nye rekreasjonsarealer i planområdet – to takhager tilgjengelig for allmennheten - bøte på noe av konsekvensene.

Pkt. 6.12 i planbeskrivelsen omtaler barn og unges interesser, og viser til at høyhuset fører til skygge på barnehagens uteoppholdsarealer etter ca. klokka 1600. Grøntarealet på lokket av parkeringskjelleren (200 m²) kan utvikles som et tilleggsareal til barnehagen. Rekreasjonsområdene i planområdet vil være et positivt tilskudd til hele nabolaget. Det vil kunne benyttes av barn som bor i de nye leilighetene, er på besøk, som bor i nabolaget eller som tilhører Kirketunet barnehage. Sammenhengende fellesareal og lekeareal på takhagen gjør det enklere for barn og voksne å være sammen ute.

Statsforvalteren mener det må legges begrenset vekt på takhager tilgjengelig for allmennheten som kompensierende tiltak. Denne type areal vil ikke kunne erstatte private utearealer i tilknytning til egen bolig eller barnehagens egne arealer.

Vi minner om at kommunen i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 4 a skal vurdere konsekvensene for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Barnets beste skal være et grunnleggende hensyn ved alle handlinger som berører barn, se barnekonvensjonens artikkel 3.

De rikspolitiske retningslinjene sier under pkt. 5 b at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, og at dette forutsetter blant annet at arealene:

¹ Planfaglige råd er informasjon om de interesser og hensyn som fagorganet skal ivareta/sikre i planleggingen, og anbefalinger i forhold til løsninger. Det vil være kommunen som er nærmest til å foreta de endelige valgene.



- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer led på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne

Støy

Det foreligger en støysimulering for veitrafikkstøy for området med planlagt ny bebyggelse. Simuleringen omfatter både den nye bebyggelsen og omkringliggende bebyggelse.

Det er på det rene at prosjektet vil medføre økt trafikk i området, herunder noe økt støy for eksisterende bebyggelse i området. Flere bygninger har allerede i dag støynivå over anbefalt grenseverdi.

Det er i oppsummeringen av støysimuleringen sagt at støy utenfor fasader langs Sørlandsveien vil øke med inntil 2 dB, og at bebyggelsen på vestsiden av veien går fra gul til rød støysone.

Pkt. 5.8 i planbeskrivelsen angir at støyanalysen redegjør for mulige tiltak på eksisterende bygningsmasse i Sørlandsveien dersom støynivåene blir utfordrende som følge av økt trafikk. Og at planbestemmelsene har rekkefølgekrav om at det skal utføres støyskjerming for berørte boliger.

Bestemmelsen om støy under rekkefølgebestemmelsene i § 3 stiller krav når det gjelder støyreducerende tiltak for å ivareta eksisterende boliger i Sørlandsveien. Statsforvalteren er i tvil om hvorvidt en slik bestemmelse vil fungere, herunder hvilke tiltak som kan gjøres. Vi er ikke kjent med om bebyggelsen er gjennomgående slik at alle aktuelle boenheter har en stille side eller hvor uteoppholdsareal er plassert. Støyskjerm mot Sørlandsveien vil normalt kreve planavklaring.

Dersom det skal kunne legges til grunn at det skal utføres støyskjerming for berørte boliger langs Sørlandsveien, må dette belyses nærmere i det videre planarbeidet. Siden det bare er snakk om en økning på 2 dB, har vi valgt å bare fremme et planfaglig råd. Merkbare endring i lydnivå er endring i tidsmidlet lydnivå på 3 dB eller mer, ifølge [Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging \(M-2061\)](#) pkt. 8.

Klimagassutslipp

Planer skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav g «ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport».

