

Nye Helma AS

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

Planprogram

PlanID 2188

Oppdragsnr.: 5190306 Dokumentnr.: 01 Versjon: B07 Dato: 2021-12-06



Oppdragsgiver: Nye Helma AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Helge Karstensen
Rådgiver: Norconsult AS, Halvor Heyerdahlsv. 4, NO-8626 Mo i Rana
Oppdragsleder: Tuva Cathrine Daae
Fagansvarlig: Tuva Cathrine Daae
Andre nøkkelpersoner: Daniel Meier, Ingrid Hamre Østvik, Hedvig Sanderud, Markus Rønning, Morten Rimer

B07	2021-12-06	Oppdatert etter innspill fra seksjon for kart og arealplan	TuCDa		
B06	2021-11-21	Oppdatert planprogram etter innspill fra Kirketunet barnehage	TuCDa		
B05	2021-11-17	Oppdatert planprogram	TuCDa	MRI	TuCDa
B04	2021-07-15	Planprogram til offentlig ettersyn	TuCDa	MaRRo	TuCDa
B03	2021-06-29	Planprogram utkast	TuCDa	MaRRo	
B02	2020-11-04	Planprogram utkast	TuCDa	DanMei	
B01	2020-06-11	Planprogram utkast	TuCDa	KaRSt	
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 i Thomas von Westens gate 2 ble åpnet i 2015, og ønsker nå å realisere sin langsiktige plan om å utvikle hotellet til å bli et konferansesenter som kan håndtere store nasjonale og internasjonale arrangement. Området for nytt hotellanlegg består av 3 tomter, Sørlandsveien 49 og Thomas von Westens gate 3 og 5, i tillegg til eksisterende hotell.

Forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Nye Helma er utarbeidet av plankonsulent Norconsult AS på vegne av tiltakshaver Nye Helma AS.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, avklare premisser for utarbeidelsen samt beskrive tematiske utredninger som må gjennomføres for å belyse virkninger av planlagt utbygging. Dokumentet ble lagt ut til offentlig ettersyn og på høring juli 2021. Innspillene som kom inn i høringsperioden er vurdert før det endelige planprogrammet fastsettes av Utvalg for miljø, plan og ressurs.

Etter at planprogrammet er stadfestet politisk, fortsetter utarbeidelse av reguleringsplanen med utredninger.

Forslagsstiller ønsker å oppføre en iøynefallende, høy bygning som skiller seg positivt ut i omgivelsene, og bidrar til å skape lokal identitet. Bygningen skal blant annet inneholde hotellrom med hotellfasiliteter, konferansesenter, forretninger, spisesteder, parkeringskjellere og skybar. Eksisterende Helma hotell skal inngå i hotellanlegget. Forslagsstiller ønsker også å etablere boliger med spektakulær utsikt i de øvre etasjene, der beboerne kan benytte seg av hotellets infrastruktur.

Et stort hotell- og konferanseanlegg i den ønskede høyden vil ha både positive og negative konsekvenser i nærmiljøet og for byen. Planarbeidet skal sikre at konsekvensene av planen utredes og at planen tar hensyn til omgivelser og naboskap.

Det er flere tema som må utredes i plansaken, blant annet virkningen av et høyhus på utsikt i nabolaget, solforhold, lokale vindforhold, landskapsbilde/bybildet, samt kulturminner som Mo kirke, Mo prestegård og Vallagården. Et stort hotell- og konferansesenter vil få konsekvenser for stedets utvikling, trafikksituasjon og støy. Bebyggelsens klimaavtrykk skal dokumenteres.

Innbyggerne i nabolaget og andre berørte aktører i og omkring planområdet vil tidlig i prosessen inviteres til å fortelle om hvordan planområdet og naboerområder oppfattes og brukes i dag. Beboere og brukere av nabolaget bes om å komme med innspill og ønsker for fremtidig utvikling av området. Underveis i planprosessen skal det gis god anledning for de berørte å komme med innspill til den planlagte utbyggingen.

Rana kommune har spilt inn at Thomas von Westens gate kan legges om, slik at bebyggelsen kan plasseres i direkte tilknytning til eksisterende Helma hotell. I planarbeidet skal en slik omlegging vurderes, spesielt med tanke på trafikkavvikling og trafiksikkerhet.

► Innhold

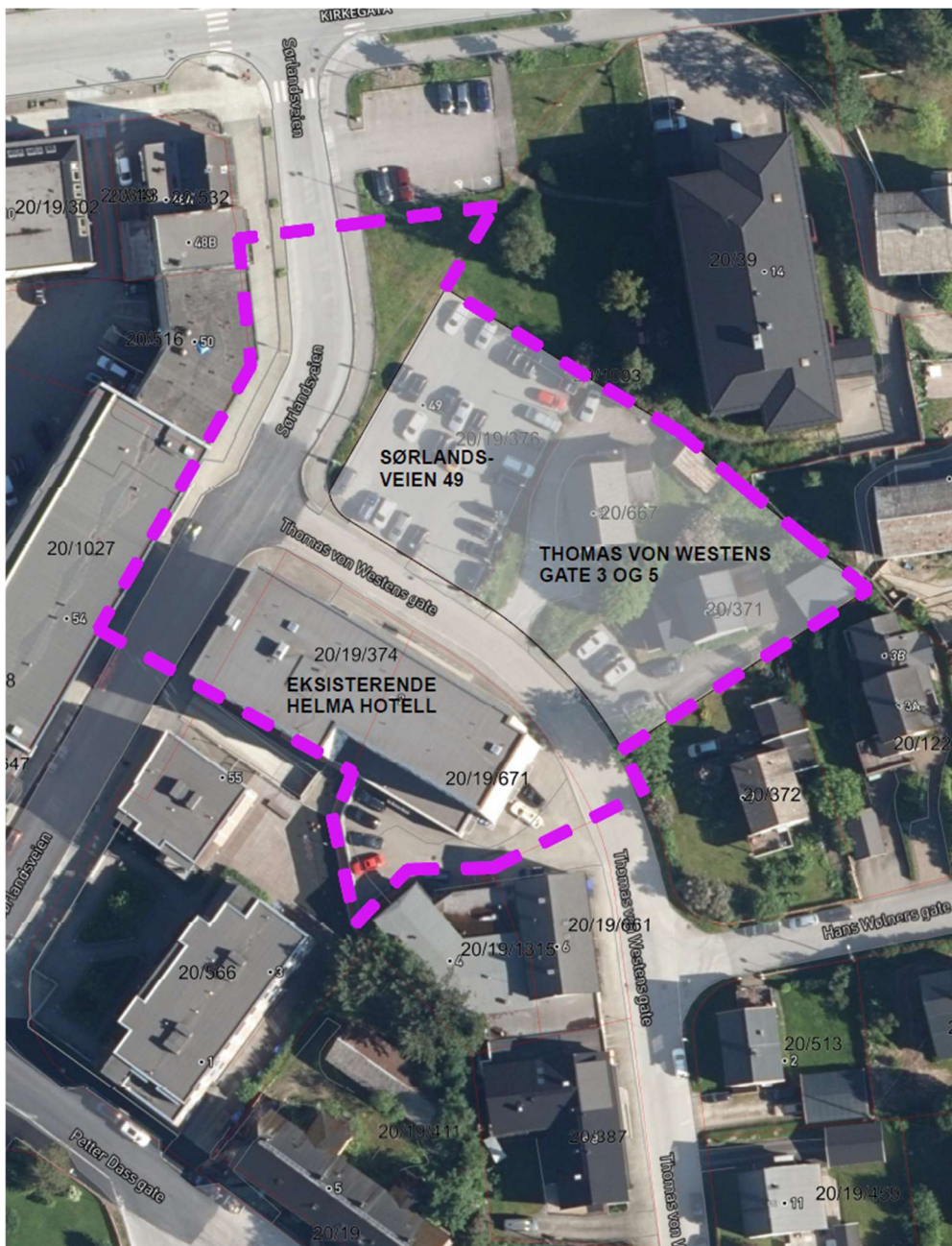
1	Innledning	6
1.1	Bakgrunn og formål med planarbeidet	6
1.2	Vurdering av utredningsplikt	8
1.3	Hensikt med planprogrammet	9
1.4	Planavgrensning	10
1.5	Tidligere planarbeid	11
1.6	Referat fra oppstartsmøte	14
1.7	Innspill fra planmyndigheten	15
2	Premisser for planarbeidet	17
2.1	Premisser for planarbeidet	17
3	Beskrivelse av planområdet	18
3.1	Stedets karakter, struktur og estetikk	18
3.2	Topografi og landskap	21
3.3	Grunnforhold	23
3.4	Trafikk	23
3.5	Kulturminner og kulturmiljø	23
3.6	Naturverdier	25
3.7	Barn og unges oppvekstvilkår	25
3.8	Teknisk infrastruktur	25
3.9	Støyforhold og luftforurensning	25
4	Alternativer	27
4.1	Alternativ 0 - dagens situasjon	27
4.2	Alternativ 1 - forslagsstillers planforslag	27
5	Utredningstema	32
5.1	Metode	33
5.2	Trafikk	34
5.3	Vind	35
5.4	Støy	35
5.5	Landskapsvirkning (nær- og fjernvirkning)	36
5.6	Kulturmiljø	39
5.7	Bærekraft/energibruk/klimaavtrykk	39
5.8	Virkninger for nabolaget	40
5.9	Barn og unges oppvekstvilkår	42
5.10	Grunnforhold, flom og skred	42
5.11	Vann, avløp og overvann	42

6	Tema som skal vurderes i planbeskrivelsen	44
6.1	Viktige tema	44
7	Samfunnssikkerhet/Risiko og sårbarhet	45
8	Medvirkning og framdrift	46
8.1	Informasjon og medvirkningsplan	46
8.2	Høring av planprogram og oppstartsvarsling av planarbeid	46
8.3	Foreløpig fremdriftsplan	46
9	Figuroversikt	48
10	Vedlegg	49

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Nye Helma AS har startet arbeid for å etablere en ny hotellbygning i tilknytning til eksisterende Helma hotell i Thomas von Westens gate 2. Området for nytt hotellanlegg består av 3 tomter, Sørlandsveien 49 og Thomas von Westens gate 3 og 5. Deler av Thomas von Westens gate og Sørlandsveien vil inngå i et nytt byrom som skal utformes mellom bygningene.



Figur 1 Planområdet stiplest på ortofoto

Forslagsstiller er Nye Helma AS. Norconsult AS er engasjert som fagkyndig til å utarbeide planforslag med planprogram.

Ved regulering og bygging av eksisterende Helma hotell i 2013-2015 var det en intensjon å utvide hotellet på sikt, og Thomas von Westens gate 3 ble regulert til hotellformål for en mulig utvidelse av hotellet. Denne intensjonen gjenspeiles i kommuneplanens arealdel der hele planområdet er regulert til nåværende næringsvirksomhet. For å møte økt etterspørsel etter hotell- og konferansekapasitet i Mo i Rana, ønsker forslagsstiller å utvide hotellanlegget med et nybygg i 20 etasjer. Bygningen skal inneholde hotellrom med hotellfasiliteter, konferansesenter, forretninger, parkeringskjellere, skybar, og 5 leilighetsetasjer. Eksisterende Helma hotell skal inngå i hotellanlegget.



Figur 2 Kart over Mo i Rana der planområdets beliggenhet er vist

Forventet utvikling i industri og næringsliv i Rana medfører at dagens kapasitet på hotell og konferanse i byen antas å bli for liten. Helma hotell er godt innarbeidet i markedet, og ser gode muligheter til å utvide til et hotellanlegg som møter det framtidige behovet lokalt og regionalt. Etablering av flyplass og batterifabrikk vil føre til at Mo i Rana blir destinasjon for både nasjonale og internasjonale gjester og arrangementer. Planlagt anlegg vil tilby vesentlig større kapasitet på både antall rom og tilhørende fasiliteter enn det som finnes i byen i dag.

Plasseringen av anlegget er gitt av at Helma hotell allerede eksisterer i området, og deres langsiktige plan om å utvide hotellet. Et konferansesenter utfyller det eksisterende tilbudet. Forslagsstiller ønsker i tillegg å dra nytte av bygningens høyde til å etablere boliger med spektakulær utsikt, der beboerne kan benytte seg av hotellets infrastruktur.

Det er ikke regulert for boligformål på planområdet i dag, verken i gjeldende reguleringsplan eller i overordnet plan. Planområdet ligger mellom et regulert boligområde og sentrumsområdet. I sentrumsområdet er det tillatt blandet bruk som også omfatter boliger.



Figur 3 Planområdets plassering i forhold til Havmannaksen og Kirkeaksen

1.2 Vurdering av utredningsplikt

Siden konseptet omfatter næringsbygg over 15.000 m², utløses krav til konsekvensutredning (KU), jmfør § 6 b, vedlegg 1 punkt 24 i Forskrift for konsekvensutredninger (fra 1.7.2017). Her står det spesifisert at reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak med næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m² skal konsekvensutredes.

Fordi forslagsstiller ønsker å forme bebyggelsen som et høyhus, vil virkningen av tiltaket på omgivelsene som såpass betydningsfull at konsekvensutredning er nødvendig. Et høyhus vil være visuelt synlig fra store deler av byen og påvirke by- og landskapsilhuetten.

Høyhus på tomte er ikke konsekvensutredet i overordnede planer.

1.3 Hensikt med planprogrammet

Når det er krav om at reguleringsplaner skal konsekvensutredes er det planens virkninger for miljø og samfunn som skal utredes nærmere. Planarbeidet skal da innledes med å utarbeide et planprogram. Planprogrammet fastsetter hvilke utredninger som er nødvendige for å vurdere planens konsekvenser. Utredningene skal både kartlegge dagens situasjon og virkningen av planen.

Planprogrammet legger føringer for hvordan planarbeidet skal gjennomføres og er første mulighet til å påvirke det endelige planforslaget. Etter at planprogrammet har vært ute til offentlig ettersyn, skal planprogrammet fastsettes av planmyndigheten i Rana kommune.

1.5 Tidligere planarbeid

Planinitiativ juli 2019

Forslagsstiller sendte et planinitiativ til Rana kommune i juli 2019, der det ble bedt om et oppstartsmøte med planmyndigheten i kommunen. I møte med seksjon for kart og arealplan i november 2019 ble det gitt tilbakemelding til forslagsstiller og plankonsulent om at et signalbygg ikke kan inneholde boliger, samt at plassering, antall etasjer, maks høyde og innhold av eventuelle signalbygg i Mo sentrum må planlegges ut ifra en grundig og helhetlig vurdering. Oppstartsmøtet ble ikke fullført.

