

Nye Helma AS

► **Konsekvensutredning for Nye Helma Hotell**

Fagtema landskap

Oppdragsnr.: 5190306 Versjon: 01 Dato: 2022-06-28



Oppdragsgiver: Nye Helma AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Helge Karstensen
Rådgiver: Norconsult AS, Kongens gt 27, NO-7713 Steinkjer
Oppdragsleder: Tuva Cathrine Daae
Fagansvarlig: Marthe Veie
Andre nøkkelpersoner: Pål Gauteplass

01	2022-06-28	Konsekvensutredning - fagtema landskap	MarVe	SiAAu/TuCDa	TuCDa
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

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

► Sammendrag

Helma hotell ble åpnet i 2015. Den langsiktige planen for hotellet er å bli et konferansesenter som har fasiliteter til å håndtere store nasjonale og internasjonale arrangementer. Det er i den forbindelse behov for utvidelse av eksisterende hotell. Nytt bygg skal inneholde hotellfasiliteter, konferansesenter, forretninger, parkeringskjellere, skybar og seks etasjer med leiligheter, dette skal kobles opp mot eksisterende Helma hotell.

Nye Helma hotell er planlagt i Mo i Rana sentrum. Området som foreslås benyttet består av de tre tomtene Sørlandsveien 49, Thomas von Westens gate 3 og 5, i tillegg til eksisterende hotelltomt for Helma hotell.

Planinitiativet gjelder et bærekraftig høyhus som i hovedsak skal benyttes til hotell- og konferansevirksomhet. Det er planlagt publikumsrettet virksomhet på gateplan og i toppetasjen, og boliger i de øverste etasjene. Bygningen skal kobles sammen med eksisterende Helma hotell. Det er ønskelig å oppføre et iøynefallende bygg, som skiller seg positivt ut i omgivelsene og bidrar til å skape og forsterke den lokale identiteten og et bærekraftig lokalsamfunn. Bygningen med utearealer skal tilføre omgivelsene noe nytt, samtidig som de skal forholde seg til eksisterende funksjoner og stedets karakter.

Konsekvensen av tiltaket er i hovedsak synligheten av det høye bygget. Delområde A er det eneste delområdet som blir direkte berørt av tiltaket. Høyhuset vil bli godt synlig fra alle delområdene, men vil ikke ha en vesentlig forringende effekt.

Tabell 1-1 Sammenstilling av konsekvenser.

Delområde	Verdi	Påvirkning	Konsekvens
Delområde A	Middels	Noe forringet	-
Delområde B	Middels	Noe forringet	-
Delområde C	Middels	Noe forringet	-
Delområde D	Middels	Noe forringet	-
Samlet konsekvens for fagtema landskap			Noe negativ konsekvens

Innhold

1	Innledning	5
1.1	Bakgrunn og hensikten med planarbeidet	5
2	Tiltaksbeskrivelse	6
2.1	Planområdets beliggenhet	6
2.2	Beskrivelse av tiltaket	8
2.3	Utredningstema	9
3	Metode og datagrunnlag	10
3.1	Metode for utredning av ikke-prissatte temaer	10
3.2	0-alternativet (referansealternativ)	10
3.3	Utredningsområde	10
3.4	Metode for utredning av fagtema landskap	10
3.4.1	<i>Kunnskapsinnhenting</i>	10
3.4.2	<i>Inndeling av delområder</i>	11
3.4.3	<i>Vurdering av verdi</i>	11
3.4.4	<i>Vurdering av påvirkning</i>	13
3.4.5	<i>Vurdering av konsekvens for hvert delområde</i>	14
3.4.6	<i>Vurdering av konsekvens for hvert alternativ</i>	16
4	Karakteristiske trekk ved tiltaks- og influensområdet	17
4.1	Landskapstyper	17
4.2	Beskrivelse av topografi og landskap	17
4.3	Arealbruk og bygningstypologi	20
4.4	Kulturhistorie	22
5	Delområder og verdivurdering	23
5.1	Delområde A: Sentrum	23
5.2	Delområde B: Mo industripark og tilleggende arealer sør for E6	25
5.3	Delområde C: Sløkvollan (Omkringliggende ås- og fjelllandskap)	26
5.4	Delområde D: Ranafjord	27
	Oppsummering av verdisatte delområder	28
6	Vurdering av påvirkning og konsekvens	29
6.1	Delområde A: Sentrum	29
6.2	Delområde B: Mo industripark og tilleggende områder på Stigerplatået	35
6.3	Delområde C: Sløkvollan (Omkringliggende ås- og fjelllandskap)	37
6.4	Delområde D: Ranfjorden	38
6.5	Oppsummering av påvirkning og konsekvens	40
7	Skadeforebyggende tiltak	41

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og hensikten med planarbeidet

Helma hotell ble åpnet i 2015. Den langsiktige planen for hotellet er å bli et konferansesenter som har fasiliteter til å håndtere store nasjonale og internasjonale arrangementer. Det er i den forbindelse behov for utvidelse av eksisterende hotell. Nytt bygg skal inneholde hotellfasiliteter, konferansesenter, forretninger, parkeringskjellere, skybar og seks etasjer med leiligheter, dette skal kobles opp mot eksisterende Helma hotell.

Planprogram for «Detaljregulering av nye Helma hotell, Thomas von Westens gate 2,3, og 5» ble fastsatt 16.12.21.

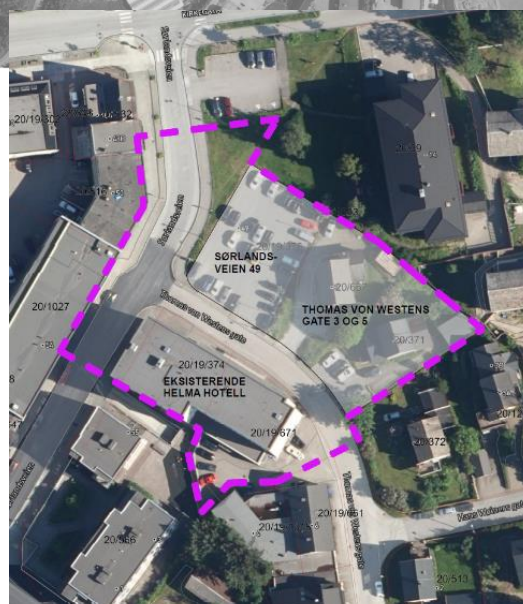
2 Tiltaksbeskrivelse

2.1 Planområdets beliggenhet

Nye Helma hotell er planlagt i Mo i Rana sentrum. Området som foreslås benyttet består av de tre tomtene Sørlandsveien 49, Thomas von Westens gate 3 og 5, i tillegg til eksisterende hotelltomt for Helma hotell.



Figur 2-1: Oversiktsbilde over Mo i Rana sentrum og plasseringen av Nye Helma Hotell.



Figur 2-2: Lilla linje viser planavgrensning for ny detaljreguleringsplan.



Figur 2-3: Planområdet sett fra Kirkegata, eksisterende Helma hotell skal beholdes og tilkobles nytt bygg (illustrasjon hentet fra Google.no/maps)



Figur 2-4: Planområdet sett fra Thomas Von Westens gate (illustrasjon hentet fra Google.no/maps)

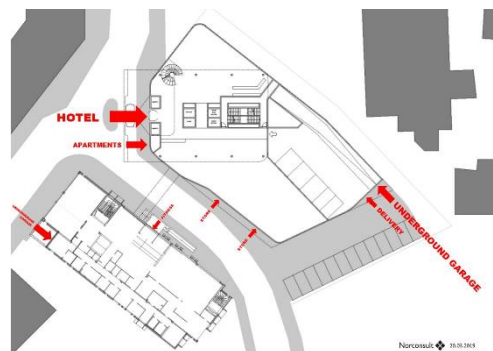
2.2 Beskrivelse av tiltaket

Planinitiativet gjelder et bærekraftig høyhus som i hovedsak skal benyttes til hotell- og konferansevirksomhet. Det er planlagt publikumsrettet virksomhet på gateplan og i toppetasjen, og boliger i de øverste etasjene. Bygningen skal kobles sammen med eksisterende Helma hotell. Det er ønskelig å oppføre et iøynefallende bygg, som skiller seg positivt ut i omgivelsene og bidrar til å skape og forsterke den lokale identiteten og et bærekraftig lokalsamfunn. Bygningen med utearealer skal tilføre omgivelsene noe nytt, samtidig som de skal forholde seg til eksisterende funksjoner og stedets karakter.

Planområdet ligger på kotehøyde fra +13 til +19, med en svak helning fra øst til vest. Ny bygning er planlagt med en byggehøyde opptil kote +74,5.



Figur 2-5, 2-6 og 2-7: Visualiseringer av høyhus på den aktuelle tomten med bruk av glass og stål, illustrasjon til venstre sett fra Kirkegata, illustrasjon øverst til høyre sett fra Thomas Von Westens gate. Illustrasjon nederst til venstre viser konseptet i plan.



2.3 Utredningstema

I henhold til Forskift for konsekvensutredninger skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak med næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² konsekvensutredes. I og med at konseptet som er skissert omfatter et næringsbygg over 15 000 m² utløser det krav om konsekvensutredning.

Formålet med konsekvensutredningen er å klargjøre virkninger forslaget til nye tiltak kan ha på miljø og samfunn. Dette fagnotatet inneholder en konsekvensutredning for temaet landskap.

Konsekvensutredningen skal sikre at virkninger av tiltaket er tilstrekkelig belyst, samt sikre en åpen prosess og at alle beslutninger fattes på et korrekt grunnlag.

Planprogram for «Detaljregulering av nye Helma hotell, Thomas von Westens gate 2,3, og 5» ble fastsatt 16.12.21.

I Miljødirektoratets veileder angis utredningsområdet for landskap. I denne planen er det spesielt bebyggelse, kulturhistorie og romlig-visuelle forhold som er relevant å utrede.

Avgrensingen av utredningsområdet må tilpasses det planlagte tiltaket, slik at både nær- og fjernvirkninger behandles. Utredningen skal kartlegge visuelle og estetiske verdier i landskapet og vurdere konsekvensene av tiltaket til disse verdiene. Det skal utarbeides en landskapsanalyse av eksisterende situasjon som viser vesentlige landskapselementer og sammenhenger. Egenskaper ved landskapet som vektlegges er tilhørighet, identitet, lesbarhet, helhet og sammenheng, brudd og kontrast. Landskapsverdier som bør i varetas i reguleringsplanarbeidet skal kartlegges.

Landskapsverdier skal synliggjøres i tabeller i henhold til Miljødirektoratets veileder.

I konsekvensutredningen av Nye Helma hotell skal det gjøres vurderinger av synlighet/fjernvirkning av det planlagte anlegget. Konsekvensene for nær- og fjernvirkning skal visualiseres, der siktlinjer fra viktige standpunkt skal defineres og begrunnes.

Konsekvensutredningen må dokumentere om planområdet er egnet for plassering av et høyhus. Virkningen av planlagt bygning på området karakter, struktur og estetikk må dokumenteres. Det samme gjelder virkningen på historiske bygninger og miljø.

I henhold til Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredning skal planens konsekvenser på landskapsverdier synliggjøres i konsekvensvifte.

Rana kommune mangler en helhetlig vurdering av byggehøydene i sentrum, som sier noe om hvor mange høyhus det bør være, og hvor bør disse lokaliseres. Rana kommune ber om at landskapsvirkning må vurderes i forhold til øvrige plansaker i området i senere tid (Meierikvartalet, Losjetomta, Fr. Nansens gt. 8) og i forhold til øvrig bebyggelse i Mo sentrum.

En helhetlig vurdering og utredninger av byggehøyder generelt vil ikke inngår i konsekvensutredningen, men landskapsvirkningen kan vurderes i det tilfellet at høyhus oppføres i de to andre områdene der dette er tillatt i gjeldende reguleringsplaner.