Kommunen har i sine planfaglige vurderinger vist til kommunens vedtatte mål om å redusere klimagassutslipp, og påpekt at flere avklaringer knyttet til bruk av lokale leverandører og bruk av tre burde vært gjort i planfasen. Statsforvalteren støtter denne vurderingen.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)
seksjonsleder

Hanne M. K. Hanssen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Nordland fylkeskommune

Postmottak Fylkeshuset

8048

Bodø

Fra: Geir Benden[geirbenden@gmail.com]

Sendt: 14.03.2024 21:35:00

Til:

Postmottak;birgitgranhaug@gmail.com[postmottak@rana.kommune.no;birgitgranhaug@gmail.com]

Tittel: Underskriftskampanje mot høyhus i Mo i Rana- sak 2022/9619

Hei

Vi vil med dette overlevere en kraftig innsigelse mot planen om å realisere høyhuset Helma 2. Vi vil samtidig stille følgende spørsmål:

Vi ønsker ikke det aktuelle området regulert til høyhus. Et slikt bygg vil etter vårt syn stride mot kommunens arbeid for økt bolyst i sentrum.

Vår begrunnelse er:

- Bygget oppleves som et fremmedelement i bybildet.
- Et stort og dominerende bygg passer ikke inn på den aktuelle tomta.
- Bygget vil ødelegge Kirkeaksen og ta oppmerksomheten bort fra vår 300 år gamle kirke.
- Bygget vil skape sol- og vindforhold som ikke er akseptable for eldre senteret, barnehagen og andre naboer.

- Virksomheten vil forårsake betydelige parkering- og trafikkproblemer i området.

VI HENSTILLER MED DETTE VÅRE POLITIKERE Å STEMME NEI TIL REGULERING AV TOMTEN TIL HØYHUS. KOMMUNEN BØR I STØRRE GRAD ARBEIDE FOR EN HELHETLIG BYPLAN, OG IKKE REGULERE TOMT FOR TOMT». Til sist: Hva er som gjør at høringsfristen i denne saken går ut FØR kommunedelplanen er behandlet? Er det en spesiell hast for kommunen å få banket gjennom et vedtak om byggehøyde for Helma 2 før kommunedelplanen for byutvikling vedtas?

Initiativtakere til denne underskriftslisten er:

Birgit Granhaug, Per Gunnar Hjorthen, Frank Robert Gullfjell, Ståle Krokstrand, Geir Benden og Ludvig Langnes

Nr,Navn,Dato

1,Geir Benden,03.03.2024
2,Birgit Granhaug,03.03.2024
3,Linda Therese Pettersen ,03.03.2024
4,Odd Erik Opland,03.03.2024
5,Morten Granhaug,03.03.2024
6,Torild Støre Mastermo,03.03.2024
7,Trude Paulsen ,03.03.2024
8,Sissel Hågensen,03.03.2024
9,Frank-Robert Gullfjell ,03.03.2024
10,May Lis Røtnes,03.03.2024
11,Lars Nielsen,03.03.2024
12,Tor M.Rødfjell,03.03.2024
13,Astrid Danielsen ,03.03.2024
14,Stine Maria Olsen Solbakk ,03.03.2024
15,Per Gunnar Hjorthen,03.03.2024
16,Dagny Elisabeth Rygh,03.03.2024
17,Tina Ditlefsen,03.03.2024
18,Randi Brean Olsen ,03.03.2024
19,Eskild Krogli Brygfjeld,03.03.2024
20,Dina Rana ,03.03.2024
21,Marit Øen,03.03.2024
22,Inger Alise Kvitnes,03.03.2024
23,Brynhild Hjellen Myklebust,03.03.2024
24,Kenneth vonstad,03.03.2024
25,Karianne Egeberg Gullfjell,03.03.2024
26,Tove Eilertsen ,03.03.2024
27,Ståle Krokstrand,03.03.2024
28,Anita Hovd,03.03.2024
29,Vidar Westgaard,03.03.2024
30,Jorun A. Rølvåg,03.03.2024
31,Hilde Klaveness ,03.03.2024
32,Marit Kåresdatter Nilsen,03.03.2024
33,Enid Karen S. Pettersen,03.03.2024
34,Siv Høiby Jensen,03.03.2024
35,Anne Marie Dalmo Stien,03.03.2024
36,Hanne Kristin Bondevik Sørli,03.03.2024
37,Hilde jodaa,03.03.2024
38,Mia jodaa,03.03.2024
39,Richard andre setså,03.03.2024
40,Heidi Stavnes Haug ,03.03.2024
41,Solveig Dalhaug,03.03.2024
42,Else Øverli ,03.03.2024
43,Aksel Benden,03.03.2024
44,Lilly-Mathea Benden,03.03.2024
45,Bente Sjonbotn ,03.03.2024
46,Hugo Gustavsen,03.03.2024
47,Ann Elisabeth Hansen,03.03.2024
48,Jørn Arvid Myrheim,03.03.2024
49,Kirsten Pedersen,03.03.2024

