

Sluttbehandling for plan 2188: Detaljregulering for utvidelse av Helma Hotell - Thomas von Westens gate 2,3 og 5

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		22.08.2024
Kommunestyret		03.09.2024

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas «Plan 2188: Detaljregulering for utvidelse av Helma hotell - Thomas von Westens gate 2,3 og 5» med tilhørende plankart revidert 01.07.2024, planbestemmelser revidert 01.07.2024 og planbeskrivelse datert 20.11.2023.

Vedlegg

- 1 2188_0 planbeskrivelse november 23
- 2 2188_1 revidert plankart 01.07.2024
- 3 2188_2 reviderte bestemmelser juli 24
- 4 2188_20 merknadsbehandling høring og offentlig ettersyn

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

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

- 6 Fastsett planprogram
- 9 Referat Planforum 16.11.2022
- 10 Premisser for planarbeidet
- 11a Sosiokulturell stedsanalyse
- 11b Landskapsvirkning
- 11c Kulturminner og kulturmiljø
- 11d Lys-skyggeanalyse
- 11e CFD vindanalyse
- 11f Trafikkanalyse

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

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

- 3 Referat fra oppstartsmøte, datert 26.04.2020
- 7 Innkomne brev (i sin helhet) ved varsel om planoppstart
- 8 Oppsummering av innspill til planoppstart og planprogram
- 17 Masteroppgave, NTNU, 2016: "Bygging av høyhus i tre som et klimatiltak"
- 65 innkomne brev (i sin helhet) ved høring og offentlig ettersyn
- Øvrige dokumenter fra tidligere prosess

Saksopplysninger

Planforslaget er etter loven kommunens plan, det har den vært fra kommunen vedtok å sende planen på høring og offentlig ettersyn. Det betyr at kommunen har ansvar for at plandokumentene og utredningene inneholder det de skal, og at konklusjoner og avbøtende tiltak fra utredningene er tilstrekkelig hensyntatt i planforslaget.

Dersom planforslaget vedtas åpner det for bygging av prosjektet slik det er illustrert og beskrevet. En byggesøknad i tråd med dette vil ikke bli framlagt for politisk behandling.

Sammendrag

- Planen er omtrent lik som ved høring og offentlig ettersyn og forslagsstiller har i liten grad endret prosjektet for å imøtekomme merknadene som kom inn, med unntak av noen små justeringer i bestemmelsene og i plankartet for å etterkomme krav fra flere parter. Planforslaget som nå er innsendt til sluttbehandling er dermed tilnærmet identisk med det som var ute på høring og offentlig ettersyn.
- Fagavdelingens vurdering er derfor at planen ikke bør vedtas. De negative konsekvensene for omgivelsene og naboskapet er for store, og de avbøtende tiltakene som er lagt inn i planen vil ikke i tilstrekkelig grad erstatte de kvalitetene som går tapt for naboene.
- Utredningene viser at et høyhus med utforming som foreslått, vil ha store negative konsekvenser for nabolag/ nærmiljø, sol/ skygge, lokalklima, kulturminner og landskapsvirkning.
- Forslagstiller har i liten grad innarbeidet forslag til avbøtende tiltak som er foreslått i deres egne rapporter og utredninger, men har valgt å beholde konseptet slik det så ut før virkningene ble utredet.
- Ut fra merknader til høring og offentlig ettersyn så framgår det at det fremdeles er store innvendinger fra naboer og motforestillinger fra fagmyndigheter til planforslaget. Ingen myndigheter med innsigelsesrett etter plan- og bygningsloven har fremmet innsigelse til planen, men flere av dem har kommet med sterke faglige merknader.
- Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en ny hotellbygning i 20 etasjer tilknytning til eksisterende Helma hotell i Thomas von Westens gate 2.
- Området for nytt hotellanlegg består av 3 tomter: Sørlandsveien 49 og Th v W gate 3 og 5.
- Bygningen skal inneholde: hotellfasiliteter, konferansesenter, forretninger, parkeringskjellere, skybar og 5 leilighets-etasjer.
- Hotell og konferansedelen skal være en utvidelse og supplement til eksisterende Helma hotell. Tiltakshaver har et ønske om å etablere boliger i høyden med utsikt, med mulighet for beboerne til å benytte hotellets infrastruktur.
- Med bakgrunn i Rana Kommunes strategier, mål og budsjetter vurderer kommunedirektøren at planen kan vedtas da disse hensyn oppveier for de middels negative konsekvenser kartlagt i den planfaglige vurdering.

Hva er endret etter høring og offentlig ettersyn

Prosjektet er ikke endret etter høring og offentlig ettersyn, men det er gjort noen mindre justeringer i planbestemmelsene og plankartet. Noen få detaljer fra merknader er forsøkt hensyntatt:

- Kommunen har lagt inn frisisiklinjer for krysset Sørlandsveien x Th v W gate i plankartet, formålsareal er dermed justert og det er tilføyd en hensynssone i samme område ved eventuell gjenoppbygging av eksisterende hotell.
- Kommunen har gjort enkelte mindre justeringer i plankartet. Formålsgrense og plangrense er justert ved Th v W gate 7, og o_GS er målsatt i Sørlandsveien.
- Forslagstiller har gjort mindre justeringer i bestemmelsene (hensyn til luftfart, fugl, avfallshåndtering, fjernvarme, vegnormal, beskrivelse av fasadene). Disse endringene er markert med rød skrift i de vedlagte bestemmelsene.
- Kommunen har gjort mindre justeringer i bestemmelsene (fri høyde, frisisiklinjer). Disse endringene er markert med blå skrift i de vedlagte bestemmelsene.

Parter

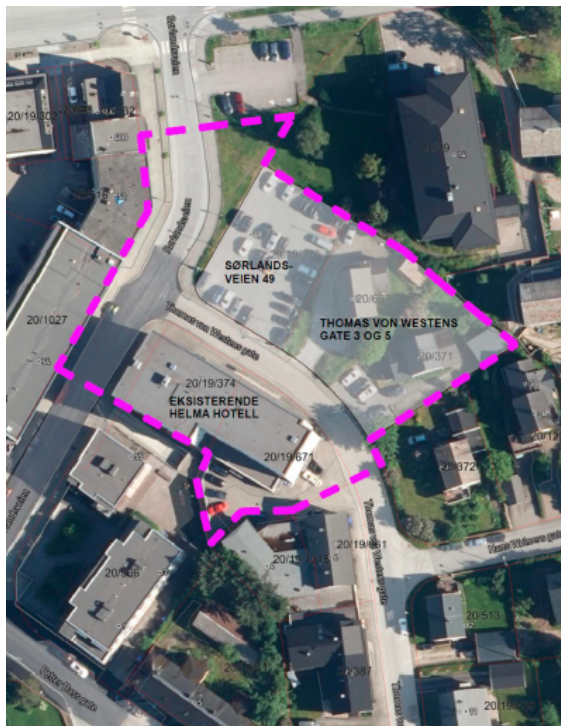
- Tiltakshaver: Helma Hotelleiendom AS
- Grunneier:

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

- Konsulent: Norconsult AS

Beliggenhet og avgrensning

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



1/ Planområdet stiplet på ortofoto.



2 / Kart med planområdets beliggenhet.