3 Metode og datagrunnlag

3.1 Metode for utredning av ikke-prissatte temaer

Konsekvensutredningen gjennomføres i henhold til metoden beskrevet i Miljødirektoratets veileder «*Konsekvensutredninger for klima og miljø M-1941*» (Miljødirektoratet, 2020). Metoden for det enkelte fagtema er delt inn i fem steg:

- **Steg 1:** Inndeling i delområder
- **Steg 2:** Vurdering av verdi i hvert delområde
- **Steg 3:** Vurdere påvirkning for hvert delområde
- **Steg 4:** Vurdere konsekvens for hvert delområde
- **Steg 5:** Vurdere samlet konsekvens for hvert alternativ

Tre begreper står sentralt i denne utredningen. Med verdi menes en vurdering av hvor stor betydning et område har for et fagtema. Med påvirkning menes en vurdering av hvordan det samme området påvirkes som følge av et definert tiltak. Konsekvens kommer fram ved sammenstilling av verdi og påvirkning i henhold til matrisen i Figur 3-2. Konsekvensen er en vurdering av om et definert tiltak vil medføre bedring eller forringelse i et område.

3.2 0-alternativet (referansealternativ)

Påvirkning og konsekvenser av tiltaket vurderes i forhold til et referansealternativ, eller 0-alternativet. I tråd med føringene i veileder M-1941 er det lagt til grunn at referansealternativet tilsvarer dagens situasjon og at gjeldende arealplaner i og ved tiltaksområdet inngår i referansealternativet, det vil si at eksisterende arealbruk og vedtatte fremtidige utbygginger legges til grunn.

3.3 Utredningsområde

Konsekvensutredningen omfatter arealet som blir direkte berørt av den planlagte utbyggingen (**tiltaksområdet**), samt en sone rundt, hvor man kan forvente at utbyggingen vil påvirke landskapet (**influensområdet**). Tiltaksområdet og influensområdet utgjør til sammen **utredningsområdet**.

3.4 Metode for utredning av fagtema landskap

3.4.1 Kunnskapsinnhenting

Eksisterende kunnskap er hentet fra:

- Nordlandsatlas, nordlandsatlas.maps.arcgis.com
- Kulturminnesok.no (kulturhistoriske landskap)
- NBI-registeret (nasjonale kulturhistoriske bymiljøer)
- Kommunens nettsider, <https://www.rana.kommune.no/> (kommunalt planverk)

Med dette tilfanget av kildemateriale, og med støtte i bilder og modellverktøy, vurderes kunnskapsgrunnlaget som godt, usikkerheten rundt vurderingene er knyttet til endelig utforming av tiltaket. Utformingen av bygget er kun prinsipiell og ikke vedtatt på det tidspunktet denne konsekvensutredningen ble utført.

Alle bilder og illustrasjoner er tatt eller utarbeidet av Norconsult der ikke annet er presisert.

3.4.2 Inndeling av delområder

Tiltaksområdet omfatter områdene som berøres direkte av tiltaket. *Influensområdet* omfatter de områdene hvor den planlagte bygningen blir synlig fra. Til sammen betegnes de som *utredningsområdet*.

For fagtema landskap blir influensområdet bestemt av synligheten til tiltaket. Vurdering av influensområdets utbredelse er gjort med utgangspunkt i en vurdering av hvor tiltaket vil bli synlig fra. Fjernvirkningssonen strekker seg så langt ut som anlegget er godt synlig. Synlighet vil være avhengig av mange faktorer, bl.a. topografi og værforhold. I denne rapporten er grensa for det visuelle influensområdet som utredes satt til opp mot 2-3 km radius fra hotelltomta, pluss/minus avhengig av landskapet omkring. Denne grensen er satt med tanke på at tiltaket på større avstander enn ca. 3 km blir så lite fremtredende på grunn av lokalt skjermende terrengformer, vegetasjon og byggverk.

Utredningsområdet er delt inn i 4 delområder med utgangspunkt i registreringskategoriene for tema landskap. Registreringskategoriene går fram av Miljødirektoratets veileder M-1941, se Tabell 3-1.

Tabell 3-1. Registreringskategorier for fagtema landskap.

Registreingskategori	Forklaring	Relevant (ja/nei)
Geologi og landformer, vann og vassdrag	<ul style="list-style-type: none"> Innhold og sammensetning av landformer, terrengforhold og relieff. Innhold og sammensetning i vassdragslandskapet. Dette kan være forekomst, mengde og romlig organisering av vann og vassdrag, myrer og våtmarker, snø- og isbreer. 	Ja
Vegetasjonsdekke	Innhold og sammensetning av vegetasjonsdekke. Dette kan være: <ul style="list-style-type: none"> fjellheier og områder i fjellet uten vegetasjonsdekke, skog via åpne områder under skoggrensen, kulturpåvirkede/-betingete vegetasjonsdekker, og rent menneskeskapte vegetasjonsdekker. 	Ja
Arealbruk	<ul style="list-style-type: none"> Innhold og sammensetning i arealdekke og menneskelig arealbruk. Beskriv historiske årsaker til dagens arealbruk og de viktigste påvirkningsfaktorene. 	Ja
Bebyggelse	Egenskaper ved bebyggelsen og bygningsmiljøene. Dette inkluderer: <ul style="list-style-type: none"> romlige og funksjonelle mønstre og strukturer, bygningstyper og byggeskikk/arkitektur, historiske epoker, og byggenes tilstand. 	Ja
Kulturhistorie	<ul style="list-style-type: none"> Spor i landskapet etter tidligere tiders menneskelige virksomhet og kunnskap, historie, tro og tradisjon knyttet til landskapet. 	Ja
Romlig-visuelle forhold	<ul style="list-style-type: none"> Det romlige og visuelle dreier seg om hvordan landskapet oppfattes som fysisk form. 	Ja

3.4.3 Vurdering av verdi

Hvert delområde gis en verdi som vurderes etter verdikategorier gitt i Miljødirektoratets veileder, se Tabell 3-2, Tabell 3-3 og Tabell 3-4. De tre tabellene med verdikategorier er basert på samlekategoriene: naturgeografiske forhold, kulturhistorien i landskapet og romlige- og visuelle forhold. I verddivurderingen benyttes en femtrinns skala fra ubetydelig til svært stor.

Hvilke kategorier som er mest relevante for hvert enkelt delområde vurderes. Verdivurderingen gjøres på bakgrunn av en eller flere kategorier.

Tabell 3-2. Verdikriterier for tema landskap - Naturgeografiske forhold. Kun verdikategorier relevant for denne utredningen er omtalt. Kilde: M-1941.

Verdi Kategorier	Ubetydelig verdi	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
Betydning for regional/nasjonal landskapsvariasjon		Vanlig forekommende naturlandskap	Godt og representativt eksempel på en distinkt type naturlandskap, lokalt viktig.	Godt og representativt eksempel på en distinkt type naturlandskap, regionalt viktig.	Særlig godt og representativt eksempel på en distinkt type naturlandskap, nasjonalt viktig.
Naturvariasjon innenfor landskapsområde (inkludert kulturbetinget naturvariasjon)			Landskap med middels variasjon i, natursystemer og/eller andre naturlandskapselementer, lokalt viktig.	Landskap med stor variasjon i, eller karakteristisk sammensetning av, landformer, geologiske elementer, natursystemer og/eller andre naturlandskapselementer, regionalt viktig.	Landskap med svært stor variasjon i eller karakteristisk sammensetning av landformer, geologiske elementer, natursystemer og/eller andre naturlandskapselementer, nasjonalt viktig.
Intakte naturstrukturer i landskapet			Sammenhengende naturstrukturer av lokal betydning	Større sammenhengende naturstrukturer av regional betydning	Større sammenhengende naturstrukturer av nasjonal betydning

Tabell 3-3. Verdikriterier for tema landskap - Kulturhistorien i landskapet. Kun verdikategorier relevant for denne utredningen er omtalt. Kilde: M-1941.

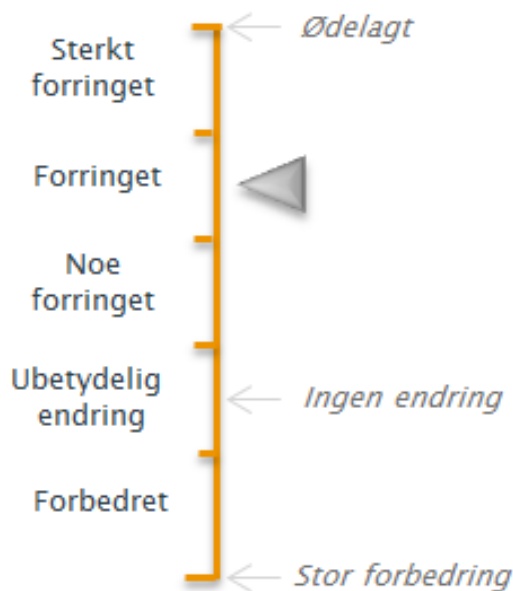
Verdi Kategorier	Ubetydelig verdi	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
Landskap preget av virksomheter eller faser med betydning for historien		Landskap som i noen grad viser virksomheter eller faser av kulturhistorisk betydning	Landskap som i middels stor grad viser virksomheter eller faser av kulturhistorisk betydning	Landskap som i stor grad viser virksomheter eller faser av kulturhistorisk betydning.	Landskap som i svært stor grad viser virksomheter eller faser av kulturhistorisk betydning.
Landskap preget av bebyggelsesstruktur, bystruktur eller infrastruktur		Normalt forekommen de by-, bebyggelses eller infrastruktur.	Landskap som i middels stor grad er preget av særegne og intakte by-, bebyggelses eller infrastruktur	Landskap som i stor grad er preget av særegne og intakte by-, bebyggelses- eller infrastruktur.	Landskap som i svært stor grad er preget av særegne og intakte by-, bebyggelses- eller infrastruktur.
Landskap med tilknytning til sosiale grupper		Landskap som i noen grad har tilknytning til sosiale grupper.	Landskap som i middels stor grad har tilknytning til sosiale grupper.	Landskap som i stor grad har tilknytning til sosiale grupper.	Landskap som i svært stor grad har tilknytning til sosiale grupper.
Landskap knyttet til historisk hendelse, tro eller tradisjon		Landskapet er i noen grad knyttet til historiske hendelser, tro eller tradisjon.	Landskapet er i middels grad knyttet til historiske hendelser, tro eller tradisjon.	Landskapet er i stor grad knyttet til historiske hendelser eller tro og tradisjon, regionalt viktig.	Landskapet er i svært stor grad knyttet til historiske hendelse eller tro og tradisjon, nasjonalt viktig.

Tabell 3-4. Verdikriterier for tema landskap - Andre romlige visuelle kvaliteter. Kun verdikategorier relevant for denne utredningen er omtalt. Kilde: M-1941.

Verdi Kategorier	Ubetydelig verdi	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
Landskap med allmenn verdi knyttet til opplevelse, identitet og tilhørighet			Landskap som er allment anerkjent i lokal sammenheng/ knyttet til opplevelse, identitet og tilhørighet lokalt.	Landskap som er allment anerkjent i regional sammenheng/ knyttet til opplevelse, identitet og tilhørighet regionalt.	Landskap som er allment anerkjent i nasjonal sammenheng/ knyttet til opplevelse, identitet og tilhørighet nasjonalt.
Landskap med visuelle kvaliteter		Landskap med noen visuelle kvaliteter.	Landskap med gode visuelle kvaliteter, eller kvaliteter av lokal betydning.	Landskap med særlig gode visuelle kvaliteter, eller kvaliteter av regional betydning.	Landskap med unike visuelle kvaliteter, eller kvaliteter av nasjonal betydning.

3.4.4 Vurdering av påvirkning

Påvirkning er et uttrykk for endringer det aktuelle tiltaket vil medføre i et delområde. Vurdering av påvirkning er foretatt for alle de verdivurderte delområdene. Skalaen for påvirkning er glidende og går fra sterkt forringet til forbedret, se Figur 3-1.



