

Merknadsbehandling - Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

Kommunedelplan for byutvikling ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 19. mars 2024. Frist for å komme med merknad var 30. april 2024. Vi mottok totalt 38 merknader i løpet av høringsperioden, hvorav tre også inneholdt innsigelser fra henholdsvis Bane NOR, NVE og Statsforvalteren i Nordland. Tre av merknadene er fellesmerknader fra henholdsvis 77 og 42 personer.

Flere av merknadene omhandler både planforslaget og tilleggsforslaget til MPR om ting som skulle vurderes som en del av høringen. Mens enkelte har sendt dette inn som en egen merknad eller tydelig gjort rede for hva som er merknad til planforslaget og hva som er merknad til tilleggsforslaget, har andre sendt inn én merknad som omhandler begge delene.

Merknadsbehandlingen er delt opp i tre deler. I første del gjør vi rede for de temaene vi ser er gjennomgående for flere av merknadene. Deretter følger en oppsummering av de ulike merknadene til planen, og vurderingene som er gjort av disse. Vi har gjort rede for eventuelle endringer som følge av merknadene og hvordan dette har blitt innarbeidet i planen. I siste del er merknadene til tilleggsforslaget til MPR. Som nevnt i avsnittet ovenfor, er det ikke alltid et tydelig skille mellom hva som er merknad til planforslaget og hva som er merknad til tilleggsforslaget. Noen av merknadene er derfor tatt med begge steder med samme ordlyd. Tilleggsforslaget blir ikke kommentert under de enkelte merknadene. Vi viser heller til del 1, der både tilleggsforslaget fra MPR og byggehøyder og fortetting allerede er kommentert.

Del 1. Temaer som går igjen i flere merknader

Tilleggsforslag fra MPR som en del av høringen

I forbindelse med politisk behandling i mars 2024 om planforslaget skulle sendes på høring og offentlig ettersyn, vedtok MPR en rekke tilleggspunkter som skulle vurderes som en del av høringen. Tilleggsforslaget har skapt forvirring, både hos myndigheter og privatpersoner.

Seksjon for kart og arealplan vil presisere at det ikke finnes hjemmel i lovverket som åpner for at en arealplan kan gi føringer for prosjekter som går ut over rammene i planen. Det spiller ingen rolle om tiltaket kan vurderes som «*særlig spesielt, positivt og identitetskapende, med tanke på arkitektonisk utforming, innhold, plassering og/eller bruk*». Hensikten med planen er å fastsette rammene for framtidige reguleringsplaner og tiltak, og å skape forutsigbarhet for alle parter med tanke på den framtidige utviklingen. Det er et krav om at planen skal bygge på et relevant kunnskapsgrunnlag, som blant annet skal hentes inn gjennom konsekvensutredning og relevante utredninger. Det er også krav om at det skal gjennomføres en medvirkning fra myndigheter og andre berørte parter.

Når det gjelder de øvrige punktene i tilleggsforslaget, viser vi til avsnittet om byggehøyder og fortetting.

Forholdet mellom ulike planer og plankrav

Innledningsvis i både planbeskrivelsen og i planbestemmelsen er forholdet mellom kommunedelplan for byutvikling og andre reguleringsplaner beskrevet. I flere av merknadene virker forholdet mellom de ulike planene å være uklart. Mange virker å ha forstått det slik at kommunedelplanen i seg selv hjemler utbygging når gjeldende reguleringsplan for et område ikke har blitt videreført. Dette stemmer ikke. Kommunedelplan for byutvikling er en overordnet arealplan som ikke hjemler nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak nevnt i pbl 1-6 direkte, men gir rammer for nye reguleringsplaner. I tillegg utfyller den gjeldende reguleringsplaner, der reguleringsplanene er ufullstendige for ulike temaer.

I praksis vil dette si at det er krav om reguleringsplan i de tilfellene der utbyggingsplaner avviker fra gjeldende reguleringsplan. Det må da utarbeides ny reguleringsplan i tråd med kommunedelplan for byutvikling. Reguleringsplanene som ikke er i tråd med kommunedelplanen, men fortsatt skal gjelde, er videreført med hensynssone H910. Disse planene gjelder så lenge utbyggingen er i tråd med de videreførte reguleringsplanene. Det må utarbeides nye reguleringsplaner dersom det ønskes en utbygging som ikke er i tråd med reguleringsplanene som er videreførte. De nye reguleringsplanene må utarbeides i tråd med kommunedelplan for byutvikling.

Planbestemmelsen om forholdet mellom kommunedelplanen og eldre reguleringsplaner har med utgangspunkt i dette blitt oppdatert, slik at det ikke skal være noen tvil om forholdet med ulike planer og plankrav.

Parkeringskrav

Kravet til antall parkeringsplasser er ett av temaene som går igjen i mange av merknadene. De fleste handler om parkeringskrav til boliger.

- Nytt i dette planforslaget sammenlignet med Kommunedelplan for Mo og omegn, er at det nå er åpnet for at det kan etableres bildelingsordning for blokkbebyggelse.
- I Kommunedelplan for Mo og omegn var dette kravet satt til minimum én garasje plass + 0,2 gjesteparkeringsplasser per bolig.
- I kommunedelplan for byutvikling kan hele eller deler av parkeringskravet for blokkbebyggelse dekkes gjennom bildelingsordning, med unntak av gjesteparkeringsplasser. Parkeringskravet kan reduseres med tre til fem plasser per delebil, avhengig av hvor mange biler som er med i ordningen.
- Ved etablering av større bildelingsordninger kan man også vurdere om kravet kan reduseres ytterligere dersom bildelingsordningen er god nok og det finnes gode alternativer til bil. Dette vil bero på en konkret vurdering i den enkelte sak, der hvor dette er relevant.

De fleste av merknadene handler om å differensiere parkeringskravet ytterligere, innføre frikjøpsordning av parkering for boligbebyggelse og at det skal settes et makskrav for parkering i stedet for et minimumskrav.

Seksjon for kart og arealplan er enige i at det er viktig å få ned bilbruken i sentrum. Bilbaserte sentrumsområder gjør det blant mindre attraktivt å bevege seg til fots eller med sykkel, og det er med på å skape barrierer for gående og syklende. Samtidig kan man ikke unngå det faktum at Mo i Rana er en bilbasert by. Mange av innbyggerne eier mer enn én bil, og kollektivdekningen er fortsatt ikke god nok til at det er et reelt alternativ til bilen i mange tilfeller.

Slik det vises på side 4 er parkering i gateløpet et utbredt problem i boligområder der det ikke er lagt til grunn et tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser i forhold til antall boenheter. Dette er med på å skape dårlig sikt og trafikkfarlige situasjoner, spesielt for myke og lave trafikanter.



Figur 1. Biler som parkerer i gateløpet, Toranesgata, september 2022

(Google Street View, 2024).



Figur 2. Biler som parkerer i gateløpet, Petter Grubens gate, september 2022

(Google Street View, 2024).



Figur 1. Biler som parkerer i gateløpet i Vikaveien, september 2022 (Google Street View, 2024).

Lignende utfordringer kan oppstå andre steder i sentrum dersom parkeringskravene blir for lave sammenlignet med faktisk bruk og behov. Sammenholdt med at kollektivdekningen per nå ikke er tilstrekkelig, vurderer vi at det er fornuftig at man i første omgang tester ut hvordan bildelingsordninger fungerer, før det er aktuelt å se på ytterligere endringer i parkeringskravet. Planen skal i utgangspunktet vare i 10 år. Ved neste revidering av planen har man mulighet til å gjøre endringer.

Kart og arealplan sin anbefaling

Det gjøres ikke noen ytterligere endringer med tanke på parkeringsbestemmelsene i forbindelse med andre høring og offentlig ettersyn av planen. Fra første høring og offentlig ettersyn er det imidlertid lagt til en ny bestemmelse om at det kan etableres felles bildelingsordning for flere eiendommer.

Krav til uteoppholdsarealer

Kravet til uteoppholdsarealer er et annet tema som går igjen i flere merknader. Flere har over lengre tid påpekt at det er utfordrende å opparbeide uteoppholdsarealer i sentrum i tråd med bestemmelsene i kommunedelplan for Mo og omegn. Det er vist til andre kommuner, der man i stedet for å opparbeide uteoppholdsarealer på egen tomt, heller kan være med på å opparbeide offentlige byrom gjennom utbyggingsavtaler.

Kommunedelplanen har ved første høring og offentlig ettersyn åpnet for at kravet til uteoppholdsarealer delvis kan innfris gjennom løsningen beskrevet ovenfor. Det er imidlertid tydelig fra merknadene at dette ikke har kommet tydelig nok fram i planforslaget. Flere ønsker også at størrelseskravet til uteoppholdsarealer i sentrum skal være lavere enn det som er foreslått i planen, særlig i sentrumsområdene.

For å kunne beregne hvor mye hvert prosjekt skal bidra med i utbyggingsavtaler og opparbeiding av byrom, må man ha et forholdstall. Det er tenkt at kravet til uteoppholdsareal i hvert prosjekt skal fungere som et forholdstall over hvor mye hvert prosjekt skal bidra med opparbeidingen av byrom. Det er derfor vurdert at det er lite hensiktsmessig å sette et lavt størrelseskrav til uteoppholdsarealer. Nærmere detaljer om dette må fastsettes i en handlingsplan for parker og byrom.

Seksjon for kart og arealplan sin anbefaling

Bestemmelsene om uteoppholdsarealer har blitt endret, slik at det skal være lettere å forstå hvilke krav som gjelder. Innledningsvis står det nå at kravet til uteoppholdsarealer for boliger kan oppfylles på to forskjellige måter:

- Uteoppholdsarealer kan opparbeides på egen tomt eller på fellesarealer for flere eiendommer.
- Uteoppholdsarealer kan også delvis oppfylles gjennom å bidra til opparbeiding av offentlige byrom gjennom utbyggingsavtaler. I tillegg skal det opparbeides privat uteoppholdsareal for beboerne i det enkelte prosjektet.

Årsaken til kravet bare delvis kan oppfylles gjennom utbyggingsavtaler for sistnevnte, er at det er krav om å etablere privat uteoppholdsareal for hver boenhet på terrasse, altan eller balkong. Det skal også etableres halvprivate soner med uformelle møteplasser for beboerne i hvert enkelt prosjekt. Her er det ikke tenkt noen avansert opparbeiding, men heller det å skape sosiale samlingspunkter for beboerne.

Videre er det satt krav som må oppfylles for at bestemmelsen om uteopphold og utbyggingsavtaler skal gjelde:

- Det må inngås en utbyggingsavtale om hvordan og hva utbygger skal bidra med.
- I reguleringsplanen må det stå hvilket offentlig byrom prosjektet skal bidra til.
- Byrommet som prosjektet skal bidra til må være ett av byrommene som inngår kommunens byromstrategi, datert 29.02.2024 (revidert 31.10.2024)
- Byromstrategien og kommunens handlingsplan for offentlige byrom skal legges til grunn for hvordan byrommet skal opparbeides.
- Det skal være trafiksikker adkomst til byrommet fra prosjektet.
- Byrommet kan ikke ligge mer enn 200 meter i luftlinje fra inngang til boligdel.

Byggehøyder og fortetting

Byggehøyder utpeker seg som det temaet som går igjen i flesteparten av merknadene. Flere av merknadene handler både om planforslaget og tilleggforslaget fra MPR om ting som skulle vurderes som en del av høringen.

På et generelt grunnlag peker det seg ut to ulike retninger med tanke på byggehøyder og fortetting i planområdet:

- Privatpersonene som har sendt inn merknader, er fornøyde med planforslaget slik det forelå da ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Blant annet trekkes det fram som positivt at fortetting er prioritert til sentrumsformålet og boligområdene markert med B2. Det trekkes også fram som positivt at småhusbebyggelsen i randsonen (B1) skal videreføres som småhusområder. Forutsigbarhet for framtidig utvikling og hva man kan forvente seg i sitt nærmiljø pekes også ut som positive momenter med planforslaget. Flere har pekt på at det er positivt at Mo kirke er foreslått som det høyeste bygget i planområdet.
- Bedrifter og andre private virksomheter ønsker at planen i større grad skal legge til rette for fortetting og økte byggehøyder. Flere peker på at bestemmelsene knyttet til utforming av bygg og konsekvenser for omkringliggende byrom er for strenge, og vil gjøre framtidige utbygginger utfordrende. Flere mener at planen legger for detaljerte føringer på et overordnet plannivå, og at dette heller bør avklares i forbindelse med detaljregulering. Det er også flere merknader om at byggehøydene enkelte steder i planforslaget er satt lavere enn bygg som allerede er oppført.

I forbindelse med fastsetting av planprogrammet den 16. mars 2023 (sak 2023/444-12), vedtok MPR-utvalget at det skulle bestilles en ekstern utredning av byggehøyder i planområdet. Utredningen skulle gjennomføres av fagkyndige med kompetanse innenfor dette fagområdet. Det ble vedtatt at høydeutredningen skulle finne ut av følgende:

- Hvor høyt skal man kunne bygge i sentrum av Mo i Rana, og samtidig beholde viktige kvaliteter i byrommene?
- Finnes det områder i sentrum hvor man skal kunne bygge høyere enn ellers?
- Skal det vedtas en maksimal høyde på bygg?
- Skal det pekes ut ulike områder hvor ulike byggehøyder er tillatt?
- Hvilke konsekvenser vil økte byggehøyder ha for vind-, sol- og skyggeforhold?
- Hvilken landskapsvirkning vil ulike høyder ha mot eksisterende bebyggelse/landskap?

Utredningen av byggehøydene ble utarbeidet av White arkitekter i Oslo sommeren 2023. Det ble eksperimentert med ulike volumstudier, og SimScale ble brukt for å vurdere hvilke konsekvenser de ulike volumene ville ha for sol, skygge og vind i de ulike byrommene i planområdet.

Utredningen resulterte i et eget kart over anbefalte byggehøyder i de ulike delene av planområdet, og anbefalinger som skulle legges til grunn for planens bestemmelser:

- Tre transformasjonsområder og ett område i sentrumsformålet kan ha opptil 8 etasjer med varierende høyder.

- I tilknytning til jernbanestasjonen kan det vurderes et høyhus/signalbygg.
- Kirketårnet til Mo kirke skal være det høyeste punktet i Mo i Rana, og ny bebyggelse skal underordne seg kirketårnet.
- 3+1 etasjer gir jevnt over gode kvaliteter i byrommene, og bør videreføres nord for Havmannsaksen.
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at kvaliteter på bakkeplan ikke blir dårligere enn i dag.
- Sprang mellom byggehøyder bør være maksimal 2 etasjer, og småhusområdene skal ikke ha høyere enn 3+1 etasjer i sitt nærområde.
- Forskjellige avbøtende tiltak, slik som kortsider mot hovedvindretning, oppdelt volum med tilbaketrukne høyder og bevisst plassering av inngang og volum, ble trukket fram som noe som bør vurderes ved økte byggehøyder.

Vi ser at tilleggsvedtaket fra MPR har skapt forvirring om hvilken byggehøyde som er foreslått i de ulike områdene. I tilleggsvedtaket ble det lagt til et punkt om at det som en del av høringen skulle vurderes å legge til rette for fortetting og lavblokk med 1+3 etasjer i B1 og B2. Dette til tross for at planforslaget allerede hadde foreslått å legge rette for å etablere lavblokk med 3+1 etasjer i alle områdene markert med B2.

Fordelingen av de ulike byggehøydene i planområdet bygger på prinsippet om knutepunktutvikling. I henhold til dette prinsippet, skal ny utvikling og fortetting skje rundt kollektivknutepunkter, som i dette planområdet er området rundt jernbanestasjonen og busstasjonen. Med unntak av de tre utvalgte transformasjonsområdene, ble det derfor foreslått en gradvis opptrapping av byggehøyder med småhusbebyggelse i B1, lavblokk i 3+1 etasjer og variert småhusbebyggelse i B2 og den høyeste bebyggelsen med inntil 8 etasjer og punkthus innfor sentrumsformålet.

Som nevnt innledningsvis, peker det seg ut to ulike retninger med tanke på hvilke byggehøyder det skal legges til rette for i planområdet. Seksjon for kart og arealplan sin oppgave er å se på hvilke endringer som kan gjøres i planen, med utgangspunkt i merknadene, kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for planen, og overordnede føringer og regelverk. Fortetting og det å bruke allerede utbygde arealer er én av føringene for arealplanlegging i kommunen. Samtidig skal bysentrum være attraktivt med urbane kvaliteter, og for bygninger og uteområder skal høy estetisk og arkitektonisk utforming vektlegges. Offentlige uterom og parker skal invitere til uformelle møter mellom ulike mennesker. Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal ivaretas og prioriteres samtidig som blågrønne strukturer skal styrkes.

Fortetting har stor påvirkning på byen. 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. 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.

Gottlieb Paludan Architects (GPA), Byantropologene og NTNU ved Eli Støa har utarbeidet en rapport på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet: *Bokvalitet og høy tetthet*.¹ Her viser de eksempler på boligprosjekter, geografisk spredt i landet, som har lyktes med god utnyttning og gjennomføring. De har utnyttet tetthet og nærhet, til å videreutvikle og styrke byens kvaliteter ved å velge boligløsninger som bidrar til å skape fellesskapsarenaer, en kortreist hverdag, en mangfoldig beboergruppe og fellesrom for byliv.

Det er flere problemstillinger som må vurderes for om et område er egnet for fortetting og økte byggehøyder. Spesielt viktige tema:

- **Klima:** Konsentrert boligbygging i byen og i tilknytning til eksisterende kollektivknutepunkt vil kunne redusere bilavhengighet. Dette gjør at hverdagsgjøremål kan skje innenfor gang- og sykkelavstand, noe som vil ha en positiv klimapåvirkning. Samtidig er det mye som tyder på at spesielt høyhus har et betydelig større klimagassutslipp enn lavere bebyggelse med samme bruksareal. Årsaken til dette er at høyere bygg har økte krav til fundamentering, bæring og avstivning. Dette fører til at både materialbruk og transportbehov blir større. Valg av materialer og energiløsninger kan påvirke klimafotavtrykket til utbyggingsprosjekter i stor grad. For å bruke miljøvennlige materialer er det viktig å se på hele løpet fra uttak av råstoff, til produksjon og transportavstander til byggeplass. Ett av de viktigste tiltakene for å forhindre klimagassutslipp, er å gjenbruke bygningsmassen som allerede er bygd ut.^{2, 3}
- **Landskapsvirkninger:** Høye bygg kan være fremtredende i bybildet og påvirke mange. Det kan gi store fjernvirkninger, og påvirke utsikt og viktige siktlinjer.
- **Lokalklima:** Økte høyder påvirker lokalklimaet ved at både boliger og utearealer kan bli skyggelagt store deler av året. I tillegg vil bygg over en viss høyde skape mer vind på bakken. Siden Mo i Rana ligger langt mot nord vil høyere bebyggelse, spesielt i vinterhalvåret, kaste lengre skygger sammenlignet med byer lengre sør. Større deler av året har vi et kjøligere klima, og økning i vind som konsekvens av høyere bebyggelse vil derfor bli problematisk.⁴ Når et bygg er høyere enn bygningene rundt vil skyggene ha større konsekvenser for omgivelsene enn når byggene har omtrent samme høyde. Det er på den mørkeste tiden av året, når sola ligger lavt, at bygg vil kaste de

¹ https://www.regjeringen.no/contentassets/adef4f8e8e424101b46a2f4324e6c4c1/kmd-bokvalitet-og-hoy-tetthet_2021-06-14.pdf (lest 25.10.2024).

² <https://digitalt.ra.no/sintef-rapport-2021/del-4-stor-klimaeffekt-i-bevaring-og-gjenbruk/> (lest 27.10.2024)

³ <https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmlui/bitstream/handle/11250/2828094/SINTEF%2bNotat%2b%2b40.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (lest 27.10.2024)

⁴ *Utredning av byggehøyder Mo i Rana* av White arkitekter

lengste skyggene, og det er også på denne tiden vi trenger sollyset mest.⁵ Sol- og vindforhold vil påvirke bruken av byrom og spesielt varigheten av opphold.

- **Bokvalitet og sosial bærekraft:** Å skape gode bomiljø for barnefamilier er en utfordring, spesielt i høyhus. I rapporten *Bokvalitet og fortetting* står det «først når boligalternativene i byer og tettsteder også oppleves som attraktive, og er økonomisk oppnåelige for barnefamilier, vil målene for bærekraftig og transportreduserende byutvikling oppnås». ⁶ Generelt må det legges til rette for gode løsninger for fellesfunksjoner i og rundt byggene, for at det skal kunne etableres gode naboskap. Når utnyttelsen økes, kan det også være utfordrende å finne en god balanse mellom fellesskap og privatliv. Byrommene i nærheten blir viktige fordi man ikke får like store private uteoppholdsarealer som man ville fått i en småhusbebyggelse. En annen faktor er samspillet mellom bygningene og uteområdene. Ifølge den kjente byplanleggeren Jan Gehl, mister man kontakten med gatelivet og blir en del av luftrommet når bygninger har over 5 etasjer. Dette kan føre til at byggehøyden blir en barriere for bruk av byen.⁷
- **Bykvalitet:** Ved å bygge høyere i utvalgte punkt, kan det gi plass til andre kvaliteter på bakkeplan. Det kan frigjøre areal på en tomt til å etablere byrom i form av grønne områder, elementer for overvannshåndtering, møteplasser, tilrettelegging for gående og syklende.
- **Kulturhistorie:** Fortetting og økte byggehøyder kan komme i konflikt med kulturminner, bevaringsverdige bygninger, forståelsen av det historiske bylandskapet og stedsidentitet.

Seksjon for kart og arealplan sin anbefaling

Med utgangspunkt i drøftingen ovenfor, og nye vurderinger med basert på høydeutredningen og en gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner i planområder, det gjort følgende endringer i det reviderte planforslaget:

- Det er foreslått flere områder med økte byggehøyder, både i sentrumsformålet og i boligformålet. Primært gjelder dette områder hvor bebyggelsen er høyere enn det høydeutredningen foreslår, og hvor byggehøyden er utredet og avklart i gjeldende reguleringsplan. I

⁵ <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13494785-1699864991/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Plan-%20og%20bygningsetaten/Forslag%20til%20ny%20h%C3%B8yhusstrategi/H%C3%B8yhusstrategien%20vedtaksdokument.pdf> (lest 27.10.2024)

⁶ https://www.regjeringen.no/contentassets/adee4f8e8e424101b46a2f4324e6c4c1/kmd-bokvalitet-og-hoy-tetthet_2021-06-14.pdf (Lest 25.10.2024).

⁷ Jan Gehl *Byer for mennesker* (2010)

tråd med knutepunktutvikling, er fortetting og høyere byggehøyder prioritert til sentrumsformålet og B2, som er boligbebyggelsen i randsonen rundt. I tillegg er det lagt til et nytt område for fortetting i boligbebyggelsen, B3, hvor det skal bygges ut nye studentboliger. Byggehøydene i planområdet er som følger:

- Flere av bestemmelsene om byggehøyder er blitt endret:

- I stedet for å oppgi de ulike byggehøydene i etasjer, er byggehøydene nå oppgitt i hvor mange meter bebyggelsen kan være og fra hvilken høyde byggene skal være inntrukne. Bebyggelsen skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå. I retningslinjene er dette supplert med hvor mange etasjer som kan etableres innenfor den oppgitte høyden, og hvilken etasjehøyde det skal tas utgangspunkt i. Fra forrige planforslag er de veiledende etasjehøydene endret, slik at det er lagt til rette for tekniske løsninger. Boligetasje skal ta utgangspunkt i 3,2 meter, mot 3 meter tidligere. Sentrumsformål, hvor både bolig og andre formål kan etableres, skal ta utgangspunkt i en etasjehøyde på 3,7 meter. Her var det tidligere foreslått en boligetasje på 3 meter og næringsetasje på 3,5 meter. Førsteetasje i sentrumsformålet er videreført med førsteetasje på 4 meter.
- Bestemmelsen om at bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at kvaliteter på bakkeplan ikke blir dårligere enn eksisterende situasjon, er moderert. Vi ser at det vil være utfordrende å helt unngå negative konsekvenser med tanke på skygge, sol og vind, men står fast ved vurderingen at ny bebyggelse må ta hensyn til omkringliggende byrommene og bruken av dem. Offentlig tilgjengelige byrom har en enda viktigere funksjon i en fortettet by med begrenset privat uteoppholdsareal.

På bakgrunn av det ovenstående, er bestemmelsen endret, slik at det nå står at bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima. Dette gjør at man kan vurdere hver sak nærmere ut ifra hvilken type byrom som befinner seg i nærheten. For eksempel vil man kunne akseptere at enkelte gater kan tåle mer negative konsekvenser enn park, som har rekreasjon og møteplass som hovedfunksjon. For lavblokk, høyblokk og annen høy bebyggelse er det satt som krav at det skal utarbeides sol-, skygge- og vindutredninger i forbindelse med reguleringsplan.

- Med unntak av småhusbebyggelsen og områdene hvor det kan etableres 3+1 etasjer, er bestemmelsen om inntrukne etasjer endret. For punkthuset skal bygget etableres på base og trekkes inn fra kote +19,1. For øvrig bebyggelse skal etasjene være

inntrukne fra 15,1 meter, hvor det står i retningslinjene at etasjene over fjerde etasje skal være inntrukne. Det er lagt til at inntrekningen skal være fra fasaden.

I det tidligere planforslaget var det foreslått at etasjene skulle trekkes inn fra tredje etasje.

- Med unntak av punkthuset, er bestemmelsen om at de inntrukne etasjene skal ha en slank form som smalner av mot toppen, fjernet.
- Bestemmelsen om at to bygninger med byggehøyder over 4 etasje ikke skal plasseres i nærheten av hverandre, er fjernet. Ettersom det er krav om sol-, skygge- og vindanalyser på detaljreguleringsplannivå, vil man heller på reguleringsplannivå undersøke nærmere hvordan bebyggelsen må utformes og plasseres.
- Bestemmelsen om byggehøyde inntil 8 etasjer med varierende høyder med forbehold om at bystrukturen blir etablert først, er endret. Det vil ikke være mulig å etablere en bystruktur før resten av utbyggingen finner sted. Revidert bestemmelse sier nå med forbehold om at bystrukturen blir etablert samtidig.
- I bestemmelsen om sprang mellom byggehøyder, er det lagt til at dette gjelder nybygg som grenser til småhusbebyggelsen.