Planprosessen så langt - kortversjon

- Planinitiativet for utvidelse av Helma hotell ble sendt i mars 2020 og oppstartsmøte ble avholdt i april.
- Prosjektet utløser krav om konsekvensutredning.
- Planoppstart ble varslet og forslag til planprogram ble sendt på høring høsten 2021.
- Forslagsstiller inviterte til åpen dag på Helma hotell 26.08.2021.
- Innspill til planprogrammet ble behandlet og planprogrammet ble fastsatt av MPR-utvalget 16.12.2021. For mer informasjon om utredningstema se vedlagt planprogram.
- Forslagsstiller presenterte planen i regionalt planforum 16.11.2022.
- Planforslaget med utredninger ble mottatt 20.11.2023.
- Planforslaget ble framlagt for MPR-utvalget 25.01.2024. Utvalget vedtok å sende planen på høring og offentlig ettersyn.

Høring og offentlig ettersyn, og mottatte merknader

- Planforslaget for Detaljregulering for nye Helma Hotell – Thomas von Westens gate 2,3 og 5 har vært til offentlig ettersyn i perioden 31.januar 2024 til 14.mars 2024.
- Det kom 7 merknader fra parter med innsigelsesmyndighet, 43 merknader fra 36 privatpersoner, 2 merknader fra kommunale avdelinger og råd, 3 politiske partier, 9 fra organisasjoner/syklubb og 1 underskrifts-liste med 491 signaturer. Det er også opprettet en protestgruppe på sosiale medier med godt over 700 medlemmer og det er skrevet 25 avisoppslag om prosjektet per mai 2024.
- Offentlige myndigheter har ikke fremmet innsigelser, men har vesentlige merknader og planfaglige råd. De forutsetter at enkelte mangler i bestemmelser og plankart rettes opp.

Flere av merknadene, både fra privatpersoner og politiske partier omhandler habilitet. Totalt utgjorde det 5 merknader.

Både myndigheter og andre parter har påpekt at ny kommunedelplan for byutvikling er på høring, og at denne saken burde vært avklart før detaljregulering for nye Helma hotell skal avgjøres. Flere viser til at forslagsstiller ikke har vist vilje til å følge planfaglige råd, verken fra plankontoret eller fra utredningsrapporter i konsekvensutredningene. Det er hevdet at forslagsstiller har valgt å beholde konseptet slik det så ut før virkningene ble utredet. En merknad er positiv til økt næringsutvikling og fortetting.

Merknader til innholdet i og konsekvensene av planforslaget gjelder i hovedsak:

- Høyde, plassering av høyhus
- Arkitektur og materialbruk
- Hensyn til verneverdig bebyggelse, Prestegården, Kirkeaksen og Mo kirke
- Sol, skygge, vind og støv
- Lysforurensning
- Trafikk og parkering (busstrafikk)
- Støy
- Bokvalitet i nabolaget
- Kvalitet på utearealer i Kirketunet barnehage
- Anleggsperiode
- Bolyst og trivsel
- Identitet og omdømme

- Folkehelse
- Brannberedskap
- Hensyn til fugl og insekter
- Utnyttingsgrad
- Klimafotavtrykk
- Grunnforhold, grunnvann og stabilitet
- Avbøtende tiltak
- Verditap på naboboliger

For mer utfyllende informasjon, se forslagstillers merknadsbehandling planforslag-

Planfaglige vurderinger

Overordnet vurdering av virkningene

Utredningene viser at et høyhus med utforming som foreslått vil ha store negative konsekvenser for nabolag/ nærmiljø, sol/ skygge, lokalklima, kulturminner og landskapsvirkning.

Forslagsstiller har i liten grad innarbeidet forslag til avbøtende tiltak som er foreslått i egne rapporter og utredninger, men har valgt å beholde konseptet slik det så ut før virkningene ble utredet. De velger å ikke følge foreslåtte tiltak som kunne ha redusert høydevirkning og landskapsvirkning, og ivaretatt hensyn til både naboskap og kulturhistoriske bygg på en bedre måte.

Nedenfor følger en gjennomgang av de ulike temaene:

Plassering, tetthet, høyde og utforming:

Planforslaget medfører en fortetting i sentrumsnære områder, og planområdet kan gi en høy grad av mobilitet i hverdagen uten bruk av privatbil. Planen legger til rette for at det etableres deleløsning for bil, samt fellesfunksjoner ute og inne. Beboerne får kort avstand til sentrum, uteoppholdsareal og utsikt.

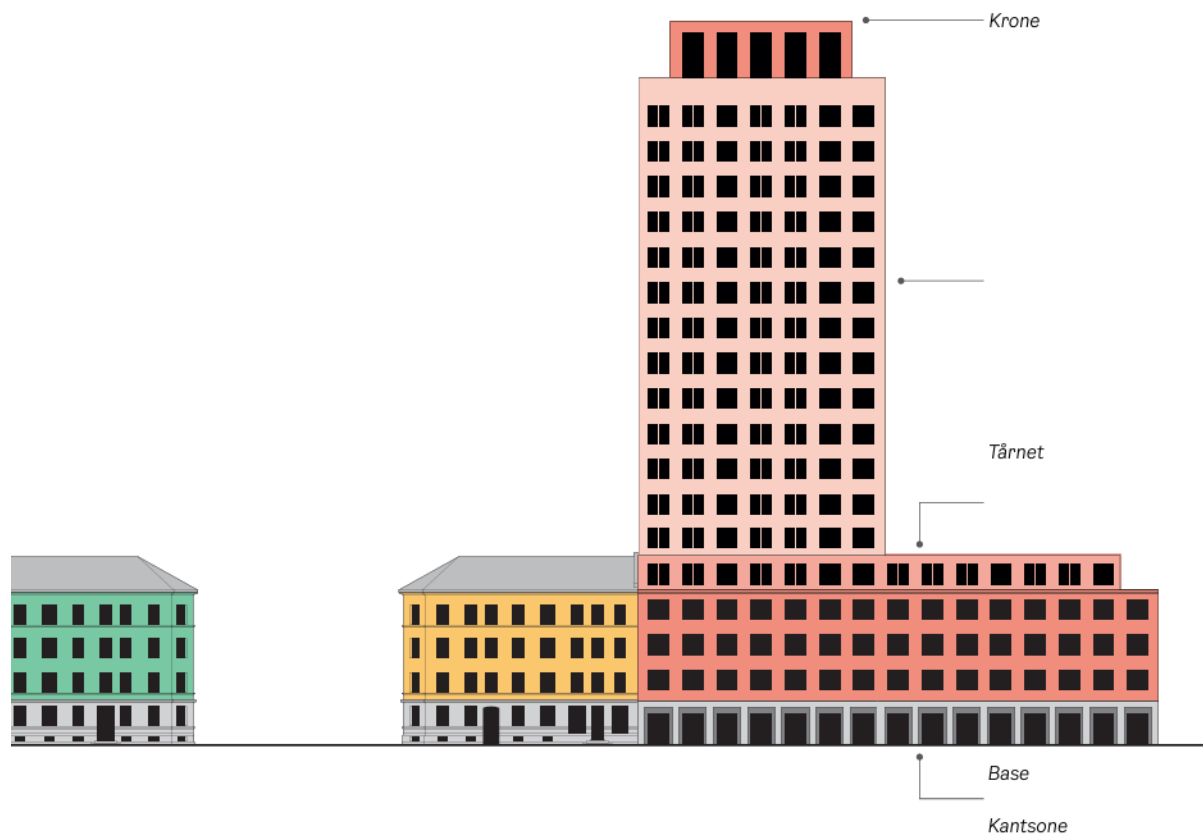
Et høyhus kan i de riktige tilfellene være et egnet virkemiddel for å løse noen av kvalitetsutfordringene vi ser i dagens byutvikling. I prosjekter med høy utnyttelse kan det være vanskelig å forme bebyggelsen på en god måte. Dette gir ofte løsninger som går på bekostning av blant annet byens offentlige rom. Ved å bygge ekstra høyt i enkelte punkt av bebyggelsen, gis det mulighet for å bygge lavere i resten av prosjektet og samtidig opprettholde den utnyttelsen det gis rammer for i kommuneplanen (ref. Strategi for høyhus i Oslo 27.09.2023).