Figur 3-1. Skala for vurdering av påvirkning

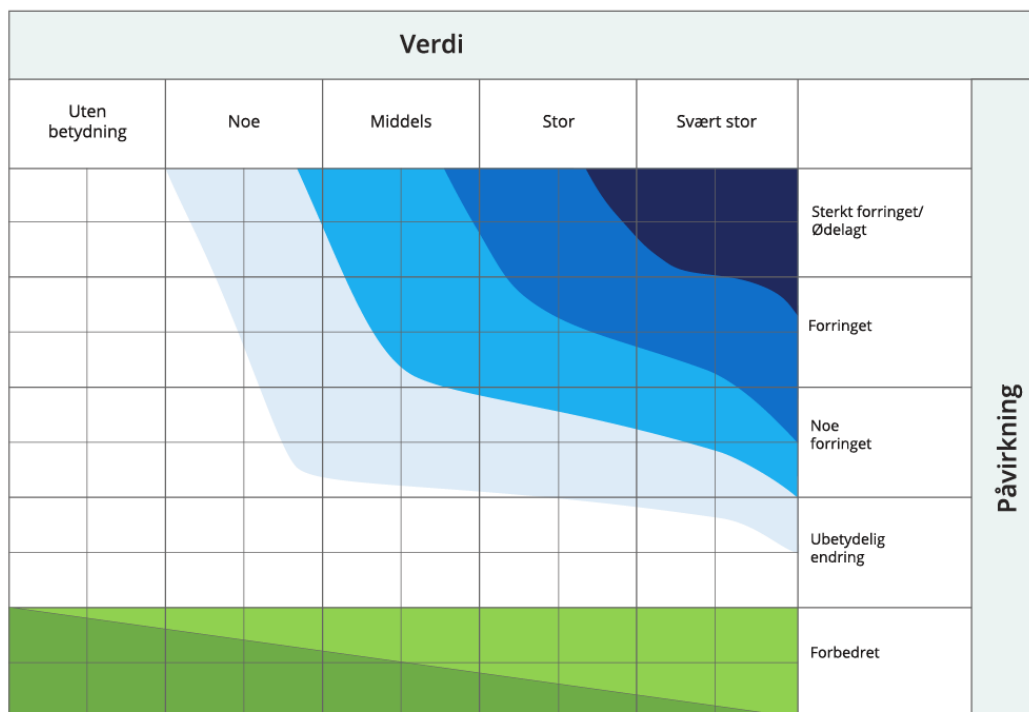
Det er gjort en skjønnsmessig vurdering av påvirkning med utgangspunkt i kriteriene nevnt i veilederen: arealbeslag, skala, lokalisering, utforming og fjernvirkning. Vurderingene gjelder det ferdige tiltaket.

Tabell 3-5 for vurdering av tiltakets påvirkning på fagtema landskap. Kun kategorier relevant for denne utredningen er omtalt. Kilde: M-1941.

Planen eller tiltakets påvirkning	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
Areal	Tiltaket medfører istandsetting av ødelagt/sterkt forringt landskap.	Tiltaket medfører arealbeslag og/eller direkte fysiske endringer med ingen/ubetydelig påvirkning på landskapskarakteren.	Tiltaket medfører arealbeslag og/eller direkte fysiske endringer med noe negativ påvirkning på landskapskarakteren.	Tiltaket medfører arealbeslag og/eller direkte fysiske endringer med negativ påvirkning på landskapskarakteren.	Tiltaket medfører arealbeslag og/eller direkte fysiske endringer med stor negativ påvirkning på landskapskarakteren.
Skala/ dimensjoner	Tiltaket har en god tilpasning til skalaen i landskapet og framhever denne.	Tiltaket er tilpasset skalaen i landskapet, eller er underordnet denne.	Tiltaket dominerer noe over landskapets skala.	Tiltaket dominerer over landskapets skala.	Tiltaket dominerer i stor grad over landskapets skala.
Visuell fjernvirkning		Tiltaket har ingen/ubetydelige visuelle virkninger.	Tiltaket har visuelle virkninger som i noen grad forringer opplevelsen av delområdet.	Tiltaket har visuelle virkninger som forringer opplevelsen av delområdet.	Tiltaket har visuelle virkninger som dominerer og forringer opplevelsen av delområdet.
Utforming og lokalisering	Tiltaket bygger opp under romlige og/eller funksjonelle mønstre og sammenhenger i landskapet, og/eller reduserer fragmentering.	Tiltaket bryter ikke/i ubetydelig grad med romlige og/eller funksjonelle mønstre og sammenhenger i landskapet, og/eller medfører ingen/ubetydelig fragmentering.	Tiltaket bryter noe med romlige og/eller funksjonelle mønstre og sammenhenger i landskapet, og/eller medfører noe fragmentering.	Tiltaket bryter med romlige og/eller funksjonelle mønstre og sammenhenger i landskapet, og/eller medfører fragmentering.	Tiltaket bryter i stor grad med romlige og/eller funksjonelle mønstre og sammenhenger i landskapet, og/eller medfører omfattende fragmentering.
Arkitektonisk utforming	Tiltaket fremstår som en særlig god arkitektonisk helhet, og/eller har særlig god design.	Tiltaket fremstår som en arkitektonisk helhet.	Tiltaket fremstår i noen grad som en arkitektonisk helhet, og/eller har noe dårlig design.	Tiltaket fremstår i liten grad som en arkitektonisk helhet, og/eller har dårlig design.	Tiltaket fremstår helt uten arkitektonisk helhet, og/eller har svært dårlig design.

3.4.5 Vurdering av konsekvens for hvert delområde

Konsekvens vurderes ved å sammenholde det enkelte delområdets verdi med tiltakets påvirkning på dette delområdet. Til vurderingen benyttes en konsekvensvifte. Konsekvensen for delområdene vurderes på en skala fra 4 minus til 4 pluss, se matrisen i Figur 3-2. I denne matrisen utgjør verdiskalaen x-aksen, og påvirkningsskalaen y-aksen.



Figur 3-2. Konsekvensvifta. Konsekvensen for et delområde framkommer ved å sammenstille verdien med påvirkningen som tiltaket vil medføre (Veileder M-1941).

Tabell 3-6 Tabellen viser konsekvensgrader som følge av ulike kombinasjoner av verdi og påvirkning (Veileder M-1941).

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	Svært alvorlig miljøskade	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for området. Gjelder kun for områder med stor eller svært stor verdi.
---	Alvorlig miljøskade	Alvorlig miljøskade for området
--	Betydelig miljøskade	Betydelig miljøskade for området
-	Noe miljøskade	Noe miljøskade for området
0	Ubetydelig miljøskade	Ingen eller ubetydelig miljøskade for området
+ / ++	Noe miljøforbedring. Betydelig miljøforbedring	Miljøgevinst for området. Noe forbedring (+) eller betydelig forbedring (++)
+++ / ++++	Stor miljøforbedring. Svært stor miljøforbedring	Stor miljøgevinst for området. Stor (+++) eller svært stor (++++) forbedring. Benyttes i hovedsak der områder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket

3.4.6 Vurdering av konsekvens for hvert alternativ

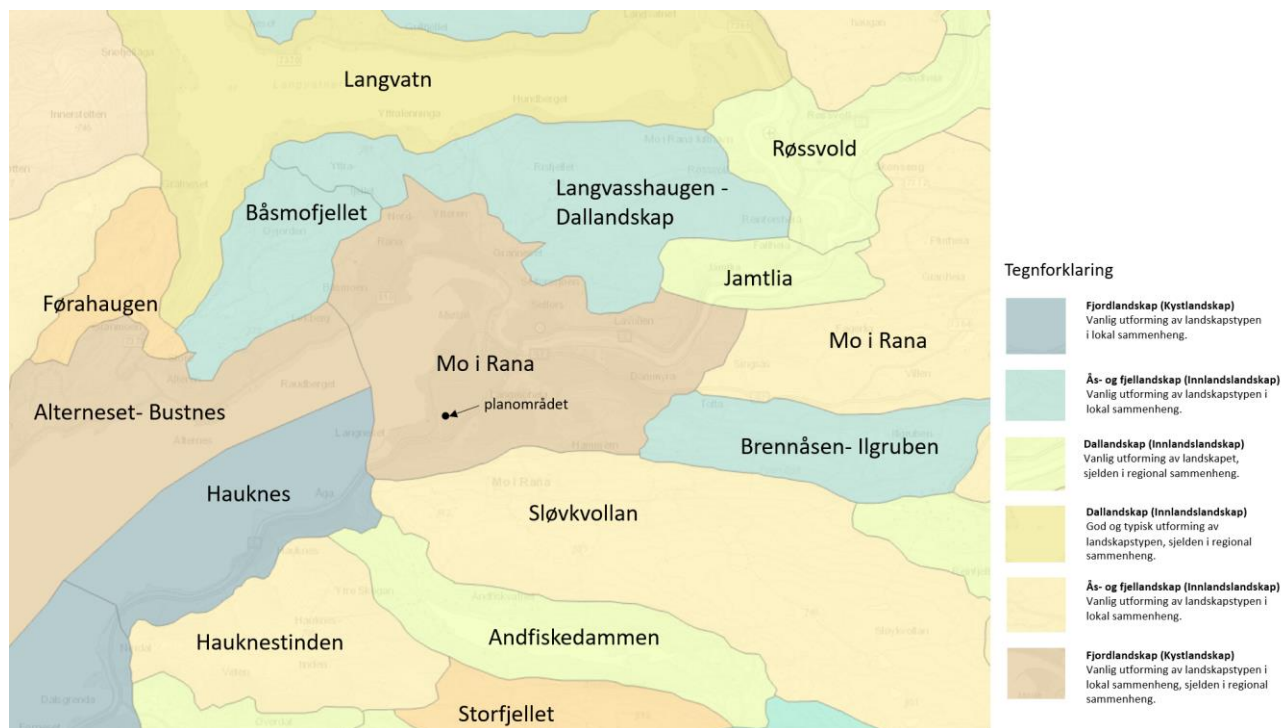
Resultatene fra konsekvensvurderingene for hvert delområde i steg 4, brukes til en samlet vurdering av konsekvensgrad for hvert alternativ innenfor en delstrekning. Tabell 3-7 gir kriterier for fastsetting av konsekvensgrad for hvert alternativ.

Tabell 3-7. Skala for vurdering av samlet konsekvensgrad (Veileder M-1941).

Konsekvensgrad for miljøtemaet	Kriterier for konsekvensgrad
Kritisk negativ konsekvens	Stor andel av alternativets område har særlig høy konfliktgrad. Vanligvis flere delområder med konsekvensgrad svært alvorlig miljøskade (----), og i tillegg store samlede virkninger. Brukes unntaksvis.
Svært stor negativ konsekvens	Stor andel av alternativets område har høy konfliktgrad. Det er delområder med konsekvensgrad svært alvorlig miljøskade (----), og ofte flere/mange områder med alvorlig miljøskade (---). Vanligvis store samlede virkninger.
Stor negativ konsekvens	Flere alvorlige konfliktpunkter for temaet. Ofte vil flere delområder ha konsekvensgrad alvorlig miljøskade (---).
Middels negativ konsekvens	Ingen delområder med de høyeste konsekvensgradene, eller disse er vektet lavt. Delområder med konsekvensgrad betydelig miljøskade (--) dominerer.
Noe negativ konsekvens	Kun en liten del av alternativets område har konflikter. Ingen delområder har de høyeste konsekvensgradene, eller disse er vektet lavt. Vanligvis vil konsekvensgraden noe miljøskade (-) dominere.
Ubetydelig konsekvens	Alternativet vil ikke medføre vesentlige endringer sammenlignet med nullalternativet. Det er få konflikter og ingen konflikter med de høyeste konsekvensgradene.
Positiv konsekvens	Totalt sett er alternativet en forbedring for temaet sammenlignet med nullalternativet. Det er delområder med positiv konsekvensgrad og kun få delområder med lave negative konsekvensgrader. De positive konsekvensgradene oppveier klart delområdene med negativ konsekvensgrad.
Stor positiv konsekvens	Stor forbedring for temaet. Mange eller særlig store/viktige delområder med positiv konsekvensgrad. Kun ett eller få delområder med lave negative konsekvensgrader, og disse oppveies klart av delområder med positiv konsekvensgrad.