Det er gjort endringer med hvordan byggehøydene er oppgitt i planbestemmelsene. Tidligere var disse oppgitt bare som bestemmelsesområder. Nå er byggehøydene enten oppgitt i tilknytt til de ulike arealformålene eller som bestemmelsesområder:

- **Sentrumsformål**

Sentrumsformål omfatter områder hvor det kan etableres forretninger, tjenesteyting, kontor, boligbebyggelse, hotell/overnatting bevertning og serveringssteder. Sentrumsformålet, som ikke omfattes av bestemmelsesområder, er i det reviderte planforslaget delt opp i seks forskjellige feltbetegnelser, SF1, SF2, SF3, SF4, SF5 og SF6:

- SF1 er områder hvor det foreslås 6 etasjer med maksimal byggehøyde er 22,5 meter, med inntrukken fasade fra maksimalt 15,1 meter. Det skal tas utgangspunkt i én førsteetasje på 4 meter og fem etasjer på 3,7 meter. Etasje fem og seks skal være inntrukne. Dette er nytt i det reviderte planforslaget, og tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplaner for området. SF1 omfatter den indre bykjernen, omkranset av Lars Meyers gate, Torggata, Rådhusalleen, Kirkegata og O.T. Olsens gate. Se illustrasjon på side 16 for avgrensningen av disse områdene.
- SF2 er områder hvor det foreslås 8 etasjer, og hvor det tillates bebyggelse med varierende høyder, og maksimal byggehøyde kan være 29,9 meter med inntrukken fasade fra maksimalt 15,1 meter. Det skal tas utgangspunkt i én førsteetasje på 4 meter og sju etasjer på 3,7 meter. Etasjene over fjerde etasje skal være inntrukne. Dette er videreført fra forrige planforslag.
- SF3 er områder hvor det foreslås 4 etasjer, og maksimal tillatt byggehøyde er 15,1 meter, med inntrukken fasade fra maksimalt 11,4 meter. Det skal tas utgangspunkt i én førsteetasje på 4 meter og tre etasjer på 3,7 meter. Fjerde etasje skal være inntrukket. Dette er videreført fra forrige planforslag.
- SF4 er områder hvor det foreslås 7 etasjer. Det tillates bebyggelse med varierende byggehøyder, og maksimal byggehøyde kan være 26,2 meter med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter. Det skal tas utgangspunkt i én førsteetasje på 4 meter og seks etasjer på 3,7 meter. Etasjene over fjerde etasje skal være inntrukne. Dette er nytt fra forrige planforslag, og tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan for området. Se illustrasjon på side 16 for avgrensningen av dette området.
- SF5 er området hvor det kan tillates ett punkthus med byggehøyde opp til maksimalt kote +43. Bygget skal etableres på base, og trekkes tilbake fra fasaden fra kote +19,1. Dette er videreført fra forrige planforslag, men høyden justert litt opp. Foreslått plassering er også justert i tråd med Bane NOR sin merknad, og det er nå flyttet litt lenger sør. Det ligger nå innenfor planavgrensningen til plan 2117. Her er det allerede regulert for et punkthus i gjeldende reguleringsplan.
- SF6 er områder hvor det foreslås 4 etasjer, og hvor det tillates byggehøyder med maksimal byggehøyde 15,1 meter, med fasade inntrukket fra 11,4 meter. Det skal tas utgangspunkt i én førsteetasje på 4 meter og tre etasjer på 3,7 meter. Fjerde etasje skal

være inntrukken. I motsetning til SF1 - SF5, kan det etableres bolig i første etasje. Dette er videreført fra forrige planforslag, men et nytt område er lagt til. Se illustrasjon på side 16 for avgrensningen av dette området.

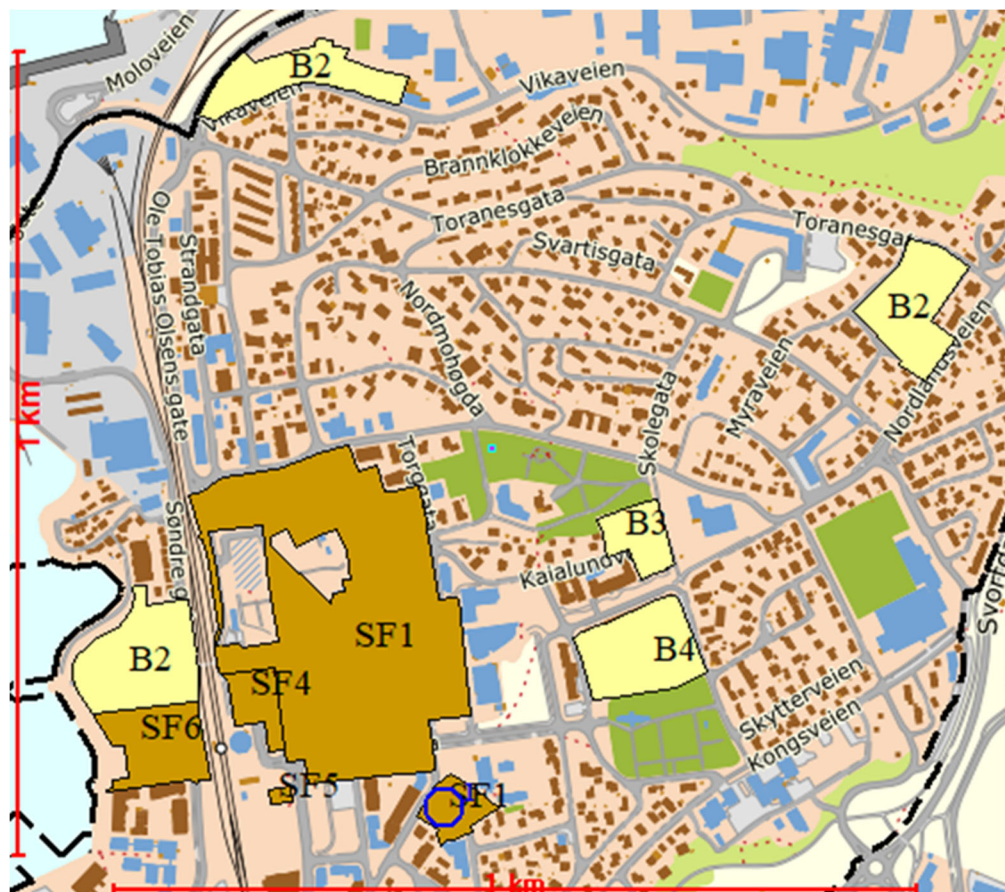
- Boligbebyggelse

Boligbebyggelsen er delt opp i fire forskjellige feltbetegnelser, B1, B2, B3 og B4:

- B1 er områder hvor småhus og konsentrert småhusbebyggelse er tillatt. Maksimal byggehøyde er 9,6 meter og tre etasjer, hvor man tar utgangspunkt i at hver etasje er 3,2 meter. Dette er videreført fra forrige planforslag.
- B2 er områder hvor småhus, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk er tillatt. Småhus og konsentrert småhusbebyggelse har maksimal byggehøyde 9,6 meter og tre etasjer. Lavblokk har maksimal byggehøyde 12,8 meter med inntrukken fasade fra 9,6 meter, og skal være tre etasjer + en inntrukken etasje. Alle etasjehøydene skal ta utgangspunkt i 3,2 meter. Dette er videreført fra forrige planforslag. Det er i tillegg lagt til tre nye områder. Se illustrasjon på side 16 for avgrensningen av disse.
- B3 er et nytt område for boligbebyggelse som er lagt inn der Student i Nord planlegger nye studentboliger. Her er det tillatt å oppføre småhus, konsentrert småhusbebyggelse, lavblokk og høyblokk. Småhus og konsentrert småhusbebyggelse har maksimal byggehøyde 9,6 meter nivå og tre etasjer. Lavblokk har tillatt maksimal byggehøyde på 12,8 meter, og fire etasjer. Høyblokk har maksimal tillatt byggehøyde på 19,2 meter, med inntrukken fasade fra 12,8 meter. Det kan være fire etasjer + to inntrukne. Alle etasjehøydene skal ta utgangspunkt i 3,2 meter. Dette er nytt i det reviderte planforslaget. Se illustrasjon på side 16 for avgrensningen av dette området.
- B4 er et nytt område for boligbebyggelse, som er lagt inn der Kvartal 48 er. Her er det lov å oppføre småhus, konsentrert småhusbebyggelse, lavblokk og høyblokk. Småhus og konsentrert småhusbebyggelse er tillatt med maksimal byggehøyde 9,6 meter og tre etasjer. Lavblokk er tillatt med maksimal byggehøyde 12,8 meter og fire etasjer. Høyblokk er tillatt med maksimal byggehøyde 16, og fem etasjer. Alle etasjehøydene skal ta utgangspunkt i 3,2 meter. Dette er nytt i det reviderte planforslaget, og tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan for området. Se illustrasjon på side 16 for avgrensningen av dette området.

- Bestemmelsesområder:

- Bestemmelsesområde #3 omfatter de tre utpekte transformasjonsområdene som ble pekt ut i høydeutredningene. Her er det foreslått inntil 8 etasjer. Byggehøyden vist med bestemmelsesområde da det omfatter flere ulike formål. Innenfor bestemmelsesområdet er det tillatt med varierende byggehøyder med maksimal høyde 29,9 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter. Det er forbehold om at bystrukturen skal etableres samtidig som områdene bygges ut. Det skal tas utgangspunkt i en førsteetasje på 4 meter og sju etasjer på 3,7 meter. Etasjene over fjerde etasje skal være inntrukne. Dette er videreført fra det forrige planforslaget.
- Bestemmelsesområde #2 omfatter området hvor bebyggelsen skal underordne seg kirketårnet. Tidligere omfattet dette hele planområdet, men nå omfatter det bare bebyggelsen som ligger lavere i terrenget enn kirka. Høyden er noe justert fra tidligere forslag da kirketårnet er noe høyere. Kotehøyden er 43,5 meter. Dette er videreført fra det forrige planforslaget, men justert slik som beskrevet ovenfor.
- I enkelte deler av planområdet er det ikke oppgitt tillatt byggehøyde. Dette omfatter i hovedsak området for offentlig tjenesteyting, hvor det er utfordrende å forutse hva som blir framtidige behov, og enkelte områder helt i ytterkanten av planområdet. Selv om høyder ikke oppgis i planen, skal byggenes størrelse, høyde og utforming vurderes opp mot virkningen det vil gi på den eksisterende bebyggelsen på stedet, i tillegg til terreng og landskap. I det forrige planforslaget var det enkelte områder som ikke hadde oppgitt byggehøyder. Det er inkludert noen flere områder i det reviderte planforslaget.



Figur 2. Nye formål med byggehøyder i det reviderte planforslaget.

Seksjon for kart og arealplan har utarbeidet en grov oversikt over utbyggingspotensial i planområdet, se vedlegget med utregning av utbyggingspotensial. Det er kun regnet på potensial i områdene der det åpnes for økte byggehøyder sammenlignet med tidligere. Det vil si at områder avsatt til småhusbebyggelse og tjenesteyting ikke er tatt med i regnestykket. Utregningen viser at planforslaget ved første høring og offentlig ettersyn la til rette for at det kunne bygges ut ca. 507 000 m² BRA i tillegg til dagens situasjon. I det reviderte planforslaget, er det lagt til grunn et enda større utbyggingsvolum med ca. 641 000 m² BRA i tillegg til dagens situasjon, som er et betydelig utbyggingsvolum sammenlignet med nåværende situasjon. Til sammenligning er det i dag bygget ca. 397 000 m² innenfor de aktuelle områdene og totalt åpner planen her for ca. 1 038 000 m² BRA.

Slik det er beskrevet tidligere, har planen et tiårsperspektiv. Prioriteringen av områder med økte byggehøyder og fortetting er basert på en samlet vurdering, med knutepunktutvikling som utgangspunkt. Vedlagt utregning av potensiell utbygging viser at planen legger opp til et stort utbyggingspotensial. Dersom dette utbyggingspotensialet blir ferdig utbygd i løpet av de neste årene, er det mulig å revidere planen og gjøre nye vurderinger av nye mulige fortettingsområder.

Del 2. Merknader og innsigelser til planforslaget

Regionale og nasjonale myndigheter

Avsender	Oppsummering	Merknadsbehandling
<p>Bane NOR 15.04.2024</p>	<p>Bane NOR som jernbanemyndighet:</p> <p>Innsigelse: Planforslaget er i strid med nasjonale jernbaneinteresser. Har innsigelse helt til areal tilhørende jernbanen videreføres med arealformål bane.</p> <p>I plankartet er en del av jernbanen avsatt til sentrumsformål, noe som ikke hjemler jernbaneaktivitet. Det er direkte strid mellom sentrumsformål og jernbanen. Arealene må være forbeholdt jernbanedrift og jernbanerelatert aktivitet, og arealformålet må endres fra sentrumsformål til bane. Dette gir Bane NOR nødvendig handlingsrom til å uhindret kunne benytte arealene til drift, vedlikehold og utvikling av banen uten å være avhengig av kommunal dispensasjonsbehandling. I tillegg er ikke reguleringsplanene for området, hvor jernbanen er regulert til trasé for jernbane og jernbane, foreslått videreført i planforslaget. Sentrumsformålet vil derfor overstyre jernbaneformålet. Viktig å ivareta tilstrekkelig handlingsrom og areal for å møte framtidig behov, både for Nordlandsbanen og Mo i Rana stasjon. Nordlandsbanen er av nasjonal betydning for gods- og persontransport.</p> <p>Er også opptatt av at områdene nært jernbanen og stasjonsområdet utvikles på en god og helhetlig måte. Merker seg at det ikke er stilt krav om reguleringsplan i planforslaget. Det er viktig med en helhetlig planlegging av disse områdene for</p>	<p>Arealformålet har blitt endret fra sentrumsformål til bane. Det er tatt utgangspunkt i eiendomsgrensen til Bane NOR, og alt areal som er regulert til trasé for jernbane og jernbane i gjeldende reguleringsplaner er lagt inn som baneformål i plankartet. Arealer som er regulert med andre formål i gjeldende reguleringsplaner er ikke lagt inn med baneformål i plankartet.</p> <p>Det var stilt krav om reguleringsplan i det første planforslaget som ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Høringen viser at den foreslåtte formulering om dette har vært</p>

å blant annet å bygge opp om jernbanens konkurransefortrinn og nasjonale mål om kollektivknuteutvikling. Dersom det ikke spesifikt knyttes plankrav til arealene nær stasjonen, må det komme tydelig fram i bestemmelsene hva som gjelder i disse områdene.

Avgrensning mellom næringsformål og baneformål ved lokalstallen stemmer ikke helt overens med eiendomsgrensene. Dette kan avklares i den videre dialogen om planforslaget.

Konstaterer det innenfor sentrumsformålet er lagt inn flere bestemmelsesområdet som åpner for bygg av en viss høyde eller etasjetall til dels nær sporet eller innenfor Bane NORs eiendom. I henhold til innsigelsen, vil ikke Bane NOR tillate denne typen utbygging dersom det kommer i berøring av areal som har betydning for jernbanen eller som på andre måter kan gi negative konsekvenser for jernbanens infrastruktur. Uheldig å plassere disse bestemmelsesområdene før byggegrensene mot jernbanen er avklart. Byggegrensene må fastsettes i påfølgende reguleringsplaner på en slik måte at jernbaneinteressene blir ivaretatt.

Merknader

Tiltak og utbygging nær jernbane:

Det tillates utbygging langs jernbanen omtrent hele strekningen gjennom planområdet. Planforslaget innebærer ingen nye større utbyggingsområder sammenlignet med gjeldende plan, men noen steder er det foreslått sentrumsformål nye områder. Ettersom boliger kan etableres i sentrumsformål, et det viktig å ta mer hensyn til støy.

uklar. Ordlyden i bestemmelsen nå endret slik at det ikke skal være noen misforståelse om plankravet. Se side 2 for nærmere forklaring.

Avgrensningen har blitt justert i plankartet, slik at formålsgrensene nå stemmer overens med eiendomsgrensene.

Kommunedelplan for byutvikling åpner ikke opp for utbygging av denne typen uten reguleringsplan. Konsekvensen for jernbanen og jernbanens infrastruktur er noe som vil være relevant å utrede på reguleringsplannivå. Det er lagt opp til fortetting i området ved jernbanestasjonen i tråd med prinsippet om knutepunktutvikling. I revidert forslag er høyhuset foreslått flyttet lenger sør til 20/673, hvor muligheten for høyhus allerede er utredet i forbindelse med plan 2117.

Bestemmelsen om villkryssing er endret, slik at det nå står at det skal settes opp gjerde.

Bestemmelsen handler om at dersom det skal etableres nye forbindelser, skal disse helst de skal inngå som en del av bygningsmassen langs jernbanen og ikke som enkeltoverganger eller underganger.

Det er positivt at det er foreslått i bestemmelse 33 at nye utbyggingsområder og nye tiltak ikke skal legge opp til løsninger som kan komme i konflikt med sikker togføring og hensynet til drift og vedlikeholdt av jernbanen. I bestemmelse 33.1. er det foreslått at det bør settes opp gjerde langs jernbanen dersom det er fare for villkrysning. Dette må endres til at det skal settes opp gjerde.

Det er noe uklart hva som menes i bestemmelse 33.2. om forbindelser over jernbanen. Understreker at eventuelle nye forbindelser over jernbanen må være planskilte.

Detaljene rundt framtidige tiltak rundt jernbanen må avklares i påfølgende reguleringsplaner og ved søknad etter jernbaneloven § 10.

Bestemmelsesområde #6:

Jernbanens areal er avsatt til bane i området hvor det er foreslått tillatt inntil 8 etasjer med varierende høyder med forbehold om at bystrukturen etableres først. Det kan ikke utføres tiltak her som ikke er i samsvar med arealformålet.

Bestemmelsesområde #1:

Bestemmelsesområdet, som sier at det ikke er tillatt å oppføre bygninger eller andre tiltak som sperrer for siktlinjene, krysser jernbanen flere steder. Forutsetter at drift av jernbanen eller sikkerhet likevel må kunne gjennomføres.

Støy og støyskjermer:

I bestemmelse 29.4. er det foreslått at det som hovedregel ikke være tillatt å etablere støyskjermer i planområder, unntatt langs hovedinnfartsårene.

Forutsetter at jernbanen også regnes som en hovedinnfartsåre.

Bane NOR kan ha behov for å sette opp støyskjermer som avbøtende tiltak mot støy fra jernbanen i framtiden, og det forutsettes at planen ikke vil være til hinder for dette. Det forutsettes også at gjeldende forskriftskrav ivaretas ved

Bestemmelsesområdet er justert sånn at det ikke lenger omfatter areal som er avsatt til bane.

Tas til orientering.

Bestemmelsen er endret slik at jernbanen er inkludert.

etablering av støyfølsom bebyggelse. Eventuelle avbøtende tiltak må etableres på tiltakshavers egen grunn.

Planbestemmelse 10.2. Rivingstomter

Forutsetter at jernbaneformålet er unntatt bestemmelsen om at rivingstomter skal opparbeides med midlertidig grøntanlegg dersom utbygging ikke følger umiddelbart, ettersom jernbaneformålet hjemler driftsrelatert aktivitet. Behov for tilgjengelige areal kan oppstå både planlagt og umiddelbart.

Naturfarer:

Deler av planområdet er i NVE kartatlas registrert som en kvikkleiresone. Ved neste plannivå må det vurderes om planlagt utbygging kan føre til at jernbanen utsettes for økt fare for flom-, skred-, erosjon- eller setningsskader. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak må beskrives. Viser til planbestemmelse 26.1, og forutsetter at utredningen også vil omfatte sikkerheten for omkringliggende bebyggelse og anlegg, deriblant jernbanen. Viser til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kapittel 7.

Toraneset:

Registrerer at området er tatt ut av planområdet. Forbindelser mellom sjø og bane er i NTP 2025-2036 trukket fram som en prioritet i et beredskapsperspektiv. Underbygger at Toraneset er viktig med tanke på en mulig framtidig tilknytning mellom bane og sjø.

Bane NOR som grunneier

Merknader

Har utarbeidet mulighetsstudier for utvikling av sentrumsområdet.

Planbestemmelse 41.3. Første etasje

Bestemmelsen er ikke rettet mot jernbaneformålet, men tomter det bygg blir revet fordi det skal settes opp nye bygg.

Bestemmelsene om aktsomhetsområde for kvikkleire er endret. Området der det pr. 17.09.2024 er kartlagt kvikkleire, er lagt inn i plankartet med hensynssone H310, ras- og skredfare – risikoområde kvikkleire. Det er også lagt til nye bestemmelser til denne hensynssonen.

Tas til orientering.

Kan være problematisk at det stilles krav til tilrettelegging for forretning eller publikumsrettet virksomhet i alle første etasjer i sentrumsgatene og at det derfor ikke er tillatt med boliger. Frykter det kan bidra til forvitring av eksisterende fungerende sentrumshandel, og at totalt volum til slike formål vil være markedsmessige utfordringene. Urbane boliger bør kunne tillates i første etasje i sentrum. Foreslår at forretning og publikumsrettet virksomhet i første etasjer angis til målpunkter eller viktige sentrumsakser.

Planbestemmelse 6. Uteopphold

Kommunen bør legge fokus på innhold og kvalitet i stedet for kvantitet i sentrumsområder og knutepunkter, hvor det er knapphet på arealer. Det bør ses på mulighetene for nye innovative løsninger som for eksempel felles innendørs oppholdsarealer som kan ta en del av kravene til uteoppholdsarealer.

Foreslår denne bestemmelsen:

Det tillates etablert førsteetasjer, overbygd atrium eller tilsvarende i glass/gjennomsiktig materiale i deler av bygningene. Arealene er fellesareal og godkjennes som del av utendørs oppholdsareal (MUA).

Planretningslinje 6.4. Avstand til offentlige lekeplasser:

Av erfaring, blir nærolekplasser lite brukt. For boligbebyggelse i kvartalsstruktur, bør det ses hen til en helhetlig plan for lek, aktivitet og rekreasjon, slik at alle aldersgrupper blir møtt med sine behov. For slike formål, bør det også legges til rette for sambruksløsninger med allerede etablerte og/eller opparbeide arealer med tanke på kravene til lekeplasser, kvartalslekeplasser og parker.

Begrunnelsen for å ikke tillate boliger i første etasje mot gate i sentrumsformålet er i hovedsak hensynet til bokvalitet, men også de øvrige funksjonene til sentrum. Bestemmelsen gjelder bare for sentrumsformålet, med unntak av SF6, der det allerede finnes boliger i første etasje.

Bestemmelsene åpner for at kravet til uteoppholdsarealet delvis kan løses gjennom utbyggingsavtaler, dersom visse forutsetninger er oppfylt. Bestemmelsene sier at det skal også etableres halvprivate soner med uformelle møteplasser for beboerne i hvert enkelt prosjekt. Kravet til uteoppholdsarealer kan ikke løses innendørs.

Statsforvalteren i Nordland har i sin merknad henvist til TEK17, og presisert at innglassede terrasser, altaner og balkonger ikke kan regnes som uteoppholdsarealer. Sammenholdt med ovenstående avsnitt, vurderer vi at det ikke er aktuelt å ta inn denne bestemmelsen i planbestemmelsene.

Det er laget en byromstrategi som peker ut byrom som kan utvikles gjennom utbyggingsavtaler. Bestemmelsene åpner for at kravet til uteoppholdsarealer kan delvis kan oppfylles gjennom å bidra til opparbeiding av disse byrommene. Reguleringsbestemmelsene inneholder bestemmelser om avstands- og størrelseskrav til lekeplasser.

<p>Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap</p> <p>21.03.2024</p>	<p>Automatisk svar med henvisning til Statsforvalteren har ansvaret for å følge opp at samfunnsikkerhet blir ivaretatt i plansaker.</p> <p>DBS samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglige innspill til Statsforvalteren der det er nødvendig.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Nordland fylkeskommune</p> <p>30.04.2024</p>	<p>Har vesentlige merknader til planforslaget. Uttaler seg til planforslaget slik det foreligger ved høring, og ikke i lys av punktene i tilleggsforslaget. Merknaden til tilleggsforslaget finnes i del 3 av merknadsbehandlingen.</p> <p>Planfaglige merknader: Ber kommunen om å bruke hensynssonen H810 - <i>krav til felles planlegging</i> i tilknytning til bestemmelsen om regulering av hele kvartaler og områder.</p> <p>Kulturminner: Uttaler seg som kulturmiljømyndighet. Det foreslåtte punkthuset og høyhus generelt er ikke godt nok utredet med tanke på kulturmiljøinteressene i området. Dette gjelder særlig Moholmen, som er et kulturmiljø av lokal, regional og nasjonal interesse. Vurdering opp mot kulturmiljø bør gjennomføres før en eventuell utbygging, i tillegg til vurdering av sol/skygge, vind ol. Dette bør framgå av bestemmelsene</p>	<p>Det er ikke aktuelt å legge inn denne hensynssonen. En konkret vurdering av områder og kvartaler må gjøres i forbindelse med reguleringsplan.</p> <p>Den foreslåtte plasseringen av punkthuset er nå flyttet lenger sør til et område der høyhus har blitt utredet i forbindelse med reguleringsplan. Kommunedelplanen peker uansett bare ut områder der det kan vurderes punkthus og høyhus. Konkret utbygging av dette krever reguleringsplan med påfølgende utredninger. Det er allerede stilt krav i bestemmelsene om sol-/skygge- og vindanalyse for slike utbygginger. I konsekvensutredningen er foreslåtte byggehøyder vurdert opp mot kulturmiljø. Nærmere vurdering av dette må tas i påfølgende reguleringsplaner.</p>

Ingen kulturminner eller kulturmiljø er avmerket i kartet. Dette bidrar til å gjøre planen mindre forutsigbar, både for innbyggerne og forvaltningen. Spesielt Moholmen og Mo kirke bør avmerkes i kartet med hensynssone *H570 – Bevaring kulturmiljø*.

Kommunens fargeveileder, som er under utarbeiding, bør sikres i planbestemmelsene.

Klima og miljø:

Innenfor planområdet er det aktsomhetssoner for stormflo, flom og kvikkleire, som vil bli påvirket av framtidige klimaendringer. Bekken i planområdet er delvis lagt i rør. Dersom rørene ikke er dimensjonert for Klimaprofil Nordland sin forespeilede økning på 40 % under kortvarige nedbørsperioder, vil flomvannet finnet en annen vei. ROS-analysen har vurdert disse forholdene til middels konsekvens og lav sannsynlighet.

I planbestemmelse 26-1 er det satt krav til utredning og dokumentasjon knyttet til risiko for kvikkleire. Selv om kvikkleireskred er sjeldne, påpeker Fylkeskommunen at kombinasjonen av endrede flomregimer og økt boligmasse kan påvirke stabiliteten til kvikkleira. Dette kan gi økt risiko for kvikkleireskred, og fylkeskommunen ber kommunen vurdere om dette er godt nok belyst i planen.

Fylkeskommunen gjør oppmerksom på § 21-1 i pbl, og ber kommunen om å avmerke de aktuelle områdene som faresone *H310 – Ras- og skredfare* og *H320 – Flomfare*.

Områder som er regulert til vern gjennom plan- og bygningsloven og/eller kulturminneplanen er lagt inn med H570 – bevaring kulturmiljø i plankartet med tilknyttede bestemmelser.

Dette er allerede lagt til i planbestemmelsene.

RoS-analysen har blitt oppdatert, og det er gjort nye vurderinger av stormflo, flom og kvikkleire. RoS-analysen er utarbeidet med innspill fra andre avdelinger i Rana kommune, for å sikre at den belyser aktuell risiko og sårbarhet i planområdet.

