

Høring og offentlig ettersyn av Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		14.03.2024

Kommunedirektørens innstilling

Planforslaget til kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 11-14.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse med KU og ROS - KDPBU2024 - 01032024
- 2 Planbestemmelser - KDPBU2024 - 29022024
- 3 Plankart - KDPBU2024 - 28022024
- 4 Byromstrategi - KDPBU2024 - 29022024
- 5 Utredning av byggehøyder - KDPBU2024 - 29112023

[Vedlegg som ligger tilgjengelig på kommunens nettside:](#)

- Planprogram, fastsatt 16.03.2024
- Mulighetsstudier av Havmannaksen, sommeren 2023
- Resultater av medvirkningsundersøkelsen *Ke tenk du?*, sommeren 2021

Saksopplysninger

Bakgrunn og formålet med planarbeidet

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 er et verktøy i arbeidet for et attraktivt og levende bysentrum, med gode og bærekraftige løsninger, og effektiv arealbruk.

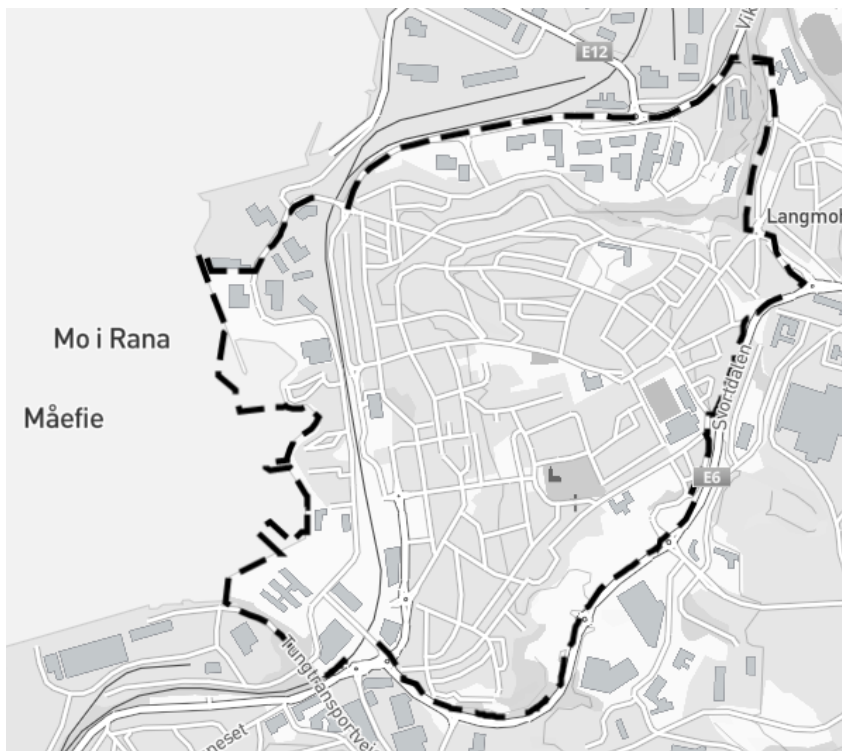
Kommunedelplanen inneholder bestemmelser og retningslinjer for den framtidige arealbruken i planområdet. Viktige avklaringer om blant annet byggehøyder, krav til parkering og uteoppholdsarealer, arkitektonisk utforming og bokvalitet er blitt avklart på et overordnet nivå. Dette skal gi forutsigbare rammebetingelser for alle involverte parter, både innbyggere, grunneiere, næringslivet, investorer og politikere.

Hva er en kommunedelplan?

En kommunedelplan er en overordnet plan for arealbruken i et avgrenset område innenfor kommunen. Den er juridisk bindende for arealbruken i planområdet. Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 er den overordnede arealplanen for Mo sentrum og randsonen rundt.

Planområdet

Planområdet vises på bildet nedenfor, og omfatter områder som tidligere har vært omfattet av kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023.



Området som har blitt innlemmet i kommunedelplan for byutvikling er sentrumsnære områder, der det har vært mange planforslag de siste årene. Når kommunedelplan for byutvikling blir vedtatt, vil deler av kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023 bli opphevet.

Planprosess

Det ble varslet om oppstart av planarbeid, og høring og offentlig ettersyn av planprogram 27. januar 2023. Planprogrammet ble fastsatt i MPR-møte 16. mars 2023.

I forkant av offisiell oppstart av planprosessen, har kommunen, sammen med Rana utvikling og Rana næringsforening, gjennomført prosjektet Bærekraftig byutvikling som en del av medvirkningsprosessen til planen. Gjennom Bærekraftig byutvikling har vi fått kartlagt hva innbyggerne og besøkende mener om Mo i Rana og den framtidige utviklingen.