4 Karakteristiske trekk ved tiltaks- og influensområdet

4.1 Landskapstyper



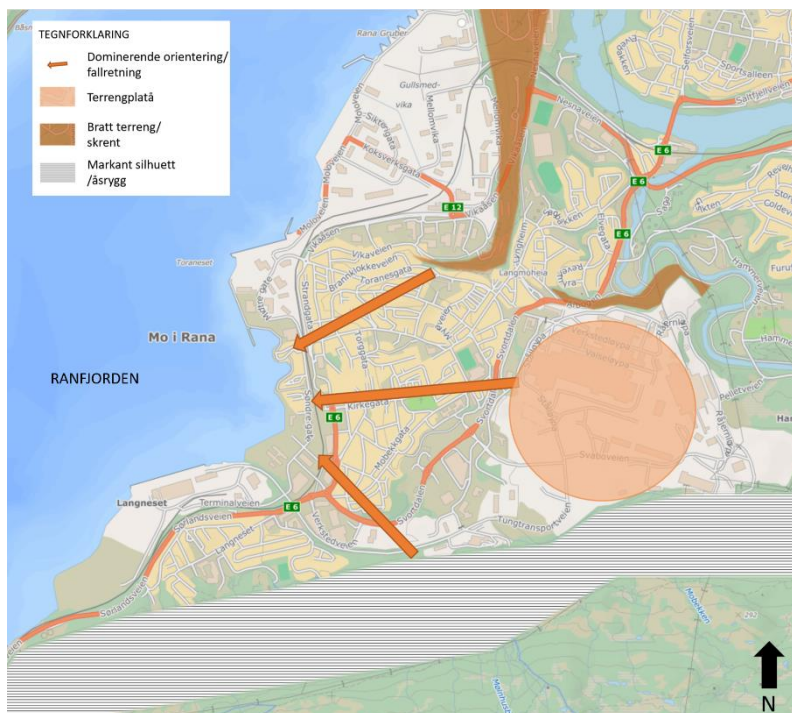
Figur 4-1: Landskapstyper (Kartunderlag hentet fra Nordlandsatlas).

Det er foretatt en kartlegging av ulike landskapstyper og satt verdi på disse i regi av Fylkesmannen i Nordland. Planområdet ligger i delområdet som heter Mo i Rana og er kategorisert som fjordlandskap. Landskapstypen anses som vanlig i lokal sammenheng, men sjelden i regional kontekst. Bylandskapet er omgitt av ås- og fjellandskap, oppbrutt av to dalførere Andfiskedammen og Jamtlia/Røssvold. Disse områdene vurderes til å være vanlig i lokal sammenheng, men sjelden i regional sammenheng.

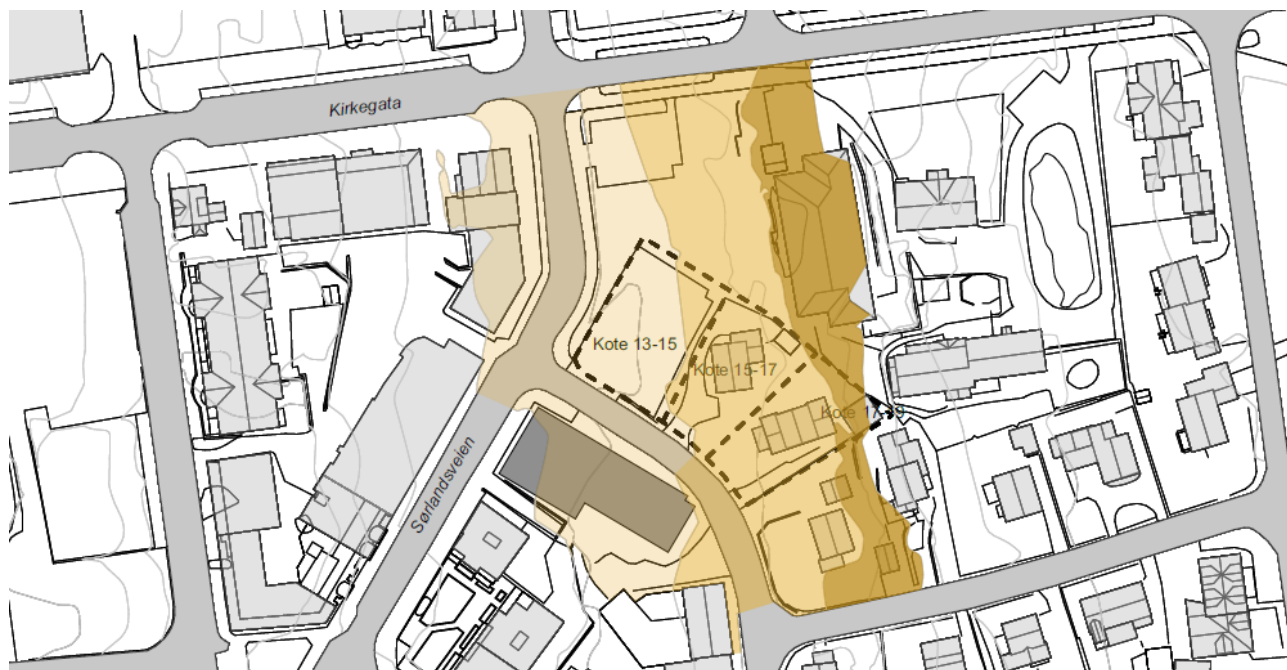
4.2 Beskrivelse av topografi og landskap

Mo i Rana sentrum er plassert innerst i Ranfjorden og med stigende terreng langs hovedaksene, Kirkeaksen og Havmannaksen i øst-vest retning. Mofjellet som går øst-vest på sørsiden av sentrum, Dunderlandsdalen mot nordøst og høydedragene fra Selforsfjellet til Båsmofjellet mot øst og nord skaper veggene rundt det overordnede landskapsrommet. Fjernereliggende fjelltopper er synlige fra sentrum, fra nordvest til nordøst.

Terrenget i planområdet stiger fra cirka kote 12 ved innkjøring til parkeringskjeller i Helma hotell til kote 19 i østre hjørne av planområdet på grensa mot Mo menighetsbarnehage. Planområdet er sørvestvendt. Terrenget stiger videre østover og skrår nedover mot jernbanen i vest.



Figur 4-2: Romdannende elementer i landskapet rundt tiltaksområdet.



Figur 4-3: Terrengt på tomte heller slakt fra øst mot vest, fra kote 17-19 i øst til kote 13-15 i vest.

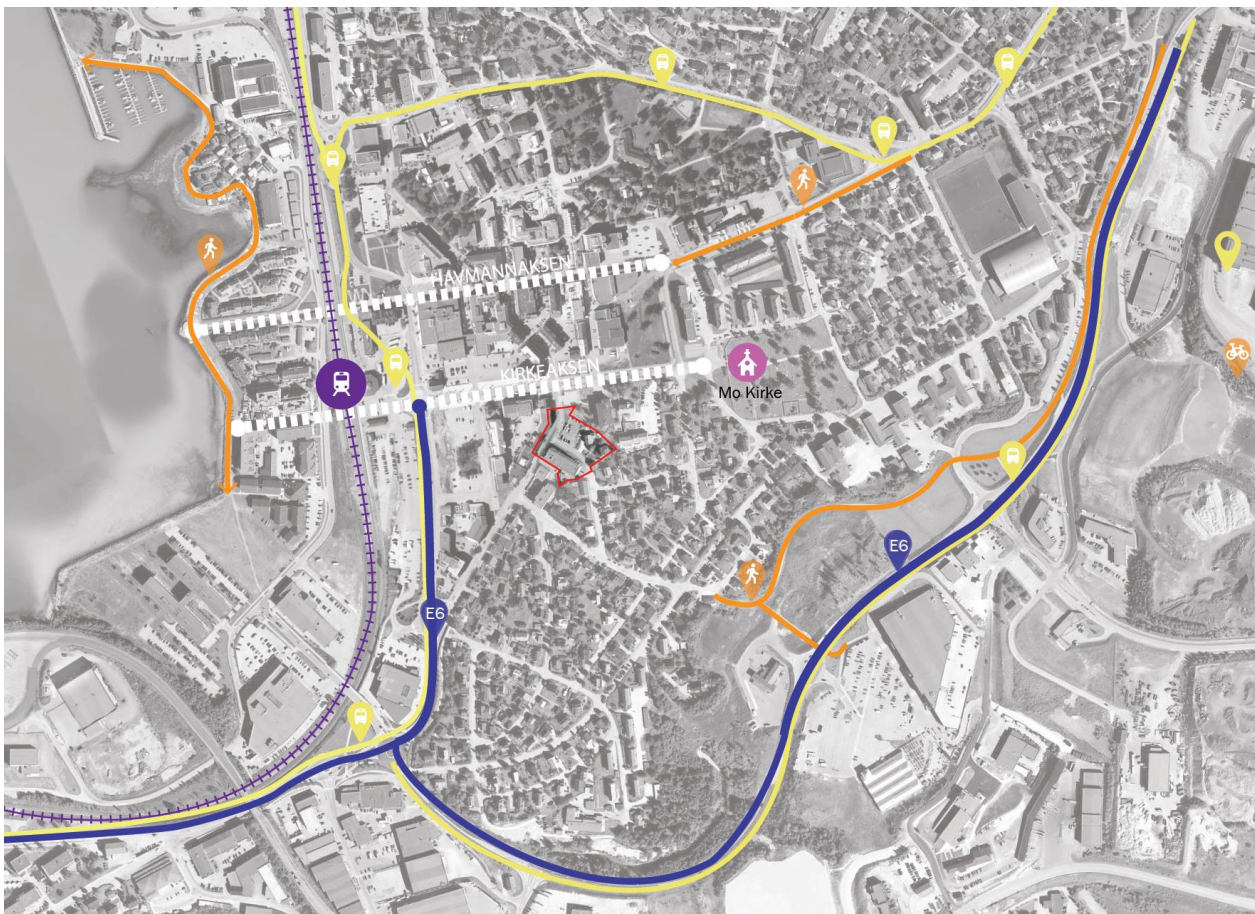


Figur 4-4: Bilde tatt fra Tjuvtrappa i Selforslia, nord for planområdet, med utsikt mot sentrum, Ranafjorden og Mofjellet.
(www.dagsturhelgeland.no/tjuvtrappa)

4.3 Arealbruk og bygningstypologi

I planområdet ligger dagens Helma hotell, to boligtomter og en parkeringsplass. Kvartalet som planområdet er en del av består av uensartet bebyggelse. Vallagården er en trebygning fra 1939-40, i Thomas von Westens gate er det bolig- og forretningsbygninger i betong og tre fra 1950-tallet, Oasen med fasader i tegl og tre fra rundt 2000-tallet og nye Helma hotell som ble bygd i 2015. Mellom Thomas von Westens gate og Kirkegata ligger Mo bo- og servicesenter, Kirketunet barnehage og Mo menighetshus. Boligområdet Mobekken ble utbygd i forbindelse med etablering av Norsk Jernverk på 1950-tallet. I nabolaget nord og øst for planområdet er det hovedsakelig boligbygninger i to etasjer, både eneboliger og tomannsboliger. Boligbebyggelsen i Mobekken er i hovedsak utformet med saltak og trekledning. Bebyggelsen ligger orientert langs kotene og følger veistrukturen.

Sentrumsbebyggelsen er i hovedsak på 3-4 etasjer. De høyeste bygningene i sentrum er i sju etasjer, og noen nye boligbygninger er i seks etasjer. Ifølge saksframlegget vedrørende prinsippssaken om høyhus i sentrum er eksisterende Helma hotell en av et knippe bygninger som beskrives som «markører» i bylandskapet. Eksisterende Helma hotell har en byggehøyde inntil kote 36,5. Rådhuset har høyeste takkant på kote 40. Høyeste mønelinje på Mo kirke er på kote 38. Stripperhallen i Mo industripark har byggehøyde på cirka kote 74.



Figur 4-5: Oversikt over viktige forbindelser, planområdet er markert med rødt.



Figur 4-6: Bygningstypologi i Mo i Rana sentrum, planområdet er markert med rødt.