Det er lagt til tre nye hensynssoner i planen:

- H310 ras- og skredfare – risikoområde for kvikkleire
- H320_1 flomfare – aktsomhetsområde høy vannstand
- H320_2 flomfare – aktsomhetsområde flomfare.

Hensynssonene er lagt inn i plankartet, og det er knyttet bestemmelser til dem. I planbestemmelsene er det også presisert at hele planområdet er et aktsomhetsområde for kvikkleire, i tillegg til at det er lagt til bestemmelser om dette.

	<p>Vannmiljø: Savner en vurdering om planforslaget vil komme i konflikt med regional vannforvaltningsplan og vannforskriftens § 12. Henviser til innspill til varsel om oppstart og høring planprogram, der kommunen ble bedt om å inkludere vannmiljø som utredningstema i planen, jf. vannforskriften. Ber kommunen vurdere om planforslaget åpner for tiltak som kan forringe vannmiljøtilstanden i vannforekomstene, og det vil påvirke muligheten for å oppnå vannmiljømålene om god økologisk og kjemisk tilstand. Det forventes at slike vurderinger blir gjort, og at det vil være saksbehandlingsfeil å ikke gjøre disse vurderingene.</p> <p>Regional vannforvaltningsplan for Nordland og Jan Mayen bør inngå i kapittelet med regionale planer og føringer i planbeskrivelsen.</p> <p>Kollektiv: Planbestemmelsenes krav om 10 minutters gangavstand til aktuelle målpunkter, kan være utfordrende for kollektivtrafikkens forutsetninger. Faglige anbefalinger sier at nærmeste holdeplass bør ligge i en avstand på mellom 400 til 500 meter. Det er usikkert om dette er forenelige med bestemmelsene. Som et alternativ, ber fylkeskommunen kommunen om å vurdere en formulering om gangavstand til nærmeste holdeplass for kollektivtrafikken.</p>	<p>Dette er blitt vurdert i den oppdaterte konsekvensutredningen, og bestemmelsen om overvannshåndtering er revidert i bestemmelsene.</p> <p>Dette er lagt til som overordnede føringer i planbeskrivelsen.</p> <p>10 minutter er endret til antall 650 meter. Begrunnelsen for dette er at 10 minutter tilsvarer cirka 650 meter innenfor planområdet.</p>
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat 22.04.2024</p>	<p>Innsigelse Har innsigelse fordi sikkerheten mot flom og kvikkleireskred ikke er godt nok ivare tatt i planforslaget.</p>	<p>RoS-analysen har blitt oppdatert, og det er gjort nye vurderinger av stormflo, flom og kvikkleire. RoS-analysen er utarbeidet med</p>

Flomfare:

Hensynet til flomfare skal avklares tidlig i planprosessen. På kommuneplannivå kan kartleggingen være grovere dersom planen har plankrav, ellers må reell fare være avklart.

Ny og oppdatert kunnskap skal brukes for å avdekke flomfaren. Utredninger skal kunne dokumenteres å være etterprøvbare. Grunnlaget for de ulike hensynssonene skal framkomme tydelig av planen. NVE har aktsomhetskart som viser mulig flomfare i planområdet, men er ikke kjent at det foreligger faresonekartlegginger.

Det er et minimumskrav at det reguleres inn hensynssone for flom der det er eksisterende bebyggelse eller der det åpnes for ny utbygging. Det skal også finnes bestemmelser til hensynssonen.

For å løse innsigelsen, må områder utsatt for mulig flomfare vises i plankartet med hensynssone *H320 – flomfare*. Det må også lages bestemmelser til hensynssonen.

Kvikkleireskred (kjente kartlagte kvikkleiresoner):

Innenfor planområdet finnes det tre kartlagte kvikkleirefaresoner, som ikke er innarbeidet som hensynssoner i plankartet eller som har bestemmelser knyttet seg. Kart fra NVE viser også at deler av planområdet ligger innenfor et område som kan være utsatt for områdeskredfare.

Innsigelsen knyttet til kvikkleireskred kan løses ved at de kartlagte kvikkleiresonene innenfor planområdet vises med hensynssone *H310_1* og at det knyttes bestemmelse til hensynssonen.

innspill fra andre avdelinger i Rana kommune, for å sikre at den belyser aktuell risiko og sårbarhet i planområdet.

Det er lagt til to nye hensynssoner knyttet til flomfare:

- H320_1 flomfare – aktsomhetsområde høy vannstand
- H320_2 flomfare – aktsomhetsområde flomfare.

Hensynssonene er lagt inn i plankartet, og det er knyttet bestemmelser til dem. Bestemmelsene er laget med utgangspunkt i foreslåtte bestemmelser i innsigelsen. Vi viser til RoS-analysen for flere detaljer om vurderingene som er gjort for dette temaet.

Det er lagt til én ny hensynssone knyttet til kvikkleire:

- H310 ras- og skredfare – risikoområde for kvikkleire

Hensynssonen er lagt inn i plankartet og det er knyttet bestemmelser til den. Bestemmelsen er laget med utgangspunkt i foreslått bestemmelse i innsigelsen. Vi viser til RoS-analysen for flere detaljer om vurderingen som er gjort for temaet.

	<p>Potensiell kvikkleire (aktsomhetsnivå): Bestemmelse 26.1. om kvikkleire er uklar. Med mindre reell fare er avklart i forbindelse med planarbeidet, skal forslagsstiller alltid vurdere grunnforhold og avklare sikker byggegrunn. Prosedyren er nærmere beskrevet i NVEs sin veileder 1/2019.</p> <p>Innsigelsen kan løses ved at bestemmelse 26.1 utgår, og erstattes av foreslått bestemmelse fra NVE. «<i>For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019</i>». Eventuelt kan området vises med hensynsone H310_2 med NVEs foreslåtte bestemmelse (se innsigelse)</p> <p>NVE har utarbeidet et nytt landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleire, som nylig er ferdigstilt og sist oppdatert 16.04.2024.</p> <p>Det forutsettes at det foreligger krav om reguleringsplan før utbygging, såfremt dette ikke er avklart i forbindelse med kommunedelplanen. Plankravet bør knyttes opp mot områder vist som hensynssoner.</p> <p>Forutsetter at reell fare er avklart for reguleringsplanene som er vist med H910.</p>	<p>Bestemmelsen om aktsomhetsområde for kvikkleire har blitt endret. Foreslått bestemmelse i innsigelsen har blitt innarbeidet. Ettersom aktsomhetsområdet omfatter hele planområdet, er det vurdert som mest hensiktsmessig å skrive i bestemmelsene at denne bestemmelsen gjelder for hele planområdet i stedet for å legge det inn som et bestemmelsesområde</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Det er plankrav innenfor planområdet. Ordlyden i bestemmelsen om dette er endret, slik at det ikke skal være tvil om når det kreves ny reguleringsplan. Se ellers side 2 for mer detaljert beskrivelse.</p> <p>Dette har blitt vurdert i planbeskrivelsen.</p>
Statens vegvesen 30.04.2024	Uttaler seg som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innen vegtransport.	

Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging, retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging samt vegnormalene er arealpolitiske føringer som berører Statens vegvesens interesser.

Merknadene går hovedsakelig ut på å ivareta trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper.

Plankrav:

Kommunedelplanen fastsetter ikke ny utbygging, men skal være et rammeverk for nye reguleringsplaner. Utbyggingsbehov skal løses ved fortetting innenfor allerede utbygde områder. Tre transformasjonsområder er definert innenfor planområdet.

Det er ikke krav om reguleringsplan for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Anbefaler krav til reguleringsplan for å skape forutsigbarhet for alle og for å sikre veginfrastruktur for gående og syklende. Gjennom planarbeid vil kommunen kunne sørge for at privat utbygging samordnes med forskjellige interesser, og også sikre veginfrastruktur for gående og syklende.

Konsekvensutredning:

Konsekvensutredning kan begrenses til å redegjøre for virkningene av planen på et overordnet nivå, jf. KU-forskriften § 18.

Stiller spørsmål om del 2 i konsekvensutredningen, der det gjøres rede for endringer i arealformål, slik at plankartet skal stemme bedre overens med faktisk situasjon. Oppfatter det slik at det er derfor KU-metodikken ikke er fulgt.

Det er krav om reguleringsplan før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Ordlyden i bestemmelsen er endret, slik at det ikke skal være noen tvil om plankravet. Se side 2.

I kommunedelplan for Mo og omegn var alle reguleringsplaner videreført med H190. Dermed ble det videreført planer som ikke nødvendigvis var i tråd med overordnet plan. For andre planer har det blitt utarbeidet nye planer, der virkningene har blitt undersøkt. Dermed mener vi at det ikke er noe problem å endre de overordnede arealformålene slik at de nå stemmer overens

Det kan oppfattes som at utviklingen av området ikke har vært i tråd med gjeldende kommunedelplan for Mo og omegn.

I planprogrammet er det sagt at det skal ses på trafikkmønstre i planområdet, framkommeligheten for ulike trafikantgrupper. Savner en redegjørelse av hvilke vurderinger som er vurdert innenfor temaet «Trafikk og mobilitet». Det er vanskelig å ta stilling til om planforslaget er tilstrekkelig utredet med tanke på dette temaer. Konsekvensene må redegjøres for mer grundig, slik at Statens vegvesens beslutningsgrunnlag blir bedre. Konsekvensutredningen må bedre gjøre rede for vurderinger av trafikkmønstre i planområdet, framkommeligheten for ulike trafikantgrupper og universell utforming. Det skal legges særlig vekt på myke trafikanter.

Ønsker informasjon om vurderingene som er gjort for disse områdene, ettersom trafiksikkerhet og kartlegging av trafikkmønstre ikke er nevnt:

1. Område mellom Vikaveien/Vikaåsen – Arealformålet er endret fra næringsformål til flere ulike kombinerte forhold, inkludert boligformål. Området grenser til E12 Vikaåsen.
2. Kongsveien/Svortdalen – Arealformålet for området Kongsveien er endret fra offentlig eller privat tjenesteyting til kombinert formål bolig og

med faktisk situasjon. Dette gjelder særlig siden færre reguleringsplaner nå er videreført med H190.

Planprogrammet ble utarbeidet i et tidlig stadium av planarbeidet. Etter hvert som det har blitt utarbeidet et planforslag, er det ikke alle temaene listet opp under trafikk i mobilitet som er relevante lenger. Dette er det gjort rede for i planbeskrivelsen.

I henhold til § 18 i KU-forskriften, skal konsekvensutredningen bare omfatte de delene av planen som fastsetter rammer for framtidig utbygging og endringer av gjeldende plan.

Når det gjelder endring av gjeldende plan, er det bare bildelingsordning for blokkbebyggelse som er nytt innenfor dette temaet.

Konsekvensutredningen har blitt oppdatert sånn at bildelingsordningens konsekvenser for myke trafikanter nå er inkludert.

Del 2 av konsekvensutredning har blitt oppdatert, og konsekvensene for trafiksikkerhet og trafikkmønstre er nå inkludert på et overordnet nivå.

tjenesteyting (KBA3). Arealet er i vedlegget «Utredning av byggehøyder» definert som et transformasjonsområde, og arealet har tilkomst via rundkjøring på E6 Svortdalen.

3. Smedplassen ved Kongsveien – Arealbruk endret fra næring til bolig. Arealet har også tilkomst fra rundkjøring på E6 Svortdalen.
4. Mobekken – Det er lagt til et område med offentlig eller privat tjenesteyting ved parkeringsplassen. Dette arealet grenser mot E6 og har tilkomst fra rundkjøring E6.

Gående og syklende:

Med utgangspunkt i mulighetsstudien, som viser at sentrum er dårlig tilrettelagt for gående og syklende, og støtter anbefalingen om at kommunen jobber videre med overordnet grønn mobilitetsstrategi. Ifølge planprogrammet skulle konsekvensutredningen undersøke hvordan man skal legge til rette for gående og syklende og det skulle gjøres en vurdering av veinettet. Finner ikke hvordan dette er vurdert i KU-en.

Henviser til retningslinje i kapittel 34 om gang- og sykkelveinett, og mener at det bør finnes en bestemmelse som sikrer sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser innenfor planområdet.

En overordnet grønn mobilitetsstrategi er ikke en del av dette planforslaget. Byromstrategien inneholder imidlertid strategier for hvordan man kan legge mer til rette for gående og syklende. Eventuelle konsekvenser av disse må vente da ingenting er konkret fastsatt nå. Strategiene skal fungere som inspirasjon og veiledning for framtidig utvikling, men åpner ikke for endret arealbruk eller nye elementer i dette planforslaget. Vi vurderer derfor at det ikke er relevant å inkludere disse temaene i konsekvensutredningen. Det er redegjort for dette i planbeskrivelsen og i saksframlegget.

Retningslinjen er gjort om til en bestemmelse. Det er også lagt til at mulige forbindelser som er vist i byromstrategien, skal reguleres inn i nye reguleringsplaner. Dette skal bidra til å skape bedre sammenhenger for gående og syklende. Det er også lagt til et kart i byromstrategien som viser innfartsårer for gående og syklende inn mot sentrum.

	<p>Trafikksikker skolevei: De generelle bestemmelsene for mobilitet, transport og parkering settes krav for reguleringsplaner som skal ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet. Trafikksikker skolevei bør tillegges stor vekt, jf. mål i Nasjonal transportplan. Foreslår at det legges til en bestemmelse som skal sikre at nye boliger ikke tas i bruk før det er gjort tiltak for trafikksikker skolevei.</p> <p>Bildeling: Anbefaler at det legges til kriterier som skal vurderes i reguleringsplanen før bildeling kan erstatte bilparkeringsplasser. Eksempel på kriterier er:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utredning av reelt parkeringsbehov basert på boligtyper og størrelser, kollektivdekning og stedlige forhold - Detaljert og målsatt parkeringsplan - Vurderinger av potensiale for sambruk av plasser - Andel bildelingsplasser som kan innfri minstekravet til bilparkeringsplasser <p>Avkjørsler: Minner om at vegnormalene også gjelder for kommunale veier. Avkjørsler utformet i tråd med gjeldende vegnormal ivaretar trafikksikkerhet og framkommelighet. Avkjørsler fra europaveg skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Foreslår at denne bestemmelsen skal legges til: <i>«Langs E6 og E12 håndheves en meget streng holdning til avkjørsler.»</i></p>	<p>Bestemmelsen er endret, slik at det nå start at det skal gjennomføres tiltak dersom det viser seg at skoleveien ikke er trafikksikker. I tillegg er det lagt til at nye boliger ikke kan tas i bruk før det er dokumentert at skoleveien er trafikksikker.</p> <p>Det er allerede lagt til kriterier for bildelingsordningen. Bestemmelsene sier hvor mange biloppstillingsplasser som kan reduseres per delebil. Bildelingsordningen har blitt konsekvensutredet, og det står også om dette i planbeskrivelsen. Tallet er satt med utgangspunkt i en konkret vurdering av trafikksituasjonen i sentrum, blant annet med utgangspunkt i kollektivdekningen.</p> <p>Bestemmelsen er lagt til under bestemmelsen om godkjenning av nye avkjørsler.</p>
Statsforvalteren i Nordland 30.04.2024	Positivt: Kommunen har fastsatt kriterier for god bokvalitet, som skal sikre sosial bærekraft i boligprosjekter framover.	

Innsigelse:

Samordnet innsigelse sammen med NVE (se side 25-27 NVEs innsigelse og merknader).

Deler av planområdet som er avsatt til utbyggingsformål, kan være flomutsatt som følge av framtidig havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning. Slike områder kan bare settes av til framtidig utbygging dersom avbøtende tiltak er økonomisk og praktisk mulig. De avbøtende tiltakene gjøres juridisk bindende gjennom planbestemmelsene. Det skal være entydig hvilke tiltak som skal gjennomføres og når de skal gjennomføres.

Rana kommune må forberede seg på havnivåstigning og høyere stormflonivå framtiden. Både eksisterende og ny infrastruktur i lavtliggende områder nært havet er mer utsatt for risiko. Ved vindretning fra vest til sørvest er strøklengden cirka 16 kilometer innover Ranfjorden mot planområdet. Jernbanen ligger på kote + 3, og kan være utsatt for framtidig stormflo, ettersom dette er estimert til kote + 3,3. Dette må redegjøres for i RoS-analysen

Det fremmes innsigelse mot:

- Mangelfull RoS-vurdering
- Plankartet viser ikke i tilstrekkelig grad aktuelle risikoforhold av betydning for planleggingen
- Planbestemmelsene ivaretar ikke i tilstrekkelig grad risikoforhold som har betydning for planleggingen

Vi viser til merknadsbehandlingen av NVEs innsigelse på side 25-27, der det er gjort rede for hvilke endringer som er gjort for å imøtekomme innsigelsen.

Øvrige merknader

Planfaglige mangler:

Bestemmelse 5.2. inneholder bestemmelser om innglasset uteoppholdsareal – balkonger, altaner og terrasser. I henhold til byggt teknisk kan ikke innglassede balkonger o.l. regnes som uteoppholdsarealer. Kommunen kan ha bestemmelser om utforming.

Støy:

Bestemmelse 29. åpner for etablering av boliger i rød støysone opp til Lden 70 dB og for etablering av boliger, helsebygg, skoler og barnehager i gul sone. Det er ikke foretatt støyfaglig utredning eller på noen annen måte gjort vurderinger av støysituasjonen i planområdet. Støysoner er ikke vist i kartet. Det er en planfaglig mangel at det ikke er foretatt en avklaring av arealbruk i gul og rød støysone, jf. 3.1. i T-1442/2021.

Unntaksbestemmelsen i retningslinjene kan ikke brukes til å tillate støyfølsom bebyggelse i hele planområdet. Særlig kritisk til etablering av boliger i rød sone uten at det er tatt stilling til hvilke deler som er et prioritert sentrums- og utviklingsområde. I tillegg bør etablering av helsebygg, skoler og barnehager i gul sone vurderes mer detaljer, inkludert at beboerrom i helsebygg for langtidsopphold og klasserom bør legges mot stille side.

Bruk av gul og rød støysone uten henvisning til T-1442/2021 framstår som ufullstendig. Enten må det vises til denne eller så må grenseverdiene tas inn i planen. Kommunedelplanen må synliggjøre støy, avklare arealbruk og fastsette juridisk bindende bestemmelser om dette.

Det kan være samspillseffekter mellom støy og luftforurensning, som kan øke risikoen for støyplage og negative helsekonsekvenser. Det bør tas særlig hensyn til områder med luftforurensning som overstiger de anbefalte grenseverdiene i

Bestemmelsen, som for øvrig var lånt fra Bodø kommune sin kommuneplan, er endret. Det står nå at innglassende balkonger, altaner og terrasser ikke kan regnes som uteoppholdsareal.

Det er laget et støyvurderingsnotat som gjør rede for støyforholdene i planområdet på et overordnet nivå. Det er stilt krav om at ved planlegging og ved søknad om ny støyfølsom arealbruk, støyende anlegg eller virksomhet, skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442/2021 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. Vurderingen skal ta utgangspunkt i støykartet, som er utarbeidet av kommunen i forbindelse med støynotatet, og en konkret vurdering av lokale forhold ved planområdet. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 skal legges til grunn for støyvurderingen.

Bestemmelsen er endret, slik at unntaksbestemmelsen bare gjelder innenfor sentrumsformålet. Det er lagt til i bestemmelsene at det ikke er tillatt å etablere støyfølsom bebyggelse i rød støysone andre steder enn i sentrumsformålet. Kjente gule og røde støysoner er lagt inn i plankartet, og det er knyttet bestemmelser til disse.

- H220 viser gul støysone for hele planområdet
- H220_1 viser rød støysone for sentrumsformålet

T-1520. Det bør gjennomføres en medisinskfaglig og helhetlig vurdering av helsekonsekvenser før kommunen tillater støyfølsom arealbruk i slike områder.

Forurensing:

Hensynssone for forurensning i plan 2104 er ikke tatt med plankartet. Miljødirektoratets database *Grunnforurensning* viser andre forurensete lokaliteter som ikke er ivaretatt i planforslaget. Områder med kjent forurenset grunn skal vises med hensynssone eller på annen måte framgå av planen, jf. Miljødirektoratets veiledning om forurenset grunn i arealplanlegging. Det bør også vurderes om det kan være andre forurensete områder i planområdet.

Naturmangfold:

Det er unødvendig å henvise til de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, slik det gjøres i bestemmelse 25. Bestemmelsen er unøyaktig i forhold til kravene i naturmangfoldloven § 7. Det er ikke naturlig å knytte prinsippene opp mot igangsetting av tiltak, i tillegg til at det stilles spørsmålstegn til hvorfor bare deler av prinsippene er trukket fram i bestemmelsen.

Bestemmelsen må tas ut. Alternativt bør den endres til en mer generell henvisning til de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven kapittel II.

Planfaglige råd:

Planbeskrivelsen med konsekvensutredning har en del mangler

- H220_2 viser rød støysone for det øvrige planområdet.

Områder hvor det enten er påvist forurensning i grunnen eller hvor det er mistanke om det, er lagt inn i plankartet med hensynssone H390. Det er lagt til bestemmelser om hensynssonen. Blant annet kreves det miljøgeologiske undersøkelser av grunnen før det er tillatt å gjennomføre tiltak. Områdene tar utgangspunkt i kartlagte områder i reguleringsplaner og i grunnforurensningsbasen til Miljødirektoratet. Det er presisert at kartet ikke er uttømmende, og at det kan finnes forurensning andre steder.

Bestemmelsen om naturmangfold er tatt ut.

<ul style="list-style-type: none"> - Det er utydelig hvordan fagkunnskapen er hentet inn i konsekvensutredningen. Planprogrammet sa at veileder M-1941 skulle brukes. - Planprogrammet omtalte at veileder for blågrønne strukturer var under utarbeidelse. Det kommer ikke fram av planen om veilederen er ferdigstilt eller hvordan den er tatt i bruk. - Planens virkninger for berørte parter, interesser og hensyn må beskrives mer utdypende. Dette gjelder særlig virkningene av foreslåtte utbyggingsstrategier og arealdisponering. <p>Bestemmelser og retningslinjer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mener det finnes en del mangler og feil i forslaget til planbestemmelser, og at kommunen bør gå gjennom forslaget på nytt. Mange av bestemmelsene er for lite konkrete, for eksempel bestemmelse 3 om vegetasjon og innstråling av sol, bestemmelse 38 om varelevering og bestemmelse 48 om grønnstruktur. - Enkelte retningslinjer bør gis som bestemmelser, for eksempel bestemmelse 6.4. om avstand til offentlige lekeplasser. - Stiller spørsmål om hvorfor det ikke er stilt krav om detaljregulering i planbestemmelsene. Foreslått bestemmelse om forholdet mellom ulike planer kan virke uklar. 	<p>Veileder M-1941 er brukt for støy og vannmiljø. For øvrige temaer er T-1493 brukt. Dette er presisert i konsekvensutredningen.</p> <p>Veilederen er ferdig. Det er lagt til i bestemmelsene om bynatur at veilederen skal legges til grunn for forvaltningen av bynatur i planområdet.</p> <p>Konsekvensutredningen har blitt oppdatert med dette.</p> <p>Bestemmelsene er gjennomgått på nytt, og det er gjort endringer flere steder.</p> <p>Retningslinjen er gjort om til en bestemmelse.</p> <p>Det er stilt krav om detaljregulering i planen. Ordlyden i bestemmelsen er endret, slik at det ikke skal være noen tvil om dette. Se side 2.</p>
--	--

Ombrukskartlegging/overskuddsmasser

- Retningslinjer i bestemmelse 10.1. sier at overskuddsmasser skal gjenbrukes, men overskuddsmasser er eller ikke nevnt i bestemmelsene om ombrukskartlegging. I bestemmelsene må det skilles mellom rivningsmasser fra bygninger og overskuddsmasser fra grunnarbeid. Retningslinjen bør tas ut og eventuelt flyttes til planbeskrivelsen.

Grønnstruktur

- Grøntarealene i de ulike reguleringsplanene og i byromstrategien bør synliggjøres i plankartet, for å sikre at de blir ivaretatt på et overordnet nivå. Områdereguleringer er viktig for å sikre detaljene i grønnstrukturen, som er viktig for folkehelse, friluftsliv, fysisk aktivitet, og landskapsbilde og naturmangfold. Kommunen bør vurdere å koble grøntområdene i byen gjennom for eksempel hensynssooner eller til natur og/eller friluftsmål. I planforslaget framstår de grønne områdene som for små og fragmenterte, og det er potensial for å legge til flere grønne områder.
- Bestemmelsene i 48.1. om tilrettelegging for allmennheten bør vurderes endret ettersom de opplistede tiltakene som regel vil ødelegge det biologiske mangfoldet. Bestemmelsen er vanskelig å skulle håndtere i praksis, og den konkrete vurderingen bør heller legges til vurdering av de miljørettslige prinsippene i kapittel II i naturmangfoldloven.

Retningslinjen er tatt ut av planen.

Det er ikke aktuelt å synliggjøre grøntarealene i selve plankartet. Dette er en overordnet plan, der grønnstruktur både finnes og kan etableres innenfor de ulike utbyggingsformålene på reguleringsplannivå. For eksempel kommer ikke hager til boliger fram i plankartet ettersom dette havner under boligformålet.

I byromstrategien er det lagt til et oversiktskart over grønnstruktur. Det er også lagt til et kart over mulig nye forbindelser som skal knytte sammen ulike gangforbindelser og snarveier.

Bestemmelsen om ødeleggelse av det biologiske mangfoldet er tatt ut.

