

Helma hotelleiendom AS

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

Merknadsbehandling planforslag

PlanID 2188

Oppdragsnr.: **5190306** Dokumentnr.: Versjon: **B01** Dato: **2024-04-16**



Oppdragsgiver: Helma hotelleiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Helge Karstensen
Rådgiver: Norconsult AS, Halvor Heyerdahlsv. 4, NO-8626 Mo i Rana
Oppdragsleder: Tuva Daae
Fagansvarlig: Tuva Daae
Andre nøkkelpersoner: Wibeke Johansen

B01	2024-04-16	Forslagsstillers kommentar til merknader fra høring av planforslag	TuCDa	WibJoh	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.

Innhold

1	Innspill	4
1.1	Samlet oppsummering	4
1.2	Innspill fra parter med innsigelsesmyndighet	5
1.3	Innspill fra naboer og andre berørte	12
1.4	Forslagsstillers kommentar	12

1 Innspill

1.1 Samlet oppsummering

Planforslaget for Detaljregulering for nye Helma Hotell – Thomas von Westens gate 2,3 og 5 har vært til offentlig ettersyn i perioden 31.januar 2024 til 14.mars 2024.

Forslagsstiller har fått oversendt merknadene fra høringsperioden med mulighet for å kommentere disse.

Det kom 7 innspill fra parter med innsigelsesmyndighet, 41 innspill fra 36 privatpersoner, 2 innspill fra kommunale avdelinger og råd, 3 politiske partier, 9 fra organisasjoner/syklubb og 1 underskriftsliste.

Offentlige myndigheter har ikke fremmet innsigelser, men har planfaglige råd og forutsetter at enkelte mangler i bestemmelser og plankart rettes opp.

Flere av innspillene, både fra privatpersoner og politiske partier omhandler habilitet.

I alle kategorier av merknadsgivere er det flere som påpeker at ny kommunedelplan for byutvikling er på høring, og at denne saken burde vært avklart før detaljregulering for nye Helma hotell skal avgjøres.

I alle kategorier av merknadsgivere er det flere som hevder at forslagsstiller ikke har vist vilje til å følge planfaglige råd, verken fra plankontoret eller fra utredningsrapporter i konsekvensutredningene. Det er hevdet at forslagsstiller har valgt å beholde konseptet slik det så ut før virkningene ble utredet.

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

- Høyde, plassering av høyhus
- Arkitektur og materialbruk
- Hensyn til verneverdig bebyggelse, Prestegården, Kirkeaksen og Mo kirke
- Sol, skygge, vind og støv
- Lysforurensning
- Trafikk og parkering (busstrafikk)
- Støy
- Bokvalitet i nabolaget
- Kvalitet på utearealer i Kirketunet barnehage
- Anleggsperiode
- Bolyst og trivsel
- Identitet og omdømme
- Folkehelse
- Brannberedskap
- Hensyn til fugl og insekter
- Utnyttingsgrad
- Klimafotavtrykk
- Grunnforhold, grunnvann og stabilitet
- Avbøtende tiltak
- Verditap på naboboliger

1.2 Innspill fra parter med innsigelsesmyndighet

Forslagsstillers kommentarer/oppsummering i kursiv.

2024-03-07	NVE	<p>NVE anser at sikkerhet mot områdeskred er tilstrekkelig utredet og ivaretatt basert på konklusjoner i rapporten som følger planforslaget.</p> <p>Planbestemmelsenes punkt 3.3 ivaretar dette og viser til at Multiconsults geotekniske rapport som er utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen skal legges til grunn ifm. detaljprosjekteringen. Dette er positivt.</p> <p><i>Tas til orientering.</i></p>
2024-03-04	Avinor	<p>Avinor ber om at det legges til i bestemmelsene at oppstilling og bruk av kraner skal følge gjeldende regelverk, dessuten påpeker de at deres krav til bestemmelse angående «birdstrike» ikke er innarbeidet i planforslaget, og antar at dette skyldes en forglemmelse.</p> <p>Følgende tillegg og bestemmelse må tas inn i detaljreguleringsplanen:</p> <p>Merking og rapportering av luftfartshinder <i>Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, skal gjeldende regelverk følges med hensyn til rapportering, registrering og merking av luftfartshinder.</i></p> <p>Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Mo i Rana lufthavn (gjelder både eksisterende lufthavn og fremtidig ny) <i>Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.</i></p> <p><i>Kommentar: Planbestemmelsene oppdateres med bestemmelsene.</i></p>
2024-02-02	Sametinget	<p>Sametinget har ingen merknader til søknaden og viser til egen kulturminneuttalelse fra fylkeskommunen.</p> <p><i>Tas til orientering.</i></p>
2024-03-18	Nordland fylkeskommune	<p>Nordland fylkeskommune har vesentlige merknader.</p> <p>Fylkeskommunen ber kommunen om å avvente sluttbehandling av planforslaget til etter at høringsperioden for kommunedelplan for byutvikling er gjennomført og planen er vedtatt.</p> <p>Selv om planforslaget ikke er i direkte konflikt med kulturminnene i nærheten av planområdet, vurderer fylkeskommunen at det planlagte høyhuset ikke vil fungere som et godt tilskudd til bygningsmiljøet. Høyden i seg selv vil bli det nye fokuspunktet og vil framstå som et forstyrrende element i landskapet og opplevelsen av Mo i Rana med sin forholdsvis lave bebyggelse.</p> <p>I planbeskrivelsen vises det til Bodø sentrum som et eksempel på hvordan mørke farger ikke vil fungere for det planlagte høyhuset. Fylkeskommunen vil påpeke at bebyggelsen rundt disse høyhusene i Bodø er i utgangspunktet lyse og, på en annen måte, massive bygg i form av Stormen bibliotek og konserthuset. Mo sentrum har ingen slike monumentale lyse bygg som vil spille på lag med</p>

