

Norconsult 

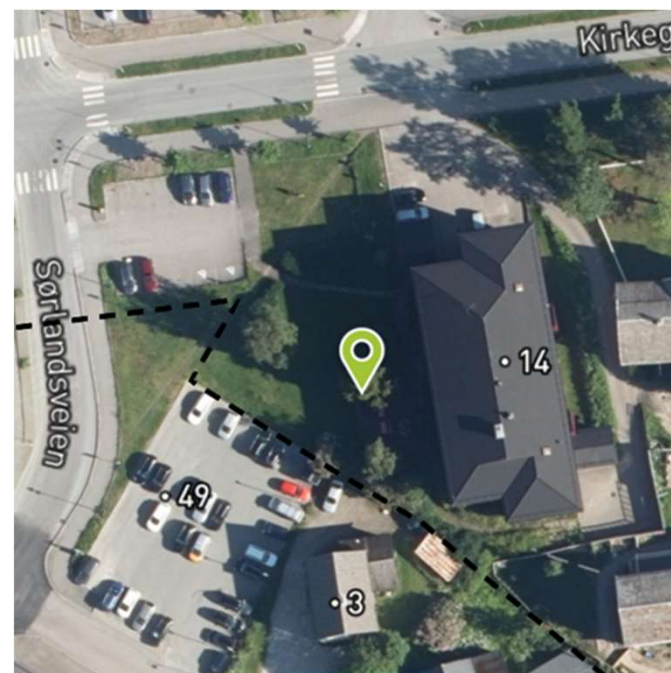
► Detaljregulering for nye Helma hotell

Lys-skyggeanalyse



Dagens situasjon

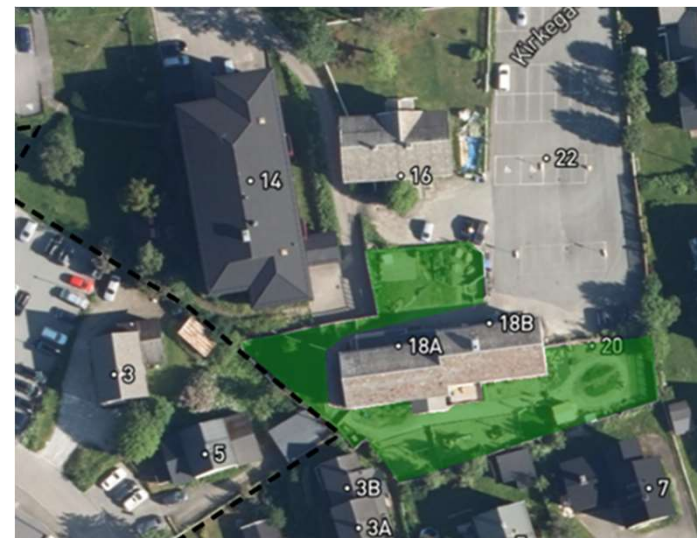
- ▶ Området er forholdsvis åpnet og har bebyggelse av både lav og noe høyere karakter samt en del trær.
- ▶ De høyeste byggene i området er Helma Hotell med sine 6 etasjer, dernest Mo bo- og servicesenter på 4 etasjer, som i dag kaster skygge på eget uteoppholdsareal som vist i kartutsnittet over. Grøntområder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