Politisk prinsippsak januar 2020

Planinitiativet utløste en politisk prinsippsak om byggehøyder i Mo sentrum.

Saken ble behandlet i utvalg for miljø, plan og ressurs 30.01.2020 og i kommunestyret 11.02.2020.
Saksframleggets sammendrag:

Hensikten med saken er å belyse temaet byggehøyder i Mo i Rana sentrum og finne ut hvilken prosess vi skal ha for å utrede og avklare hvor høye bygg vi ønsker i sentrum. Skal den generelle byggehøyden økes, og i så fall i hvilke områder? Ønsker vi høyhus/signalbygg, og eventuelt hvor? Aktuelle problemstillinger og utredningstema belyses i denne saken.

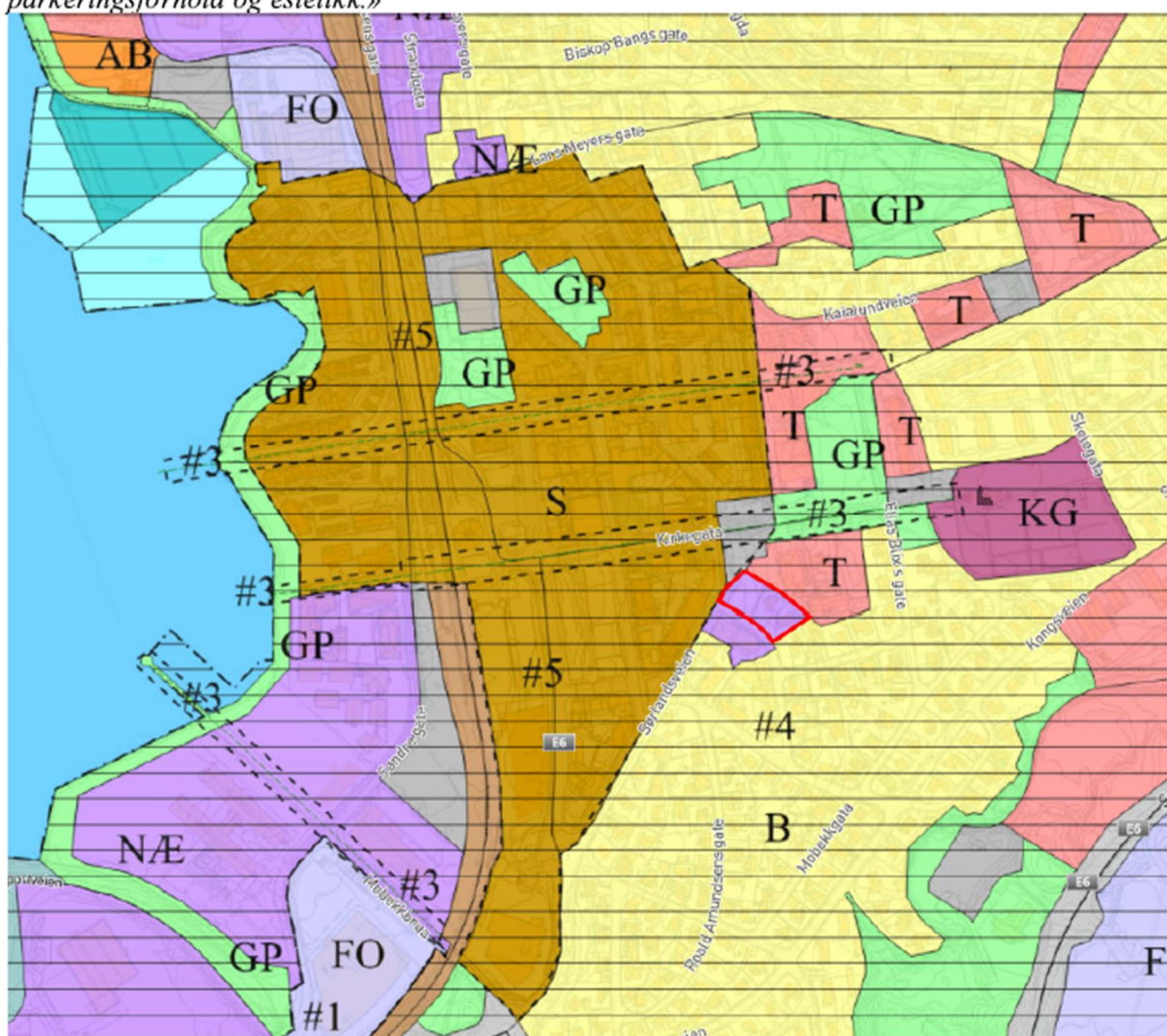
I saksframlegget gjøres det rede for hva som ligger i begrepet signalbygg:

Veilederen «Estetikk i plan- og byggesaker» utgitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet i 1997 (ligger nå hos Kommunal- og moderniseringsdepartementet), slår innledningsvis fast at: «Byggverk som er særlig viktige for fellesskapet, kan kalles signalbygg.» Dette innebærer at det er byggets innhold og funksjon som avgjør om bygget kan defineres som signalbygg. Bygget skal utformes slik at det gjennom sin arkitektoniske utforming og uttrykk signaliserer innholdet og innholdets betydning for fellesskapet og for byen.

Saksframlegget grunngir videre hvorfor seksjon for kart og arealplan tolker veilederen slik at boliger ikke er forenlig med hva et signalbygg kan inneholde. Det redegjøres for gjeldende plangrunnlag for Mo sentrum, detaljreguleringsplaner i sentrum som åpner for signalbygg og hvilke tema som må utredes i forbindelse med en helhetlig vurdering av økte byggehøyder/signalbygg i sentrum.

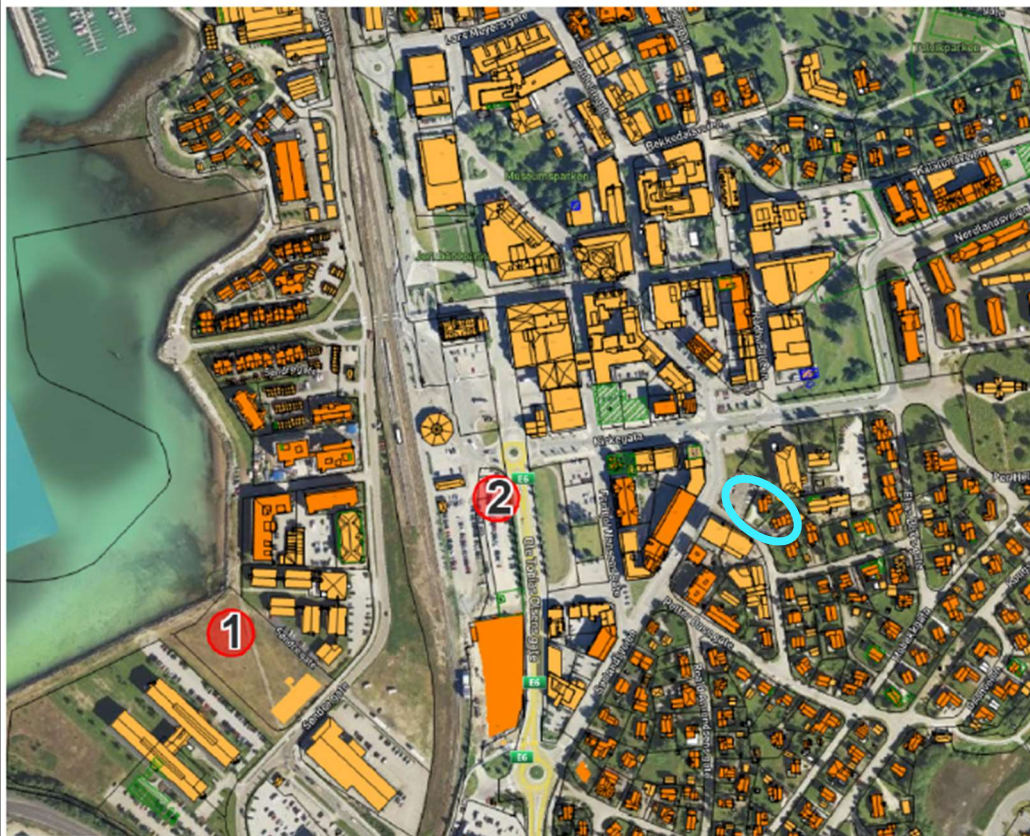
Gjeldende kommunedelplan for Mo og omegn

Gjeldende kommunedelplan for Mo og omegn ble vedtatt 16.6.14. Guloransje farge (S) betyr areal avsatt til sentrumsformål, se figur 1 under. Vedrørende byggehøyder innenfor sentrumsformålet angir kommuneplanbestemmelsene følgende: «byggehøyde innen området avsatt til sentrumsformål må vurderes gjennom hver enkelt reguleringsplan, men bør helst ikke reguleres kvartalsvis (gjelder ikke havmannaksen og kirkeaksen som beholder dagens bestemmelser om tre etasjer, med eventuelt én fjerde, tilbaketrasket etasje). Ved regulering av økt byggehøyde blir det svært viktig å ivareta det offentlige byrom gjennom å vurdere for eksempel følgende forhold: sol/ skyggevirkning, virkninger for naboskap, lokalklima, parkeringsforhold og estetikk.»



Figur 5 Utsnitt fra saksframlegg om høyhus i sentrum. Byggeområde for nytt hotell er markert med rød strek

Reguleringsplaner som inneholder signalbygg



Figur 2 Røde prikker = to stk. "signalbygg" som er tillatt gjennom gjeldende reguleringsplaner

- 1** Plan 2176 K2 Mobekkleira, vedtatt 17.10.2017 (revisjon av opprinnelig plan 2128 som ble vedtatt 12.11.2013, også da var hotellbygg på inntil 14 etg. med i planen, i tillegg til boliger og kontorbygg)

Planen åpner for et hotellbygg i ca. 14 etasjer lengst ut mot sjøfronten. Dersom bygget skal inneholde noe annet enn et ren hotellvirksomhet, kan det bygges maks fem etasjer her.

- 2** Plan 2117 Sentrum sørvest, Mobekken- Havmannaksen, vedtatt 21.6.2011, åpner for et hotellbygg på 15-16 etasjer. Argumentene for et høyhus/signalbygg akkurat her (ved politisk behandling av saken) var at en slik «spiker» vil være et blikkfang som er synlig på lang avstand og vil bidra til å markere sentrum av Mo. Bygget vil kunne være et identitetsskapende element for byen, noe byen vil bli kjent for langt utenfor kommunens grenser. Da er det spesielt viktig at høyhuset blir oppfattet som et positivt landemerke med et offentlig og utadrettet preg. Det er derfor en bestemmelse som følger; *«høyhusets utforming skal utføres i høg arkitektonisk kvalitet og tilføre byen en positiv, tiltrekkende og iøynefallende karakter».*

Høyhuset er bevisst plassert nær opptil kirkeaksen for å markere denne som en viktig akse i byen. Det er samtidig trukket litt bort fra byggegrensen mot aksene, noe som ble ansett som viktig i planprosessen. Dette for at høyhuset ikke skal ta luven av kirka som er fondmotivet i kirkeaksen. Det er viktig at et signalbygg i dette området utformes og plasseres slik at det spiller sammen med det historiske signalbygget som kirka er, i stedet for å utkonkurrere denne.

Figur 6 Utsnitt fra saksframlegg om høyhus. Byggeområde for nytt hotell er vist med turkis markering.

Rådmannens innstilling til vedtak i politisk behandling av saken var at kommunen skulle sette i gang en utredning om bebyggelsesstruktur og generelle byggehøyder i Mo sentrum, samt en utredning med tanke på høyhus/signalbygg der hele sentrum vurderes under ett.

Rådmannens innstilling ble ikke fulgt, og i kommunestyremøte ble følgende vedtatt:

1. *En ny utredning for Mo sentrum med tanke på høyhus/signalbygg, der hele sentrum vurderes under ett, hvor man blant annet angir maks antall høyhus/signalbygg man kan ha i sentrum, plassering, maks høyde og hva byggene skal inneholde, utarbeides ikke.*
2. *Rana kommune ønsker en fortetning og forhøyning i sentrumsområdet.*
3. *Eventuelle framtidige føringer rundt dette temaet innarbeides i planprogrammet ved neste rullering av kommunedelplan for Mo og omegn.*
4. *Rådmannen bes gjenoppta saksbehandling/dialog med utbyggere og tiltakshavere som ønsker høyhus/signalbygg med sikte på å få eventuelle søknader til politisk behandling.*

Politikerne vedtok å ikke gjennomføre en utredning av høyhus i sentrum. I påvente av en utredning ønsker de heller å ta stilling til dette i hvert enkelt tilfelle.

1.6 Referat fra oppstartsmøte

Forslagsstiller sendte planinitiativet for reguleringsplan på nytt i mars 2020.

I henhold til gjeldende Corona-rutine ble det ikke avholdt et fysisk oppstartsmøte, men forslagsstiller mottok referat fra oppstartsmøte i april 2020. Oppsummert som følger:

- Vi mangler en helhetlig vurdering av byggehøydene i sentrum, hvor mange høyhus det bør være, og hvor det vil være riktig og ønskelig å lokalisere disse. Vi er derfor usikre på om denne tomte like utenfor det definerte sentrumsområdet og såpass nært Mo kirke og kirkeaksen er rett sted. Dette må utredes nærmere som en del av planarbeidet, og det må begrunnes hvorfor dette er rett plassering av et høyhus
- Vi anser ikke at begrepet «signalbygg» er forenlig med boliger. Veilederen «Estetikk i plan- og byggesaker» utgitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet i 1997 (ligger nå hos Kommunal- og moderniseringsdepartementet), slår innledningsvis fast at: «Byggverk som er særlig viktige for fellesskapet, kan kalles signalbygg.» Dette innebærer at det er byggets innhold og funksjon som avgjør om bygget kan defineres som signalbygg. Bygget skal utformes slik at det gjennom sin arkitektoniske utforming og uttrykk signaliserer innholdet og innholdets betydning for fellesskapet og for byen.
- Det er svært viktig at inngang/ adkomstparti til bygget blir løst på en slik måte at det ikke påvirker trafikken i Sørlandsveien på en negativ måte. Fortauet på østsiden av Sørlandsveien må også legges i en hensiktsmessig og trafiksikker linje, slik at det blir lett og logisk for de som går og sykler langs dette fortauet. Foreslåtte løsning vist på forhåndsmøtet med en trafikkøy anses ikke som en god nok løsning.
- Planforslaget samsvarer ikke med bestemmelsene i Kommunedelplan Mo og omegn 1.4 om felles uteoppholdsareal på bakkeplan for boliger.
- Rådhusalléen har fem tinglyste parkeringsplasser innenfor planområdet. Dette må tas hensyn til i planleggingen.