		<p>høyhuset slik det er illustrert i planforslaget. Et mørkere bygg, og gjerne med bruk eller innslag av trematerialer, vil kunne være bedre tilpasset de forskjellige bygningsmiljøene som blir påvirket av dette tiltaket. Dette påpekes spesielt da tilpassing er det gjeldende prinsippet i kulturmiljøforvaltningen, spesielt når det gjelder nybygg. Fylkeskommunen mener derfor at planbestemmelse § 5 b angående utforming bør omskrives til at bebyggelsen ikke skal ha lyse og transparente fasader.</p> <p>Fylkeskommunen mener at det er uheldig at det gjennom en detaljregulering ønskes oppført et bygg på 20 etasjer innenfor et område hvor det i ny overordnet plan forslås at bygg i samme området ikke bør overstige 8 etasjer. Fylkeskommunen vurderer at en redusering av byggehøyde vil være bedre tilpasset bygningsmiljøet det skal inngå i. Samt vil kunne bidra til å ivareta barn og unges interesser. Foreslått planforslag med utvidelsen av Helma hotell vil medføre at kommunens foreslåtte byutvikling i Mo i Rana ikke følges.</p> <p>Fylkeskommunen vurderer at planforslaget ikke følger opp kommunens egen boligstrategi 2022-2025, og bidrar heller ikke med løsninger sett i forhold til boligstrategiens utfordringsbilde. Fylkeskommunen mener kommunen har tydelige strategier og tiltak knyttet til hovedmålene, som burde følges opp ytterligere i dette og videre planarbeid i Mo i Rana som tilrettelegger for bolig.</p> <p>Det pågår for tiden er nærmere planlegging og utredning av sentrumsområdet rundt Mo stasjon i regi av Bane Nor eiendom. Parallelt jobber kommunen og fylkeskommunen med utforming kollektivtilbudet i byen, herunder kjøreveier og holdeplasser i sentrum. Fylkeskommunen påpeker viktigheten av at disse prosessene ses i sammenheng med forelagte plan, spesielt med hensyn til tilgang til, og fremkommelighet for, kollektivtrafikken i sentrum.</p> <p><i>Kommentar: Planinitiativet for denne planen utløste en politisk prinsippsak om byggehøyder i Mo sentrum. Saken ble behandlet i kommunestyret 11.2.2020. Administrasjonen foreslo at kommunen selv igangsatte utredning om bebyggelsesstruktur og byggehøyder i Mo sentrum, samt en utredning for høyhus/signalbygg der hele sentrum ble vurdert under ett. Politikerne ønsket å ta stilling til dette i hvert enkelttilfelle, og administrasjonen ble bedt om å gjenoppta dialog med forslagsstiller. Dette vedtaket fra 2020, ved oppstart av planarbeidet, har vært rådende føring for forslagsstiller. Forslagstiller leverte siste revisjon av sitt planforslag i november 2023, mens forslag til ny kommunedelplan ble offentliggjort 19. mars 2024. Videre saksbehandling av kommunedelplanen kan trekke ut i tid, og det er derfor ikke hensiktsmessig for forslagsstiller å vente på et slikt vedtak.</i></p> <p><i>Bestemmelsen angående krav om fargebruk er tatt ut for å imøtekomme fylkeskommunens innspill om at bygningen ikke skal være lys og transparent.</i></p> <p><i>Planforslaget legger opp til en fortetting i ytterkant av kjernesentrum på Mo. Gjeldende kommunedelplan sier at dagens detaljregulering fortsatt skal gjelde. Gjeldende detaljreguleringsplan tillater bebyggelse kun på Thomas von Westens gate 3, til kote 24, noe som tilsvarer mønehøyden på dagens bebyggelse og gir rom for inntil 3 etasjer.</i></p>
--	--	---

		<p><i>Ny kommunedelplan foreslår at Sørlandsveien 49 og Thomas von Westens gt 3 skal kunne bebygges med 3 etasjer pluss en inntrukket etasje, og Thomas von Westens gate 5 med 3 etasjer.</i></p> <p><i>Fortetting innenfor etablerte bysentra er en type byutvikling som er forankret i både lokalt og regionalt planverk, for eksempel i arealpolitiske retningslinjer for by og tettstedsutvikling i fylkesplanen for Nordland. Vi er i sentrum av en av Nord-Norges største byer og forslagsstiller mener at planforslaget er i tråd med regional plan for by- og regionsenterpolitikk sin visjon for byene i Nordland.</i></p> <p><i>Forslagsstiller har ingen kommentar til fylkeskommunens merknad om kommunens boligpolitiske mål.</i></p> <p><i>Forslagsstiller er ikke gjort kjent med eller blitt involvert i de prosessene som fylkeskommunen viser til angående utvikling av kollektivtilbudet i byen, og har derfor ikke noen kommentar til dette.</i></p>
<p>2024-03-11</p>	<p>Statens vegvesen</p>	<p>Statens vegvesen viser til at gjeldende vegnormaler må legges til grunn i planen og gjennomføring/oppfølging av denne.</p> <p>Frisiktsoner må inntegnes på kart. Gjelder krysset Sørlandsveien x Thomas von Westens gate. Tilhørende bestemmelser om sikthinder.</p> <p>Kjøretøy ved holdeplassen/drop-off-området må ikke hindre sikt i krysset Sørlandsveien x Thomas von Westens gate. Må ikke medføre uheldige eller uklare trafikale situasjoner for nevnte kryss.</p> <p>o_GS er ikke målsatt i kartet.</p> <p>Tydligere mål for veg og fortau, eventuelt også i bestemmelsene.</p> <p>Ordlyd brukstillatelse i rekkefølgebestemmelsene må endres til midlertidig brukstillatelse.</p> <p>Påse at vinterforhold med blant annet håndtering av snø er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planen. Dette for områder uten tineanlegg, men også i de tilfeller der tineanlegg eventuelt ikke er i drift grunnet vedlikehold/repasasjon eller kostnad.</p> <p>Man burde vurdere å innta en bestemmelse om at fare for nedfall av is og snø fra utkraget bygningskropp bør være vurdert og ivaretatt ved en byggesøknad.</p> <p>Mer konkret til vinterdrift og håndtering av denne bør avklares med kommunen.</p> <p>Det er viktig at det ved realisering av plan avsettes tilstrekkelig areal for varelevering og renovasjonsbil, som dimensjoneres til deres behov. Dette for å utforme gode og trafikksikre løsninger internt på området. Det vil f.eks. ikke være heldig om man må rygge ut i vei eller på fortau.</p> <p><i>Kommentar: Kartet er oppdatert med frisiktlinje for krysset Th v Westensgate mot nord. Frisiktlinja er i sin helhet innenfor vegformålet, og vi har derfor ikke lagt inn noen hensynssone for frisikt i plankartet.</i></p> <p><i>Norconsults veiplanlegger kommenterer følgende:</i></p>

