



Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

Konsekvensutredning

Datert 01.03.2024

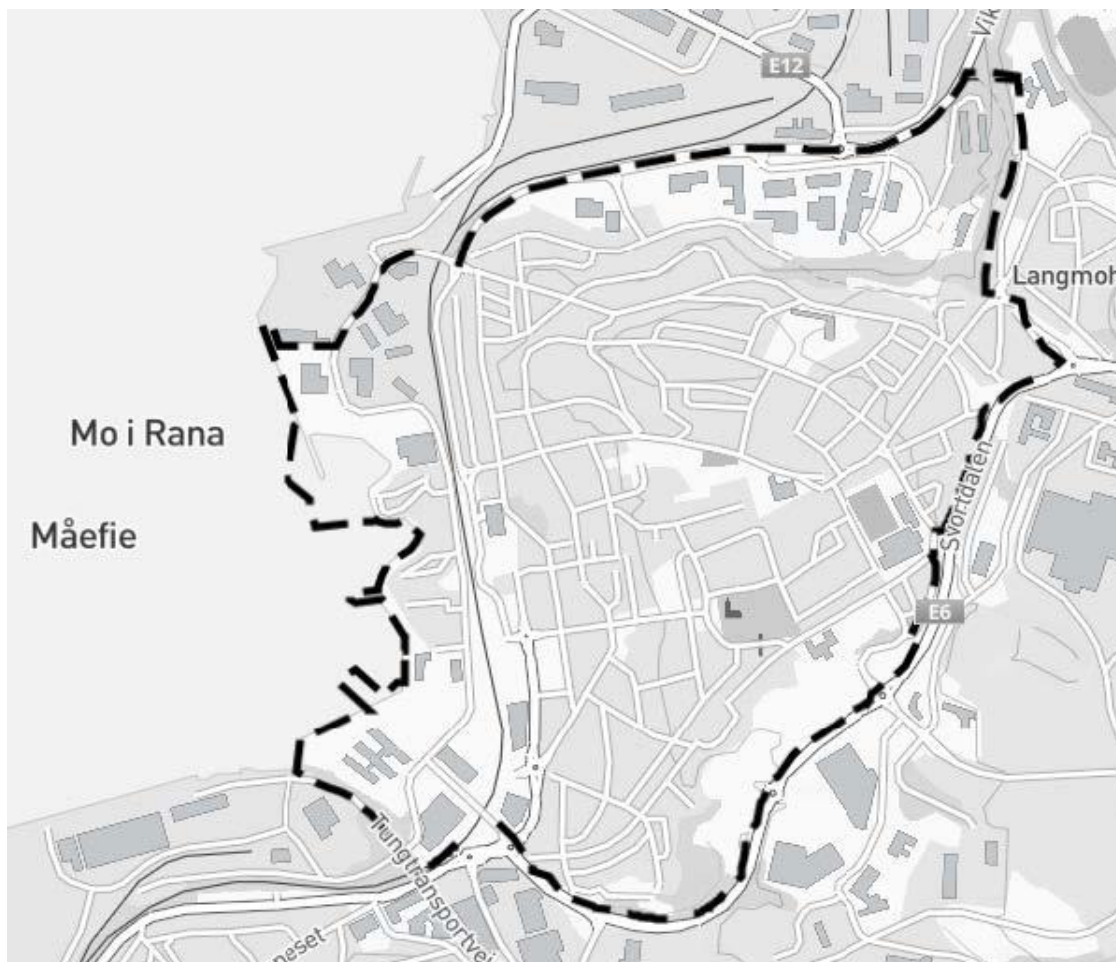
Sist revidert 04.03.2025

Innhold

1	Innledning.....	1
1.1	Om konsekvensutredning i kommunedelplan	2
2	Metode.....	3
2.1	Metodisk fremgangsmåte	3
2.2	Aktuelle tema for konsekvensutredningen	4
3	Konsekvensutredning – helhetlig vurdering for alle tema	6
3.1	Arkitektonisk utforming	6
3.2	Byggehøyder.....	7
3.3	Fortetting.....	8
3.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	9
3.5	Støy.....	10
3.6	Trafikk og mobilitet	11
3.7	Vannmiljø	12
4	Konsekvensutredning – Byggehøydebestemmelser	13
4.1	SF1	13
4.2	SF2	14
4.3	SF3	15
4.4	SF4	16
4.5	SF5	17
4.6	SF6	18
4.7	Bestemmelsesområde #3	19
4.8	B2.....	20
4.9	B3.....	22
4.10	B4.....	23
Vedlegg 1.....	24	
	Endringer av arealformål i plankartet med vurderinger	24

1 Innledning

Rana kommune har som del av rulleringen av kommunedelplan for byutvikling utarbeidet en konsekvensutredning som utgjør en viktig del av beslutningsgrunnlaget for kommunedelplan for byutvikling 2024-2033.



(Kartutsnitt av planavgrensningen for kommunedelplan for byutvikling 2024-2034).

Kommunedelplan for byutvikling er en overordnet plan som ikke fastsetter ny utbygging, men en plan som legger til rette for utbygging i form av et nytt rammeverk for transformasjon og fortetting. Planen omfattes derfor av § 4-2. i plan- og bygningsloven og kravet om å utarbeide en konsekvensutredning, siden den påvirker viktige faktorer som byggehøyde, tetthet, antall mennesker og lignende gjennom transformasjonen.

§ 4-2. Planbeskrivelse og konsekvensutredning

For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.

(§ 4-2. Plan- og bygningsloven).

1.1 Om konsekvensutredning i kommunedelplan

Kravet om konsekvensutredning er hjemlet i plan- og bygningsloven, med nærmere angitte krav i forskrift om konsekvensutredninger. Formålet med regelverket om konsekvensutredninger er å sørge for at virkningene av planer og tiltak som kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn blir belyst og vurdert. Konsekvensutredninger for overordnede planer skal kun omfatte de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som samtidig innebærer endringer av den gjeldende planen, jf. KU-forskriften § 18. Konsekvensutredningen skal beskrive virkningene utbygging av nye områder eller vesentlig endret arealbruk (arealformål eller bestemmelser) i allerede utbygde områder kan få for miljø og samfunn. Det skal også gis en vurdering av virkningene både av de enkelte utbyggingsområdene hver for seg, og av de samlede arealbruksendringene i planen. For overordnede planer kan konsekvensutredningen begrenses til å redegjøre for virkningene planen kan få på et overordnet nivå, jf. KU-forskriften § 18.

2 Metode

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av de metodene som er brukt for å kartlegge virkningene for miljø og samfunn, jf. KU-forskriften § 22. Fastsatt planprogram viser til at det skal tas utgangspunkt i Miljødirektoratets veileder M-1941 i innhenting av kunnskapen fra fagrapporter. M-1941 er en veileder for hvordan man skal finne kunnskap og utrede konsekvenser for ulike klima- og miljøtema. Denne konsekvensutredningen består derimot av flere tema som skal utredes. Det er derfor nødvendig å supplere med en annen metode for resterende tema. Konsekvensutredningen vil dermed være basert på Miljødirektoratets veileder M-1941 for klima- og miljøtemaene, mens veilederen Miljøverndepartementets veileder Konsekvensutredninger av kommuneplanens arealdel (T-1493) vil bli benyttet for de resterende temaene.

2.1 Metodisk fremgangsmåte

Miljøverndepartementets veileder Konsekvensutredninger av kommuneplanens arealdel (T-1493) følger en generell trinnvis fremgangsmåte.

- Trinn 1: Avgrensning av utredningsområdet og eventuelt influensområde, avhengig av utbyggingsformål og hvilket utredningstema som studeres.
- Trinn 2: Områdets verdi vurderes på bakgrunn av innsamlet data og eventuell inndeling i delområder.
- Trinn 3: Omfanget (påvirkningen) av det som planlegges å skje i området vurderes i forhold til 0-alternativet, som tilsvarer sannsynlig utvikling av området uten utbyggingen. På overordnet plannivå vil omfanget av en utbygging i hovedsak bestemmes av verdiene som berøres ved den aktuelle lokaliseringen og av arealformålet, eventuelt med tilhørende planbestemmelser som angir mulig utnyttelse. Utredningen skal beskrive både de virkninger som følger av selve arealbeslaget og de virkninger utbyggingen har for influensområdet.
- Trinn 4: Konsekvensene av det foreslåtte utbyggingsområdet for et gitt tema kommer fram ved å sammenstille vurderingene av områdets verdi med utbyggingens omfang. Det viktig her er i hvor stor grad de definerte verdiene for det aktuelle temaet
- Trinn 5: Samlet vurdering av konsekvens for et gitt utbyggingsområde baseres på resultatene av vurdering og konsekvens for de enkelte tema og eventuelle spesielle forhold ved den aktuelle utbyggingen. Det er da viktig at det blir redegjort for hvilke vurderinger som ligger til grunn for og er vektlagt i den samlede avveiningen.

Miljødirektoratets veileder M-1941 har til forskjell fra Miljøverndepartementets metode T-1493, egne tilpassede metoder for hvert enkelt klima- og miljøtema. Metoden bygger likevel på flere av de samme premissene som T-1493. Den gjennomgående fremgangsmåten blant temaene er at planforslaget/tiltaket skal beskrives, innhenting av kunnskap, inndeling i delområder, sette verdi, vurdere påvirkning, vurdere konsekvens og deretter presentasjon og oppsummering. Den største forskjellen er at det benyttes ulike tabeller for konsekvensvurdering av temaene. Metoden er i utgangspunktet tilpasset utredning av reguleringsplaner og tiltak, men kan brukes i forbindelse med overordnede planer, dersom detaljgraden på kunnskapsinnhenting og kartleggingen tilpasses plannivået.

Forskrift om konsekvensutredninger § 18. stiller krav om at det skal gis en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene i planen. For å kunne gi en sammenlignbar og samlet vurdering for alle arealbruksendringene i planen, så er det hensiktsmessig at det benyttes samme konsekvensskala på tvers av metodene som benyttes i utredningen av hvert enkelt tema. Alle temaene blir derfor vurdert etter en 4-delt konsekvensskala, fra positiv til negativ konsekvens.

Positiv konsekvens	
Nøytral konsekvens	
Noe negativ konsekvens	
Negativ konsekvens	

Det vil bli tatt utgangspunkt i at nullalternativet er slik som situasjonen er i dag og sannsynlig utvikling av området uten utbyggingen. Det vil si dagens situasjon med bakgrunn i eksisterende kunnskap og gjeldende plan i utredningsområdet. Nullalternativet benyttes som sammenlikningsgrunnlag for å vurdere hvilken påvirkning tiltaket vil ha.

Konsekvensutredningen skal utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram. Planprogrammet henviser til hvilke temaer som skal konsekvensutredes, hva som skal utredes innenfor temaet og hvordan det skal gjøres. Konsekvensutredningen av kommunedelplan for byutvikling vil være på et svært overordnet nivå, og vil kun omfatte de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som samtidig innebærer endringer av den gjeldende plan. Kort oppsummer, så er det ikke alt som var planlagt i planprogrammet som vil bli konsekvensutredet.

Konsekvensutredningen struktureres til å først gjøre en overordnet og helhetlig vurdering av hvert enkelt tema opp tematikken de berører i planforslaget. Deretter gjøres det vurderinger av enkelte av tema opp mot forslag til nye soner med byggehøydebestemmelser. Noen av temaene berører ikke en tematikk som anses som relevant i disse vurderingene, dermed vurderes det som hensiktsmessig og kun gjøre en helhetlig vurdering av disse temaene. Vurderingene begrenses til å redegjøre for virkningene på et overordnet nivå.

Merk at B1-områdene ikke vil utredes i konsekvensutredningen da områdene ikke har noen endring i hva som allerede er regulert byggehøyde.

2.2 Aktuelle tema for konsekvensutredningen

Tabellen under viser en oversikt over temaene som vil bli vurdert, hvilke vurderingskriterier de vurderes etter, om de kun vurderes helhetlig eller både helhetlig og opp mot de nye sonene for byggehøydebestemmelser, og kunnskapsgrunnlaget bak vurderingen for hvert tema som utredes.