Seksjon for kart og arealplan mener det må ses på den helhetlige vurderingen for plassering av høyhus i bysentrum som er gjort som en del av kommunedelplan byutvikling (KDP BU). Ved bruk av høyhus som virkemiddel for fortetting så må det også oppnås en reell kvalitet til området og den negative effekten må være redusert til et minimum.

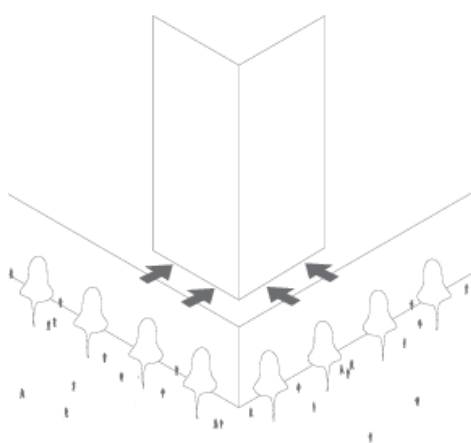


3-4 / Visualisering av planforslaget, sett fra krysset Sørlandsveien/ Kirkegata og fra Th v W gate.

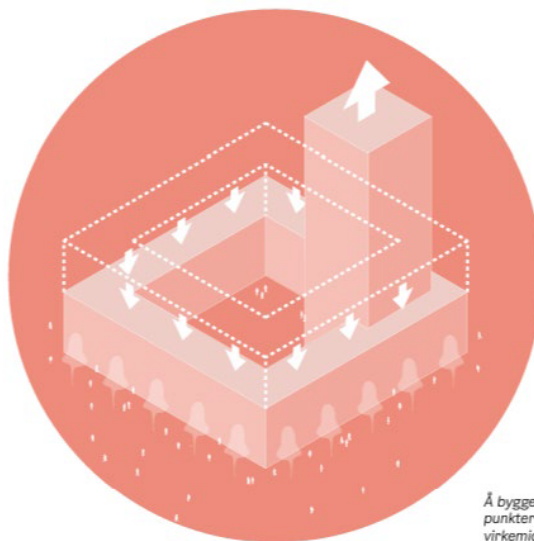
Disse elementene i prosjektet går i motsatt retning av de anbefalte avbøtende tiltakene: trapper ikke ned etasjetall mot omkringliggende bygg, bygget har ikke smalnet form, har ikke en mørk og matt farge, tar lite hensyn til omkringliggende kulturminner og nabobebyggelsens visuelle forbindelser. Høyhuset oppleves stort og høyt, og utkragningen for de øverste 6 etasjene forsterker denne opplevelsen av volumet. I illustrasjonen under vises en prinsipiell tilnærming til hvordan høyhus kan utformes:



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



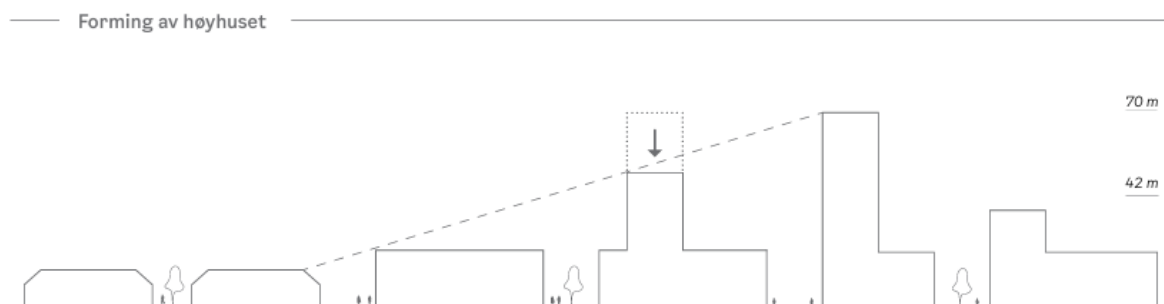
Kommunen kan kreve at tårnet trekkes tilbake fra gaten eller byrommet.



Å bygge høyhus i enkelte punkter kan være et virkemiddel for å oppnå høy tetthet med kvalitet.

6-7 / Illustrasjon fra "Strategi for høyhus i Oslo".

Utformingen av bygningsmassen er ikke i tråd med andre byers anbefalinger for høyder om å ha et tilbaketrukket høyhusvolum med en avtrappende base i front langs gateløpet. Dette grepet vil kunne redusere den negative effekten på lokalklimaet og bidra til å hente inn linjer/ høyder og andre visuelle forbindelser i omgivende byrom. Dette vil ha særlig positiv effekt på kvaliteten i byens gaterom, der lavere høyder kan gi bedre sammenheng med omgivelsene, lysere og mer levende gater og gode utearealer (ref. Strategi for høyhus i Oslo 27.09.2023).

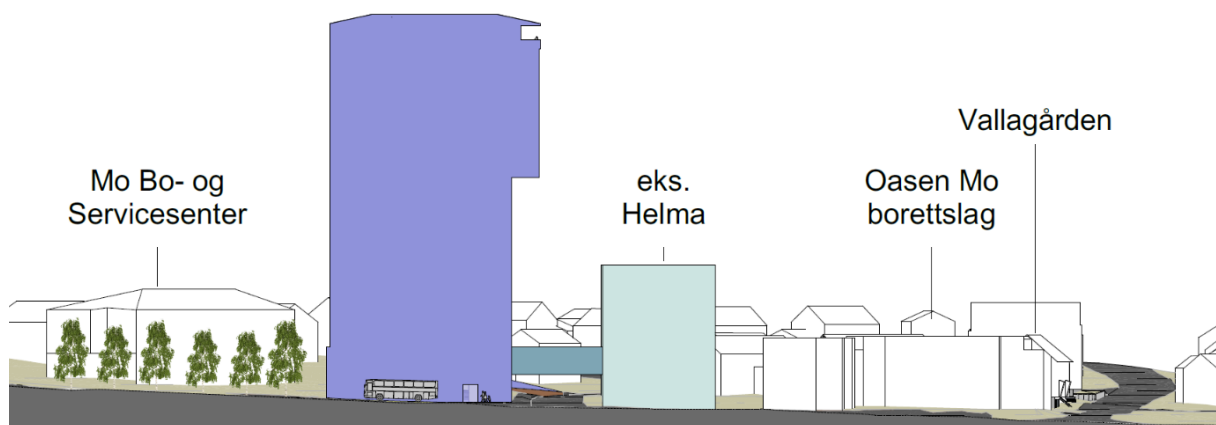


Den konkrete høyden må vurderes i hvert prosjekt, og blant annet sees i sammenheng med bygningsmiljøene rundt

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

Landskapsvirkning og stedets karakter:

Planforslaget medfører en vesentlig endret bygningstypologi på tomte som ligger i overgangen mellom et etablert boligstrøk og bysentrum. Det er satt høydebestemmelser som åpner for en bygning med en base i 2 etasjer og et høyhus i 18 etasjer. Planforslaget medfører at Mo sentrum vil endre karakter og bygget vil være i sterk kontrast til dagens bebyggelse. 1.etasje skal være på nivå med Th v W gate, ca. kote 13. Maksimal høyde er satt til kote 87, som gir et 74m høyt bygg. Bygget knytter seg til eksisterende hotell via en lukket gangpassasje over Th v W gate.



