

Nye Helma AS

► **Konsekvensutredning for Nye Helma Hotell**

Fagtema kulturminne

Oppdragsnr.: 5190306 Dokumentnr.: **01** Versjon: **01** Dato: **040722**



Oppdragsgiver: Nye Helma AS

Oppdragsgivers kontaktperson: Helge Karstensen

Rådgiver: Norconsult AS, Halvor Heyerdahlsv. 4, NO-8626 Mo i Rana ,

Oppdragsleder: Tuva Cathrine Daae

Fagansvarlig: Silje Straum

Andre nøkkelpersoner: Daniel Meier, Ingrid Hamre Østvik, Markus Rønning, Morten Rimer

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
01	040722		SiStr	WiJo	SiStr

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

Planprogrammet for nytt hotellkompleks blir liggende i Sørlandsveien 49 og Thomas von Westens gate 3 og 5, og skal legge til rette for et utvidet hotell- og konferansesenter. Anlegget foreslås oppført som en høy bygning i 20 etasjer, og skal inneholde både hotell- og konferansedel og leiligheter.

Denne rapporten utreder konsekvenser tiltaket vil ha for kulturminner og kulturmiljø. Tiltaket er utredet etter metode metodikk gjengitt i Miljødirektoratets veileder M-1941, Konsekvensutredninger for klima og miljø.

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet. Utenfor planområdet ligger eiendommer som er inkludert i Verneplan for Rana. Utredningsområdet er delt inn i 2 enhetlige delområder. Tiltaket har ett utbyggingsalternativ.

Tiltakets påvirkning er vurdert for begge delområdene. Sammenstilt med delområdenes verdi er det gitt en konsekvens av tiltaket, vist i tabellen under.

Delområde	Verdi	Påvirkning	Konsekvens	Skala
Delområde 1	Stor verdi	Noe forringet	Noe miljøskade for området	-
Delområde	Verdi	Påvirkning	Konsekvens	Skala
Delområde 2	Middels verdi	Noe forringet	Noe miljøskade for området	-
Samlet vurdering			Noe miljøskade for området	-

Utredningen viser at tiltaket vil påvirke noe negativt for begge delområdene. Konsekvensene for kulturarv knytter seg i hovedsak til synligheten av hotellet særlig fra Mo kirke, men også synligheten fra Prestegården samt fra Vallagården som ligger i samme kvartal som eksisterende Helma hotell.

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	6
2	Tiltaket	7
2.1	Planområdets avgrensing	7
2.2	Krav til utredning	7
2.3	Dagens situasjon	8
3	Metode og datagrunnlag	11
3.1	Metode for utredning av ikke-prissatte temaer	11
3.2	Referansealternativ	11
3.3	Utredningsområde	11
3.4	Metode for utredning av fagtema kulturarv etter M-1941.	11
3.4.1	<i>Definisjoner</i>	11
3.4.2	<i>Datainnsamling</i>	11
3.4.3	<i>Vurdering av verdi</i>	12
3.4.4	<i>Vurdering av påvirkning</i>	14
3.4.5	<i>Vurdering av konsekvens</i>	15
3.4.6	<i>Usikkerhet</i>	15
4	Vurdering av verdi	16
4.1	Kort kulturhistorisk bakgrunn	16
4.2	Delområder	19
4.2.1	<i>Delområde 1</i>	19
4.2.2	<i>Delområde 2</i>	21
4.2.3	<i>Oppsummering verdi</i>	22
5	Vurdering av påvirkning og konsekvens	23
5.1	Delområder	23
5.1.1	<i>Delområde 1</i>	23
5.1.2	<i>Delområde 2</i>	24
5.1.3	<i>Oppsummering påvirkning og konsekvens</i>	26
6	Skadereduserende tiltak	28
7	Kilder	29

1 Innledning

Norconsult har fått i oppdrag av Nye Helma AS å vurdere konsekvensene for kulturminne i forbindelse med detaljregulering av nytt hotellanlegg i tilknytning til eksisterende hotell.

Fagtema kulturarv omfatter spor etter menneskers virksomhet gjennom historien knyttet til kulturminner og kulturhistoriske landskap.

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er her definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjoner til. Kulturmiljø er definert som et område der kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. Kulturhistorisk landskap skal i denne sammenhengen forstås som større sammenhengende områder med kulturmiljøer, der den kulturhistoriske dimensjonen er framtrædende.

Formålet med den nye reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av ny hotellbygning i tilknytning til eksisterende Helma hotell i Thomas von Westens gate 2. Området for nytt hotellanlegg består av tre 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.

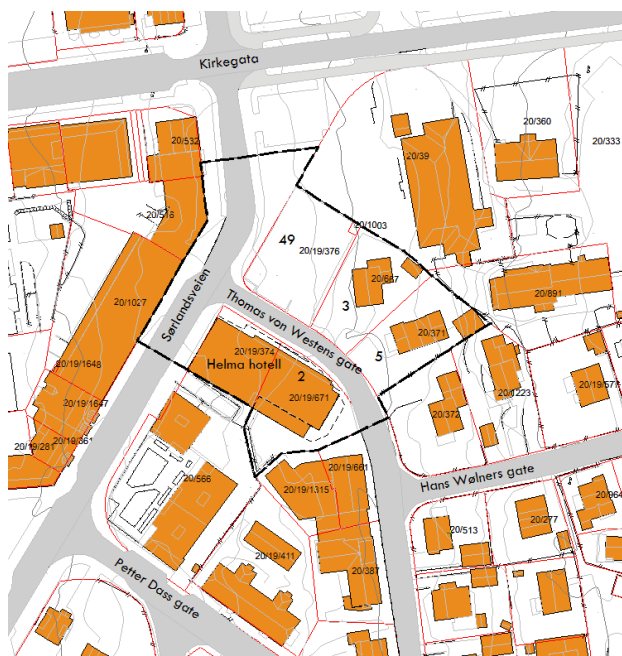
Kulturminnerrelaterte problemstillinger knyttes særlig til hvordan tiltaket påvirker Mo kirke og tilhørende prestegård, og hvilke konsekvenser det vil kunne medføre for Vallagården som ligger i samme kvartal som eksisterende Helma hotell. Utredningen tar for seg dagens situasjon for kulturarv, med fokus på det aktuelle området for tiltaket.

2 Tiltaket

Nye Helma AS planlegger å utvide eksisterende hotellanlegg med et nybygg i 20 etasjer. Bygningen skal inneholde hotellrom med hotellfasiliteter, konferansesenter, forretninger, parkeringskjellere, skybar og 6 etasjer med leiligheter. Eksisterende Helma hotell skal inngå i hotellanlegget. For detaljert beskrivelse av tiltaket vises det til planbeskrivelsen.

2.1 Planområdets avgrensning

Planområdet avgrenses som vist i figur 1.



Figur 1: Planområdet striplet med svart linje. Utklipp fra situasjonsplan, bearbeidet av Norconsult.

Plasseringen av anlegget er gitt av at Helma hotell allerede eksisterer i området.

2.2 Krav til utredning

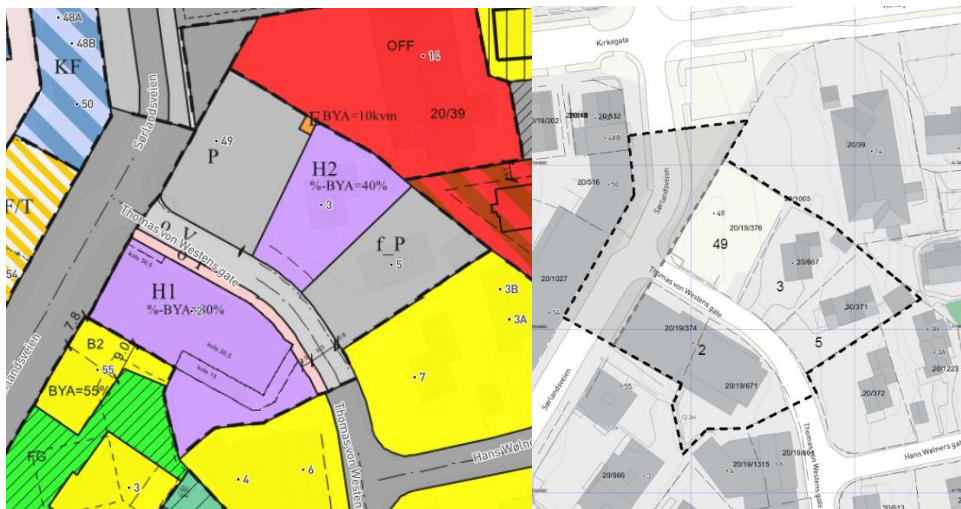
Med utgangspunkt i oppstartsmøtet og vedtak fattet i Miljø-, plan- og ressursutvalget skal planforslaget konsekvensutredes. Konsekvenser skal vurderes både for eget planområde, og for influensområdet som kan bli påvirket.