Tema som må utredes i planen (listen er ikke uttømmende):

- samfunnssikkerhet (kvikkleire, overvannshåndtering, radon, slukkevann, utrykningstid og atkomst for utrykningskjøretøy, m.m.)
- vannforsyning, avløp og håndtering av overvann (VAO-plan)

- lokalklima (vindhastighet, kastevinder m.m.)
- bærekraft/energibruk/klimaavtrykk
- landskapsvirkning, nærvirkning/fjernvirkning, forholdet til Mo Kirke som historisk signalbygg og fondmotiv i kirkeaksen, i forhold til kirkeaksen i seg selv, 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 inkludert Nordland teater, Mo bo og servicesenter og tilgrensende boligbebyggelse,
- trafikk og trafikksikkerhet, fremkommelighet for alle trafikantgrupper
- virkninger for naboskapet, solstudier, utsikt
- estetikk og arkitektonisk kvalitet
- barn og unges oppvekstvilkår
- støy

Før varsel om oppstart skal forslagsstiller innhente skriftlig erklæring fra kommunens driftsavdeling om tilstrekkelig kapasitet på vei og VA.

1.7 Innspill fra planmyndigheten

I juni 2020 mottok plankonsulent ytterligere innspill fra planmyndigheten i kommunen, både til presentert konsept og mulighet for omlegging av Thomas von Westens gate:

- *Massivtre: både Fylkesmannen i Nordland og Rana kommune er veldig positive til en økt bruk av tre, og vi er av den mening at dette kan være et egnet prosjekt for bruk av massivtre. Det er en økt tendens i tiden, på nasjonalt og regionalt nivå, å benytte massivtre i større prosjekter som vil gi et vesentlig bedre resultat for å kunne innfri statens krav til reduksjon av CO2-avtrykket vårt. Ved bruk av synlig massivtre kan dette hotellet få en signaleffekt på nasjonalt nivå som vil tiltrekke en økende kundegruppe med store krav til miljøriktige valg.*
- *Utomhus: vi kan ikke se at kravet til et sammenhengende utomhusareal på bakkeplan for boliger på min. 200m2 er ivarettatt, eller kan ivarettas med utnyttelsen av tomten/e sånn som det er tenkt i dag. Vi anser ikke en foreslått bruk av takflaten over plan 2 som en god nok erstatning for dette behovet.*
- *Gatemiljø: det er viktig å skape et godt gatemiljø for eiendommen selv, men ikke minst for befolkningen som passerer og som bruker dette området i det daglige. 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.*
- *Endring av gateløp: vi anser den trafikale løsningen i den foreslåtte planen som utfordrende, da det oppstår en kompleks situasjon i krysset Sørlandsveien-Thomas von Westens gate (TVW). Her ber vi dere vurdere å se på en løsning hvor TVW legges om til å følge tomtegrensene mot nord. Dette vil kunne bidra til samle bygningskroppen for de nederste etasjene med Gamle Helma Hotell, det vil gi en bedre, sammenhengende løsning for fortauet langs med Sørlandsveien, og potensielt en ny og romsligere adkomst/ drop-off for hotellets gjester.*
- *Konsekvensutredning: vi ønsker å se sol- og skyggediagram, samt terrengsnitt, av volumet med omgivende bebyggelse, både med og uten de øverste etasjene som inkluderer boliger.*

I juli 2020 mottok plankonsulentent tilbakemelding på utkast til planprogram, og det er senere diskutert hvordan medvirkning i planarbeidet skal ivarettas. Planmyndigheten har innspill til tema som må tas i betraktning når planens virkning på nabolaget skal vurderes:

Medvirkning er enkeltpersoners og gruppers rett til å kunne delta i og påvirke offentlige utrednings- og beslutningsprosesser. Medvirkning betyr at de som berøres eller har interesser i et planarbeid, får delta og blir involvert i løpet av planprosessen. Medvirkning innebærer at de som medvirker får anledning til å formidle sin kunnskap og sine synspunkter, og at disse blir vurdert av de som gjennomfører planprosessen.

Medvirkning innebærer ikke nødvendigvis at de som deltar får gjennomslag for sine synspunkter, men deres innspill skal vurderes på en seriøs måte. Dersom innspill ikke kan tas hensyn til, bør dette begrunnes (ref. Folkestråkkveilederen, DogA).

For å ivareta mennesker i alle livsfaser, er det å skape gode nærmiljø og naboskap like viktig som planløsning og utsikt. Ulike innfallsvinkler vil bidra til det å skape gode byrom og godt bomiljø i tette byer.

Det er en kompleks oppgave å prosjektere gode byrom i en by som allerede er tett bebygget. Nye prosjekter vil kanskje oppta arealer som tidligere var disponible for aktiviteter i nabolaget- og på bekostning av dagslys, grønne og åpne arealer.

Da er det ekstra viktig at man kompenserer ved å skape gode og varige arkitektoniske løsninger og romlige kvaliteter. Det gjelder både i utformingen av prosjektene og i planlegging og oppbygging av uterommene. Jo tettere man bygger desto viktigere er det å skape en god balanse mellom private, halvprivate og offentlige soner innenfor et prosjekt.

Forståelse for sosiale behov og utfordringer er nødvendig for å ivareta mangfoldet i den befolkningsmassen vi kan forvente vil bebo et nabolag; barn og unge, eldre og funksjonshemmede, alle skal inkluderes. Det betyr at de må ha mulighet for rekreasjon i gode utearealer, følelse av trygghet, mulighet for felleskap, variasjon i aktivitetsmuligheter og fleksible løsninger.

Møter man disse utfordringene med gode svar, kan det ha stor effekt på- og fremme trivsel og god folkehelse.

2 Premisser for planarbeidet

2.1 Premisser for planarbeidet

Overordnede planer og styringsdokumenter lokalt, regionalt og nasjonalt bygger alle oppunder og gir utdypende føringer for bærekraftig og klimavennlig byutvikling. Planforslaget skal bygge opp under målene gitt i statlige planretningslinjer, regionale planer, kommuneplanens samfunnsdel, kommunens temaplaner og overordnede arealplaner. Noen viktige hovedføringer oppgis nedenfor. I konsekvensutredningene vil det gå fram hvilket lovverk som ligger til grunn for utredningene i de enkelte fagområdene, eksempelvis retningslinjer for behandling av henholdsvis støy og luftkvalitet. Det kommende planforslaget vil ha en helhetlig gjennomgang av overordnede planer- og føringer.

Regionale og lokale planer gir rammer og utpeker tiltak for den samfunnsutviklingen som er vedtatt politisk. På alle nivå er **FNs bærekraftsmål** tatt med som et premiss for planer og strategier, mens regionalt og lokalt er **tilrettelegging for vekst, attraktivitet og byutvikling** viktige tema i de ulike planene. Lokale og regionale planer sier at det skal **fortettes i allerede utbygde områder**, og det skal utvikles **kompakte byer**. Lokalt er det åpnet for høye bygg i sentrumsområdet etter særskilte vurderinger. Det er et politisk vedtak fra 30.01.2020 som sier at **Rana kommune ønsker en fortetting og forhøyning i sentrumsområdet**.

Planområdet ligger utenfor det definerte sentrumsområdet, der kommunedelplanen åpner for å vurdere byggehøyde i hver enkelt reguleringsplan. Den bebyggelse som forslagsstiller ønsker samsvarer ikke med høydebestemmelsene i kommunedelplan Mo og omegn ettersom planområdet ligger i et område der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Boligformål er i strid med formålet i kommunedelplanen.

Et stort hotell- og konferanseanlegg i sentrum av Mo i Rana vil kunne bidra til å styrke stedets attraktivitet for etablering og utvikling av næringsvirksomhet og industri. Denne type tilbud vil dekke et behov som oppstår når byen og regionen utvikles slik regionale og lokale planer legger opp til. Anlegget vil også inngå i reiselivsutviklingen i regionen, i tråd med fylkeskommunal strategi for reiselivs- og opplevelsesnæringa.

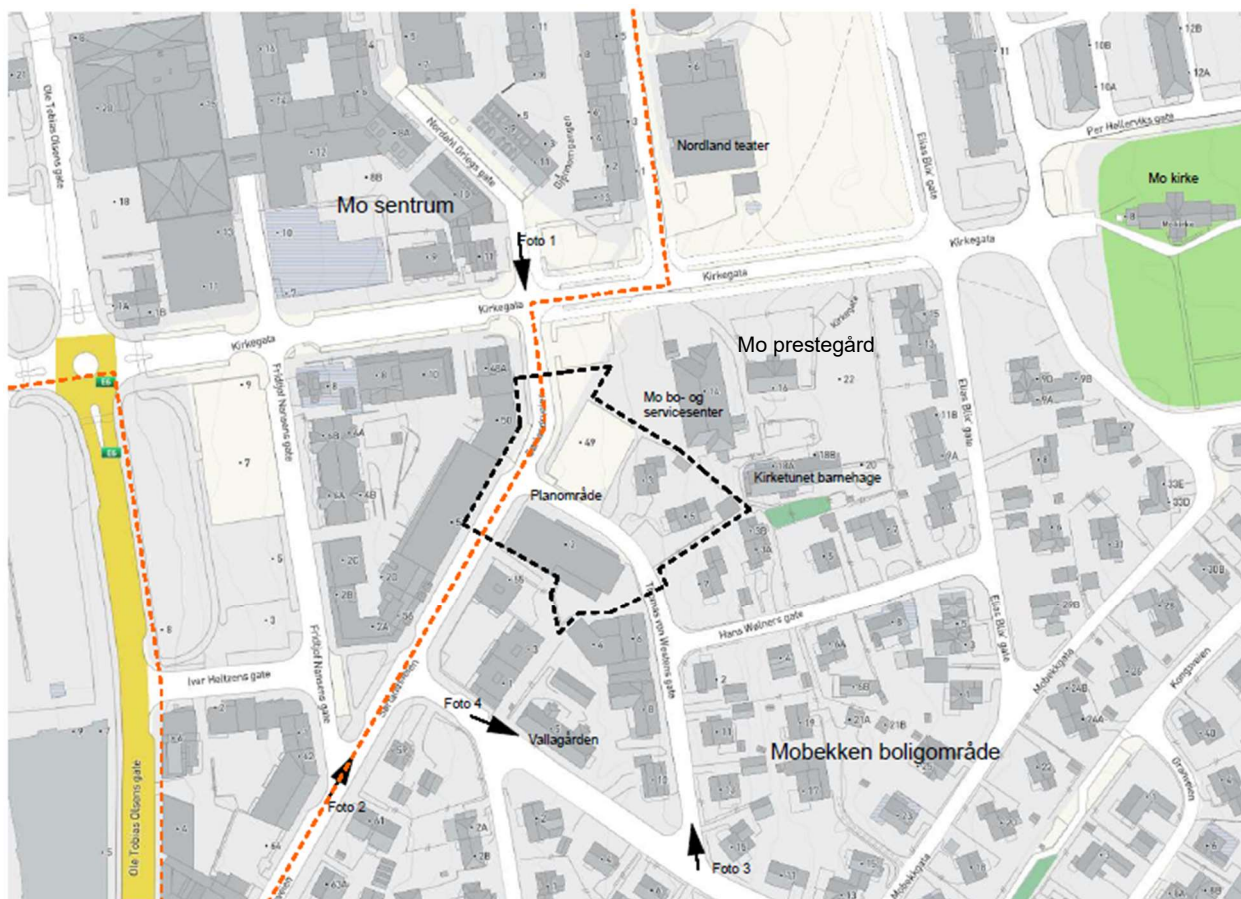
Lokale føringer for utforming og plassering av bebyggelse må hensyntas når prosjektet utvikles. Prosjektet skal ivareta kommunens føringer om **fortetting med kvalitet på uterom og god bokvalitet for både nye og eksisterende boligområder**, og nasjonale forventninger om **sosial bærekraft og et trygt samfunn**.

Planarbeidet gjelder utviklingen av en bestemt tomt. Utredningsarbeidet i planprosessen vil bidra til å optimalisere forslag til bebyggelse og anlegg, slik at utforming og plassering best mulig ivaretar relevante krav og behov. Utredningen skal legge premisser for å redusere negative konsekvenser av planen.

Relevante retningslinjer, lover, forskrifter, regionale og lokale planer er presentert i eget vedlegg.

3 Beskrivelse av planområdet

Beskrivelsen av planområdet er basert på lett tilgjengelig informasjon og kjent kunnskap. Dagens situasjon skal dokumenteres grundigere som en del av konsekvensutredningene i de ulike temaene. På kartet er planområdet vist. Avgrensning mot regulert sentrumsområde er stiplet med oransje farge. Mo kirke, Nordland teater, Kirketunet barnehage, Mo bo- og servicesenter, Mo prestegård og Vallagården er angitt.



Figur 7 Kart som viser planområdet og de nærmeste omgivelsene, med standpunkt for foto

3.1 Stedets karakter, struktur og estetikk

Planområdet ligger i Mo i Rana sentrum i krysset mellom Thomas von Westens gate og Sørlandsveien, og 50-60 m fra Kirkegata. I planområdet ligger dagens Helma hotell, to boligtomter og en parkeringsplass.



Figur 8 Foto 1 viser planområdet sett fra krysset Kirkegata/Sørlandsveien. Mo kirke skimtes til venstre i bildet. Kilde Google street view

Sørlandsveien utgjør østre avgrensning av sentrumstrekanten. Langs vestsiden av Sørlandsveien er det bykvartaler med næringsvirksomhet på gateplan og flere av bygningene har boliger i etasjene over. Bygningene er i 3-4 etasjer. Langs østsiden av Sørlandsveien er det i hovedsak boliger, mens det i Thomas von Westens gate og Petter Dass gate har vært og er noe næringsvirksomhet. Området i krysset mellom Sørlandsveien og Kirkegata er preget av parkeringsplasser, både private og offentlige.