50,Karianne Solbakken,03.03.2024
51,Silja Håkonsen ,03.03.2024
52,Lars Solbakken,03.03.2024
53,Grethe Dillern,03.03.2024
54,Liv Letnes,03.03.2024
55,Asbjørn Kenneth Kvammen,04.03.2024
56,Ragnhild Rudshagen ,04.03.2024
57,Charlotte Margrete Kristiansen,04.03.2024
58,Eirin Ranum,04.03.2024
59,Thore Hsnssen,04.03.2024
60,Inger lise Egeland,04.03.2024
61,Mette Sivertsen ,04.03.2024
62,Jill-Anita Brennhaug,04.03.2024
63,Jonas Egeberg Gullfjell,04.03.2024
64,Birgit Krokstrand,04.03.2024
65,Kari Henriksen,04.03.2024
66,Tordis Dahl-Bentzen,04.03.2024
67,Inger Haagenzen,04.03.2024
68,Martine Haukland Nyrud ,04.03.2024
69,Hilde Sjøberg Martinsen ,04.03.2024
70,Eva Brit Hagen,04.03.2024
71,Janne Katharina Olsen,04.03.2024
72,Lisbeth Jakobsen ,04.03.2024
73,Tordis Monsen Villinger,04.03.2024
74,Vebjørn Sletten,04.03.2024
75,Einar Sørliid Bondevik ,04.03.2024
76,Randi Brean Olsen ,04.03.2024
77,Eli Karin Vandbakk,04.03.2024
78,Merethe Østby,04.03.2024
79,Dag-Arild Berg,04.03.2024
80,Jeanne Egeland,04.03.2024
81,Mary Ann Dahl,04.03.2024
82,Edgar Iversen,04.03.2024
83,Lena Iglum,04.03.2024
84,Grete Langfors ,04.03.2024
85,Tina S. Vesterli,04.03.2024
86,Odd-Rune Einvik ,04.03.2024
87,Hege Steensen ,04.03.2024
88,Iren-Marie Owe,04.03.2024
89,Kristin Volla,04.03.2024
90,Reidar Ystenes ,04.03.2024
91,Gudmund Laurits Monsen,04.03.2024
92,Marit Jamtli ,04.03.2024
93,Hege Olsen,04.03.2024
94,Therese Fenes Hiller,04.03.2024
95,Gunn Elin Johnsen,04.03.2024
96,Caroline Skogmo,04.03.2024
97,Sunniva Gjesbakk Valla,04.03.2024
98,Trygve Furnes,04.03.2024
99,Andre Holm Jonassen,04.03.2024