Tema	Vurderingskriterier	Kunnskapsgrunnlag	Vurdering
Arkitektonisk utforming	Visuelle kvaliteter Utforming av gater og byrom	Kjent kunnskap og faglig skjønn	Helhetlig vurdering
Byggehøyder	Sol/skygge Vindkomfort Bokvalitet	Utredning av byggehøyder Mo i Rana – Utarbeidet av White arkitekter Oslo. Faglig skjønn	Helhetlig vurdering + vurdering for hvert utbyggingsområde
Fortetting	Arealutnyttelse Bokvalitet	Fortetting med kvalitet. (2021). Lene Schmidt, NIBR og Marika Kolbenstvedt, TØI. Tiltak.no Faglig skjønn	Helhetlig vurdering + vurdering for hvert utbyggingsområde
Kulturminner og kulturmiljø	Utsyn Landskapsvirkning	Kulturminnesøk.no /Askeladden	Helhetlig vurdering + vurdering for hvert utbyggingsområde
Støy	Fortetting Folkehelse Bomiljø	Folkehelserapporten. FHI Støyvurderingsnotat – kommunedel for byutvikling 2024-2034. Rana kommune Faglig skjønn	Helhetlig vurdering
Trafikk og mobilitet	Parkering Bildeleordning Mobilitet, herunder fremkommelighet for ulike trafikantgrupper (myke trafikanter, universell utforming)	Bildeling i Bergen – Erfaringer og effekter. Rapport nr: 1895/2022. Utarbeidet av Transportøkonomisk institutt. Stiftelsen Norsk senter for samferdselsforskning Faglig skjønn.	Helhetlig vurdering
Vannmiljø	Vannmiljøtilstanden i vannforekomstene	Kjent kunnskap og faglig skjønn	Helhetlig vurdering

3 Konsekvensutredning – helhetlig vurdering for alle tema

3.1 Arkitektonisk utforming

Beskrivelse av tiltaket/planforslaget

Kommunedelplan for byutvikling ønsker å legge til rette for økte byggehøyder og fortetting innenfor ulike deler av planområdet.

Verdi

Arkitektonisk utforming er et tema det er vanskelig å kartlegge verdi for. Bebyggelsen i planområdet består av et større felt av småhusbebyggelse, samt en sentrumskerne. Sentrumskjernen består for det meste næringer, men noe innslag av boliger. Kort oppsummert så kan den arkitektoniske utformingen i planområdet fremstå som noe rotete. Der byggehøyder og arkitektonisk utformingen kun er regulert på detaljreguleringsnivå, uten en overordnet rød tråd.

Omfang

Flere og høyere bygg trenger ikke i seg selv å være problematisk, men kan bli et problem dersom de bygges på en slik måte at det går negativt utover bokvalitet, bruken av byrom og trivsel i byen. Omfanget av økte byggehøyde kan gjøre at man opplever bygninger som mer lukkede og avvisende, dette spesielt på gatenivå.

Kommunedelplanen har en satt en rekke bestemmelser om den arkitektoniske utformingen i planområdet. Bestemmelsene er utarbeidet med tanke bokvalitet, teknisk utforming og estetikk. Det fremheves at utformingen av ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse, landskap og terreng, og at ny bebyggelse skal vurderes kvartalmessig. Det er også lagt til arkitektonisk bestemmelser om fargebruk, baldakiner, svalganger og innglassing av balkonger, altaner og terraser.

Konsekvens

Det vurderes at planforslagets bestemmelser om arkitektonisk utforming sørger for at økte byggehøyder ikke skal oppleves negativt. Det vurderes at bestemmelsene vil sørge for å sikre god arkitektonisk kvalitet og en helhetlig utvikling av byggehøyder i planområdet.

Konsekvens vurderes som: Positiv

3.2 Byggehøyder

Beskrivelse av tiltaket/planforslaget

Kommunedelplan for byutvikling ønsker å legge til rette for økte byggehøyder og fortetting innenfor ulike deler av planområdet.

Verdi

Planområdet består av en boligbebyggelse og næring i sentrumskjernen. Boligbebyggelsen består for det meste av småhusbebyggelse og noe innslag av blokk. Sentrumskjernen består av til dels ulike byggehøyder og utforming.

White arkitekter har laget en høydeutredning for planområdet. Denne viser at eksisterende solforhold i Kirkegata, Havmannaksen, Strandgata og ved andre viktig byrom er relativt god. Vindforholdene varierer naturligvis, alt etter vindretningen. Sentrumskjernen skjermes stort sett fra vinden fra øst, men det kan oppstå en vindtunnel i Kirkeaksen. Ved vind fra retning vest, kan det potensielt føles svært ubehagelig i strandsonen der vind fra fjorden møter byen, og det kan potensielt genereres svært ubehagelig vind i åpne landskapsrom. Det vil også kunne oppstå en vindtunnel i kirkeaksen. Planområdet er ellers lite beskyttet mot vind fra sør-vest grunnet den åpne fjorden, mens planområdet er godt beskyttet mot vind fra både sør og sør-øst.

Omfang

Det er utredet tre alternativer for byggehøyder. Det er kvartalsstruktur med 5+1 etasjer, base med tårn og et alternativ med høyhus, og det er ulik konsekvens for sol- og vindforhold.

Overordnet så vises det til at byens beliggenhet i nord gjør at høyere bebyggelse vil kaste lengre skygger sammenlignet med byer i sør, særlig i vinterhalvåret. En årstid med lite sollys fra før. Økte byggehøyder vil også kunne gi større utfordringer med vind og turbulens. Det vil potensielt kunne oppstå vindtunneller innenfor ulike byrom, noe som kan oppleves som ubehagelig. Kaldere klima i nord gjør også at vindtunneller vil skape kaldere temperaturer i de utsatte byrommene. Disse faktorene kan alene eller i kombinasjon, føre til at man opplever redusert bokvalitet og opplevelse av byen.

Kommunedelplan for byutvikling har tatt inn en egen bestemmelse for bokvalitet. Boliger skal ha god orientering med hensyn til solforhold, dagslys, vind og lokalklima. Oppholdsrom skal ha innstråling av sol og dagslys, og utsyn mot dette. Det skal skjermes mot innsyn. Det er også innarbeidet føringer for at det skal utarbeides sol-, skygge- og vindutredninger for å se hvilken påvirkning eventuell ny bebyggelse vil ha på lokalklimaet. Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima.

Konsekvens

Kommunedelplanens bestemmelser sørger for at konsekvenser for lokalklimaet vil utredes nøyer i reguleringsplan, og at avbøtende tiltak følges. Det må likevel forventes at noen steder vil oppleve dårligere lokalklima.

Konsekvens vurderes som: Noe negativ

3.3 Fortetting

Beskrivelse av tiltaket/planforslaget

Kommunedelplan for byutvikling ønsker å legge til rette for økte byggehøyder og fortetting innenfor ulike deler av planområdet.

Verdi

Planområdet består av en boligbebyggelse og næring i sentrumskjernen. Boligbebyggelsen består for det meste av småhusbebyggelse og noe innslag av blokk. Sentrumskjernen består av til dels ulike byggehøyder og utforming.

Omfang

Økte byggehøyder vil sørge for en mer effektiv arealutnyttelse og mulighet for at flere mennesker kan bo innenfor et mindre område. Dette gjør at man kan unngå å nedbygge arealer med natur, og dermed sikre en bærekraftig utvikling.

Økende byggehøyder og fortetting vil sannsynligvis gi et bedre grunnlag for kollektivtransporten, men skal man få folk over fra privat bil til kollektiv er det viktig at det oppleves som et reelt alternativ. Dersom kollektivtilbudet ikke oppleves reelt, så vil det sannsynligvis gi en høyere trafikkbelastning med mer trafikk i nærområdet og nye trafikkmønstre.

Fortetting kan også medføre at grønne lunger, områder for lek, opphold og turgåing i hverdagen bygges ned. Byvegetasjon og dyreliv kan også bli fattigere og mindre variert.

For at fortetting skal være i tråd med kommunens overordnede føringer, må det også tilføre byen økte kvaliteter. Byggene må være utformet og bygget for å ha lang levetid, og gi noe tilbake til omgivelsene. Kommunedelplan for byutvikling har en rekke bestemmelser for å sørge for god bokvalitet innenfor planområdet. Særlig viktig er bestemmelsene om arkitektonisk utforming, uteoppholdsarealer, bynatur, høyder, parkering og belysning. Det er også tatt inn en egen bestemmelse for bokvalitet, som blant annet presiserer at det skal finnes vegetasjon i nærheten av boligene.

Konsekvens

Summen av en effektiv og bærekraftig arealutnyttelse, og at bokvaliteten i planområdet ivaretas av kommunedelplanens bestemmelser gjør konsekvensen vurderes som positiv.

Konsekvens vurderes som: Positiv

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Beskrivelse av tiltaket/planforslaget

Kommunedelplan for byutvikling ønsker å legge til rette for økte byggehøyder og fortetting innenfor ulike deler av planområdet.

Verdi

Planområdet har spor etter menneskelig aktivitet som kan spores tilbake til 1700-tallet. Det er fire registrerte kulturmiljø/kulturminner i kulturminnebasen til Askeladden. Dette er Moholmen som er et kulturmiljø og landskap av nasjonalinteresse. Også er det kulturminnene Mo kirkested/Mo kirke 2, samt to minnesmerker inne på Mo kirkegård.



Omfang

Tiltak med økte byggehøyder kan få konsekvenser for kulturminnene og kulturmiljøene, enten ved at kulturmiljø/kulturminnene berøres direkte, eller ved at økte byggehøyder kan ha en indirekte virkning. Dette kan for eksempel dreie seg om å sperre for utsyn eller dominere omgivelsene rundt et kulturminne eller kulturmiljø.

Planforslaget har flere bestemmelser for å ivareta kulturminner og kulturmiljø. Det er blant annet etablert hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i planområdet, både over Moholmen og Mo kirke. Det er også en egen bestemmelse om at by- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet. Mo kirke er også hensyntatt gjennom at mange av de tillatte byggehøydene i sentrumsområdet er satt med utgangspunkt i høyden på kirketårnet, slik ny bebyggelse vil være underordnet høyden på kirketårnet.

Konsekvens

Utbygging berører svært ofte arealer med kulturminner og miljøet de er en del av. Det vurderes at planforslaget gjennom planbestemmelsene legger godt til rette for ivaretagelse av kulturminner og kulturmiljø. Nærmere vurderinger må gjøres på detaljreguleringsnivå.

Konsekvens vurderes som: Nøytral

3.5 Støy

Beskrivelse av tiltak/planforslag

Planbestemmelsene åpner opp for at det kan etableres støyfølsom bebyggelse i gul og rød støysone. I gul støysone er det tillatt å etablere bolig, helsebygg, skoler og barnehager. I rød støysone er det tillatt å etablere boliger, så lenge det er innenfor sentrumsformål.

Verdi

Hovedkilden til støy i planområdet er fra hovedinnfartsårene for biltrafikk inn mot sentrum og fra jernbanen som strekker seg gjennom vestre del av sentrum. Rana kommune har utarbeidet et eget støyvurderingsnotat som har identifisert at følgende områder i planområdet, befinner seg i rød støysone.

- Øvre del av Nordlandsveien opp mot rundkjøringen ved Skansen
- Ole Tobias Olsens gate nord for rundkjøring ved Lars Meyers gate til kryss mot Toranesgata
- Ole Tobias Olsens gate nord for rundkjøring ved E6 til kryss mot Kirkegata
- Deler av Søndre gate og Midtre gate.
- Områder i øst som grenser mot E6

Omfang

Reduserte støvkraav vil medføre at man kan fortette rundt knutepunkter, slik som statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legger føringer for. Men det gjør også at man blir mer utsatt for støy både innen- og utendørs. Dette kan medføre redusert bokvalitet og flere potensielle helseplager.

Bygging av støyutsatt bebyggelse (boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler og barnehager) i støyutsatte områder medfører spesifikke krav til utbygging, både med tanke på utforming og funksjoner. Dette for å ivareta bokvaliteten. Det stilles en rekke krav til boliger i rød og gul støysone i planbestemmelsene. Det settes krav til at boliger innenfor området skal ha tilfredsstillende støyforhold innendørs. Det er også bestemmelser om uteoppholdsarealer, stille side og plassering av soverom. Det er uønsket med støyskjerming langs gate og vei i sentrums- og utviklingsområdet, slik at vei og gate skal oppfattes som attraktive for myke trafikanter. Hovedregelen er derfor at det ikke er tillatt å etablere støyskjermer i planområdet. Unntaket er langs hovedinnfartsårene, der støyskjerm kan vurderes. Den konkrete vurderingen skal skje i reguleringsplan.

Konsekvens

Det vurderes at tiltaket er gjennomførbart og at det ikke vil være virkninger av støy, så lenge anbefalingene i T-1442/2021 og avbøtende tiltak i støyvurderingsnotatet og planbestemmelsene følges opp.