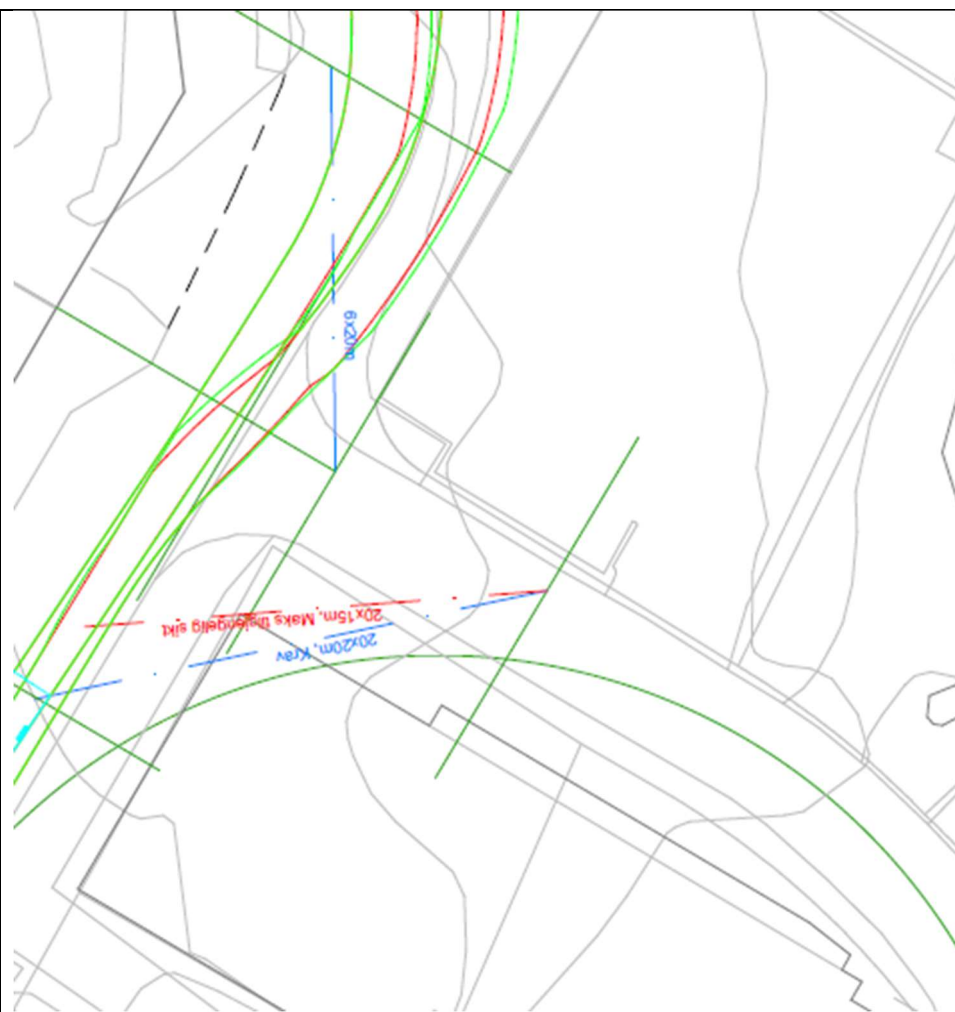
Siktlinjer er vurdert iht. kravene i Statensvegvesens håndbok N100 og N-V121. I Thomas von Westens gate er en 30-sone med stoppsikt 20 m. Dette er et uregulert kryss der høyreregelen gjelder og ÅDT i primærvegen er over 100. Det betyr at for sikt mot venstre skal øyepunktet være 20 m inn i sidevegen, og 6 m for sikt mot høyre. 20m inn i sideveg gir i dette tilfellet ikke tilstrekkelig sikt til venstre i primærvegen, grunnet eksisterende hotellbygg. Det er ikke funnet beskrevet i noen håndbøker hvordan dette problemet kan løses. Dette gjelder svært mange kryss i bystrøk der bygg står nært ut mot kryssene, og siktkravene ikke kan tilfredsstilles. Som regel er det 30-sone i slike bygater og liten fare for store ulykker.

Tegningen viser siktkravene med blå strek og maksimal tilgjengelig sikt mot venstre, med rød strek. Siktkrav for busslommen er tilfredsstillt.

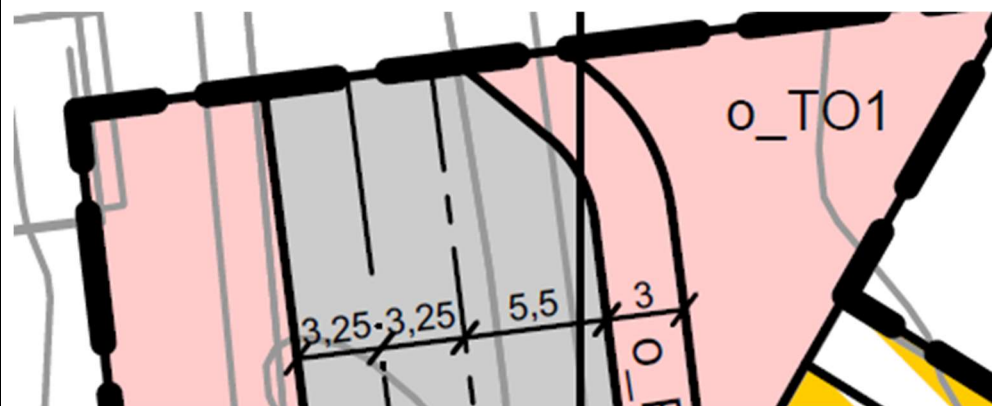
Sporinger er utført for buss iht. håndbok N100.

Busslommen er ca. 35m lang, men hele lengden kan ikke utnyttes da buss nært krysset vil gi sikthindring. Effektiv lengde blir ca. 30m. Inn- og utkjøringene til busslommen er tilpasset lokale forhold og er noe kortere enn kravet i Håndbok N100. Busslommen ligger i en kurve som medfører at bredden på kjørefeltet i busslomma er utvidet iht. sporingskurvene.

Minste kurveradius i gater utenfor kvartalsstruktur skal i 30-sone være minimum 40m. Dette tilfredsstilles ikke ($r=35m$) i Thomas von Westens gt. Her er man tvunget til å følge eksisterende gateløp.



Etter vår vurdering er målsettingen av bredder tydelig lesbar i kartet.



O_GS er et formål som er videreført fra gjeldende plan, og vi mener kommunen må ta stilling til eventuell målsetting eller endring av bestemmelsen for dette formålet.