Overordnede planer og føringer

Disse overordnede planene og føringene har blitt lagt til grunn i planarbeidet:

- **Kommunale planer og føringer**
 - Planstrategi 2020-2023
 - Planstrategi 2024-2027
 - Kommuneplan for Rana 2014-2027 - samfunnsdelen
- **Regionale planer og føringer**
 - Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- **Statlige planer og føringer**
 - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
 - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
 - Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)
 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
 - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Føringene for planarbeidet og hvordan de har blitt lagt til grunn for planarbeidet er beskrevet på side 11-14 i planbeskrivelsen.

Sentrale temaer i planen

Byggehøyder

Med utgangspunkt i tidligere politiske vedtak om kommunedelplanen, har det blitt gjennomført en ekstern utredning av byggehøyder i Mo sentrum. Det er White arkitekter som har gjennomført utredningen. Utredningen tar utgangspunkt i volumstudier av bykjernen, der ulike bygningsvolumer og deres innvirkning på sol-, /skygge- og vindforhold har blitt undersøkt. Utgangspunktet har vært å finne ut hvor høyt man kan bygge i Mo sentrum uten at det går på bekostning av kvaliteter i byrommene. Viktige kvaliteter er blant annet lokalklima, med solforhold, vindforhold og temperaturer. I tillegg kommer virkningene på nærliggende bebyggelse og bokvalitet.

Resultatet av høydeutredningen viser at:

- I en del av planområdet kan det tillates inntil 8 etasjer med varierende høyder, dersom sol- /skygge og vindstudier kan dokumentere at det ikke har negativ konsekvens på omgivelsene med tanke på sol, skygge og vind.

- Det har blitt pekt ut tre mulige transformasjonsområder der det kan tillates inntil 8 etasjer med varierende høyder, under forutsetning om at bystrukturen blir etablert først og at sol- /skygge- og vindstudier kan dokumentere at det ikke har negativ konsekvens på omgivelsene med tanke på sol, skygge og vind.
- Ved jernbaneområdet kan det etableres ett punkthus med kotehøyde inntil 40 meter i tilknytning til jernbaneområdet. Dette forutsetter at sol- /skygge- og vindstudier kan dokumentere at det ikke har negativ konsekvens på omgivelsene med tanke på sol, skygge og vind.
- 3 etasjer med 1 inntrukket etasje er den anbefalte byggehøyden for store deler av sentrumsområdet.
- Kirketårnet til Mo kirke skal være den høyeste tillatte høyden innenfor planområdet, og ny bebyggelse skal underordne seg kirketårnet.
- I småhusbebyggelsen rundt sentrumskjernen skal det ikke være økte byggehøyder, og maksimalt 3 etasjer. Nybygg skal ikke være mer enn 6 meter høyere enn regulert høyde på tilgrensende småhusbebyggelse. Dette gjelder også om nybygget og den tilgrensende bebyggelsen er adskilt av en gate, gangvei eller lignende.
- Langs grønnstruktur og Kirkeaksen er det bare tillatt med 3 etasjer og 1 inntrukket etasje.

Anbefalingene fra høydeutredningen har blitt innarbeidet i planen med bestemmelser og bestemmelsesområder i plankartet. Bestemmelsesområdene viser de ulike områdene og hvilken høyde som er tillatt hvor. Det vises til vedlagt planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart for nærmere beskrivelse.

Utnyttelsesgrad

Kommunedelplanen tar ikke stilling til utnyttelsesgrad, men inneholder bestemmelser og krav, som sammen med bestemmelsene om byggehøyder, styrer hvilken bebyggelse som kan etableres hvor. Fortettingsprosjekter og økte byggehøyder er prioritert til sentrumskjernen og de tre utvalgte transformasjonsområdene. Småhusbebyggelsen beholdes slik den er i dag. Denne prioriteringen er svært viktig for å skape forutsigbarhet for den framtidige utviklingen.

Krav til uteoppholdsarealer

Kommunedelplan for byutvikling danner utgangspunktet for det videre arbeidet med å etablere en samarbeidsordning for etablering av nye byrom, slik at kravet til uteoppholdsarealer kan reduseres i nye reguleringsplaner. At kommunen samarbeider med private aktører, er et viktig virkemiddel for å utvikle byrommene i planområdet.

Som en del av kommunedelplan for byutvikling, har det blitt laget en byromstrategi. Denne inneholder en oversikt over 22 byrom i planområdet med et uforløst potensial og forslag til framtidig utvikling på et overordnet nivå. Byromstrategien inneholder også strategier som skal legges til grunn for den framtidige utviklingen. Tanken er at byromstrategien skal legges til grunn for ny utvikling når samarbeidsordningen har blitt etablert.