Konsekvens vurderes som: Nøytral

3.6 Trafikk og mobilitet

Beskrivelse av tiltaket/planforslaget

Kommunen ønsker å legge til rette for mer bærekraftig mobilitet og at bilen skal ha mindre plass enn den tidligere har hatt. Kommunedelplan for byutvikling legger derfor til rette for å etablere en bildelingsordning som kan dekke hele eller deler av parkeringsbehovet for blokkbebyggelse, med unntak av gjesteparkering. Parkeringsbehovet reduseres med mellom 3 og 5 plasser per delebil, avhengig av hvor mange biler som er med i ordningen. Det kan etableres felles bildelingsordning for flere eiendommer. Ved større bildelingsordninger kan parkeringskravet reduseres ytterligere dersom bildelingsordningen er god nok og det finnes gode alternativer til bil.

Verdi

Planområdet preges av å være bilbasert. Privatbilismen står sterkt i Mo i Rana, og de aller fleste husstander har minst én bil, og mange husstander har også to eller flere biler. Kollektivdekningen er fortsatt ikke god nok til at det er et reelt alternativ til bilen i mange tilfeller.

Omfang

En bildelingsordning vil medføre at parkeringsdekningen vil bli lavere, og at det vil frigjøres arealer som kan benyttes til andre formål. Det vil redusere behovet for å eie personbil, og føre til færre biler på veien, mindre kø og trengsel, reduserte klimagassutslipp og mer miljøvennlig mobilitet. Der flere benytter bilen mindre, går og sykler oftere og benytter kollektivtransport mer enn før.

En urealistisk reduksjon av parkeringsbehovet kan derimot føre til uønskede konsekvenser, slik som nye trafikkmønstre, overfylte gater med parkerte biler og medfølgende problemer for blant annet veivedlikehold, brøyting, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og myke trafikanter. Dette kan skape dårlig sikt og trafikkfarlige situasjoner, spesielt for myke trafikanter. Noe som kan gjøre det mindre attraktivt å bevege seg uten bil i planområdet.

En bildelingsordning kan også senke terskelen for bilbruk, blant personer som allerede går eller sykler, eller eventuelt er flittige brukere av kollektivtransport. Men det kan også gjøre at mange flere kvitter seg med egen bil.

Konsekvens

Bildeleordningen vil være en god løsning, med forbehold om at det etableres et godt kollektivtilbud og at det legges godt til rette for myke trafikanter. Gjerne i kombinasjon med at parkeringsplasser etableres rundt sentrumskjernen, noe som også kan gjøre at flere heller tyr til kollektivtransport.

Konsekvens vurderes som: Positiv

3.7 Vannmiljø

Beskrivelse av tiltaket/planforslaget

Kommunedelplan for byutvikling ønsker å legge til rette for økte byggehøyder og fortetting innenfor ulike arealformål i planområdet.

Verdi

Vannforekomst Ranfjorden – Mo (vann-nett ID 0362011000-2-C) grenser til planområdet.

Dagens miljøstand er moderat økologisk potensial og dårlig kjemisk tilstand.

Vannforekomsten har utsatt frist til 2033 med å nå miljømålene.

Vannforekomst Mobekken (vann-nett ID 156-438-R) ligger innenfor planområdet. Dagens miljøstand er dårlig økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Vannforekomsten har utsatt frist til 2033 med å nå miljømålene.

Omfang

Begge vannforekomstene har mange påvirkningskilder, hvor forurensning fra industri og gruvedrift, og fysiske endringer er de største påvirkningene.

Kommunedelplanen har med bestemmelser om at bekkelukking ikke er tillatt og at eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig, og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig, skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grøntstruktur. Det er videre bestemmelser om at bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier blir bevart og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader blir oppnådd. Der det er nødvendig, skal det avsettes areal til overvannshåndtering og nye flomveier. Det er også bestemmelser om at åpen overvannshåndtering skal alltid vurderes, og skal nyttes i så stor grad som mulig. Blågrønne strukturer er også ivaretatt under bestemmelser om bynatur.

Dette er bestemmelser som medfører positiv konsekvens for vannmiljøet.

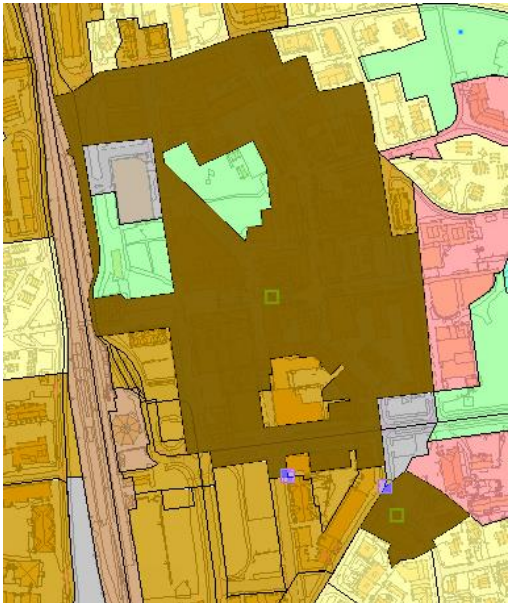
Konsekvens

Kan ikke se at kommunedelplan for byutvikling åpner opp for tiltak som vil forringe vannmiljøtilstanden i vannforekomsten eller påvirker muligheten for å oppnå vannmiljømålene om god økologisk og kjemisk tilstand. § 12 i Vannforskriften kommer dermed ikke til anvendelse.

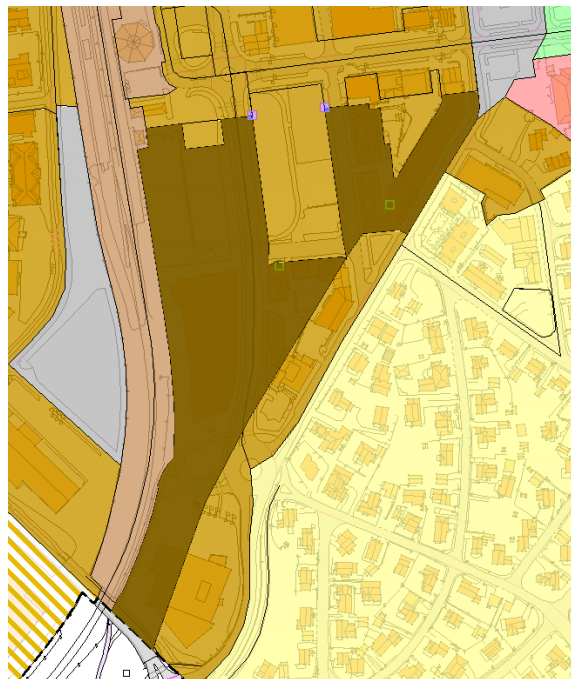
Konsekvens vurderes som: Nøytral

4 Konsekvensutredning – Byggehøydebestemmelser

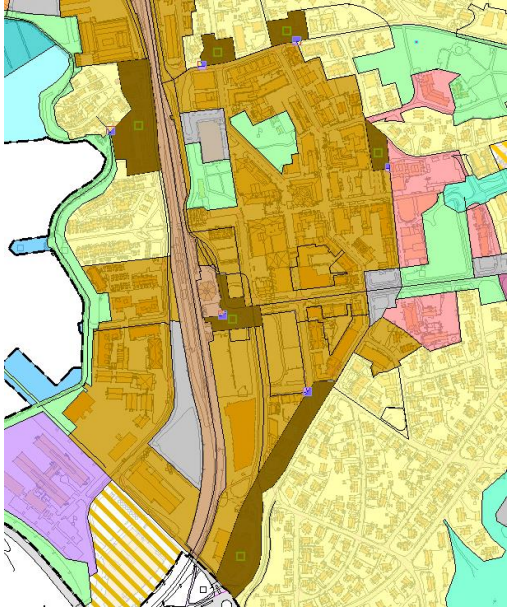
4.1 SF1

0 - situasjon	Området består av en rekke planer. Det er regulert for en maksimal tillatt byggehøyde i disse planene på henholdsvis 13 m, 19,5 m, 14 m, 20 m, 16 m, 14 m, 18 m, 20 m og 22 m.	SF1 markert i mørkebrunt: 	
Foreslått formål	Kommunedelplan for byutvikling legger til rette for etablering av ny byggehøyde innen sentrumsformål: SF1: Innenfor SF1 kan det tillates byggehøyder maksimalt 22,5 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.		
Tema	Vurdering	Konsekvens	
Byggehøyder	Vil gi noe konsekvens for sol- og skyggeforhold, og kan bidra til å skape vindtunnel i kirkeaksen.		
Foretting	Vil gi økt fortetting		
Kulturminner og kulturmiljø	Ligger ved kirkeaksen. Ingen konsekvens.		
Samlet vurdering og konklusjon:			
SF1 åpner opp for en byggehøyde som er noe høyere enn hva dagens situasjon er regulert for. Foreslått byggehøyde vurderes å være i en liten konflikt med andre verdier/interesser. Planforslaget har bestemmelser som pålegger at det i reguleringsplan skal gjøres sol-, skygge- og vindutredninger, samt at bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima. Dermed vurderes konsekvensen som akseptabel.			

4.2 SF2

0 - situasjon	Innenfor området eksisterer det seks ulike planer. Det er regulert for en maksimal tillatt byggehøyde i disse planene på henholdsvis 16,5 m, 22,5 m, 21,0 m, 14,5 m, 22,1 m og 14,3 m.	SF2 markert i mørkebrunt: 	
Foreslått formål	Kommunedelplan for byutvikling legger til rette for etablering av ny byggehøyde innen sentrumsformål: SF2: Innenfor SF2 kan det tillates bebyggelse med varierende byggehøyder maksimalt 29,9 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.		
Tema	Vurdering	Konsekvens	
Byggehøyder	Vesentlig endret byggehøyde vil sannsynligvis gi konsekvens for sol- og skyggeforhold og skape vindtunnell i kirkeaksen.		
Foretting	Bygging i høyden vil gi vesentlig mye bedre fortetting.		
Kulturminner og kulturmiljø	Ligger ved kirkeaksen. Ingen konsekvens.		
Samlet vurdering og konklusjon:			
SF2 åpner opp for at det noen steder kan bygges 29,9 meter høyt. Dette er opp mot dobbelt så høyt som hva som er tillatt i et par av de gjeldende planene i området. Foreslått byggehøyde vurderes å være i konflikt med andre verdier/interesser.			
Siden det ikke er spesifisert hvor det kan bygges 29,9 m, og at planforslaget har bestemmelser for SF2. Bestemmelser som pålegger at det i reguleringsplan skal gjøres sol-, skygge- og vindutredninger, samt at bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima. Konsekvensen vurderes derfor som akseptabel.			

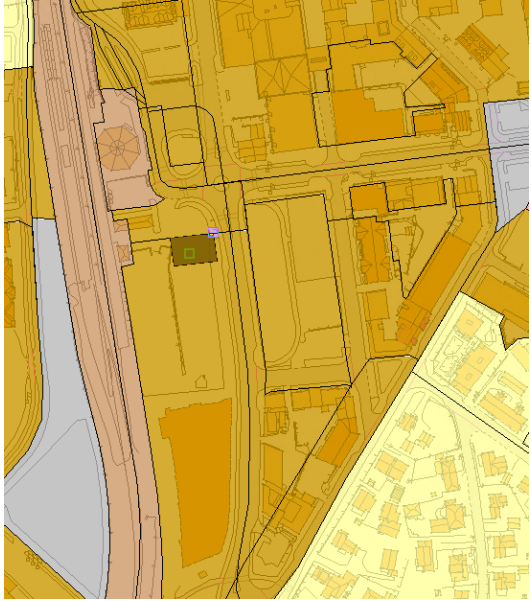
4.3 SF3

0 - situasjon	Områdene består av en rekke planer. Det er regulert for en maksimal tillatt byggehøyde i disse planene på henholdsvis 12,5 m, 12 m, 11,5 m, 9 m.	SF3 markert i mørkebrunt: 
Foreslått formål	Kommunedelplan for byutvikling legger til rette for etablering av ny byggehøyde innen sentrumsformål: SF3: Innenfor SF3 kan det tillates byggehøyder maksimalt 15,1 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 11,4 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.	
Tema	Vurdering	Konsekvens
Byggehøyder	Vil kunne gi noe konsekvens for sol- og skyggeforhold mot tilgrensende bygninger.	
Foretting	Vil bidra til økt fortetting	
Kulturminner og kulturmiljø	Området i øst ligger tett opp mot Moholmen. Kan forringe utsyn til Moholmen fra indre del av byen.	
Samlet vurdering og konklusjon: SF1 åpner opp for en byggehøyde som er litt høyere enn hva dagens situasjon er regulert for. Foreslått byggehøyde vurderes å være i en liten konflikt med andre verdier/interesser. Planforslaget har bestemmelser som pålegger at det i reguleringsplan skal gjøres sol-, skygge- og vindutredninger, samt at bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima. Kulturmiljøet på Moholmen bevares av hensynssone H570 og andre bestemmelser. Konsekvens vurderes derfor som akseptabel.		