	<p>Byggehøyder</p> <p>Bestemmelser 16 – 20 oppgir byggehøyder i etasjetall for bestemmelsesområder. Antall etasjer i byggehøydene må erstattes med total høyde for bygninger innenfor de ulike bestemmelsesområdene.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er lagt til grunn retningslinjer med høyder som etasjehøydene skal ta utgangspunkt i. I henhold til teknisk forskrift, kan ikke etasjetall brukes som bestemmelse for å begrense bygningers høyde. Dersom maksimal høyde skal variere avhengig av byggeformål, må dette tas med som bestemmelser i stedet for som retningslinjer. Planbestemmelsene kan angi hvordan gesims- og mønehøyde skal måles. 	Bestemmelsene om byggehøyder er endret, slik at byggehøydene er oppgitt i meter over gjennomsnittlig terreng. Se ellers 6 til 17 for nærmere forklaring om endringer for byggehøyder.
Privatpersoner		
Einar Sørli Bondevik	Planforslaget bør bli vedtatt slik det er lagt fram for behandling.	Tas til orientering.
30.04.2024	<p>Rana kommune har fått utarbeidet gode dokumenter for byutvikling. Anbefalingene i dokumentene bygger på grundige faglige vurderinger av hvordan Mo sentrum kan bli et bedre sentrum å bo i og bruke. Det er derfor svært skuffende å se at flertallet i formannskapet ser bort fra store deler av utredningen av byggehøyder. Om tilleggforslaget blir vedtatt, vil hele høydeutredningen bli lagt bort.</p> <p>Stiller spørsmål om at planarbeidet i kommunen skal bygge på fagkunnskap og forutsigbare rammer eller politikernes sine ønsker om «fleksibilitet» som innebærer pågående lobbyvirksomhet for prosjekt og folkevalgte sine særinteresser.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>

<p>Flere av beboerne på Sankthanshaugen og Biskop Bangs gate:</p> <p>Ailin Flynn Jensen Anders Bolstad Storetvedt Anne Marie Brendmo Anne-Gerd Sollie Bjørn Kleftås Bjørn Krokstrand Christopher Wright Dagny Rygh Ellen Anna Eliassen Eva Monica Hestvik Geir Jonny Solvoll Grete Bratbakk Hans Olav Bjeldvin Helen Fagernes Helle Nordeng Ine Kristin Risvik Jan Gabor</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kvartalet mellom Lars Meyers gate og Biskop Bangs gate har 2 ulike bebyggelser. Mot Biskop Bangs gate er det småhusbebyggelse mens det mot Lars Meyers gate er mer næringsrettet bebyggelse. Det er altså småhusbebyggelse på begge sider av veien i Biskop Bangs gate. Mener derfor at å se dette kvartalet under ett blir feil. Det må heller ses på opp mot hver av gatene som omkranser kvartalet. - Har sett utredningen av byggehøyder som White arkitekter har utført. Som det riktig blir påpekt, ligger Mo i Rana langt mot nord og solen står derfor lavere. Økte byggehøyder gir derfor mer dramatiske konsekvenser her enn lenger sør. I tillegg er der færre soltimer som gjør at det blir viktigere med sol den tiden den er her. - Henviser til side 6 i planbeskrivelsen, der det er foreslått at «<i>I småhusbebyggelsen i randsonen rundt sentrumskjernen, skal det ikke tillates økte byggehøyder. Her kan det maksimalt være 3 etasjer. Dette området er vist med bestemmelsesområde #3 i plankartet.</i>» <p>Viser til punkt 2 om småhusbebyggelse på den sørlige delen av Biskop Bangs gate er småhusbebyggelse og mener at kartet for sentrumskjernen bør tilpasses dette. Er for øvrig helt enige i dette forslaget.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Henviser til side 6 i planbeskrivelsen om utnyttelsesgrad, hvor det står at «<i>Fortettingsprosjekter og økte byggehøyder er prioritert til sentrumskjernen og de tre utvalgte transformasjonsområdene. Småhusbebyggelsen skal beholdes slik den er i dag, innenfor de rammene som er satt i planen. Dette skal være med og skape forutsigbarhet for alle når det gjelder den framtidige utviklingen</i>» 	<p>Det er gjort en justering mellom formålene i dette området, slik at hele Biskop Bangs gate er innenfor B1.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>
--	--	---

<p>Johan Roger Smith-Nilsen Jonas Thoresen Kari-Anne Smith-Nilsen Kenneth Johansen Kjell Arne Varem Knut Magne Risvik Marlene Kristoffersen Mette-Marit Wright Mona Helen Wangberg Simonsen Monica Johansen Nanny Anita Varem Nils Arne Jensen Paul Egil Murbræck Per Arvid Stifjeld Per Gunnar Hjorten Roger Jørgensen Rune Westermarck Siv-Kristin Hansen</p>	<p>Viser til punkt 2 om småhusbebyggelse i Biskops Bangs gate, og mener kartet for sentrumskjernen bør tilpasses dette. Er for øvrig helt enige i dette punktet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Henviser til side 9 i planbeskrivelsen om bokkvalitet, der det står at summen at bestemmelsene skal sørge for god bokkvalitet i planområdet. <p>Mener at å tillate 3+1 etasjer i en småhusbebyggelse ikke fremmer bokkvalitet. I sentrumskjernen har ikke innbyggere de forventninger til sol, utsikt som i en småhusbebyggelse. De vil ha andre prefererte fordeler som bofellesskap, sentrumsnære tilbud, heis, parkeringskjeller etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Henviser til kapittel 4.2.3.1 punkt b i Fylkesplan for Nordland 2013-2025, hvor det står at: «<i>Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter</i>». <p>Viser til punkt 2 om småhusbebyggelse i Biskops Bangs gate, og at dette representerer stedets karakter i dag.</p> <p>Med tanke på trafiksikkerhet – gatebredden varierer fra cirka 3,5 til 4 meter i dag uten fortau. Området har stadig flere barnefamilier. Gata brukes av gående til og fra sentrum.</p> <p>Trafikkmengden i gata vil øke dersom bygging av leilighetsbygg på 3+1 etasjer blir tillatt. Dette vil igjen gi store trafikale og sikkerhetsmessige utfordringer. Det er allerede store trafikale utfordringer i Biskop Bangs gate; innkjørsler må brukes som møteplass når personbiler skal passere hverandre.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>
---	--	--

<p>Synnøve Sund Synnøve Valberg Tone Merete Johansen Trond-Are Solli Truls Wright Nilsen Vidar Bjørnbakk Viggo Sund</p> <p>26.04.2024</p>	<p>Gata er i praksis stengt i forbindelse med snørydding, søppeltømming og lignende. Det er ikke tillatt med parkering i gata.</p>	
<p>Kari Henriksen</p> <p>29.04.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mener byen mangler en helhet, en sammenheng og forståelig strategi, noe som vi kan ha tillit til. Mener det i dag er slik at vi knapt klarer å orientere oss om nye retningslinjer og planer for fremtiden, før noen er i gang med å utarbeide endringer og spre tillatelser til å få omgått hva som er bestemt. Mo i Rana har derfor et rotete og upraktisk byrom, er mindre tiltrekkende som varig bosted, og taper omdømme, tillit og engasjement. - Synes det er veldig positivt at kommunen jobber med å forberede et vedtak av en strategi hvor målet er å øke attraktiviteten i byrommet og samtidig skape forutsigbare rammebetingelser. Mener faglige vurderinger fra nøytrale kilder skaper trygghet og tillit fra befolkningen. Synes hovedmålet som er satt for byutviklingen, ikke kan bli bedre. - Bekymret for at MPR-utvalget velger å lytte til andre kilder. De mener oppmerksomheten bør tillegges personer som har «vyer» for byen vår, og at de ikke må begrenses av for strenge rammebetingelser. Vyer, 	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>

	<p>drømmer og planer er positivt, men det kan ikke gå på bekostning av en robust byplanlegging. Hvis politikerne ikke er enige i den faglige uttalelsen/anbefalingen som foreligger etter kommunens forarbeid regner vi med at de har faglige motargumenter, ikke bare at det er folk i denne byen som har «vyer».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Håper at kommunens politikere nå viser integritet ved å følge de faglige anbefalingene de har fått. Mener det er viktig at kommunedelplan for byutvikling baserer seg på det som er realitet, hvordan forbedre og inkludere fremtidig reell vekst og forskjønnelse. Det kan ikke legges inn åpning for at det hele tiden skal være en mulighet å fravike planbestemmelsene, hvis det bare kan vurderes som særlig spesielt eller om det er positivt og identitetsskapende osv. - Mener kommunedelplan for byutvikling må være av en sånn karakter at det ikke gir rom for avvik fra rammebetingelsene. MPR utvalget åpner i for stor grad for fravikelse i planforslaget sitt. Byen vår må for fremtiden ha en byutvikling som er forutsigbar og ha klare rettferdige rammebetingelser. 	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering. Se side 2 for nærmere beskrivelse av ting som går utover rammene i planen.</p>
<p>Karianne Sterten Solbakken</p> <p>23.04.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Er ikke tilhenger av at det skal bli fritt fram å bygge i høyden. Synes vi skal verne om småhusbebyggelsen som allerede eksisterer. Det er ikke attraktivt å bli fratatt sol, utsikt og grønne oaser. - Prinsippet om kirketårnet som høyeste tårn bør ikke fravikes. 	<p>Tas til orientering. B1 er fortsatt foreslått videreført med 3 etasjer. Se side 6 til 17 for nærmere beskrivelse.</p> <p>Tas til orientering. Med bakgrunn i terrengforholdene i planområdet, har det vært nødvendig å gjøre noen justering i denne bestemmelsen. Se side 6 til 17 for nærmere beskrivelse.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Oppleveres som utrygt og uforutsigbar hvis det bare kan poppe opp høyde hus der det fram til nå har vært småhusbebyggelse. 	Tas til orientering.
Lars Øystein Solbakken 23.04.2024	Vern om småhusbebyggelsen og folk som har investert i bolig på feil premisser.	Tas til orientering.
Ludvig Langnes 30.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Er helt imot forslagene fra Arbeiderpartiet, Høyre og SV om å endre på vedtaket om høyere bygninger enn 8 etasjer. Begrunnelsen for dette er at Mo i Rana sentrum har tilstrekkelig med bygningsmasse som ikke er fullt utnyttet og som står delvis tom. Det finnes titalls ledige leiligheter i byen som ikke blir solgt. Det er ubenyttet areal for flere bygninger, dersom det skulle være nødvendig. - Minner om at vi ikke må glemme at grunnforholdene i store deler av byen ikke vil tåle økt belastning som høyere bygninger vil kreve. Dette veit selvfølgelig fagpersonene i Rana kommune, som har gitt uttrykk for det i media. - Politikerne, som skal ta beslutningene på vegne av byens innbyggere og velgere, må sjekke ut alle forhold i bygningssaker som er krevende. - Oppfordrer på bakgrunn av det ovenstående å opprettholde vedtaket som allerede er fattet og at man heller bruker ressursene på hvordan vi skal få liv i allerede eksisterende bygningsmasser. På den måte kan vi få en byutvikling vi kan være stolte av, og som vil være i tråd med vedtaket som allerede er besluttet. 	<p>Tas til orientering.</p> <p>Hele planområdet er et aktsomhetsområde for kvikkleire, og det er lagt til bestemmelser om geoteknisk vurdering i forbindelse med nye utbyggingstiltak. Kartlagte kvikkleireområder er lagt inn med hensynssone H310.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>

<p>Morten og Birgit Granhaug 30.04.2024</p>	<p>Er fornøyd med et godt gjennomarbeidet, logisk og bærekraftig planforslag, som både er bygget på kunnskap fra fagpersoner og innspill fra befolkningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mener planen tar hensyn til bolyst samtidig som den legger til rette for utvikling og nytenking. - Setter pris på forslaget om Mo kirkes kirketårn som høyeste punkt. - Positivt at planforslaget har tatt hensyn til bynær småhusbebyggelse samtidig som det legges opp til inntil 8 etasjer i et bynært område. - Er fornøyd med at planen ville gi god forutsigbarhet med tanke på framtidig utbygging <p>Er skuffet over tilleggsforslaget fra MPR, og henstiller dem til å vedta planen slik den er lagt fram ved første høring. Mener tilleggsforslaget må avvises:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mener forslaget om fortetting og forhøyning i B1 og B2 vil ødelegge den sentrumsnære småhusbebyggelsen - Mener forslaget om økt byggehøyde og flere høyhus er et hån mot innspillene kommunen tidligere har mottatt fra innbyggerne gjennom andre høringer. Andre byer går bort fra økt byggehøyde og flere høyhus. 	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering</p> <p>Tas til orientering. Med bakgrunn i terrengforholdene i planområdet, har det vært nødvendig å gjøre noen justering i denne bestemmelsen. Se side 6 til 17 for nærmere beskrivelse.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Planforslaget åpner allerede opp for at det skal kunne etableres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk med 3+1 etasjer i B2. Se side 6 til 17 for endringer av fortetting og byggehøyder i forbindelse med andre høring og offentlig ettersyn.</p> <p>Tas til orientering.</p>
---	--	---

	<p>Stiller spørsmål til hvorfor Rana skal gjøre det motsatte når det er så store arealer å ta fra.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er urolige over at tilleggforslaget tar mindre hensyn til de negative konsekvensene som er påvist i konsekvensutredningen. - Synes at forslaget om å åpne for prosjekter som går utover rammene i planen, ødelegger planforslaget og gleden ved å ha en forutsigbar plan. 	<p>Tas til orientering.</p> <p>Planen kan ikke åpne for prosjekter som går utover rammene i planen. Se side 2 for nærmere beskrivelse av dette.</p>
<p>Paul Egil Murbræck 30.04.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Midlertidige byrom - Bør kunne pålegge tiltakshaver å bruke nytt oppstått areal mest mulig samfunnsnyttig, om så til parkering. Området kan brukes til benker og parkrom, selv om tidshorizonten er kort, 2-3 år. - Planen er konkret ned på byggnivå. Noen av plantemaene bør kunne overlappes hverandre, sånn at det kan vurderes om det ene eller det annet kan brukes uten dispensasjonskrav. - Plankartet bør vise prosentvis fordeling av de ulike formålene. Mer areal bør avsettes til grønne fellesarealer. 	<p>Byromstrategien peker ut 22 byrom som er prioritert til utvikling i denne planperioden. Reguleringsplanen styrer hva som kan etableres i et område. Kommunen kan ikke pålegge tiltakshaver å gjennomføre tiltak dersom dette ikke går fram av reguleringsplanen. Eventuell annen bruk av arealene må vurderes nærmere i hvert tilfelle.</p> <p>Planen har fellesbestemmelser som gjelder for alle arealformålene.</p> <p>Vi vurderer at dette ikke er hensiktsmessige i en overordnet arealplan. I tillegg til de overordnede grøntområdene i planen, er det flere grønne områder i de ulike reguleringsplanene innenfor de ulike byggeformålene.</p>

- Er det avsatt nok areal til framtidig idrett i bykjernen? Finnes det nok løkker/lekeskoger, eller er det bare treningsentre som skal sikre framtidig helse.
- Aksene bør forsterkes og ivaretas, gjerne med mindre trafikk.
- Ved bruk av grov pukk og gabioner, bør det vurderes om det kan plantes grønne planter og trær for å bryte opp goldtheten som oppstår.
- Arkitektur skaper glede og mening. Alle nye bygg bør ha krav om estetikk som gir noe til omgivelsene. Nei til gråe firkantbygg. Nye bygg bør tilpasses bymiljøet på best mulig måte, både for mennesker, dyr og insekt. Fasadene bør ha gode løsninger for mennesker på vintertid, gjerne med takutstikk. Fasaden må være tilpasset sollyset (unngå refleksjon), vind (vindbråk) og synbarhet for mennesker og fugler.
- Det bør vurderes flere benker og bredere gangfelt med tanke på flere eldre i boområdet.
- Planens tiårige horisont bør revurderes om Rana blir utsatt for nok en omstilling. Ting som havnivåstigning, sosiologiske omstillinger o.l. som kan påtvinge endringer av planen. Hvordan kan vi planlegge for sentrumsutvikling om vi ikke tenker på sikring og beskyttelse?

Vi vurderer at det er avsatt tilstrekkelig areal til dette. Vi viser til byromstrategien for oversikt over grøntområder, idrett og lek i planområdet.

Aksene er ivaretatt gjennom bestemmelsesområder og gjennom bestemmelser om høyder langs aksene. Byromstrategien foreslår at trafikken bør reduseres i Kirkeaksen på sikt.

Dette er noe man må vurdere i utomhusplanen til hvert enkelt prosjekt. Planen legger opp til at bynatur aktivt skal brukes som et element ressurs i alle nye prosjekter.

Planbestemmelsene inneholder føringer til arkitektur på et overordnet nivå, blant annet gjennom krav til fargebruk, takform og boligtype i de ulike områdene. Konkrete detaljer må tas på reguleringsplannivå.

Byromstrategien inneholder strategier og forslag til utvikling for de ulike byrommene. Benker er foreslått i flere byrom. Bredde på gangfelt hører ikke til en overordnet plan.

Havnivåstigning og andre naturfarer er vurdert i RoS-analysen. For de øvrige temaene viser vi til kommunens overordnede RoS-analyse.

	Både naturlige farer og fra østlige naboer. Bør bomberomstrategien gjeninnføres? Legges kritisk infrastruktur for nært boligformål?	
Snorre Petersen 29.04.2024	<p>Savner innregulering av kulturhus på tomta bak Nordland teater. Dette har vært etterlyst i mange år. Mo i Rana er én av få byer i sin størrelse som mangler kulturhus.</p> <p>Mo i Rana bør kanskje se til København når det gjelder byggehøyder. Der har den maksimale bygningshøyden vært 6 og ½ etasje eller ca. 25 meter de siste 100 årene. De høyeste bygningene er sentrert til den indre by med tårn og kirkespir ol. København er kjent som «en lav by»</p>	<p>I reguleringsplan 2082 er det allerede regulert for kulturhus i tilknytning til samfunnshuset. Overordnet planformål er foreslått til tjenesteyting.</p> <p>Tas til orientering.</p>
Trude Paulsen og Knut Erik Unhjem 28.04.2024	<p>Mener at bysentrum ikke er attraktivt og levende. Byggetiltak virker å ha blitt godkjent uten at det har blitt sett på i et større perspektiv, noe som i sum har gitt lite sammenheng og utvikling av byrommene. Positivt at kommunen skal vedta en strategi hvor målet er å øke attraktiviteten i byrommet og samtidig skape forutsigbare rammebetingelser.</p> <p>Er bekymringsverdig at det i MPR-utvalget ytres at vi må tenke på at det er personer som har «vyer» for byen vår, som ikke må begrenses av for stramme rammebetingelser. Som beboere i kommunen, virker det som at man på politisk plan ikke er villig til å se på en samlet byutvikling, og så lenge man har «vyer», trenger man ikke å ta hensyn til det totale bildet.</p> <p>Meget positivt at det er gjort faglige vurderinger fra et anerkjent arkitektfirma om muligheter for utvikling av byggehøyder i sentrum. Dette skaper tillit fra befolkningen. Hvis kommunens politikere ikke er enige i den faglige anbefalingen regner vi med at de har faglige motargumenter, ikke bare at det er</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>

folk i denne byen som har «vyer.» Vyer er selvsagt positivt, men kan ikke gå på bekostning av en robust byplanlegging.

Mener mulighetene for byutviklingen, som det foreligger i planbeskrivelsen, vil kunne gjøre at vi oppnår hovedmålet med planen.

Det er viktig at kommunens politikere nå viser integritet ved å følge de faglige anbefalingene de har fått. Etter at ungdomsskolen har blitt samlet i sentrum, har det medført at noen har flyttet nærmere sentrum. Det er ikke alle som vil bo i et leilighetskompleks, noen ønsker seg privat eiendom hvor man også kan ha kort vei til det meste.

I Rana kommune ligger det vedtak som sikrer utbygging av i hvert fall 2000 boliger, men flere av disse er lagt på is inntil videre. Det er viktig at planen baserer seg på det som vil skape sammenheng og forskjønnelse. Boligutviklingen er ivaretatt. Det kan ikke legges inn åpning for at det hele tiden skal være en mulighet å fravike planbestemmelsene, hvis det bare kan vurderes som særlig spesielt eller om det er positivt og identitetsskapende osv.

Som innbygger i Rana respekterer de deres begrensede mulighet til dispensasjon for å gå utover vedtatte bestemmelser, men forventer at samme begrensning gjelder for profesjonelle aktører. Det skaper en svekket tiltro til systemet i kommunen når det er stor differanse på hvordan man kan utnytte tomter i samme område, hvor eneste forskjell er privat og profesjonell aktør.

Mener kommunedelplan for byutvikling må være av en sånn karakter at det ikke gir rom for avvik fra rammebetingelsene. Mener derfor tilleggene fra MPR utvalget åpner i for stor grad for fravikelse i planforslaget. Kan ikke få

Tas til orientering.

Tas til orientering.

Tas til orientering. Se vedlegg med utregning av utbyggingspotensial i kommunedelplan for byutvikling.

Tas til orientering. Se side 2 for nærmere redegjørelse om tilleggforslaget.

Tas til orientering. Se side 2 for nærmere redegjørelse om tilleggforslaget.

	understreket nok hvor viktig det er for dem som innbyggere i Rana at fremtidens byutvikling er forutsigbar og har klare rammebetingelser.	

Organisasjoner, foreninger og råd

Eldrerådet
18.04.2024

Henviser til innspill gitt til varsel om oppstart, der det ble bedt om å inkludere aldersvennlig samfunn som tema i planprogrammet til planen.

Kommunedelplan for byutvikling er et omfattende dokument, som virker noe uoversiktlig, noe vanskelig å finne fram i, og få oversikt over. Finner ikke spor av krav og bestemmelser spesielt knyttet til et aldersvennlig samfunn. Minner om at mange eldre flyttet til byen, og vil etter hvert ha særskilte behov individuelt og når det gjelder kommunale tjenester.

- Hvor og hvordan har byplanen tenkt å etablere trygge og framkommelige gang- og gåstolveier vinterstid slik at andre enn spreke 40-åringer kan få et tilfredsstillende byliv?

Vinteren i Mo i Rana varer i over 6 måneder. Dette gir spesielle utfordringer knyttet til kommunikasjon, tilgjengelig og trygghet. Isete og speilblanke fortau og fotgjengeroverganger, brøytekanter og store problemer med å komme seg over fortauskanten. Dette skaper utrygghet for eldre, som ikke tør å gå ut. Det kan også føre til fall, skader og beinbrudd, med store konsekvenser for den enkelte og samfunnet. Isolasjon gir også psykiske helseplager. Planen sier ikke noe om at vinteren i Rana er lang. Forventer at planen spesifikt tar

Planforslaget inneholder mange bestemmelser som skal sikre god bokvalitet i sentrum for alle innbyggerne, inkludert universell utforming, krav til uteoppholdsarealer og arkitektonisk utforming. Kravene i TEK17 gjelder for alle nye tiltak i planområdet.

Dette er et overordnet planforslag. Detaljutforming av gang- og gåstolveier er noe man må ta stilling til på reguleringsplannivå og i detaljprosjekter. Vegnormalene til Statens vegvesen gjelder for utforming av nye veier og gater.

Det er lagt til i planbeskrivelsen at årstidsvariasjoner er særlig gjeldende i Rana, og at dette medfører diverse problemstillinger. Det er ikke aktuelt å lage egne bestemmelser om byboernes utfordringer i vinterhalvåret. På reguleringsplannivå skal man i nye prosjekter utarbeide utomhusplaner som viser hvordan man har tenkt å bruke den ubebygde delen av tomten. Utomhusplanen skal blant annet vise hvor snølagring er tenkt.

	<p>for seg forskjellige byboeres utfordringer i vinterhalvåret, og at dette sikres gjennom bestemmelser.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hensiktsmessige boliger og boligområder for eldre er viktig for et aldersvennlig samfunn. Finner ikke spor i bestemmelsene eller planbeskrivelsen om at kommunens hjemmetjenester har et daglig og omfattende behov for parkering av sine tjenestebiler ved boligene der tjenestene leveres. Hjemmetjenesten kan ikke bruke arbeidsdagen til å gå fram og tilbake mellom brukerne og fellesparkeringer i utkanten av sentrum. - Det er særskilt behov for å tilrettelegge for god nok tilgang til offentlig toaletter for eldre og mennesker med funksjonsutfordringer. Dette er «infrastruktur» som må inngå i en byplan hvis byen skal ha de kvalitetene som planen ser som ønskelig. <p>Eksemplene ovenfor er et utvalg av diverse aktuelle problemstillinger for rådet. Oppfordrer kommunen til å ta en gjennomgang av planforslaget ut fra andres perspektiver og årstider enn det som ble sendt på høring. Ellers er det lagt ned et godt og grundig arbeid, og mange forhold er godt belyst uten at rådet har over eller innsikt i alt.</p>	<p>Vi forutsetter at kommunens hjemmetjeneste enten kan parkere på brukernes egen tomt eller på gjesteparkeringsplasser i boligprosjektene der brukerne bor. Bestemmelsene har parkeringskrav som sikrer et tilstrekkelig antall parkeringsplasser, uten at hjemmetjenesten nevnes spesifikt. For øvrig er dette én av årsakene til at vi vurderer at det ikke er aktuelt med en frikjøpsordning av parkeringskravet for boliger eller at bildelingsordning kan erstatte kravet til gjesteparkeringsplasser.</p> <p>Dette høres ikke til i denne planen, og er noe man må vurdere konkret i prosjekter der det er relevant.</p> <p>Tas til orientering.</p>
Ranaregionen næringsforening 30.04.2024	<p>Merknaden er skrevet med utgangspunkt i innspill fra medlemsbedriftene.</p> <p>Behovet for en byutviklingsplan for utvikling, fortetting og vekst</p>	

- Fortetting, urbanisering, og et attraktivt og levende sentrum er en viktig forutsetning for å beholde og tiltrekke oss flere innbyggere, og for å lykkes med det grønne skiftet. Planen bør i enda større grad underbygge satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel, med høyere ambisjoner for utvikling og urbanisering.
- Er positiv til en overordnet høydestrategi for Mo i Rana, men medlemsbedriftene har spilt inn at planen legger opp til byggehøyder som vil være et hinder for utvikling, fortetting, et levende sentrum og økonomisk bærekraft i nye prosjekter. Det er behov for å myke opp bestemmelsene om negative påvirkninger i byrom som følge av økte byggehøyder da det i praksis alltid vil kunne være noe negativ påvirkning i byrom når man bygger høyhus.

Mobilitet, transport og parkering

- Byromstrategien viser et område i sentrum som på sikt er tenkt uten gjennomkjøring for andre enn rutebuss. Er positiv til å implementere strategier som gjør sentrum og byen mer tilgjengelig for myke trafikanter og kollektivtransport, og som er med på å gjøre Mo i Rana til en 10-minuttersby. Det er samtidig viktig å ha et tilstrekkelig antall rimelige, sentrumsvennlige parkeringsplasser.
- Positivt at parkeringskravet for blokkbebyggelse helt eller delvis kan fravikes dersom det blir etablert en bildelingsordning. Oppfordrer til å differensiere kravet ytterligere, og at det kan vurderes ut ifra type prosjekt og tilgang på kollektivtransport. Kommunen bør vurdere å innføre en frikjøpsordning, som kan fungere som et spleiselag for fellesparkeringer.

Tas til orientering. Vi viser til side 6 til 17 for endringer som er gjort med tanke på byggehøyder og fortetting i forbindelse med andre gangs høring.

Tas til orientering. Vi viser til side 6 til 17 for endringer som er gjort med tanke på byggehøyder og fortetting i forbindelse med andre gangs høring. Bestemmelsen om negativ påvirkning på byrom er moderert i det nye planforslaget

Tas til orientering.

Vi vurderer at det ikke er aktuelt å differensiere kravet ytterligere eller frikjøpsordning for boliger. Se side 3 til 5 for mer utdypende svar om parkeringskrav. Det er lagt til at det for blokkbebyggelse etableres felles bildelingsordning for flere eiendommer.