9 / Illustrasjon av nytt hotellbygg med omgivelser.



10 / Visualisering sett fra Skolegata.

Høyhuset som foreslått vil være synlig fra hele byen og kan påvirke innbyggernes stedsidentitet på en negativ måte. Skyggevirkningen vil forringe kvaliteten og opplevelsen av nabolaget. For personer som beveger seg fra Mobekken til sentrum vil bygget dominere inntrykket av byen.

Forslagsstiller viser i planbeskrivelsen (kap. 1.2) eksempler på høyhusprosjekt i Nordland. De som er bygget og som ligger i bykontekst, er betydelig lavere enn det som foreslås for Helma.



11 / Illustrasjon av utbyggingsprosjektet.

Landskapsanalysen påpeker at mørke og matte fasader underordner seg landskapet på en bedre måte enn lyse fasader. Tiltakshaver har nå tatt bort kravet om glass og lyse flater i bestemmelsene, men har heller ingen bestemmelser som forbyr dette. Illustrasjonene av prosjektet i planbeskrivelsen er uendret.

- Bestemmelse med krav om lyse og transparente fasader er nå tatt ut etter høring og offentlig ettersyn, men det er ikke lagt inn forbud mot dette. Planbeskrivelsen er beholdt uendret med illustrasjoner av det hvite høyhuset.
- Prosjektets utforming ellers er uendret etter høring og offentlig ettersyn.
- Virkningen er vurdert til å ha “noe negativ konsekvens” for omgivelsene, og seksjon for kart og arealplan stiller spørsmål ved om denne vurderingen er riktig. For mer utfyllende informasjon se øvrige utredninger og rapporter på kommunens hjemmeside, og planbeskrivelse datert 20.11.2023.

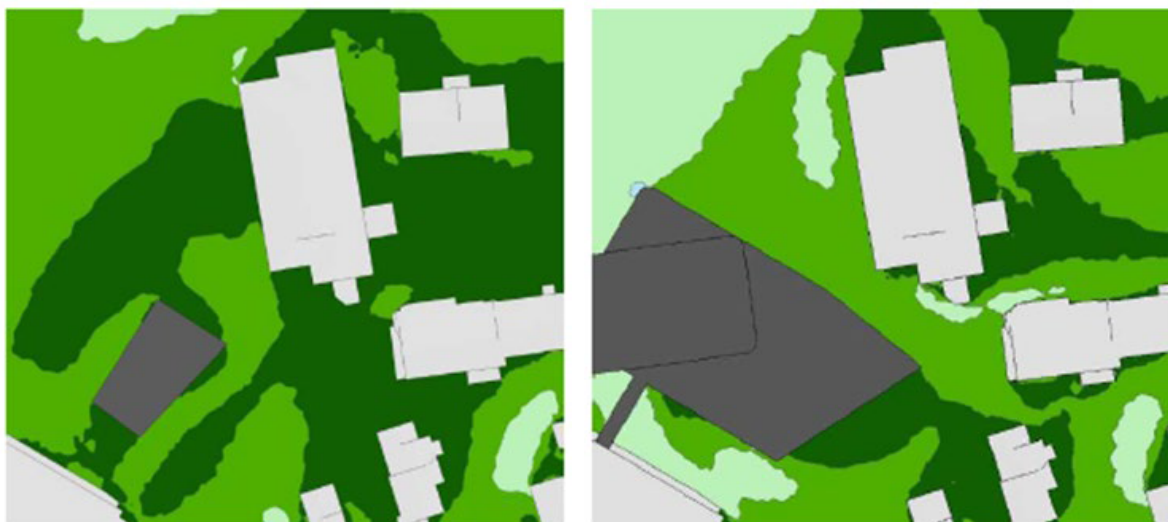
Grønnstruktur og vegetasjon:

Planområdet består i dag av en asfaltert parkeringsplass og to boligtomter med få grønne flater og eksisterende vegetasjon. Naturbasekartet viser ingen spesielle naturverdier i planområdet. Det er planlagt for takhager med beplantning for å oppveie for tapt uteareal (kommunen har krav til 200m² sammenhengende uteareal på bakkeplan), og det er stilt krav i bestemmelsene om å benytte grønne tak for fordrøying av overvann. Videre er det tenkt at takhagen kan bidra til økt biomangfold, opptak av klimagass og skape et frodigere byrom for naboene. Dette vil bli en opplevd kvalitet for de med direkte utsyn til takhagene, men er lite synlig fra gateplan. Forslagsstiller ønsker en utnyttelse på 100 % BYA, men har planer om å gjøre takhagen tilgjengelig for allmennheten som et avbøtende tiltak. Adkomst dit er vist innenfor planområdet, men skal adkomsten være universelt utformet så er de avhengig av å bruke deler av bosenterhagen. Alternativ adkomst er via trapp, og heis i hotellet. I alle planer så skal det søkes å tilføre grønne kvaliteter til nærområdet med grøntarealer, trær og annen vegetasjon i utearealer på bakkeplan og det bør plantes trær langs fasader og i alle offentlige/ private oppholdsarealer. Det er per nå ikke vist slike løsninger innenfor planområdet.

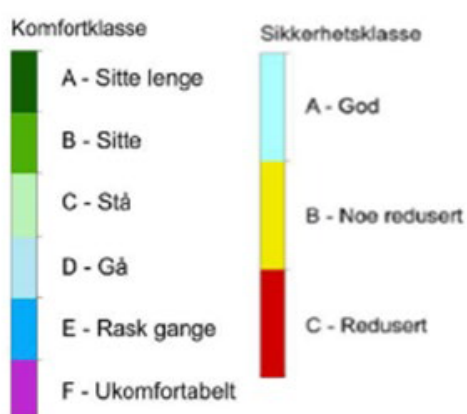
- Prosjektets utforming er uendret etter høring og offentlig ettersyn.
- For mer utfyllende informasjon se øvrige utredninger og rapporter på kommunens hjemmeside, og planbeskrivelse datert 20.11.2023.

Barn og unge:

Grøntarealet på lokket av parkeringskjelleren (200 m²) kan utvikles som et tilleggsareal til barnehagen. Rekreasjonsområdene i planområdet er tenkt å være tilgjengelig for hele nabolaget og kan benyttes av barn som bor i leilighetene, er på besøk, bor i området eller fra barnehagen. Sammenhengende fellesareal/ lekeareal på takhagen skal gjøre det enklere for barn og voksne å være sammen ute. Barnehagen bekrefter at de kan være interessert i uteområdet i sambruk med nabolaget dersom planen blir vedtatt, men anser ulempene for store totalt sett. Akebakken som går langs tomtengrensa i nordvest er viktig for dem å beholde og sikkerhet/ skjerming fra trafikk for barna må bli ivarettatt. Dette vil kunne gi en utvidelse av barnehagens uteområde (avbøtende tiltak), men sol/ skygge og lokalklima må være løst for arealet. Høyhuset vil føre til skygge på barnehagens uteoppholdsarealer etter ca. kl. 16. Det innebærer at det vil være skygge på arealene når de brukes av menigheten og av barn i nabolaget.