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

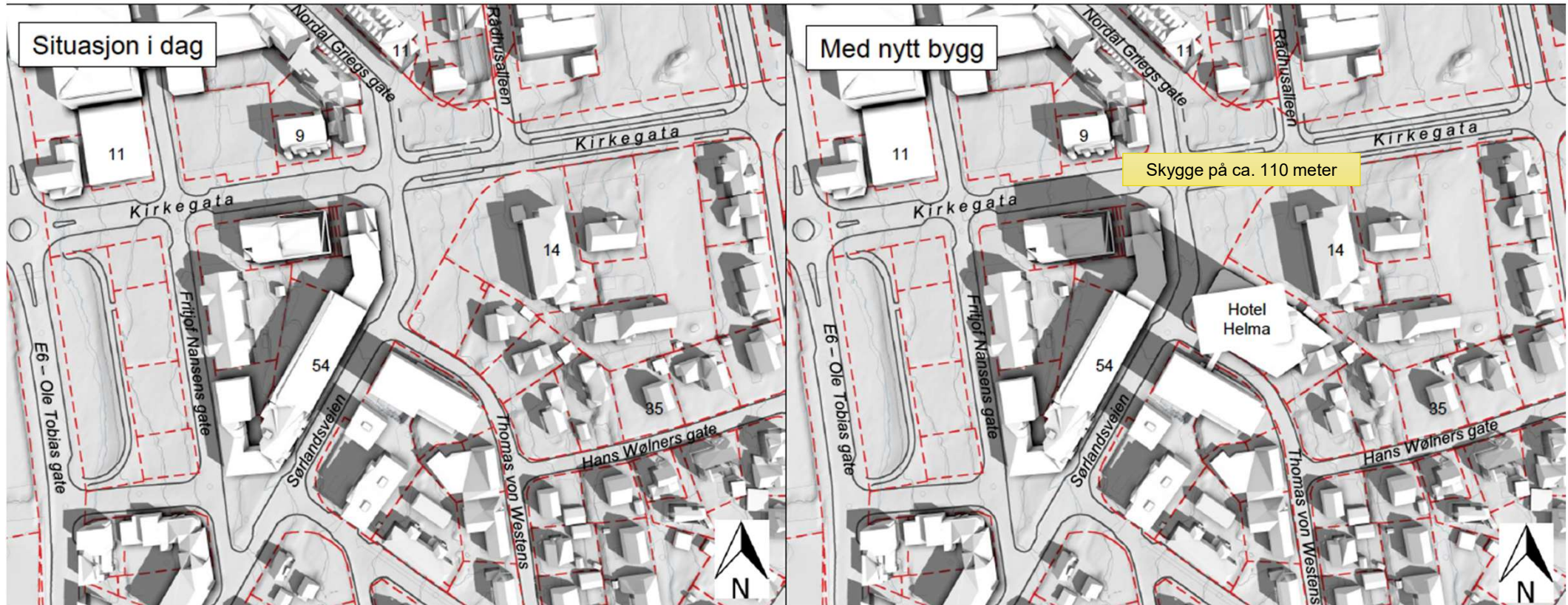
Nye Helma

- ▶ Nybygget i 20 etasjer innebærer en betydelig økning i bygningsvolum i området. Forslagstiller ønsker å bygge nærmere naboer i nord/nordøst enn det gjeldende plan åpner for. Det er viktig å vurdere hvilken betydning dette har for utsikt og lystilgang for spesielt boliger og barnehage (uteområder), da tilgang på sol er en viktig faktor ved vurdering av bokvalitet.
- ▶ Lys-skyggeanalysen er gjort i en digital modell av Mo sentrum. Terrenghøyde ved utbyggingsområdet er på ca. kote 13. Høyden på bygningen som er tatt inn er 72 m over bakken, dvs. modellen viser et bygg med høyde tilsvarende kote + 85. Utbyggingsområdet ligger tett på Kirketunet barnehage og bofellesskapet Mo bo- og servicesenter, samtidig er det flere eneboliger sørøst og øst om planområdet.
- ▶ Det vist en sammenligning av dagens og ny situasjon, for vårjevndøgn og midtsommer. Illustrasjonene for vårjevndøgn ansees å være representativ for høstjevndøgn også. Lysforholdene presenteres på 4 tidspunkt for hver dato: Klokken 09.00, 13.00, 17.00 og 19.00. Tidspunktene er valgt for å dokumentere lys og skygge under barnehagens åpningstider pr. nå, samt aktivitet i private hager. Modellen har ikke med seg eksisterende eller ny vegetasjon.



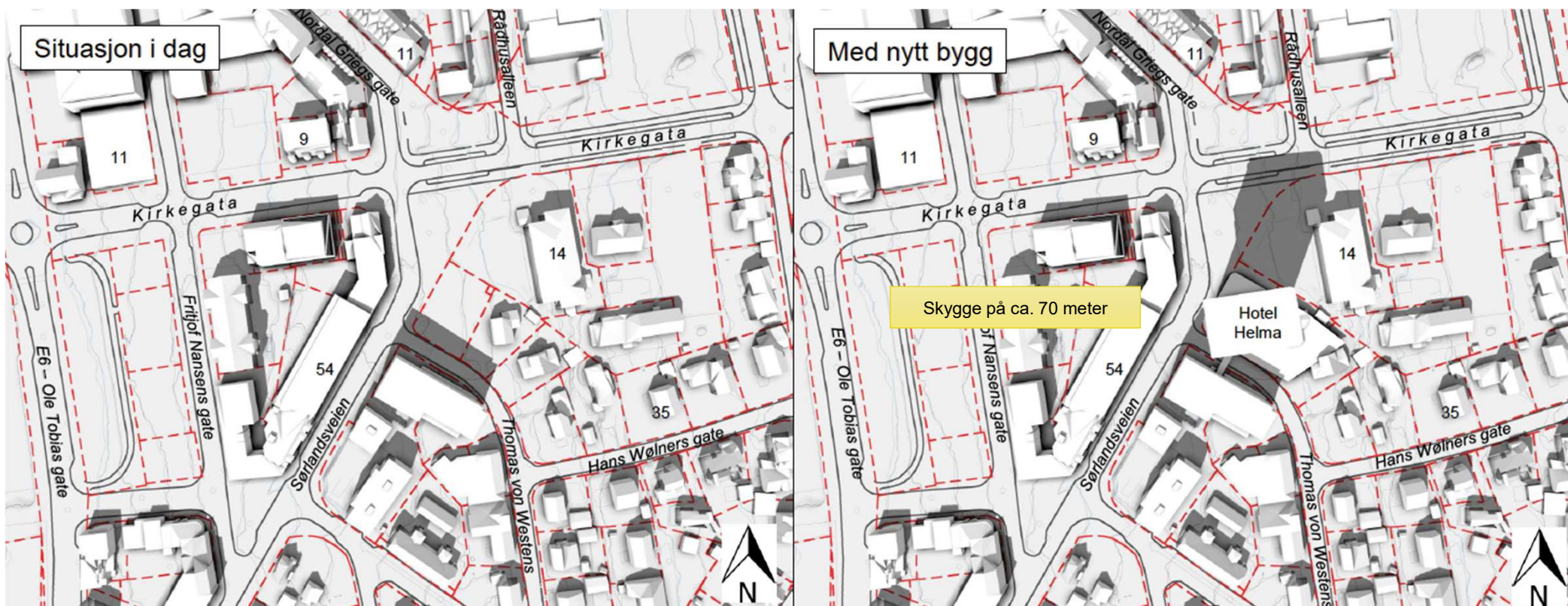
Barnehagens uteområder vist på ortofoto og grunnkart fra Polarsirkelportalen, bearbejdet av Norconsult AS.