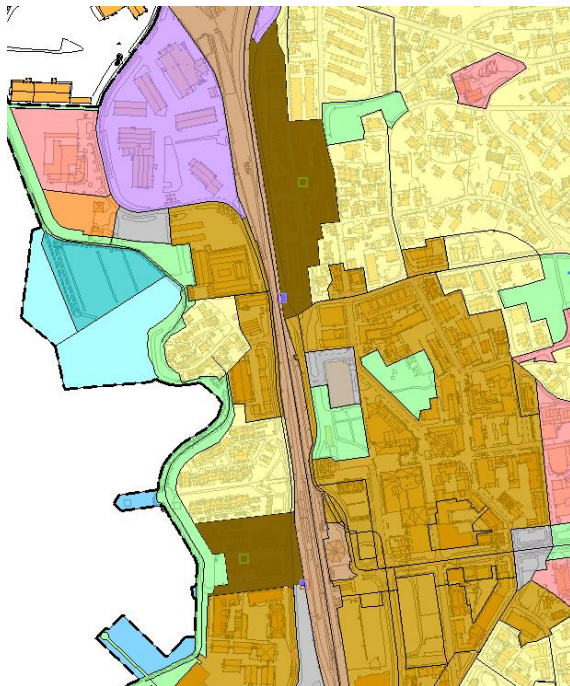
4.4 SF4

0 - situasjon	Området er i gjeldende reguleringsplan regulert for maksimalt tillate kotehøyde 34,0.	SF4 markert i mørkebrunt: 	
Foreslått formål	Kommunedelplan for byutvikling legger til rette for etablering av ny byggehøyde innen sentrumsformål: SF4: Innenfor SF4 kan det tillates bebyggelse med varierende byggehøyder maksimalt 26,2 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå		
Tema	Vurdering	Konsekvens	
Byggehøyder	Ingen konsekvens		
Foretting	Ingen konsekvens		
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen konsekvens		
Samlet vurdering og konklusjon: Gjennomsnittlig terrengnivå er på 4 m, noe som betyr at tiltaket samsvarer med gjeldende reguleringsplan. Ingen konsekvens.			

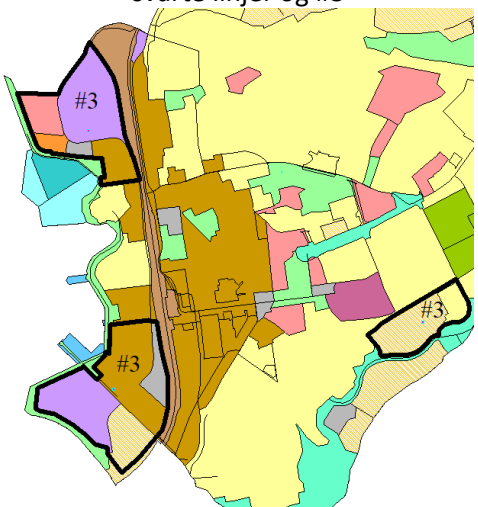
4.5 SF5

0 - situasjon	Det er i gjeldende reguleringsplan regulert for ett bygg med høyde opp til kote 57,5.	SF5 markert i mørkebrunt: 
Foreslått formål	Kommunedelplan for byutvikling legger til rette for etablering av ny byggehøyde innen sentrumsformål: SF5: Innenfor SF5 kan det tillates ett punkthus med byggehøyde opp til maksimalt kote +43. Fra kote +19,1 skal fasaden trekkes inn på alle sider og ha en slank form som smalner av mot toppen.	
Tema	Vurdering	Konsekvens
Byggehøyder	Ingen konsekvens	
Foretting	Ingen konsekvens	
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen konsekvens	
Samlet vurdering og konklusjon: Samsvarer med gjeldende reguleringsplan. Ingen konsekvens		

4.6 SF6

0 - situasjon	Det sørlige området består av to reguleringsplaner med en maksimal regulert tillatt byggehøyde på henholdsvis 16 m og 15 m. Det nordlige området består av fire planer med en regulert maksimal tillatt byggehøyde på henholdsvis 14,5 m, 13,5 m, 14 m og 12,5 m.	SF6 markert i mørkebrunt: 	
Foreslått formål	Kommunedelplan for byutvikling legger til rette for etablering av ny byggehøyde innen sentrumsformål: SF6: Innenfor SF6 kan det tillates byggehøyder maksimalt 15,1 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 11,4 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengnivå.		
Tema	Vurdering	Konsekvens	
Byggehøyder	Liten forskjell i økt byggehøyde fra dagens situasjon. Vurderes ikke til å utgjøre nevneverdig forskjell.		
Foretting	Vurderes til å utgjøre så liten forskjell at det ikke er noen konsekvens.		
Kulturminner og kulturmiljø	Forskjellen er så liten at det ikke vurderes til å utgjøre noen forskjell. Merk at det er bevaringsverdige bygg i området. Disse hensyntas gjennom hensynssone H570 og på reguleringsplannivå.		
Samlet vurdering og konklusjon:			
Tiltaket foreslår en ubetydelig økning på 0,1 m for det sørlige området. Det sørlige området vurderes derfor til å samsvare med gjeldende reguleringsplaner i området, og uten konsekvens. Tiltaket foreslår en økning på 2,5 på det meste for området i nord. For de resterende planene i området er høydeforskjellen på 1,5 m og mindre. Vurderes derfor til å ha nøytral konsekvens.			

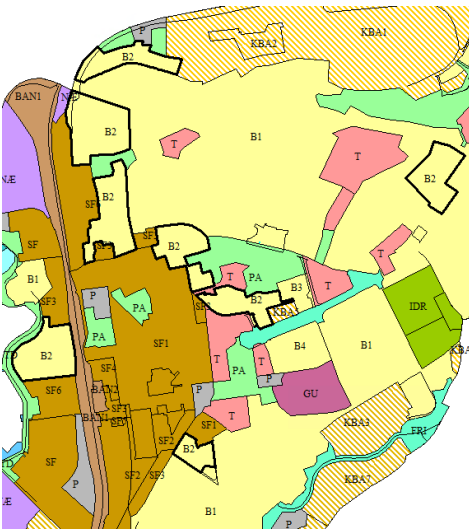
4.7 Bestemmelsesområde #3

0 - situasjon	Innenfor bestemmelsesområde #3 er det tre områder. Området i øst består av en reguleringsplan med regulert maksimal tillatt byggehøyde på 14 m. Området nord-vest består av to reguleringsplaner med henholdsvis maksimal regulert tillatt byggehøyde på inntil kote 14 m og 9 m Området sør-vest består av fire ulike reguleringsplaner med henholdsvis maksimal regulert tillatt byggehøyde på 18 m, 12,5 m, 18 m, 18 m.	Bestemmelsesområdene er markert med svarte linjer og #3 	
Foreslått formål	Kommunedelplan for byutvikling legger til rette for etablering av ny byggehøyde innenfor bestemmelsesområde #3: Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det tillates varierende byggehøyder maksimalt 29,9 meter. Det er forbehold om at bystrukturen skal etableres samtidig. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.		
Tema	Vurdering	Konsekvens	
Byggehøyder	Whites byggehøydeutredning peker på at disse områdene har potensial til å være solrike byrom med god skjerming fra vind.		
Foretting	Vil gi vesentlig økt fortetting. Whites byggehøydeutredning for Mo i Rana peker på begge områdene i vest som transformasjonsområder.		
Kulturminner og kulturmiljø	Området nordvest ligger i nærhet til Moholmen. Mens området i øst ligger i nærheten av kirken. Begge områdene vurderes ikke til å forringe utsyn til kulturminnene. Begge hensyntas gjennom hensynssone H570 og andre tilknyttede bestemmelser.		

Samlet vurdering og konklusjon:

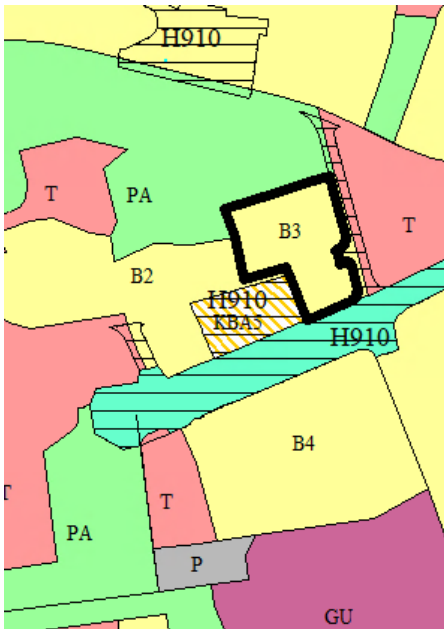
Tiltakene for bestemmelsesområdene vurderes som positiv.

4.8 B2

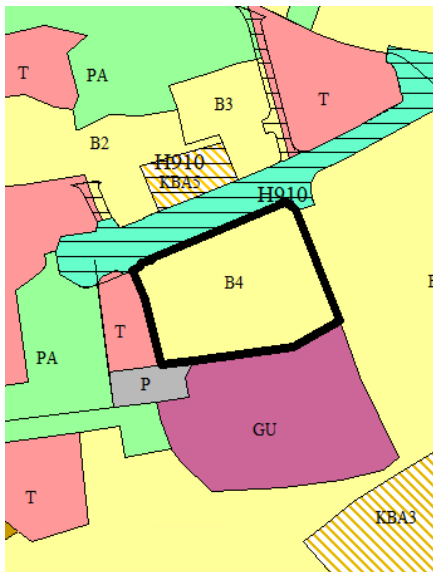
0 - situasjon	B2 – Myraveien. Består av to reguleringsplaner med tillatte byggehøyder på henholdsvis 13,5m i plan 2151 og 11,5m i plan 2006. B2 – Havmannen består av to reguleringsplaner med tillatte byggehøyder på henholdsvis 12,5m i 2074 og 9,5m i 2087. B2 – Petter dass gate består av tre reguleringsplaner med tillatte byggehøyder på henholdsvis 9m i plan 2005 og 11,4 i plan 2111. Plan 2179 har ikke høydebestemmelse. B2 – Kaialundveien består av to reguleringsplaner. Tillatt byggehøyde i reguleringsplan 2134 er på henholdsvis 14m for felt B1, og 14,3m for felt B2. Mens reguleringsplan 2029 åpner opp for 4 etasjer med maksimal etasjehøyde på 3,5 m, per etasje, dvs; 14m. B2 – Lars meyers gate består av tre reguleringsplaner med tillatte byggehøyder på henholdsvis 14,5m i plan 2118, 9m i plan 2005, mens reguleringsplan 2029 åpner opp for 4 etasjer med maksimal etasjehøyde på 3,5 m, per etasje, dvs; 14m. B2 – Ranheimgata består av tre reguleringsplaner med tillatte byggehøyder på 14,5m i plan 2065, 9m for BO og 11,5 for BB i plan 2005 og 9m i plan 2034. B2 – Toranesgata består av tre gjeldende reguleringsplaner med tillatte byggehøyde på henholdsvis 9m i plan 2034, 14,5m i plan 2065 og 13m i plan 2130. B2 – Vikaveien består av to gjeldende reguleringsplaner med tillatte byggehøyder i plan 2178 på 10m for BKB og 7,5 for BBB.	B2-områdene er markert med svarte linjer 
---------------	---	---

	Mens i plan er det ingen høydebestemmelse, men bestemmelsene sier at eksisterende bebyggelse inngår i planen og at bebyggelsen kan være inntil 2 etg.	
Foreslått formål	Kommunedelplan for byutvikling legger til rette for etablering av nytt område innenfor boligbebyggelse B2. B2: Det er bare lov å oppføre småhus, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk. Småhus og konsentrert småhusbebyggelse er tillatt med maksimal byggehøyde 9,6 meter. Lavblokk er tillatt med maksimal høyde 12,8 med inntrukken fasade fra 9,6 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.	
Tema	Vurdering	Konsekvens
Byggehøyder	Alle B2-områdene, bortsett fra B2 – Petter dass gate og B2 – Vikaveien, består av en eller flere eksisterende reguleringsplaner som allerede er regulert for en lik eller høyere byggehøyde enn det nye B2-områdene åpner for. Endringen vil derfor ikke åpne for en stor forskjell i eksisterende situasjon i områdene, men det vil bli en høyere tetthet i regulert byggehøyde, noe som kan ha en liten innvirkning på de lokale sol- og skyggeforholdene innad i de ulike B2-områdene.	
Foretting	Foreslått byggehøyde vil åpne for noe fortetting.	
Kulturminner og kulturmiljø	Forskjellen på byggehøydene fra dagens situasjon til foreslått situasjon er så liten at det ikke vurderes til å utgjøre noen forskjell for kulturminner og kulturmiljø. Merk at det er bevaringsverdige bygg i enkelte av B2-områdene. Disse hensyntas gjennom hensynssone H570 og på reguleringsplannivå. Ingen konsekvens	
Samlet vurdering og konklusjon: Forskjellen på dagens situasjon og foreslåtte formål vurderes til å være minimal. Tiltaket vurderes derfor som akseptabelt.		