For kulturminner og kulturmiljø skal det utredes hvordan tiltaket vil påvirke Mo kirke og Prestegården, og hvilke konsekvenser det vil kunne medføre for Vallagården som ligger i samme kvartal som eksisterende Helma hotell.

2.3 Dagens situasjon

Tiltaket er ikke i samsvar med Kommunedelplan for Mo og Omegn og gjeldende detalplaner for området.

Eiendommene Sørlandsveien 49 samt TVW gt 3 og 5 er regulert gjennom reguleringsplanen *Detaljregulering for Holmen hotell, Mo*, vedtatt i 2013. TVW gt 3 er regulert til hotell-bebyggelse med en utnyttning på 40 % og maks byggehøyde er kote + 24. De andre to eiendommene er regulert til parkering for eksisterende Helma hotell.



Figur 2: Tv: Utsnitt av reguleringskart. Th: Planavgrensning av detaljregulering, utarbeidet av Norconsult



Figur 3 : Bilde fra tomte tatt av Norconsult 190312

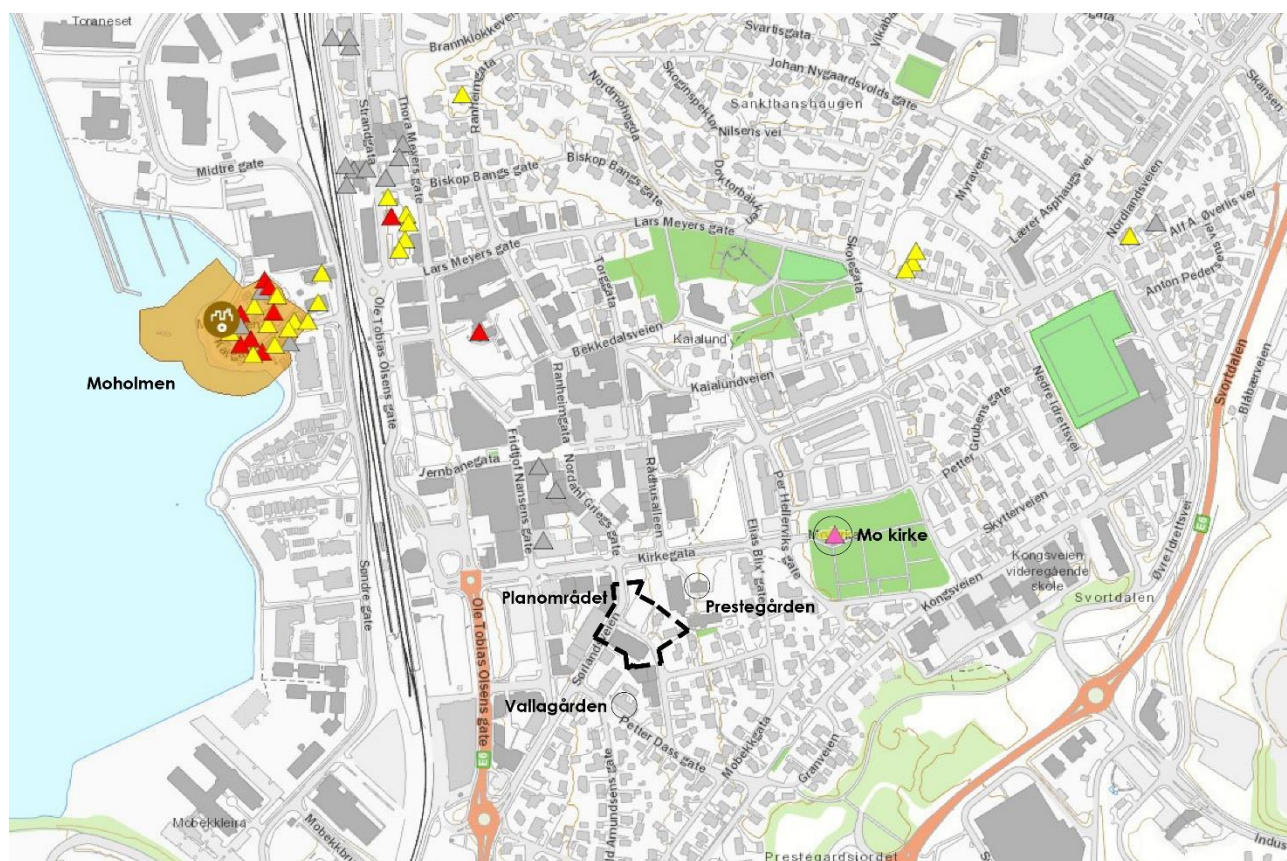
Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Planområdet omfatter delvis og grenser til et større sammenhengende NB- område, Moholmen. Moholmen er i NB!- registeret beskrevet som en regional og nasjonal sterk betydning på grunn av den sammenhengende næringshistorien gjennom ulike tider og epoker i byen. Området her har beholdt mye av sin opprinnelige struktur, med karakteristiske trehus og smale gater.

Et stykke utenfor planavgrensningen øst for Thomas von Westens gate, finner vi fredede Mo kirke, datert til første del av 1700-tallet. Tilknyttet Mo kirke ligger krigsgraver og minnesmerke fra andre verdenskrig. På Mo kirkegård ligger også Skjerpegravstein og Hasselbomsteien som er oppført i Verneplan for Rana.

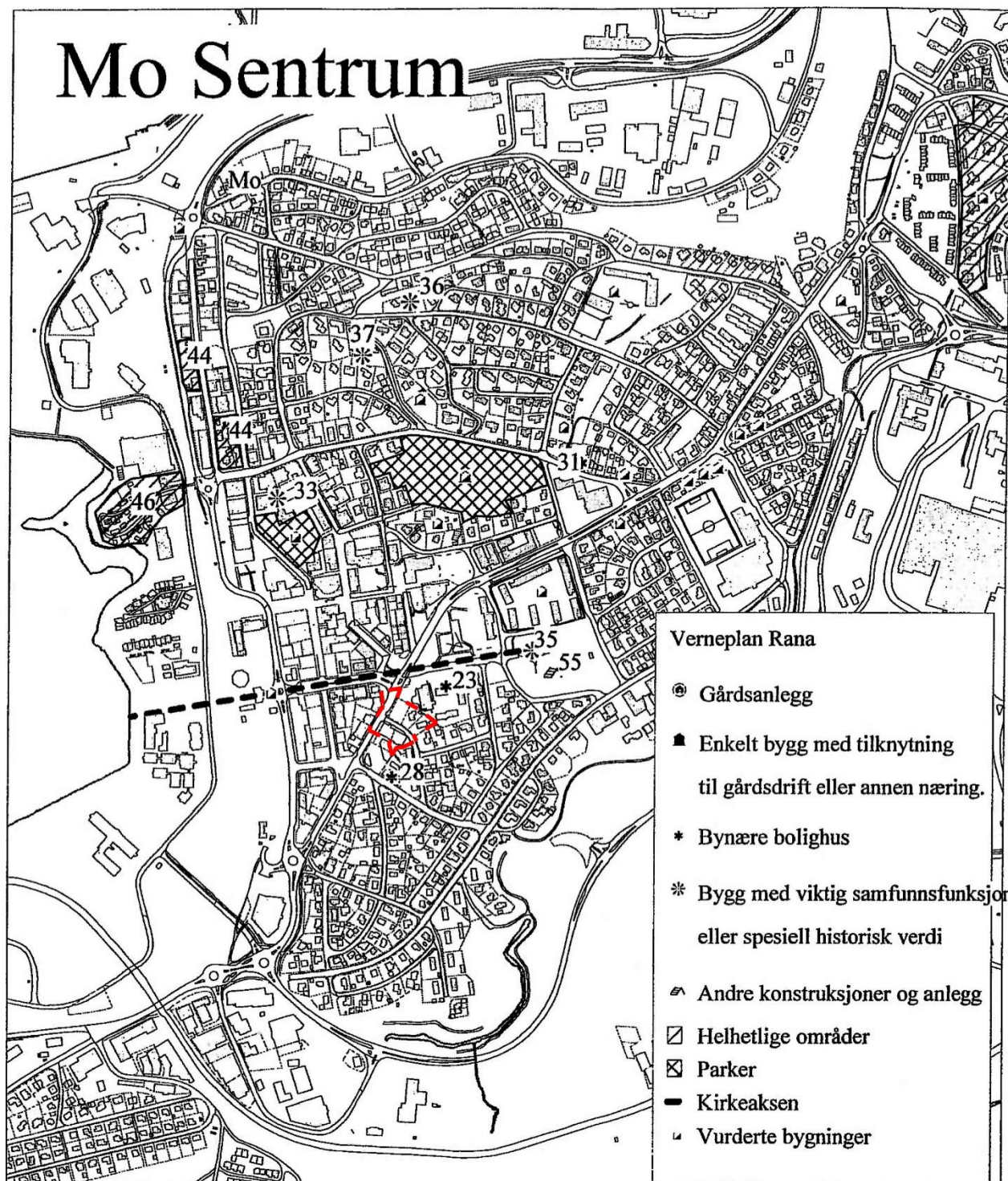
Like ved kirkestedet ligger også Prestegården, datert 1867. Prestegården er en del av Verneplan for Rana.