Figur 4-7 : Boligblokker (Google Maps)



Figur4-8: Eneboliger- og flermannsboliger (Google Maps)



Figur 4-9: Moholmen (Google Maps)



Figur 4-10: Rekkehus (Google Maps)

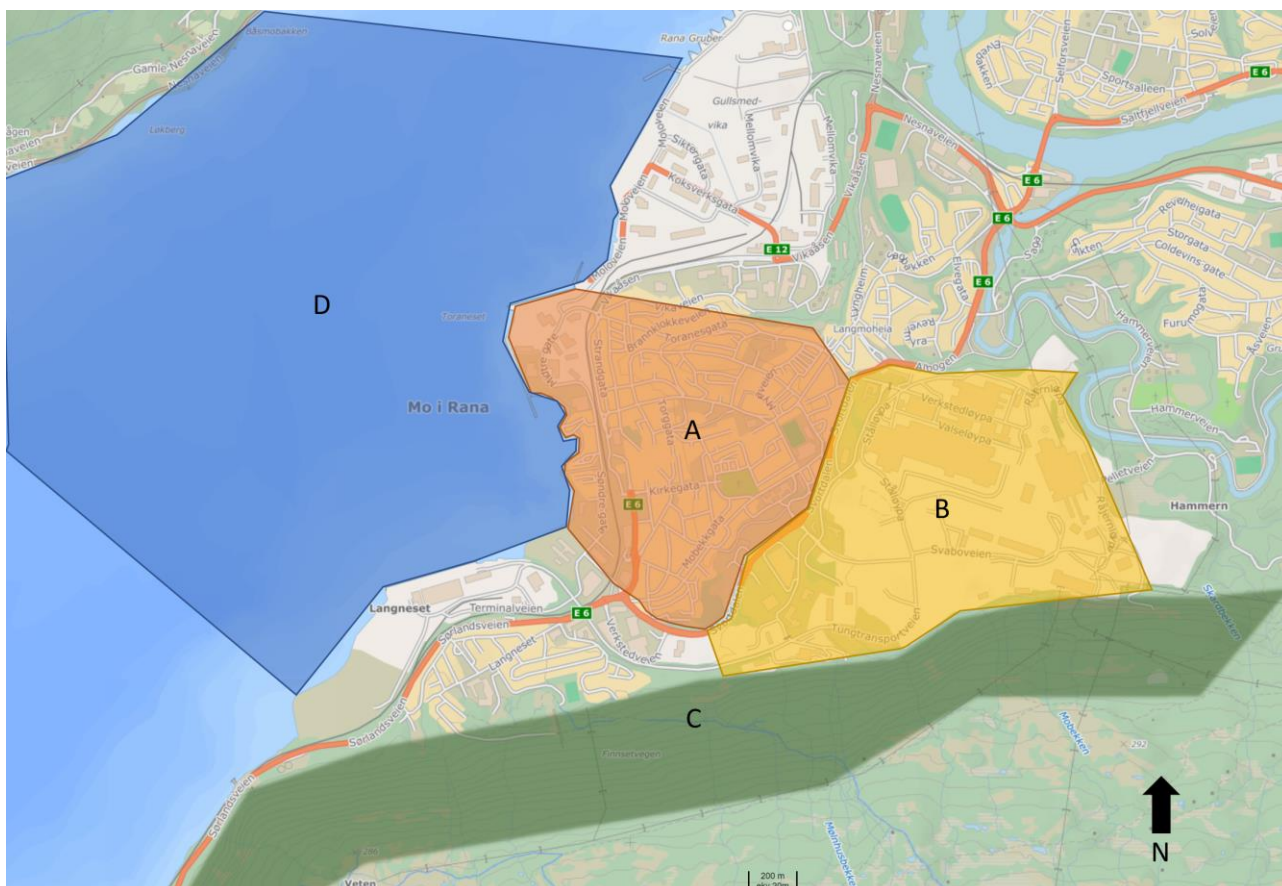


Figur 4-11: Sentrumsbebyggelse (Google Maps)

4.4 Kulturhistorie

Sentrumskjernen har tydelige akser, Kirkeaksen (Kirkegata), Havmannsaksen (Jernbanegata) og Ole Tobias Olsens gate, som går på tvers av de to andre aksene. Dette er de tre hovedaksene som alle har både en viktig historisk og visuell betydning i byen. Kirkeaksen og Ole Tobias Olsens gate var grunnleggende elementer i Sverre Pedersen sin byplan fra 1923. Mo kirke ligger som et fondmotiv øverst i Kirkegata. I Sverre Pedersen sin byplan var det også to skråakser som møttes i Kirkeaksen, nedenfor prestegården. Det var Moholmen (Nordahl Griegs gate) og Mobekken (Sørlandsveien), disse er i dag bygd igjen. Mo Industripark ligger ovenfor sentrum, den tidligere jernverkstomt. Jernverksdriften ble lagt ned i 1988, men er en viktig del av Mo i Ranas historie. Anleggene eksisterer fortsatt og er tatt i bruk i ny industri, det gjelder også det vernede transportbåndet. Mo i Rana hadde i tillegg til jernverksdrift en viktig rolle som handelssted, utviklingen av dette startet på Moholmen. Moholmen har en sammenhengende næringshistorie gjennom ulike tidsepoker, og er et byområde av sterk regional og til dels nasjonal betydning. Vallgården er en del av «Verneplan for Rana», et av svært få førkrigsbygg og Ranas eneste leiegård i tre med komplett bakgård.

5 Delområder og verdivurdering



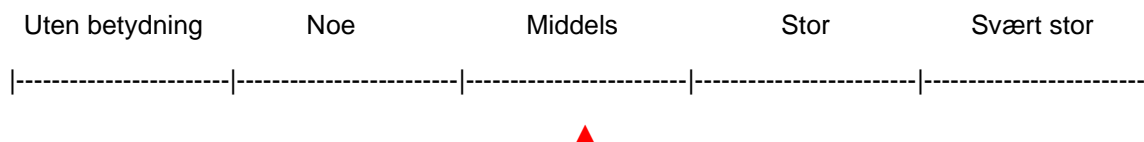
Figur 5-1: Oppdeling i delområder.

5.1 Delområde A: Sentrum

Den overordnede landskapstypen er fjordlandskap og i lokal sammenheng er denne utforming av landskapstypen vanlig, mens den er mer sjelden i regional sammenheng. Det er innenfor delområdet variert sentrumsbebyggelse, med handel, kontor, bygg for offentlig tjenesteyting og boligbebyggelse. Arkitekturen i området generelt er normalt forekommende og lite særpreget. Det er flere enkeltelementer som er med å skape identitet og sette sitt preg på området, og i så måte hever områdets verdi. Det er tre akser som har både viktige historiske og visuelle karakterer, dette er Kirkeaksen, Havmannsaksen og O.T. Olsens gate. Kirkeaksen, som var en del av Sverre Pedersen sin byplan fra 1923, starter ved fjorden og i enden ligger Mo kirke som fondmotiv, langsmed aksen ligger også Mo prestegård. Vallagården, trehusbebyggelse som ligger i samme kvartal som Helma hotell, er et av få gjenværende bygg etter krigen. I tillegg til at bygget er bevart og er også bakgården komplett. Havmannsplassen som er en del av Havnepromenaden, er et viktig og mye brukt rekreasjonsareal langsmed fjorden i sentrum. Moholmen ligger også tilknyttet strandpromenaden og er den eldste bydelen i Mo i Rana, med godt bevart boligbebyggelse, på en odde ved Ranafjorden.

Det er innenfor delområdet flere bymiljø knyttet til historiske hendelser, tro og særegne og intakte by- og bebyggelsesstrukturer. Dette er også viktige identitetsskapende elementer. Det er i hovedsak landskap,

miljøer og elementer som har veldig stor lokal verdi, men sett i et regionalt og nasjonalt perspektiv har ikke disse like stor verdi. Delområdet vurderes på bakgrunn av dette til å ha middels verdi.



Figur 5-2: Mo kirke.



Figur5-3: Mo Prestegård og Kirkegata.



Figur 5-4: Moholmen (frittfallfoto.no)

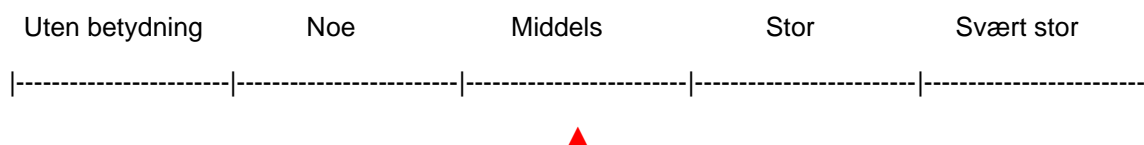


Figur 5-5: Vallagården (Google Maps).

5.2 Delområde B: Mo industripark og tilliggende arealer sør for E6

Den overordnede landskapstypen er fjordlandskap, det er vanlig utforming av landskapstypen i lokal sammenheng, men sjelden i regional sammenheng. Bebyggelsen er preget av industribebyggelse, kjøpesenter og storvarehandel. E6 går gjennom delområdet. Mo i Rana har en rik industrihistorie og dette er et landskap som i middels stor grad viser virksomheter av kulturhistorisk betydning, industrien er også en viktig del av lokalbefolkningens identitet.

Delområdet vurderes å være av middels verdi.

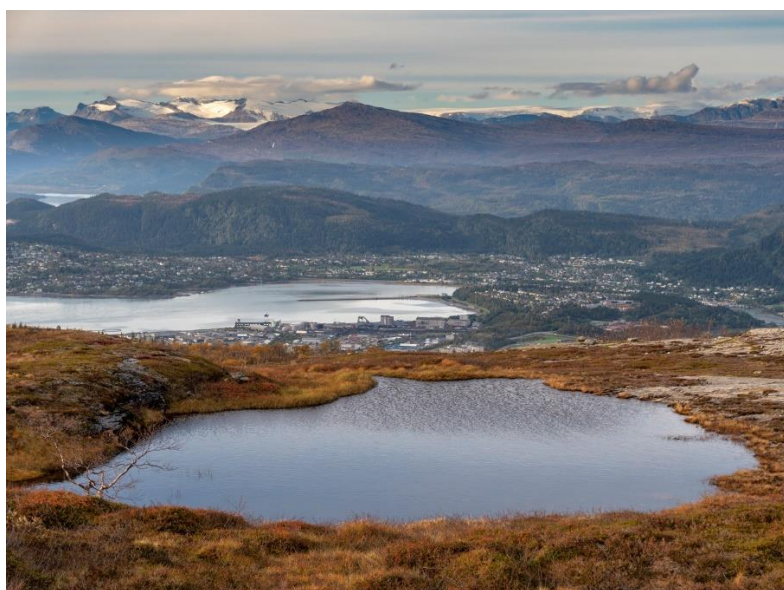
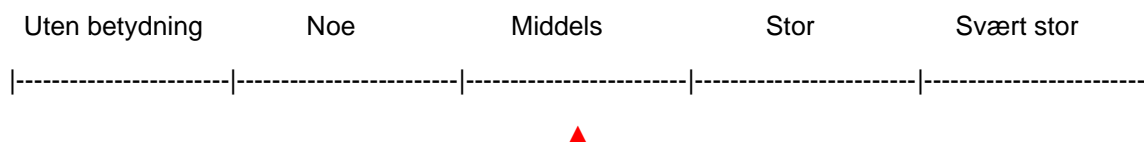


Figur 5-6: Bilde av Mo industripark og Stigerplatået, bildet er hentet fra www.mip.no

5.3 Delområde C: Sløkvollan (Omkringliggende ås- og fjelllandskap)

Fjordlandskapet i sentrum er omgitt av ås- og fjelllandskap, oppbrutt av to dalførere Andfiskedammen og Jamtli/Røssvold. Disse områdene vurderes til å være vanlig i lokal sammenheng. Ås- og fjelllandskapet omkranser Mo i Rana sentrum og skaper tydelige vegger i det overordnede landskapsrommet, og av høy visuell verdi i opplevelsen av landskapet. Åsene rundt sentrum er vegetasjonskledde, dominert av barskog med noen snaukledde partier med fjell i dagen innimellom. Dette er områder som er mye brukt til friluftsliv og rekreasjon. Viktig identitetsskapende landskapselement med tanke på synligheten i landskapet og bruken av til tur og opplevelser.

Delområdet vurderes å ha middels verdi.