100,Johnny Steen ,04.03.2024
101,Vigdis Svaleng,04.03.2024
102,Guro Granhaug,04.03.2024
103,Hilde Karin Krukhaug,04.03.2024
104,Bjørnar Nikolai Lorentzen,04.03.2024
105,Anita Larsen Kalås,04.03.2024
106,Anne-Grethe Dahl,04.03.2024
107,Åse Karlsson ,04.03.2024
108,Tove Heidi Brumoen ,04.03.2024
109,Vigdis Bustnes,04.03.2024
110,Grete soleglad,04.03.2024
111,Pål Sigurd Malm,04.03.2024
112,Vivi Ann Jensen ,04.03.2024
113,Anne Britt Frimand Storholm,04.03.2024
114,Lillian Silfvenius ,04.03.2024
115,Lillian Sætran,04.03.2024
116,Anita Gruben ,04.03.2024
117,Tone G. A. Gulliksen,04.03.2024
118,Cathrine Mathisen,04.03.2024
119,Greta Antonsen,04.03.2024
120,Per Kyrre Hall,04.03.2024
121,Sølvi Hall,04.03.2024
122,Kåre Jakobsen ,04.03.2024
123,Kerstin Ander-Trønsdal,04.03.2024
124,Trine Danielsen Selfors,04.03.2024
125,May-Britt Bordevich ,04.03.2024
126,Knut Eirik Unhjem ,04.03.2024
127,Bodil Karlsen ,04.03.2024
128,Ingrid j. Breivik,04.03.2024
129,Marianne Nystad,04.03.2024
130,Lars Erik Pettersen ,05.03.2024
131,Jan-Hugo Andersen,05.03.2024
132,Lisbeth Hangås ,05.03.2024
133,Hilde Hagh Leirvik ,05.03.2024
134,Kristin Strand Stien ,05.03.2024
135,Grete Grundstrøm,05.03.2024
136,Kari Sellevold Kjellnø,05.03.2024
137,Lise Sletvold,05.03.2024
138,Steinar Ole Kristen Johnsen ,05.03.2024
139,Inger Birgitta Vang,05.03.2024
140,Olav Neeraas,05.03.2024
141,Sylvi Irene Orø Mikkelsen,05.03.2024
142,Linda Bekknes ,05.03.2024
143,Torbjørn Eliassen,05.03.2024
144,Torlaug Johansen,05.03.2024
145,Lillian Anita Alterås ,05.03.2024
146,Line Ruud,05.03.2024
147,Bente E B Lund,05.03.2024
148,Bjørn Skoglund ,05.03.2024
149,Snorre Petersen,05.03.2024

150,Eva Thorseth,05.03.2024
151,Christian Wiltsch,05.03.2024
152,Harald Lorentzen ,05.03.2024
153,Inger Elvebakk,05.03.2024
154,Torill Venes,05.03.2024
155,Steinar Benden,05.03.2024
156,Birgit Kolåsæter Mathisen ,06.03.2024
157,Bente Pedersen,06.03.2024
158,Tone Bruun,06.03.2024
159,Britt Eva Olsen,06.03.2024
160,Christin Unhjem Pedersen ,06.03.2024
161,Ingrid Johannessen ,06.03.2024
162,Hege Adelin Haugen,06.03.2024
163,Frode Rosenvinge Levionsen Langmo ,06.03.2024
164,Sukpansa Edvardsen,06.03.2024
165,Mary Jean Susi Johansen ,06.03.2024
166,Mildrid Helene Pettersen,06.03.2024
167,Frank Einmo,06.03.2024
168,Axel Birkeland,06.03.2024
169,Randi Storfjord ,06.03.2024
170,Inger-Marie Rundmo,06.03.2024
171,Laila Kristiansen,06.03.2024
172,Liv Beate Høgset,06.03.2024
173,Berit Limstrand,06.03.2024
174,Gry Johansen,06.03.2024
175,Mona Johansen ,06.03.2024
176,Frank Berg Haugen,06.03.2024
177,Ann Karin Krogli ,06.03.2024
178,Steinar Henriksen,06.03.2024
179,Jan Olav Pedersen,06.03.2024
180,Jon Langvik-Hansen ,06.03.2024
181,Eli Berg Haugen,06.03.2024
182,Kari Elisabeth Lie ,06.03.2024
183,Per Inge Holmen,06.03.2024
184,Annette Sønvisen,06.03.2024
185,Kirsti Mikkelsen Aune ,06.03.2024
186,Oddbjørn Kristensen ,06.03.2024
187,Hilde Høgås,06.03.2024
188,John sandvær,06.03.2024
189,Gry Beate Handeland Haug,06.03.2024
190,Ingunn Thørnquist ,06.03.2024
191,Sonja C. Meløysund,06.03.2024
192,Hanne Marit Mikalsen ,06.03.2024
193,unni eliasen,06.03.2024
194,Bente Skivik,06.03.2024
195,Tor Arne Eilertsen ,06.03.2024
196,Wivian Olsen ,06.03.2024
197,Per Idar Stien ,06.03.2024
198,Else Erlandsen Kalkenberg,07.03.2024
199,Johan Olav Sønvisen Snefjellå,07.03.2024