12-13 / Utsnitt av vindkomfortkart: 0-alternativet (høyre) og utbyggingsalternativet (venstre) - se mørkegrå farge.



Vindanalysen viser at barnehagen får betydelig redusert vindkomfort som følge av høyhuset, fra "sitte lenge"- til "stå"-komfort. Det innebærer at det må benyttes skjermingstiltak dersom det skal legges til rette for å sitte i lengre tid (eller plassering av sovevogner ute). Skjermingstiltak vil påvirke soltilgang. Sikkerheten i området er generelt god, men påvirkes av sterk vind fra Kirkegata. Takhagene har utfordrende vindkomfort/ soner med redusert sikkerhet. Dette vil kunne påvirke bruken og utnyttelsen av arealer som er tiltenkt barn og unge i nærområdet. Den planfaglige vurderingen er at de negative virkningene for barn og unge er for store.

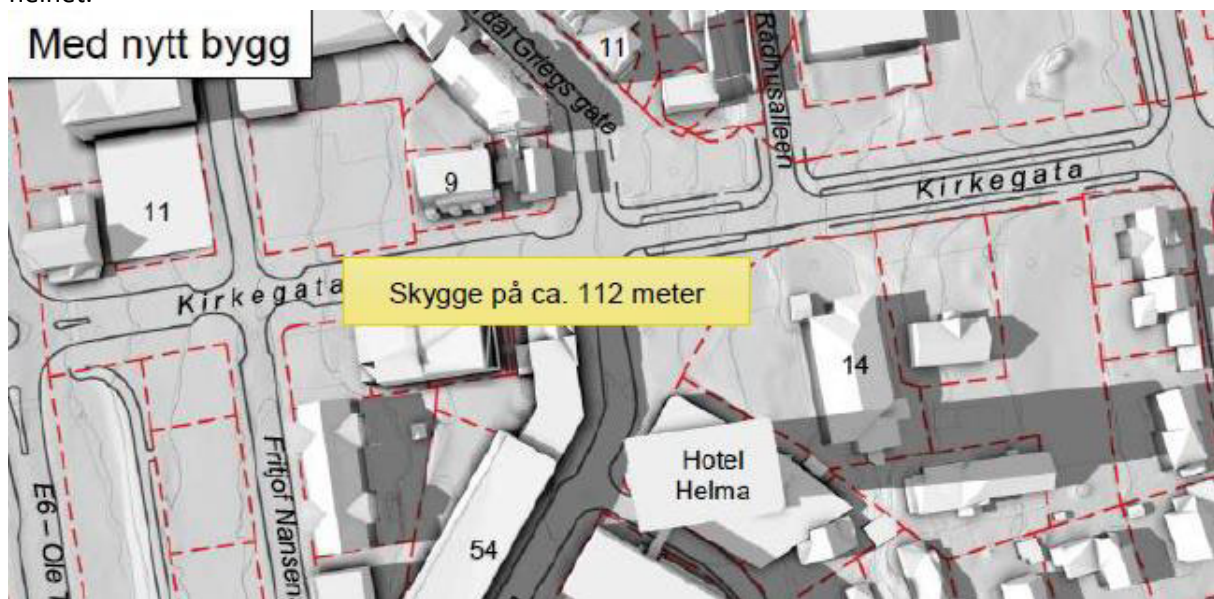
- Prosjektets utforming er uendret etter høring og offentlig ettersyn.
- For mer utfyllende informasjon se øvrige utredninger og rapporter på kommunens hjemmeside, og planbeskrivelse datert 20.11.2023.

Bokvalitet og uteoppholdsareal:

Utredningene viser at tiltaket vil medføre tap av utsikt for naboer øst om planområdet, og høyhuset vil ha store konsekvenser for soltilgang, særlig områdene nordøst blir berørt på ettermiddag og kveld. Noen naboer får redusert vindkomfort på sine uteområder, slik at det blir mindre attraktivt å sitte ute over lang tid.

Vindanalysen viser at vindkomfort på utearealene til bosenteret går fra dagens gode komfort der man kan sitte lenge, til komfort egnet for bare kortere tids sitting og i noen områder ikke sittekomfort i det hele tatt. I tillegg til at vindkomforten endres av det foreslåtte høyhuset, viser sol/skygge-analysen at dagens tilrettelagte og solfylte sitteplasser i hagen vil miste solen hele året mellom kl. 13-17, altså i det viktigste tidsrommet for beboernes bruk av uteoppholdsarealene. Beboerne her vil ha begrenset mulighet for å benytte seg av alternative oppholdsarealer lenger unna, og er avhengige av tilgjengelige arealer i umiddelbar nærhet.

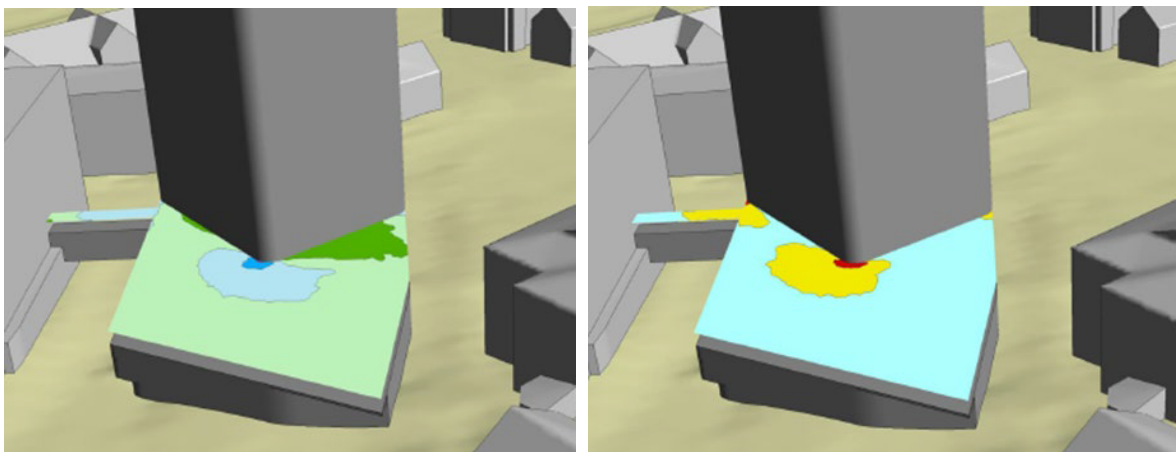
Det er tenkt at nye rekreasjonsarealer i planområdet – to takhager - skal oppveie noe av kvalitetstapet for utearealer i nabolaget, og det er tatt inn rekkefølgekrav for disse. Det er vår vurdering at tilgjengelige utearealer på tak ikke gir noen garanti for en opplevd økt kvalitet til nabolaget. Det er positivt at de tilrettelegger for nye rekreasjonsarealer for nabolaget i prosjektet, men vi tror det skal mye til før nabolaget vil oppleve dette som «sitt» rekreasjonsareal, og tror avstand fra deres egen inngangsdør i stor grad vil påvirke om de vil benytte seg av arealene. Takhagene vil derfor ikke kunne oppveie nok for de negative virkningene som påføres området som helhet.



14 / Sol-skyggeforhold 23. juni kl. 17.00 (se vedlegg 10D).