Sol-skyggeforhold 23. juni kl. 09.00



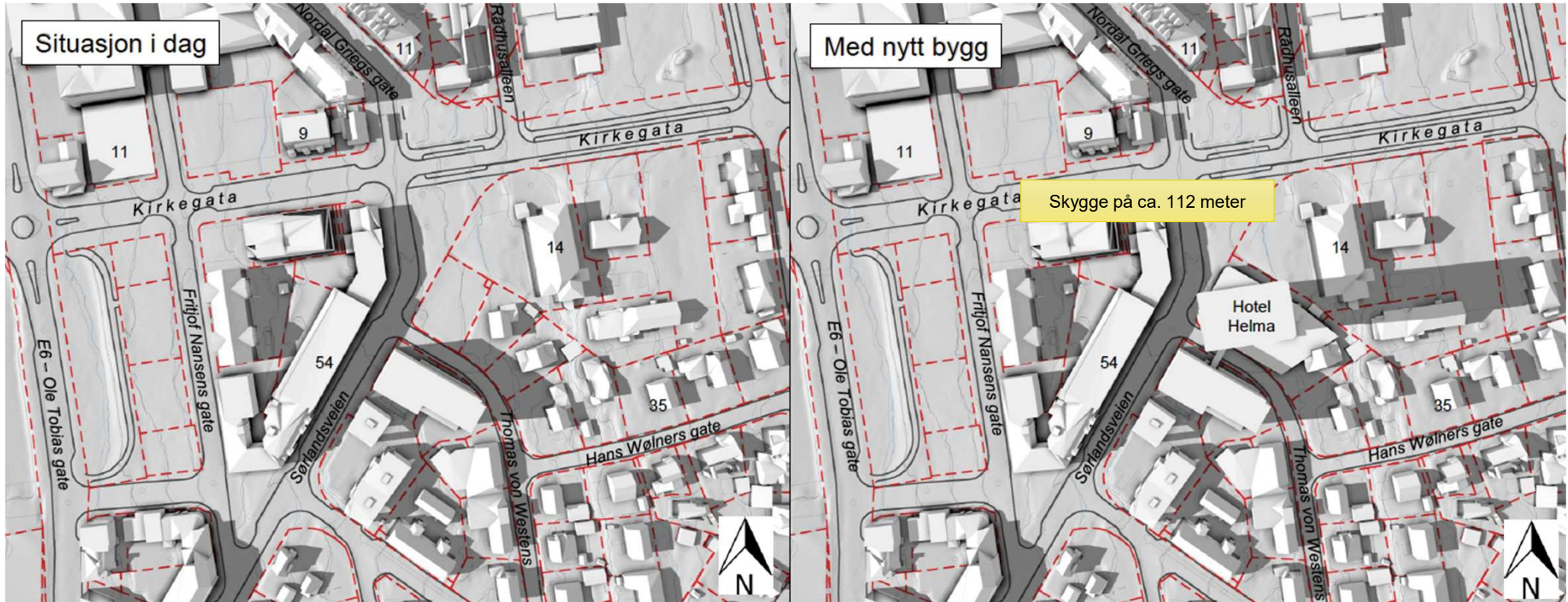
Tidspunktet er vesentlig for barnehagens utearealer. Vi ser nye Helma hotell slår skygge mot nordvest, og rammer nord i Sørlandsveien samt bygning på sørsiden av Kirkegata. For Mo Bo- og Servicesenter og Kirketunet barnehage er det ingen endring.

Sol-skyggeforhold 23. juni kl. 13.00



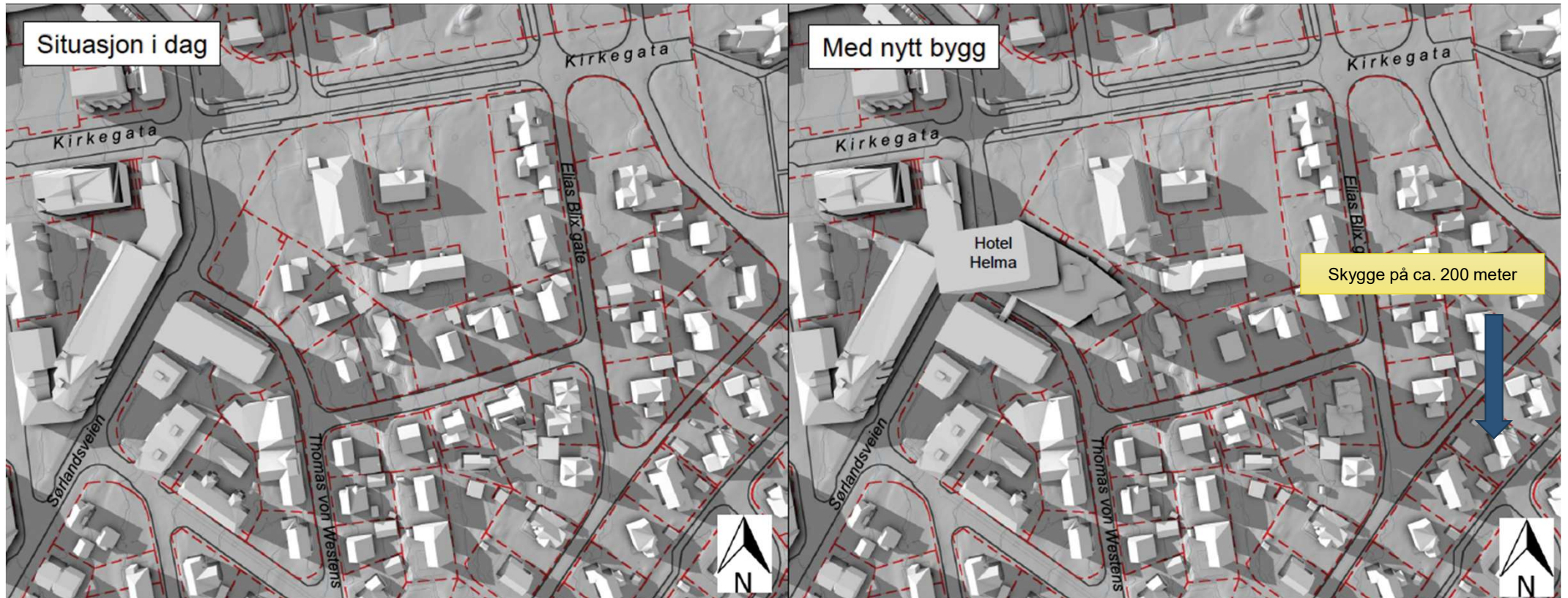
Tidspunktet er vesentlig for barnehagens utearealer. Vi ser nye Helma hotell slår skygge mot nordøst, og rammer parkeringsplass og grøntområde vest om Mo Bo- og Servicesenter. Det er like før vestfasaden på service-senteret blir rammet av høyhusets slagskygge.