4.9 B3

0 - situasjon	Området består av to reguleringsplaner. Reguleringsplan i nord åpner opp for 4 etasjer med maksimal etasjehøyde på 3,5 m, per etasje. Reguleringsplan i sør åpner for bebyggelse opp til kote 46,3.	B3 markert med svart linje: 	
Foreslått formål	Kommunedelplan for byutvikling legger til rette for etablering av nytt område innenfor boligbebyggelse B3: B3: Det er bare lov å oppføre småhus, konsentrert småhusbebyggelse, lavblokk og høyblokk. Småhus og konsentrert småhusbebyggelse er tillatt med maksimal byggehøyde 9,6 meter. Lavblokk er tillatt med maksimal byggehøyde 12,8. Høyblokk er tillatt med maksimal byggehøyde 19,2 meter med inntrukken fasade fra 9,6 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.		
Tema	Vurdering	Konsekvens	
Byggehøyder	Vil kunne ha en liten innvirkning på sol- og skyggeforhold i Talvikparken og ved Mo Ungdomsskole.		
Foretting	Foreslått byggehøyde vil åpne for noe fortetting.		
Kulturminner og kulturmiljø	Vurderes ikke til å forringe utsynet til kirke.		
Samlet vurdering og konklusjon:			
Gjennomsnittlig terreng er på 28 m. Foreslått byggehøyde er henholdsvis 0,9 og 5,2 meter høyere enn dagens situasjon.			
Foreslått byggehøyde vurderes å være i liten grad i konflikt med andre verdier/interesser. Gjennom planforslagets avbøtende tiltak vurderes konsekvensen for byggehøyder som akseptabel.			

4.10 B4

0 - situasjon	Området består av to reguleringsplaner, 2005 og 2082. Hele området som er avsatt til boliger ligger innenfor plan 2005. Denne reguleringsplanen åpner opp for at det kan bygges blokkbebyggelse i fire etasjer i området. Den faktiske byggehøyden til boligblokkene er ca. 15 meter.	B4 er markert med svart linje: 
Foreslått formål	Kommunedelplan for byutvikling legger til rette for etablering av nytt område innenfor boligbebyggelse B4: Det er bare lov å oppføre småhus, konsentrert småhusbebyggelse, lavblokk og høyblokk. Småhus og konsentrert småhusbebyggelse er tillatt med maksimal byggehøyde 9,6 meter. Lavblokk er tillatt med maksimal byggehøyde 12,8. Høyblokk er tillatt med maksimal byggehøyde 16 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.	
Tema	Vurdering	Konsekvens
Byggehøyder	Vil kunne ha en liten innvirkning på sol- og skyggeforhold i Nordlandstorget for boligområdet øst for B4.	
Foretting	Foreslått byggehøyde vil åpne for noe fortetting.	
Kulturminner og kulturmiljø	Bebyggelsen ligger nært inntil Mo kirke. Vil kunne ha en liten innvirkning på utsynet til kirken.	
Samlet vurdering og konklusjon:		
Foreslått byggehøyde i kommunedelplan for by utvikling, på maksimalt 16 meter, er 1 meter høyere enn faktisk byggehøyde i området i dag, som er ca. 15 meter.		
Foreslått byggehøyde vurderes å være i liten grad i konflikt med andre verdier/interesser i området. Gjennom planforslagets avbøtende tiltak vurderes konsekvensen for byggehøyder som akseptabel.		

Vedlegg 1.

Endringer av arealformål i plankartet med vurderinger

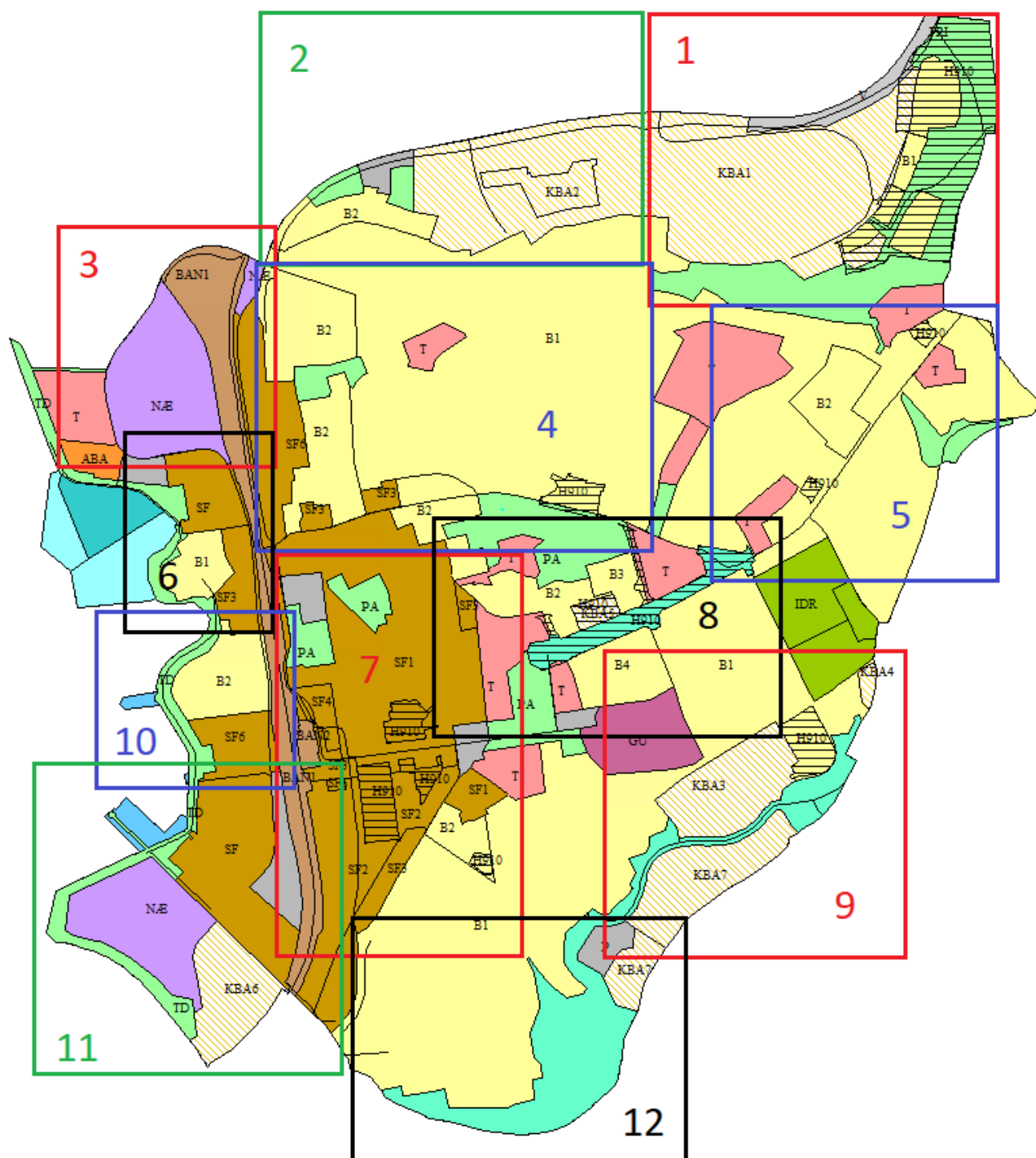
I dette vedlegget er endringene av arealformålene i plankartet fra kommunedelplan for Mo og omegn (2013-2023) til kommunedelplan for byutvikling (2024-2034) vist, beskrevet og vurdert. Hensikten med dette dokumentet er å beskrive og redegjøre for endringene av arealformål fra gjeldende til ny kommunedelplan på en oversiktlig måte.

Planforslaget innebærer ingen nye større utbyggingsområder i forhold til gjeldende kommunedelplan. Ny kommunedelplan for byutvikling åpner derimot opp for økt fortetting og økte byggehøyder innenfor det eksisterende sentrumsområdet. Dette er beskrevet og vurdert i den overordnede konsekvensutredningen.

Arealformålene i plankartet til ny kommunedelplan for byutvikling er i stor grad videreført fra kommunedelplan for Mo og omegn. Hoveddelen av endringene som er gjort innebærer at det nye plankartet stemmer bedre overens med dagens situasjon og med de gjeldende reguleringsplanene i området.

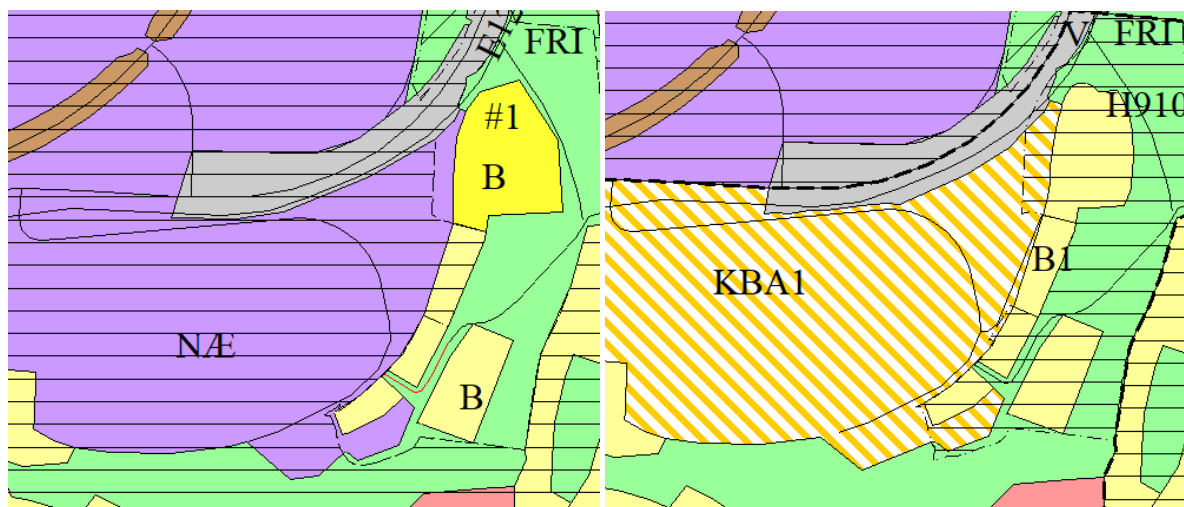
Hele planområdet til ny kommunedelplan for byutvikling ligger innenfor hensynssone H910, hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret, i gjeldende kommunedelplan for Mo og omegn (2013-2023). Dette betyr at gjeldende reguleringsplaner innenfor denne sonen skal gjelde foran kommunedelplan for Mo og omegn. Med andre ord betyr dette at arealformålene innenfor byområdet i kommunedelplan for Mo og omegn er en illustrasjon, og at det er arealformålene som fastsatt i gjeldende reguleringsplaner man skal forholde seg til. En endring av arealformålene i ny kommunedelplan for byutvikling til gjeldende regulert situasjon vil derfor ikke ha vesentlig konsekvens for miljø og samfunn.

Endringene av arealformålene er beskrevet og vurdert enkeltvis i 12 avgrensede områder. På neste side er et kart med en oversikt over områdene som er beskrevet og vurdert.



Kartet viser hele planområdet til "Kommunedelplan for byutvikling (2024-2034)", og hvilke 12 områder som er vurdert når det gjelder endring av arealformål fra Kommunedelplan for Mo og omegn (2013-2023) til ny kommunedelplan. Fargen på tallene korresponderer med fargen på rektangelet som markerer områdene.