Figur 9 Foto 2 viser Sørlandsveien med bykvartalet til venstre, boligbebyggelse og eksisterende Helma hotell til høyre. Nordland teater skimtes i enden av veien og Vallagården skimtes helt til høyre. Kilde: Google Street View.

Kvartalet som planområdet er en del av består av uensartet bebyggelse, fra Vallagården som er en trebygning fra 1939-40, kombinerte bolig- og forretningsbygninger i betong og tre fra 1950-tallet langs Thomas von Westens gate, Oasen med fasader i tegl og tre fra cirka 2000 og nye Helma hotell som ble bygd i 2015 og som erstattet tidligere Holmen hotell fra 1950-tallet.

Mellom Thomas von Westens gate og Kirkegata ligger Mo bo- og servicesenter, Kirketunet barnehage og Mo menighetshus.



Figur 10 Foto 3 viser planområdet med Thomas von Westens gate til høyre og Petter Dass gate til venstre. Kvartalets uensartede bebyggelse vises fra Oasen med teglfasade og Vallagården til venstre, kombinasjonsbygg med plateledning til høyre og Helma hotell sees i bakgrunnen.

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 2 etasjer, både eneboliger og tomannsboliger. Boligbebyggelsen i Mobekken er i hovedsak utformet med saltak og trekledning. Bebyggelsen ligger orientert langs etter kotene og følger veistrukturen.



Figur 11 Oversikt over bygningstypologi i Mo sentrum



Figur 12 Kartet viser vegetasjon og gangstier/tråkk i og nær planområdet

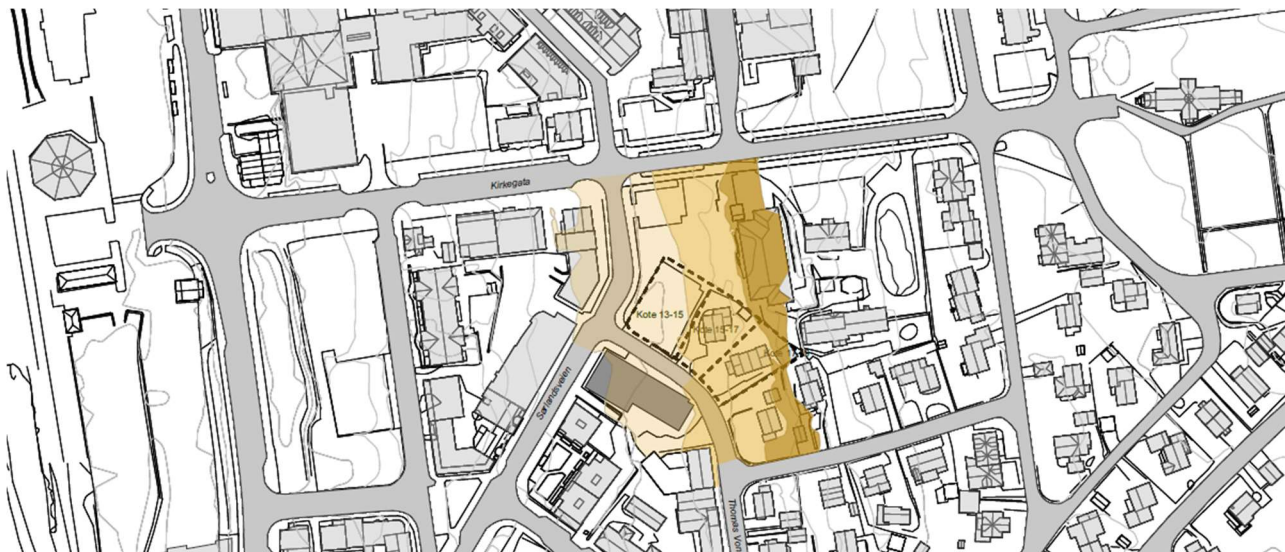
3.2 Topografi og landskap

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

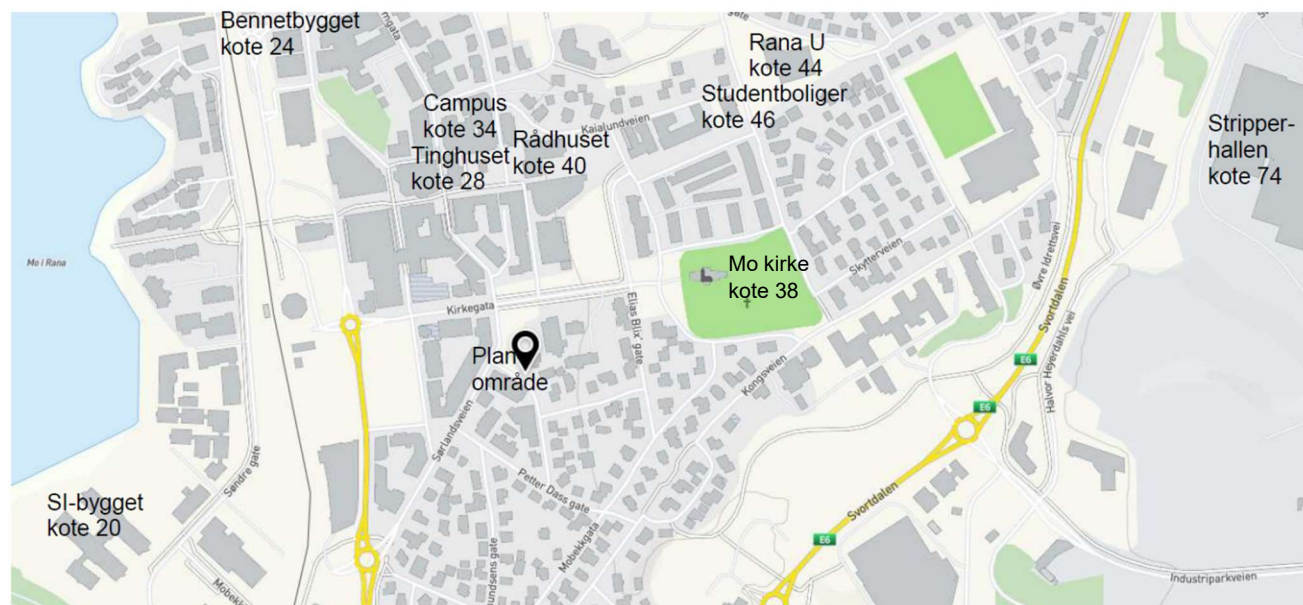
Terrenget i planområdet stiger fra cirka kote 12 ved innkjøring til parkeringskjeller i Helma hotell til kote 19 i østre hjørne av planområdet på grensa mot Mo menighetsbarnehage. Planområdet er sørvestvendt. Terrenget stiger videre østover og skrår nedover mot jernbanen i vest.



Figur 13 Kirkeaksen sett fra jernbanen. Helma hotell til høyre



Figur 14 Terrenget stiger mot øst



Figur 15 Byggehøyder i sentrum

Sentrumsbebyggelsen er i all hovedsak på 3-4 etasjer. De høyeste bygningene i sentrum er i 7 etasjer, og noen nye boligbygninger er i 6 etasjer. Ifølge saksframlegget for prinsippssaken om høyhus i sentrum er eksisterende Helma hotell en av et knippe bygninger som beskrives som «markører» i bylandskapet.

Eksisterende Helma hotell har byggehøyde til 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 kote74.

3.3 Grunnforhold

Kvartærgeologisk kart over området viser at løsmassene i overflaten består av elve- og bekkeavsetning. Utførte grunnundersøkelser ved dagens hotell viser at løsmassene består av grove fyllmasser ned til 1 m under terreng over lagdelte masser av leire og silt ned til mellom 6 og 9 m under terreng over lagdelte masser av leire og silt.

Tilstøtende grunnundersøkelser viser at løsmassene også består av masser med sprøbruddsegenskaper (kvikkleire). I NVE Atlas ligger tiltaksområdet innenfor kvikkleiresone 2087 «Mo» som er registrert i risikoklasse 3 med «lav» faregrad.

3.4 Trafikk

Sørlandsveien er en hovedgate for biltrafikk mellom sentrum øst og E6 sør for sentrum. Thomas von Westens gate og Petter Dass gate har noe trafikk til hotell og næringsvirksomhet, men er i hovedsak adkomstveier til bolig gatene. I Sørlandsveien og forbi Helma hotell i Thomas von Westens gate er det etablert fortau. I sentrum er det fartsgrense på 30 km/t.

Det er lite gjennomgangstrafikk i bolig gatene i Mobekken. Det er ingen kjøreforbindelse mellom bolig gatene i Mobekken og E6, men gangveier leder fra Mobekken til arealene på østsiden av E6.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

I planområdet er det ingen kjente kulturminner.

Mo kirke, oppført i 1724, er listeført. Dette innebærer at den er definert som verneverdig og har nasjonal verdi og skal behandles som om de er fredet. Mo kirke, prestegården og Vallagården er alle inkludert i Verneplan for Rana. Både prestegården og Vallagården er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplaner for disse områdene. Vallagården i Petter Dass gate 5 er vernet i reguleringsplan 2179. Denne eiendommen grenser ikke til planområdet, men ligger i samme kvartal som eksisterende Helma hotell.

I planbeskrivelsen for Vallagården er anlegget beskrevet slik:

Sentralt til i Mo i Rana, kun få minutters gange sørover fra bykjernen finner du ett av byens mest karakteristisk bygårder. Bygget i 1939-40 er Vallagården et av Ranas få gjenværende førkrigsbygg som fortsatt står intakt -med bakgård. Bygningene på eiendommen er med i Verneplan for Rana, og i henhold til Verneplanen skal objekter som planen omfatter bevares for ettertiden for å synliggjøre Ranas historie og utvikling.

Vallagården er en spesiell bygning i Rana, en staslig by/leiegård som stod ferdig i desember 1940 og som senere ble en viktig del av Ranas krigshistorie. Etter krigen ble den tatt i bruk til det formål den var bygget for; kombinert forretning- og bolig (per i dag registrert med 6 boenheter) og har vært brukt som dette frem til de senere år (ikke i bruk siden 2012). Bygården er et av svært få førkrigs bygg i Rana og er så vidt vi kjenner til den eneste leiegården i tre som fortsatt står intakt, her også med komplett med bakgård.

Det totale kulturmiljøet som bygården representerer, gir Vallagården den høye kulturhistoriske verdien.



Figur 16 Vallagården

Vallagården er i dag under renovering med formål å etablere boliger med dagens standard i bygningen.



Figur 17 Mo kirke



Figur 18 Mo prestegård. Kirketunet barnehage bak til venstre og Mo bo- og omsorgssenter til høyre. Kilde Google street view.

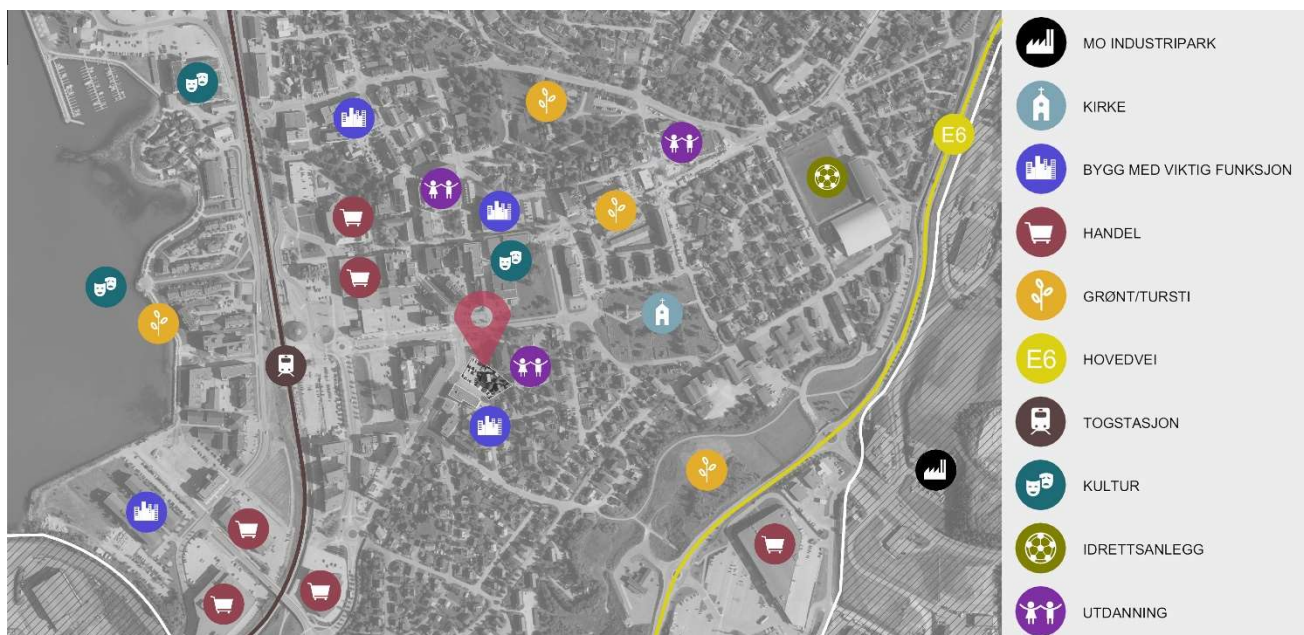
Moholmens verneverdige trehusbebyggelse karakteriseres som en nasjonal interesse i by.

3.6 Naturverdier

Naturbasekartet viser ingen spesielle naturverdier i planområdet.

3.7 Barn og unges oppvekstvilkår

Planområdet består av en parkeringsplass og to bolighus, i tillegg til eksisterende Helma hotell. Det er ikke et mye brukt oppholdsareal for barn og unge, men det er sannsynlig at området brukes til ferdsel mellom boligområdet i Mobekken og sentrum.



Figur 19 Oversikt over aktører i gangavstand til planområdet

I omgivelsene til planområdet er det spesielt Kirketunet barnehage som er aktivt i bruk av barn. Kirketunet barnehage bruker også nærområdet, og går fra barnehagen til ulike målpunkt.

Den tryggeste skoleveien for barn og unge som bor i Mobekken går gjennom bolig gatene og opp Kongsvegen forbi Moheia idrettsanlegg mot Lyngheim og Rana ungdomsskole, men veien gjennom sentrum benyttes sannsynligvis også som skolevei.