Når samarbeidsordningen har blitt etablert, er det tenkt at kravet til uteoppholdsareal enten kan løses ved at man bidrar i samarbeidsordningen eller ved at man løser det innenfor eget prosjekt. Kommunedelplan for byutvikling inneholder størrelseskrav til uteoppholdsarealer, som vil danne utgangspunktet for hvor mye hvert prosjekt skal bidra med i samarbeidsordningen.

I 2023 ble forslag til endringer i plan- og bygningsloven om grunneierfinansiering av infrastruktur og utbyggingsavtaler sendt på høring. Foreløpig vet vi ikke hvordan regelverket blir seende ut etter høringen. Det er dermed utfordrende å skulle beskrive den framtidige samarbeidsordningen mer detaljert på nåværende tidspunkt. Det som er sikkert, er det som en del av samarbeidsordningen må utarbeides en tiltaksplan med kostnadsoversikt. Eksterne landskapsarkitekter må lage utformingsplaner for hvordan byrommene skal utformes, med detaljerte kostnadsoverslag for hvert byrom.

Krav til parkering

Utgangspunktet er at kommunen ønsker å legge til rette for mer bærekraftig mobilitet og at bilen skal ha mindre plass enn det den tidligere har hatt.

Kommunedelplan for byutvikling inneholder to nye alternativer for hvordan kravet til bilparkering kan innfris:

- For blokkbebyggelse er det åpnet opp for at parkeringskravene helt eller delvis kan fravikes dersom det blir etablert en bildelingsordning. Utgangspunktet er at det skal være 1,2 biloppstillingsplasser per boenhet. Parkeringskravet kan reduseres med mellom 3 og 5 plasser per delebil, avhengig av hvor mange biler som er med i ordningen. Bildelingsordningen må tinglyses.

Ved større bildelingsordningen kan parkeringskravet reduseres ytterligere dersom bildelingsordningen er god nok og det finnes gode alternativer til bil. Antallet del ebiler må begrunnes av forslagsstiller ut fra behov og skal vurderes av kommunen i hvert tilfelle.

- Det er åpnet for at parkeringsplasser til boliger kan være på andre eiendommer enn der boligene er oppført. Det er krav om at bruksretten skal tinglyses.

Ellers er parkeringskravet videreført fra kommunedelplan for Mo og omegn. Årsaken til dette er at parkeringskravene må gjenspeile dagens behov. Faktum er at privatbilismen står sterkt i Mo i Rana, og de fleste husstandene har **minst** én bil. Samtidig er ikke kollektivdekningen god nok enda til at den er et reelt alternativ til bil i mange tilfeller. En urealistisk reduksjon av parkeringskrav vil kunne føre til at flere parkerer bilene i gatene, med medfølgende problemer for blant annet veivedlikehold, brøyting og framkommelighet for utrykningskjøretøy.

Byromstrategiene peker på mulige tiltak for å redusere bilkjøringen i sentrum, blant annet ved at det blir etablert parkeringsplasser rundt sentrumskjernen.

Når det gjelder krav til sykkelparkering, inneholder kommunedelplanen blant annet krav til sykkelparkering for studentboliger, blokkbebyggelse, ved arbeidsplasser og publikumsrettede virksomheter.

Støykrav

Planområdet har blitt definert som et prioritert sentrums- og utviklingsområde, der det kan etableres støyfølsom bebyggelse i gul og rød støysone. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) åpner opp for at det kan tillates andre støykrav enn ellers i slike områder.

I gul støysone er det tillatt å etablere boliger, helsebygg, skoler og barnehager. I rød støysone er det tillatt å etablere boliger. Planbestemmelsene inneholder bestemmelser om at boligene skal ha tilfredsstillende støyforhold innendørs, i tillegg til andre bestemmelser om uteoppholdsarealer, stille side og plassering av soverom.

For at gater og veier skal bli oppfattet som attraktive for gående og syklende, og for at det skal skapes bedre kontakt mellom bebyggelsen og omkringliggende områder, er det som utgangspunkt ikke tillatt med støyskjerming langs gate og vei i planområdet. Unntaket fra dette er langs hovedinnfartsårene, der støyskjerm kan vurderes i hver enkelt reguleringsplan.

Arkitektonisk utforming

Sammenlignet med tidligere overordnede planer, inneholder kommunedelplan for byutvikling flere overordnede bestemmelser om arkitektonisk utforming. Dette er for å hensynta bokvalitet, teknisk utforming og estetikk. Erfaring fra reguleringsplaner tilsier at det er nødvendig med flere overordnede bestemmelser for å ivareta dette.