200,Lena Kristiansen,07.03.2024
201,Elin Rakel Pettersen,07.03.2024
202,Anja bjørkan,07.03.2024
203,Berit Michelsen,07.03.2024
204,Bjørnar A. Pettersen,07.03.2024
205,Grete Evelyn Pettersen ,07.03.2024
206,Susanne Nilsen,07.03.2024
207,Hanne Alvsing,07.03.2024
208,Marit Kristiansen,07.03.2024
209,Thore Hanssen,07.03.2024
210,Rita Beiermann,07.03.2024
211,Hege Katrine Johansen ,07.03.2024
212,Anne Eline Malin,07.03.2024
213,Marita Nicolaisen Moss ,07.03.2024
214,Ole Jørgen Skaalbones,07.03.2024
215,Gerd Leonora Forseng ,07.03.2024
216,Anne Helene Jonassen,07.03.2024
217,Mette Eilertsen,07.03.2024
218,Jorunn Jacobsen,07.03.2024
219,Ann-Line Ulvestad ,07.03.2024
220,Hjørdis Hagen,07.03.2024
221,Hilde-Karin Bruhaug ,08.03.2024
222,Solveig Hagen,08.03.2024
223,Arnt Ierfald,08.03.2024
224,Lars Håvard Leirvik ,08.03.2024
225,Bente Skjærvik Djupos ,08.03.2024
226,Svein Eirik Lund,08.03.2024
227,Kyrre Hagen,08.03.2024
228,Sissel Hagen,08.03.2024
229,Jorid Øverland,08.03.2024
230,Inger Ann Berg,08.03.2024
231,Randi Nikoline Bernersen,08.03.2024
232,Ase Beute ,08.03.2024
233,Marita Kamfjord Pettersen,08.03.2024
234,Helen Moe,08.03.2024
235,Anne Skotnes,08.03.2024
236,Unni Svendsen,08.03.2024
237,Frid-Hege Nordahl,08.03.2024
238,Bjørn Jakobsen,08.03.2024
239,Grete Mørch Gabrielsen,08.03.2024
240,Tove Johanne With,08.03.2024
241,Jørn Sture Nilsskog,08.03.2024
242,Hilde Solheim,08.03.2024
243,Tove Aasen,08.03.2024
244,Randi Alvilde Kristensen,08.03.2024
245,Lars Håvard Leirvik,08.03.2024
246,Bjørn Nils Bernersen,08.03.2024
247,Mona Bjørkto ,08.03.2024
248,Vera Lorentzen,08.03.2024
249,Grethe Berntsen,08.03.2024