Sol-skyggeforhold 23. juni kl. 17.00



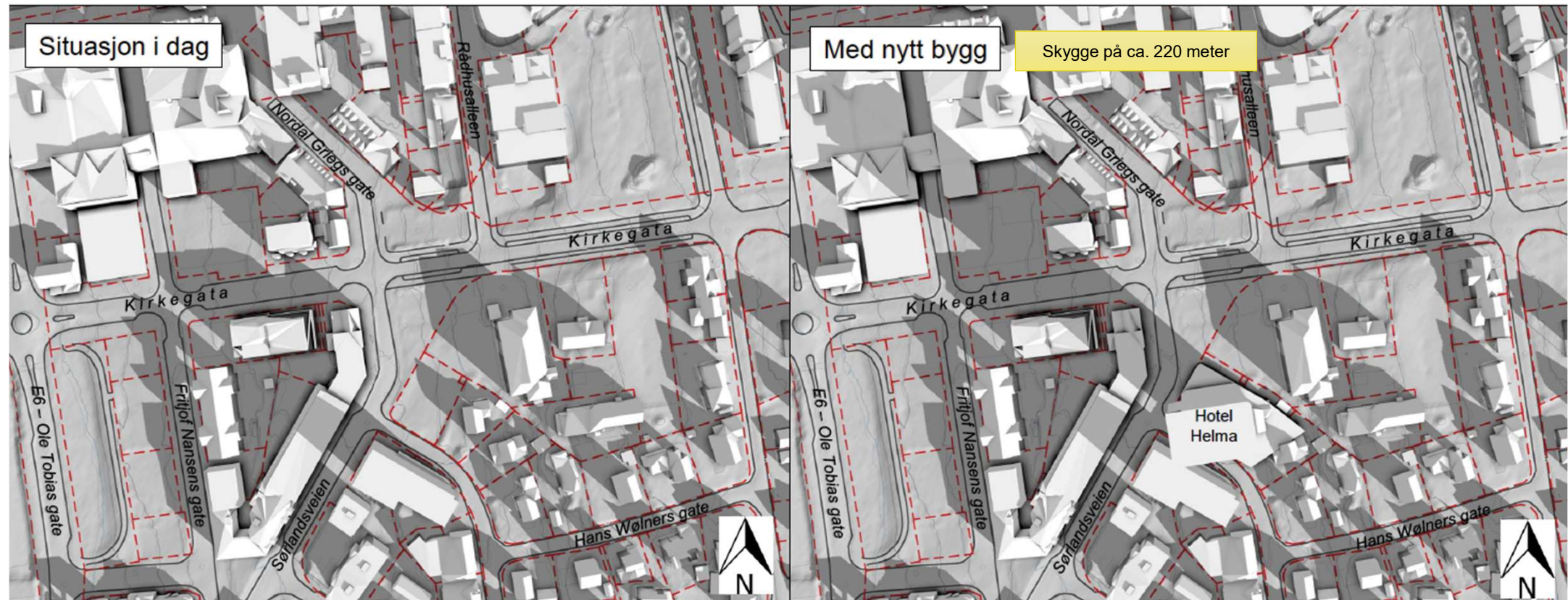
Tidspunkt hvor mange bruker egen hage. Vi ser nye Helma hotell slår skygge mot øst, og rammer uteoppholdsareal for boenheter i Elias Blix gate. Barnehagens uteoppholdsarealer i nord rammes også. Vestfasaden for Mo Bo- og Servicesenter har nå fått tilbake soltilgangen.

Sol-skyggeforhold 23. juni kl. 19.00



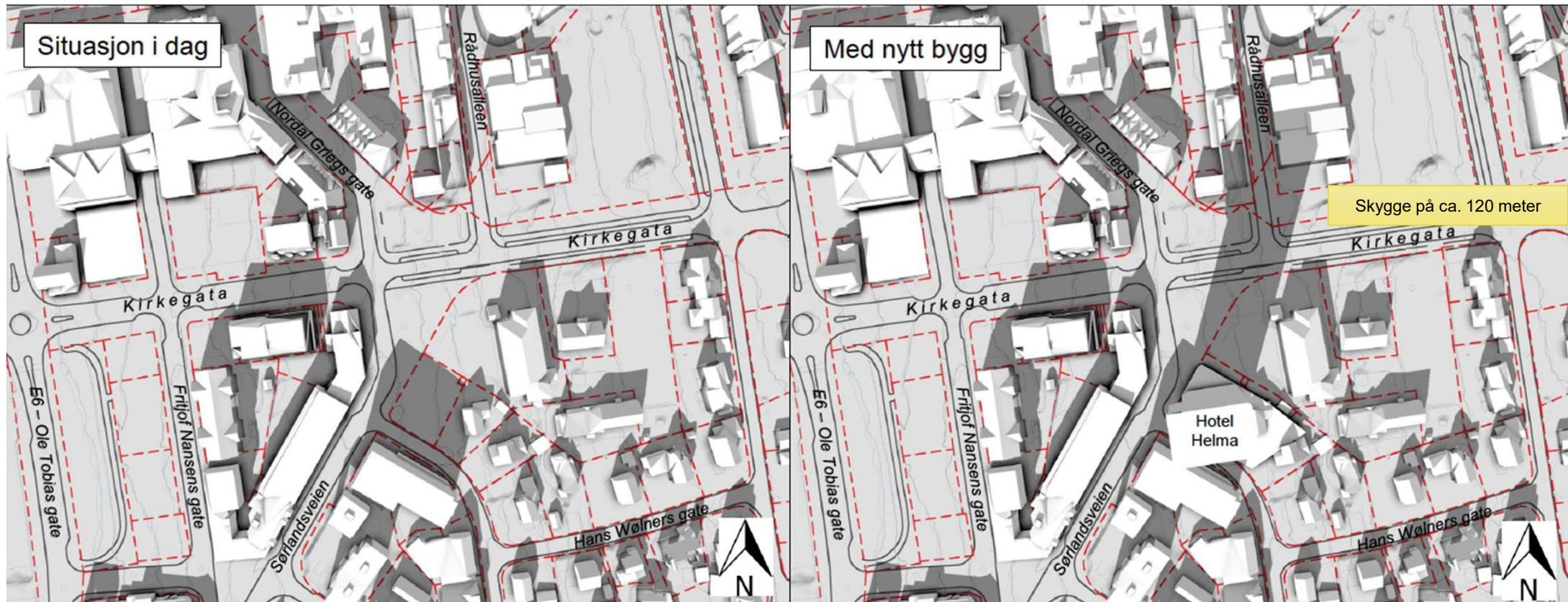
Tidspunktet er vesentlig for beboere i området. Vi ser nye Helma hotell slår skygge mot sørøst, og rammer uteoppholdsareal for boenheter i Hans Wølners gate, Elias Blix og Mobekkgata. Flere eksisterende bygninger danner skygger i nabohager i dagens situasjon. Omfanget blir likevel noe større ved etablering av prosjektert hotellbygg. For servicesenteret er det ingen endring.