Samarbeid om byutvikling

- Setter pris på samarbeidet med kommunen de siste årene gjennom blant annet plan- og byggesaksdagen, «Bærekraftig byutvikling» og samarbeidsforum for byutvikling. Det er positivt at kommunen har innarbeidet flere saker og momenter som har vært viktige for medlemmene i den nye planen. Dette gjelder særlig byromstrategien og samarbeidsordninger mellom kommunen og private aktører.
- Samarbeidsforumet har blitt godt mottatt av medlemmene, og vil være en viktig arena for medvirkning og forankring framover. Medlemmene ønsker tidlige og aktiv medvirkning i byutviklingsprosesser. Forumet kan også brukes til å etablere og implementere gode samarbeidsordninger.

Uteoppholdsarealer:

- I stedet for å ha de samme kravene til felles uteoppholdsarealer for alle prosjekter, bør kommunen åpne opp for differensiering av minimumskravet til uteoppholdsarealer, og for felles spleiselag for gode byrom og fellesarealer. Dette vil være viktig for urbanisering, god arealutnyttelse, attraktive byrom og mer hensiktsmessig byplanlegging.

Tas til orientering.

Tas til orientering.

Kravet til uteoppholdsareal kan delvis innfris gjennom bidrag til opparbeiding av offentlige byrom gjennom utbyggingsavtaler. Planforslaget åpnet allerede for dette ved første høring og offentlig ettersyn, men det er nå tydeliggjort gjennom en ny bestemmelse.

Størrelseskravet skal brukes som utgangspunkt for hvor mye hvert prosjekt må bidra med. Det er derfor ikke aktuelt differensiere størrelseskravet. Se side 5 -6 for mer utdypende svar om uteoppholdsareal.

	<p>Forutsigbarhet og overordnede strategiske føringer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flere av bestemmelsene er for uklare eller for detaljerte. Oppfordrer kommunen til å se på konkrete innspill fra medlemsbedriftene om dette. Justering av bestemmelsene vil gi bedre forutsigbarhet og gode rammevilkår for vekst og utvikling. 	Bestemmelsene er gjennomgått på nytt, og det er gjort endringer flere steder. Merknadsbehandlingen gir oversikt over de viktigste endringene.
<p>Synshemmedes forening i Rana og omegn 29.04.2024</p>	<p>Ønsker søkelys på inkludering, likestilling og ikke-diskriminering. Henviser til CRPD fra FN, Grunnloven § 92, pbl, TEK17 og NS 11005.</p> <p>For innbyggerne og tilreisende med funksjonsnedsettelse er det ekstra viktig at det er god framkommelig i og mellom byrommene. Mobiliteten mellom byrommene må være trafikksikre for personer med bevegelses- og orienteringsutfordringer. Fortauene og fotgjengerfeltene må være universelt utformet.</p> <p>Et viktig tiltak for inkludering er å sørge for at taxier med rullestolbrukere, blinde og sterkt svaksynte og andre behov får tillatelse til tilrettelagt transport til dør-til-dør-transport.</p>	<p>Dette er allerede lagt til grunn i planforslaget.</p> <p>Planen har egne bestemmelser om universell utforming. TEK17 gjelder for nye tiltak i planområdet. Vegnormalene til Statens vegvesen gjelder for utforming av nye veier og gater.</p> <p>Dette ligger utenfor denne planen.</p>
Rana kommune		
<p>Helse og omsorg (Helse og mestring) 12.04.2024</p>	<p>Viser til innspill til planprogram datert 22.02.2023, der det spilt inn at flere hensyn knyttet til eldre og aldersvennlig stedsutvikling burde inkluderes. I tillegg til innspill til planprogrammet, folkehelseprofilen for Rana 2024 fra FHI og samfunns mål og effektmål for omstillingsprosessen for helse- og omsorgstjenestene i Rana er, lagt ved.</p> <p>Henviser til den demografiske endringen i Rana, der det er en kraftig økning i antall eldre. Dette er én av de mest utfordrende endringene siden etableringen</p>	<p>Planen skal gjelde for alle, inkludert eldre. I stedet for å vektlegge alder i seg, har vi valgt å beskrive mål for utforming og innhold ut ifra behov, ønsker og funksjonsevne. Det samme gjelder for bestemmelsene, målene og strategiene.</p> <p>Dette er en juridisk bindende arealplan som skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammene for framtidig utbygging på et overordnet nivå. Å tilrettelegge for framtidige</p>

av industrien på 1960- og 1970-tallet. Mener at kommunens strategi for framtidige helse- og omsorgstjenester, med samfunns mål, effektmål og retning, burde få større plass i byutviklingsplanen. Mener dette er viktig for at samfunnet skal lykkes med dette paradigmeskiftet.

For å lykkes med omstillingen, er det essensielt at eldre kan bo hjemme så lenge som mulig, ha aktive liv, god framkommelighet og sosiale møteplasser. Viser til folkehelseprofilen 2024 for oversikt over eldre sin helse. Tenker at levevaner, boforhold, framkommelighet, sosialt nettverk og møteplasser, og fysiske omgivelser som sikres livskvalitet og helse for eldre og personer med funksjonsnedsettelse er ting som bør omtales nærmere i en kommunedelplan for byutvikling. Trekker fram at utearealer skal være egnet til «lek og opphold» som et eksempel. Savner tilsvarende betraktninger på flere områder hvor det kan legges føringer som skal være egnet for framkommelighet for eldre, livskvalitet for eldre, for at eldre kan bo lengre hjemme mm. Savner også fokus på krav om tilrettelegging for at helse- og omsorgstjenestene kan levere tjenester til eldre og personer med funksjonsnedsettelse som bor hjemme.

helse- og omsorgstjenester er en viktig, og kommunedelplanen må derfor brukes aktivt for at man skal kunne lykkes med dette.

Byromstrategien inneholder føringer for utvikling av byrom i sentrum. Blant annet er det trukket fram at det skal skapes uformelle, inkluderende og tilgjengelige møteplasser. Det er presisert i byromstrategien at det er overordnet mål om at byrommene skal kunne brukes av alle. Dette inkluderer også eldre.

Planbestemmelsene inneholder bestemmelser som skal sikre god arkitektonisk kvalitet og bokvalitet. Disse kan sees i sammenheng med helse og mestring sitt mål om at flere skal kunne bo hjemme lenge.

Når det gjelder framkommelighet, høres dette i hovedsak til på reguleringsplannivå. Byromstrategien inneholder strategier som skal legges til grunn for å skape god framkommelighet.

Når det gjelder tilrettelegging for at helse- og omsorgstjenestene skal kunne levere sine tjenester, er det i hovedsak parkeringskrav som er relevant. Vi forutsetter at kommunens hjemmetjeneste enten kan parkere på brukernes egen tomt eller på gjesteparkeringsplasser i boligprosjektene der brukerne bor. Bestemmelsene har parkeringskrav som sikrer et tilstrekkelig antall parkeringsplasser, uten at hjemmetjenesten nevnes spesifikt. For øvrig er dette én av

	<p>Tror noen få setninger om dette temaet/ovenstående eksemplene ville styrket planen og vist omgivelsene at de ulike delene av kommunene samarbeider om dette. I tillegg ville det ha satt fokus på et område som er viktig for å lykkes. Ber om at elementer slik som dette tas inn i planen, slik at det kommer noe tydeligere fram at Rana er en kommune som vil jobbe for høy livskvalitet for eldre og personer med funksjonsnedsettelse, og at disse gruppene kan bo hjemme så lenge som mulig. Kan bidra med gjennomgang og sparring om det det er ønskelig.</p>	<p>årsakene til at vi vurderer at det ikke er aktuelt med en frikjøpsordning av parkeringskravet for boliger eller at bildelingsordning kan erstatte kravet til gjesteparkeringsplasser.</p> <p>Som tidligere nevnt, legger planen opp til føringer som skal sikre en helhetlig og god utvikling for hele befolkningen, inkludert eldre. Planen inneholder bestemmelser som gjør at eldre og personer med funksjonsnedsettelse kan bo lenge hjemme, blant annet gjennom bestemmelser om bokvalitet og arkitektonisk utforming. Her inngår også at nye prosjekter i større grad skal legge opp til fellesfunksjoner. Det er derfor viktig at alle, inkludert andre avdelinger i kommunen, bruker planen aktivt når det gjelder framtidig planlegging og utvikling.</p> <p>Seksjon for kart og arealplan er positiv til økt samarbeid med helse og mestring med tanke på eventuelle nye utbygginger i forbindelse med omstillingsprosessen for helse- og omsorgstjenestene i Rana</p>
<p>Samferdsel 26.04.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dersom man ønsker biler ut av sentrum, vil det være behov for et tilstrekkelig antall gjesteparkeringsplasser i kjeller. Gjelder også bygg som er regulert til tjenesteyting. - Høyder fra vei må alltid være 4,9 meter, som følge av Statens vegvesens N100. Foreslått høyde på 4 meter for gesimser og skilt vil 	<p>Planforslaget har krav om antall gjesteparkeringsplasser, men ikke at de må være i kjeller. Av erfaring, veit vi at gjesteparkeringsplasser helst ikke bør være i kjeller fordi de da blir mindre brukt og at det blir mer parkering langs gatene i stedet.</p> <p>Det er uklart hvilken bestemmelse det henvises til her.</p>

	<p>skape utfordringer for vedlikehold hele året da lastebiler må kunne passere under.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hva er tenkt med busser og bussholdeplasser? - Forutsetter at settes av HC-plaser for bevegelseshemmede. - Vegetasjon må plantes på en måte sånn at den ikke ødelegger veggrunn. Et eksempel på dette er at røtter kommer opp av veggrunnen og ødelegger den, noe som kan være trafikkfarlig for myke trafikanter. - Gatebelysning må være i samsvar med retningslinjene, jf. Statens vegvesens håndbok 237 om veg- og gatelys. - Skal ikke noe areal i sentrum være veggrunn, for eksempel gågate, gatetun og vei? Om det stemmer, hvem skal være vedlikeholdsansvarlig for det som tidligere har vært regulert til veggrunn? Om veggrunn skal reguleres bort, når det det skje? Det vil kanskje ikke være hensiktsmessig å bruke store kostnader på vedlikehold om det skal bort? - Bestemmelsene om frisikt i § 43 i vegloven må følges for kryss og avkjørsler. - Håndbok R701 fra Statens vegvesen skal ligge til grunn for opparbeidelse av nye avkjørsler. 	<p>Det ligger utenfor det som inngår i denne planen.</p> <p>Dette må man vurdere i hver enkelt reguleringsplan. Krav i TEK17 skal følges.</p> <p>Dette må man vurdere på reguleringsplannivå.</p> <p>Det ligger utenfor det som inngår i denne planen.</p> <p>Dette er en overordnet arealplan med overordnede arealprioriteringer. Regulering av gågate, gatetun og vei inngår på reguleringsplannivå.</p> <p>Dette hører til reguleringsplaner, og ikke en overordnet arealplan.</p> <p>Tas til orientering. Planforslaget innehar også egne bestemmelser om kran til avkjørsler.</p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Viktig at det lages rom for at både søppelbiler og utrykningskjøretøy skal komme til framtidige leilighetsbygg. - Fortau og gang- og sykkelvei må ha en minimumbredde på 3 meter på grunn av vedlikehold. - Det må lages rom for mellomlagring av snø. - Byrommet må utformes slik at det er mulig å ha vintervedlikehold om dette skal reguleres til vegareal. Det må være framkommelig for brøytebil, hjullaster o. l. 	<p>Dette må det redegjøres for i forbindelse med nye reguleringsplaner. Utomhusplanen til hver enkelt plan må vise hvordan dette er tenkt løst.</p> <p>Dette hører til reguleringsplaner, og ikke en overordnet arealplan.</p> <p>Dette må det redegjøres for i forbindelse med nye reguleringsplaner. Utomhusplanen til hver enkelt plan må vise hvordan det er tenkt å lagre dette.</p> <p>Tas til orientering. Det må utarbeides egne utformingsplaner for byrommene før de opparbeides.</p>
Bedrifter og andre private virksomheter		
<p>Bohlin Bolig/ Bohlin Eiendom/ Bohlin Gruppen/ Comfort Building</p> <p>30.04.2024</p>	<p>B1, Mobekken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fortetting og arealeffektive bygg i tilknytning bykjernen er bærekraftig og viktig for å bygge et attraktivt og levende sentrum. Dette er bærekraftig både overfor miljøet og for å bevare bykjernens handelssted. Det må legges til rette for flere leiligheter og blokkbebyggelse innenfor dette området for å sikre gode botilbud i sentrum. - Utearealene bør i stor grad legges til parker og andre byrom i sentrum som er laget for allmennheten. Mener at disse utearealene ikke vil bli benyttet dersom store deler av boligmassen i nærområdet skal ha egne, store grøntarealer i tillegg. Ved å lette på kravene til 	<p>Tas til orientering.</p> <p>Planforslaget legger opp til et stort utbyggingspotensial. Se vedlegget med utregning av utbyggingspotensial. Det er lagt opp til knutepunktutvikling, der fortetting er prioritert til sentrumsformålet, B2 og B3, i tillegg til tre utvalgte transformasjonsområder.</p> <p>Tas til orientering.</p>

uteareal i boligbebyggelsen vil man bidra til å lage et mer levende sentrum.

- Utnyttelsesgraden bør være minimum BYA 50 % og det bør tillates å bygge opp til seks etasjer. Det er viktig for å tilrettelegge for et godt botilbud i sentrum, tilpasset etterspørsel fra flere målgrupper.
- Kravet om at det skal være plass til å bygge garasje innenfor tillatt %-BYA bør fjernes. Området har umiddelbar nærhet til gang/sykkelvei og bussholdeplass. For blokkbebyggelse bør det justeres til 1 biloppstillingsplass per boenhet. Samtidig bør det ikke være krav til biloppstillingsplass på boenheter under 45 kvm. Dette er et bærekraftig tiltak som vil redusere antall biler i sentrum. Bildeling ved blokkbebyggelse er et bærekraftig og godt tiltak som bør ytterligere løftes frem.
- Mobekken er et område som preges av lite helhetlig arkitektur og utforming. Området bør moderniseres med fortetting og arealutnyttelse. Gesimshøyde bør kunne være lik mønehøyde. Nyere hus har i dag ofte rettere linjer enn de tradisjonelle husene, og ved å ikke legge til rette for dette i sentrum, vil det kunne medføre at yngre generasjoner ikke ønsker å bosette seg i sentrum.

Planen har ikke føringer for utnyttelsesgrad.

Det er ikke gjort endringer med tanke på byggehøyder i Mobekken i det reviderte planforslaget. Se eller side 6 til 17 for nærmere drøfting om byggehøyder og fortetting.

Det er ikke aktuelt å fjerne kravet om at det skal være plass til å bygge garasje innenfor tillatt %-BYA da dette vil føre til utfordringer med parkering, og vil føre til mer feilparkering andre steder. I tillegg vil det bli en utfordring dersom noen faktisk vil bygge en garasje en dag. Da er det ingen plass igjen på tomta, og garasjeutbygging er umuliggjort.

Det er ikke aktuelt å fjerne krav til gjesteparkering for boligblokker eller boenheter under 45 m². Se side 3 til 5 for nærmere redegjørelse om dette.

Planen åpner allerede for bildelingsordning for blokkbebyggelse

Arkitekturen i Mobekken er tidstypisk etterkrigsarkitektur, og med bakgrunn i dette, er Mobekken ett av områdene som vurderes for den nye kulturminneplanen. Området fungerer som en viktig historieforteller, og forteller om byens framvekst som industriby etter andre verdenskrig. Ofte kan det være utfordrende å se den historiske viktigheten av et område før det er borte. For eksempel ble det i sin tid argumentert for at

- Det bør tillates flere avkjørsler per eiendom der det er hensiktsmessig for eiendommens utforming.

Bohlin Gruppen viser til nasjonale føringer (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019), og mener noen av de rammebetingelsene som er satt nå, vil stå i veien for bærekraftig byutvikling og sette en stopper for boligutbyggelse og bolyst i sentrum.

Moholmen skulle rives, men i dag regnes det som ett av de viktigste historisk bevarte områdene på Mo.

Hva som vurderes som moderne eller ikke, er en subjektiv vurdering. Flere merknader fra flere av beboerne i Mobekken som tyder på at mange er fornøyde med den arkitektoniske utformingen slik den er i dag.

Av hensyn til trafikksikkerheten, er hovedregelen at eiendommer skal ha maks én avkjørsel. Statens vegvesen framhever i alle sine merknader til reguleringsplaner hvor viktig det er at eiendommene planlegges med snumulighet på egen tomt, slik at biler ikke må rygge rett ut i gata. I stedet for flere parallelle avkjørsler til én eiendom, må det planlegges én enkelt felles avkjørsel med gode snumuligheter innenfor avkjørselen. Rana kommune har fått godkjenning som en trafikksikker kommune av Trygg Trafikk, og det er ikke aktuelt å legge opp til løsninger som vil føre til dårligere trafikksikkerhet og farlige trafikksituasjoner. Det er ikke aktuelt å legge til at det kan være flere avkjørsler per eiendom.

Tas til orientering.

<p>Real Eiendomsforvaltning 29.04.2024</p>	<p>Vi må sikre at det bygges det innbyggerne vil ha, samtidig være bærekraftig. Viser til nasjonale føringer fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019).</p> <p>Det bør lempes på parkeringskravet for boliger, spesielt i Mobekken B1, og i områder hvor dagens veisystem har vanskeliggjort adkomst med bil og det er gang/sykkeladkomst til alle fasiliteter. Kravet om garasje for boliger innen disse områdene bør fjernes. Bildelingsordninger bør kunne styrkes og anvendes mer framover.</p> <p>Fortetting er bærekraftig. I sentrumsnære områder og B1 må det derfor tillates for høyere BYA, minimum 50%, og at leke- og uteoppholdsareal skal kunne løses utenfor tomten. I disse områdene må det kunne tillates leilighetsbygg, for å kunne tilby denne typen boform for en aldrende befolkning som fortsatt ønsker å bo i sin bydel.</p> <p>Det bør tillates at ny bebyggelse i områder for småhusbebyggelse kan gis en annen, og moderne utforming og takform enn det eksisterende/tradisjonelle i B1 området. Dette er områder som i dag tidvis sliter med eldre bygg, i dårlig forfatning. Begrensninger til umoderne utforming av nye bygg, vil være til hinder for at oppvoksende generasjon vil ønske å investere i nye hus/bygg i disse områdene. Funkishusstilen har holdt seg moderne i tiår etter tiår med sine rette linjer og flate- eller pyramidetak. Byggeår for disse «funkishusene» er svært vanskelig å tidfeste, i kontrast til store deler av den «tradisjonelle» bebyggelsen.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Det er åpnet for bildelingsordning for blokkbebyggelse. B1-området er prioritert til småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det er ikke noe krav om at det skal måtte etableres garasje, men situasjonsplanen må vise at det er plass til å bygge det innenfor tillatt %-BYA.</p> <p>Fortetting og bærekraft er drøftet på side 6 til 17. B1-området er prioritert til småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Planen inneholder ikke føringer for bebygd areal, dette må man vurdere nærmere på reguleringsplannivå.</p> <p>Planen inneholder overordnede bestemmelser for utforming. Nærmere bestemmelser må avklares på detaljreguleringsnivå med utgangspunkt i disse.</p> <p>Hva som vurderes som moderne eller ikke, er en subjektiv vurdering. Det er ikke gitt at utforming med flate tak vil appellere til alle unge mennesker. Store deler av bebyggelsen innenfor B1-området er tidstypisk etterkrigsarkitektur, som fungerer som en viktig historieforteller om byen historie og dens framvekst. Ofte kan det være utfordrende å se den historiske viktigheten av et område før det er borte. For eksempel ble det i sin tid argumentert for at Moholmen skulle rives, men i dag</p>
--	--	--

		<p>regnes det som ett av de viktigste historisk bevarte områdene på Mo.</p> <p>Ellers har det kommet flere merknader fra beboere i B1-området, som tyder på at mange er fornøyde med den arkitektoniske utformingen slik den er i dag.</p>
<p>Clemens Eiendom/Opplysningsvesenets fond 30.04.2024</p>	<p>Positivt med et helhetlig verktøy for byutvikling de neste 10 årene, med blant annet prioritering av høyde og urbane kvaliteter, reduisering av parkeringsdekning og styrking av gang- og sykkelbyen. Også positivt med regulering av hele kvartaler, bokvalitet, universell utforming og forutsigbarhet med ulike soner for ulik utbygging</p> <p>Ønsker at bestemmelsene skal bli mer strategiske, overordnede og med fokus på kvalitet. Mener mange av bestemmelsene er for detaljerte, blant annet for byggehøyder og arkitektonisk utforming. Dette vil gjøre det vanskelig å oppnå planens mål, og hindre god byutvikling. Bestemmelsene framstår som noe forvirrende og som detaljerte reguleringsbestemmelser, ikke overordnede kommuneplanbestemmelser. Flere av bestemmelsene bør heller flyttes til reguleringsplannivå, mens flere av retningslinjene heller kunne vært bestemmelser. Det er stor forskjell på ulike prosjekter, og det må derfor ikke være for strenge krav til prosjektenes utforming på et overordnet nivå. Kvaliteter i byrom, fellesarealer og sikring av gode sol- og vindforhold må studeres ut ifra steder forutsetninger.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Hensikten med de overordnede arkitektoniske bestemmelsene og føringene er å sørge for en mer helhetlig utvikling av de ulike delene av planområdet. Reguleringsplaner skal ta utgangspunkt i disse.</p> <p>Når det gjelder byggehøyder, er det gjort flere endringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestemmelsen om kvaliteter på bakkeplan er blitt moderert, slik at konsekvensene heller vurderes ut ifra hvilket byrom det er snakk om. • Bestemmelsen om etablering av bygg på base med inntrekning fra tredje etasje er endret til inntrekning fra fjerde etasje. Bortsett fra punkthuset, er det fjerne at de inntrukne etasjene skal ha enn slank form som smalner mot toppen.

Høydeintervall på 3-6 etasjer basert på krav til sol, vind og for eksempel verneverdig bebyggelse og lokalklima vil gi kommunen bedre grunnlag for å kunne tilpasse prosjekter til byen. Mener alle norske byer tåler kvartalsstruktur med fire til fem etasjer. Viser til Bodø og Tromsø og utbyggingen av høye hus der de siste årene. Mener disse byene har fått det til, selv om de har større utfordringer enn Mo i Rana med solforhold og eldre sentrumsområder med 3 etasjers bebyggelse. Byggehøyder bør være retningslinjer i stedet for bestemmelser.

Ønsker med mer urban fortetting med en generell høyde på 4 til 5 etasjer, og at planforslaget er for restriktivt med tanke på fortetting innenfor sentrumskjernen og tilgrensende områder. Mener utbygging vil flyttes utenfor sentrum dersom det ikke legges opp til nok fortetting i sentrum. Fortetting er viktig for kommunens attraktivitet og utvikling de neste 10 årene.

Det ikke er nok å bare bygge leiligheter i sentrum, men at det må bygges ut flere grønne prosjekter i 5 minutters avstand fra sentrum.

- Bestemmelsen om at to bygninger over fire etasje ikke skal plasseres i nærheten av hverandre, er tatt ut.
- Bestemmelsen om at det tillates 8 etasjer med varierende høyde under forutsetning om at bystrukturen etableres først, er endret til at bystrukturen skal etableres samtidig.

Gjennom utredningen av byggehøyder har vi fått utredet hvilke konsekvenser ulike byggehøyder har i planområdet. Her er det de lokalklimatiske forholdene i Mo i Rana som er utgangspunktet, ikke Bodø eller Tromsø, som begge har andre lokalklimatiske forhold.

I det reviderte forslaget er det gjort flere endringer med tanke på byggehøyder. Se side 6 til 17 for mer detaljerte vurderinger av byggehøyder.

I det reviderte forslaget er det gjort flere endringer med tanke på byggehøyder. Se side 6 til 17 for mer detaljerte vurderinger av byggehøyder. Det er også regnet på hvor mye utbyggingspotensial planen vil gi, og den legger opp til en betydelig økning sammenlignet med dagens situasjon. Se vedlegget med utregning av utbyggingspotensial.

Planen tar utgangspunkt i at fortettingen primært skal skje i sentrumsformålet rundt kollektivknutepunktet og i B2, som er

Konkrete merknader til Meierikvartalet og Kongsparken:

Det er utført parallelloppdrag for Meierikvartalet og for Kongsparken i henholdsvis 2021 og 2022. Målet er å utvikle disse til boligformål.

Kongsparken:

- Er positiv til åpne kvartalstrukturer med boliger i grønne omgivelser, basert på kort gang- og sykkelavstand til sentrum, og i volumer i varierende høyder tilpasset de ulike sidene, sol- og støyforhold.
- Kongsparken omfattes av bestemmelsesområde 6 med restriktive bestemmelser på høyder, takform og arkitektonisk utforming. Utformingen er betinget av dagens bebyggelse rundt og en detaljeringsgrad vi mener hører til en senere reguleringsplanfase. Kongsparken er et transformasjonsområde, som kan gi byen mange sentrumsnære boliger, ikke en infill-tomt. Det er lokalisert mellom et etterkrigsboligfelt med én-etasjes hus. Bestemmelsene legger opp til at transformasjonsområdets arkitektur skal være betinget av dette boligfeltet, hvor det er foreslått regulering med maks 4 etasjer. Synes det er forvirrende og legger vanskelige premisser for å lykkes med et bærekraftig transformasjonsområde her.

randsonen rundt sentrumsformålet. I tillegg er det pekt ut tre mulige transformasjonsområder utenfor sentrum, inkludert Kongsparken, og to boligområder, B3 og B4.

Tas til orientering.

Tas til orientering.

Det er lagt opp til 8 etasjer med varierende høyder, noe som ikke kan sies å være restriktivt. At ny bebyggelse skal tilpasse seg til ny bebyggelse, er svært viktig for å få en helhetlig utvikling av området. Her har planen overordnede føringer som skal danne utgangspunktet for reguleringsplaner på et underordnet nivå.

Tilgrensende småhusbebyggelse er ikke i én etasje, men i hovedsak to etasjer med loft.



Disse bestemmelsene er problematiske for Kongsparken:

- Bestemmelse 5.2. om innglasset uteoppholdsareal – balkonger, altaner og terrasser.

Mener denne bestemmelsen kan være retningsgivende, men ikke juridisk bindende. Begrunnelsen for dette er at de ulike delene av planområdet har ulike forutsetninger, blant annet for uteopphold, som vil påvirke hvordan innglassing blir.

- Bestemmelse 5.3. om tilpasning til omgivelsene

Mener bestemmelsen er problematisk fordi den ikke skiller på hva som er konstruktivt for ulike situasjon. Ulike prosjekter vil ha ulike forutsetninger. For Kongsveien er det uforståelig at et transformasjonsområde skal betinges av høyden på tilfeldige naboer, i dette tilfellet villaer på én etasje.

Mener tilpasning til omgivelsene kan være hensiktsmessig der ny bebyggelse skal forholde seg til naturtomt, men at det vil være mot sin hensikt langs kunstige fyllinger, slik som langs sørsiden til Kongsparken. Mener at en støyvoll med trær og beplantning nært E6 vil være et positivt løft for område. Landskapet bør kunne oppgraderes og utformes på en bedre måte. Mener det vil kunne virke mot sin hensikt at nye bygg skal avtrappes mot en slik park.