250,Liv Hauknes,08.03.2024
251,Tove Karlsen,08.03.2024
252,Linda Eide Brun,08.03.2024
253,Signe Sakrihei ,08.03.2024
254,Unni Lis Helmersen,08.03.2024
255,Brit Johanne Pedersen ,08.03.2024
256,Saher Sourouri,08.03.2024
257,Henrik Giil Liisberg,08.03.2024
258,Annika Engøy,08.03.2024
259,Philip Lømo Godal ,08.03.2024
260,Matteis Houtsma,08.03.2024
261,Axel Fredrik Mikael Andersson,08.03.2024
262,Marie,08.03.2024
263,Frida Eikeseth,08.03.2024
264,Tina Blomhoff ,08.03.2024
265,Vilde B,08.03.2024
266,Hanne Andersson,08.03.2024
267,Vegard Sund,08.03.2024
268,Heidi Kristin Herbst ,08.03.2024
269,William Andersen ,08.03.2024
270,Grethe Johansen ,08.03.2024
271,Paul-Harald Eide,08.03.2024
272,Cathrine Stupforsmo ,08.03.2024
273,Eirik Bommo,08.03.2024
274,Fredrik Edvardsen ,09.03.2024
275,Lars Martin Berg ,09.03.2024
276,Karianne Skjölde Castellino,09.03.2024
277,Berit Nonskar,09.03.2024
278,Therese Leinæs ,09.03.2024
279,Irene Fossheim ,09.03.2024
280,Irja Alainezhad Kjærvik,09.03.2024
281,Jens Morten Thorsen rosenberg,09.03.2024
282,Gjertrud Nyberget,09.03.2024
283,Andreas Bjørne Jacobsen,09.03.2024
284,Per Rogstad Breirem,09.03.2024
285,Gøran Brom Hansen,09.03.2024
286,Karl Fredrik Honningsvåg,09.03.2024
287,Kjersti Drugli,09.03.2024
288,Veronika Wee,09.03.2024
289,Elin Krähenbühl,09.03.2024
290,Kristine Nilsskog Steffenakk,09.03.2024
291,Anja Lervik,09.03.2024
292,Veronica Ugedal ,09.03.2024
293,Agnes Enge,09.03.2024
294,Tove Getz ,09.03.2024
295,Anne Gabrielsen,09.03.2024
296,Astrid Johansen ,09.03.2024
297,Marit Brodin,09.03.2024
298,Aleksander Greverud,09.03.2024
299,Tanja Aakerholt ,09.03.2024

300,Morten Johansen,09.03.2024
301,Elias Amdam,09.03.2024
302,Theodor vange,09.03.2024
303,Richard Pederse ,09.03.2024
304,Frøydis Hobbelhagen,09.03.2024
305,Robert Johannessen,09.03.2024
306,Margrethe Benjaminsen,09.03.2024
307,May-Brith Storrødvann ,09.03.2024
308,Brith mikalsen,09.03.2024
309,Pernille Noraas,09.03.2024
310,Jan Alexander Tubid Myhrvold,09.03.2024
311,Kjersti Ranum,09.03.2024
312,Mina Eskandari,09.03.2024
313,Tone Engebretsen ,09.03.2024
314,Dag Oddvin Sætran,09.03.2024
315,Kjell Berg,09.03.2024
316,Anne-Gerd Sollie,09.03.2024
317,Daniel Bjerkli Kvåle,09.03.2024
318,Lars Gaustad ,09.03.2024
319,Pål William Heitmark ,09.03.2024
320,Unni Aas Føinum,09.03.2024
321,Tove Johanne Rinnan Vollan,09.03.2024
322,Tomas Carlsson ,09.03.2024
323,Helene Hydle,09.03.2024
324,Aina Fevang,09.03.2024
325,Alice Bratteng,09.03.2024
326,John-André Jacobsen ,09.03.2024
327,Elena Høgden,09.03.2024
328,Terje Hellem,09.03.2024
329,Henriette K,09.03.2024
330,Cathrine Christensen,09.03.2024
331,Amalie Rosslund Christiansen,09.03.2024
332,Ann Beathe Jamtli ,09.03.2024
333,Eirik Ringstad,09.03.2024
334,Sverre Åsmund Selfors,09.03.2024
335,Julie Langaas ,09.03.2024
336,Ingvild Sørensen,09.03.2024
337,Bjørn Sandstrøm,09.03.2024
338,Brett Peoples ,09.03.2024
339,Kristin Føinum Klæboe,09.03.2024
340,Ida Sofie Kvalø,09.03.2024
341,Anne-Grete Forsbø ,09.03.2024
342,Sandra Kristell,09.03.2024
343,Kristoffer wright,09.03.2024
344,Rebecca Marie Gusevik,09.03.2024
345,Amund Gjøsæther ,09.03.2024
346,Frode Lydersen,09.03.2024
347,Petter Ingebregtsen ,09.03.2024
348,Meena Rathore,09.03.2024
349,Ståle Paulsen,09.03.2024