		<p><i>Ved å knytte rekkefølgekrav til brukstillatelse generelt, vil kravet også være gjeldende dersom det søkes ferdigattest uten å ha søkt midlertidig brukstillatelse først.</i></p> <p><i>Planbestemmelsene er oppdatert med at både varelevering og avfallshåndtering må skje på en trafiksikker måte. Når det gjelder sikkerhet for nedfall av is og snø og vintervedlikehold, så mener forslagsstiller at dette blir ivaretatt gjennom detaljprosjektering etter TEK17.</i></p>
2024-02-27	BaneNOR	<p>BaneNOR forutsetter på bakgrunn av geoteknisk rapport om områdestabilitet at tiltaket ikke vil øke faren for flom-, erosjon-, setning- eller skredskader på jernbanen. De viser til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kap. 7.</p> <p><i>Tas til orientering.</i></p>
2024-03-14	Statsforvalteren	<p>Det er på det rene at planforslaget vil gi store negative konsekvenser for nærmiljøet når det gjelder sol- og vindforhold og trafikk med tilhørende støy. Samtidig ser det for oss ut til at forslagsstiller har vist liten vilje til å tilpasse prosjektet på noen måte for å redusere de negative konsekvensene. Forslagsstiller har ikke tatt til seg kommunens anbefalinger underveis, og forholder seg heller ikke til egne utredninger.</p> <p>Statsforvalteren mener det må legges begrenset vekt på takhager tilgjengelig for allmennheten som kompensierende tiltak. Denne type areal vil ikke kunne erstatte private utearealer i tilknytning til egen bolig eller barnehagens egne arealer.</p> <p>Vi minner om at kommunen i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 4 a skal vurdere konsekvensene for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Barnets beste skal være et grunnleggende hensyn ved alle handlinger som berører barn, se barnekonvensjonens artikkel 3. De rikspolitiske retningslinjene sier under pkt. 5 b at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, og at dette forutsetter blant annet at arealene:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er store nok og egner seg for lek og opphold • gir muligheter for ulike typer led på ulike årstider • kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne <p>Dersom det skal kunne legges til grunn at det skal utføres støyskjerming for berørte boliger langs Sørlandsveien, må dette belyses nærmere i det videre planarbeidet. Siden det bare er snakk om en økning på 2 dB, har vi valgt å bare fremme et planfaglig råd. Merkbar endring i lydnivå er endring i tidsmidlet lydnivå på 3 dB eller mer, ifølge Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging (M-2061) pkt. 8.</p> <p>Kommunen har i sine planfaglige vurderinger vist til kommunens vedtatte mål om å redusere klimagassutslipp, og påpekt at flere avklaringer knyttet til bruk av lokale leverandører og bruk av tre burde vært gjort i planfasen. Statsforvalteren støtter denne vurderingen.</p> <p><i>Kommentar: Forslagsstiller er uenig i at det ikke er tatt noen hensyn til utredningene som viser negative konsekvenser av høyhuset. Som følge av</i></p>

		<p><i>planens skygge- og vindvirkning, særlig for nærmeste naboer i øst, er det innarbeidet krav til allment tilgjengelige takhager som et avbøtende tiltak.</i></p> <p><i>Utearealet som er tenkt i forlengelsen av barnehagens eksisterende uteoppholdsareal vil være et tillegg/supplement til barnehagens uteareal i dag, og vil framstå som uteopphold på bakkeplan. Dette arealet er på over 200 m2 og ligger på et område med gode vindforhold.</i></p> <p><i>Forslagsstiller mener at takene har et så stort tilgjengelig areal at det er fullt mulig å opparbeide gode uteoppholdsareal for flere brukergrupper.</i></p> <p><i>Bestemmelsene stiller krav om at vindkomfort og soltilgang skal være ivaretatt og dokumentert ved byggesak. Det er dessuten stilt flere analyse- og dokumentasjonskrav i planbestemmelsene, som følge av utredninger av for eksempel vind og støy. Det er krav om å benytte landskapsarkitekt ved prosjektering av uteområder.</i></p> <p><i>Forslagsstiller mener at uteareal som foreslått i planen vil by på bedre kvaliteter enn tilsvarende på bakken - både hva angår soltilgang og trafikksikkerhet.</i></p> <p><i>Når det gjelder støy er det i planbestemmelsene stilt krav om oppdatert støyvurdering til byggesak, da støyrapporten har benyttet et trafikkgrunnlag som ikke tok høyde for at Nordlandsveien er stengt for gjennomgangstrafikk.</i></p> <p><i>Forslagsstiller ønsker å benytte lokale produsenter av bygningsmaterialer (for eksempel armeringsstål og betong), og på denne måten bidra til et lavest mulig klimafotavtrykk. Bestemmelsenes krav om at det redegjøres for klimavalg ved byggesak, har som formål at de mest bærekraftige løsningene velges.</i></p>
--	--	--

1.3 Innspill fra naboer og andre berørte

Flere innspill omhandler i hvilken grad politikere lytter til befolkningen og faglige råd, og at det er en ny kommunedelplan på høring som blant annet omhandler høyder i sentrum. Vi anser disse å være rettet mot beslutningstakerne. Merknadsgiverne ber politikere legge større vekt på de ulempene som naboene får av en utbygging enn ønsket om å være næringsvennlig og tilrettelegge for en enkeltaktør.

Flere mener at planforslaget vil være negativt for Ranas omdømme og hvor attraktiv byen vil være for beboere og turister. Noen innspill går i dybden på historikken for byutviklingen i Rana og hvordan de mener at nye Helma vil påvirke byen som helhet. Enkelte av innspillene ber også politikere legge vekt på boligsosialt arbeid.

Merknadsgiverne er i all hovedsak negative til planforslaget, med unntak av Ranaregionens næringsforening som skriver følgende:

I spørreundersøkelsen «Ke Tenk Du» som næringsforeningen, Rana Utvikling og Rana kommune gjennomførte i forbindelse med «Bærekraftig Byutviklingsprosjektet» kom det frem at spørsmålene om fortetting og om bygging i høyden var de to temaene det var mest uenighet om. Næringsforeningen er positive til fortetting i byen. Vi oppfatter at tiltakshaver er positive til å gjøre tilpasninger som vil imøtekomme flere av innsigelsene som har kommet til forslaget. Næringsforeningen håper det videre blir en god dialog om dette mulighetsrommet, og at et nytt hotell og konferansesenter lar seg realisere.

Det er levert en underskriftsliste på 491 underskrifter, der de fleste som har gitt innspill også har skrevet under. Teksten i underskriftskampanjen oppsummerer i stor grad innspillene som er gitt av private.

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

Vår begrunnelse er:

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

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

1.4 Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller har ingen kommentar til naboers innspill om eventuelt verditap på boliger eller om et planvedtak for denne planen medfører presedens for at enkeltaktører får tillatelse til å bygge ut på såkalt tilfeldige eiendommer.