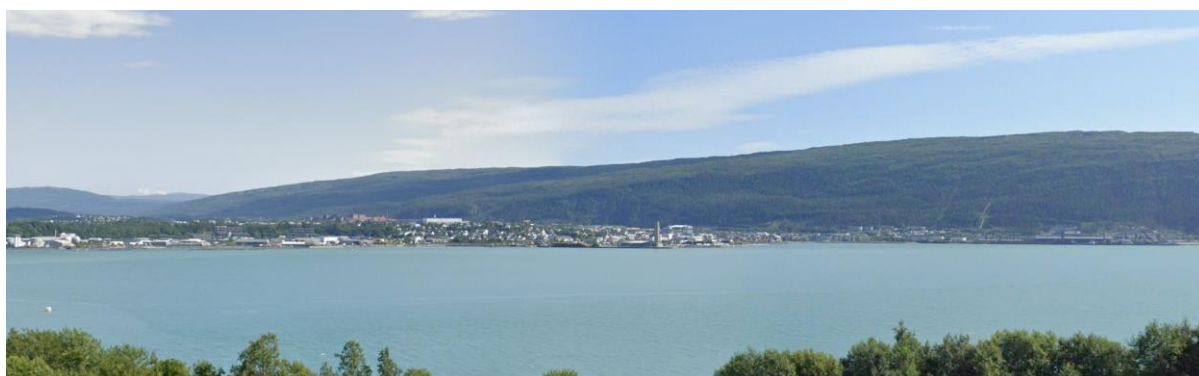


Figur 5-7 og 5-8: Bilde øverst fra Appelsinhaugen og nederst Mo sentrum sett fra Mofjellet (www.dagsturhelgeland.no/mofjellet/).

5.4 Delområde D: Ranfjorden

Delområdet er kategorisert som fjordlandskap. Landskapstypen anses som vanlig i lokal sammenheng, men sjelden i regional kontekst. Ranfjorden strekker seg fra kysten og inn til Mo i Rana, og delområdet befinner seg i innerste del av Ranfjorden. Fjorden er omkranset av ås- og fjellandskapet og terrenget som faller ned mot fjorden. Fjorden er et sterkt og viktig visuelt element i landskapet, og har en allmennverdi knyttet til opplevelse, og både lokal og regional identitet og tilhørighet.

Delområdet vurderes å ha middels verdi.



Figur 5-9,5-10,5-11: Øverst til venstre utsikt utover Ranfjorden (www.dagsturhelgeland.no), øverst til høyre Havmannen (Nordnorge.com) og Ranfjorden sett fra Gamle Nesnaveien nederst (www.google.no/maps).

Oppsummering av verdisatte delområder

Delområde	Beskrivelse	Verdi
Delområde A	Bylandskap	Middels
Delområde B	Næringsområde	Middels
Delområde C	Ås- og fjelllandskap	Middels
Delområde D	Fjord	Middels

6 Vurdering av påvirkning og konsekvens

Vurderingene av påvirkning og konsekvens vil variere med type materialer, byggehøyder og arkitektonisk utforming. Med tanke på landskapsbilde vil vurderingene bli gjort på bakgrunn av byggets antatte volum og plassering, arkitektonisk utforming er ikke lagt til grunn for vurderingen da dette ikke er definert på gjeldende tidspunkt.

6.1 Delområde A: Sentrum

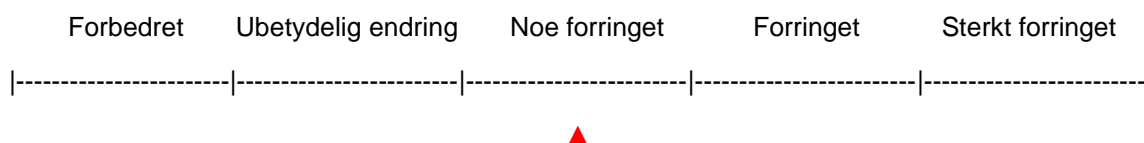
Tiltaksområdet er innenfor dette delområdet. Arealene som beslaglegges er i dag eneboliger og parkering. Tiltaket vil dermed medføre arealbeslag og fysiske endringer i delområdet, men det anses ikke å ha betydelig påvirkning på landskapskarakteren.

Bygningen får silhuettvirkning fra flere synspunkt, det bryter opp de omkringliggende åssidene og oppleves å forringe opplevelsen av delområdet noe.

Planområdet ligger like utenfor det som er avsatt til sentrumsformål i kommunedelplan for Mo og omegn, men bebyggelsen som ligger langs Sørlandsveien i det aktuelle kvartalet har en struktur og utforming som har mer til felles med områdene vest for Sørlandsveien og nord for Kirkegata enn boligområdene rundt. Samtidig er det en voldsom forskjell i skala fra to etasjers eneboliger i områdene rundt og det foreslåtte høyhuset. Tiltakets beliggenhet i overgangen mellom arealer med sentrumsfunksjon og boligbebyggelsen gjør at det kan skape en tydelig markering av dette skillet mellom sentrum og boligområder i bybildet.

Kirkeaksen er en viktig siktakse i området, men i og med at nybygget ligger inntrukket fra gata, påvirker den ikke siktaksen i særlig grad. Ser man tiltaket og kirka sammen, eks. figur 6-4, vil hotellet konkurrere med kirka og kirkespiret og forringende opplevelsen av kirka noe.

Delområdet er under stor utvikling, med økende grad av urbane kvaliteter, høyere utnyttelse av arealene og flere utadvendte førsteetasjer og sett i forhold til 0-alternativet snakker tiltaket godt med allerede vedtatte reguleringsplaner for nye tiltak i sentrum.



Konsekvens: Middels verdi sammenholdt med noe forringet gir konsekvensgrad noe miljøskade.



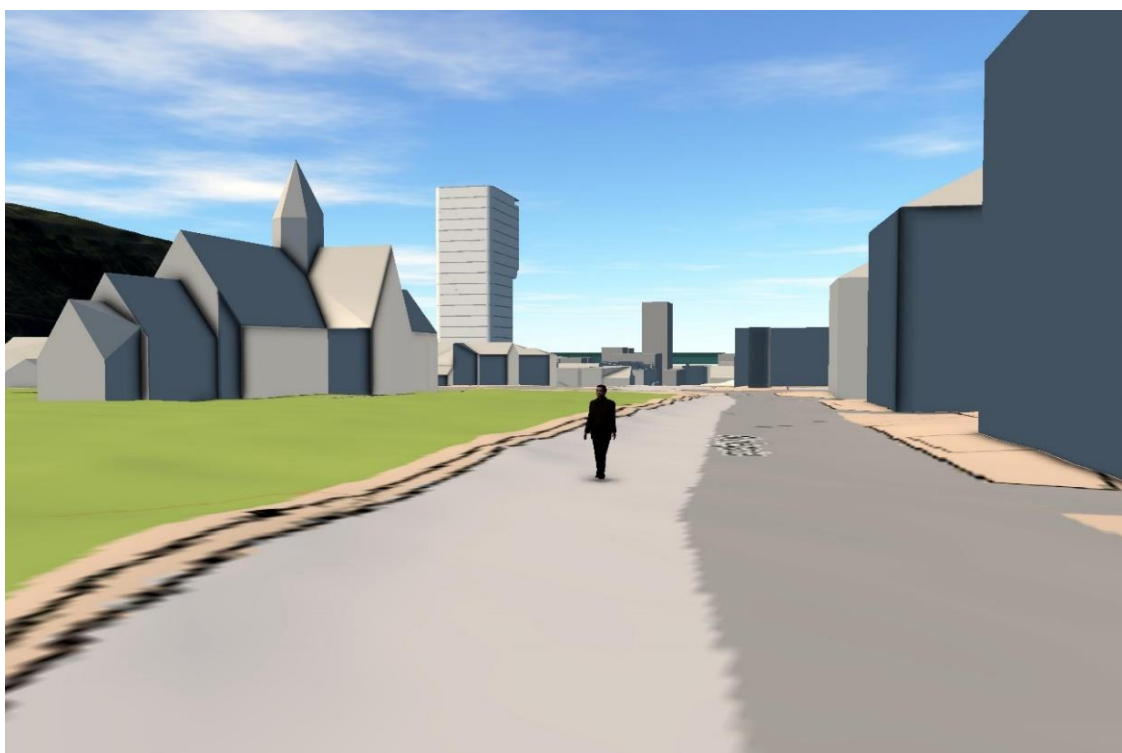
Figur 6-1: Tiltaket sett fra Kaigata på Moholmen.



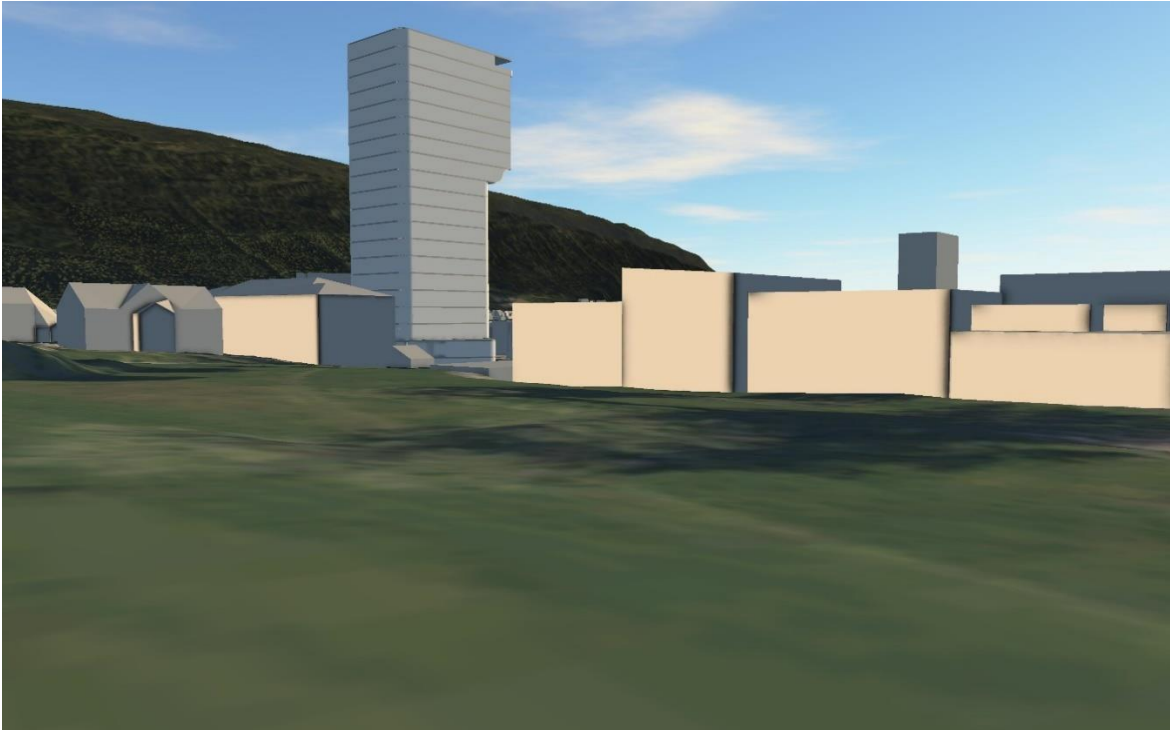
Figur 6-2: Illustrasjon av hvordan tiltaket vil se ut sett fra Havmannplassen.