I samme kvartal som Helma hotell, i Petter Dass gate 1 ligger Vallagården, datert til 1940. Vallagården er en del av Verneplan for Rana.

Andelen SEFRAC- registreringer i Rana er lav, og noe spredt i det sentrale sentrumsområdet. Det en del registreringer tilknyttet bebyggelsen på Moholmen.



Figur 4: Kartutsnitt som viser ulike vernetyper og SEFRAC- registreringer. Planområde markert med svart linje. Utlipp fra Askeladden.no. Bearbeidet av Norconsult



Figur 5: Kartutsnitt som viser verneobjektene plassert på kart. Planområdet markert med rød linje. Utklipp fra Verneplan for Rana. Bearbeidet av Norconsult.

3 Metode og datagrunnlag

3.1 Metode for utredning av ikke-prissatte temaer

Konsekvensutredningen av ikke- prissatte temaer gjennomføres i henhold til veilederen fra Miljødirektoratets Konsekvensutredninger for klima og miljø, M-1941. Tre begreper står sentralt i denne analysen:

- **Verdi:** Med verdi menes en vurdering av hvor stor betydning et område har for et fagtema i nasjonalt perspektiv.
- **Påvirkning:** Med påvirkning menes en vurdering av hvordan det samme området påvirkes som følge av et definert tiltak. Påvirkning vurderes i forhold til referansesituasjonen.
- **Konsekvens:** Konsekvens framkommer ved sammenstilling av verdi og påvirkning. Konsekvensen er en vurdering av om et definert tiltak vil medføre bedring eller forringelse for det gitte tema i et område.

3.2 Referansealternativ

Referansealternativ, eller 0- situasjon tiltaket måles opp mot, er at tiltaket ikke realiseres. 0- alternativet inkluderer vedtatte tiltak for området, dvs at eksisterende arealbruk og eventuelle vedtatte framtidige utbygginger legges til grunn.

3.3 Utredningsområde

Konsekvensutredningen omfatter alle områder som blir direkte berørt av den planlagte utbyggingen (tiltaksområdet), samt en sone rundt, hvor man kan forvente at utbyggingen vil påvirke fagtema kulturarv i anleggs- og driftsfasen (influensområdet). Tiltaksområdet og influensområdet utgjør til samme utredningsområdet.

3.4 Metode for utredning av fagtema kulturarv etter M-1941.

3.4.1 Definisjoner

Fagtemaet kulturarv omfatter spor- materielle og immaterielle- etter menneskers virksomhet gjennom historien. I en analyse etter veilederen M-1941 er det de materielle sporene som er i fokus, delt i fire miljøtemaer; naturmangfold, friluftsliv, landskap og kulturmiljø.

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner, som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Kulturmiljø er definert som et område der kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. Kulturhistoriske landskap skal i denne sammen hengen forstås som større sammenhengende områder med kulturmiljøer, der den kulturhistoriske dimensjonen er framtrædende.

3.4.2 Datainnsamling

Registrering: Datagrunnlaget er vurdert som godt for planområdet basert på kjente databaser som Riksantikvarens kartdatabase Askeladden, som også inneholder opplysninger fra SEFRAK- og NB-registeret (hhv. Sekretariatet for Registrering av Faste Kulturminne- hovedsakelig bygninger fra før 1900, og Riksantikvarens registrering av Nasjonale verneinteresser i Byområder). Ulike bygdebøker, lokalhistoriske tekster samt tidligere utredningsarbeid eks. Verneplan for Rana er også lagt til grunn.

Registreringskategorier: Kartleggingen gjøres på to nivåer for tema kulturarv; kulturmiljønivå viser kulturmiljø inkludert lokaliteter/ enkeltforekomster, mens landskapsnivå viser til de kulturhistoriske landskapene. Relevante kategorier er her særlig «Bomiljø» og «Kirker og kirkegårder» på kulturmiljønivå.

Inndeling i delområder: På grunnlag av innsamlet kunnskap er planområdet delt inn i enhetlige delområder, basert på registreringskategoriene i veilederen M-1941. Med enhetlig menes områder som har tilnærmet lik karakter og/eller verdi.

For Mo i Rana er det allerede definert kulturmiljøer i Riksantikvarens NB-register. Miljøinndelingene tar utgangspunkt i denne, med tilpasninger.

3.4.3 *Vurdering av verdi*

Delområdene er verdivurdert og fremstilt på verdikart. I verdivurderingen benyttes en fem- trinns skala fra ubetydelig til stor, i følgende skala:

- Uten betydning
- Noe verdi
- Middels verdi
- Stor verdi
- Svært stor verdi

Verdivurderingene er foretatt i henhold til de fagspesifikke kriteriene i veileder M-1941:

Verdikategori	Ubetydelig verdi	Noe verdi	Middels verdi eller forvaltningsprioritet	Stor verdi eller høy forvaltningsprioritet	Svært stor verdi eller høyeste forvaltningsprioritet
Kulturminnet/ kulturmiljøet har betydning som kilde til historien for perioder eller tema der det fins få eller ingen skriftlige kilder	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har svært begrenset betydning som kilde til historien for perioder eller tema der det fins få eller ingen skriftlige kilder. Andre kulturmiljøer vil kunne gi mer kunnskap om samme periode/tema.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har begrenset betydning som kilde til historien for perioder eller tema der det fins få eller ingen skriftlige kilder. Både i seg selv og sammenlignet med andre kulturmiljøer.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har betydning som kilde til historien for perioder eller tema der det fins få eller ingen skriftlige kilder. Både i seg selv og sammenlignet med andre kulturmiljøer.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har stor betydning som kilde til historien for perioder eller tema der det fins få eller ingen skriftlige kilder. Både i seg selv og sammenlignet med andre kulturmiljøer. Kulturminnet/ kulturmiljøet vil kunne bidra med unik kunnskap om perioder eller tema som er dårlig dekket av skriftlige kilder.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har svært stor betydning som kilde til historien for perioder eller tema der det fins få eller ingen skriftlige kilder. Både i seg selv og sammenlignet med andre kulturmiljøer. Kulturminnet/ kulturmiljøet vil kunne bidra med omfattende og unik kunnskap om perioder eller tema som er dårlig dekket av skriftlige kilder.
Kulturminnet/ kulturmiljøet er knyttet til tro eller tradisjoner	• Kulturminnet/ kulturmiljøet er i svært liten grad knyttet til tro eller tradisjoner.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet er i noen grad knyttet til tro eller tradisjoner.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet er knyttet til tro eller tradisjoner.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet er i stor grad knyttet til viktig tro eller tradisjoner.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet er i svært stor grad eller tradisjoner.
Kulturminnet/ kulturmiljøet er av betydning for en eller flere etniske grupper (den samiske urbefolkningen, nasjonale minoriteter eller andre etniske grupper)	• Kulturminnet/ kulturmiljøet inneholder få elementer, som også er av begrenset betydning for en eller flere etniske grupper.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet inneholder noen elementer som er av noe betydning for en eller flere etniske grupper.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet inneholder flere elementer som er karakteristiske og av betydning for en eller flere etniske grupper.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet er helhetlig, karakteristisk, og av stor betydning for en eller flere etniske grupper.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet er helhetlig, godt bevart, karakteristisk, og av særlig stor betydning for en eller flere etniske grupper.
Kulturminnet/ kulturmiljøet er knyttet til en sosial gruppe eller viser en sosial sammenheng med betydning for historien	• Kulturminnet/ kulturmiljøet er i svært liten grad knyttet til en sosial gruppe eller viser en sosial sammenheng med betydning for historien.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet er til en viss grad knyttet til en sosial gruppe eller viser en sosial sammenheng med noe betydning for historien.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet er knyttet til en sosial gruppe eller viser en sosial sammenheng med betydning for historien.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet er klart knyttet til en sosial gruppe eller viser en sosial sammenheng med stor betydning for historien.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet er klart knyttet til en sosial gruppe eller viser en sosial sammenheng med særlig stor betydning for historien på en lett lesbar måte.
Kulturminnet/ kulturmiljøet representerer en eller flere faser eller virksomheter med betydning for historien/utviklingen	• Kulturminnet/ kulturmiljøet representerer i svært liten grad en eller flere faser eller virksomheter med betydning for historien/utviklingen.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet representerer til en viss grad en eller flere faser eller virksomheter med betydning for historien/utviklingen.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet representerer en eller flere faser eller virksomheter med betydning for historien/utviklingen.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet representerer i stor grad en eller flere faser eller virksomheter med særlig betydning for historien/utviklingen.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet representerer i svært stor grad og på en tydelig måte en eller flere faser eller virksomheter med særlig betydning for historien/utviklingen.
Kulturminnet/ kulturmiljøet inneholder og preges av verdifull byggeskikk eller arkitektur eller inneholder kulturminner med kunstnerisk verdi	• Kulturminnet/ kulturmiljøet inneholder i svært liten grad verdifull byggeskikk eller arkitektur eller inneholder kulturminner med kunstnerisk verdi.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet inneholder og preges av byggeskikk eller arkitektur eller inneholder kulturminner med kunstnerisk verdi av begrenset betydning.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet inneholder og preges av verdifull byggeskikk eller arkitektur eller inneholder kulturminner med kunstnerisk verdi.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet er helhetlig, og preges i stor grad av særlig verdifull byggeskikk eller arkitektur eller inneholder kulturminner med stor kunstnerisk verdi.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet er helhetlig og velbevart, og preges i svært stor grad av særlig verdifull byggeskikk eller arkitektur eller inneholder kulturminner med særlig stor kunstnerisk verdi.
Kulturminnene/kulturmiljøet har en klar, intern kulturhistorisk sammenheng, en klar byform eller bystruktur av historisk betydning og/eller viser en klar sammenheng mellom natur/kultur	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har ingen intern kulturhistorisk sammenheng eller sammenheng mellom natur/kultur.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har til en viss grad en intern kulturhistorisk sammenheng og/eller viser til en viss grad sammenheng mellom natur/kultur.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har en klar, intern kulturhistorisk sammenheng og/eller viser en klar sammenheng mellom natur/kultur.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har i stor grad en klar, intern kulturhistorisk sammenheng og/eller viser i stor grad en klar sammenheng mellom natur/kultur.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har i svært stor grad en klar, intern kulturhistorisk sammenheng som er lesbar og godt bevart, og/eller viser i svært stor grad en klar sammenheng mellom natur/kultur.
Kulturminnet/ kulturmiljøet har en bruk som er forenlig med kulturminneinteressene, eller betydning som ressurs for utvikling og verdiskaping, eller formidling	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har i svært liten grad en bruk som er forenlig med kulturminneinteressene, eller betydning som ressurs for utvikling og verdiskaping, eller formidling.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har i en viss grad en bruk som er forenlig med kulturminneinteressene, eller betydning som ressurs for utvikling og verdiskaping, eller formidling.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har en bruk som er forenlig med kulturminneinteressene, eller betydning som ressurs for utvikling og verdiskaping, eller formidling.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har i stor grad en bruk som er forenlig med kulturminneinteressene, eller betydning som ressurs for utvikling og verdiskaping, eller formidling.	• Kulturminnet/ kulturmiljøet har i svært stor grad en bruk som er forenlig med kulturminneinteressene, eller betydning som ressurs for utvikling og verdiskaping, eller formidling.

Figur 6: Verdikriterier for fagtema kulturmiljø. Fra veileder M-1941.

3.4.4 Vurdering av påvirkning

Vurdering av påvirkning er foretatt for de verdivurderte delområdene. Skalaen for påvirkning er glidende og går fra sterkt forringet til forbedret, se figur 0

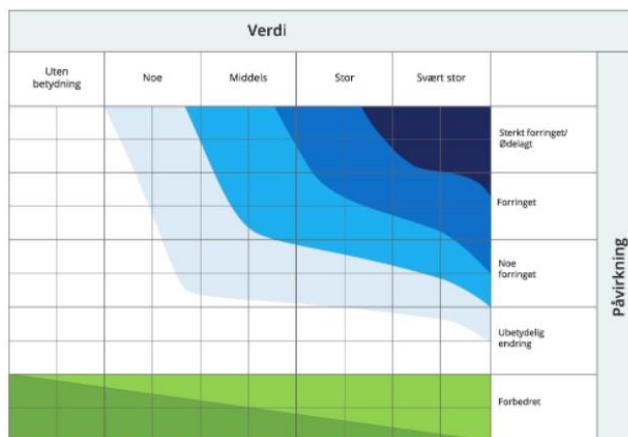
Vurdering av påvirkning er foretatt i henhold til veileder M-1941.