Hva angår behov for boenheter og større hotellkapasitet i regionen, viser forslagsstiller til kapasitetsutfordringer i dag, ved store lokale arrangementer. Dette er grunnen til at flere hotellutviklingsprosjekter er underveis i Rana. Ved åpning av ny regional flyplass vil et allerede tilstedeværende kapasitetsproblem bli direkte utfordrende for destinasjonsutvikling i regionen.

Forslagsstiller har under reguleringsprosessen blitt kontaktet av flere interessenter til leilighetene på Nye Helma. Markedet vil avgjøre om og når planen kan realiseres, og dette vil være en avgjørelse som utbygger må ta.

Planforslaget redegjør for negative og positive konsekvenser av foreslått detaljregulering, se blant annet planbeskrivelsens kap. 5 og kap. 6. De er ingen tvil om at lys-skyggekonsekvensene er store, spesielt for Mo bo- og servicesenter og barnehagen. Hvorvidt ulempene er til å leve med - om de positive konsekvensene av forslaget veier så tungt at de negative veies opp, det blir opp til kommunestyret i Rana å ta endelig stilling til. Forslagsstiller mener man ut fra de gitte forutsetningene får til en hel del gjennom planforslaget.

Angående bruk av illustrasjoner fra Nordland for å sette Helma i en regional utvikling-kontekst, pekes det på at byggene det vises til i Bodø er lavere enn nye Helma. Det stemmer for Bodøs del, mens godkjent hotellplan i Fauske sentrum har like mange etasjer.

I ett av innspillene er det kommentert at utomhusplanen ikke viser planområdet. Utomhusplanen viser ytre eiendomsgrenser for de 3 tomtene som er planlagt med ny bebyggelse, og utsnittet her viser planområdet som en oransje stiplet strek. Fortau mot Thomas von Westens gate må i hovedsak plasseres på utbyggers eiendommer, mens busslomme og fortau i Sørlandsveien plasseres på kommunal grunn. Alt offentlig trafikkareal er regulert som offentlig formål.



Forslagsstiller vil, i prosjekteringsfasen, ta flere av innspillene i betraktning, i tillegg til de krav og analyser som planbestemmelsene sikrer.

Høyde og materialvalg

Forslagsstiller ønsker fortsatt å fremme planforslaget med en bygning på 20 etasjer, men imøtekommer fylkeskommunens innspill om å ikke stille krav til lyse og transparente fasader. En endring av fasadefarge og materialbruk vil ikke ha noen virkning på konsekvensene av bygningens høyde, som fortsatt vil være redusert vindkomfort for de nærmeste naboene og skyggelegging i et større omfang. For å oppnå en vesentlig reduksjon av disse ulempene kan det sannsynligvis ikke oppføres en bygning i større høyde enn det som gjeldende plan åpner for - 3 etasjer.

Forslagsstiller ønsker en utvikling av Mo og Helgeland som reiselivsdestinasjon i tråd med regionale føringer for næring- og byutvikling. Høyhus med hotell – og sågar noen steder med boliger - er akseptert av lokale og regionale myndigheter både i Narvik, Fauske, Bodø, Svolvær, Sandnessjøen og på Lovund, og forslagsstiller mener dette er veien å gå, også for Mo i Rana.

For å forhindre utilsiktede skader på fugl, skal det i byggesøknaden redegjøres for hvordan tiltakene utformes for å redusere fare for skade på fugler, se fellesbestemmelser, tema *miljø og klima*.

Uteområder

Bestemmelsene krever at det brukes landskapsarkitekt for å utforme utearealer med adkomst. Hensikten med dette er å sikre at uteområdene får så god kvalitet som mulig. Illustrasjonene i plandokumentene er ikke basert på endelig prosjekterte løsninger. Landskapsarkitekten vil i prosjekteringsfasen være i dialog med Mo bo og servicesenter og Kirketunet barnehage, for å utforme de offentlige områdene i samarbeid med de viktigste berørte. I bestemmelsene er det helt konkrete krav til hva utomhusplanen i målestokk 1:200 skal inneholde. Det er i tillegg krav til redegjørelse av nærmere angitte arkitektoniske kvaliteter og klimamessige forhold. Det skal leveres dokumentasjon på vindkomfort med støyskjerming av uteoppholdsareal, oppdatert støyanalyse og bærekraftsvurderinger. I planforslaget er det et rekkefølgekrav om en utbyggingsavtale med Rana kommune for å etablere en kvalitativ offentlig adkomst fra nord til nye utomhusarealer på tak.

Parkering

Parkering vil være en dimensjonerende faktor for prosjektet. Kravet om antall parkeringsplasser er knyttet til arealet som skal brukes til hotell og forretning, i tillegg til boligparkering. Det er derfor ikke hensiktsmessig å tallfeste nøyaktig antall parkeringsplasser i planfasen.

Sikkerhet

Det er en del merknader som gjelder sikkerhet og andre tema som reguleres gjennom teknisk forskrift. Forslagsstillers kommentar er at prosjekteringsfasen må tilfredsstille alle krav i forskriften, når det gjelder universell utforming, brann, fundamentering, grunnforhold, sikkerhet for brukere og tredjeperson, utforming av adkomster og parkering, praktiske forhold som rengjøring av fasade med mer. I bestemmelsene er det krav om grunnundersøkelser, målinger av grunnvannsnivå og at tiltak for å beskytte nabobebyggelsen blir gjennomført slik det er beskrevet i geoteknisk rapport.

Anleggsperiode

I planbestemmelsene er det krav om en riggplan som må redegjøre for hvordan anleggsarbeidene skal gjennomføres og hvilke støykrav som gjelder. Detaljer om byggetid, trafikk og plassering av rigg avklares i neste fase. Riggplanen skal foreligge ved rammesøknad.

Samferdsel og VA

Forslagsstiller vil involvere kommunens tekniske avdelinger i prosjekteringsfasen, for å ivareta både samferdselsinteresser og vann, avløp og overvann.