Innglassede balkonger, altaner og terrasser gir lite igjen til omgivelsene og kan gi refleksjon. Det er derfor lite ønskelig at innglassede bygningsdeler skal dominere fasadeuttrykket. Dette er overordnede bestemmelser. Detaljene må avklares i den enkelte plansak. For øvrig er bestemmelsen endret etter tilbakemelding fra Statsforvalteren i Nordland om at uteoppholdsareal ikke kan være innglasset.

Tilgrensende hus er i hovedsak to etasjer + loft, ikke én etasje. Bestemmelsen skal sikre en god helhetlig utvikling. Det er ikke meningen ny bebyggelse skal være en kopi av tilgrensende bebyggelse, men ny bebyggelse må tilpasse seg og passe inn med det som finnes rundt. Det er for eksempel snakk om møneretning, takform og plassering av ny bebyggelse sammenlignet med eksisterende bebyggelse. Bestemmelsen danner det overordnede utgangspunktet. Nærmere detaljer avklares på reguleringsplannivå.

Det er uklart hvilken park det henvises til her. Gressletta sør for Kongsparken er i hovedsak regulert til offentlig bygg – tjenesteyting. Nordøst for Øvre Idrettsvei er noe av arealer regulert til friareal. Cirka hele friarealet og deler av formålet for offentlig tjenesteyting har forurensende masser i grunnen, og er avmerket som et fareområde i gjeldende reguleringsplan. Dette

Mener dette området tåler høy bebyggelse og at prosjektet vil tilføre nye positive kvaliteter til omgivelsene.

- Bestemmelse 19 om byggehøyde inntil 8 etasjer med varierende høyder med forbehold om at bystrukturen etableres først. Mener bestemmelsene om base og tilbaketrekking av volum fra 3 etasje, utkragede bygningsdeler over basen og plassering av to bygg med byggehøyder over 4 etasjer, gir restriktive og uklare føringer for Kongsparken. Menes det 5 etasje opp til gesims basert på relasjonen til sone #3 på andre siden av Kongsveien mot nord, eller menes det 3 etasje «base» med maks 5 etasje til topp av møne, eller menes det bare på de deler som ikke er mot sone #3? Og videre at hele den sørlige delen av Kongsparken, siden den vender mot parkdrag, skal holdes nede på 3 etasje sokkel med en fjerde etasje inntrukket eller fortrinnsvis avtrappes i sin helhet? Mener byggehøydene er for lave, og ikke bidrar til at området kan transformeres.

Mener de tre delene av bestemmelsen må tas ut.

- Bestemmelse 14 om sprang mellom byggehøyder Kongsparken vil også begrenses i sør langs E6.

er også lagt inn i kartet til kommunedelplanen og det lagt til tilhørende bestemmelser.

Gang- og sykkelstien er lagt inn i blågrønn struktur. Det er naturlig at ny bebyggelse må tilpasse seg omgivelsene med tanke på dette.

Bestemmelsen er endret slik at det står at bystrukturen skal etableres samtidig som bebyggelsen. Bestemmelsen om inntrekning fra basen er også endret, slik at det nå står at det skal trekkes inn fra fjerde etasje.

8 etasjer med varierende høyder gir et betydelig utbyggingspotensial. Konkrete detaljer og utforming må avklares gjennom reguleringsplan med utgangspunkt i kommunedelplanens bestemmelser og føringer.

Som nevnt ovenfor, finnes det ikke noe regulert parkdrag i nærheten av Kongsveien. I planforslaget er gang- og sykkelstien lagt inn som blågrønn struktur. Det er naturlig at ny bebyggelse må tilpasse utformingen til dette.

Bestemmelsene er videreført, men endret noe. Se side 6 til 17 for nærmere beskrivelse.

Bestemmelsen om sprang er endret, slik at det nå står at det gjelder nybygg som grenser til småhusbebyggelsen.

	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemmelse 15 om bebyggelse inntil grønnstruktur og byaksene Mener det er positivt med ulike nabolag, boligtypologier og høyder side om side. Mener det ikke trenger å være en motsetning å tilføre eneboligområder i sentrum nye nabolag med høyere arealutnyttelse, mindre kvadratmeter per boenhet og flere kvadratmeter til fellesskapet. Mener derfor det må legges til rette for mer fortetting i sentrum og i transformasjonsområder, og at tilgrensende eneboliger ikke skal være premissgivende for utforming. Tilpasning til lav bebyggelse kan kanskje være retningsgivende innenfor en gitt eksisterende tett og lav boligsone. <p>Meierikvartalet: Området har lav utnyttelse. Inngår i en historisk kvartalsstruktur der utbygging må løses på en egen måte. Vanskelig å utvikle dette området om planforslaget skal følges.</p> <p>For Meierikvartalet mener Clemens eiendom at disse bestemmelsene er problematiske:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestemmelse 18 om byggehøyde inntil 8 etasjer med varierende høyder Mener de samme tre punktene som i bestemmelse 19 må tas ut. 	<p>Planen tar utgangspunkt i knutepunktsutvikling, der fortetting og økte byggehøyder i hovedsak er prioritert til sentrumsformålet, B2, B3, B4 og tre utvalgte transformasjonsområder. Planen åpner derfor allerede for mer fortetting i sentrum og i transformasjonsområder. Beregning av mulig utbyggingspotensial viser at dette åpner for en betydelig utbyggingsstørrelse.</p> <p>Tilgrensende eneboliger er ikke premissgivende for utforming, men ny bebyggelse må harmonere med omkringliggende bebyggelse og omgivelser.</p> <p>Byggehøydene er videreført. Det er gjort diverse endringer i bestemmelsene om utforming og byggehøyder. Se side 6 til 17. Se tidligere svar til disse bestemmelsene lengre opp.</p>
Corponor 30.04.2024	<p>Innledende merknader: Henviser innledningsvis til FNs bærekraftsmål og kommuneplanens samfunnsdel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mener at planforslaget ikke vektlegger økonomisk vekst og innovasjon. 	Tas til orientering.

- Mener planforslaget ikke er i tråd med overordnede føringer og arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel. Mener sentrumsformålet i liten grad hensyntar de voksende behovene for attraktive næringsarealer og for levende bærekraftig bysentrum, og at planen med stor sannsynlighet vil medføre full stans i utviklingen av Mo sentrum.
- Trekker fram følgende delmål fra kommuneplanens samfunnsdel, som de mener er i motstrid med kdp byutvikling:
 1. Trygge og inkluderende lokalsamfunn
 1. «Bysentrum skal være attraktiv med urbane kvaliteter»
Mener kommunedelplanen ikke åpner opp for utvikling og omstillingskraft innenfor økonomiske bærekraftige rammer. Mener foreslått utnyttelse i sentrum vil redusere sentrum sin attraktivitet. Mener kommunen må ta et tydeligere standpunkt om kollektive løsninger, sambruk og fellesarealer og en tilnærmet nullvisjon for økning i biltrafikk
 2. Velferd og bærekraftig verdiskapning
«Gjenbruk, sambruk og mer effektiv...»
Mener det er unødvendig å lage ytterligere begrensninger i planen med tanke på begrensninger for transformasjon, rivning og etablering av framtidsrettede kombinasjonsbygg, Henviser til pbl kapittel 9 og kapittel 17 TEK17.
 3. Klima, natur og miljø for framtida
2,3,5 og 6

Planforslaget åpner opp for at en betydelig mengde m² kan bygges ut. Se vedlegget med utregning av utbyggingspotensial. Planforslaget legger også opp til en rekke løsninger som ivaretar en bærekraftig byutvikling.

Tas til orientering

Planforslaget legger opp til mer bruk av sambruk og fellesløsninger. Planforslaget legger heller ikke opp til mer biltrafikk, og inneholder blant annet bestemmelser om bildelingsordning for blokkbebyggelse og strategier for å få ned bilmengden i sentrum.

Transformasjon og bevaring av eksisterende bygningsmasse er et av de viktige tiltakene for bærekraftig bruk av ressurser og reduksjon av klimagassutslipp. Det er derfor viktig at dette inngår i planen.

<p>Mener planforslaget ikke åpner nok for fortetting og utvikling av arealer som allerede er tatt i bruk og nedbygget.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mener eksisterende bygningsmasse er vektlagt for mye i planforslaget, og at det vil påvirke mulighetene for å lykkes med en betydelig reduksjon i klimagassutslipp fra transport og privat bilbruk. <p>Generelle merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flere av retningslinjene bør utformes med «kan» og «bør» i stedet for «skal» og «må» - Sentrumsformålet bør ha egne bestemmelser om uteopphold, parkering, høydekrav og bokvalitet osv. - Bestemmelser som er ivaretatt gjennom plan- og bygningsloven og TEK17 bør ikke nevnes i planen da det allerede er ivaretatt. - I sentrumsformålet bør det åpnes for kombinasjonsbygg med bolig fra andre etasje. 	<p>Planforslaget åpner opp for at en betydelig mengde m² kan bygges ut. Se vedlegget med utregning av utbyggingspotensial. I tillegg er områder for fortetting utvidet i det nye planforslaget. Se side 6 til 17.</p> <p>Bevaring og transformasjon av eksisterende bygningsmasse er ett av de viktige tiltakene for reduksjon av klimagassutslipp. Vi kan ikke se på hvilken måte dette vil påvirke utslipp fra transport og privat bilbruk negativt.</p> <p>Dette er retningslinjer, som sier hva som skal legges til grunn for tolkning av de ulike bestemmelsene. De mister sin hensikt om man erstatter «skal» og «må» med «kan» eller «bør».</p> <p>Vi vurderer at dette er godt nok ivaretatt i planforslaget, og at det ikke er nødvendig med egne bestemmelser under sentrumsformålet.</p> <p>Vi mener det er nødvendig å ta med enkelte av disse bestemmelsene fordi det skal være tydelig hva det er som gjelder, uten at man må ha forutgående kunnskap til plan- og bygningsloven eller TEK17.</p> <p>Sentrumsformålet som arealformål åpner for en rekke ulike arealformål. Hvorvidt det skal etableres kombinasjonsbygg med ulike formål, er noe som må vurderes på reguleringsplannivå.</p>
--	--

- Det bør legges til en bestemmelse om utbyggingsavtaler som regulerer ansvar og forpliktelser for utbygger og kommunen. Henviser til justeringsmodellen.

Konkrete forslag til endringer av bestemmelser:
Foreslår endringer i disse bestemmelsene:

- §1 Regulering av hele kvartaler og områder
Påpeker at dette i praksis vil være svært utfordrende å få gjennomført mht privatrettslige hensyn. Hovedregelen i Mo sentrum vil trolig være sammensatt med forskjellige eiere, ønsker om og økonomisk vilje til å utvikle sin eiendom. I tillegg er svært mange eiendommer festet. Foreslår at hele kvartaler skal søkes regulert samlet gjennom én reguleringsplan, og har forslag til formulering for retningslinjer.
- § 3 Bokkvalitet
Bestemmelsen er delvis umulig å gjennomføre ved fortetting innenfor sentrumsformålet og for uklar mht hva som er kravet. Den burde hatt retningslinjer på hva som menes/hvordan den skal forstås. Det pekes på flere av bestemmelsene, blant annet innstråling av sol, boder, trafiksikkert nærmiljø og vegetasjon.

Det er lagt til en ny bestemmelse om opparbeiding av byrom gjennom utbyggingsavtaler. En spesifikk bestemmelse om utbyggingsavtaler og hva de skal inneholde, vurderer vi at ikke er nødvendig. Det samme gjelder for hvilken type finansieringsmodell som skal brukes.

Konkret vurdering av hvilke kvartaler og områder som skal reguleres samlet må gjøres på reguleringsplannivå.

Overordnede bestemmelser og føringer om bokkvalitet er viktig, og blir enda mer viktig i en fortettet by der blant annet kravene til uteoppholdsarealer og parkering er lavere enn i omkringliggende småhusbebyggelse. Derfor er det viktig at det finnes overordnede bestemmelser og føringer som ivaretar bokkvaliteten. Bestemmelsen er gjennomgått på nytt i forbindelse med nytt planforslag. Bestemmelsen om innstråling av sol er tatt ut. Det er også lagt til at det skal etableres fellesfunksjoner i nye boligprosjekter med flere enn 8

- § 6 Uteopphold

§ 6.1 Uteopphold

Innenfor sentrumsformål SF #4-#6 må det åpnes for at arealet for felles uteopphold kan helt eller delvis opparbeides på egen grunn eller på offentlige parker, gate eller plass. Det må da være gitte kriterier for dette og lokasjon må stadfestes gjennom detaljregulering.

§6.2 Størrelseskrav til uteopphold

Kravet er for strengt, og ikke i tråd med god byplanfaglig utforming og bærekraftig arealutnyttelse i sentrumsutviklingen. Innenfor SF #4 - #6 må min. kravet til uteoppholdsareal (MUA) reduseres til 10% for boliger og minste sammenhengende fellesareal bør ikke settes høyere enn 50%.

§6.4 Utformingskrav til uteopphold

Innenfor SF #4 - #6 vil kravene i retningslinjene til avstand for offentlige lekeplasser i sum være ivarettatt gjennom byens parker, gate/byrom, og større plasser for idrett/rekreasjon etc.

boenheter. Utearealer er ikke bare parker og grønne områder, men alle arealer som er opparbeidet, inkludert adkomst og parkeringsareal. Ellers er vår vurdering at kravene til bokkvalitet vil kunne oppfylles i en fortettet by. Nærmere detaljer må vurderes i hver enkelt plansak.

Planforslaget åpner for at kravet til uteoppholdsarealer delvis kan oppfylles gjennom bidrag til offentlig byrom gjennom utbyggingsavtaler. Det er lagt til en ny bestemmelse for å tydeliggjøre dette, og hvilke kriterier som gjelder.

Kravet til uteoppholdsareal kan delvis innfris gjennom bidrag til opparbeiding av offentlige byrom gjennom utbyggingsavtaler. Størrelseskravet skal brukes som utgangspunkt for hvor mye hvert prosjekt må bidra med. Det er derfor ikke aktuelt å sette et lavt tall for sentrumsformålet.

Det er lagt til egne bestemmelser om utformingskrav for uteoppholdsarealer som delvis opparbeides gjennom bidrag til offentlige byrom gjennom utbyggingsavtaler. Byromstrategien skal legges til grunn for utvikling av byrommene.

- § 9 Klimahensyn og § 10 riving om ombruk ved rivning
Det er unødvendig å liste opp krav som ivaretas i byggesaksbehandlingen iht. de enhver tids gjeldende krav i TEK/VTEK 17. Tilstrekkelig å sette krav om at reguleringsplaner skal dokumentere løsninger for overvannshåndtering i VAO-plan, ha rekkefølgekrav om kommunalteknisk godkjenning av VAO/VVA og ombruk/gjenbruk før det gis rammetillatelse. Øvrige forhold tas inn som rekkefølgekrav til igangsettingstillatelse.
- § 14 Sprang mellom byggehøyder
Kravet mangler begrunnelse og ev. retningslinjer. Stiller spørsmål til hva som menes med regulert høyde. Vanskelig å forstå og mener det er for begrensende at dette også gjelder selv om tiltaket er adskilt av gate, gangvei eller lignende. Mener bestemmelsen bør utgå.
- § 15 Bebyggelse inntil grønnstruktur og byaksene
Mener det legges for store begrensninger på arealutnyttelsen til at det vil være gode nok rammevilkår for å kunne oppnå økonomisk bærekraft til å kunne utvikle eiendommene i sentrum. Mener de foreslåtte endringene vil kunne sikre en mer variert bebyggelse som kan gi et arkitektonisk mangfold og variasjon som åpner for gode byplanfaglige grep. Presenterer flere forslag til endringer.

Vi mener det er viktig og riktig å ha med disse bestemmelsene. Å forhindre riving av eksisterende bygningsmasse og oppfordre til ombruk er noen av de viktigste tiltakene for bærekraftig utvikling og bærekraftig ressursbruk. Det er viktig at det kommer tydelig fram i planen.

Det er ikke aktuelt å ta ut denne bestemmelsen. Hensikten med bestemmelsen er at bebyggelsen gradvis skal gå fra lav til høy, og at dette skal sikre bokvalitet for innbyggerne, spesielt i omkringliggende småhusbebyggelse. Bestemmelsen imidlertid noe endret, slik at det nå står at det gjelder nybygg som grenser til småhusbebyggelsen.

Bestemmelsen er videreført, og det er lagt til at det også gjelder for byrom for opphold. Bestemmelsen er viktig for å sikre at grønnstruktur, byaksene og byrom for opphold ikke blir forringet når det legges til rette for mer fortetting i sentrum. Offentlig tilgjengelige grøntområder og byrom blir enda viktigere i en fortettet by, der man heller ikke nødvendigvis har så mye privat uteoppholdsareal.

- §17 Byggehøyde inntil 3 etasjer + 1 inntrukket etasje
Mener det legges for store begrensninger på arealutnyttelsen til at det vil være gode nok rammevilkår for å kunne oppnå økonomisk bærekraft til å kunne utvikle eiendommene i sentrum.
Detaljregulering vil dokumentere om sol/skygge og vindforhold vil være akseptable for viktige byrom og parker som bebyggelsen grenser mot. Presenterer flere forslag til endringer.

- Retningslinjer for etasjehøyder for de ulike bestemmelsesområdene
Mener retningslinjene for etasjehøyder må justeres for § 17, 18 og 19.

- § 32 Avfallhåndtering
Det bør åpnes for etablering av felles avfallsstasjoner innenfor SF.
Gjennom detaljregulering bør det også være mulig at de kan plasseres på offentlige arealer, og at de skal tilknyttes alle boliger som ligger i en avstand på inntil 100m.

- § 34.2 Fortau
Kommunen må innføre bruk av utbyggingsavtaler for fortau.
Rekkefølgekravet vil da kunne oppfylles ved at tiltakshaver har sikret opparbeidelse gjennom innbetaling eller garantistillelse. Bruk av utbyggingsavtaler vil også sikre at tiltakshaver oppnår refusjon av mva for opparbeidelse av offentlig infrastruktur til VVA, offentlige parker og/eller byrom.

Det er gjort nye vurderinger med tanke på byggehøyder og fortetting i det reviderte planforslaget. Se side 6 til 17 for nærmere beskrivelse av dette.

Det er gjort nye vurderinger med tanke på byggehøyder og fortetting i det reviderte planforslaget. Se side 6 til 17 for nærmere beskrivelse av dette.

Det er ikke aktuelt med felles avfallsstasjoner for private prosjekt i offentlige arealer, hvor boliger i en avstand på 100 meter skal ha felles avfallsstasjoner. Avfallshåndtering må løses i hvert enkelt prosjekt. Ikke alle har anledning til å gå så langt til avfallsstasjoner. I tillegg kan det føre til at færre orker å gå ut med søpla med påfølgende forsøpling.

Hvorvidt fortau skal opparbeides gjennom utbyggingsavtaler, må man vurdere i den enkelte plansak. Som tidligere nevnt, er det ikke relevant for denne planen å ta stilling til finansieringsmodell.

	<ul style="list-style-type: none"> - § 36.1 Krav til parkeringsplasser og § 36.6 frikjøpsordning <p>Mener at parkeringsbestemmelsene må kunne differensieres innenfor området for SF, og at frikjøpsordningen må kunne gjelde for alle tiltak innenfor SF, uten unntak. Mener dette vil sikre et grunnlag for å kunne etablere større fellesparkeringer i randsonen til sentrum. Mener disse fellesparkeringene må organiseres og etableres i offentlig regi, og at dette vil føre til mindre biltrafikk og sikre opparbeidelse av gjesteparkeringer til tjenesteyting og private besøk.</p> <p>Mener de skal være valgfritt for tiltakshaver om den helt eller delvis vil benytte seg av frikjøpsordningen, og at tiltakshaver helt eller delvis kan opparbeide privat bildelingsordning i eget prosjekt.</p> <p>Foreslår at Teaterparken kan romme et underjordisk parkeringshus.</p>	<p>Det er allerede åpnet for at bildelingsordning kan etableres for blokkbebyggelse. I det reviderte planforslaget er det lagt til at det kan etableres bildelingsordning for flere eiendommer. Det er ikke aktuelt med frikjøp av parkeringskravet for boliger i sentrumsformålet. Se side 3 til 5 for vurderingene som ligger til grunn for parkering.</p> <p>Tas til orientering.</p>
<p>Eiendomsselskap et Ranheim 30.04.2024</p>	<p>Ønsker aktiv medvirkning til planen utover minimumskravene i plan- og bygningsloven. Positivt med samarbeidsforum for byutvikling i april, men skulle ønske at dette ble arrangert før planutkastet var ferdigstilt og sendt på høring.</p> <p>Formålet med kommunedelplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formålet med kommunedelplanen er fornuftig og realiserbart, men mener at planforslaget ikke helt treffer dette målet. Planen er ikke så godt forankret som ønskelig, og det kommer særlig til uttrykk med tanke på høydestrategi, parkeringsnorm og uteoppholdsarealer. Mener planen går i motsatt retning av det som tidligere har vært kommunisert, og nylige vedtatte reguleringsplaner. Planforslaget går langt inn i detaljeringsnivå i stedet for avklaringer på et overordnet nivå. 	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Det er gjort rede for parkeringsnorm på side 3 til 5, uteoppholdsarealer på side 5 til 6 og byggehøyder på side 6 til 17.</p> <p>Planforslaget avklarer diverse forhold i overordnet plan som tidligere overordnet plan ikke har tatt stilling til. Årsaken til dette er at vi ser at det er behov for flere overordnede</p>

Bestemmelser

Tema: byform, arkitektur og miljø

- 1. Regulering av hele kvartaler

Vanskelig å forstå rekkevidden av bestemmelsen. Uklart hva som ligger i ordlyden hele «områder» og «naturlig avgrensning». Det vil kunne medføre stor fare for fastlåste situasjoner, dersom det blir pålagt å innlemme eiendom som forslagsstiller selv ikke eier. Bør ikke være formulert som en juridisk bindende «skal»-bestemmelse. Dette kan få utilsiktede og uhenksomme konsekvenser.

- 5.2. Innglasset uteoppholdsareal – balkonger, altaner og terrasser

Vanskelig å se hvordan de skjønsmessige elementene skal håndheves i plansak/byggesak jf. begrepene, «god estetisk måte i fasaden» og «skal ikke dominere fasadeuttrykket». Mener bestemmelsen «maksimalt kan de utgjøre en tredjedel av total fasadeflate på gjeldende vegg» er for detaljert og viser til målet om at KDP skal være «på et overordnet strategisk nivå». Stiller spørsmål ved om det kun er estetikk som er førende for utformingen av bestemmelsen. Estetikk er viktig, men noen ganger må det avveies

bestemmelser og retningslinjer som nye reguleringsplaner skal ta utgangspunkt. Hensikten er å skape en mer helhetlig utvikling av planområdet.

Skal vi lykkes med å utnytte fullt ut det fortetningspotensialet planen åpner for, er det viktig med helhetlig planlegging av naturlig avgrensede områder eller kvartaler. Formuleringen om naturlig avgrensning i både bestemmelsen og retningslinjen gir rom for å gjøre en særskilt vurdering der det er spesielle grunner til at ikke hele kvartalet eller området skal tas med i samme regulering.

Innglassede balkonger, altaner og terrasser gir lite igjen til omgivelsene og kan gi refleksjon. Det er derfor lite ønskelig at innglassede bygningsdeler skal dominere fasadeuttrykket. Dette er overordnede bestemmelser. Detaljene må avklares i den enkelte plansak med utgangspunkt i overordnet bestemmelse. For øvrig er bestemmelsen endret etter tilbakemelding fra Statsforvalteren i Nordland om uteoppholdsareal ikke kan være innglasset.

mot andre hensyn som for eksempel bokvalitet, og dette bør gjøres i detaljregulering – ikke være låst av KDP.

- 5.3. Tilpasning til omgivelsene

Har forståelse for og er enig i at det er ønskelig at ny bebyggelse tar hensyn til sine omgivelser, men mener bestemmelsen er for rigid og bør utformes som en «bør»-bestemmelse. Viser til eksempler, og setter spørsmål ved at eksisterende bebyggelse som er bygg med lav estetisk kvalitet eller bygg som ble bygget for en helt annen tid/bygg som er planlagt revet, skal være premissgivende for ny bebyggelse. Dette vil kunne få uheldige og utilsiktede følger. Byggelinje bør heller ikke være et «skal»-krav. Slike spørsmål må vurderes i detaljreguleringen for den enkelte tomt – ikke i KDP.

- 6.2. Krav til størrelse

Minimumskravet til uteoppholdsareal bør differensieres ut fra beliggenhet, nærmiljø og type bolig. Videre bør det legges opp til at MUA kan etableres på et areal utenfor prosjektet/annen eiendom gjennom felles løsninger og spleiselag med øvrige næringsdrivende/kommunen.

Tema: Byggehøyder

- Generelt

Veldig positivt at kommunen ønsker å ha en overordnet høydestrategi, men det er uheldig at kommunen ikke har åpnet denne prosessen mer, i forkant av bestillingen til høydeutredningen. Viser til innspill til planprogram, hvor de spesifikt oppfordret til dette. Mener man nå trolig ikke oppnår den forankringen som kommunen

Bestemmelsen er videreført i det reviderte forslaget. Hensikten er blant annet å skape en helhetlig utvikling. Konkrete detaljer om tilpassing skal tas på reguleringsplannivå med utgangspunkt i denne bestemmelsen.

Planforslaget hadde allerede lagt opp til at kravet til uteoppholdsarealer delvis kunne opparbeides gjennom utbyggingsavtaler. Det er tydelig at dette har kommet for dårlig fram i planen, og det er derfor lagt til nye bestemmelser som tydeliggjør dette. Se ellers side 5 til 6 for mer om uteoppholdsarealer.

Høydeutredningen inngår som en del av konsekvensutredningsgrunnlaget til planen. Det er ikke praksis at eksterne aktører bidrar i slike uavhengige fagvurderinger fra eksterne fagpersoner.

ønsker seg. Det er flere av bestemmelsene som er vanskelige å forstå.

Hovedmål og delmål for byutviklingen henger ikke så godt sammen med høydebestemmelsene som er juridisk bindende. Dersom man skal lykkes med å styrke byens kraft, redusere privatbilbruken og legge til rette for gående, syklende og kollektivtransport – må kjernen av sentrum (SF/Sentrumsformål) tillate en høyere utnyttelse - heller enn å åpne opp for høyere bebyggelse i randsonene rundt SF, B1 og B2.

- 13. Maksimalt tillatt høyde
Enig i at kirketårnet er viktig, men det kan ikke være den absolutte maksimale høyden. Vanskelig å se den totale rekkevidden av bestemmelsen.
- 14. Sprang mellom byggehøyder
Har forståelse for behovet for tilpasning, men bestemmelsen er for absolutt. Det må vurderes ut ifra beliggenheten av arealet i den enkelte detaljreguleringsplan.
- 15. Bebyggelse inntil grønstruktur og byaksene
Har forståelse for behovet for tilpasning, men bestemmelsen er for absolutt. Det må vurderes ut ifra beliggenheten av arealet i den enkelte detaljreguleringsplan.