Planen eller tiltakets påvirkning	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
Direkte inngrep/arealbeslag	Bedrer tilstanden vesentlig ved at eksisterende negative inngrep tilbakeføres. Bidrar til at det blir mulig å restaurere kulturmiljøet eller kulturminner.	Ingen direkte inngrep/arealbeslag.	Berører en mindre viktig del av kulturmiljøet med direkte inngrep/arealbeslag, tap av mindre viktige enkeltkulturminner.	Deler av kulturmiljøet går tapt gjennom direkte inngrep/arealbeslag. Viktige enkeltkulturminner går tapt. Videre bruk av kulturmiljøet vanskeliggjøres.	Ødelegger hele eller størstedelen av kulturmiljøet gjennom direkte inngrep/arealbeslag. Ødelegger den mest verdifulle delen av miljøet. Ødelegger videre bruk av kulturmiljøet. Svært viktige enkeltkulturminner går tapt.
Nærvirkninger (fysiske og visuelle)	- Bedrer den visuelle kontakten innad i kulturmiljøet. - Fjerner barrierer. - Bedrer innsyn/utsyn fra nærområdet til/fra kulturmiljøet. - Bidrar til reduksjon i støy og/eller støv. - Reduserer faren for flom, fukt i kulturmiljøet eller erosjon.	Ingen eller ubetydelig visuell nærvirkning eller andre nærvirkninger.	- Endrer i noen grad den visuelle kontakten mellom viktige kulturminner innad i kulturmiljøet, bryter i noen grad opp kulturmiljøet. - Innsynet til kulturmiljøet reduseres noe fra viktige standpunkter. - Kulturmiljøet vil i noen grad påvirkes av støy og/eller støv. Bidrar til noe redusert naturlig drenering som vil påvirke kulturmiljøet negativt ved nedbør. - Bidrar til noe fuktigere forhold og seinere opptøking innenfor kulturmiljøet. - Bidrar til noe økt eller endret erosjon som vil påvirke kulturmiljøet negativt. - Klimaendringene vil kunne forsterke disse forholdene.	- Endrer den visuelle kontakten mellom viktige kulturminner innad i kulturmiljøet, bryter opp kulturmiljøet og skaper barrierer. - Innsynet til kulturmiljøet reduseres vesentlig fra viktige standpunkter. - Kulturmiljøet vil påvirkes av støy og/eller støv. - Bidrar til redusert naturlig drenering som vil påvirke kulturmiljøet negativt ved nedbør. - Bidrar til fuktigere forhold og seinere opptøking innenfor kulturmiljøet. - Bidrar til økt eller endret erosjon som vil gi fare for skade eller påvirke kulturmiljøet negativt. - Klimaendringene vil kunne forsterke disse forholdene.	- Blokkerer eller endrer sterkt den visuelle kontakten mellom viktige kulturminner innad i kulturmiljøet, bryter i stor grad opp kulturmiljøet og skaper barrierer. - Innsynet til kulturmiljøet blokkeres fra viktige standpunkter. - Kulturmiljøet vil i stor grad påvirkes av støy og/eller støv. - Bidrar til svært redusert naturlig drenering som vil påvirke kulturmiljøet sterkt negativt ved nedbør. - Bidrar til svært mye fuktigere forhold og seinere opptøking innenfor kulturmiljøet. - Bidrar til svært økt eller endret erosjon som vil skade eller påvirke kulturmiljøet sterkt negativt. - Klimaendringene vil kunne forsterke disse forholdene.
Visuell fjernvirkning	- Utsynet fra kulturmiljøet bedres/gjenopprettes fra kulturhistorisk viktige utsynspunkter i kulturmiljøet. - Innsynet til kulturmiljøet bedres/gjenopprettes. - Enkeltkulturminner som er laget for å være svært synlige får bedret utsyn/innsyn. Kulturhistorisk viktige sammenhenger styrkes.	Ingen eller ubetydelig visuell fjernvirkning.	- Utsynet fra kulturmiljøet blir noe endret fra kulturhistorisk viktige utsynspunkter i kulturmiljøet. - Innsynet til kulturmiljøet vanskeliggjøres i noen grad. - Enkeltkulturminner som er laget for å være svært synlige får noe redusert eller endret utsyn/innsyn. - Kulturhistorisk viktige sammenhenger svekkes i noen grad.	- Utsynet fra kulturmiljøet blir sterkt endret fra kulturhistorisk viktige utsynspunkter i kulturmiljøet. - Innsynet til kulturmiljøet vanskeliggjøres. - Enkeltkulturminner som er laget for å være svært synlige får sterkt endret eller redusert utsyn/innsyn. - Kulturhistorisk viktige sammenhenger svekkes.	- Utsynet fra kulturmiljøet blir blokkert eller sterkt endret fra kulturhistorisk viktige utsynspunkter i kulturmiljøet. - Innsynet til kulturmiljøet blokkeres. - Enkeltkulturminner som er laget for å være svært synlige mister, eller får sterkt endret utsyn/innsyn. - Kulturhistorisk viktige sammenhenger svekkes vesentlig.
Tiltakets utforming	Tiltaket framstår som en særlig god konstruktiv helhet, har god volumoppbygging, og særlig god sammenheng med omgivelsene.	Tiltaket framstår som en konstruktiv helhet med god volumoppbygging og god sammenheng med omgivelsene.	Tiltaket framstår i noen grad som en konstruktiv helhet, har noe dominerende volumoppbygging og noe dårlig sammenheng med omgivelsene.	Tiltaket framstår i liten grad som en konstruktiv helhet, har dominerende volumoppbygging og svært dårlig sammenheng med omgivelsene.	Tiltaket framstår helt uten konstruktiv helhet, har svært dominerende volumoppbygging og svært dårlig sammenheng med omgivelsene.

Figur 7: Vurdering av påvirkning. Fra veileder M-1941

3.4.5 Vurdering av konsekvens

Konsekvensen for delområdene vurderes på en skala fra 4 minus til 4 pluss, se matrisen i figuren nedenfor. I denne matrisen utgjør verdiskalaen x-aksen, og påvirkningsskalaen y-aksen. Den samlede konsekvensgraden er begrunnet tekstlig, slik at det kommer tydelig frem hva som ligger til grunn for vurderingen.



Figur 8: Konsekvensviften. Konsekvensen for et delområde framkommer ved å sammenstille verdien med påvirkningen som tiltaket vil medføre. Fra veileder M-1941.

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

Figur 9: Forklaring for konsekvensgrad. Fra veileder M-1941.

3.4.6 Usikkerhet

Forslag til detaljregulering er under utarbeiding og omfanget av tiltaket er ikke bestemt på nåværende tidspunkt. Visualiseringene som er vist i denne rapporten er enkle og foreløpige og tar ikke hensyn til arkitektonisk utforming, men er ment å vise lokalisering og mulige visuelle virkninger av tiltaket.

4 Vurdering av verdi

For å gi en forståelse av den historiske verdien til kulturmiljøene, innledes kapitlet med en kort kulturhistorisk oversikt for Mo i Rana.

4.1 Kort kulturhistorisk bakgrunn

Rana er en kommune på Helgeland, sør i Nordland fylke. Den grenser i nordvest til Rødøy og Meløy, i nord til Beiarn og Saltdal, i sør til Hemnes, i sørvest til Leirfjord og Nesna, og i vest til Lurøy. I sørøst grenser Rana til Sverige.



Figur 10: Kartutsnitt som viser geografisk plassering av Rana kommune + flyfoto Mo i Rana

Mo er kommunesenter i Rana kommune og ligger innerst i Ranfjorden, sør for Saltfjellet og Polarsirkelen. Rana kommune ble opprettet i 1964, og har antakelig fått sitt navn etter Ranelva. Den første befolkningen vokste fram fra 1500-tallet.

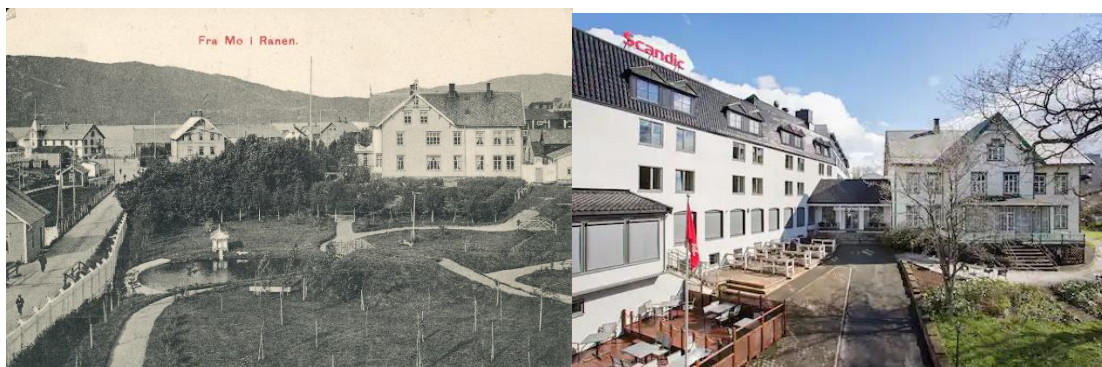
Byen er et gammelt samisk kjerneområde. I de tidligste fortellingene som formidles om Mo, trekkes stedet fram som et viktig handelssentrum, hvor utveksling av varer mellom tilreisende samer og handelsfolk tok til i et yrende folkeliv. I området er det gjort funn fra både bronse og jernalder som tyder på samisk bosetning, men skriftlig materiale tidligere enn 1600-tallet er mangelfullt. Allikevel er det i sagalitteraturen beskrevet samisk bosetning i området rundt 900-tallet ¹.

Moholmen ble beskrevet i 1742 med en forsvarsmessig rolle i forbindelse med uroligheter mellom svensker og nordmenn. Før det ble området brukt til rettersted (1674). Området ble tidlig brukt som et knutepunkt for handel både av samer, nordmenn og svensker. Moholmen var tidlig bebygget med sjøbuer. Utviklet seg senere til boområde, og er preget av «selvgrodd» småskalabebyggelse med brygger, naust, boligrekke og

¹ Rana Museums- og Historielag. «Årbok for Rana: med omkringliggende distrikter». 1992 vol 25.

trange smug ². Byen vokste gradvis opp rundt kirkebuene og torget i Moholmen, forbi Meyergården og oppover mot kirka og prestegården³.

Meyergården ble bygget i 1888 som vandrerhjem, og ble senere oppgradert til hotell. Bygget er oppført i sveitserstil, og den eldre delen av dagens hotell er vernet. Hotellet hadde opprinnelig en stor park med et stort antall ulike og eksotiske planter.