Kommentarer fra Rana kommune bydrift er de samme som ble mottatt underveis i planprosessen. Flere av spørsmålene er besvart tidligere:

Mo i Rana bydrift, samferdsel	Kommentar
Sykkelparkering hvor?	<i>Se forslag til planbestemmelser § 2 – tema utomhusplan og § 5 – tema parkering.</i>
Minimum 4.9 m under gangbru	<i>Det er satt en minimumshøyde på 4,5 m i bestemmelsene med tanke på utrykningskjøretøy, basert på tilsvarende bestemmelser andre steder i landet, f eks Drammen:</i> Atkomstveier Hovedregelen er at vi skal kunne kjøre frem til hovedinngangen på bygget. Det stiller følgende krav til atkomstveien: <ul style="list-style-type: none"> • Kjørebredde på minst 3,5 m. • Svingradius (ytterkant vei) minst 12 m. • Maks stigning atkomstvei 1:8 (12,5% stigning) • Fri kjørehøyde på minst 4,5 m. • Atkomstveier må kunne belastes med et akseltrykk på 12.000 kg, og tåle en totalvekt på 27.000 kg. • Fortauskant må ikke overstige 15 cm. • Parkering er ikke tillatt på atkomstveier. Dette skal opplyses ved tydelig skilting og avmerking.
Fortau knyttes til fjernvarme med tineanlegg?	<i>Bestemmelsene er oppdatert til å spesifisere at tineanlegg skal være basert på fjernvarme.</i>
Materialbruk for fortau?	<i>Krav i bestemmelsene, § 6.</i>
Fortausbredde	<i>Forslagsstiller ønsker å beholde foreslått bredde på 2,5 meter for begge sider av Thomas von Westens gate, og begrunner dette med at det installeres tineanlegg, og at det dermed ikke er behov for brøyting.</i>
Hvem skal drifte fortau?	<i>Fortauene rundt Helma hotell er regulert som offentlig formål og er dermed foreslått driftet av Rana kommune.</i>
Ny busslomme må være offentlig, kun av- og påstigning	<i>Vegformålet med busslomme er regulert som offentlig formål, skilting må ivaretas i neste fase.</i>
Vedtak må rettes til Statens vegvesen som skiltmyndighet.	<i>Søknad om skilting er ikke aktuelt før i neste fase</i>
Detaljert tegning av avkjørsel til p-kjeller og varelevering.	<i>Dette tilhører prosjekteringsfasen for byggesak.</i>
Antall p-plasser i kjeller?	<i>Dette er dimensjonerende for arealbruk og må dokumenteres i neste fase</i>
Hvor skal turistbusser parkere?	<i>Dette er omtalt i planbeskrivelsen.</i>
Sporingskurver i kryss for kontroll	<i>Dette er vist i planbeskrivelsen.</i>

Gjesteparkering hvor?	<i>Plassering må avklares i neste fase, men det er krav om gjesteparkering.</i>
Teknisk innspill om skille mellom gang/sykkelvei og fortau i plankart.	<i>Plankart ble oppdatert før offentlig ettersyn.</i>
Mener omlegging av Th v W må utredes	<i>Dette er omtalt i planbeskrivelsen</i>
10 busser i døgnet vil ikke påvirke trafikkbildet i sentrum dramatisk.	<i>Tas til etterretning.</i>

Nærmeste naboer og berørte

Forslagsstiller ønsker å kommentere direkte på naboer som har konkrete spørsmål og påstander. Innspill fra andre naboer skal være ivaretatt i den temavise tilbakemeldingen.


Kirketunet barnehage, Mo menighetsråd og Rana kirkelige fellesråd har innspill som flere er opptatt av:

Merknad Kirketunet barnehage	Kommentar
Vindkomfort	<p><i>Vindanalysen viser at enkelte områder vil få redusert vindkomfort som følge av bebyggelsen med høyhus. De viktigste områdene dette gjelder er uteområdene til servicesenteret og barnehagen.</i></p> <p><i>Vindsimuleringene viser likevel at det generelt sett er god vindkomfort i kroppshøyde – både på bakkeplan i planområdet og i nærområdet.</i></p> <p><i>Forslag til avbøtende tiltak og vurdering av disse – se kap. 6.19 i planbeskrivelsen.</i></p> <p><i>Foreslått nytt felles uteoppholdsareal på over 200 m2 på nabotomta til barnehagen har områdets beste vindforhold.</i></p> <p><i>Den verste vindpåvirkningen i nærområdet er opp Kirkegata ved vestlig vindretning. Denne vil verken forverres eller forbedres av et høyhus.</i></p>
Uteområder og rekreasjonsarealer	<p><i>Det vil under detaljprosjekteringen sees nærmere på utforming av utearealene. Det er gjennom rekkefølgebestemmelsene forsøkt ivaretatt at områdene får tilfredsstillende kvaliteter.</i></p> <p><i>Endelig romplan for bygningen er ikke utarbeidet, og det bør være mulig å se på mulige løsninger for en sameksistens.</i></p>
Støy og forurensing	<p><i>En av fordelene ved at hotellet er plassert i sentrum, er at det er gangavstand til de fleste målpunkt, og det er dermed godt tilrettelagt for å redusere privatbiltrafikk. De aller fleste gjester til et konferansehotell bruker andre befordringsmidler enn privatbil. Det er derfor grunn til å tro at det aller meste av trafikk vil gå i Sørlandsveien. Antall parkeringsplasser pr. boenhet vil også kunne bli lavere enn i byen for</i></p>

	<i>øvrig, da det tillates bildelingsordning i prosjektet. Det er likevel et viktig punkt at barnehagens uteoppholdsareal ikke skal være utsatt for støy eller annen forurensning, noe forslagsstiller mener kan ivaretas i forslaget.</i>
Trafikksikkerhet	<i>Det vil etableres flere fortau i planområdet enn hva som er tilfellet i dag.</i>
Forhold til ny kommunedelplan for Rana	<i>Omtalt i andre deler av dokumentet</i>
Merknader Rana kirkelige fellesråd:	
Estetisk og arkitektonisk virkning på Mo kirke og områdene rundt	<i>Forslagstiller viser til konsekvensutredning for kulturminner og kulturmiljø som er utarbeidet som del av planforslaget: Området rundt Mo kirke påvirkes primært gjennom fjernvirkning og ny bebyggelse vil være synlig fra kulturmiljøet. Nybygget kan oppleves som et fremmedelement og påvirke opplevelsesverdien noe. Virkning for delområde 1 som helhet vurderes til noe forringet. Forslag til avbøtende tiltak og vurdering av disse – se kap. 6.19 i planbeskrivelsen</i>
Merknader Mo Menighetsråd (utdrag)	
Kirken og kirkeaksen vil ligge i skyggen store deler av dagen ved en utbygging. Bygget vil dominere byens skyline på feil plass, tett opp til øvre del av Kirkeaksen og ta bort fokus på kirka som fondsmotiv og en sentral tradisjonsbærer i samfunnet.	<i>Nye Helma byr på en helt ny situasjon i Mo sentrum og langs kirkeaksen. Nytt bygg vil gi denne delen av byen en ny identitet, forslagsstiller viser til landskapsanalysen og til konsekvensutredning for kulturminner og kulturmiljø som er utarbeidet som del av planforslaget: Landskap – noe negativ konsekvens: Konsekvensen er i all hovedsak synligheten av tiltaket. Bygget vil være godt synlig fra alle delområdene. Delområde A – Sentrum er det eneste delområde som blir direkte berørt av tiltaket. Selv om tiltaket er godt synlig fra alle delområdene er det ikke vurdert at tiltaket vil ha en vesentlig forringende effekt innenfor tema landskap. Forslag til avbøtende tiltak og vurdering av disse – se kap. 6.19 Kulturminner – noe negativ konsekvens: Området rundt Mo kirke påvirkes primært gjennom fjernvirkning og ny bebyggelse vil være synlig fra kulturmiljøet. Nybygget kan oppleves som et fremmedelement og påvirke opplevelsesverdien noe. Virkning for delområde 1 som helhet vurderes til noe forringet. Forslag til avbøtende tiltak og vurdering av disse – se kap. 6.19 i planbeskrivelsen</i>
Vind og skygge på menighetens uteområder, brukes ikke bare av barnehagen, men også til	<i>Se omtale av vind i kommentar til barnehagen. Se forslag til avbøtende tiltak og vurdering av disse – kap. 6.19 i planbeskrivelsen. Foreslått nytt felles uteoppholdsareal på over 200 m2 på nabotomta til barnehagen har planområdets beste vindforhold.</i>