I kapittel 5 er det redegjort for hvordan det skal innhentes informasjon om hvordan barn og unge bruker planområdet og omgivelsene i dag.

3.8 Teknisk infrastruktur

Helgeland Kraft har en nettstasjon på område regulert for energianlegg innenfor planområdet. Bebyggelsen i området er knyttet til offentlig vann- og avløpsnett. Det går vannledning i Sørlandsveien og tvers over planområdet mot Thomas von Westens gate. Avløpsledning går i Sørlandsveien og i Thomas von Westens gate.

3.9 Støyforhold og luftforurensning

Planområdet ligger i Mo i Rana sentrum der luftkvaliteten er påvirket av utslipp fra vedfyring i boliger, trafikk og fra industri. Svevestøv er et problem vinterstid.

Planområdet er ikke berørt av støy fra E6 eller Ole Tobias Olsens gate. Sørlandsveien er innfartsvei til sentrum øst fra E6, med noe varetransport.



Figur 20 Markering av gater med sentrumstrafikk og trafikkstøy basert på observasjon

4 Alternativer

Planforslaget gjelder en utbygging på ett bestemt planområde som utbygger ønsker å utvikle. Konsekvensutredningen skal utrede konsekvenser av planforslaget sammenliknet med 0-alternativet.

Følgende alternativer skal utredes:

- Null-alternativet: Referansealternativet – dagens situasjon
- Alternativ 1: Forslagsstillers planforslag – ny bebyggelse

4.1 Alternativ 0 - dagens situasjon

Referansealternativet (null-alternativet) og konsekvenser av referansealternativet skal beskrives som en del av konsekvensutredningen. Null-alternativet defineres, i tråd med forskriften, som et alternativ der det ikke gjennomføres en planendring. Null-alternativet skal altså redegjøre for hva som sannsynligvis vil være videre utvikling dersom planen ikke gjennomføres. Området er i dag regulert til parkering og hotellformål med høyde tilsvarende 6 etasjer. Dagens bruk av området er hotell, parkering og boliger.

4.2 Alternativ 1 - forslagsstillers planforslag

Forslagsstillers planinitiativ gjelder et bærekraftig høyhus som i hovedsak skal benyttes til hotell og konferanse. Det er planlagt å ha boliger i de øverste etasjene, og publikumsrettet virksomhet på gateplan og i toppetasjen. Bygningen skal knytte seg på eksisterende Helma hotell. Nytt arealformål skal legge til rette for forretning, næring og tjenesteyting i tillegg til offentlige samferdselsareal rundt eiendommen. All parkering skal legges under bakken eller i parkeringsanlegg.

Arkitektonisk kvalitet

Forslagsstiller ønsker å oppføre en iøynefallende bygning som skiller seg positivt ut i omgivelsene og bidrar til å skape lokal identitet og et bærekraftig lokalsamfunn. På grunn av planområdets plassering og forventet høyde på bygningsmassen skal arkitektonisk kvalitet vektlegges spesielt.

En del av planarbeidet vil være å gjennomføres en arkitektonisk konseptutviklingsfase. Gjennom denne prosessen vil man gå dypere inn i hvilke visjoner og mål man har for den arkitektoniske utformingen og hvordan denne kan påvirke omgivelsene på en positiv måte.



Figur 21 Inspirasjon fra Ranas geografi og klima

Det skal jobbes fram et tydelig, steds spesifikt formspråk med klare referanser til situasjon, klima og landskap. På denne måten kan man utvikle et konsept og en arkitektur som forholder seg til stedet og regionen på en

unik måte. Eksempel på slike referanser kan for eksempel være fjell og is, eller andre aspekter som er spesielle for stedet, byen eller regionen. Stikkord kan være kultur, klima og landskap.



Figur 22 Kobling til landskap og region.

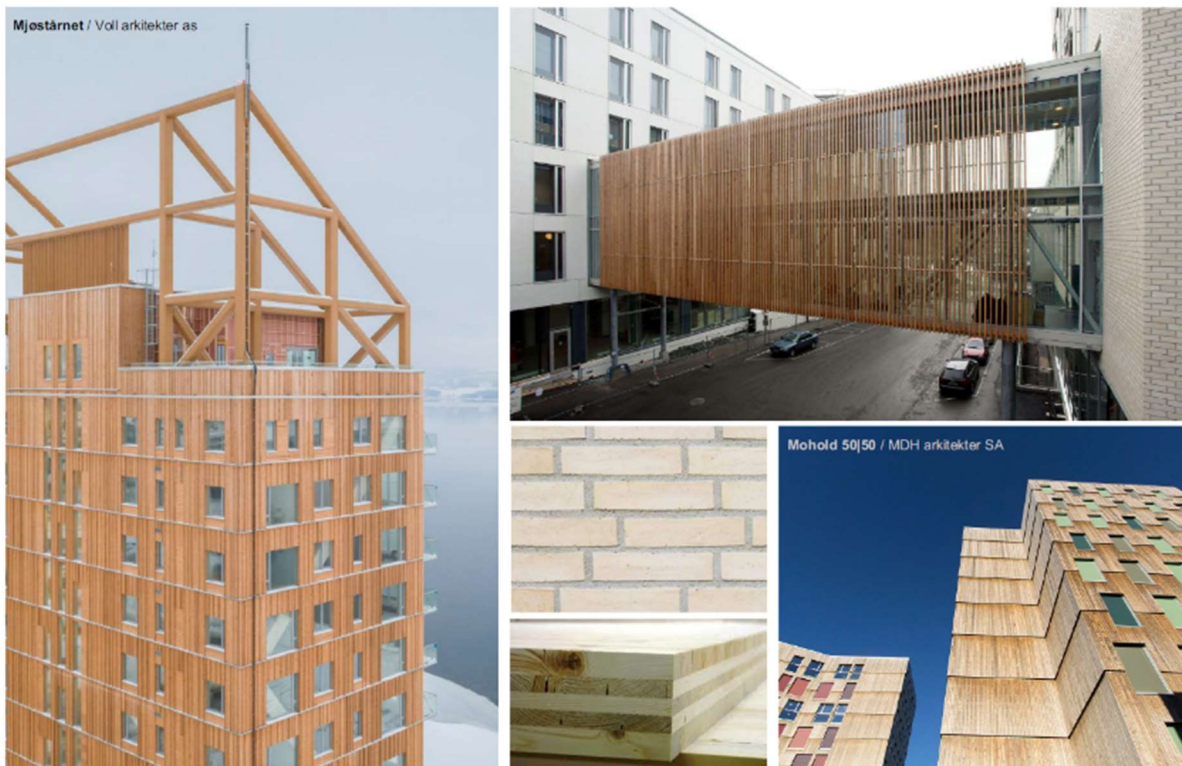
Lokaliseringen av planområdet gjør at bygningen vil markere overgangen fra småhusbebyggelsen i Mobekken til bysentrum. Samtidig vil et høyhus her bli en viktig markør for byen. Bygningen med utearealer skal tilføre omgivelsene noe nytt samtidig som de skal spille på lag med stedets eksisterende funksjoner og stedets karakter.

Det skal vurderes ulike volum, fordeling av funksjoner og måter å forme bebyggelsen på slik at gatestruktur, mellomrom og uterom tilføres gode kvaliteter.

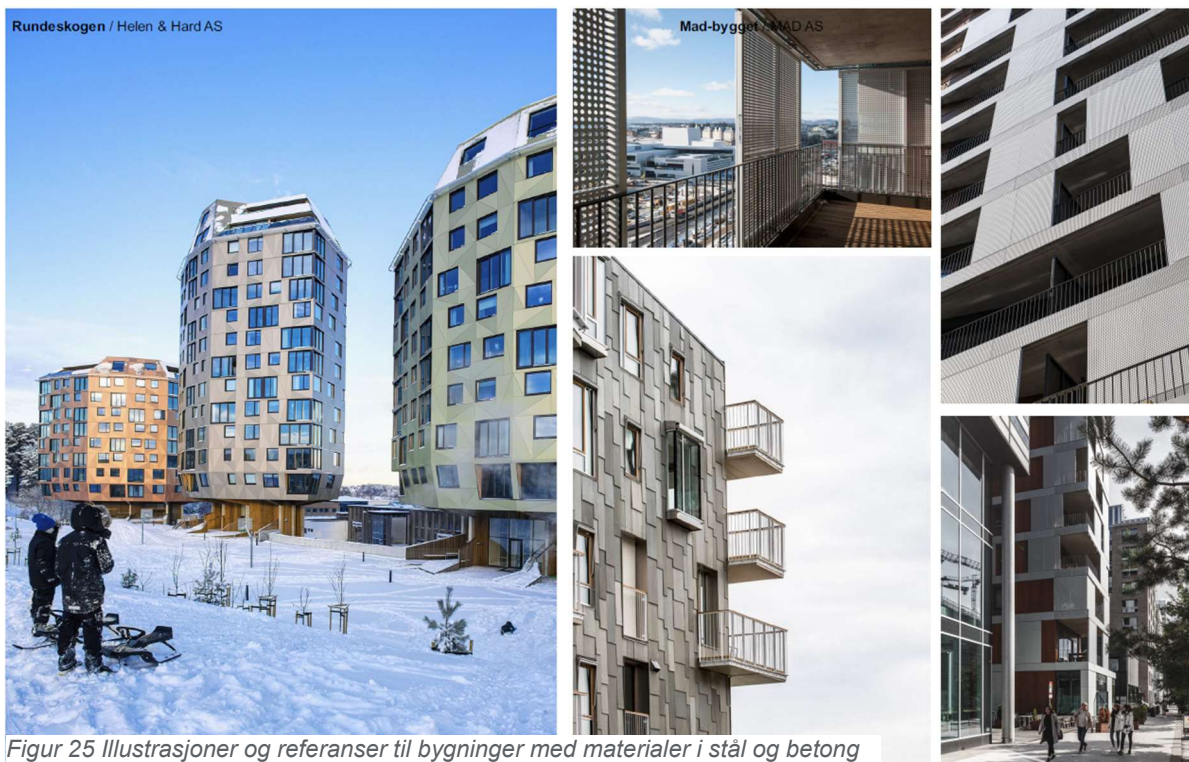


Figur 23 Illustrasjon av gaterom i tilknytning til høye bygninger, fra Barcode i Oslo til høyre

Prosjektet har en målsetning om å skape et attraktivt byrom, med bærekraftige og varige materialer.



Figur 24 Illustrasjoner og referanser til bygninger med materialer av tre og teglstein



Figur 25 Illustrasjoner og referanser til bygninger med materialer i stål og betong



Figur 26 Visualisering av høyhus med bruk av glass og stål

Sosial bærekraft

Forslagsstiller har til hensikt å skape et godt og inkluderende byrom som legger til rette for tilhørighet og trivsel. Byggets utforming, funksjon og innhold kan være med å legge til rette for sosiale møteplasser og stimulere sosial aktivitet og på denne måten være en motor for verdiskaping i urban sammenheng.

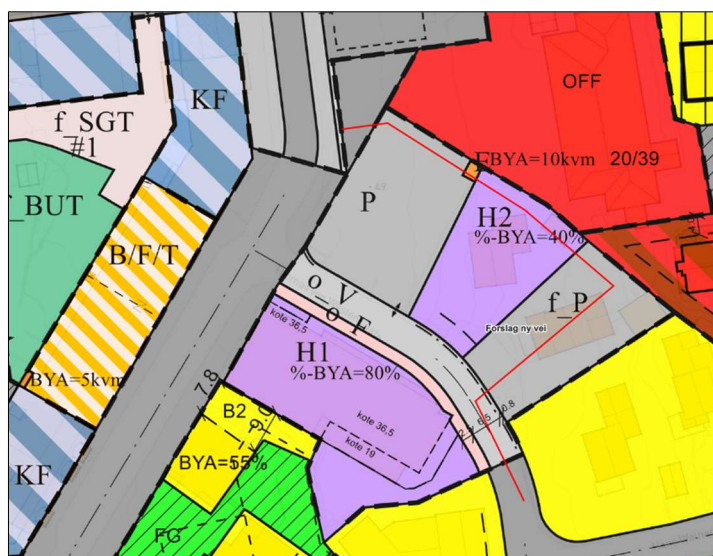
Energieffektiv bygningsmasse

I planarbeidet skal det vurderes tekniske løsninger som bidrar til en energieffektiv bygning med minst mulig klimagassutslipp både i byggefase og driftsfase. Det er ønskelig å se på løsninger for energieffektivitet, energiproduksjon og effektutjevning i tidligfase av planprosessen fordi løsningene vil sette krav til arkitektur, høyder, materialvalg og fasadeløsninger.

Trafikkmønster

Rana kommune har spilt inn at Thomas von Westens gate kan legges om, slik at bebyggelsen kan plasseres i direkte tilknytning til eksisterende Helma hotell. I konsekvensutredningene skal både eksisterende gateløp og foreslått flytting av Thomas von Westens gate vurderes. En omlegging av veikrysset kan skape muligheter for å etablere nye, attraktive og bærekraftige byrom som binder boligområdet og sentrum sammen.

Det kan være aktuelt å vurdere andre trafikkmønstre, for eksempel å stenge gjennomkjøring av biltrafikk mellom boligområdet og Sørlandsveien, dersom biltrafikk kan ivaretas gjennom øvrig gatenett.



Figur 27 Rød strek markerer innspill om omlegging av Thomas von Westens gate

Virkninger

Et stort hotell- og konferanseanlegg forventes å ha både positive og negative konsekvenser i nærmiljøet og for byen. Hotell og konferansesenteret vil få konsekvenser for aktivitet i sentrum, og kunne gi ringvirkninger for annen virksomhet og bruken av byen.

Å utnytte den ekstraordinære utsikten på toppen av et høyhus er en mye brukt strategi for å øke attraktiviteten til hotellanlegg, og i toppetasjen skal det være offentlig tilgjengelig tilbud både for hotellets gjester og byens befolkning. Publikumsrettet virksomhet i første etasje vil aktivisere byrommet på gateplan.

Dersom det skal bygges et høyhus vil sol/skyggeforhold og utsyn for naboer berøres, vindforholdene vil endres og nabolagets identitet vil påvirkes. I planprosessen må det vurderes hvordan uterom og bygningsmassen bør etableres slik at de blir minst mulig støybelastet, og slik at nabolaget skjermes mest mulig for uønsket støy.