Sol-skyggeforhold 23. mars (vår og høst) kl. 09.00



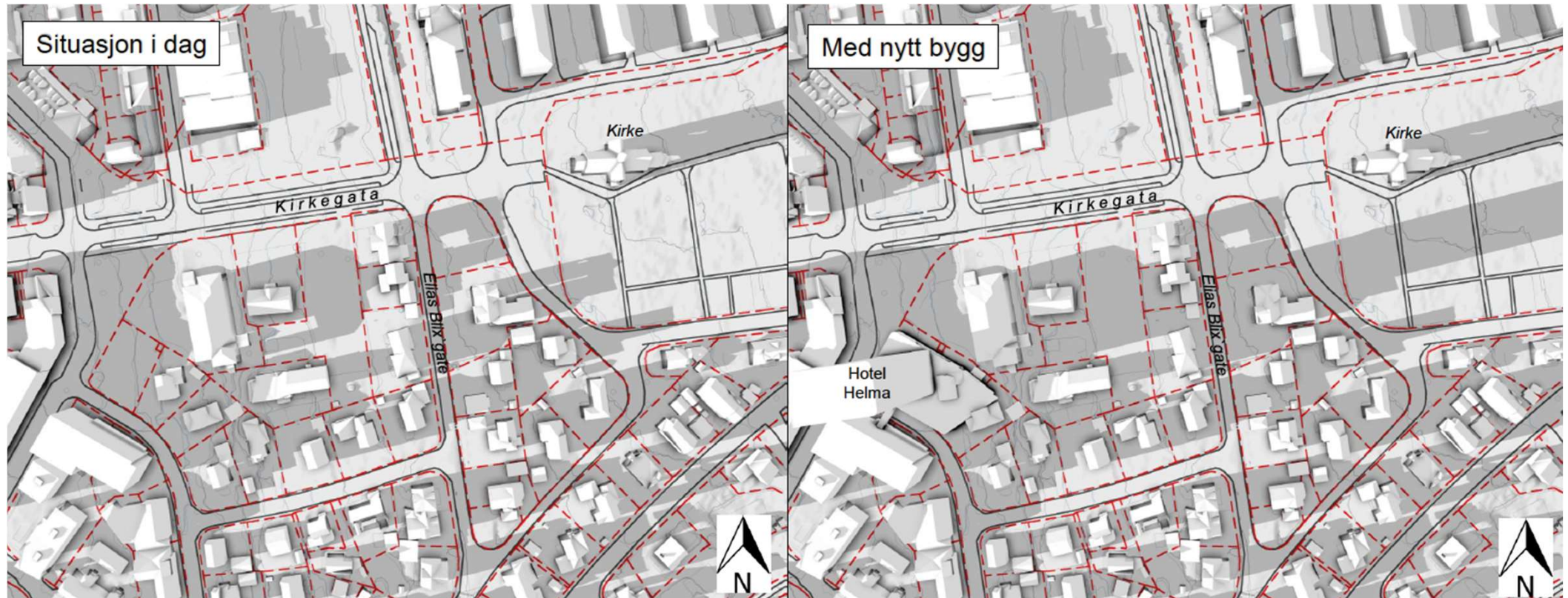
Tidspunktet er vesentlig for barnehagens utearealer. Vi ser nye Helma hotell slår skygge mot nordvest, og rammer nord i Sørlandsveien, nord for Kirkegata samt sentrumsgårdene i Fridtjof Nansens gate. For Mo Bo- og Servicesenter og Kirketunet barnehage er det ingen endring.

Sol-skyggeforhold 23. mars (vår og høst) kl. 13.00



Tidspunktet er vesentlig for barnehagens utearealer. Vi ser nye Helma hotell slår skygge mot nordøst, og rammer parkeringsplass og grøntområde vest om Mo Bo- og Servicesenter, samt sørfasaden på Nordland Teater og de sørligste byggene i Rådhusalleen. Det er like før vestfasaden på bo- og servicesenteret blir rammet av høyhusets slagskygge. For Kirketunet barnehage er det ingen endring.

Sol-skyggeforhold 23. mars (vår og høst) kl. 17.00



Tidspunkt hvor mange bruker egen hage. Vi ser nye Helma hotell slår skygge mot øst, og rammer kirkegården og arealer tilhørende i Skolegata. Per Hellerviks gate 9 rammes og. Arealene er imidlertid også i dag rammet av skygger på dette tidspunktet, grunnet eksisterende nabobebyggelse. Deler av vestfasaden for Mo Bo- og Servicesenter har nå fått tilbake tilgangen til sollys. Kl. 1900 vår- og høstjevndøgn er solen gått ned.