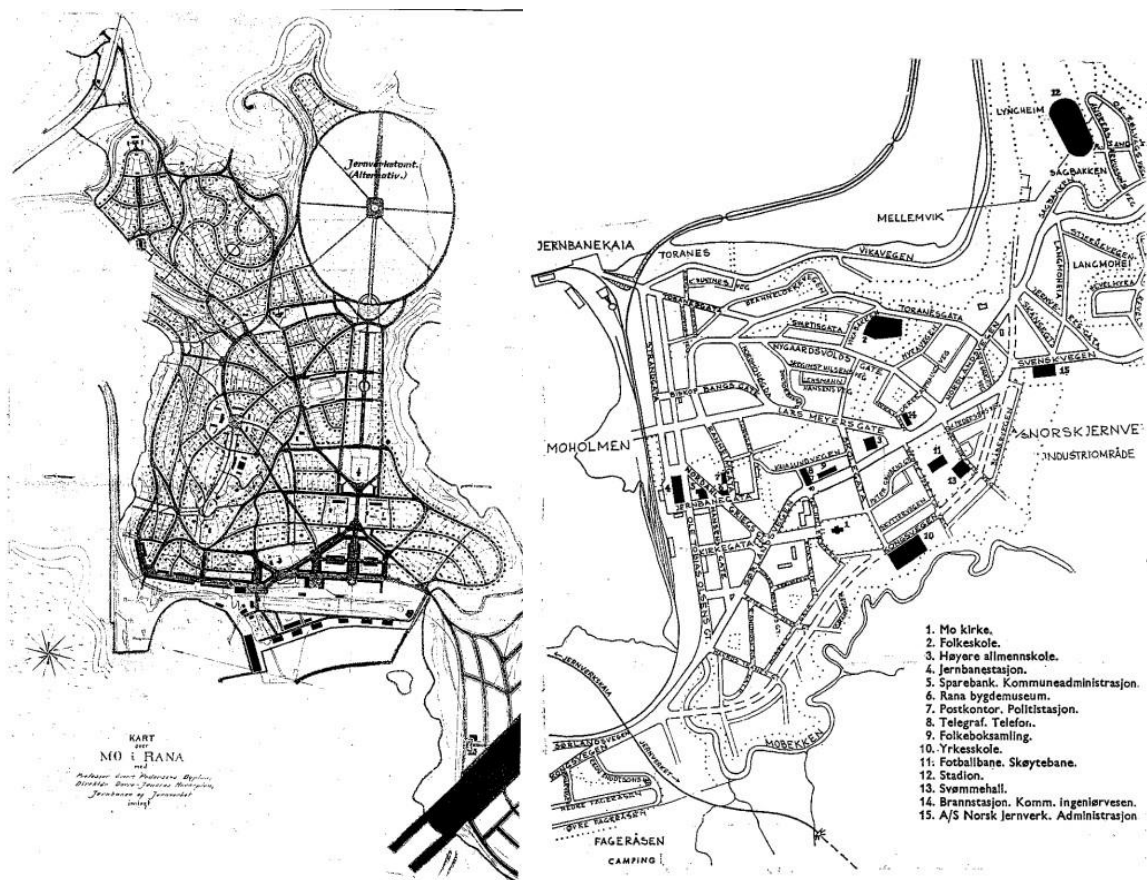
Figur 11: Tv: Meyergården i 1914. Th: Meyergården i dag. Bilder fra Meyergarden.no

Den første byplanen for Mo i Rana ble laget i 1887 av sokneprest Ole Tobias Olsen. Denne var først og fremst motivert ut ifra en byvekst som følge av utbyggingen av jernbanen. I 1922 fikk Sverre Pedersen i oppdrag å lage en skisse til en reguleringsplan for Mo i Rana, og i 1923 hadde han et førsteutkast til byplan klart. Etter vedtaket i Stortinget om å bygge et jernverk i Mo måtte det igjen utarbeides en ny byplan. Preben Krag arbeidet med byplanen for Mo i årene 1946-48, som delvis, i et tidlig stadium, bygde videre på Sverre Pedersens arbeid. Preben Krag's tidlige planer ble i 1948 revidert pga dårlig kommuneøkonomi og et tidspress for å utvikle industribyen og Jernverket. Dermed ble Jernverket sine behov og ønsker, sammen med den kommunens økonomi, styrende for byutviklingen i Mo ⁴.

² Rana Museums- og Historielag. «Årbok for Rana. Med omkringliggende distrikter. 1984 vol 17.

³ Verneplan for Rana

⁴ Rana Museums- og Historielag. «Årbok for Rana: med omkringliggende distrikter». 1996 vol 29.



Figur 12: Fv: Sverre Pedersens byplan fra 1923. Alternative jernverkstometer ble påtegnet i 1946. Th: Preben Krags byplan fra 1946⁵.

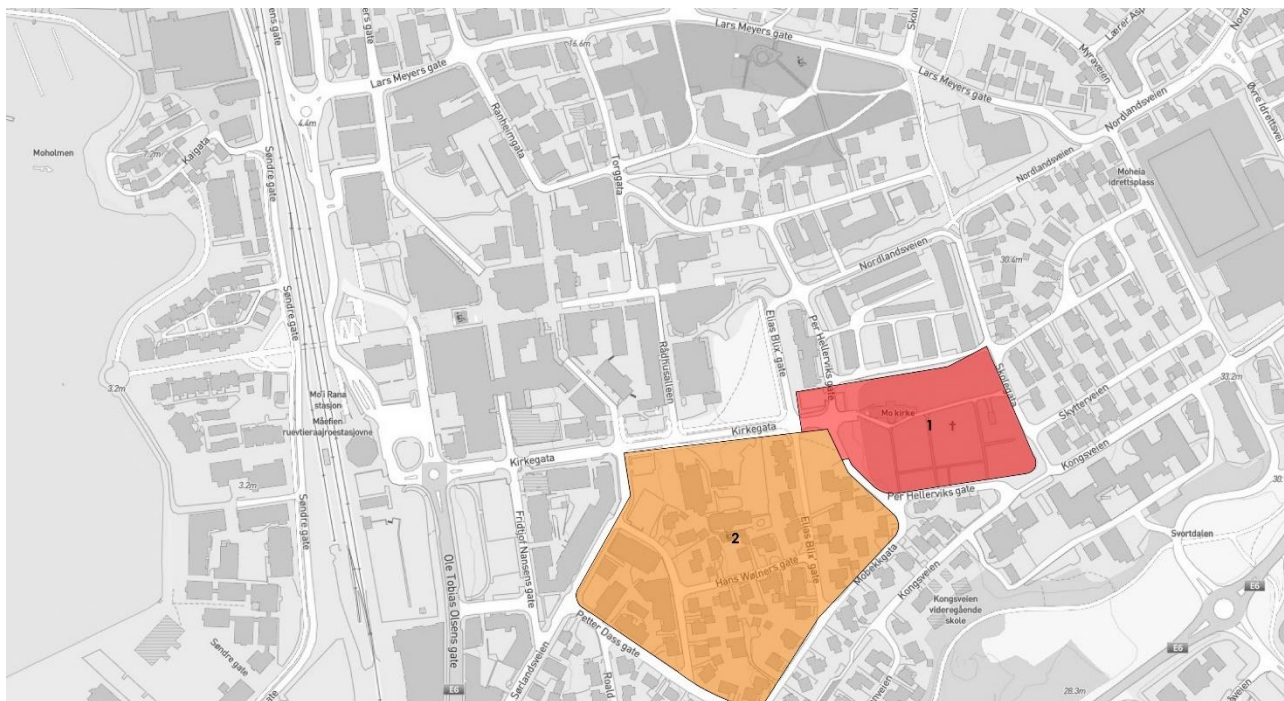
Kommunen har en lang historie som Nordlands største industrikommune, og har industrihistorie som går tilbake til 1799. Skjerping av malmer i Rana startet allerede i 1630- årene. Rana Gruber ble etablert i 1937, og utnytter Dunderlandsdalens jernmalmfelter. Bygging av Jernverket ble vedtatt i Stortinget i 1946, og driften startet i 1955. Koksverket ble bygget i begynnelsen av 1960- årene. Rana Gruber leverte malm til jernverket fram til avviklingen av jernverket i 1988. Byen hadde en betydelig befolkningsvekst i etterkrigstiden som følge av statlig kraftutbygging og industrietableringer ⁶. Etter nedlegging av Jernverket ble det gjennomført en omstrukturering til Mo Industripark med mange statlige arbeidsplasser.