Høye bygninger produserer kastevind ved foten av bygningen. Vindforhold må derfor utredes i plansaken, slik at bygningen kan formes for å unngå vindturbulens i nabolaget, på uterommene, i gangarealer og ved inngangssonene til bygningsmassen.

Trafikk og trafikkstøy vil endres i området og den generelle aktiviteten i dette området av sentrum vil øke. Hensyn og prioritering av ulike trafikantgrupper i tilgrensende gater kan skape målkonflikter. Det er viktig å bygge oppunder et tett og trygt gangnett i sentrum. Samtidig skal fremkommeligheten for syklende og kjørende være oversiktlig og flyte godt. Hvorvidt gatetverrsnitt og gateløp skal endres må vurderes i planarbeidet.

Vurdering av bygningsmassens fjern- og nærvirkning skal ikke utelukkende handle om antall etasjer, men om arkitektonisk form og kvalitet.

Planarbeidet skal sikre at konsekvensene av planen utredes og at planen tar hensyn til omgivelser og naboskap. Planen skal fremme en bærekraftig by- og stedsutvikling.



Figur 28 E-tower Eindhoven. Høyhus i nabolag med lavere boligbebyggelse

5 Utredningstema

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket av planinitiativet, og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Hensikten med utredningene er å få oversikt over hvilke muligheter og virkninger en utvikling i tråd med planen gir, slik at dette er kjent både under arbeidet med og når det fattes vedtak om planen. Samlede virkninger av planen eller tiltaket sett i lys av allerede gjennomførte, vedtatte eller godkjente planer eller tiltak i influensområdet, skal også vurderes.

Tabellen viser en oversikt over viktige tema i planarbeidet og stikkord for relevante undertema.

Hovedtema	Undertema/stikkord	Kapittel
KVALITET, IDENTITET, TRIVSEL, STEDSUTVIKLING	Arkitektonisk utforming og høyder	5.2, 5.3, 6.1
	Byliv, byrom og møteplasser	5.2, 5.3, 6.1
	Barn og unge	5.4
	Sosial bærekraft	5.2
	Bokvalitet, virkninger av funksjonsblandinger	5.2, 6.1
	Lokale virkninger; utsyn, sol/skygge, vind, trafikk, støy, luftforurensning	5.5, 5.6, 5.7
	Visuelle virkninger; nær og fjernvirkning	6.1
	Tilrettelegging for klimavennlig transport, gange og sykling til og fra området	5.3
BÆREKRAFT	Tilrettelegging for klimavennlig transport, gange og sykling til og fra området	5.6
	Energibruk	5.10
	Klimaregnskap	5.10
	Tekniske løsninger	5.10
	Materialbruk	5.10
TRAFIKKFLYT OG TRAFIKK- SIKKERHET	Tilrettelegging for klimavennlig transport, gange og sykling til og fra området	5.6
	Forurensning, spesielt støy og støv	5.7, 6.1
	Gang- og sykkel (inkludert skolevei)	5.6, 6.1
	Kollektivtilgjengelighet	
	Bil- og busstrafikk	
TEKNISK INFRASTRUKTUR	Parkering	
	Varelevering	
	Atkomst	
	Vann og avløp	5.9
	Flomveier og overvann	5.9, 6.1
	Renovasjon	6.1
RISIKO OG SÅRBARHET	Fjernvarme	
	Elektrisk kraftforsyning	6.1
	Grunnforhold	Kapittel 7
	Overvannshåndtering	5.8
	Trafikksikkerhet	5.9
	Brannsikkerhet	5.6
	Naturkrefter	
Forurensning i grunnen		

5.1 Metode

Utredningsområdet består av planområdet og de områder som blir påvirket av tiltaket. Det vil variere fra tema til tema hvilke områder utenfor planområdet som blir påvirket av tiltaket.

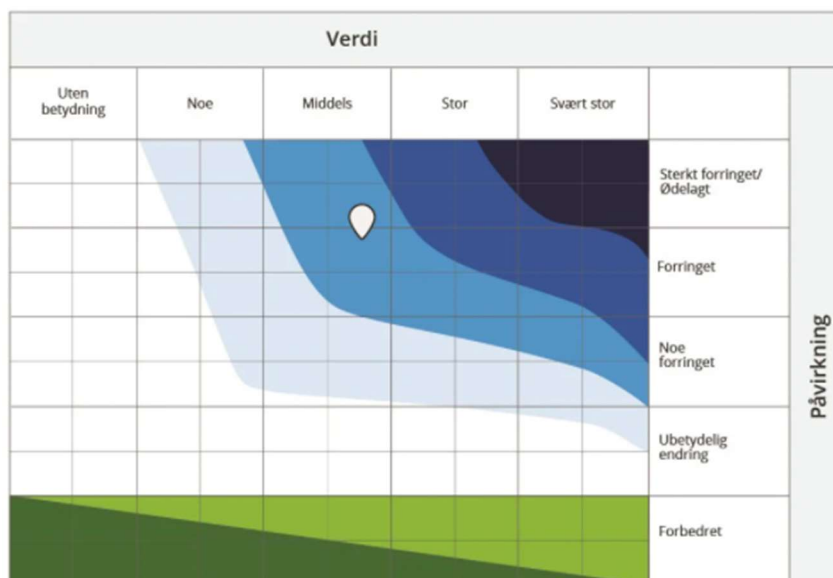
Miljødirektoratets veileder M-1941, Konsekvensutredninger for klima og miljø, angir metodikk for konsekvensutredninger av fagtemaene naturmangfold, landskap, kulturmiljø, friluftsliv, forurensning og klimagassutslipp. I denne planen skal veilederen benyttes til utredning av planens konsekvenser for landskap, kulturmiljø og støyforurensning.

Konsekvensutredning av disse temaene krever at det innhentes og analyseres informasjon om blant annet stedsbruk, trafikk/trafikkutvikling, vindpåvirkning, sol- og skyggevirking. Utforming og materialbruk på bygning og uterom vil også ha betydning for planens virkning på klima og miljø. Analysemetode for disse temaene angis under hvert tema.

Når det gjelder landskap og kulturmiljø skal det utføres en verdifastsetting og en vurdering av tiltakets påvirkning på temaet. Dagens kunnskap om hvert tema vil bli gjennomgått og brukt i utredningene. Ved behov skal det innhentes supplerende data. Resultat av verdifastsetting og påvirkning framstilles i tabeller, verdikart og diagram i henhold til miljødirektoratets veileder.

Grunnlagsanalyser og konsekvensutredninger har betydning for planens virkning på nabolaget og barn- og unges oppvekstvilkår.

Det utarbeides egne fagnotat for hvert utredningstema, og alle fagnotatene sammenfattes i egen samlerapport eller eget kapittel i planbeskrivelsen. I samlerapporten skal det gjøres en helhetlig vurdering og sammenstilling av planen og dens virkninger. Utredningene skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger.



Figur 29 Eksempel på konsekvensvifte

Tabell: Sammenstille konsekvenser for alle klima- og miljøtema

Alternativer		Nullalternativet	Et eller flere alternativer		
Vurderinger av konsekvens			Alternativ A	Alternativ B	Alternativ C
Klima- og miljøtema	Naturmangfold	0	Svært stor negativ konsekvens	Stor positiv konsekvens	
	Friluftsliv	0	Svært stor negativ konsekvens	Positiv konsekvens	
	Landskap	0	Stor negativ konsekvens	Ubetydelig konsekvens	
	Kulturmiljø	0	Middels negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens	
	Forurensning	0	Noe negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens	
	Klimagassutslipp	0			
Supplerende vurderinger	Begrunne vektlegging av temaene				
	Andre avveininger				
	Vannmiljø				
Evt Rangering	Rangering				
	Begrunnelse for rangering				

Figur 30 Eksempel på samlet vurdering av konsekvenser for klima og miljø

5.2 Trafikk

Antatte problemstillinger

Et stort hotell og konferanseanlegg vil medføre økt trafikk i området. Denne trafikken kan bestå av både personbiler, taxi, busser og drosjer. Det antas at besøkende i hovedsak er tilreisende som benytter fly, turistbuss eller tog som transportmiddel til Mo i Rana. Det er sannsynlig at flertallet av de besøkende vil ankomme hotellet med flybuss og drosje. Bruk av busser krever oppstillingsplasser, hvor kan disse plasseres? Hvordan kan det tilrettelegges for at så mange som mulig kan ferdes til fots eller på sykkel til og fra hotellet? Hvordan skal området planlegges slik at det blir trygt for alle å ferdes? Kan flytting av krysset mellom Sørlandsveien og Thomas von Westens gate gi en bedre trafikk-løsning?

Sørlandsveien vil være adkomstvei fra E6 og E12, mens fylkesveien mot kysten vil kunne nås ved å kjøre gjennom sentrum mot Vikaåsen. Får planen konsekvenser for trafikken i sentrum og på hovedveiene? Hvordan vil et økt antall turistbusser påvirke trafikkavviklingen i området?

Både beboere i nabolaget, Kirketunet barnehage og publikum i byen berøres av at trafikken økes og at trafikkmønsteret endres. Hvordan brukes området og nabolaget av barn og unge, og hvordan vil endret trafikkbilde påvirke deres oppvekstvilkår? Hvordan kan det tilrettelegges for god trafikkflyt og hvordan kan eventuelle negative virkninger reduseres?

Utredningsbehov/metode

Konsekvensutredning for trafikk består av en trafikkanalyse som omhandler trafikk, trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Det gjøres vurderinger av trafikkavvikling og kapasitetsberegninger av kryss, trafiksikkerhet, forhold for gående og syklende, og kollektivtrafikk.

Trafikkanalysen vil legge føringer for utforming av inngang/ adkomstparti slik at trafikken i Sørlandsveien ikke påvirkes på en negativ måte.

Trafikksikker utforming av fortau og ganglinjer vil ivaretas gjennom trafikkanalysen. Trafikkanalysen skal inkludere vurderinger av alternativ trase eller stenging av Thomas von Westens gate.

Konsekvensutredning for trafikk bidrar til å vurdere planens konsekvenser i nabolaget, for alle aldersgrupper.

Konsekvensutredningen vil bestå av trafikkanalyser med beregninger og beskrivelse av løsning, samt illustrasjonsplaner som viser mobilitetsmønster og plassering av funksjoner, som eksempelvis bussparkering, kjøremønster for drosjer, drop-off, bilparkering for gjester og beboere, sykkelparkering, gangadkomst. Trafikkanalysen bidrar til å vurdere planens virkning på nabolaget, og på barn og unges oppvekstvilkår.

5.3 Vind

Antatte problemstillinger

Et høyhus vil påvirke lokale vindforhold. Hvordan vil dette oppleves på uteområder og i gatene? Hvordan kan bygningen utformes slik at vindforholdene blir akseptable?

Utredningsbehov/metode

En typisk vindanalyse sammenligner dagens situasjon med situasjon med planlagt bygningsvolum. Vindanalysen er et grunnlag for å planlegge arealbruk, utforming av bygninger og anlegg, plassering av uteoppholdsareal og nødvendige avbøtende tiltak. Vindanalysen er et verktøy for å optimalisere bebyggelse og anlegg med tanke på vindforhold.

Konsekvensutredning for vind bidrar til å vurdere planens konsekvenser i nabolaget, for alle aldersgrupper.

Konsekvensutredningen skal inneholde kart som viser vindforhold og kart som viser komfortsoner i omgivelsene.

5.4 Støy

Antatte problemstillinger

Både trafikkvekst og tekniske anlegg kan medføre økt støy. Hvordan kan bebyggelsen utformes og plasseres for å redusere støyvirkning? Hvilke tiltak kan brukes for å redusere støyvirkning av økt trafikk?

Utredningsbehov/metode

Det må utføres en støyanalyse som viser planens virkning på trafikkstøynivåer i området, og støynivå for arealer med støyfølsom bruk, slik som boliger. Støyanalyser vil legge føringer for plassering av tekniske anlegg og avbøtende tiltak for å redusere støyplager fra trafikk og andre støykilder.

Det utarbeides støysonekart som viser hvordan områdene rundt blir påvirket av ulike former for støy.

Konsekvensutredning for støy bidrar til å vurdere planens konsekvenser i nabolaget, for alle aldersgrupper.

Tabell F1: Skala og veiledning for konsekvensgrad for støy

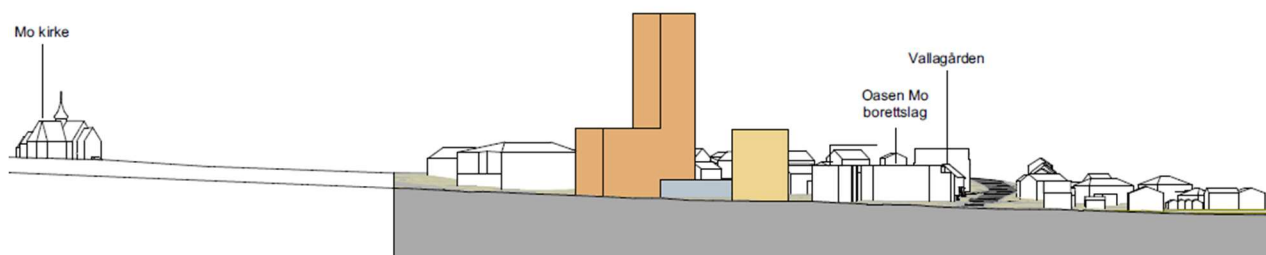
Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	Svært alvorlig miljøskade	Svært mange mennesker i rød støysone. Brukes kun unntaksvis, i tilfeller hvor rød støysone dekker store deler av et lokalsamfunn.
---	Alvorlig miljøskade	Mange mennesker i rød støysone
--	Betydelig miljøskade	Mange mennesker i gul støysone
-	Noe miljøskade	Noen mennesker i nedre del av gul støysone
0	Ubetydelig miljøskade	Ingen mennesker i støysone
+ / ++	Noe miljøforbedring. Betydelig miljøforbedring	Redusert støynivå for mennesker som i dag er utsatt for støy
+++ / ++++	Stor miljøforbedring. Svært stor miljøforbedring	Merkbart redusert støynivå for mange mennesker som i dag er utsatt for høye støynivåer

Figur 31 Miljødirektoratets skala for støykonsekvenser

5.5 Landskapsvirkning (nær- og fjernvirkning)

Antatte problemstillinger

Vil et høyhus i planområdet føre at Mo sentrum endrer karakter? Bygningen vil bli synlig fra områdene rundt, hvordan påvirker det andre viktige elementer i bybildet? Planområdet ligger nært Kirkeaksen som har Mo kirke som fondmotiv. Kirken er en historisk bygning som kan påvirkes av et høyhus i nærområdet. Andre viktige bygninger som vil påvirkes er Nordland teater, Mo bo- og servicesenter, Mo prestegård og tilgrensende boligbebyggelse. Hvordan vil et høyhus påvirke disse omgivelsene og måten vi oppfatter byen vår? Hvilke byggehøyder er akseptable?