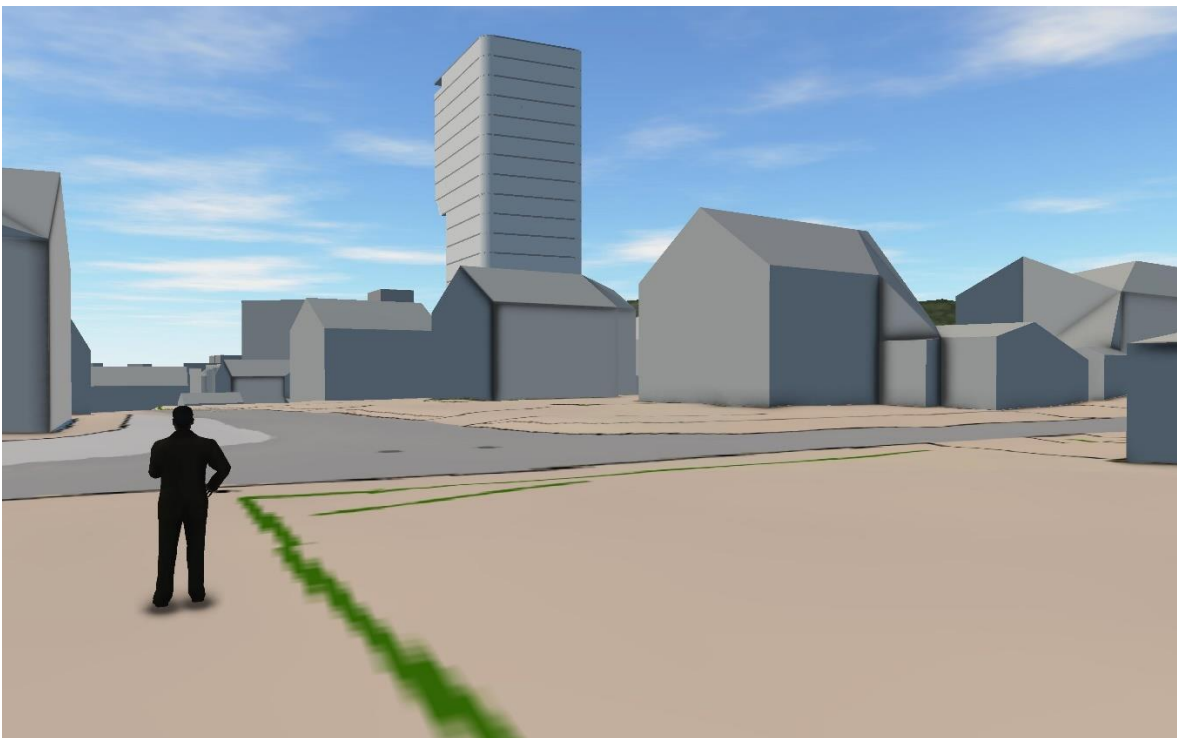
Figur 6-3: Kirkeaksen sett fra Mo i Rana Stasjon.



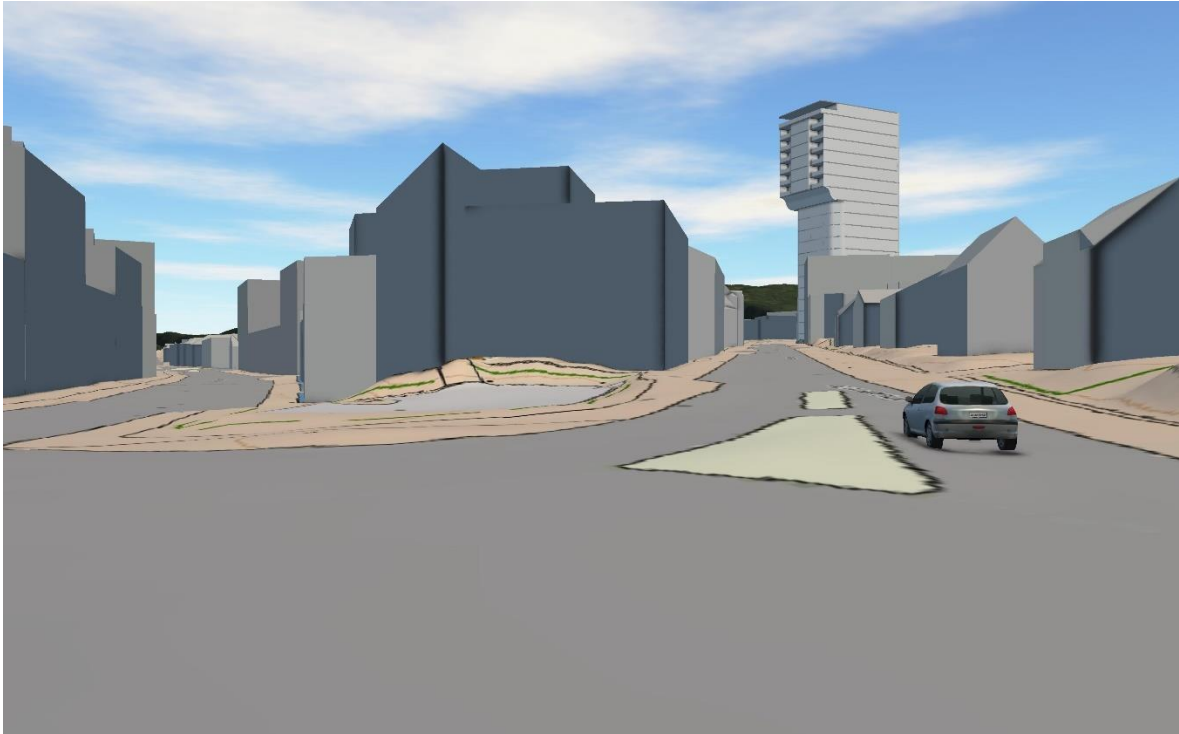
Figur 6-4: nytt bygg sett fra nordsiden av Mo i Rana kirke.



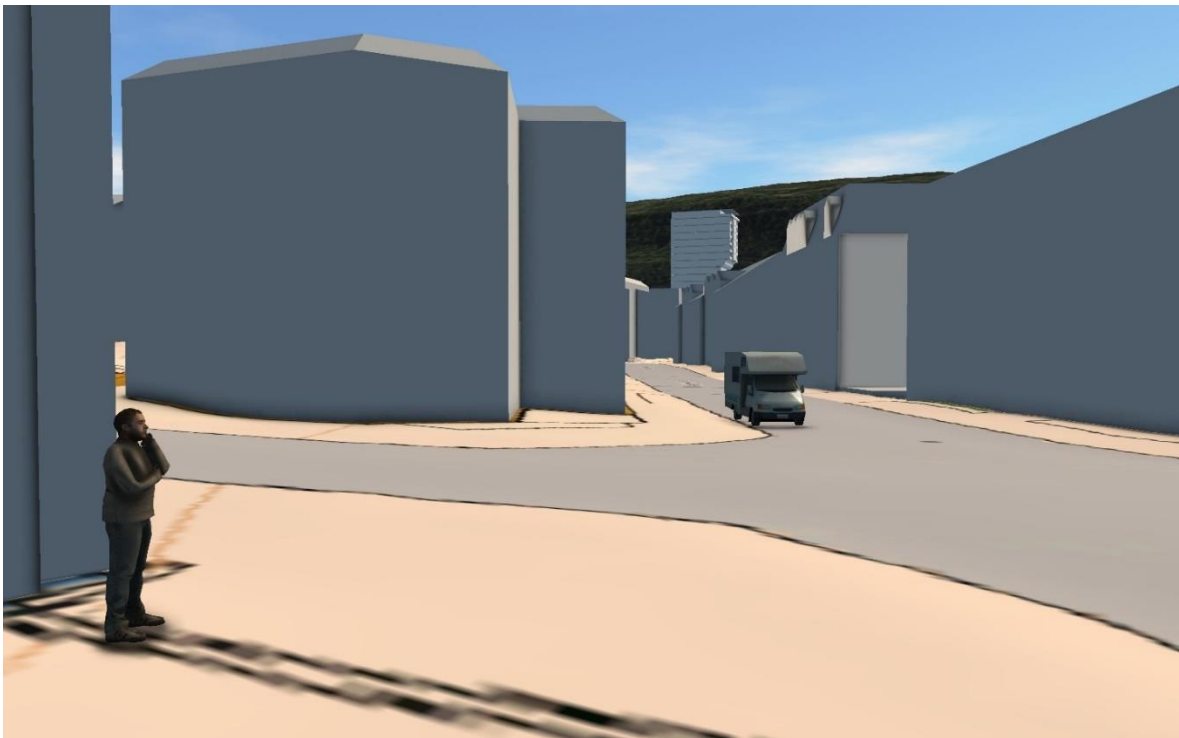
Figur 6-5: Nytt hotell sett fra parken ved Nordland teater.



Figur 6-6: Nytt bygg sett fra sørøst for planområdet, i Mobekken boligområde.



Figur 6-7: Ny bygning sett fra rundkjøring i Sørlandsveien (Sørlandsveien 73).



Figur 6-8: Nytt tiltak sett fra kryss mellom Ranheimsgata og Lars Meyers gate.



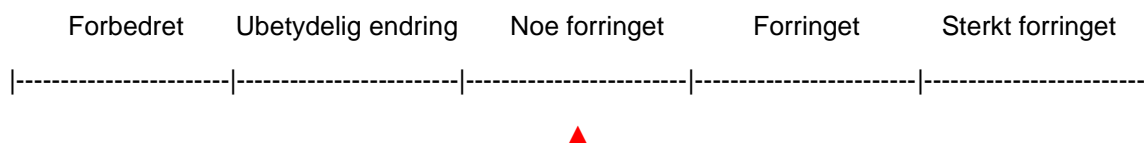
Figur 6-9: Ny bygning sett fra boligområde i nord, med Mofjellet i bakgrunnen.



Figur 6-10: Ny bygning sett fra øverst i Talvikparken.

6.2 Delområde B: Mo industripark og tilliggende områder på Stigerplatået

Delområdet blir ikke direkte berørt av tiltaket, det vil kun få visuelle fjernvirkninger fra delområdet. Nytt bygg vil fra delområdet få silhuettvirkning og dominere over det omkringliggende landskapets skala. Byggets form og volum gjør at det sett fra sør ser ut som det «spiser seg inn i» åsen i nord, figur 6-12. Samtidig er bebyggelsen i delområdet variert og i hovedsak har den stor skala, massive varehus og industribygg, og i tillegg ligger delområdet høyere i terrenget enn tiltaksområdet og i så måte oppleves ikke nytt bygg å forringe bylandskapet.



Konsekvens: Middels verdi sammenholdt med noe forringet gir konsekvensgrad noe miljøskade.



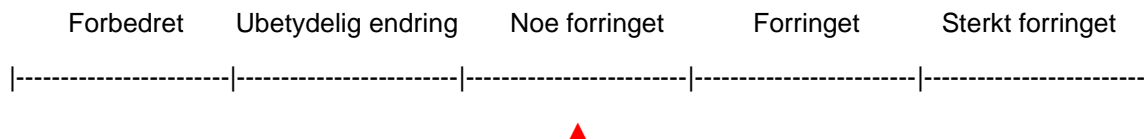
Figur 6-11: Ny bygning sett fra Øvre idrettsvej, med idrettshallen til høyre i bilde.



Figur 6-12: Nytt bygg sett fra parkeringsplassen ved blant annet Coop Obs! og Plantasjen.

6.3 Delområde C: Sløkvollan (Omkringliggende ås- og fjelllandskap)

Delområdet blir ikke direkte berørt av tiltaket, det vil kun få visuelle fjernvirkninger. Sett fra åssiden vil ikke bygget få silhuettvirkning. Bygningens dominans vil variere ut ifra hvor i åssiden man befinner seg, desto høyere opp i terrenget desto mindre synlig/dominerende vil tiltaket bli.



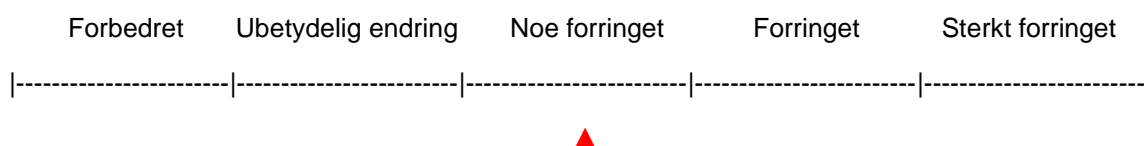
Konsekvens: Middels verdi sammenholdt med noe forringet gir konsekvensgrad ubetydelig miljøskade.