1. Søderlundmyra og Vikaåsen



Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

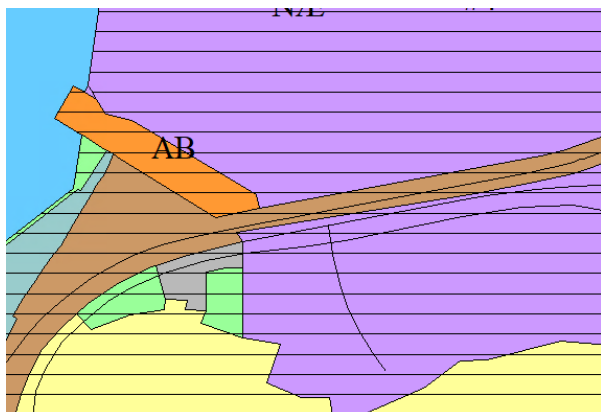
Beskrivelse av endringene

Plankravet for boligområdet Vikaåsen terrasse er tatt bort og utstrekningen til boligformålet og veiformålet (Vikaåsen) er justert. Søderlundmyrområdet er endret fra næringsformål til kombinert formål (KBA1), hvor det er tillatt å oppføre forretning, kontorer, industri, lager og tjenesteyting. Formålsgrensen mellom friområde og kombinert formål (KBA1) er justert ved Søderlundmyra 67. Det er lagt til en hensynssone (H910) hvor gjeldende reguleringsplan 2120 fortsatt skal gjelde.

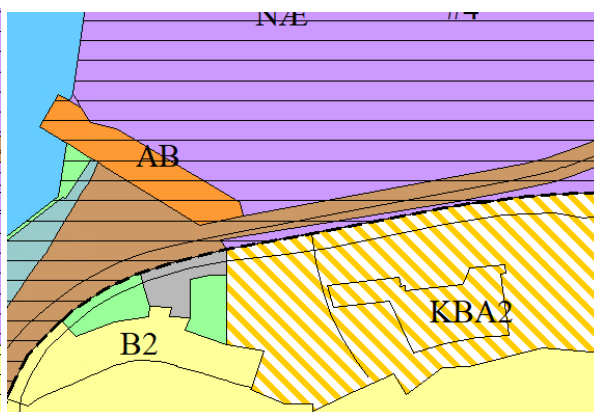
Vurdering av konsekvenser

Endringen samsvarer med dagens situasjon i området og med gjeldende reguleringsplaner. Området med plankrav er nå utbygd. Derfor er plankravet tatt bort og erstattet med sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910). Vi vurderer at endringen ikke har noen vesentlige konsekvenser.

2. Området mellom Vikaveien og Vikaåsen



Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023



Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

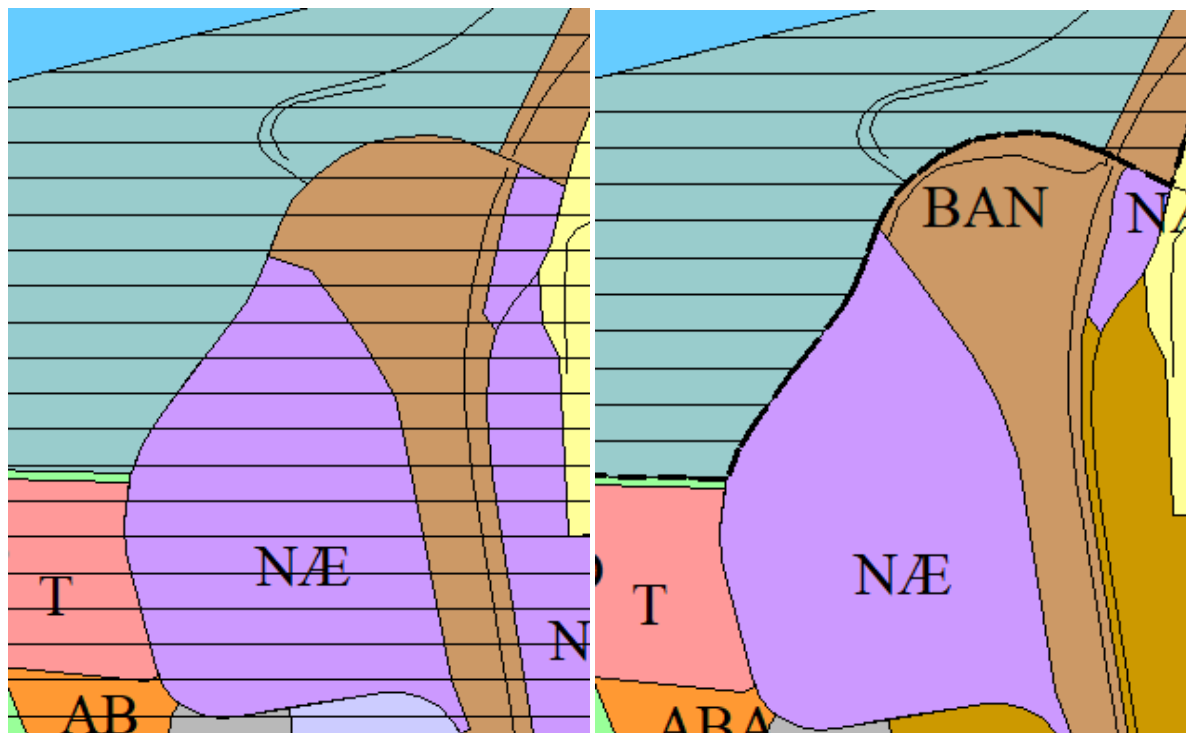
Beskrivelse av endringene

Arealformålet i området er endret fra næringsformål til kombinert formål KBA1, hvor det er tillatt å oppføre forretning, kontorer, industri, lager og tjenesteyting. Et avgrenset område innenfor tidligere næringsformål er endret til kombinert formål KBA2, hvor det er tillatt å oppføre boliger, forretning, tjenesteyting og industri. Et mindre område som tidligere var næringsformål ved Vikaveien 22, er nå endret til boligformål. Boligområdet er nå inndelt i to ulike felt, B1 og B2. Forskjellen på disse to ulike boligfeltene er type bebyggelse og byggehøyde som er tillatt.

Vurdering av konsekvenser

Endringene samsvarer med dagens situasjon i området og for det meste med gjeldende reguleringsplaner. I gjeldende reguleringsplan er området ved Vikaveien 22, som er endret fra næringsformål til boligformål, avsatt til formål for industri, kontor og boliger. Dette området er i dag brukt til boliger, noe som vil være mer i tråd med den bruken av området som vi ønsker her. Derfor er dette området videreført som boligområde i ny plan. Konsekvensene av den nye inndelingen av boligområdene er vurdert i hoveddelen til konsekvensutredningen. Vi vurderer at endringen ikke har noen vesentlige konsekvenser.

3. Toraneset



Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

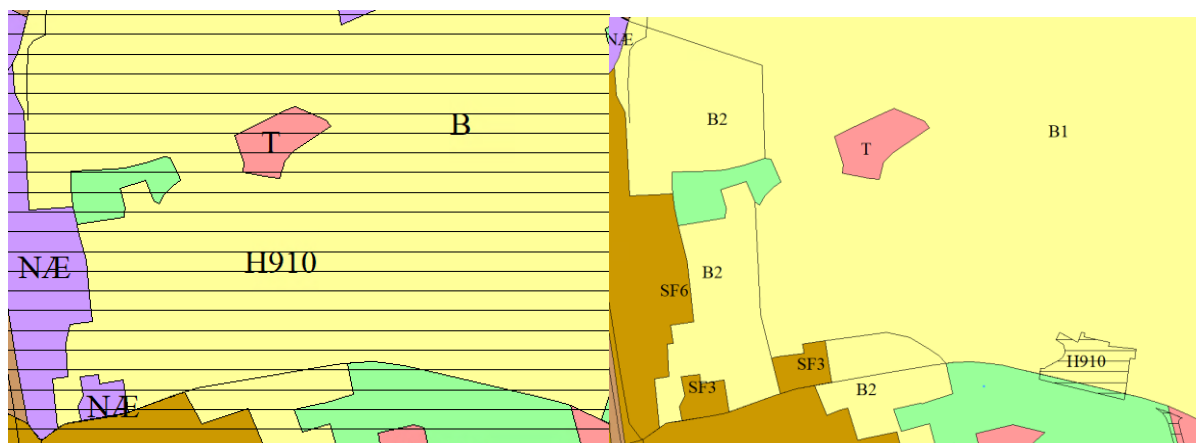
Beskrivelse av endringene

Arealformålene her er for det meste videreført fra gjeldende kommunedelplan for Mo og omegn, bortsett fra jernbaneformålet. Dette arealformålet er nå justert slik at det samsvarer med gjeldende reguleringsplan i området. Sentrumsformålet er utvidet til å omfatte området som tidligere var avsatt til næring på østsiden av jernbanen.

Vurdering av konsekvenser

Endringene samsvarer med dagens situasjon i området og med gjeldende reguleringsplaner. Vi vurderer at endringen ikke har noen vesentlige konsekvenser.

4. Området mellom Vikaveien og sentrum



Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

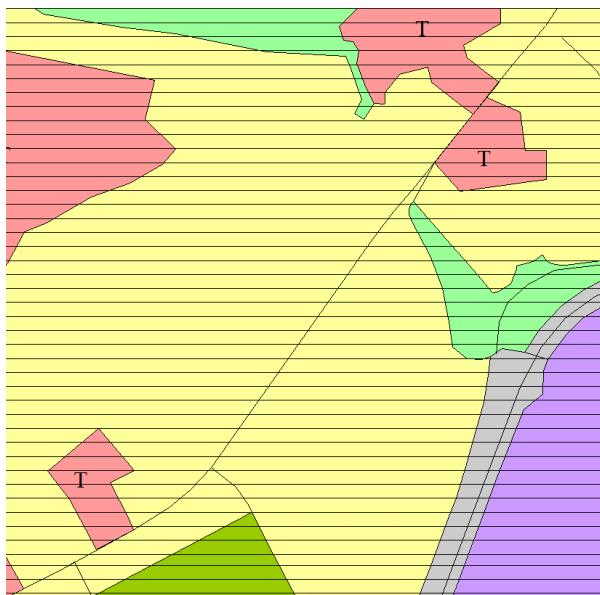
Beskrivelse av endringene

Boligområdet er nå inndelt i to ulike felt, B1 og B2. Forskjellen på disse to ulike boligfeltene er type bebyggelse og byggehøyde som er tillatt. Sentrumsformålet er utvidet til å omfatte området som tidligere var avsatt til næring langsmed Strandgata og Lars Meyers gate. I tillegg endres et lite område avsatt til boligformål langsmed Lars Meyers gate til sentrumsformål. Avgrensningen til sentrumsformålet er justert og tilpasset gjeldende formålsgrenser i reguleringsplanene i området. Hensynssone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret omfatter nå kun én reguleringsplan (2157) i dette området.

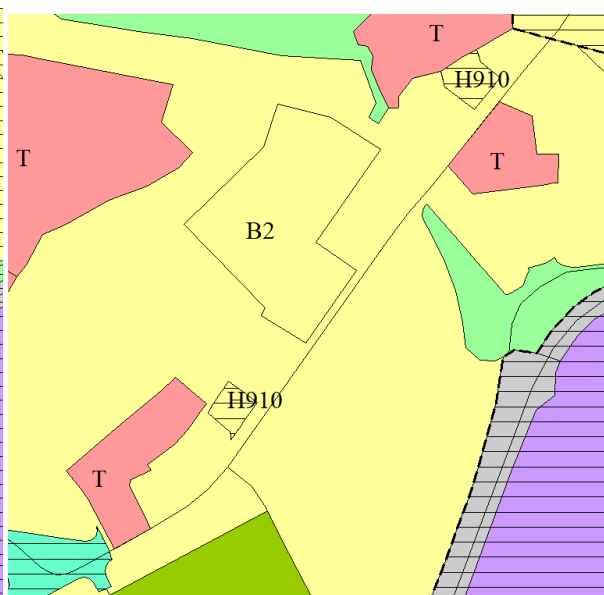
Vurdering av konsekvenser

Endringene gjør at formålene samsvarer bedre med dagens situasjon og gjeldende reguleringsplaner i området. Bestemmelsene for det som tidligere var næringsareal (og som nå er sentrumsformål) setter nå krav til utforming i samsvar med den bymessige karakteren av området i sentrum. Dette vil være i tråd med utviklingen som ønskes her. Konsekvensene av den nye inndelingen av boligområdene er vurdert i hoveddelen til konsekvensutredningen. Vi vurderer at endringene ikke har noen vesentlige konsekvenser.