Det er gjort nye vurderinger om byggehøyder i det reviderte planforslaget med høyere byggehøyder flere steder i sentrumsformålet. Det er også til to nye boligområder for fortetting, B3 og B4. Se ellers side 6 til 17 for flere detaljer om byggehøyder og fortetting.

Det er lagt inn et nytt bestemmelsesområde for hvor denne bestemmelsen skal gjelde. Se ellers side 6 til 17.

Bestemmelsen om sprang er endret, slik at det nå står at det gjelder nybygg som grenser til småhusbebyggelsen.

Bestemmelsen er videreført, og det er lagt til at det også gjelder for byrom for opphold. Bestemmelsen er viktig for å sikre at grønstruktur, byaksene og byrom for opphold ikke blir forringet når det legges til rette for mer fortetting i sentrum. Offentlig tilgjengelige grøntområder og byrom blir enda viktigere i en fortettet by, der man heller ikke nødvendigvis har så mye privat uteoppholdsareal.

- 17. Byggehøyde inntil 3 etasjer + 1 inntrukket etasje (#4)
Bestemmelsen er for konservativ, særlig mht. det overordnede målet om å styrke kjernen av sentrum. Har forståelse for at det må tas hensyn til lokalklima, men mener virkningene bør vurderes på detaljreguleringsnivå. Maksimal byggehøyde innenfor #4 skulle vært høyere, men mener konkrete vurderinger i detaljregulering likevel kan konkludere med en lavere høyde.

Mener Rana kommune bør se til andre Nord-norske byer hvor man har lykket godt med en styrking av sentrum, gjennom en mer offensiv høyderegulering og fortetting (f.eks. Bodø og Tromsø).

Viser til at det allerede finnes flere etablerte bygg i sentrum innenfor #4 som overstiger høydebestemmelsene og som fungerer fint med sine omgivelser (f.eks. Bennett-bygget, SIU-gården, Meyergården, Furuholmen, hele «kvartal 48» og Campus).

Oppfatter det som at dette vil medføre en betydelig reduksjon i høyder og volum for vedtatt plan 2117: Detaljregulering for Sentrum sørvest, Mobekken – Havmannaksen. En så vidt omfattende reduksjon for bl.a. denne planen innebærer det motsatte av forutsigbarhet for næringslivet.

- 18. Byggehøyde inntil 8 etasjer med varierende høyder (#5)
Enig i at det skal tas hensyn til lokalklima, men uenig i premisset om at høyden kun er tillatt dersom det ikke har «negativ påvirkning på omgivelsene» eller at «kvaliteter på bakkeplan ikke blir dårligere enn eksisterende situasjon». Bestemmelsen innebærer i realiteten at

Det er gjort nye vurderinger av byggehøyder med utgangspunkt i høydeutredningen og gjeldende reguleringsplaner. Enkelte områder i sentrumskjernen som tidligere var prioritert til 3+1 etasjer, er nå endret til henholdsvis 6 og 7 etasjer. Se side 6 til 17 for nærmere detaljer om dette.

Planen er utarbeidet med utgangspunkt i forholdene som finnes her i byen.

Det reviderte planforslaget tar hensyn til dette. Se side 6 til 17 for nærmere detaljer om dette.

Det er foreslått nye byggehøyder i deler av dette planområdet. Se side 6 til 17 for nærmere detaljer om dette.

Bestemmelsen om negativ påvirkning er moderert, se side 11.

ingen tomter kan utnyttes med 8 etasjer og at byutviklingen i sentrum stagnerer.

Synes bestemmelsen om at bygninger skal etableres på base, er vanskelig å forstå. Innebærer dette at det kun skal bygges pyramideformede bygg, eller bygninger som spisses innover? En uheldig bestemmelse i en overordnet plan, som legger for strenge føringer på arkitektonisk utforming. Vil kunne være til hinder for variasjon i bebyggelsen.

Synes bestemmelsen om nærhet mellom to bygg over 4 etasjer er uheldig. Innebærer dette at det er «første mann til mølla» i sentrum? Eller at istedenfor å ha et kvartal med åpning mellom bygg, må lage lange og sammenhengende høye bygg? Synes det er vanskelig å se rekkevidden av bestemmelsen og hvordan denne skal utspille seg på en god måte. Bidrar ikke til forutsigbarhet.

Tema: Bynatur og naturmangfold

- 24. Trær

Enig i at funksjonen til et tre bør vurderes før det felles eller beskjæres. Mener at det ikke bør gjelde for alle typer trær/busker, men bør forbeholdes større trær. F.eks. trær som er én meter over bakken og som har en omkrets på mer enn 90 cm.

Tema: Mobilitet, transport og parkering

- 36. Parkering

Parkeringskravet er for høyt som en generell bestemmelse for hele sentrum, og er noe konservativ mtp. delmålet om å redusere

Å etablere bygg på base er et viktig avbøtende tiltak for å dempe virkningen av høy bebyggelse for omgivelsene. Bestemmelsen er derfor videreført, men med noen justeringer med tanke på hvilken etasje byggene skal trekkes inn fra. Se side 6 til 17 for nærmere beskrivelse.

Bestemmelsen er tatt ut i det reviderte planforslaget.

Det må gjøres en vurdering av dette i hvert tilfelle. Det er ikke sagt at alle trær må bevares, men det er ønskelig med mer bevissthet hvordan eksisterende vegetasjon kan innarbeides i nye prosjekter. Det er lagt til at trær med stammeomkrets over 90 centimeter målt 1 meter over bakken skal vurderes særskilt.

Parkeringskrav er nærmere diskutert på side 3 til 5.

privatbilbruken i sentrum. Enig i at det bør settes minimumskrav, men mener også det bør være mer markedsstyrt, og mer differensiert avhengig av mikrobeliggenhet i sentrum og prosjektprofil/leilighetstyper, nærhet til kollektivtilbud og leilighetsstørrelser. Positivt at kravet kan fravikes ved bildelingsordning.

- 36.2 Sykkelparkering
Kravet til andelen sykkelparkeringsplasser og innendørs sykkelparkeringsplasser bør vurderes fra prosjekt til prosjekt.
- 37. Bildelingsordning
Stiller spørsmål ved hvilke beregninger som ligger til grunn for reduksjonsfaktoren og etterlyser en større differensiering basert på beliggenhet, nærliggende kollektivtransport og leilighetstyper.
- 41.3 Første etasje
Uklart hva som ligger i «sentrumsgater». Hvis det betyr alle bygg på tomter i sentrum som grenser til en sentrumsgate, uansett intern beliggenhet i prosjektet, er det en bestemmelse som kan slå uheldig ut. Forbudet mot plassering av bolig i første etasje må vurderes fra prosjekt til prosjekt.

I det reviderte planforslaget er det lagt til at flere prosjekter kan gå sammen om å etablere bildelingsordninger.

Ettersom det nå er lagt til rette for bildelingsordning, er det viktig at det settes overordnede krav til sykkelparkering. Bestemmelsen er derfor videreført.

Det er lagt til grunn tall fra ulike utredninger og rapporter fra andre byer, kommuner og TØI. Det er lagt mest vekt på byer på størrelse med Mo i Rana. En ytterligere differensiering på reduksjonsfaktoren er ikke aktuelt før vi ser om bildelingsordningen fungerer, se side 2 til 5.

Det er lagt til at dette gjelder for SF6 i sentrumsformålet. Bestemmelsen om at det ikke er tillatt med boliger i første etasje i øvrige sentrumsområder er både ut ifra hensynet til bokvalitet og de øvrige funksjonene til sentrum.

	<p>Byromstrategi Veldig positivt at kommunen har utarbeidet en byromstrategi. Dette gir god forutsigbarhet og er godt egnet til å skape en helhetlig utvikling av byrommene. Svært positivt at det skal legges til rette for samarbeid og samskapning mellom kommunen og private aktører. Viktig det lages en finansieringsmodell som alle parter kan ta del i. Viktig at kostnadsnivået og innholdet knyttes opp til rimelighets- og nødvendighetsnivået i plan- og bygningslovens bestemmelser om rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler.</p> <p>Avslutning Oppfordrer kommunen til å åpne prosessen ytterligere opp, og at det skapes ytterligere rom for medvirkning. Ønsker å bemerke at 6 ukers høringsfrist er kort, for en så vidt omfattende plan. Synd at kommunen ikke etterkommer de anmodninger som har kommet om utsettelse.</p>	<p>Tas til orientering. Etablering av finansieringsmodeller ligger utenfor denne planen.</p> <p>Tas til orientering.</p>
<p>Helgeland Bolig 30.04.2024</p>	<p>Rana kommune har gjort en omfattende jobb med utarbeidelsen av planen. Den viser tydelig grundige overveielser. Byromstrategien forventes å bli en viktig ledesnor for fremtidig utvikling av Mo i Rana. Setter pris på at det kommer godt frem at Rana kommune ønsker gode tilbakemeldinger fra kommersielle aktører.</p> <p>Konkrete innspill til planen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Side 8 - Punkt 1 – Regulering av hele kvartaler og områder Kommunen må ha klare retningslinjer og utbyggingsavtaler som omhandler kommunale områder. Dette kan ikke pålegges tiltakshavere. - Side 9 - Punkt 5.1 – Svalganger 	<p>Tas til orientering</p>

Kan ikke sette en begrensning på 3 leiligheter fra hovedadkomsten. Dette vil sette krav til det arkitektoniske uttrykket, men samtidig kunne bidra til dyrere løsninger rent teknisk.

- Side 9 - Punkt 5.2 – Innglasset uteoppholdsareal
Det burde åpnes for at man kan innglasse deler av bygget, og sette premisser til at det må være estetisk. Mener flere beboere ønsker innglassing.
- Side 10 - Punkt 6 Uteopphold
Uheldig formulert, siden for mange boligprosjekter vil ferdigstillelsen treffe i en årstid hvor dette ikke er praktisk mulig. Må omformuleres til at det ikke gis ferdigattest før uteoppholdsarealer er ferdigstilt.
- Side 11 - Punkt 6.2 Krav til størrelse
Upresis formulering. Hva menes med «i nærheten»?

Utgangspunktet for bestemmelsen er i bokvalitet og estetisk utforming. Svalgangsløsninger gir med, få unntak, dårligere bokvalitet og uheldig estetisk utforming. Dårligere bokvalitet i den forstand at det blir mer innsyn og direkte ferdsel langs leiligheten. Det kan føles utrygt å vindu åpent på natta. Uheldig estetisk utforming i den forstand at svalgangsløsningen ikke framstår som en integrert del av bygningsmassen.

Innglassede balkonger, altaner og terrasser gir lite igjen til omgivelsene og kan gi refleksjon. Det er derfor lite ønskelig at innglassede bygningsdeler skal dominere fasadeuttrykket. Dette er overordnede bestemmelser. Detaljene må avklares i den enkelte plansak. For øvrig er bestemmelsen endret etter tilbakemelding fra Statsforvalteren i Nordland om at uteoppholdsareal ikke kan være innglasset.

Det er lagt til et unntak for boliger som ferdigstilles på vinteren. Uteoppholdsarealene må da være ferdig opparbeidet innen utgangen av september påfølgende år.

Det er lagt til at det menes enten på egen tomt eller på tilgrensende friareal.

- Side 11 - Punkt 6.4 Avstand til offentlige lekeplasser
Generell kommentar. Vil gi byen en større kvalitet at lekeplasser bygges i regi av kommunen, siden det i flere boligprosjekter bygges etter minimumskravet.

- Side 16 - Byggehøyder
Mener kommunen bør øke fortettingen og forhøyningen av området #4. Slike sentrumsområder må ha høyere byggehøyde.

Ønsker en avklaring på hva kommunen mener med 1 inntrukket etasje. Inntrukket fra hvor og hvor mye?

- Side 23 - Punkt 32 – Avfallshåndtering
Kommunen bør se på mulighetene for etablering av avfallshåndtering på kommunale områder som omfatter flere boligprosjekter. HAF har ikke utstyr for å håndtere trange gatetun for øyeblikket.

- Side 26 - Punkt 36.1 – Krav til antall parkeringsplasser
Hva definerer kommunen som «konsentrert småhusbebyggelse». Ønsker det også skal forklares med «plass til dobbeltgarasje + 1 biloppstillingsplass på terreng per boenhet».

Tas til orientering.

Det er gjort endringer i det reviderte planforslaget med tanke på byggehøyder og fortetting. Det lagt til rette for mer fortetting enn i det første planforslaget. Se side 6 til 17.

Det menes inntrukket fra fasadelivet. Det er lagt til i bestemmelsene fra hvilken høyde det skal trekkes inn fra.

Det er ikke aktuelt med felles avfallsstasjoner for private prosjekt i offentlige arealer. Avfallshåndtering må løses i hvert enkelt prosjekt. Ikke alle har anledning til å gå så langt til avfallsstasjoner. I tillegg kan det føre til at færre orker å gå ut med søpla med påfølgende forsøpling.

Planforslaget tar utgangspunkt i *Grad av utnyttning* fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (Kommunal- og distriktsdepartementet). Konsentrert småhusbebyggelse er definert som *Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.*

		Angående plass til dobbeltgarasje + 1 biloppstillingsplass, så er dette noe som inngår i beregning av grad av utnytting, og det må derfor vises at dette kan løses innenfor den tillatte utnyttelsesgraden. I det reviderte planforslaget er for øvrig kravet til dobbeltgarasje endret til enkeltgarasje.
Mo fjernvarme 02.04.2024	<p>Viser til kommunedelplan for Mo og omegn, der det er bestemmelse om tilknytningsplikt til fjernvarmenettet for bygninger med bruttoareal over 1000 m². Viser også til Rana kommunes retningslinjer for vurdering av tilknytningsplikt for nye bygg og større ombygginger/renoveringer av eksisterende bygg mellom 500-1000 m².</p> <p>Foreslår disse endringene i bestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9.2. Energiløsninger <p><i>I fortetnings- og utbyggingsprosjekter skal det vurderes klimavennlige og effektiviserende energiløsninger, herunder produksjon av energi, bruk av fornybare kilder og utnytting av overskuddsvarme og fjernvarme.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 30. Fjernvarme <p>Siste setning strykes og erstattes av For nye bygg mellom 500-1000m2 og ombygging/ renovering av bygg mellom 500-1000m2 skal særskilte retningslinjer fastsatt av Utvalg for miljø, plan og ressurs følges.</p>	<p>Foreslått endring er lagt til bestemmelsen.</p> <p>Ettersom dette henspiller til et spesifikt vedtak som kan endre seg med tiden, vurderer vi at det ikke er aktuelt å endre bestemmelsen til dette.</p>
Mo industripark 29.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Attraktive bysentrum er viktig for å tiltrekke seg og beholde folk, og dette styrker rekrutteringsevnene til bedriftene i industriparken. 	Tas til orientering.

- Støtter den politiske målsettingen om å legge til rette for fortetting i bysentrum, med åpning for å bygge mer i høyden der det er naturlig for å forhindre nedbygging av natur og økte transportbehov.
- Spiller inn at det må legges til rette for alternativer til privatbilisme, for å redusere lokale og globale utslipp og får å frigjøre areal til næringsvirksomhet.
- Må vurdere å gå bort fra gjeldende parkeringsnorm, og legge til rette for gående og syklende. Spiller inn bildelingsløsninger som et alternativ.

Svortdalen:

- Ønsker andre at Svortdalen skal avsettes til sentrumsformål i stedet for tjenesteyting og parkering. Ønsker også at deler av blågrønne strukturer avsettes til sentrumsformål. Mener området har potensial til å huse sentrumsfunksjoner pga. beliggenhet.
- Det er utarbeidet en mulighetsstudie for Svortdalen, der deler er vedlagt merknaden. Mulighetsstudien utforsker området som trafikkknutepunkt, næringsareal, parkeringshus/parkeringsareal, kontor og leilighet. Overvannshåndtering nevnes også.

Tas til orientering.

Tas til orientering.

Planforslaget åpnet for bildelingordning for blokkbebyggelse. Det finnes også bestemmelser om sykkelparkering, og gang- og sykkelveinettet.

Det er ikke aktuelt å omregulere Svortdalen til sentrumsformål. Sentrumsformålet er begrenset til byens sentrumskerne. Å ha flere sentrumsområder i tillegg, vil føre til en usammenhengende utvikling, som vil svekke sentrumskjernen med de funksjonene som finnes der. Det vil heller ikke være i tråd med prinsippet om knutepunktutvikling å legge til rette for flere sentrumsområder i såpass kort avstand fra hverandre.

Tas til orientering

<ul style="list-style-type: none"> - Mo Industripark og Statens vegvesen planlegger utvidelse av eksisterende trafikkstasjon i Svortdalen. - Ønsker at den foreslåtte gangforbindelsen i Svortdalen skal beskrives med tekst i stedet for å være inntegnet. Forbindelsen er viktig for å sikre gode gangforbindelser i Svortdalen. Har intensjon om å etablere gangvei i Svortdalen, men ønsker at detaljene legges til en videre fase. Mulighetene for friluftsområde langs Mobekken har tidligere vært undersøkt, men forurensningsproblemer gjør det lite aktuelt. <p>Ber kommunen vurdere en kobling for gang- og sykkelsti fra Svortdalen inn mot sentrum og Havmannen via Mobekkgata og Petter Dass gate.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ønsker høyere utnyttelsesgrad og byggehøyder i Svortdalen. Kommunedelplanen bør ikke ha for strenge begrensninger om dette. Høy bebyggelse langs E6 kan gjøre at sentrum blir mer skjermet fra E6. <p>Tungtransportveien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ønsker ikke at skogen som finnes i turdraget som ligger på Mo Industripark sin eiendom skal beskjæres. Vegetasjonen er et viktig avbøtende tiltak med tanke på støy fra Tungtransportveien. 	<p>Tas til orientering</p> <p>Det er ikke aktuelt å ta ut denne stien på nåværende tidspunkt. Dersom det blir foreslått en annen plassering senere, får man heller vurdere å gjøre endringer da.</p> <p>At området er avsatt til blågrønne strukturer, betyr ikke at det må være et friluftsområde. Planen legger ikke opp til at dette skal brukes som et friluftsområde. I byromstrategien er det ikke pekt ut som et område for videre utvikling.</p> <p>Dette er ikke en del av dette planarbeidet, og må eventuelt ses nærmere på ved en senere anledning.</p> <p>Svortdalen inngår som et av tjenesteytingområdene som ikke har definerte byggehøyder. Byggenes størrelse, høyde og utforming skal vurderes opp mot virkningen det vil gi på eksisterende bebyggelse, landskap og terreng.</p> <p>Tas til orientering. Bestemmelsene sier at trær skal ikke felles eller beskjæres uten at det er gjort en vurdering av hvilken funksjon treet har for området som en helhet.</p>
---	---

	<p>Mener kommunen bør fullføre regulert fortau ved SI fram til kulverten. Dette vil bidra til et mer livlig sentrum og mer bruk av turdraget siden den ikke ender opp som en blindvei i møte med E6 ved Tungtransportveien. Mo Industripark har planlagt å etablere eget fortau fra kulvert til RIT.</p> <p>Med tanke på påkobling til Sjøfronten, bør kommunen se på andre løsninger som ikke ligger nært Tungtransportveien.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mener plangrensen er feil, og at den bør følge eiendomsgrensen og plangrensen til plan 2170. <p>Øvrig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mo Industripark har fått utarbeidet en mulighetsstudie i Blåbærveien, der man blant annet har sett på sikker gangtrafikk mellom Mo industripark og sentrum. Havmannaksen og Klokkehagen/industriparken. Dette bør inngå i den videre vurderingen av Svordalen. - Pålagte målinger av Mobekken viser at det er høy pH-belastning ved åpent utløp. Vurderer derfor at området sør for trafikkstasjonen er lite egnet til opphold og gangturisme. Jobber med å få lov til å lukke 	<p>En overordnet plan som dette tar ikke stilling til hvem som skal gjennomføre tiltak eller nå de skal gjennomføres. Dette gjelder også fullføring av fortau. Dette må man heller vurdere på reguleringsplannivå, dersom det blir aktuelt.</p> <p>Området som er pekt ut er en del av en kommunal eiendom, som er regulert til annet friareal i gjeldende reguleringsplan. Før det opparbeides en påkobling til Sjøfronten, må man vurdere hvordan dette blir i forhold til Tungtransportveien. Det kan være aktuelt å gjøre endringer dersom det viser seg å bli en utfordring.</p> <p>Planavgrensningen tar utgangspunkt i arealformålene til Kommunedelplan for Mo og omegn, der halve Tungtransportveien er avsatt til park og halve til næring. Hadde grensen gått slik som beskrevet i merknaden, ville parkformålet blitt delt i to. Parkbeltet har en viktig funksjon med tanke på å skjerme omkringliggende områder fra Tungtransportveien.</p> <p>Tas til orientering</p> <p>Planforslaget legger ikke opp til at området sør for trafikkstasjonen skal brukes til opphold og gangturisme. På et generelt grunnlag bør ikke bekker legges i rør. Åpen</p>
--	---	--

	<p>resterende del av bekkeløpet. Mener blågrønne strukturer bør reduseres og ekskludere bekkeløpet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anser Svortdalen som en veldig egnet plassering med tanke på pendlerparkering og påkobling til kollektivtilbudet. Dersom det ikke kan gjennomføres offentlig skiftbuss inn og ut av parken, vil Svortdalen få en sentralrolle. - Gang- og sykkelnett er ikke særlig tilrettelagt i dag. Trafikkanalyse gjennomført i Mo Industripark viser at ansatte er villig til å bruke sykkel hele året. En forutsetning for dette er at det blir bedre tilrettelegging i byen og i industriparken. 	<p>overvannshåndtering og flomveier er viktige tiltak mot flomfare ved ekstremnedbør.</p> <p>Tas til orientering</p> <p>Tas til orientering. Planforslaget har bestemmelser om sykkelparkering, og gang- og sykkelforbindelser. I byromstrategien finnes kart over hovedinnfartsåre for gående og syklende til planområdet, i tillegg til kart over mulige nye forbindelser.</p>
Norconsult 30.04.2024	<p>Positive elementer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En ny og revidert plan gir større forutsigbarhet for innbyggerne, grunneierne, næringslivet og andre aktører i sentrum. - Uteoppholdsareal kan løses delvis gjennom utbyggingsavtaler og kan bidra til utvikling av større og mer brukbare felles grøntområder istedenfor enkeltstående og mindre brukbare lekeplasser. - Mulighet for å lempe på parkeringskrav med muligheter for bildeling og at parkering kan løses utenfor egen tomt. - En tydelig byromstrategi. 	<p>Tas til orientering</p> <p>Tas til orientering</p> <p>Tas til orientering</p> <p>Tas til orientering</p>

Problematiske elementer:

- I høydeutredningen er kun kriteriet kvalitet i byrom vektlagt. Det vil ikke være mulig å tillate nye bygg uten at det har noen negative konsekvenser, enten for naboer eller parkareal. Slik bestemmelsene er foreslått, vil det bli vanskelig å tillate noen nye bygg i planområder, uansett høyde.
- Planen er for konservativ med tanke på høydebestemmelser. Merknaden er basert på erfaring fra tidligere prosjekter og hvor vanskelig det er å få lønnsomhet i både leilighets- og boligbygg under fire etasjer.
- Planforslaget er ikke i tråd med andre overordnede planer med tanke på fortetningsstrategi.
- Høydebestemmelsene gjør at det ikke vil være mulig å gjenoppbygge eldre bygg med tilsvarende høyde som i dag. Furuholmgården eller Kvartal 48 vil ikke kunne bygges opp til dagens høyde ved for eksempel en brann.
- Planforslaget tar ikke inn over seg nyere reguleringsplaner eller områder som er transformasjon, hvor det de siste årene har vært åpnet for fortetting i nyere reguleringsplaner. Et eksempel er Nordlandsveien. Kanskje bør planen også se på muligheten for å bygge videre på vedtatte planer med

Bestemmelsene om negative konsekvenser i byrommene er moderert, slik at man kan se eventuelle negative konsekvenser opp mot hvilket byrom det er snakk om. Se for øvrig 6 til 17 for mer detaljert forklaring.

Det er gjort nye vurderinger av høydebestemmelsene. Se side 6 til 17 for mer detaljert forklaring.

Planforslaget er i tråd med andre overordnede planer med tanke på fortetting. Det er tatt utgangspunkt i knutepunktutvikling, der hoveddelen av fortettingen skal skje i sentrumsformålet. Fortetting er ikke det eneste overordnede målet for arealplanlegging i andre planer, og planforslaget må derfor ses opp mot disse målene, som blant annet handler om bruken av offentlige byrom, blågrønne strukturer og arkitektonisk utforming. Se for øvrig side 6 til 17 for mer detaljert forklaring.

Høydebestemmelsene for allerede etablerte bygg er endret, slik at det er samsvar med faktisk høyde.