⁵ Øyvind Thomassen «Mo i Rana- førestellingar om mønsterbyen ca 1900-1950», 1996

⁶ www.ranakommune.no

4.2 Delområder

Utredningsområdet har få verneverdier, og har vern på ulike nivå (SEFRAC- registreringer og Verneplan for Rana). Verdisetting tar derfor i stor grad utgangspunkt i eksisterende inndelinger i kulturmiljø, siden disse gir bakgrunn for verdivurdering.



Figur 13: Verdikart som viser delområdene med tilhørende verdisetting. Norconsult 2022.

4.2.1 Delområde 1

Delområdet omfatter hele området for Mo kirke som er listeført av Riksantikvaren. Kirka var ferdig oppført i 1723, og helt ferdig med bordkledning og yttertak i 1726. Kirka er en korskirke oppført i nygotisk stil. Kirken har blitt restaurert i flere omganger, i 1801, 1832, 1860, 1956 og senest i 2007.

Området inkluderer også kirkegården. Tilhørende kirkegården er to gravsteiner som er en del av Verneplan for Rana, Skjerpegravstein og Hasselbomsteinen. Skjerpegravsteinen etter skjerper Henrik Jensa er vernet ved et formannskapsvedtak i Rana. Riksantikvaren har også registrert en krigsgrav hvor 82 sovjetiske fanger ligger begravd. Her ligger også begravet engelske soldater, disse har egne gravsteiner. Det er også et minnesmerke til minne om sovjetiske soldater.



Figur 14: Bilder av Mo kirke. Bilder fra Riksantikvaren.no

Verdivurdering

Området er definert som et område med nasjonal interesse på grunn av kirkens alder. At en kirke er listeført, innebærer at den er definert som verneverdig og har nasjonal verdi ⁷. Området har ikke lokalt vern gjennom reguleringsplan, og er kun regulert til grav og urnelund/ offentlig bygg. Gjennom Verneplan for Rana er Mo kirke tillagt en verneverdi. Miljøet består hovedsakelig av Mo kirke med tilhørende kirkegård. Mo kirke har bevart sin integritet og høye verdi som kulturmiljø, og har stor grad av autenticitet. Området vurderes til å ha stor verdi.



Figur 15: Bilde fra Google streetview som viser Kirkeaksen med Mo kirke og Prestegården på høyre side.

⁷ Riksantikvaren.no

4.2.2 Delområde 2

Delområdet grenser til Kirkegata og Kirkeaksen, Sørlandsveien, Petter Dass gate og Mobekkgata

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse fra industrialiseringen av byen i på slutten av 40-tallet og videre utover på 50-tallet, med noen boligblokker spredt i delområdet. Småhusbebyggelsen er, med noen unntak, ombygd sånn at den opprinnelige er bare delvis lesbar. Bebyggelse mot Sørlandsveien har høyere leilighetsbygg, oppført i 2010. Boligbebyggelsen er en viktig del av industrihistorien i Rana, og representerer en viktig del av Ranas relativt unge historie. Sør -vest i området finner vi Vallagården, ferdig bygd i 1940.

Vallagården er gitt vernestatus gjennom «Verneplan for Rana». Det er Ranas eneste leiegård i tre og med komplett bakgård. Et av svært få førkrigsbygg. Bygget ble opprinnelig bygd som leiegård, men ble okkupert av tyskerne under krigen. Etter krigen ble bygget brukt til butikk i første etasje og kjelleren, men utleie i andre etasje.

Nord i delområdet finner vi Prestegården som også inngår i Verneplan for Rana. Prestegården var ferdig bygd i 1867, og er oppført i senempire stil. Boligen fungerer nå som kontor/barnehage. Boligen fremstår som autentisk, men bebyggelsen rundt er oppført relativt nært og i ulike stilarter, lite tilpasset uten å ha tatt hensyn til prestegårdens historie og utforming. Bygningen fremstår som noe tatt ut av sammenheng og ligger som et enkeltstående kultuminneobjekt. Prestegårdens originalt tilhørende bygg er ikke bevart.



Bilde 16: Fv.Prestegårdens opprinnelig fasade, med tilhørende bygg/gårdstun. Th: Dagens situasjon, foto av Norconsult.



Bilde 17: Bilde fra Google street view, Prestegården med omkringliggende bebyggelse.

Verdivurdering

Området defineres av en irregulær kvartalsstruktur med karakteristisk småhusbebyggelse fra 50-tallet. Deler av miljøet har gjennomgått endringer og modernisering av eksisterende bygningsmasse samt at det er kommet til ny bebyggelse inn mellom trehusene. Kvartalsstrukturen er derimot ikke endret.

Området som helhet vurderes til å ha noe verdi, men Prestegården og Vallagården bidrar til å trekke verdien opp til middels.

4.2.3 Oppsummering verdi

Delområde	Beskrivelse	Verdi
Delområde 1	Kirker og kirkegårder	Stor
Delområde 2	Bomiljøer	Middels

5 Vurdering av påvirkning og konsekvens

Tomten der hotellet ønskes plassert ligger nært Mo kirke, Prestegården og Mo sentrum, i randsonen mot boligbebyggelsen, på en åpen parkeringsplass, like ved dagens Helma hotell. Tiltaket ligger rett utenfor sentrumssonen i overordnet plan med nærhet til bevaringsverdig kulturmiljø som inngår i Verneplan for Rana.



Figur 18: Bilde fra tomte tatt av Norconsult 190312

Området har bebyggelse med delvis store volumer og byggehøyder som står i kontrast til den lavere boligbebyggelsen av eneboliger og tomannsboliger. Kirkeaksen er i Kommunedelplan for Rana og Omegn vektlagt og skal hensyntas, og sammen med Mo kirke utgjør dette en viktig del av Mo sentrum. Bebyggelse som ligger langs denne akse er av ulik utforming, med ulikt volum, byggehøyder og ulik arkitektonisk utforming og detaljering.

Tiltakets påvirkning vurderes for de ulike miljøene. Det tas utgangspunkt i antatt volum og utforming i vurdering av påvirkning og konsekvens. Volum, byggehøyde og estetisk utforming er ikke endelig definert. Det er planlagt å rive to eneboliger som følge av tiltaket. Verneverdig bebyggelse og kulturmiljøer definert av Rana kommune videreføres og blir ikke direkte i konflikt med tiltaket.

0-alternativet innebærer at tiltaket ikke realiseres, men innebærer samtidig at man kan forvente at den aktuelle tomten for hotellet bygges ut i henhold til gjeldende regulering. Dette vil medføre en påvirkning på delområdet, uavhengig av planforslaget, og er dermed lagt til grunn for vurderingen av påvirkningen på kulturmiljø. 0-alternativet åpnet opp for en byggehøyde til kote 24 (ca 11m), og 40 % BYA. Foreslått byggehøyde for hotellet vil være på 20etg (ca 75m). Vurdering av påvirkning og konsekvens har derfor tatt utgangspunkt i det volumet som er vist for planlagt tiltak.

5.1 Delområder

5.1.1 Delområde 1

Delområdet har stor verdi som et særpregede kulturmiljø, og fremstår som et godt bevart område i Mo i Rana. Kirken er av stor verdi, sammen med registrerte kulturminner på kirkegården. Kirkeaksen understreker kirkens viktighet i Mo sentrum, og er en del av det grunnleggende elementet fra Sverre Pedersens byplan fra 1923.

Delområde 1 påvirkes primært gjennom fjernvirkning. Tiltaket griper ikke fysisk inn i eksisterende bygningsmasse og gatestruktur. Ny bebyggelse vil være synlig fra miljøet. Historiske sammenhenger i området blir ikke brutt og forståelsen av den historiske bruken av området blir i liten grad påvirket. På grunn av prosjektets foreslåtte høyde vil bygget være godt synlig fra området, og kan oppleves som et fremmedelement og påvirke opplevelsesverdien noe. Området vil bli påvirket av slagskygge fra hotellet, som på grunn av høyden har stor påvirkning på omkringliggende områder. Allikevel kan ny bebyggelse på parkeringsplassen/tomta være med på å bygge opp under Kikeaksens betydning og understreke aksen opp mot Mo kirke.