350,Angelica Voje,09.03.2024
351,Jenny Skaret Barsøe,09.03.2024
352,Ragnhild Margaretha Eliassen,09.03.2024
353,Karoline Dahl ,09.03.2024
354,Merete Granmo,09.03.2024
355,Jørn Thorkildsen,09.03.2024
356,Lars Kristian Trønsdal,09.03.2024
357,Jon Andreas Hansen,09.03.2024
358,Isak Elia Vold,09.03.2024
359,Hege Iren Svåsand Kråkevik ,09.03.2024
360,Marie Gundersen,09.03.2024
361,Sean Alvin Myran Ryel,09.03.2024
362,Helena Stien ,09.03.2024
363,Lisa Næss,09.03.2024
364,Emily Ebbesen,09.03.2024
365,Kim Daniel Andersen ,09.03.2024
366,Sigrid Seim Halse ,09.03.2024
367,Helga grimstad valheim,09.03.2024
368,May-Britt J Bruvik ,10.03.2024
369,Janne Næss,10.03.2024
370,Leikny Kjørstad Almli,10.03.2024
371,Hanne Hjerpbakk ,10.03.2024
372,Katarina Meidell,10.03.2024
373,Gunvor Liland ,10.03.2024
374,Kristin Laberg ,10.03.2024
375,Fredrik Krogh,10.03.2024
376,Hilde Haukland ,10.03.2024
377,Johnny Vedvik,10.03.2024
378,Aase Møllersen,10.03.2024
379,Randi Kverneng,10.03.2024
380,Jon Sivert Granhaug ,10.03.2024
381,Sigrun Johansen ,10.03.2024
382,Randi Brean Olsen ,10.03.2024
383,Synnøve Staurbakk,10.03.2024
384,Berit Madsen,10.03.2024
385,Cathrine Olsen,10.03.2024
386,Lillian Arntsen Skogen,11.03.2024
387,Cecilie Johansen ,11.03.2024
388,Rigmor Øijord,11.03.2024
389,Grethe Blix,11.03.2024
390,Eidis Løkås ,11.03.2024
391,Stine Pedersen,11.03.2024
392,Annie Senning Eliassen ,11.03.2024
393,Kine Ruud Valrygg,11.03.2024
394,Lone Thrane,11.03.2024
395,Bjørnulf Tverå ,11.03.2024
396,Björg Tverå,11.03.2024
397,Kirsten Frøysa ,11.03.2024
398,Elisabeth Bakken,11.03.2024
399,Anita Storvolleng,11.03.2024