Dette er vurdert i det reviderte planforslaget, og byggehøyder på allerede etablert bebyggelse er lagt til grunn i planforslaget. Enkelte steder er det også lagt til grunn byggehøyder som er

	<p>fortetting/transformasjon av boligområder som grenser til områder med småhusbebyggelse. For eksempel langs innfartsveier til sentrum.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forslaget virker ikke å ha tatt for seg planer som er under regulering. - Leser det slik at det vil være krav til dobbeltgarasje innenfor områder for småhusbebyggelse. Dette er lite hensiktsmessig og er ikke i tråd med at det lettes på parkeringskravet andre steder i byen. Når garasjen medregnes i BYA, vil det så godt som umuliggjøre fortetting i disse områdene. - Problematisk at det er forbehold om at bystrukturen skal etableres før mulige utviklingsområder. Elementer som grunnforhold og eierskap, som kommunen ikke rår over, kan gjøre utbygging vanskelig i disse områdene. Dette vil forsinke utviklingen i resten av byen. 	<p>utredet i forbindelse med reguleringsplan, men ikke realisert enda. Se for øvrig 6 til 17 for mer detaljert forklaring.</p> <p>Det er gjort en vurdering av dette. I det reviderte forslaget er det blant annet foreslått å legge til rette for nye studentboliger.</p> <p>Dette er endret slik at det nå står at det skal vises at det er plass til én enkeltgarasje i stedet.</p> <p>Bestemmelsen er endret til at bystrukturen skal etableres samtidig i stedet for før.</p>
Reidar Wulfsberg 09.04.2024	Har engasjert Norconsult til å se på en mulighetsstudie i Ranheimsgata 6 og 8. Den foreslåtte byggehøyden med 3 etasje + 1 inntrukket etasje vil utelukke muligheten for å få økonomi i prosjektet.	Høydebestemmelsene for Ranheimsgata 6 og 8 er endret til 4 etasjer + 2 inntrukne etasjer. Se ellers side 6 til 17 for mer detaljert forklaring.
Sintef Helgeland 29.04.2024	<p>10-minuttersbyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fokus på tilgjengelighet og tilgjengelighet av tjenester/daglig behov. Bilbruk er ikke bare knyttet til den enkelte turen, men også behovet for å utføre flere ærender og i forbindelse med arbeid. - Levende laboratorier/midlertidige byrom passer for å legge til rette for myke transport 	<p>Tas til orientering</p> <p>Byromstrategien foreslår midlertidige byrom som et strategisk virkemiddel for å se på ny bruk av byrom. Å legge til rette for gående og syklende er en viktig del av dette.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Må være samdesignet med pendlingsbehov til arbeidsplasser, som Mo industripark, Langneset, Vika, Byporten. - Må ha en strategi for andre nabolag, for eksempel Selfors, Gruben, Båsmo/Ytteren for å unngå importert trafikk. <p>Parkeringskrav for bil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planen bør åpne for flere muligheter for å redusere parkeringskrav, selv om det er midlertidig. Hvis det er liten etterspørsel, kan området brukes til andre formål. Kan brukes for å eksperimentere med tanke på transformasjon, og på sikt gi et insentiv for å redusere etterspørselen etter parkering. <p>Parkeringskrav for sykkel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det bør finnes parkeringskrav for sykkel ved transportknutepunkter og bussholdeplasser <ul style="list-style-type: none"> - Det bør finnes parkeringskrav for nærings- og forretningsbebyggelse 	<p>Tas til orientering</p> <p>Dette er områder som ikke omfattes av denne planen. Temaet er relevant i forbindelse med en eventuell revidering av Kommunedelplan for Mo og omegn.</p> <p>Planen åpner for bildelingsordning for blokkbebyggelse. Se side 3 - 5 for mer utdypende svar om parkeringskrav.</p> <p>Planforslaget hadde allerede retningslinjer om at det skal vurderes om det skal vurderes om det skal etableres sykkelparkeringsanlegg ved utvikling av kollektivknutepunkter. Dette er nå gjort om til en bestemmelse. Ellers vurderer vi at det ikke er aktuelt ved bussholdeplasser da det ikke vil være et like stort behov det som ved kollektivknutepunkter. I tillegg er kollektivknutepunkter som regel mer permanente enn bussholdeplasser, som vil kunne variere avhengig av gjeldende rutetilbud.</p> <p>Det finnes allerede bestemmelser om at dette skal finnes. Det er lagt til i bestemmelsen at en konkret vurdering av antallet skal gjøres i forbindelse med reguleringsplanen eller byggesaken.</p>
--	---

		Behovet for sykkelparkering vil avhenge av hvilken type nærings- og forretningsbebyggelse som etableres.
Student i Nord 02.05.2024 (merkningen ble sendt inn etter høringsfristen)	<ul style="list-style-type: none"> - Informerer om allerede etablerte studenthybler og det pågående arbeidet for Kaialundveien 23. Student i Nord har blitt uformelt informert at etasjebegrensingen som tidligere lå for området ikke skulle være noen hindring. - Dersom regulering av området legger sterke begrensninger på byggehøyde vil det ikke være mulig å bygge studentboliger innenfor de kostnadsrammene som Kunnskapsdepartementet har satt for å kunne få tilskudd og dermed husleie som er tilpasset studentenes økonomi. Fremtidig bygging må baseres på muligheten for mer enn 5. etasjer. - Tomten Kaialundveien 23 ble avsatt til formålet studentboliger i sin tid. Dette forutsetter et visst antall etasjer. - Pkt. 17 Byggehøyde inntil 3 etg. + 1 inntrukket etg. Kan potensielt føre til en underutnyttelse av tomten, unødvendig stort fotavtrykk og tap av verdifullt uteareal/fellessanlegg for lokalsamfunnet. Begrensningene vil også kunne føre til ugunstige økonomiske konsekvenser for et byggeprosjekt, spesielt i en tid hvor byggebransjen opplever høye kostnader og økt konkurranse. Viktig å finne en balanse mellom bærekraftige hensyn og økonomisk levedyktighet for prosjektet. 	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Kaialundveien 23 er regulert til bolig i gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Området for studentboliger er lagt inn som et nytt område, B3. Det er foreslått at det kan tillates høyblokk med høyde inntil 6 etasjer. Se side 6 til 17 for nærmere forklaring.</p>

- Pkt. 17 Retningslinjer – Etasjehøyder
Det er viktig å ta hensyn til retningslinjene som angir etasjehøyder i planleggingen av byggeprosjekter. Viser til tidligere prosjekt i Kaialundveien, og at ekstra høyde potensielt kan tillate mer variert bruk av byggene i fremtiden.
- Pkt. 14 Sprang mellom byggehøyder
For generell bestemmelse, det må åpnes for mer differensiering i overgangene basert på sol/skygge vurderinger.
- Pkt. 18 og 19 Byggehøyder
Viser til bestemmelsen om nærhet mellom to bygg over 4 etasjer, og mener den er for generell og at dette vil skape utfordringer når det skal gjøres større reguleringer og utbygginger. Det er lite spesifisert hva som menes med «nærheten til hverandre». Det må åpnes for mer differensiering i overgangene basert på sol/skygge vurderinger.
- Mener en høyere utnyttelse av området mellom Kalalundveien og parken gir området større identitet – som en studentby i byen. Høyere bebyggelse vil markere dette området i bybildet og kunne bli et referansepunkt. Kortsiden av bebyggelsen kan legges mot øst og samtidig trappes ned mot parken.
- Kaialundveien 23 bør omgjøres fra #4 til #5.

Tas til orientering.

Bestemmelsen om sprang er endret, slik at det nå står at det gjelder nybygg som grenser til småhusbebyggelsen.

Bestemmelsen er tatt ut i det reviderte planforslaget.

Området for studentboliger er lagt inn som et eget område, B3, der det kan tillates inntil 6 etasjer. Bestemmelsene om avtrapping mot parker og småhusbebyggelsen er videreført.

Kajalundveien er lagt inn som et eget område, B3. Se ellers side 6 til 17 nærmere forklaring om byggehøyder og fortetting.

Del 3. Merknader til tilleggsforslag fra MPR-utvalget

Regionale og nasjonale myndigheter

Avsender	Oppsummering
Nordland fylkeskommune 30.04.2024	<p>Fylkeskommune har vesentlig merknader til tilleggsforslaget fra MPR.</p> <p>Endringene som foreslås i tilleggsforslaget vil berøre regionale interesser slik de kommer til uttrykk i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer som omfatter bærekraftig og forutsigbar arealforvaltning (kapittel 8.1.) og retningslinje for by- og tettstedsutvikling (kapittel 8.2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fortetting i bestemmelsesområdene B1 og B2 - Større byggehøyde - Muligheter for flere høyhus - Større fleksibilitet i planbestemmelser med tanke på påvirkning av byrom - Prinsippet om kirketårnet som høyeste punkta - Føringer for prosjekter som går ut over rammene for planen. <p>Fylkeskommunen som kulturminnemyndigheter mener at prinsippet om kirketårnet som høyeste punkt innenfor planavgrensningen, vil være en hensiktsmessig ledetråd for byutviklingen i Mo i Rana, slik at kulturminner og kulturmiljø blir ivaretatt. Å ta bort prinsippet om kirketårnet som høyeste referansepunkt, vil gjøre at kommunen ikke har styring på hvor høyt man kan bygge i sentrum. Dette vil igjen gå utover de nåværende identitetsbærende byrommene og kulturmiljøene.</p> <p>Endringene i tilleggsforslaget er ikke utredet eller skissert i de juridisk bindende plandokumentene som er sendt på høring og lagt ut på offentlig ettersyn.</p> <p>Dersom tilleggsforslaget skal innarbeides i planforslaget, forventer de at det gjøres nye vurderinger og at planforslaget sendes på 2. gangs høring.</p>

Privatpersoner

Morten og Birgit Granhaug

30.04.2024

Er fornøyd med et godt gjennomarbeidet, logisk og bærekraftig planforslag, som både er bygget på kunnskap fra fagpersoner og innspill fra befolkningen:

- Mener planen tar hensyn til bolyst samtidig som den legger til rette for utvikling og nytenking.
- Setter pris på forslaget om Mo kirkes kirketårn som høyeste punkt.
- Positivt at planforslaget har tatt hensyn til bynær småhusbebyggelse samtidig som det legges opp til inntil 8 etasjer i et bynært område.
- Er fornøyd med at planen ville gi god forutsigbarhet med tanke på framtidig utbygging

Er skuffet over tilleggsforslaget fra MPR, og henstiller dem til å vedta planen slik den er lagt fram ved første høring. Mener tilleggsforslaget må avvises:

- Forslaget om fortetting og forhøyning i B1 og B2 vil ødelegge den sentrumsnære småhusbebyggelsen
- Forslaget om økt byggehøyde og flere høyhus er et hån mot innspillene kommunen tidligere har mottatt fra innbyggerne gjennom andre høringer. Andre byer går bort fra økt byggehøyde og flere høyhus. Stiller spørsmål til hvorfor Rana skal gjøre det motsatte når det er så store arealer å ta fra.
- Er urolige over at tilleggsforslaget tar mindre hensyn til de negative konsekvensene som er påvist i konsekvensutredningen.
- Synes at forslaget om å åpne for prosjekter som går utover rammene i planen, ødelegger planforslaget og gleden ved å ha en forutsigbar plan.

<p>Flere av beboerne på Sankthanshaugen og Biskop Bangs gate:</p> <p>Ailin Flynn Jensen Anders Bolstad Storetvedt Anne Marie Brendmo Anne-Gerd Sollie Bjørn Kleftås Bjørn Krokstrand Christopher Wright Dagny Rygh Ellen Anna Eliassen Eva Monica Hestvik Geir Jonny Solvoll Grete Bratbakk Hans Olav Bjeldvin Helen Fagernes Helle Nordeng Ine Kristin Risvik Jan Gabor Johan Roger Smith-Nilsen Jonas Thoresen Kari-Anne Smith-Nilsen Kenneth Johansen Kjell Arne Varem Knut Magne Risvik Marlene Kristoffersen Mette-Marit Wright</p>	<p>Mener at tilleggforslaget ikke bør tas til følge. Har vanskeligheter med å skjønne hvorfor en god, omfattende og detaljert plan legges fram for godkjenning og at det parallelt vedtas en rekke avvik som i sum totalt uthuler planen.</p> <p>Henviser til den delen av tilleggforslaget, der det står at man som en del av høringen skal vurdere om det skal bli tillatt med større fortetting og forhøyning i B1 og B2. Det skal også vurderes om hele eller deler av området skal prioriteres til lavblokk (inntil 3+1 etasjer). Dette vil i praksis bety at det åpnes for å bygge 3+1 etasje i Sankthanshaugen, Skansen, Moheia og Mobekken uten forutgående regulering.</p> <p>Ser ikke nytten av fortetting med 3+1 etasjer i småhusbebyggelsen overskrider de negative følgene dette vil ha.</p> <p>Henviser til side 2, hvor det står at ved eventuell motstrid mellom kommunedelplanen og reguleringsplaner, så vil kommunedelplan for byutvikling gjelde foran reguleringsplanene. Dette vil føre til at det åpnes for å bygge 3+1 etasjer i alle nevnte områder uten forutgående regulering.</p> <p>Henviser til nye krav i EU-direktivet og at en rekke eldre hus vil kreve oppgradering for å nå kravene. Mener dette kan føre til at det blir enda mer boligspekulasjon i småhusbebyggelsen, der småhusbebyggelsen blir kjøpt opp og revet, og at det heller blir etablert nybygg i 3+1 etasjer i småhusbebyggelsen. Dette vil være sterkt prisdrivende og vil redusere førstegangskjøperes mulighet for bolig.</p> <p>Synes det er bra at Rana kommune utarbeider denne planen som gir bedre forutsigbarhet for beboerne i Rana framover. Dette gjelder også de som har kjøpt eller bygd enebolig i småhusbebyggelsen.</p> <p>Det er betydelig planer om leilighetsbygg i sentrum av Rana, i randsonen rundt Rana og i omkringliggende bydeler som står klare dersom det skulle behov for det.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Har sett høydeutredningen fra White, som riktig påpeker at Mo i Rana ligger langt mot nord og at solen derfor står lavere. Økte byggehøyder gir mer dramatiske konsekvenser enn lenger, og færre soltimer gjør at solen blir enda viktigere den tiden den er her.
--	--

<p>Mona Helen Wangberg Simonsen Monica Johansen Nanny Anita Varem Nils Arne Jensen Paul Egil Murbræck Per Arvid Stifjeld Per Gunnar Hjorten Roger Jørgensen Rune Westermarck Siv-Kristin Hansen Synnøve Sund Synnøve Valberg Tone Merete Johansen Trond-Are Solli Truls Wright Nilsen Vidar Bjørnbakk Viggo Sund</p> <p>14.03.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Henviser til side 6 i planbeskrivelsen, der det står at det er foreslått å prioritere småhusbebyggelsen til sentrums randsone og at det skal være maksimalt 3 etasje. - Henviser til side 6 i planbeskrivelsen om utnyttelsesgrad, der det står at fortetningsprosjekter og økte byggehøyder er prioritert til sentrumskjernen og de tre utvalgte transformasjonsområdene. Småhusbebyggelsen beholdes slik som i dag, med rammene som er satt i planen. Dette skal skape forutsigbarhet for alle med tanke på den framtidige utviklingen. - Henviser til planbeskrivelsen side 9 om bokkvalitet, der det står at summen av bestemmelsene skal sørge for at det blir god bokkvalitet i planområdet. <p>Mener at å tillate 3+1 etasjer i en småhusbebyggelse ikke fremmer bokkvalitet. I sentrumskjernen har ikke innbyggerne de samme forventningene til sol og utsikt som i en småhusbebyggelse. De vil ha andre prefererte fordeler som bofellesskap, sentrumsnære tilbud, heis parkeringskjeller og lignende.</p>
<p>Flere av beboerne i Mobekken: Inger-Lise Lillebrygfjeld Ronny Lillebrygfjeld Tone Bente Pedersen Cato Pedersen Hilde Haukland Johnny Vedvik</p>	<p>Mener at tilleggforslaget ikke bør tas til følge. Har vanskeligheter med å skjønne hvorfor en god, omfattende og detaljert plan legges fram for godkjenning og at det parallelt vedtas en rekke avvik som i sum totalt uthuler planen.</p> <p>Henviser til den delen av tilleggforslaget, der det står at man som en del av høringen skal vurdere om det skal bli tillatt med større fortetting og forhøyning i B1 og B2. Det skal også vurderes om hele eller deler av området skal prioriteres til lavblokk (inntil 3+1 etasjer). Dette vil i praksis bety at det åpnes for å bygge 3+1 etasje i Sankthanshaugen, Skansen, Moheia og Mobekken uten forutgående regulering.</p>

Roar Henriksen
Guro Stimo Henriksen
Kenneth Vonstad
Mona Henriksen
Reidar Ryssdal
Dag-Magne Remme
Ann-Ingvild Pedersen
Harald Braathen
Jonny Selsøyvoll
May-Lise Albrigtsen Mørk
Finn Mørk
Willy Drevlund
Aslak Himle
Juho Vahla
Nina Ainasoia
Bjørn Tore Øyen
Inger Furuheim
Kjell Arne Ramseng
Kim Andre Ramseng
Tina Knudtson
Liv Jamtli
Grethe Fandal
Anders Kruhaug
Kjell Petter Dahlmo
Trine Dahlmo
Jørgen Svarthol
Randi Brean Olsen
Colin Eriksen
Vilde Gjesbakk

Ser ikke nytten av fortetting med 3+1 etasjer i småhusbebyggelsen overskrider de negative følgene dette vil ha.

Henviser til side 2, hvor det står at ved eventuell motstrid mellom kommunedelplanen og reguleringsplaner, så vil kommunedelplan for byutvikling gjelde foran reguleringsplanene. Dette vil føre til at det åpnes for å bygge 3+1 etasjer i alle nevnte områder uten forutgående regulering.

Henviser til nye krav i EU-direktivet og at en rekke eldre hus vil kreve oppgradering for å nå kravene. Mener dette kan føre til at det blir enda mer boligspekulasjon i småhusbebyggelsen, der småhusbebyggelsen blir kjøpt opp og revet, og at det heller blir etablert nybygg i 3+1 etasjer i småhusbebyggelsen. Dette vil være sterkt prisdrivende og vil redusere førstegangskjøperes mulighet for bolig.

Synes det er bra at Rana kommune utarbeider denne planen som gir bedre forutsigbarhet for beboerne i Rana framover. Dette gjelder også de som har kjøpt eller bygd enebolig i småhusbebyggelsen.

Det er betydelig planer om leilighetsbygg i sentrum av Rana, i randsonen rundt Rana og i omkringliggende bydeler som står klare dersom det skulle behov for det.

- Har sett høydeutredningen fra White, som riktig påpeker at Mo i Rana ligger langt mot nord og at solen derfor står lavere. Økte byggehøyder gir mer dramatiske konsekvenser enn lenger, og færre soltimer gjør at solen blir enda viktigere den tiden den er her.
- Henviser til side 6 i planbeskrivelsen, der det står at det er foreslått å prioritere småhusbebyggelsen til sentrums randsonen og at det skal være maksimalt 3 etasje.
- Henviser til side 6 i planbeskrivelsen om utnyttelsesgrad, der det står at fortetningsprosjekter og økte byggehøyder er prioritert til sentrumskjernen og de tre utvalgte transformasjonsområdene. Småhusbebyggelsen beholdes slik som i dag, med rammene som er satt i planen. Dette skal skape forutsigbarhet for alle med tanke på den framtidige utviklingen.

Børge Pettersen Anne-Lise Dalmo Ann Karin Hagen Randi Pauline Gåskjønli Steffen Hafsmo Kenneth Kvammen Ståle Krokstrand Linda Råde Harry Fenes Anita Hermansen Heidi Mojlanen Knut Soleglad Grete Soleglad Per Skotnes Maria Skotnes Simon Karlsen Linn Harriet Gaard Kjell Erik Jensen Kirsten Olsen Frank Olsen Rune Engen Tommy Skog Eva Skog Frode Thomassen Hanne Thomassen Svein Snefjellå Randi Bernersen Amporn Sarachan Kjell Ringstad	<ul style="list-style-type: none">- Henviser til planbeskrivelsen side 9 om bokkvalitet, der det står at summen av bestemmelsene skal sørge for at det blir god bokkvalitet i planområdet. <p>Mener at å tillate 3+1 etasjer i en småhusbebyggelse ikke fremmer bokkvalitet. I sentrumskjernen har ikke innbyggerne de samme forventningene til sol og utsikt som i en småhusbebyggelse. De vil ha andre prefererte fordeler som bofellesskap, sentrumsnære tilbud, heis parkeringskjeller og lignende.</p>
---	---

<p>Else-Karin Tamnes Rainer Rønning Janne Hagh Kjell Hagh Kirsten Mørk Trond Mørk Knut Erik Unhjem Trude Paulsen Kurt Pedersen Christin Unhjem Pedersen Dag Roald Djønne Jarle Tøgersen Astrid Nyseth</p> <p>26.04.2024</p>	
<p>Einar Sørliid Bondevik</p> <p>30.04.2024</p>	<p>Planforslaget bør bli vedtatt slik det er lagt fram for behandling.</p> <p>Rana kommune har fått utarbeidet gode dokumenter for byutvikling. Anbefalingene i dokumentene bygger på grundige faglige vurderinger av hvordan Mo sentrum kan bli et bedre sentrum å bo i og bruke. Det er derfor svært skuffende å se at flertallet i formannskapet ser bort fra store deler av utredningen av byggehøyder. Om tilleggsforslaget blir vedtatt, vil hele høydeutredningen bli lagt bort.</p> <p>Stiller spørsmål om at planarbeidet i kommunen skal bygge på fagkunnskap og forutsigbare rammer eller politikernes sine ønsker om «fleksibilitet» som innebærer pågående lobbyvirksomhet for prosjekt og folkevalgte sine særinteresser.</p>
<p>Kari Henriksen</p> <p>29.04.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Synes det er veldig positivt at kommunen jobber med å forberede et vedtak av en strategi hvor målet er å øke attraktiviteten i byrommet og samtidig skape forutsigbare rammebetingelser. Mener faglige vurderinger fra nøytrale kilder skaper trygghet og tillit fra befolkningen. Synes hovedmålet som er satt for byutviklingen, ikke kan bli bedre.

	<ul style="list-style-type: none"> - Bekymret for at MPR-utvalget velger å lytte til andre kilder. De mener oppmerksomheten bør tillegges personer som har «vyer» for byen vår, og at de ikke må begrenses av for strenge rammebetingelser. Vyer, drømmer og planer er positivt, men det kan ikke gå på bekostning av en robust byplanlegging. Hvis politikerne ikke er enige i den faglige uttalelsen/anbefalingen som foreligger etter kommunens forarbeid regner vi med at de har faglige motargumenter, ikke bare at det er folk i denne byen som har «vyer». - Håper at kommunens politikere nå viser integritet ved å følge de faglige anbefalingene de har fått. Mener det er viktig at kommunedelplan for byutvikling baserer seg på det som er realitet, hvordan forbedre og inkludere fremtidig reell vekst og forskjønnelse. Det kan ikke legges inn åpning for at det hele tiden skal være en mulighet å fravike planbestemmelsene, hvis det bare kan vurderes som særlig spesielt eller om det er positivt og identitetsskapende osv. - Mener kommunedelplan for byutvikling må være av en sånn karakter at det ikke gir rom for avvik fra rammebetingelsene. MPR utvalget åpner i for stor grad for fravikelse i planforslaget sitt. Byen vår må for fremtiden ha en byutvikling som er forutsigbar og ha klare rettferdige rammebetingelser.
<p>Karianne Sterten Solbakken</p> <p>23.04.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Er ikke tilhenger av at det skal bli fritt fram å bygge i høyden. Synes vi skal verne om småhusbebyggelsen som allerede eksisterer. Det er ikke attraktivt å bli fratatt sol, utsikt og grønne oaser. - Prinsippet om kirketårnet som høyeste tårn bør ikke fravikes. - Opplevs som utrygt og uforutsigbar hvis det bare kan poppe opp høyde hus der det fram til nå har vært småhusbebyggelse.
<p>Ludvig Langnes</p> <p>30.04.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Er helt imot forslagene fra Arbeiderpartiet, Høyre og SV om å endre på vedtaket om høyere bygninger enn 8 etasjer. Begrunnelsen for dette er at Mo i Rana sentrum har tilstrekkelig med bygningsmasse som ikke er fullt utnyttet og som står delvis tom. Det finnes titalls ledige leiligheter i byen som ikke blir solgt. Det er ubenyttet areal for flere bygninger, dersom det skulle være nødvendig. - Minner om at vi ikke må glemme at grunnforholdene i store deler av byen ikke vil tåle økt belastning som høyere bygninger vil kreve. Dette veit selvfølgelig fagpersonene i Rana kommune, som har gitt uttrykk for det i media.

- Politikerne, som skal ta beslutningene på vegne av byens innbyggere og velgere, må sjekke ut alle forhold i bygningsaker som er krevende.
- Oppfordrer på bakgrunn av det ovenstående å opprettholde vedtaket som allerede er fattet og at man heller bruker ressursene på hvordan vi skal få liv i allerede eksisterende bygningsmasser. På den måte kan vi få en byutvikling vi kan være stolte av, og som vil være i tråd med vedtaket som allerede er besluttet.

Trude Paulsen og Knut Erik
Unhjem
28.05.2024

Mener at bysentrum ikke er attraktivt og levende. Byggetiltak virker å ha blitt godkjent uten at det har blitt sett på i et større perspektiv, noe som i sum har gitt lite sammenheng og utvikling av byrommene. Positivt at kommunen skal vedta en strategi hvor målet er å øke attraktiviteten i byrommet og samtidig skape forutsigbare rammebetingelser.

Er bekymringsverdig at det i MPR utvalget ytres at vi må tenke på at det er personer som har «vyer» for byen vår, som ikke må begrenses av for stramme rammebetingelser. Som beboere i kommunen, virker det som at man på politisk plan ikke er villig til å se på en samlet byutvikling, og så lenge man har «vyer», trenger man ikke å ta hensyn til det totale bildet.

Meget positivt at det er gjort faglige vurderinger fra et anerkjent arkitektfirma om muligheter for utvikling av byggehøyder i sentrum. Dette skaper tillit fra befolkningen. Hvis kommunens politikere ikke er enige i den faglige anbefalingen regner vi med at de har faglige motargumenter, ikke bare at det er folk i denne byen som har «vyer.» Vyer er selvsagt positivt, men kan ikke gå på bekostning av en robust byplanlegging.

Mener mulighetene for byutviklingen, som det foreligger i planbeskrivelsen, vil kunne gjøre at vi oppnår hovedmålet med planen. Det er viktig at kommunens politikere nå viser integritet ved å følge de faglige anbefalingene de har fått. Etter at ungdomsskolen har blitt samlet i sentrum, har det medført at noen har flyttet nærmere sentrum. Det er ikke alle som vil bo i et leilighetskompleks, noen ønsker seg privat eiendom hvor man også kan ha kort vei til det meste.

I Rana kommune ligger det vedtak som sikrer utbygging av i hvert fall 2000 boliger, men flere av disse er lagt på is inntil videre. Det er viktig at planen baserer seg på det som vil skape sammenheng og forskjønnelse. Boligutviklingen er ivaretatt. Det kan ikke legges inn

	<p>åpning for at det hele tiden skal være en mulighet å fravike planbestemmelsene, hvis det bare kan vurderes som særlig spesielt eller om det er positivt og identitetsskapende osv.</p> <p>Som innbygger i Rana respekterer de deres begrensede mulighet til dispensasjon for å gå utover vedtatte bestemmelser, men forventer at samme begrensning gjelder for profesjonelle aktører. Det skaper en svekket tiltro til systemet i kommunen når det er stor differanse på hvordan man kan utnytte tomter i samme område, hvor eneste forskjell er privat og profesjonell aktør.</p> <p>Mener kommunedelplan for byutvikling må være av en sånn karakter at det ikke gir rom for avvik fra rammebetingelsene. Mener derfor tilleggene fra MPR utvalget åpner i for stor grad for fravikelse i planforslaget. Kan ikke få understreket nok hvor viktig det er for dem som innbyggere i Rana at fremtidens byutvikling er forutsigbar og har klare rammebetingelser.</p>
Organisasjoner, råd og foreninger	
Mo Industripark 29.04.2024	Vedtaket om muligheter til større byggehøyde, større fleksibilitet i planbestemmelsene og føringer for åpning for prosjekter som går utenfor rammene i planen, er relevante for Mo Industripark. Momentene er relevante for utvikling av Mo Industripark sitt areal i Stordalen.
Ranaregionen næringsforening 30.04.2024	Stiller seg bak MPR-utvalget sitt vedtak om å vurdere større byggehøyde i sentrumsområdene, mulighet for flere høyhus i planområdet og større fleksibilitet angående negative påvirkninger av byrom.