5. Området rundt Nordlandsveien



Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023



Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

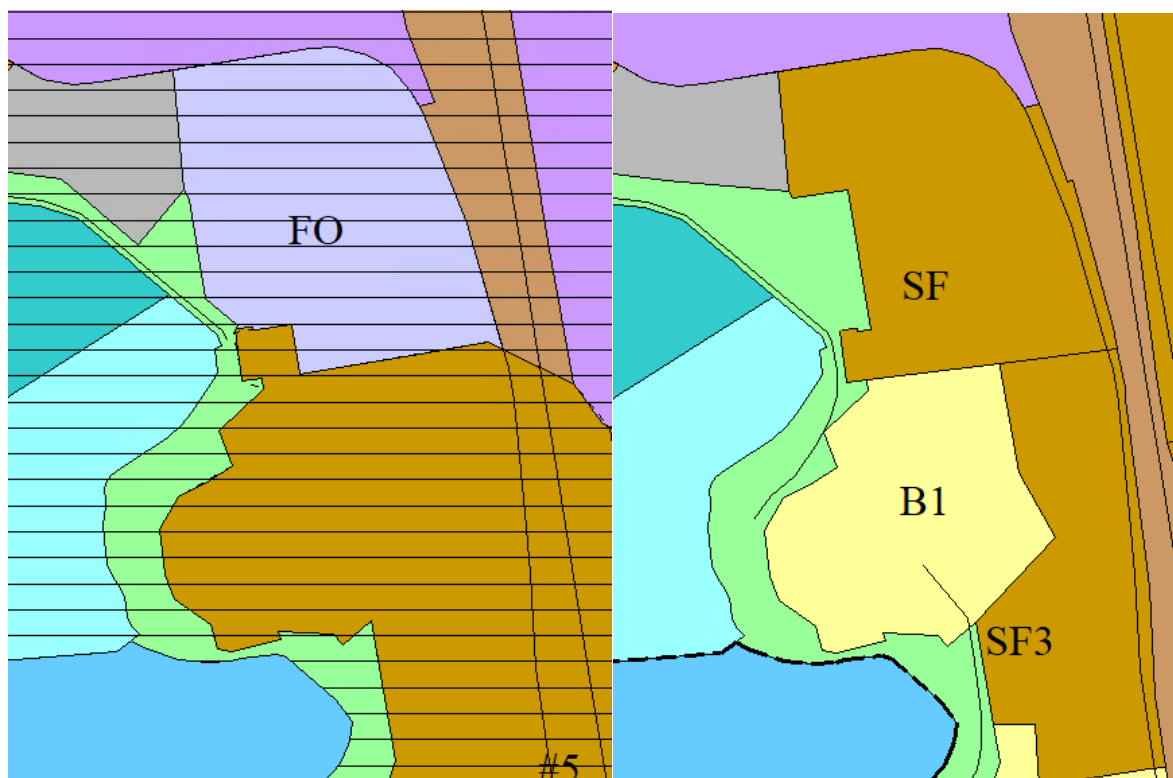
Beskrivelse av endringene

Boligområdet er nå inndelt i to ulike felt, B1 og B2. Forskjellen på disse to ulike boligfeltene er type bebyggelse og byggehøyde som er tillatt. Arealformålet «offentlig eller privat tjenesteyting» rundt brannstasjonen utvidet i samsvar med reguleringsplanen i området. En del av arealformålet for området ved Kløvertunet er endret fra «offentlig eller privat tjenesteyting» til «boligformål». Hensynssone H910 gjelder nå kun for tre reguleringsplaner i dette området (2174, 2182 og 2195).

Vurdering av konsekvenser

Endringen endres til å samsvare med slik situasjonen er i området i dag og med gjeldende reguleringsplaner. Endringen har ingen vesentlige konsekvenser. Konsekvensene av den nye inndelingen av boligområdene er vurdert i hoveddelen til konsekvensutredningen.

6. Moholmen



Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

Beskrivelse av endringene

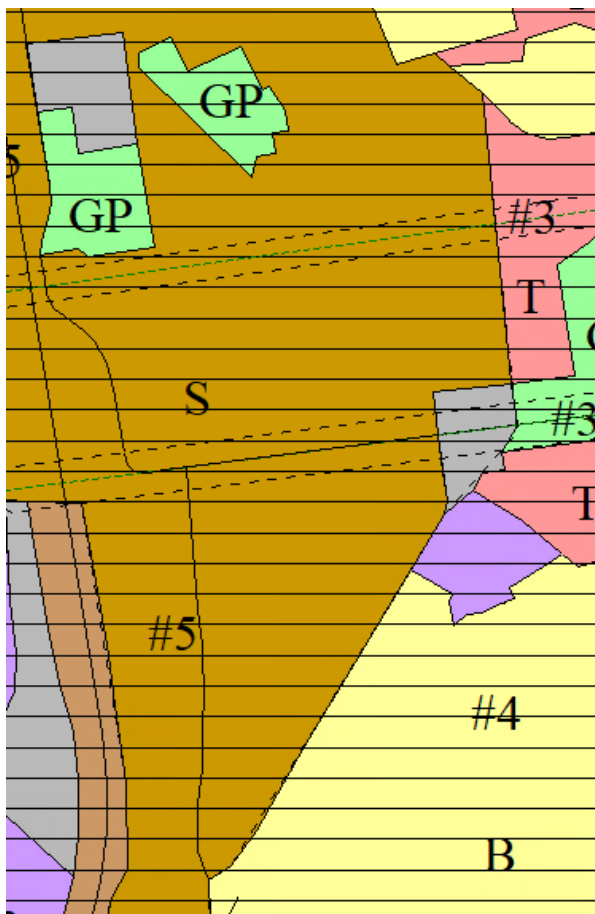
Arealformålet for museet/vitensenteret er endret fra forretning til sentrumsformål. Arealformålet til sjøfronten er utvidet og endret fra arealformålet «park» til «turdrag». Moholmen er endret fra sentrumsformål til boligformål, B1. Området mellom Moholmen og jernbanen er fortsatt avsatt til sentrumsformål, men som et eget felt SF3. Regulert turveitrasé er forlenget. Jernbaneformålet er justert i samsvar med gjeldende reguleringsplan og tar en del av sentrumsformålet.

Vurdering av konsekvenser

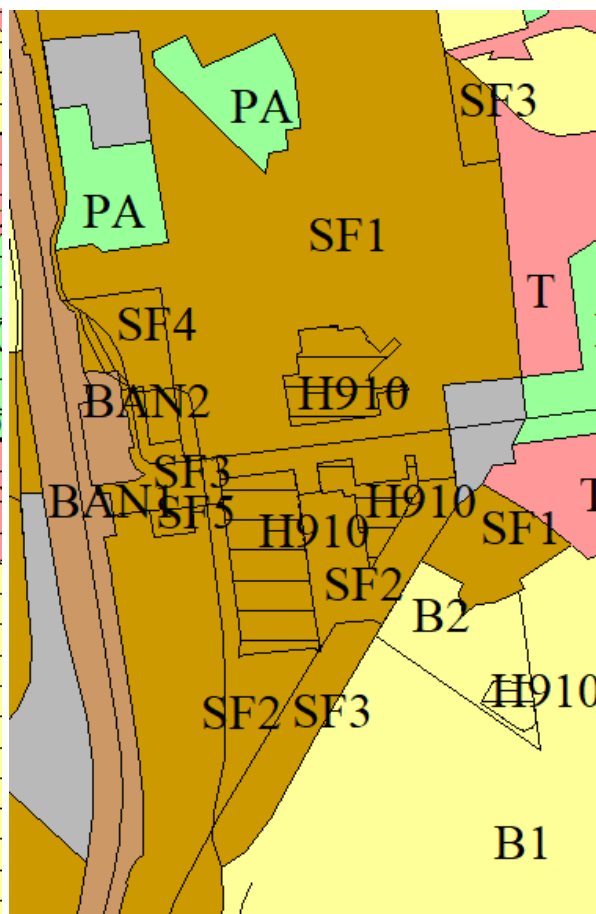
Endringene samsvarer med dagens situasjon i området og med gjeldende reguleringsplaner. I tillegg til endringen av arealformål for Moholmen, vil bevaringsområdet i gjeldende reguleringsplan bli videreført. Endringene av arealformålet fra sentrumsformål til boligformål (B1) vil ikke åpne for nye byggehøyder eller annen bruk enn det som er tillatt i bevaringsområdet. Endringen av arealformål vil samsvare mer med gjeldende reguleringsplan og med hva som er tillatt i området i dag.

Bestemmelsene for området avsatt til sentrumsformål setter nå krav til utforming i samsvar med den bymessige karakteren av området i sentrum og vil være i tråd med utviklingen som ønskes her. Vi vurderer at endringen ikke har noen vesentlige konsekvenser.

7. Sentrum



Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023



Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

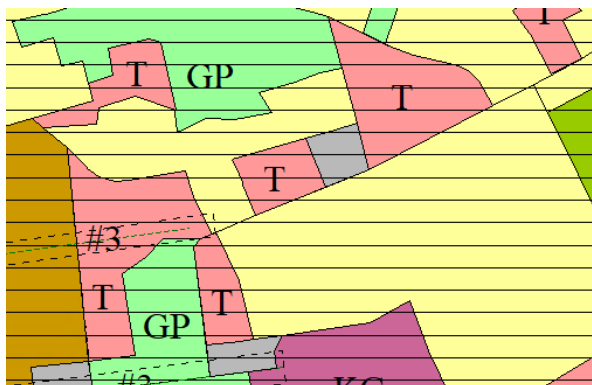
Beskrivelse av endringene

Sentrumsformålet er nå inndelt i flere ulike felt, SF1 – SF5, som åpner for ulike byggehøyder med litt forskjellige utformingskrav. Sentrumsformålet er utvidet til å omfatte området som tidligere var avsatt til næring ved Helma hotell. Jernbaneformålet er justert i samsvar med gjeldende reguleringsplan og erstatter en del av sentrumsformålet (BAN1). I tillegg er jernbanestasjonen og innfartsparkeringen blitt avsatt til jernbaneformål (BAN2). Boligområdet er nå inndelt i to ulike felt, B1 og B2. Forskjellen på disse to ulike boligfeltene er type bebyggelse og byggehøyde som er tillatt. Området for «offentlig eller privat tjenestesteyting» ved Talvikparken bosenter er justert til å samsvare med gjeldende reguleringsplan. Hensynssone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret (H910) gjelder nå kun for fire reguleringsplaner i dette området (2127, 2163, 2165 og 2187).

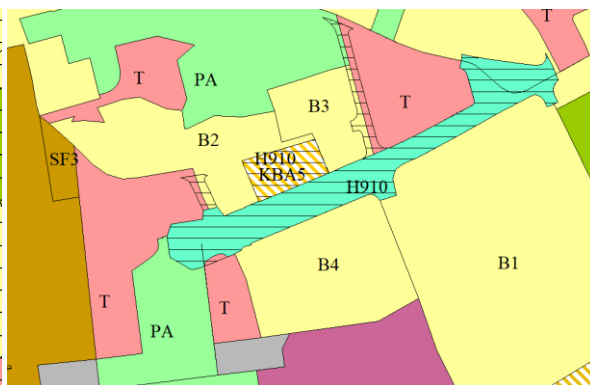
Vurdering av konsekvenser

Endringene gjør at arealformålene samsvarer bedre med dagens situasjon og gjeldende reguleringsplaner i området. Konsekvensene som følge av den nye inndelingen av boligområdene og sentrumsområdene er vurdert i hoveddelen til konsekvensutredningen. Vi vurderer at endringene ikke har noen vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