Det meste av taket over konferansesenteret vil kun bli komfortabelt for stående. Ved tårnets sørøstlige hjørne vil vinden merkes ofte og det vil ikke være komfortabelt for opphold og kun på et mindre areal vil det oppleves behagelig å sitte. Vindkomfortkartene viser at det vil være behov for omfattende skjermingstiltak dersom det skal tilrettelegges for gode sitteplasser på takhagen, og skjermingen vil være ekstra utfordrende fordi en del av vinden kommer som fallvind ovenfra.



15-16 / Vindkomfort/ sikkerhet på østlig side av tak over base. Kartet gjelder i kroppshøyde over takplan.

Generelt vil alle hus kaste skygge i samme vinkel på samme tidspunkt, uavhengig av høyden på huset. Men et hus som er dobbelt så høyt som et annet, kaster dobbelt så lang skygge. Diagrammene under viser skyggelengden til høyhus på ulike tidspunkter gjennom året. Skyggene har større konsekvenser for omgivelsene når et hus er høyere enn bygningene omkring og mindre konsekvenser når de fleste husene har samme høyde. Det er på den mørkeste tiden av året at vi trenger sollyset mest, spesielt her i nord, men det er også på denne tiden at husene kaster de lengste skyggene (ref. Strategi for høyhus i Oslo 27.09.2023):



21. juni, klokken 14:00 i lys grå / 18:00 i mørk grå



1. mai, 14:00/18:00



20. mars / 20. september, 14:00/18:00

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

Planforslaget vil bidra til mer trafikk inn i området, primært opp Sørlandsveien og til nedkjøring til parkjeller. Det skal sikres opparbeidelse av fortau på begge sider av Th v W gate som vil øke trafiksikkerheten. Busstrafikk til dagens hotell vil opphøre i Th v W gate/ P Dass gate, og det vil ikke bli tillatt med parkering av busser i området. Det er anslått en frekvens på inntil 10 turbusser pr dag i høysesong. Dette kan på sikt medføre at det blir behov for å finne ytterligere arealer til bussparkering. Planer for fremtidig byutvikling, fortetting og mobilitet vil mest sannsynlig ikke gi rom for å dekke dette behovet sentralt i bykjernen. Hotellnæringen må på sikt finne andre løsninger for bussparkering, og eventuelle ordninger for skyss av sjåfører. Økt støy og trafikk vil ha en negativ innvirkning på nabolaget. Støyberegningene viser økt støy i Sørlandsveien, og ingen endring og delvis bedre støyforhold utenfor Bo og Servicesenteret. Det vil være en risiko for at et stort antall turbusser som kommer omtrent samtidig vil skape støy for naboer. Anleggsfasen vil forårsake mer tungtrafikk til området og støy i forbindelse med etableringer på tomte.

- Prosjektets utforming er uendret etter høring og offentlig ettersyn.
- For mer utfyllende informasjon se øvrige utredninger og rapporter på kommunens hjemmeside, og planbeskrivelse datert 20.11.2023.

Geoteknikk:

Forslagsstiller har levert en geoteknisk vurdering basert på andre undersøkelser i nærområdet, og sier det er avklart med NVE at dette er tilstrekkelig i planfasen. Vi tar dette til etterretning.

- Prosjektets utforming er uendret etter høring og offentlig ettersyn.
- For mer utfyllende informasjon se øvrige utredninger og rapporter på kommunens hjemmeside, og planbeskrivelse datert 20.11.2023.

Bærekraft og klimagassutslipp:

En kompakt utbygging er i tråd med gjeldende regionale planer, men det er viktig at utbyggingen gir økt kvalitet. De lokalklimatiske forholdene, sol/ skygge og landskapsvirkning, gir ikke god nok kvalitet for nærmiljøet/ nabolaget slik konseptet foreligger.

Formålet "hotell/ overnatting" er i tråd med føringer for destinasjonsutvikling i lokal temaplan for næringsutvikling. Det kan gi økt tilgjengelighet som reisedestinasjon og flere arbeidsplasser. Det er positivt at når antall hotellsenger skal økes, så blir det foreslått i sentrum med gangavstand til alt i byen.

Kommunen har vedtatt mål om å redusere klimagassutslipp med 40 % innen 2030 og 90 % innen 2050. Spesielt høyhus bør være foregangsprosjekter som inspirerer og stimulerer til klimavennlig/ klimatilpasset arkitektur og byutvikling. Mye tyder på at høyhus, slik de bygges i dag, har et betydelig større klimagassutslipp enn lavere bebyggelse med samme bruksareal. Erfaringer fra bygging av høyhus viser at utslippet fra produksjon og bygging øker vesentlig når bygningen blir høyere enn 10-14 etasjer. Dette skyldes blant annet økte krav til fundamentering, bæring og avstivning, noe som resulterer i både økt materialbruk og transportbehov. Høye klimaambisjoner og gode klimaløsninger er derfor nødvendig for at høyhus skal være en del av det grønne skiftet. Å bygge i høyden kan være en måte å oppnå høy tetthet og svært effektiv arealbruk på enkelttomter i sentrale bystrøk. Samtidig er det viktig at høyhus bygges på den rette måten for at de skal være bærekraftige og gi økt kvalitet til byen. Dette innebærer å jobbe for å begrense utslipp i alle faser av byggets livsløp og planlegge for et endringsdyktig bygg som kan ha lang levetid (ref. Strategi for høyhus i Oslo 27.09.2023). Vi kan ikke se at det er gjort en vurdering av lokale leverandører av for eksempel betong og stål, som vil kunne sikre korte transportetapper og mulighet for gjenvinning. Forslagsstiller har ikke undersøkt bruk av tre som et alternativ til materialbruk eller vurdert fundamentering, noe som kunne ha påvirket resultatet i klimagassberegningen. Ambisjonsnivå for bærekraft skal være dokumentert ved søknad om rammetillatelse, og fundamenteringsmetode skal inngå i bærekraftvurderingen. For å

sikre kommunens reduksjonsmål av klimagassutslipp burde dette vært avklart i planfasen. Dette prosjektet kunne vært et viktig forbilde til inspirasjon for andre.

Vegetasjon i tilknytning til høyhus har en positiv innvirkning på beboernes trivsel og velvære. Trær og annen vegetasjon skjermer mot vind og støy, og kan bidra til klimatilpasningen (ref. Strategi for høyhus i Oslo 27.09.2023).

Sosial bærekraft er et premiss for en god byutvikling. Nabolag skal være stabile bomiljøer med plass til alle, uavhengig av livssituasjon. Nye høyhus må derfor bidra til å styrke fellesskap, stedstilhørighet og gi bedre nabolag. Det er viktig å sikre gode oppvekstsvilkår, et variert boligtilbud og grunnlag for en blandet befolkningssammensetning. Første etasje skal ha et innhold som gir offentlig tilgjengelige arealer mot gaten, og som gir kvaliteter til nærmiljøet. Dette kan for eksempel være nærmiljø-funksjoner, helst offentlige funksjoner eller innendørs møteplasser for nabolaget. Behovene bør kartlegges i tidlig fase, helst i samarbeid med mulige drivere som kommunen, organisasjoner, frivillige eller andre (ref. Strategi for høyhus i Oslo 27.09.2023).

- Prosjektets utforming er uendret etter høring og offentlig ettersyn.
- For mer utfyllende informasjon se øvrige utredninger og rapporter på kommunens hjemmeside, og planbeskrivelse datert 20.11.2.