En annen ny ting i kommunedelplan for byutvikling, er at den trekker fram aktiv fargebruk som et virkemiddel for å skape med liv og variasjon i planområdet. Kommunen holder på å utarbeide en fargeveileder som skal legges til grunn i framtidig utvikling.

Bokvalitet

Summen av bestemmelser skal sørge for at det blir god bokvalitet innenfor planområdet. Særlig viktig er bestemmelsene om arkitektonisk utforming, uteoppholdsarealer, bynatur, byggehøyder, parkering og belysning. Det finnes også egne bestemmelser om bokvalitet.

Noe som er nytt sammenlignet med tidligere overordnede planer, er at sosiale boformer med fellesfunksjoner blir trukket fram som et virkemiddel for å skape god bokvalitet. Dette er særlig viktig når vi skal planlegge for en by med forskjellige aldersgrupper.

Bynatur

Bynatur er introdusert som et eget tema i kommunedelplanen. Det finnes bestemmelser om bynatur i planbestemmelsene, og den er også trukket fram som en strategi i byromstrategien. Utgangspunktet er at bynatur skal inngå som et element i all utvikling. Bevaring av grønne verdier er et selvstendig mål i seg selv, men også som et virkemiddel for mål knyttet til klima, overvannshåndtering, biologisk mangfold, sosial bærekraft, folkehelse, bokvalitet, opplevelsesverdi og estetikk. Kommunedelplanen vektlegger at vi er nødt til å tenke nytt om grønne elementer i byen og at vi i større grad enn tidligere må bevare bynaturen som allerede finnes.

Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen har blitt vektlagt i planarbeidet. Kommunedelplan for byutvikling har bestemmelser som sikrer at barn og unge blir ivaretatt. Blant annet inneholder planen bestemmelser om trafikksikker skolevei, snarveier, og krav om størrelse og utforming av uteoppholdsarealer. Byromstrategien peker dessuten på at det bør gjennomføres barnetråkkregistreringer som skal legges til grunn i framtidig planlegging.

Konsekvensutredning

Som en del av planarbeidet, har virkningene av planen blitt konsekvensutredet.

Konsekvensutredningen tar utgangspunkt i Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder *Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven* og Miljøverndepartementets veileder *Konsekvensutredninger av kommuneplanens arealdel (T-1493)*. Miljødirektoratets veileder *M-1941* er også benyttet for å innhente kunnskap.

Konsekvensutredningen er delt opp i to deler, der den første tar for seg nye temaer i planen, og den andre tar for seg endringer av arealformål. Nye temaer i planen som har blitt konsekvensutredet er byggehøyder og fortetting, bildelingsordning og støy.

Vi viser til vedlagt konsekvensutredning for vurderingene som har blitt gjort.

ROS-analyse

ROS-analysen som følger med planen er på et overordnet nivå, og har som hensikt å identifisere og forebygge uønskede hendelser som følge av planen. ROS-analysen er basert på DSB-veilederen *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko -og sårbarhetsanalyse i planlegging* fra 2017.

ROS-analysen har kartlagt temaene flom, overvann, kvikkleireskred, havnivå og stormflo, eksponering av miljøgifter fra forurenset grunn, brannspredning og områdebranner, og storulykkehendelser.

Vi viser til vedlagt ROS-vurdering for vurderingene som har blitt gjort.

Vurdering og anbefaling

Kommunedelplan for byutvikling er gjennom planstrategien for 2020-2023 og planstrategien for 2024-2027 pekt ut som en av de overordnede planene som skal rulleres i kommende planperiode. Seksjon for kart og arealplan har med bakgrunn i dette utarbeidet en juridisk bindende kommunedelplan for byutvikling med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Kommunedelplan for byutvikling er et verktøy i arbeidet for et attraktivt og levende bysentrum, med gode og bærekraftige løsninger, og effektiv arealbruk. Den inneholder bestemmelser og retningslinjer for den framtidige arealbruken i planområdet. Viktige avklaringer om blant annet byggehøyder, krav til parkering og uteoppholdsarealer, arkitektonisk utforming og bokvalitet er gjennom planen blitt avklart på et overordnet nivå. Det har også blitt utarbeidet en byromstrategi som skal legges til grunn for utviklingen av byrommene i planområdet.

Kommunedelplan for byutvikling er svært viktig for å gi forutsigbare rammebetingelser for alle involverte parter, både innbyggere, grunneiere, næringslivet, investorer og politikere.

Med bakgrunn i dette, anbefaler vi at kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

03.03.2024

Seksjon for kart og arealplan

Florian Kindl
avdelingsleder
avdeling for areal og miljø

Stig Frammarsvik
kommunaldirektør
tekniske tjenester