Figur 32 Bygningsvolum på ca 61 m byggehøyde sett fra Sørlandsveien. Bebyggelsen mellom Mo prestegård og Mo kirke er foreløpig ikke inkludert i modellen. Toppkote på eksisterende Helma hotell er 35,55, og illustrert nytt bygningsvolum har toppkote på 74,2.

Hvordan forholder nytt tiltak seg til omkringliggende bebyggelsesstruktur? Hvordan kan planen sikre en varig og stimulerende arkitektur? Hvilken visuell virkning har nytt tiltak fra viktige standpunkt i byen? Hvilken visuell virkning har nytt tiltak for siktlinjer og utsikt for omkringliggende naboer?

Hvordan påvirkes byen hvis det blir høyhus på de to andre stedene i sentrum der dette er tillatt?

Utredningsbehov/metode

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

– **Bebyggelse**

Egenskaper ved bebyggelsen og bygningsmiljøene. Dette inkluderer:

- romlige og funksjonelle mønstre og strukturer,
- bygningstyper og byggeskikk/arkitektur,
- historiske epoker, og
- byggenes tilstand.

– **Kulturhistorie**

- Spor i landskapet etter tidligere tiders menneskelige virksomhet og kunnskap, historie, tro og tradisjon knyttet til landskapet.

– **Romlig-visuelle forhold**

- Det romlige og visuelle dreier seg om hvordan landskapet oppfattes som fysisk form.

Figur 33 Utdrag fra Miljødirektoratets veileder om konsekvensutredning av landskap

Avgrensningen 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 for 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 ivaretas i reguleringsplanen skal kartlegges.

Landskapsverdier skal synliggjøres i tabeller i henhold til Miljødirektoratets veileder.

Tabell: Verdisetting av landskap – Kulturhistorien i landskapet

Verdikategori	Ubetydelig verdi	Noe verdi	Middels verdi eller forvaltningsprioritet	Stor verdi eller høy forvaltningsprioritet	Svært stor verdi eller høyeste forvaltningsprioritet
Landskap preget av virksomheter eller faser med betydning for historien		<ul style="list-style-type: none"> Landskap som i noen grad viser virksomheter eller faser av kulturhistorisk betydning. 	<ul style="list-style-type: none"> Landskap som i middels stor grad viser virksomheter eller faser av kulturhistorisk betydning. 	<ul style="list-style-type: none"> Landskap som i stor grad viser virksomheter eller faser av kulturhistorisk betydning. 	<ul style="list-style-type: none"> Landskap som i svært stor grad viser virksomheter eller faser av kulturhistorisk betydning.
Landskap preget av bebyggelsesstruktur, bystruktur eller infrastruktur		<ul style="list-style-type: none"> Normalt forekommende by-, bebyggelses eller infrastruktur. 	<ul style="list-style-type: none"> Landskap som i middels stor grad er preget av særegne og intakte by-, bebyggelses eller infrastruktur. 	<ul style="list-style-type: none"> Landskap som i stor grad er preget av særegne og intakte by-, bebyggelses- eller infrastruktur. 	<ul style="list-style-type: none"> Landskap som i svært stor grad er preget av særegne og intakte by-, bebyggelses- eller infrastruktur.
Landskap med tilknytning til eller som har betydning for etniske grupper Landskap med tilknytning til sosiale grupper		<ul style="list-style-type: none"> Landskap som i noen grad har tilknytning til/har betydning for å vise ressursbruk og levevis til etniske grupper. Landskap som i noen grad har tilknytning til sosiale grupper. 	<ul style="list-style-type: none"> Landskap som i middels stor grad har tilknytning til/har betydning for å vise ressursbruk og levevis til etniske grupper. Landskap som i middels stor grad har tilknytning til sosiale grupper. 	<ul style="list-style-type: none"> Landskap som i stor grad har tilknytning til/har betydning for å vise ressursbruk og levevis til etniske grupper. Landskap som i stor grad har tilknytning til sosiale grupper. 	<ul style="list-style-type: none"> Landskap som i svært stor grad har tilknytning til/har betydning for å vise ressursbruk og levevis til etniske grupper. Landskap som i svært stor grad har tilknytning til sosiale grupper.
Landskap knyttet til historisk hendelse, tro eller tradisjon		<ul style="list-style-type: none"> Landskapet er i noen grad knyttet til historiske hendelser, tro eller tradisjon. 	<ul style="list-style-type: none"> Landskapet er i middels grad knyttet til historiske hendelser, tro eller tradisjon, lokalt viktig. 	<ul style="list-style-type: none"> Landskapet er i stor grad knyttet til historiske hendelser eller tro og tradisjon, regionalt viktig. 	<ul style="list-style-type: none"> Landskapet er i svært stor grad knyttet til historiske hendelse eller tro og tradisjon, nasjonalt viktig.

Figur 34 Eksempel på verdisetting av landskap

Det skal 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 skal inneholde sammenlignende visualiseringer av landskap og bebyggelse, vist i landskapsnitt/foto/3D-modell.

Konsekvensutredningen må dokumentere om planområdet er egnet for plassering av et høyhus. Virkningen av planlagt bygning på områdets 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. Hvor mange høyhus bør det være, og hvor det vil være riktig og ønskelig å lokalisere disse? 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 utredning av byggehøyder i sentrum generelt vil ikke inngå i konsekvensutredningen, men landskapsvirkningen kan vurderes i det tilfelle at høyhus oppføres i de to andre områdene der dette er tillatt i gjeldende reguleringsplaner.

5.6 Kulturmiljø

Antatte problemstillinger

De kulturminnene som vurderes å bli berørt av planen er Mo kirke, Mo prestegård og Vallagården. Disse inngår i Verneplan for Rana. Mo kirke er fra 1784 og har en særlig verneverdi som kulturminne.

Kulturminnene vil berøres av tiltakets høyde, utforming og materialbruk.

Fra Miljødirektoratets veileder:

Alle kulturminner er plassert i et landskap. Det samme gjelder for kulturmiljø. Kulturmiljø skiller seg fra landskap for eksempel gjennom skala. Et kulturmiljø er som regel mindre i utstrekning enn et landskap.

Det er vanlig å identifisere og avgrense kulturmiljøer innenfor planområdet og influensområdet som ledd i en konsekvensutredning. Kulturmiljøene som blir avgrensa, bør ha vesentlige kulturminneverdier som kan være sårbare for planen eller tiltaket.

Kulturminneforvaltningen i Norge er opptatt av enkeltkulturminner, men også av sammenhenger og større helheter. De fleste kulturminner er knyttet sammen med andre kulturminner og med landskapet. Ofte er kulturminnene bevisst plassert i landskapet ved bestemte ressurser som vann eller dyrkbar jord. De kan også være plassert ved viktige landskapstrekk som høyder og utsiktspunkter.

Utredningsbehov/metode

Kulturmiljø skal verdifastsettes i henhold til Miljødirektoratets veileder, og verdiene skal synliggjøres i tabell og i verdikart. I Miljødirektoratets veileder er det utfyllende beskrivelser av hvordan ulike typer kulturmiljø, kulturminner og kulturlandskap skal kartlegges, kategoriseres og verdisettes. Allerede vernede kulturminner er verdisatt i forbindelse med vernet.

Konsekvensutredningen skal utrede tiltakets påvirkning for verneverdiene. En vurdering av påvirkning skal belyse positive og negative virkninger, både direkte og indirekte. Det skal også fremgå hvor varige påvirkningene er. En god beskrivelse av skader på miljøet og av eventuelle forbedringer skal bygge opp under den påvirkningsgraden som fastsettes. Vurderingene bør være etterprøvbare, for å kunne vurdere avbøtende tiltak og eventuell overvåking av tiltaket. Konsekvensene av planen skal visualiseres i en konsekvensvifte.

Utredningen av kulturmiljø vil være av betydning for vurderingen av planens påvirkning på nabolagets identitet.

5.7 Bærekraft/energibruk/klimaavtrykk

Antatte problemstillinger

Enhver bygning har et klimafotavtrykk. Hvordan kan bygningsmasse og anlegg utvikles og utformes for å oppnå en bærekraftig og energieffektiv løsning? Teknisk forskrift stiller krav til energibruk i bygninger som må følges, men valg av utforming og materialbruk vil påvirke både klimafotavtrykk og energieffektivitet. Hvilke tekniske løsninger er mest hensiktsmessig for å oppnå en klima- og miljøvennlig bygning i drift? Hvilke materialer er mest bærekraftig gjennom hele livsløpet? Kan konstruksjonene resirkuleres? Er løsningen godt tilrettelagt for vedlikehold og fleksibilitet? Plankontoret ber om at forslagsstiller vurderer bruk av massivtre med blågrønt tak, og naturlig ventilasjon.

Utredningsbehov/metode

Det skal gjøres energiberegninger av planlagt bebyggelse for å optimalisere løsninger for materialbruk, plassering og volum. Optimaliseringen vil vise hva som kan gjøres med tanke på utforming og bygningskomponenter, samt gi føringer for tekniske installasjoner. Løsningene vil sette krav til arkitektur, høyder og fasadeløsninger. Energiberegningen vil også gi en indikasjon på hvilket energimerke bygningen kan oppnå, men dette må oppdateres med reelle data senere i prosjekteringen.

For å vurdere planens virkning på klima og bærekraft skal det gjøres klimagassberegninger og beskrive muligheter for optimalisering av klimagassutslipp for planlagt bebyggelse. Det foreløpige klimagassregnskapet for bebyggelsen sammenlignes med klimagassregnskap for samme type bygning med standard konstruksjoner og materialer, og/eller for ulike volum av bebyggelsen.

Konsekvensutredningen vil bestå av analyser og illustrasjoner i form av diagram og tabeller som viser tiltakets klima- og energikonsekvenser.

5.8 Virkninger for nabolaget

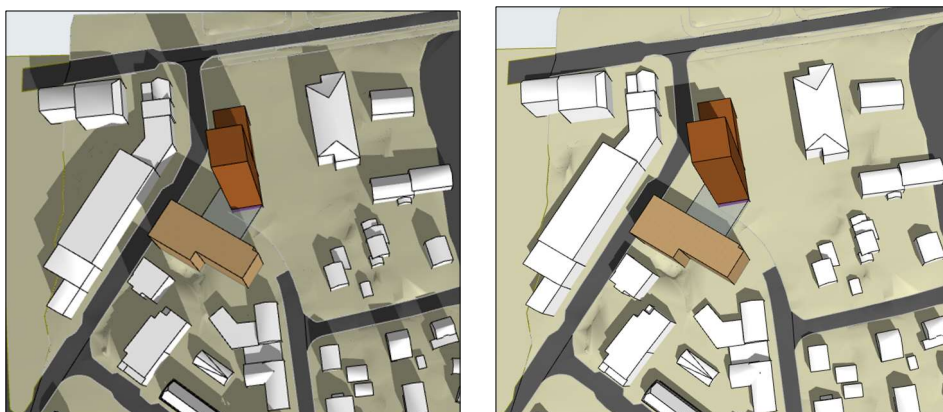
Antatte problemstillinger

Hvordan blir det å bo i nabolaget til hotellet? Hvordan vil et høyhus påvirke nabolagets utsyn, sol-, skygge- og vindforhold? Vil bruken av gatene i området endres som følge av planen? Har en omlegging av krysset mellom Thomas von Westens gate og Sørlandsveien konsekvenser for opplevelsen av området? På hvilken måte bidrar planen til utviklingen av området? Hvordan påvirkes nabolaget av arkitekturen til den nye bebyggelsen? Hvordan sikrer planen aktiv bruk, kvalitet og sammenhenger i byrommet og gatemiljøet?

Utredningsbehov/metode

Fysisk påvirkning på nabolaget

Planens konsekvenser for nabobebyggelsens sol- og skyggeforhold skal visualiseres gjennom sol- og skyggestudier for 0-alternativet og for bebyggelse som planen kan tillate. Datoer for sol- og skyggeanalysene skal være minimum 21.mars og 21.juni til ulike klokkeslett, men andre tidspunkt kan også være relevant å synliggjøre.



Figur 35 Eksempel på skyggevirksomhet for en bygning med ca 61 meters høyde, 21. mars og 12.juni kl 12



Figur 36 Eksempel på skyggevirkning for en bygning med ca 61 meters høyde, 21.mars og 21.juni kl 15

Planens konsekvenser for utsyn fra eiendommene skal visualiseres med illustrasjoner fra utvalgte standpunkter i området, i retning mot planområdet.

Visuell nær- og fjernvirkning, vindforhold, trafikk og støy utredes som egne fagtema, og dette beskrives i egne avsnitt.

Kartlegging/informasjonsinnhenting av stedsbruk og sosio-kulturelle verdier i området

Nabolagets identitet skal beskrives, og det skal vurderes hvordan et større hotell- og konferanseanlegg med sin funksjon, utforming og arkitektur vil påvirke nabolagets identitet. For å finne svar på stedsbruk og sosiokulturelle verdier må vi innhente innspill fra mennesker som bruker området. For å nå ut til flest mulige og innhente god informasjon er vårt forslag til metodikk som følger:

1. Utføre aktør- og interessentanalyse. Identifisere hvem som er interessert i, berørt av planprosessen eller resultatet av planforslaget. Kategorisere aktør- og interessentgrupper etter grad av interesse og hvordan de bør involveres. Eksempelvis vil barn være en egen kategori.
2. Definere tilnærming til de ulike gruppene. Det må skilles mellom generell informasjon om stedet og konkrete innspill til planforslaget. Ulike metoder for innhenting av informasjon kan være aktuelle, hvor følgende metoder er de mest aktuelle:
 - Befaring/dokumentasjon av stedsbruk.
 - For barn: visuelle tegninger/forklaringer i kombinasjon med dialog.
 - For unge og voksne: ISY WinMap Innbyggerdialog. Digital samhandlingsportal med spørreskjema/kommentarfelt.