Rekkefølgekrav:

Planbestemmelsene har med seg rekkefølgebestemmelser for følgende temaer:

- Bærekraft
- Klimatilpasning
- Overvannshåndtering
- Rigg- og massehåndteringsplan
- Støy
- Avfallshåndtering
- Geoteknisk vurdering
- Heftelser
- Uteoppholdsarealer og lekeplass
- Parkering og bildelingsordning
- Støttemurer
- Fortau
- Holdeplass

Vi vurderer at rekkefølgebestemmelsene sikrer at elementene som planen beskriver blir gjennomført.

- Rekkefølgekravene er uendret etter høring og offentlig ettersyn.
- For mer utfyllende informasjon se øvrige utredninger og rapporter på kommunens hjemmeside, og planbeskrivelse datert 20.11.2.

Kulturminner:

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

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

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



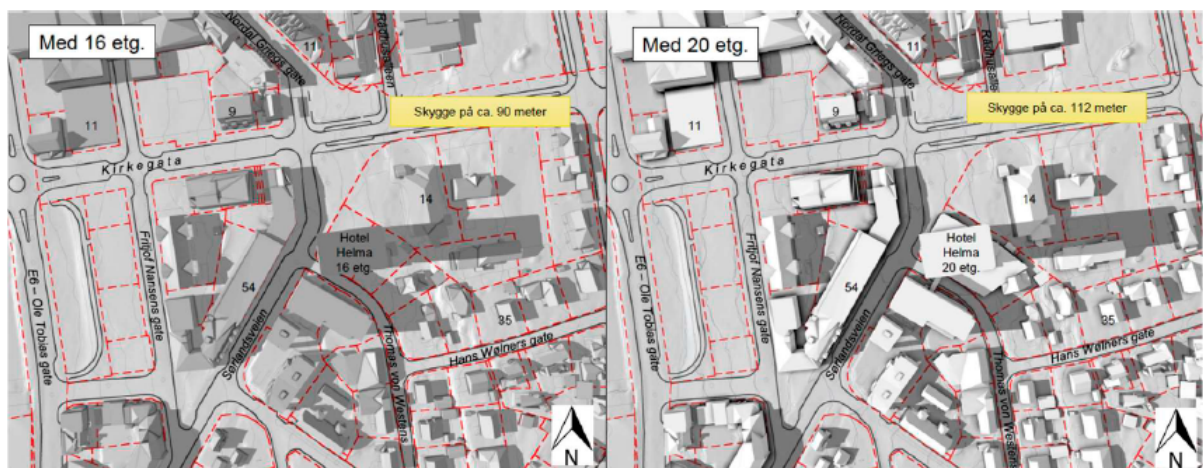
18 / Visualisering sett fra Skolegata.

- Bestemmelse med krav om lyse og transparente fasader er nå tatt ut etter høring og offentlig ettersyn, men det er ikke lagt inn forbud mot dette. Planbeskrivelsen er beholdt uendret med illustrasjoner av det hvite høyhuset.
- Prosjektets utforming ellers er uendret etter høring og offentlig ettersyn.
- Høyhuset er vurdert til å ha “noe negativ konsekvens” for kulturminnene, og seksjon for kart og arealplan stiller spørsmål ved om denne vurderingen er riktig.
- For mer utfyllende informasjon se øvrige utredninger og rapporter på kommunens hjemmeside, og planbeskrivelse datert 20.11.2023.

Sol/ skygge:

For mer utfyllende informasjon se avsnitt om bokkvalitet og uteoppholdsareal.

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



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

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

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



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

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

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

Vind:

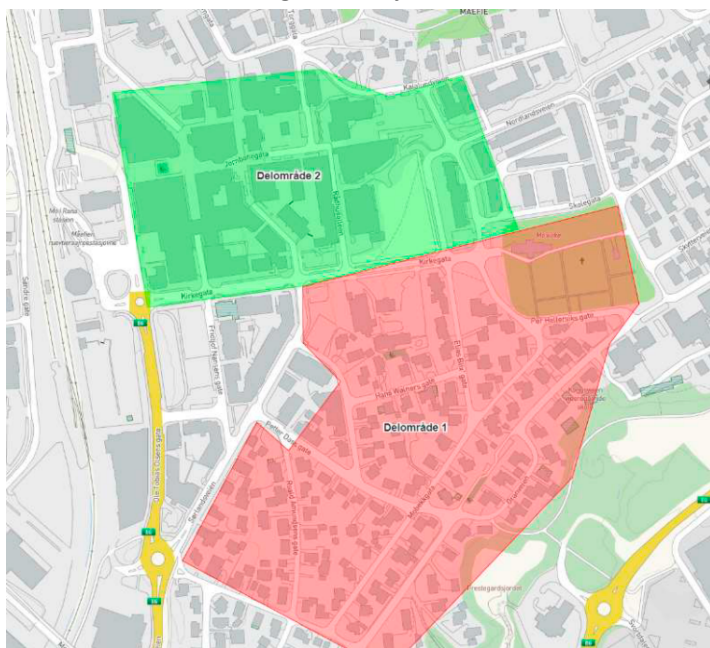
For mer utfyllende informasjon se avsnitt om barn og unge, og bokkvalitet og uteoppholdsareal.

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

Nabolag/ nærmiljø:

For mer utfyllende informasjon se avsnitt om barn og unge, og bokkvalitet og uteoppholdsareal.

Delområder for nabolag/ nærmiljø som er vurdert:



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

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

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

Delområde 2: sentrum (forretningsgårder/ kvartaler) = middels verdi.

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

Innspill fra seksjon for kart og arealplan underveis i prosessen, med vurderinger som underpunkt

Massivtre:

Både statsforvalteren og kommunen er positive til økt bruk av tre. Dette kan være et egnet prosjekt for bruk av massivtre. Bruk av massivtre i større prosjekter vil gi et vesentlig bedre resultat for å kunne innfri krav til reduksjon av CO2-utslipp. Ved bruk av synlig massivtre kan hotellet få en nasjonal signaleffekt som vil tiltrekke en økende kundegruppe med store krav til miljøriktige valg.

- Forslagsstiller har ikke ønsket å vurdere dette nærmere i planfasen av prosjektet, og viser til at klimagassregnskap/ bærekraftscreening har kommet fram til at glass og betong kan gi gode nok resultater. De viser til at kommunen ikke kan overstyre TEK og stille krav til bruk av massivtre. Vi har fått avklart at kommunen har anledning til å gi reguleringsbestemmelser om blant annet materialbruk og derunder bruk av tre, jf. pbl § 12-7 og KMD sin tolkningsuttalelse av 31. mai 2019. Bruk av tre som byggemateriale kan gi et viktig bidrag til Ranas mål om å kutte utslipp. Kommunen har ikke i denne saken stilt krav om at planen skal ha bestemmelser om bruk av tre. Vi mener bruk av tre som byggemateriale er et beslutningsrelevant alternativ for temaene bærekraft og klima, og at det derfor burde vært en del av konsekvensutredningen.

Gatemiljø:

Det er viktig å skape et godt gatemiljø for alle brukere av dette området. Her kan man se for seg urbane, grønne treffpunkter med f.eks. parkbenker, beplantning, belysning, etc. Dette vil myke opp området og skape en helhet med den overordnede strategien for Mo sentrum med økte grøntarealer.

- Det er foreslått torg med møblering langs Sørlandsveien, men planområdet har ingen grønne arealer på bakkeplan. Det er lagt til takhager over konferanse/ parkeringsanlegg som et avbøtende tiltak. Vi ser av utomhusplanen at det blir en konflikt mellom bruk av torget og håndtering av avfall som skal foregå i samme område.