Sol-skyggeforhold 23. mars kl. 17.00



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

Alternativ 2

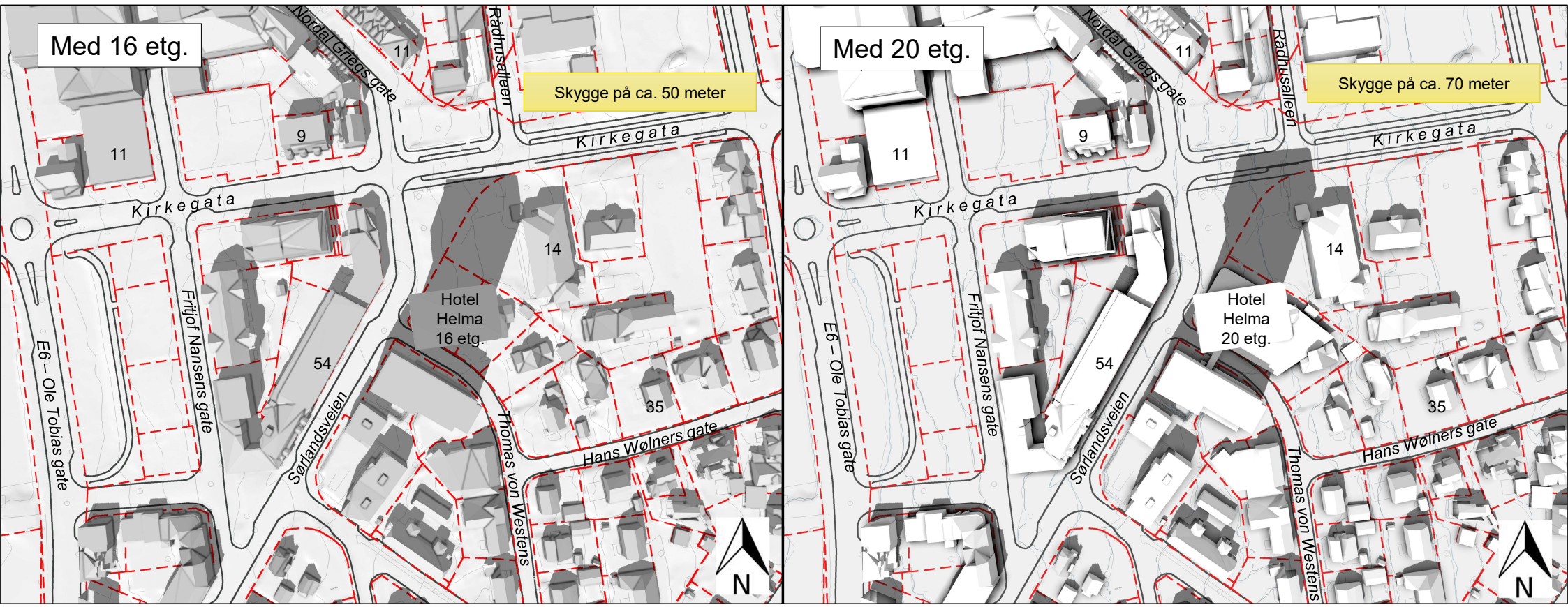
- ▶ Gjennom planprogrammet er prosjektet bedt om å presentere lys-skygge analyser for en alternativ byggehøyde.
- ▶ I det videre vises skygger for et nybygg på 16 etasjer for tidspunktene når skyggen slår mot boligområdene i øst:

Midtsommer kl. 1300, 1700 og 1900

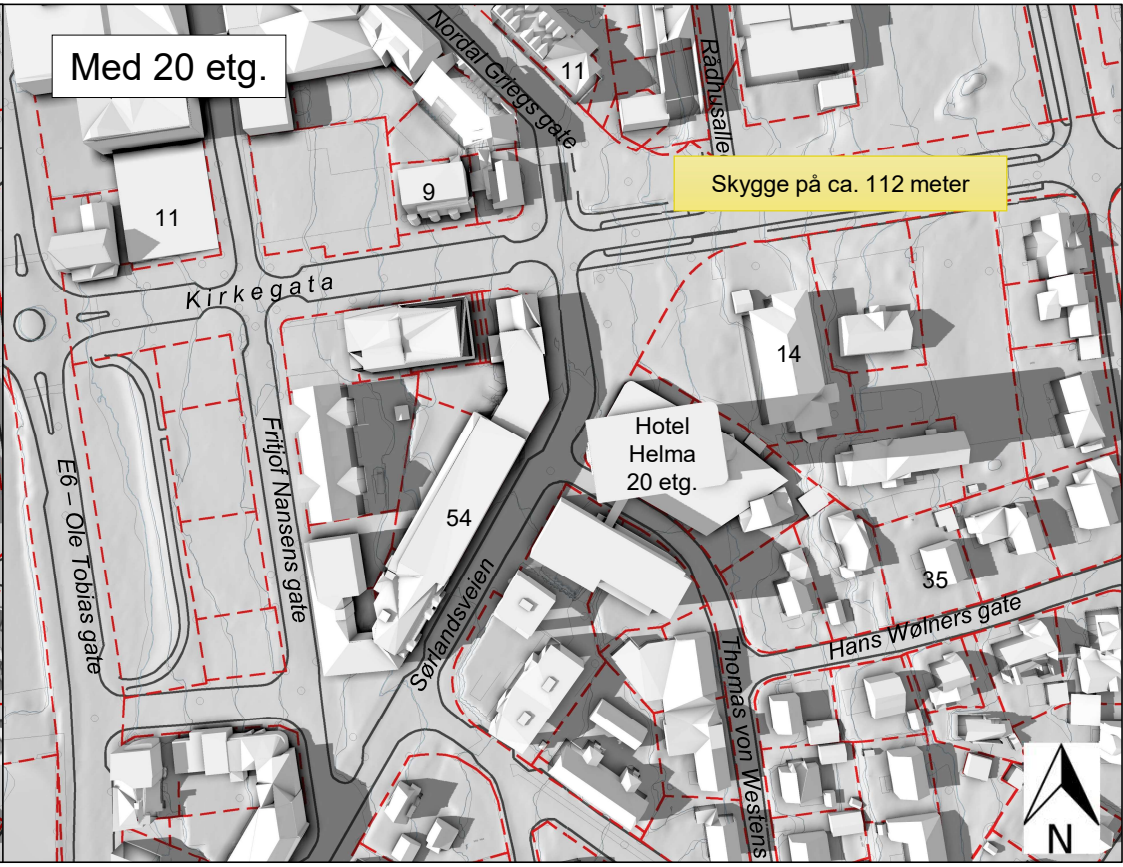
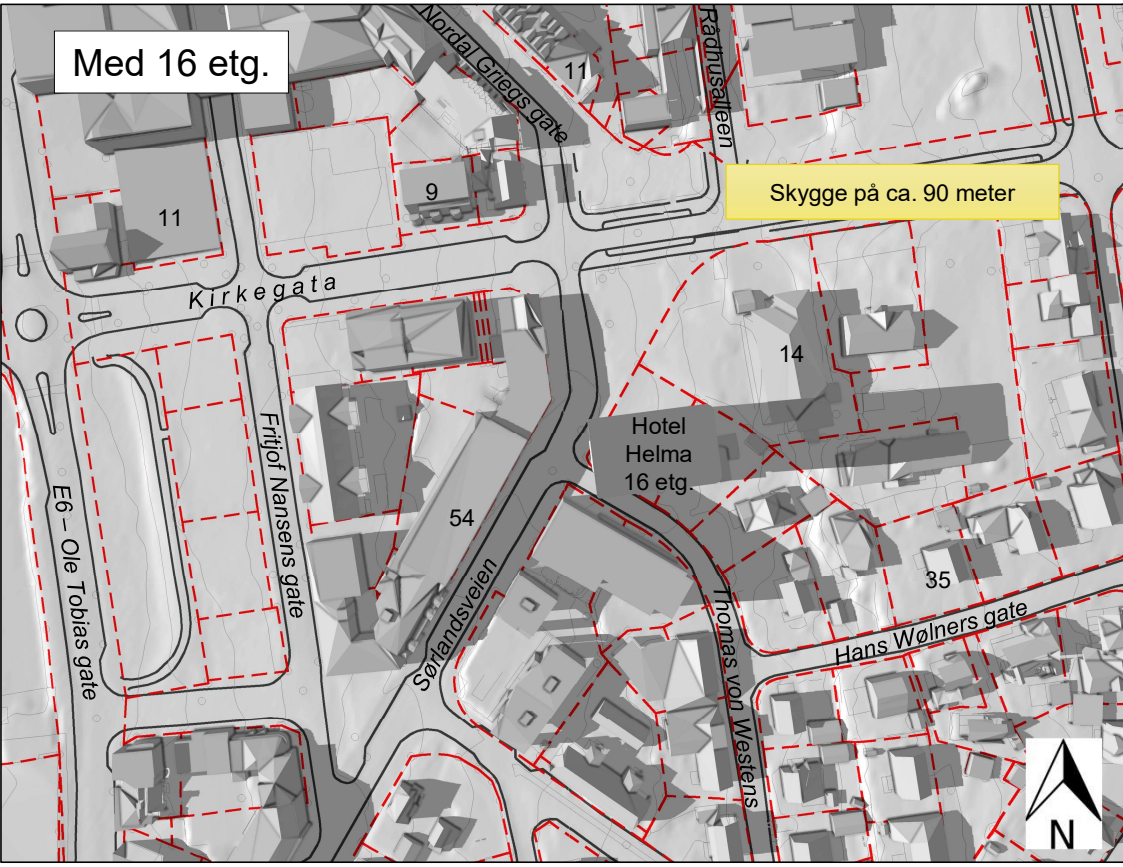
Vår- og høstjevndøgn er det vist skygge for alternativ byggehøyde kl. 1700.

Kl. 1900 vår- og høstjevndøgn er solen gått ned (Går ned kl. 17.50 i Skytterveien 1, i følge suncurves.com/nb/)