400,Ronald Pedersen ,11.03.2024
401,Heidi Mojlanen,11.03.2024
402,Solfrid Mojlanen,11.03.2024
403,Marie isaksen,11.03.2024
404,Ørjan Henriksen ,11.03.2024
405,Marit Villmo,11.03.2024
406,Marianne Kjellnø ,11.03.2024
407,Else Malen Brede,11.03.2024
408,Ann-ingvild pedersen,11.03.2024
409,Geir inge antonsen,11.03.2024
410,Wanja Sørensen ,11.03.2024
411,Guri Ro,11.03.2024
412,Kay Kjeldsen,12.03.2024
413,Kurt pedersen,12.03.2024
414,Steinar Henriksen,12.03.2024
415,Lisbeth Eliassen,12.03.2024
416,Line Klaveness ,12.03.2024
417,Sondre Ottestad,12.03.2024
418,svein harald skaug,13.03.2024
419,Siri Schreiner,13.03.2024
420,Lisa Stien,13.03.2024
421,Ann Karin Paulsen ,13.03.2024
422,Terje Larsen,13.03.2024
423,Terje Larsen,13.03.2024
424,Eddbjørg Phil,13.03.2024
425,Inger Johanne Wæhre ,13.03.2024
426,Sunniva Bondevik,13.03.2024
427,Ingrid Nygård,14.03.2024
428,Ragnhild Veggum,14.03.2024
429,Elisabeth Welkom,14.03.2024
430,Britt Jacobsen,14.03.2024
431,Lisa Thomasli ,14.03.2024
432,Kari Sandberg,14.03.2024
433,Asbjørg Grundvold Ramskjell,14.03.2024
434,Jan Jacobsen,14.03.2024
435,Krista Herbst Johansen ,14.03.2024
436,Tone Forsbakk Riise,14.03.2024
437,Solbritt Jørgensen,14.03.2024
438,Elisabeth Bjørnådal ,14.03.2024
439,Maja Pedersen,14.03.2024
440,Rolv Kristian Brendås,14.03.2024
441,Helga Liasjø,14.03.2024
442,Jens Wilhelm Johansen ,14.03.2024
443,Stein-Harald Solli,14.03.2024
444,Rita Hansen,14.03.2024
445,Roar Hansen,14.03.2024
446,Elin Jeanne Førnes,14.03.2024
447,Sissel Strand,14.03.2024
448,Linett Bjørkto,14.03.2024
449,Marit Bratland Pedersen,14.03.2024

450,Janne Katharina Olsen,14.03.2024
451,Anita Krogli,14.03.2024
452,Sølvi Høgset,14.03.2024
453,Else Hamran ,14.03.2024
454,Kristin Brattland,14.03.2024
455,Edgar Stark Dobie-Njaastad ,14.03.2024
456,Kitty Lovise Neeraas,14.03.2024
457,Inger Petrine Forsbakk ,14.03.2024
458,Stein Tore Nygård,14.03.2024
459,Turid Tennfjord ,14.03.2024
460,Nils Forsbakk,14.03.2024
461,Annie Hagen,14.03.2024
462,Sindre saghei ,14.03.2024
463,Hege Rajala Strømnes,14.03.2024
464,Marie Randmæl,14.03.2024
465,Anne Karin Tetlie,14.03.2024
466,Thor-Freddy Storeng ,14.03.2024
467,Anne-Sofie Hiller,14.03.2024
468,Hanne moum hellevik,14.03.2024
469,Ørjan Johansen,14.03.2024
470,Bård Herseth,14.03.2024
471,Merethe Eriksen,14.03.2024
472,Liv M. Bernersen,14.03.2024
473,Eira paulsen,14.03.2024
474,Chiara ,14.03.2024
475,eyo helo,14.03.2024
476,Kari Koe,14.03.2024
477,May Britt Tangen,14.03.2024
478,hannah charlotte glad kvammen,14.03.2024
479,Christine Sønvisen,14.03.2024
480,Kristin Simonsen ,14.03.2024
481,Audhild Lyngstad,14.03.2024
482,Tor Eirik thomassen,14.03.2024
483,Vegar Alterås,14.03.2024
484,Heidi Valvik,14.03.2024
485,Inger lise Egeland,14.03.2024
486,Lisbeth Haugen,14.03.2024
487,Kristin Grønbech,14.03.2024
488,Bjørn Lunde,14.03.2024
489,Andreas Unhjem,14.03.2024
490,Jan Unto Silfvenius,14.03.2024
491,Vidar Djupos,14.03.2024