Endring av gateløp:

Vi anser den foreslåtte trafikale løsningen som utfordrende, da det oppstår en kompleks situasjon i krysset Sørlandsveien-Th v W gate (TVW). Vi ber prosjektet se på en løsning hvor TVW legges om til å følge tomtegrensene mot nord. Dette vil kunne samle bygningskroppen for de nederste etasjene med gamle Helma Hotell og gi en bedre, sammenhengende løsning for fortauet langs med Sørlandsveien, og potensielt en ny og romsligere atkomst for hotellets gjester.

- Forslagsstiller har gjort en vurdering av en ny veikurvatur for Th v W gate opp mot en endret arealutnyttelse som alternativ til foreliggende konsept, som de ikke ønsket å gå videre med. Kommunen kjenner ikke til om dette er vurdert ytterligere i form av noen volumstudie/ endret konsept.

Konsekvensutredning:

Det er utarbeidet en sosiokulturell stedsanalyse, illustrasjoner, samt følgende konsekvensutredninger og fagrapporter:

- Konsekvensutredning landskapsvirkning
- Konsekvensutredning kulturminner og kulturmiljø
- Lys-skyggeanalyse
- Vindanalyse
- Trafikkanalyse
- Støyanalyse
- Geoteknisk vurdering
- VAO-plan - infrastruktur (vann, avløp og overvann)

- ROS-analyse (Risiko- og sårbarhet)
- Klimagassberegninger
- Bærekraftscreening

Påvirkning og konsekvenser av planforslaget er vurdert opp mot 0-alternativet som tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan.

Tabellen under viser vurderingen av konsekvensgrad for hvert tema og den samlede konsekvensen av prosjektet:

Fagtema	Konsekvens
Landskap	Noe negativ konsekvens
Kulturminner	Noe negativ konsekvens
Lys-skygge	Stor negativ konsekvens
Vind	Noe negativ konsekvens
Trafikk	Noe negativ konsekvens
Trafikkstøy	Noe negativ konsekvens
Nabolag/nærmiljø	Stor negativ konsekvens
Klimagass/bærekraft (samlet vurdering)	Ubetydelig til positiv konsekvens
Samlet konsekvens for tiltaket	Middels negativ konsekvens

22 / Fra forslagstillers egen KU-sammenstilling.

Seksjon for kart og arealplan er enig i vurderingene som er gjort i tabellen over, med unntak for temaene som er opplistet nedenfor:

Landskap og kulturminner:

Vi stiller spørsmål ved om konsekvensgraden er vurdert for lavt for disse to temaene. Høyhuset vil stå i kontrast til nærområdet. Konseptet underordner seg ikke de kulturhistoriske bygningene og deres funksjon i samfunnet. Vi mener spesielt følgende elementer ikke kommer godt nok fram:

- Mo kirke er listeført til Riksantikvaren.
- Prestegården ligger i gjeldende verneplan.
- Kirken og prestegården har en kulturhistorisk sammenheng, er sterkt knyttet til tro og tradisjoner, og har tilknytning til samisk kultur og historie.
- Vallgården ligger i gjeldende verneplan.
- Mobekkenområdet er foreslått i ny verneplan, og representerer boligetablering for arbeidere tilknyttet etterkrigstidens industriutvikling.
- Kirkeaksen er en byakse som er fremhevet i kommunale planer og vedtak som et svært viktig byelement som skal videreføres og fremheves.
- Terrenget er vesentlig ulikt i de ulike delområdene, og delområde A påvirkes mest.

Vind:

Vi er ikke enig i vurderingen “noe negativ konsekvens”, og mener den bør ha blitt satt til “stor negativ konsekvens”. Vindkomfort på utearealene til naboene blir negativt påvirket:

- Mo bo- og servicesenter får betydelig forverret vindkomfort, og ikke lenger områder i hagen som er egnet for å sitte lenge.
- Kirketunet barnehage får betydelig forverret vindkomfort, og kun et lite område som er egnet for å sitte lenge.
- Enkelte naboer får noe endret vindkomfort.
- Takhagene som er foreslått som avbøtende tiltak får lav vindkomfort, og omfattende skjermingstiltak er nødvendig for at arealene skal kunne fungere til opphold.

Samlet konsekvens:

Vi stiller spørsmål ved om samlet konsekvensgrad er vurdert for lavt. Forslagsstiller har satt samlet konsekvens av tiltaket til "middels negativ konsekvens". For å sette denne konsekvensgraden er det, ifølge Miljødirektoratets veileder M-1941, ett fagtema som kan ha "stor negativ konsekvens". I sammenstillingen er det allerede to tema med denne vurderingen, og dersom også vind blir justert opp vil det bli tre fagtema med "stor negativ konsekvens".

Samtidig opplever vi at det i veilederen er et sprang fra øvre grense for å kunne sette «middels lav konsekvens» til beskrivelsen av hva som skal settes som «stor negativ konsekvens», se tabellen nedenfor. Vi er derfor usikre på hva som blir riktig vurdering av samlet konsekvens.

Forslagsstiller argumenterer med at planen ikke har negative konsekvenser for regionale eller nasjonale verdier, noe som i tabellen skiller "middels negativ konsekvens" fra å justere samlet konsekvens opp til "stor negativ konsekvens". Vi ser ikke at det kan være riktig å vurdere naboers bokvalitet ut fra om arealene er av nasjonalt eller regionalt viktig verdi:

Stor negativ konsekvens	Tiltaket medfører forringelse eller ødeleggelse av hele eller deler av nasjonalt eller regionalt viktige verdier, eller stor negativ påvirkning på miljøet. Overvekt av fagtema med konsekvens stor negativ konsekvens. Flere fagtema med konsekvens middels negativ konsekvens. Ett fagtema kan ha konsekvens svært stor negativ konsekvens.
Middels negativ konsekvens	Tiltaket medfører samlet middels negativ konsekvens, som kan bety forringelse eller ødeleggelse av regionalt eller lokale verdier, eller middels negativ påvirkning på miljøet. Overvekt av fagtema som har konsekvens middels negativ. Flere fagtema har konsekvens noe negativ. Ett fagtema kan ha stor negativ konsekvens. Ingen fagtema er gitt kritisk eller svært stor konsekvens.

23 / Fra Miljødirektoratets veileder M-1941, kriterier som skal benyttes for vurdering av samlet konsekvens.

Kommunedirektørens vurderinger

I kommunedirektørens vurderinger må det tas hensyn i forhold til kommunens overordnede strategier, mål og budsjetter i tillegg til de rene planfaglige vurderingene. Tiltaket vil være i tråd med kommunens vekststrategi i sammenheng med flere forhold. Vekststrategien er valgt og nødvendig for å møte flere av utfordringene definert i perspektivanalysen for Rana Kommune. Store utbyggingsprosjekter som utvidelse av Helma Hotell har store ringvirkninger ut over selve tiltaket.

Ut fra en samlet vurdering er kommunedirektørens konklusjon at planforslaget kan godkjennes.

Samlet vurdering/ konklusjon

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

Med bakgrunn i Rana Kommunes strategier, mål og budsjetter vurderer kommunedirektøren at planen kan vedtas da disse hensyn oppveier for de middels negative konsekvenser kartlagt i den planfaglige vurdering.

Dato 8. august 2024