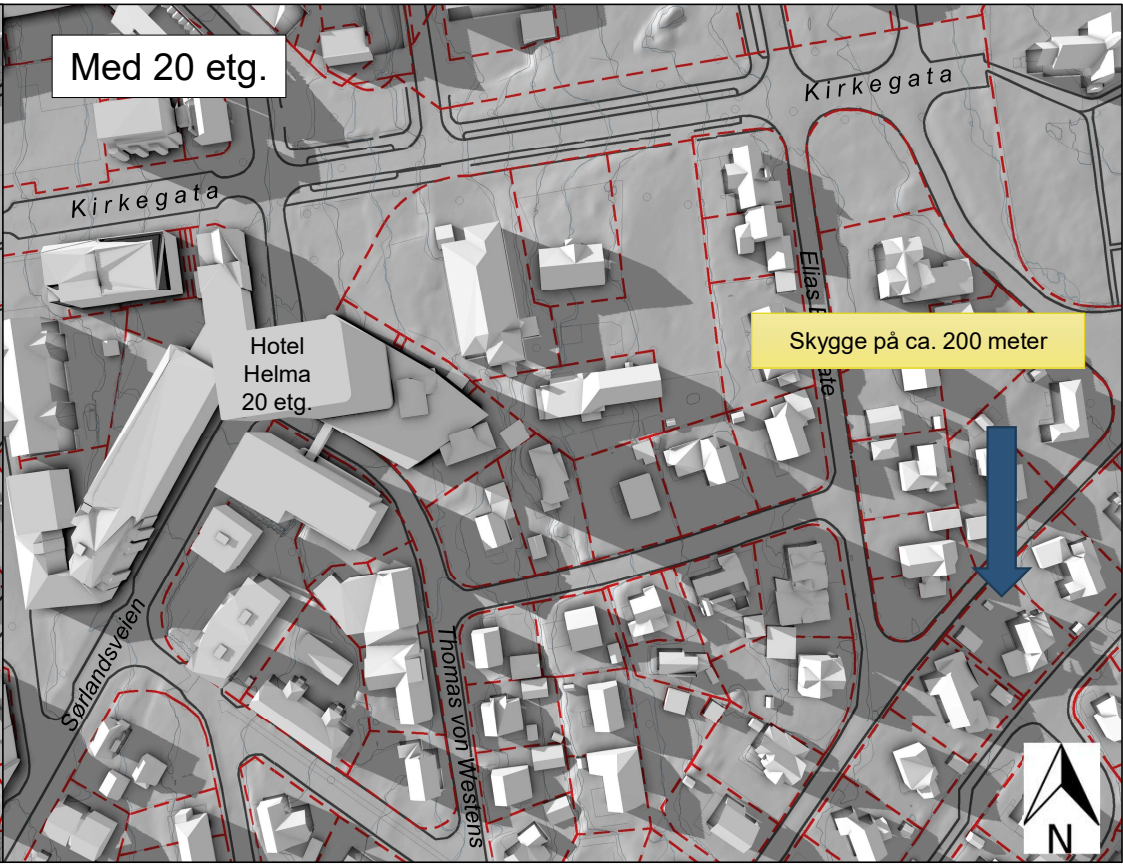
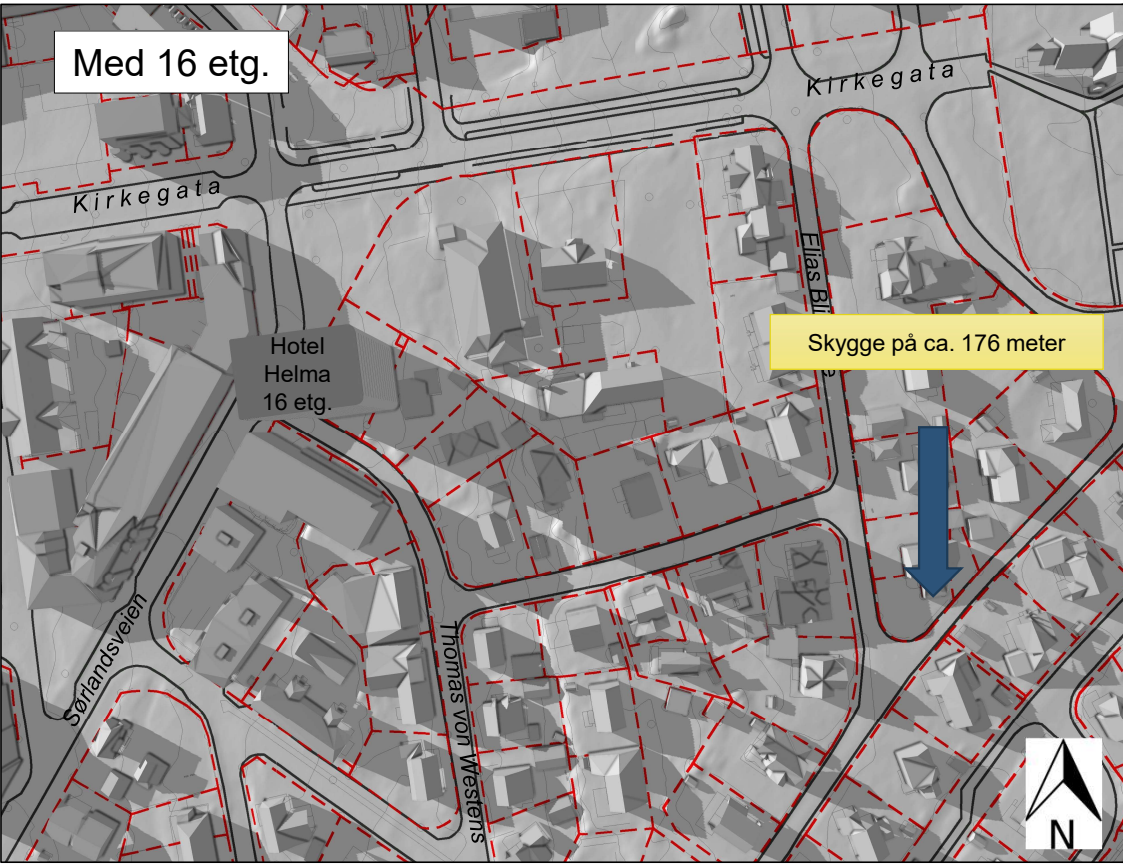
Sol-skyggeforhold 23. juni kl. 13.00



Sol-skyggeforhold 23. juni kl. 17.00



Sol-skyggeforhold 23. juni kl. 19.00



Sol-skyggeforhold 23. mars kl. 17.00



Nybygg med 20 etasjer

Sol-skyggeforhold 23. mars kl. 17.00



Nybygg med 16 etasjer

Samlet vurdering av lys-skyggevirking – Nye Helma

- ▶ Konsekvensene for Mo bo- og servicesenter, barnehagens uteområder og øvrige naboer vil variere gjennom året. Servicesenterets uteoppholdsarealer vil påvirkes på formiddagen særlig, som er uheldig da beboerne antas å ha lav mobilitet og slik er avhengig av gode nærområder.
- ▶ Lystilgangen på barnehagens uteoppholdsarealer påvirkes i liten grad før klokken 16.00. På kveldstid er lekearealene påvirket av slagskygge fra høyhuset.
- ▶ Omkringliggende bebyggelse vil rammes noe av høyhusets skyggevirking
- ▶ En reduksjon i byggehøyde som vist i alternativ 2 ansees ikke å gjøre en vesensforskjell for omgivelsene, men slagskyggen blir mindre med et lavere bygg. Det er bebyggelsen nordøst for kirka som vil merke forskjell på 16 og 20 etasjer bygg, samtidig ser vi at rekreasjonsarealene her er berørt av eksisterende bebyggelse i dag.
- ▶ **Forslag til avbøtende tiltak:**
Felles rekreasjonsområder med god soltilgang innenfor planområdet.