8. Område ved Talvikparken og Nordlandstorget



Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023



Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

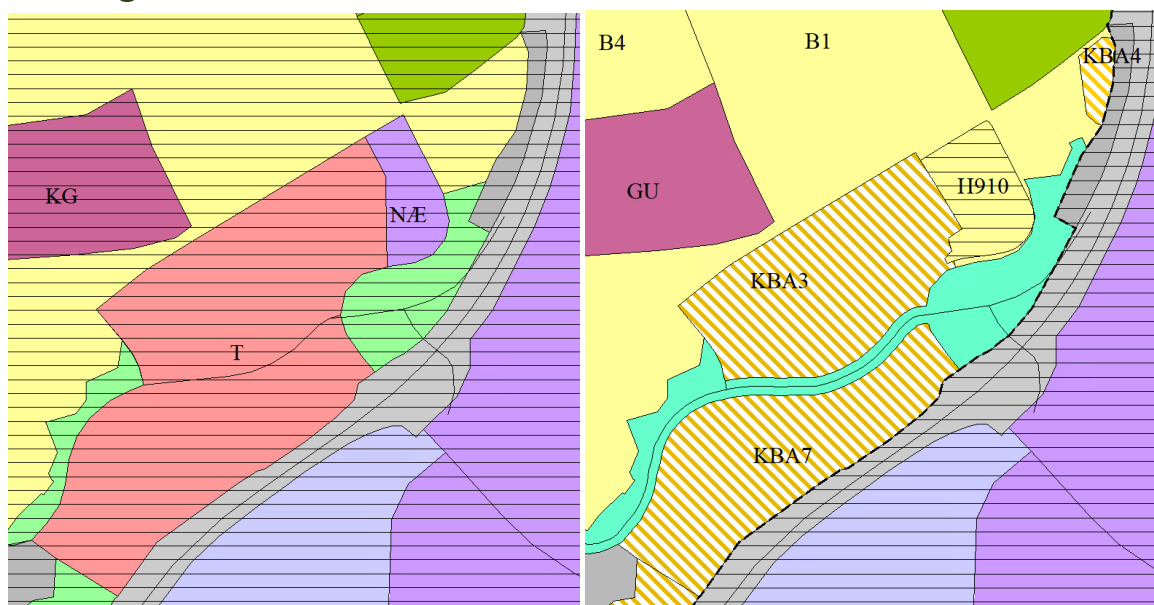
Beskrivelse av endringene

Nordlandstorget er lagt til som arealformålet blågrønn struktur. Kvartalet hvor Furuholmgården ligger er endret fra formålet «offentlig eller privat tjenesteyting» til kombinert formål (KBA5). Området hvor studentboligene ligger er endret fra parkeringsformål til boligformål. Arealformålet «offentlig eller privat tjenesteyting» rundt Talvikparken bosenter er justert slik at det samsvarer med gjeldende reguleringsplan. Sentrumsformålet er nå inndelt i ulike felt, SF1 og SF3. Boligområdene er nå inndelt i fire ulike felt; B2, B3, B3 og B4. Forskjellen på disse fire ulike boligfeltene er type bebyggelse og byggehøyde som er tillatt. Samferdselslinjen (vei) er endret slik at den følger Lars Meyers gate og er fjernet fra Nordlandstorget. Hensynssone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret (H910) gjelder nå kun to reguleringsplaner i dette området (2174 og 2180).

Vurdering av konsekvenser

Endringen endres til å samsvare med slik situasjonen er i området i dag og med gjeldende reguleringsplaner. Endringen har ingen vesentlige konsekvenser. Konsekvensene av den nye inndelingen av boligområdene og sentrumsområdene er vurdert i hoveddelen til konsekvensutredningen.

9. Kongsveien



Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

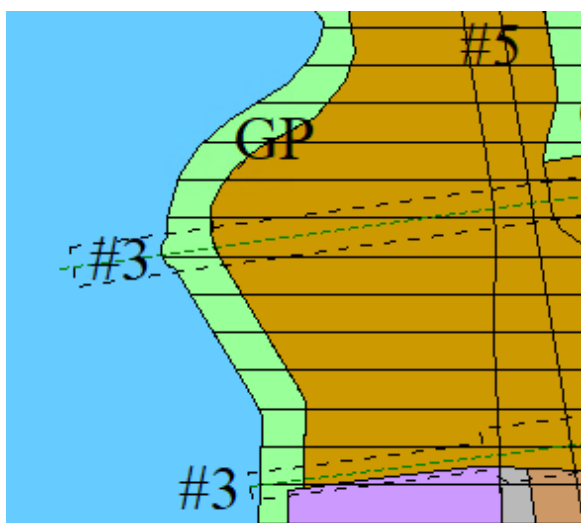
Beskrivelse av endringene

Arealformålet for deler av området ved Kongsveien er endret fra «offentlig eller privat tjenesteyting» til kombinerte formål KBA3, hvor det er tillatt å oppføre boliger og tjenesteyting, og KBA7, hvor det tillates tjenesteyting og kontor. Deler av område avsatt til tjenesteyting er også endret til boligformål. En del av tidligere boligformål er endret til kombinert formål KBA4, hvor det er tillatt å oppføre bolig, kontor og forretning. Område for idrettsanlegg er utvidet litt mot sørvest. Samferdselslinjen for gang- og sykkelvei mellom Kongsveien og E6 er justert, og det er lagt til en blågrønn korridor mellom formålene KBA3 og KBA7. Arealformålet for Smedplassen er endret fra næringsformål til boligformål med detaljeringssone H910 kun over plan 2146, slik at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde uendret.

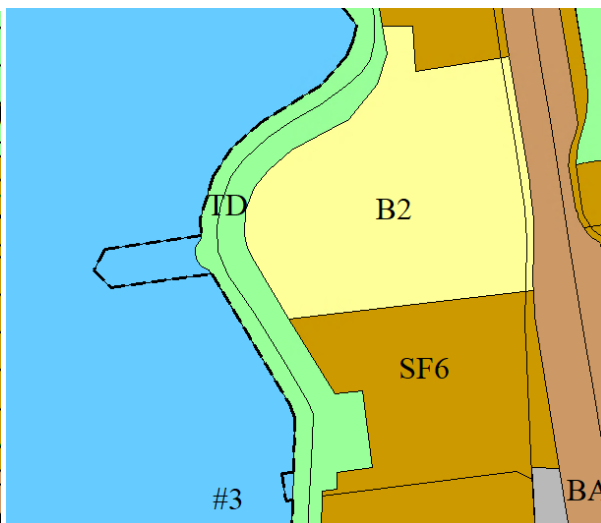
Vurdering av konsekvenser

Endringen vil bidra til å sikre en mer sammenhengende blågrønn struktur gjennom området. Arealene avsatt til utbygging er litt redusert til fordel for en sammenhengende blågrønn struktur, noe som vi vurderer er viktig å bevare i området. Endringen av Smedplassen samsvarer med dagens situasjon i området og med gjeldende reguleringsplan. Vi mener at endringen ikke har vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

10. Området ved Havmannen



Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023



Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

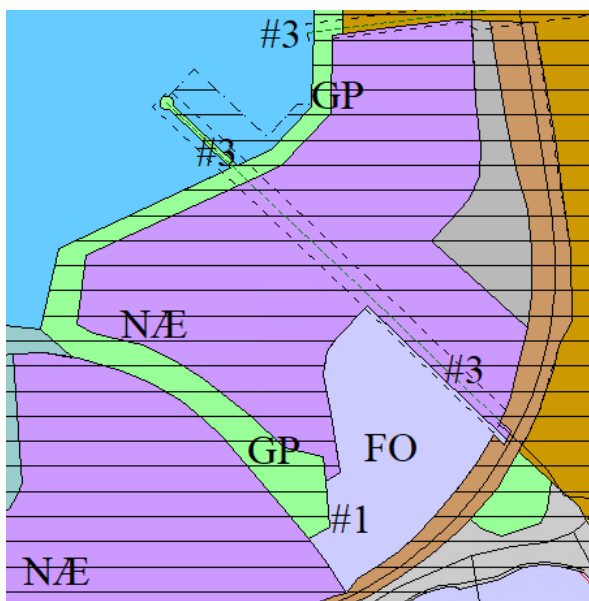
Beskrivelse av endringene

En del av sentrumsformålet er endret til boligformål, B2. Sentrumsformålet er nå inndelt i ulike felt. Jernbaneformålet er utvidet til å samsvare med gjeldende reguleringsplan. Sjøfronten er endret fra arealformålet «park» til «turdrag» og er utvidet slik at det tar noe av sentrumsformålet.

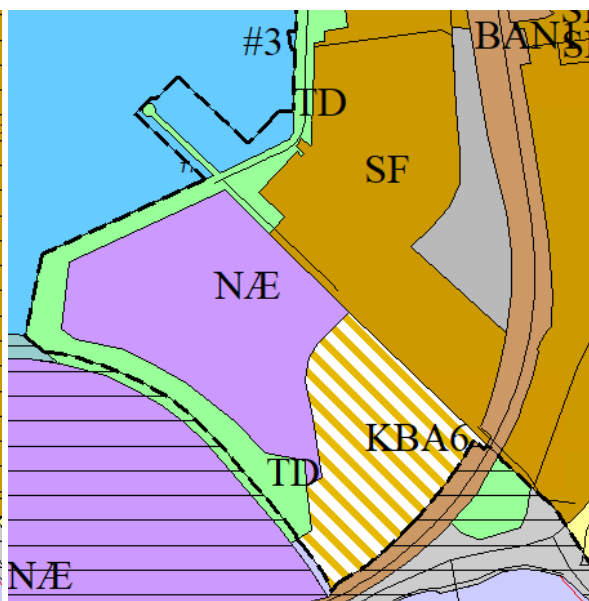
Vurdering av konsekvenser

Endringene samsvarer med dagens situasjon i området og med gjeldende reguleringsplaner. Vi vurderer at endringen ikke har noen vesentlige konsekvenser.

11. Mobekkleira



Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023



Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

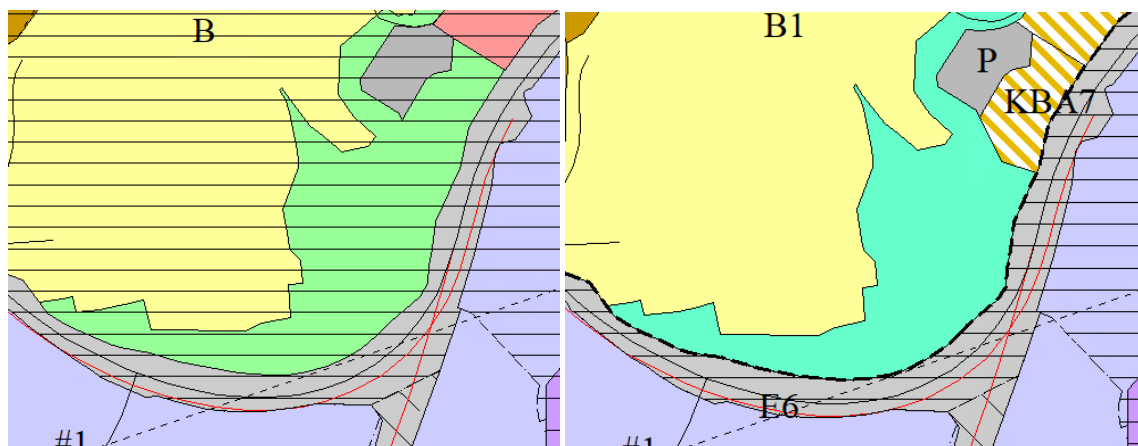
Beskrivelse av endringene

Sentrumsformålet er nå oppdelt i ulike felt SF, SF2, SF3, SF5 og SF6 som åpner for ulike byggehøyder. Sentrumsformålet er også utvidet til å omfatte deler området som tidligere var avsatt til næring. Plankravet (#1) er tatt bort for området som var avsatt til forretning (FO), og arealformålet er endret til kombinert formål (KBA6), hvor det tillates forretning og kontor. Arealformålet til sjøfronten er endret fra «park» til «turdrag», og en del av sentrumsformålet og det som tidligere var næringsformål er også endret til turdrag. Gangveiene/turveiene i området er nå inntegnet med samferdselslinje. Jernbaneformålet er justert og utvidet utover sentrumsformålet.

Vurdering av konsekvenser

Endringene gjør at formålene samsvarer bedre med dagens situasjon i området. Bestemmelsene for området setter nå krav til utforming i samsvar med den bymessige karakteren av området i sentrum og vil være i tråd med utviklingen som ønskes her. Vi vurderer at endringen ikke har noen vesentlige konsekvenser.

12. Mobekken



Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

Beskrivelse av endringene

Arealformålet i området er endret fra friområde til blågrønn struktur og er utvidet noe ved parkeringsplassen (P). I tillegg er det lagt til et område med kombinert formål (KBA7), hvor det tillates tjenesteyting og kontor, ved parkeringsplassen. Boligområdet inngår nå i boligformålet B1.

Vurdering av konsekvenser

Endringen samsvarer med dagens situasjon i området og med gjeldende reguleringsplaner. Endringen fra friområde til blågrønn struktur vil bidra til å framheve vannets betydning i området. Konsekvensene av den nye inndelingen av boligområdene er vurdert i hoveddelen til konsekvensutredningen. Endringen har ingen vesentlige konsekvenser.