Figur 19: Visualiseringer fra Mo kirke med nye Helma hotell synlig til høyre i bildet. Visualisering av Norconsult.

Virkning for delområde 1 som helhet vurderes til noe forringet.

5.1.2 Delområde 2

Området domineres av en kvartalsstruktur med en bebyggelse av ulik karakter og fra ulike epoker. Typiske kjennetegn er den karakteristiske boligbebyggelsen fra etterkrigstiden/50-tallet, med trehus i halvannen og to etasjer med saltak, men også noen større boligblokker. Særlig langs Sørlandsveien gate finner vi innslag av næring- og leilighetsbygg fra nyere tid.

Nytt bygg inneholdende hotell og konferansedel, samt leiligheter like ved eksisterende Helma hotell er et stort inngrep/omfattende tiltak og vil være synlig fra alle deler av området. Ny bebyggelse griper inn i eksisterende bygningsmasse. Ny reguleringsplan legger til rette for en relativt stor utbygging av tomta.

Tomtens beliggenhet, langs Thomas won Westens gate sammen med den eksisterende høye bebyggelsen, med lavere boligbebyggelse bak denne bebyggelsen/mot sør, markerer en overgang fra Mo sentrum/handel og boligbebyggelse. Ut fra visualisering 8 vil den nye bygningsmassen i noen grad redusere den fysiske sammenhengen og siktlinjer i området. Utsynet fra kulturmiljøet blir noe endret. Bebyggelsen vil ha en nærføring til Prestegården og Vallagården, men vil påvirke først og fremst visuelt, samt at områdene vil bli påvirket av slagskygge fra bygget på grunn av dets høyde. Byggets høyde vil virke fremmed i bybildet, og påvirke opplevelsesverdien noe, men forståelsen av den historiske bruke av området blir i liten grad påvirket.

På grunn av at både Prestegården og Vallagården fremstår som enkeltstående kulturhistoriske objekter i et område ellers preget av variert bebyggelse, kan man allikevel si at oppføring av hotellet vil gi en ny bredde til Ranas historie med den nye store industrietableringen i kommunen og forventet ny befolkningsvekst, tilnærmet lik den man så i Rana i forbindelse med etableringen av Jernverket.



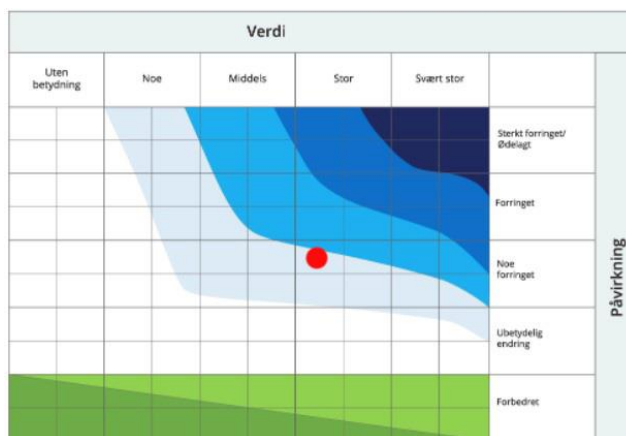
Bilde 20: Visualiseringer av delområde 2, med særlig fokus på Prestegården og Vallagården, med nye Helma hotell synlig i bildet. Visualiseringer av Norconsult.

Virkning for delområde 2, vurderes til noe forringet.

5.1.3 Oppsummering påvirkning og konsekvens

Delområde 1

Utredningen viser at tiltaket vil påvirke noe negativt for begge delområdene. *Delområdene blir ikke direkte berørt, men tiltaket vil ha visuell påvirkning og virker inn på delområdenes historiske lesbarhet ved å introdusere et moderen element i umiddelbar nærhet av miljøene.* Konsekvensen for kulturarv knytter seg i hovedsak til synlighet av hotellet, særlig fra Mo sentrum men også nærføring til historisk bebyggelse som er lagt inn i Verneplan for Rana. *Samlet vurderes dette å gi noe negativ konsekvens for fagtema kulturarv.*

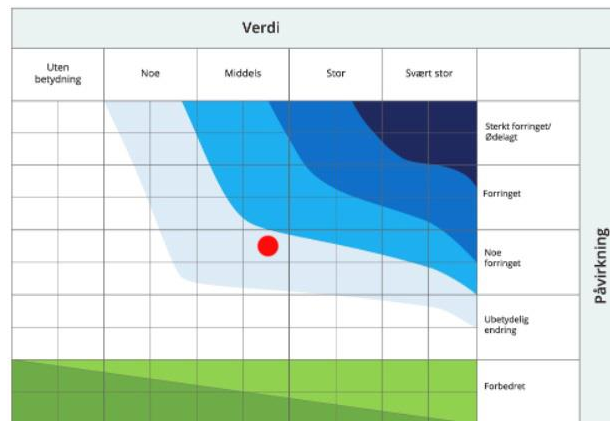


Figur 21: Konsekvensvifta for delområde 1 viser sammenstilling av verdivurdering og påvirkning, vist med rød markør.

Begrunnelse: Denne utredningen har gitt delområdet en verdivurdering «Høy verdi» og en påvirkningsgrad «Noe forringet» som vil innebære en samlet konsekvens «noe forringet» av det planlagte tiltaket.

0-alternativet, som inkluderer den vedtatte reguleringsplanen for området, viser at det kan forventes endringer i bebyggelsen i sentrum av Mo i Rana, selv uten det planlagte tiltaket som er vurdert i denne utredningen. Konsekvensene for kulturmiljøet i dette området knytter seg dermed i hovedsak til selve bygget og den planlagte høyden på bygget som gjør bygget lett synlig.

Delområde 2



Figur 22: Konsekvensvifte for delområde 2 viser sammenstilling av verdivurdering og påvirkning, vist med rød markør.

Begrunnelse: Denne utredningen har gitt delområdet en verdivurdering «Middels» og en påvirkningsgrad «Noe forringet» som vil innebære en samlet konsekvens «noe forringet» av det planlagte tiltaket.

0-alternativet, som inkluderer den vedtatte reguleringsplanen for området, viser at det kan forventes endringer i bebyggelsen i sentrum av Mo i Rana, selv uten det planlagte tiltaket som er vurdert i denne utredningen. Konsekvensene for kulturmiljøet i dette området knytter seg dermed i hovedsak til selve bygget og den planlagte høyden på bygget som gjør bygget lett synlig, samt nærføringen for dette området.

6 Skadereduserende tiltak

- **Arkitektonisk tilpasning og materialitet**

Arkitektonisk utforming og materialitet som spiller på lag med den historiske bebyggelsen vil kunne dempe negativ påvirkning på de historiske områdene.

- **Hensynssoner med tilhørende bestemmelser videreføres**

De historiske miljøene som allerede er kartlagt i Verneplan for Rana bør videreføres og tydeliggjøres.

- **Minimere visuell forurensning**

Reklameeffekter på de høyere delene av bygget bør forsøkes unngått for å redusere de visuelle forstyrrelsene i området.

- **Minimere lysforurensning**

Belysning bør reduseres til et minimum og fasadebelysning bør gjøres med særlig vurdering av lysstyrke og lysfarge med tanke på plasseringen nært historisk bebyggelse.

Avbøtende tiltak bør vurderes for å kunne redusere de negative konsekvensene for fagtemaet kulturminne, både for delområdene og for influensområdet.

7 Kilder

Miljødirektoratets digitale veileder (2020) Konsekvensutredning av klima- og miljøtema, Veileder M-1941.

Rana kommune, Planinformasjon

Verneplan for Rana

Lovdata (2019), Lov om kulturminner. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50>

<http://askeladden.ra.no>

<http://riksantikvaren.no>

Rana Museums- og Historielag. «Årbok for Rana. Med omkringliggende distrikter. 1984 vol 17.

Rana Museums- og Historielag. «Årbok for Rana: med omkringliggende distrikter». 1996 vol 29.

Øyvind Thomassen «Mo i Rana- førestellingar om mønsterbyen ca 1900-1950», 1996