<p>dugnader, frivilligfester og til utleie.</p> <p>Belastninger for kontorene i Sørlandsveien under anleggsperioden.</p> <p>Det synes som om tiltakshaver stiller sitt ønskede bygg på linje med et gudshus (farge som kirka, plassering)</p> <p>Lysforurensning.</p> <p>Rana kommune reduserte midlene til kirken for å sette penger i et klimafond, vanskelig for kirken å forstå at Helma får bygge med høyere klimagassutslipp enn andre bygg.</p> <p>Tiltakshaver uvillig til å gjøre utredninger.</p> <p>Avbøtende tiltak er ikke tilstrekkelig.</p>	<p><i>Det er gjennom planbestemmelsene satt krav om egen rigg- og anleggsplan før oppstart, som skal bidra til å begrense ulempene for naboene, men det er ikke til å unngå at naboene blir berørt i anleggsperioden.</i></p> <p><i>Forslag til fasadeuttrykk var for å tilpasse nybygget til eksisterende kulturminner – prestegården og kirka. Kommunens plankontor og sektormyndighet for kulturminner ønsket heller et kontrasterende uttrykk, og planbestemmelsen om et lyst, lett og transparent fasadeuttrykk er nå tatt ut.</i></p> <p><i>Forslagsstiller har gjennom planbestemmelsene forsøkt å minimere utilsiktet lys fra bygningen.</i></p> <p><i>Utredning for klimagassutslipp for nybygget viser laver klimagassutslipp pr. kvadratmeter hotell enn ved tilsvarende bygg i 3 etasjer. Samlet sett slipper et stort bygg nødvendigvis ut mer klimagasser enn et lite, men fordelt på antall hotellrom kommer man gunstigere ut ved en stor utbygging.</i></p> <p><i>Forslagstiller har gjort alle utredninger han er blitt pålagt av kommunen; 11 temaer er belyst med egne rapporter.</i></p> <p><i>Merknaden tas til orientering</i></p>
--	---

Nabo i Thoms von Westens gate 7	Kommentar
<p>Ønsker at plankartet ikke inkluderer veien fram til avkjørsel i Th v Westensgt 7</p>	<p><i>Det skal ikke ha noen praktisk betydning at plankartet omfatter området foran avkjørselen til Thomas von Westens gt 7, her er plangrensa den samme som i gjeldende plan, og formålet er offentlig. Se utklipp av planforslaget øverst og gjeldende plan nederst.</i></p>

	
<p>Manipulert plankart for bredde på Th v Westensgt med fortau</p>	<p><i>Nytt regulert fortau i Thomas v Westens gate er trukket inn på forlagsstillers eiendommer, og vil ikke snevre inn kjørebanelen i gata.</i></p>
<p>Planlagt trafikk inn i Mobekken/enveiskjøring av Th v W gt?</p>	<p><i>Det skal ikke være behov for å gjøre gata enveiskjørt eller kjøre lenger inn i Thomas von Westens gate enn til parkeringskjelleren. Kjørefeltene vil ha samme bredde og utforming som i dag.</i></p>
<p>På det åpne møtet med Hotell Helma og naboer ble det ytret bekymring for stedets skobutikk kunne miste kundegrunnlaget og omsetning om utbygger fikk gjennomslag. Svaret fra Norconsult's prosjektleder var at dette kunne enkelt ordnes med at skobutikken flyttet og ble leietaker i det planlagte butikkssenteret i hotellet.</p>	<p><i>Norconsult har ikke med hensikt forsøkt å bagatellisere situasjonen for skobutikken i Thomas von Westens gate. Det er likevel nærliggende å tenke seg at skobutikken får et økt kundegrunnlag ved å være plassert som nærmeste nabo til et stort konferansehotell, og ikke et redusert kundegrunnlag.</i></p>
<p>Sol/skyggestudium, tidspunkter</p>	<p><i>De tidspunktene som er brukt i sol- og skyggeanalysen er standard datoer og klokkeslett for å synliggjøre skyggevirkning. Skyggevirkning ved midtsommer og solverv er vist i skyggestudien. Modellen som ble</i></p>

	<i>lagt ut i forbindelse med offentlig ettersyn kan benyttes for å velge spesifikke datoer og klokkeslett for å se skyggevirksomhet i sentrum.</i>
Glamorisering av uteområder	<i>Det er forslagsstillers intensjon å skape gode uteoppholdsarealer, og planen har omfattende krav til sol- og skyggeanalyser, vindanalyser og for å dokumentere kvalitet på uteoppholdsarealene når det skal søkes om rammetillatelse.</i>
Sammenligning med høyhus i Bodø – der er det ikke bygd tett på småhusbebyggelse?	<i>Bilder av høyhus fra andre byer i Nordland er brukt for å sette planforslaget i en regional kontekst, og dokumentere at det å bygge i høyden gjerne blir gjort når steder vi liker å sammenligne oss med utvikles. Høyhuset på Helma er plassert så langt unna Mobakken det er råd å komme innenfor planområdet.</i>
Innsyn	<i>Det er hotellets konferansedel som bli liggende mot Mobekken og grad av innsyn vil dermed være minimalt.</i>
Hoppere	<i>Vi kjenner ikke til at høye hotellbygg andre steder i landet er utsatt for denne type adferd. Vinduer på hotellrom vil være sikret i henhold til forskrift hva angår liv og helse.</i>
Røyking	<i>Det er ikke usannsynlig at takterrassene vil bli brukt til røyking.</i>
Hundelufting på plenen til Mo bo og servicesenter	<i>Forslagsstiller vil bidra til å finne løsninger på dette dersom det blir et problem.</i>
Dårlig erfaring med anleggsperioden ved bygging av Helma 1	<i>Det er gjennom planbestemmelsene satt krav om egen rigg- og anleggsplan før oppstart, som skal bidra til å begrense ulempene for naboene, men det er ikke til å unngå at naboene blir berørt i anleggsperioden.</i>