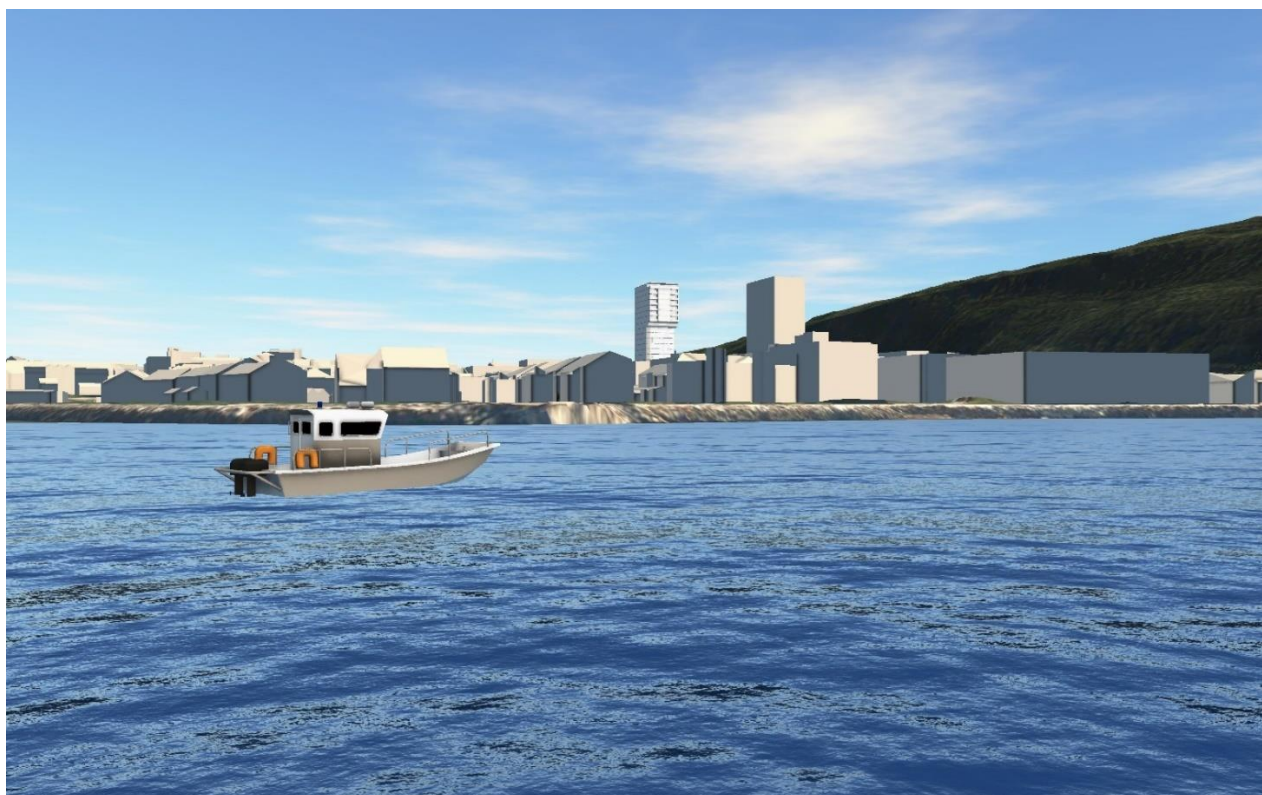
Figur 6-13: Ny bygning sett fra åssiden sør for planområdet.

6.4 Delområde D: Ranfjorden

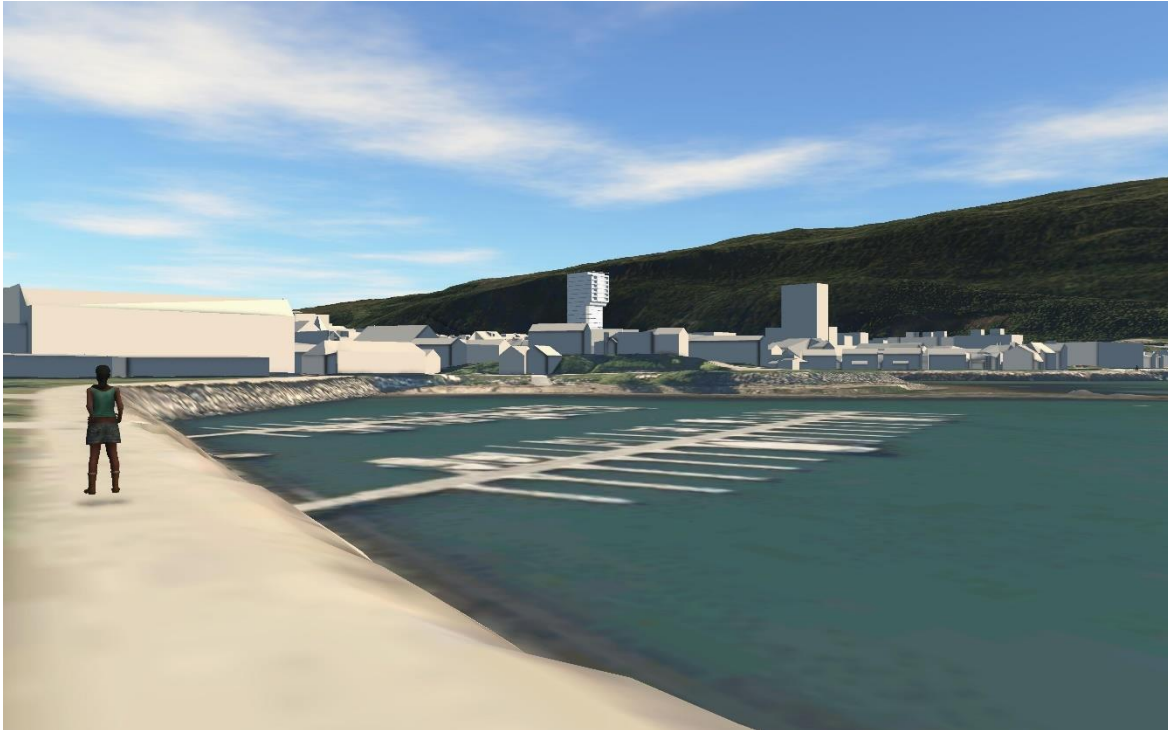
Delområdet blir ikke direkte berørt av tiltaket. Tiltaket vil kun gi visuelle fjernvirkninger for delområdet. Nytt tiltak gir silhuettvirkning fra nordre del av delområdet, men sklir godt inn i det forøvrigte bylandskapet og står godt sammen med høyhus i 0-alternativet. Farge- og materialvalg på endelig bygg vil ha innvirkning på fjernvirkningen av tiltaket, man ser av illustrasjonen av tiltaket at et lyst bygg vil være mer framtrædende mot de vegetasjonskledde åssidene. Tiltakets volum vurderes å ha liten påvirkning på utsikten fra delområdet. Sett fra et stykke utpå Ranfjorden og fra land på andre siden av Ranfjorden er tiltaket trukket tilbake i fra sjøkanten og bygget oppleves godt integrert i bylandskapet fra disse synspunktet.



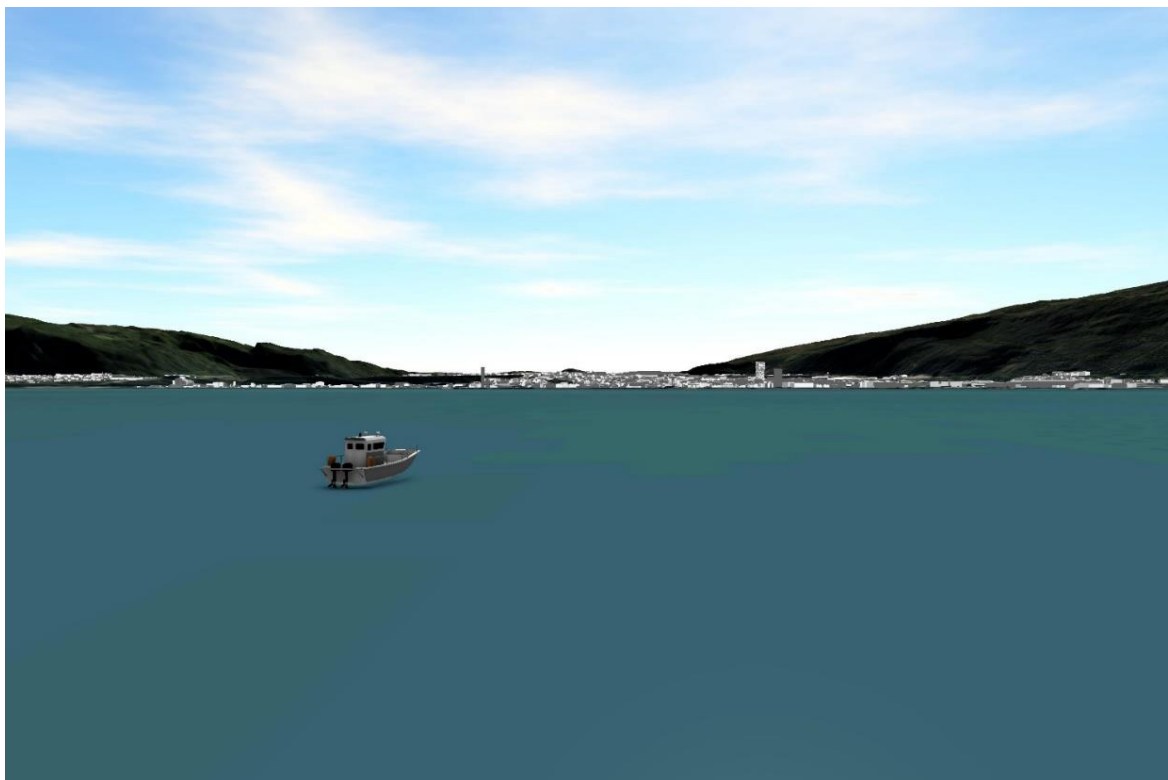
Konsekvens: Middels verdi sammenholdt med noe forringet gir konsekvensgrad ubetydelig miljøskade.



Figur 6-14: Ny bygning sett fra Ranfjorden.



Figur 6-15: Tiltaket sett fra småbåthavna.



Figur 6-16: Tiltaket sett fra Ranfjorden.



Figur 6-17: Tiltaket sett fra motsatt side av Ranfjorden for Mo i Rana sentrum.

6.5 Oppsummering av påvirkning og konsekvens

Delområde	Verdi	Påvirkning	Konsekvens
Delområde A	Middels	Noe forringet	-
Delområde B	Middels	Noe forringet	-
Delområde C	Middels	Noe forringet	-
Delområde D	Middels	Noe forringet	-
Samlet konsekvens for fagtema landskap			Noe negativ konsekvens

7 Skadeforebyggende tiltak

Konsekvensutredningen skal «beskrive de tiltakene som er planlagt for å unngå, begrense, istandsette og hvis mulig kompensere vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn både i bygge- og driftsfasen» jf. Forskrift om konsekvensutredninger §23 (Lovdata, 2022).

- **Byggegrense og forholdet til gata**

Byggets base bør følge byggelinjene til eksisterende bygg i gata, som forholde seg til gateløpet, og på den måten stramme opp og gi gata et ryddig, offentlig og mer urbant uttrykk.

- **Forhold til eksisterende bebyggelse**

Med tanke på bylandskapet oppleves det mer urbant og tilpasset omgivelsene hvis byggets base har samme antall etasjer som omkringliggende bygninger.

Generelt for utforming av byggene ellers i området er at de smalner mot toppen for eksempel er saltak mye brukt, det er intrukne toppetasjer på høyere blokkbebyggelse og kirkespiret er også et eksempel på dette. En smal øvre del på bygget vil også føre til at bygget oppleves «letter» og reduserer fjernvirkningene av tiltaket. Ved å følge prinsippene for utforming som er mye benyttet for utforming av bebyggelsen i områdene rundt vil ny bebyggelse kunne forholde seg til eksisterende bylandskap på en bedre måte.

- **Fjernvirkning**

Når det gjelder byggets fjernvirkning har farge- og materialbruken mye å si. Glassfasader vil på avstand framstå som mørke og slik underordne seg landskapet på en god måte sett fra avstand. Der det ikke er glass er det foreslått hvite flater, denne vil bli godt synlig på avstand, ved bruk av jordtoner eller en mørkere farge vil det dempe byggets fjernvirkning.

Med tanke på fjernvirkning vil bruk av farger og materialer som i størst mulig grad underordner seg det overordnede landskapsrommet som bygget ligger i være mest skånsomt for landskapsbildet. Mo i Rana sentrum omkranses av ås- og fjellandskap med skogkledde fjellsider og ulike gråtoner. Jordfarger, naturmaterialer, mørke og matte fasader underordner seg landskapet på en bedre måte enn lyse, fargerike og blanke fasader.