Informasjonsinnhenting bør gjøres i tidligfase av planprosessen, da kunnskapen vil være underlag til videre utvikling av planforslaget. Innkommet informasjon sammenfattes i sluttrapport. Rapporten skal gi anbefalinger for videre utvikling av planforslaget, basert på innhentet kunnskap.

Senere i prosessen, når planforslaget legges ut til offentlig høring vil man kunne bruke den samme digitale samhandlingsplattformen som innspillskanal til det konkrete planforslaget. Folkemøte er også aktuelt for å sikre god medvirkning i prosessen.

5.9 Barn og unges oppvekstvilkår

Antatte problemstillinger

Hvordan vil et stort hotellanlegg påvirke barn og unges oppfatning av nærområdet? Hvilke konsekvenser får økt trafikk og eventuelt omlegging av gatekryss på barn og unges ferdsel i nærområdet og på skolevei? Hvordan påvirkes klimaforhold som sol, skygge og vind i de områder hvor barn ferdes og oppholder seg? Hvor stor virkning får planen på Kirketunet barnehage?

Utredningsbehov/metode

Barn og unge vil være spesielt ivaretatt i medvirkningsopplegget og i konsekvensutredningen av planens virkning på nabolaget. Lovverket krever at barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I de ulike fagtemaene som skal konsekvensutredes må konsekvensene for barn og unge belyses spesielt. Aktuelle utredninger som også skal ivareta barn og unges oppvekstvilkår er utredninger av nabolagets identitet, trafikk-, støy- og klimakonsekvenser. Trafikk og endret trafikkbilde er spesielt viktig å vurdere i denne plansaken.

I planarbeidet må det vurderes konsekvenser for barn og unge som kan komme til å bo i planområdet, da spesielt med tanke på områder for lek og utfoldelse utendørs. Tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset.

5.10 Grunnforhold, flom og skred

Antatte problemstillinger

Mo i Rana sentrum ligger under marin grense og det er registrert kvikkleiresone i planområdet. Det er kjent fra byggeprosjekt i nabolaget at grunnforholdene kan være utfordrende og at fundamentering må ta hensyn til dette. Sikkerhet mot naturpåkjenning må være ivaretatt for bygninger og anlegg.

Utredningsbehov/metode

Det skal utredes om planområdet er egnet for den utbygging som planen legger til rette for. Geoteknisk vurdering av tiltaket skal utarbeides med bakgrunn i tidligere utførte grunnundersøkelser i nærområdet. Avbøtende tiltak skal vurderes.

Geoteknisk vurdering utføres slik plan- og bygningsloven krever, samt i henhold til Eurokode 7. Da tiltaket ligger innenfor registrert kvikkleiresone må det utføres vurdering av planens konsekvenser for områdestabiliteten. Det utarbeides en egen rapport med relevante illustrasjoner som skal være et vedlegg til reguleringsplanen.

5.11 Vann, avløp og overvann

Antatte problemstillinger

Tiltaket vil medføre fortetting, som igjen stiller betydelige krav til helhetlig planlegging av overvannshåndtering for området. For å løse dette på en god måte er det nødvendig å håndtere overvann lokalt i planområdet. Bygningene må ha tilstrekkelig vannforsyning til både forbruksvann og slokkevann. Kommunale vann- og avløpsanlegg må være dimensjonert for planlagt bebyggelse og bruk, og dette kan medføre behov for oppgradering eller endringer på eksisterende anlegg.

Utredningsbehov/metode

Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering må utredes tidlig i planfasen. Det må utarbeides en vann-, avløp- og overvannsplan (VAO-plan). Vannbehov og løsninger for slukkevann må utredes og inngå i VAO-plan. VAO-planen vil avdekke hvilke oppgraderinger som er nødvendig i det kommunale anlegget. VAO-planen skal være et vedlegg til reguleringsplanen.

6 Tema som skal vurderes i planbeskrivelsen

6.1 Viktige tema

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet på bebyggelse, utearealer og gatemiljø

Planen skal ha bestemmelser for blant annet utforming, materialbruk, høyder, utnyttingsgrad og plassering. Konsekvensutredninger i flere fag vil gi føringer for disse temaene. Arkitektur og utforming av området skal visualiseres med illustrasjoner av bebyggelsen, gatetverrsnitt, byrom og referanseprosjekter.

Program

Planen skal sikre at bygningen og området rundt framstår med en høy grad av offentlig tilgjengelighet. Selv om bolig og hotell er private arealformål så skal bestemmelsene ivareta allmenheten ved å sikre offentlige tilbud både på gateplan og i toppetasjen.

Renovasjonsløsning

I planen må det legges til rette for en trygg og funksjonell renovasjonsløsning.

Luftforurensning

Økt trafikk som følge av planen vil kunne ha en virkning på luftforurensning fra trafikk, men dette antas å utgjøre en mindre andel av den totale belastningen i bysentrum.

Folkehelse

Folkehelseperspektivet skal ivaretas i planarbeidet. Trivsel påvirker folkehelsen, og planen må legge til rette for trivsel for beboere i nabolaget, brukere av byen og planområdet. Dette temaet berøres av de ulike fagområdene som skal konsekvensutredes, blant annet trafikk, støy, lokalklima og påvirkning på nabolaget.

Å blande bolig- og hotellformål i en og samme bygning kan ha betydning for bokvalitet for de som skal bo i planlagt bygning. Dette er et tema som må vurderes i planarbeidet.

Risiko og sårbarhetsanalysen vil ivareta planens virkning på personsikkerhet.

7 Samfunnssikkerhet/Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) til arealplanen. ROS-analysen er kvalitativ, baseres på tilgjengelig informasjon og gjennomføres i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veiledning Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og hovedprinsippene i NS5814:2008 Krav til risikovurderinger.

Risiko knyttes til uønskede hendelser, det vil si hendelser som i utgangspunktet ikke skal inntreffe. Konsekvensene av de uønskede hendelsene beskrives med tanke på menneskers liv og helse, samfunnsstabilitet og materielle verdier.

Plan- og bygningsloven § 4-3 krever at analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Forhold til forventet fremtidig klima er en integrert del av analysen. Metodikken som benyttes til ROS-analysen er som følger:

- Fareidentifikasjon - kartlegging av mulige uønskede hendelser
- Identifikasjon av objekter, virksomheter eller aktiviteter som representerer en fare innenfor planområdet eller dets nærhet
- Utarbeide liste over et representativt og beslutningsrelevant utvalg av uønskede hendelser som underlegges en mer detaljert analyse
- Gjennomføring av analyse av sårbarhet og risiko
- Evaluering av risiko og identifikasjon av behov for risikoreduserende tiltak

Arbeidsmetodikk og analyse må tilpasses planområdets kompleksitet. Analysen er i hovedsak avgrenset til vurdering av ferdig løsning. Dersom det evt. er spesielle forhold knyttet til anleggsfasen som avdekkes i fareidentifikasjonen, håndteres også disse i analysen. Resultatene blir presentert i en egen rapport hvor det også formuleres risikoreduserende tiltak.

8 Medvirkning og framdrift

8.1 Informasjon og medvirkningsplan

Av Plan- og bygningslovens pbl. § 1-1 følger det at *planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.*

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

Planen kan meldes inn til møte i regionalt planforum. Der vil relevante myndigheter komme med innspill til planforslaget før det skal behandles politisk i kommunen.

Kommunens planutvalg avgjør ved 1. gangs behandling om planen skal legges ut til offentlig ettersyn. Publikum og andre berørte parter vil ha en frist på 6 uker til å komme med synspunkter til planen før den sendes til 2. gangs behandling i kommunen. Kommunestyret gir endelig godkjenning og vedtar planen etter 2. gangs behandling.

Innbyggerne i nabolaget og andre berørte aktører i og omkring planområdet vil etter fastsettelse av planprogram bli invitert til å fortelle om hvordan planområdet og naboområder oppfattes og brukes i dag. Planforslaget innebærer en høy bygning, noe som ikke er forventet utvikling i området. Beboere og brukere av nabolaget bes om å komme med innspill og ønsker for fremtidig utvikling av området.

Det er viktig at informasjonsinnhentingen er tilpasset ulike brukergrupper. Dette er nærmere beskrevet i kapittel 5.

I senere fase, når planforslaget er på høring, vil det inviteres til et fysisk folkemøte. Samtidig vil det være mulig å gi innspill til de konkrete utbyggingsplanene via epost, brev og samtale, samt en digital kartportal hvor man skriver innspill direkte inn i portalen. Plankonsulent vil være tilgjengelig for spørsmål og innspill i hele planprosessen.

8.2 Høring av planprogram og oppstartsvarsling av planarbeid

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

De fleste innspillene som er sendt til plankonsulent forstås som innspill til planoppstart.

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

Innspillene er oppsummert i eget dokument.

8.3 Foreløpig fremdriftsplan

Planarbeidet skal resultere i en detaljreguleringsplan som består av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning, risiko- og sårbarhets (ROS)- analyse samt illustrasjoner og illustrasjonsplaner. Planarbeidet er tenkt gjennomført i fire faser, se nærmere beskrivelse i tabellen nedenfor.

Planprosess	Faser i planarbeidet	Tidsrom
1. Planprogram/ oppstart av planarbeid	Utarbeide forslag til planprogram	vår 2021
	Høring planprogram/ varsling oppstart planarbeid	sommer 2021
	Åpen dag for innspill og spørsmål	26.august 2021
	Fastsettelse planprogram i planutvalget	høst 2021
2. Utarbeiding av planforslag	Utarbeiding planforslag med konsekvensutredning	høst 2021/vinter 2022
	Medvirkning	Som beskrevet
	Konsekvensutredninger	høst 2021
	Risiko og sårbarhetsanalyse	høst 2021/vinter 2022
	Regionalt planforum	vinter 2022
	1.gangsbehandling planforslag	vinter 2022
3. Offentlig ettersyn/ høring	Offentlig ettersyn/ høring	6 uker
	Folkemøte/medvirkning	I høringsperioden
	Bearbeiding planforslag	vinter/vår 2022
4. 2. gangs behandling/ Vedtak	2.gangsbehandling i planutvalget	vår 2022
	Vedtak av plan i kommunestyret	vår/sommer 2022

9 Figuroversikt

Figur 1 Planområdet stiplet på ortofoto	6
Figur 2 Kart over Mo i Rana der planområdets beliggenhet er vist	7
Figur 3 Planområdets plassering i forhold til Havmannaksen og Kirkeaksen	8
Figur 4 Illustrasjon av gaterom i tilknytning til høye bygninger, fra Barcode i Oslo til høyre	28
Figur 5 E-tower Eindhoven. Høyhus i naboskap med lavere boligbebyggelse	31
Figur 6 Planområde vist på grunnkart	10
Figur 7 Utsnitt fra saksframlegg om høyhus i sentrum. Byggeområde for nytt hotell er markert med rød strek	12
Figur 8 Utsnitt fra saksframlegg om høyhus. Byggeområde for nytt hotell er vist med turkis markering.	13
Figur 9 Kart som viser planområdet og de nærmeste omgivelsene, med standpunkt for foto.....	18
Figur 10 Foto 1 viser planområdet sett fra krysset Kirkegata/Sørlandsveien. Mo kirke skimtes til venstre i bildet. Kilde Google street view	19
Figur 11 Foto 2 viser Sørlandsveien med bykvartalet til venstre, boligbebyggelse og eksisterende Helma hotell til høyre. Nordland teater skimtes i enden av veien og Vallagården skimtes helt til høyre. Kilde: Google Street View.	19
Figur 12 Foto 3 viser planområdet med Thomas von Westens gate til høyre og Petter Dass gate til venstre. Kvartalets uensartede bebyggelse vises fra Oasen med teglfasade og Vallagården til venstre, kombinasjonsbygg med platekledning til høyre og Helma hotell sees i bakgrunnen.	20
Figur 13 Oversikt over bygningstypologi i Mo sentrum	20
Figur 14 Kartet viser vegetasjon og gangstier/tråkk i og nær planområdet.....	21
Figur 15 Kirkeaksen sett fra jernbanen. Helma hotell til høyre.....	21
Figur 16 Terrenget stiger mot øst	22
Figur 17 Byggehøyder i sentrum	22
Figur 18 Vallagården	23
Figur 19 Mo kirke	24
Figur 20 Mo prestegård. Kirketunet barnehage bak til venstre og Mo bo- og omsorgssenter til høyre. Kilde Google street view.	24
Figur 21 Oversikt over aktører i gangavstand til planområdet.....	25
Figur 22 Markering av gater med sentrumstrafikk og trafikkstøy basert på observasjon.....	26
Figur 23 Inspirasjon fra Ranas geografi og klima	27
Figur 24 Kobling til landskap og region.	28
Figur 25 Illustrasjoner og referanser til bygninger med materialer av tre og teglstein	29
Figur 26 Visualisering av høyhus med bruk av glass og stål	30
Figur 27 Illustrasjoner og referanser til bygninger med materialer i stål og betong	29
Figur 28 Rød strek markerer innspill om omlegging av Thomas von Westens gate.....	30
Figur 29 Eksempel på konsekvensvifte	33
Figur 30 Eksempel på samlet vurdering av konsekvenser for klima og miljø	34
Figur 31 Miljødirektoratets skala for støykonsekvenser	36
Figur 32 Bygningsvolum på ca 61 m byggehøyde sett fra Sørlandsveien. Bebyggelsen mellom Mo prestegård og Mo kirke er foreløpig ikke inkludert i modellen. Toppkote på eksisterende Helma hotell er 35,55, og illustrert nytt bygningsvolum har toppkote på 74,2.	36
Figur 33 Utdrag fra Miljødirektoratets veileder om konsekvensutredning av landskap.....	37
Figur 34 Eksempel på verdisetting av landskap	38
Figur 35 Eksempel på skyggevirkning for en bygning med ca 61 meters høyde, 21. mars og 12.juni kl 12 ..	40
Figur 36 Eksempel på skyggevirkning for en bygning med ca 61 meters høyde, 21.mars og 21.juni kl 15 ...	41

10 Vedlegg

Oppsummering av innspill ved planoppstart og offentlig ettersyn av planprogram, datert 2021-11-21

Premisser for planarbeidet, datert 2021-12-06