Spørsmål fra Paul Murbræck

Vind på gatenivå for både gående mennesker, men også for flygende insekter, flaggermus og fugler i luftrommet rundt bygget?	<i>Vi viser til utførte vindanalyse som viser at komforten for noen himmelretninger blir redusert, mens andre vil oppleve en forbedring.</i>
Vil snøbelastning og ising i forhold til vindretningen være en fare for mennesker lengre ned i bygget, samt personer på gatenivå?	<i>Utførte fagrapporter viser ingen slike konsekvenser. Teknisk forskrift ivaretar fare for liv og helse, og nye bygg må oppføres i tråd med forskrift.</i>
Hvordan vil rengjøring av fasaden foregå?	<i>Rengjøringsmetode er ikke planlagt i denne fasen.</i>
Vil fasaden være refleksiv?	<i>Dette sees på under detaljprosjektering, før byggesøknad.</i>

Vil lysstyrte dyr og insekter føle seg tiltrukket av bygget?	Det er lagt til en ny planbestemmelse for å hindre skade på fugl.
Vil insekter bli stekt av den varme fasaden når de lander på den?	Vi har ingen kunnskap om overflatetemperatur på fasadene på nåværende tidspunkt.
Hvordan er grunnforholdene?	Vi viser til den geotekniske vurderingen utført av Multikonsult.
Kan bygget påvirke grunnvann/grunnvannsbekker?	Det er ikke vurdert, men det er krav om å måle grunnvannstand, og detaljprosjekteringen må følge teknisk forskrift.
Vil nabobygg tåle endringen i grunnen, bygget vil påføre området?	<i>I planbestemmelsene står følgende: Ved søknad om rammetillatelse til tiltak innenfor formål KBA2 skal det ha vært utført grunnundersøkelser og installert poretrykksmålere. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på at tiltak som skal ivareta nabobebyggelse er gjennomført som beskrevet i geoteknisk vurderingsnotat.</i>
Hvor skal turistbussene stå oppstilt etter avslipp av turister?	<i>Se planbeskrivelsen</i>
Potensiale for kulturminner – behov for gjennomgang av arkeolog?	<i>Sektormyndighet for kulturminner har ikke bedt om dette, så vi har ikke grunn til å tro at det er behov for gjennomgang av arkeolog. Planbestemmelsene §2: Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.</i>
Byggene som må rives, tilhører en annen prisklasse enn leilighetene som skal bygges. Det bør sees på om en kan skape flere boenheter i moderate prisklasser.	<i>Tatt til orientering</i>
I Rana har vi en lang mørketid, den påvirker oss forskjellig, vil den økte skyggeleggingen i solgangen tidlig (februar-mars og sent (oktober-november) påvirke mørketids sensitive personer negativt?	<i>Det er dokumentert lys-skyggevirkning av bygget, men ikke sett spesifikt på helseeffekter på dette grunnlaget. Ved interesser, kan man kanskje innhente data fra nordlige byer som har hatt denne type bebyggelse over tid – eksempelvis Tromsø og Svolvær.</i>
Cirka 730 eiendommer innenfor en radius på 510 meter, hvor mange bor på disse eiendommene som vil bli affektert av tiltaket?	<i>Det er i planfasen ikke gjort noen tallmessige beregninger av dette forholdet. Forslagsstiller har forholdt seg til rammer og føringer gitt av Rana kommune gjennom fastsetting av planprogrammet.</i>
Er det sunt at noen skal bo så høyt over alle oss andre? Finnes det andre negative aspekt med å bo i et slikt høyhus?	<i>En stor del av verdens befolkning bor i bygninger med mer enn 8-10 etasjer. Vi kjenner ikke til forskning som tilsier at høyden i seg selv byr på vesentlige utfordringer, verken for de som bor i høyden eller lavere mot bakken. I tette byer vil jo leiligheter oppover i etasjene ha bedre lystilgang, bedre utsikt og kanskje mindre støy/støv? Det er gjerne slik at jo høyere opp i bygningsmassen, jo</i>

	<i>dyrere enheter – dette kan jo tyde på at disse enhetene er mer attraktive.</i>
Er de positive sidene balansert mot konsekvensene?	<i>Se svar tidligere i kap. 1.4.</i>
Og veier de få som tjener på bygget, samt de som skal ha sin arbeidsplass der og de som skal leve i det, tyngre enn alle oss berørte?	<i>Det må være opp til lokale beslutningstakerne å vurdere om plasseringen er riktig, og hvilke konsekvenser man kan akseptere.</i>
Hvordan vil planleggingen av skyggegangen påvirke all utendørsaktivitet i skyggefeltet, teatret(tenker da spesielt på Rugekassen)Kirka og vielser(hvordan oppleves drømmedagen når man har gitt sitt JA til hverandre, og må stå i mørke på kirketrappen?).	<i>Utarbeidet sol-skyggeanalyser dokumenterer når på døgnet det vil være skygge foran de enkelte bygg i Mo sentrum.</i>
Barnehagen og Mo bo og service senter, tenker at disse trenger de soltimene de har. Og at et tilrettelagt grøntområde vil framstå som privatisert og goldt.	<i>Det er gjennom rekkefølge-bestemmelsene forsøkt ivare tatt at uteoppholdsarealer med god kvalitet.</i>
Finnes det områder hvor effektene av et slikt bygg vil ha mindre konsekvenser?	<i>Hvis man ser på planforslagets nærområder, vil enhver plassering lenger unna ha mindre konsekvenser lokalt. Forslagsstiller har imidlertid kun dette området til rådighet. Det er opp til lokale beslutningstakerne å vurdere om plasseringen er riktig.</i>