

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

Planbeskrivelse



Datert 01.03.2024

Sist revidert 10.04.2025

Forord

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 består av plankart, datert 20.02.2024 (sist revidert 04.04.2025); planbeskrivelse, datert 01.03.2024 (sist revidert 10.04.2025) og bestemmelser med retningslinjer datert 29.02.2024 (sist revidert 08.04.2025)

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 har disse vedleggene:

- Konsekvensutredning, datert 01.03.2024, sist revidert 04.03.2025
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 01.03.2024, sist revidert 08.04.2025
- Støyvurderingsnotat, datert 24.10.2024
- Utregning av utbyggingspotensial, datert 05.11.2024
- Utredning av byggehøyder, datert 29.11.2023
- Byromstrategi, datert 29.01.2024 (sist revidert 09.04.2025)
- Mulighetsstudier av Havmannaksen, sommeren 2023
- Resultater fra medvirkningsundersøkelsen *Ke tenk du?*, sommeren 2021
- Veileder for blågrønne strukturer, mars 2024

Innhold

1.	Innledning	1
1.1.	Formålet med kommunedelplan for byutvikling 2024-2034.....	1
1.2.	Hva er en kommunedelplan?.....	1
1.3.	Forholdet til andre arealplaner i Rana	2
2.	Planprosess	3
2.1.	Oppstart av planarbeid, og høring og offentlig ettersyn av planprogram	3
2.2.	Planprogram.....	3
2.3.	Første høring og offentlig ettersyn	4
2.4.	Andre høring og offentlig ettersyn	4
3.	Bærekraftig byutvikling Mo i Rana	5
4.	Innholdet i kommunedelplanen	6
4.1.	Arealformål	6
4.2.	Planbestemmelser og retningslinjer	7
5.	Hovedelementer i planen	8
5.1.	Byggehøyder og fortetting	8
5.1.1.	Generelt om byggehøyder	8
5.1.2.	Byggehøyder i ulike deler av planområdet	9
5.1.3.	Utnyttelsesgrad.....	23
5.2.	Uteoppholdsareal	23
5.2.1.	Uteoppholdsarealer kan opparbeides på egen tomt eller på fellesarealer for flere eiendommer	23
5.2.2.	Uteoppholdsarealer som delvis opparbeides i offentlige byrom	23
5.3.	Parkeringskrav.....	24
5.3.1.	Bil.....	24
5.3.2.	Sykkel	25
5.4.	Bynatur.....	26
5.5.	Kulturminner og kulturmiljø	27
5.6.	Arkitektonisk utforming.....	27
5.6.1.	Svalganger	27
5.6.2.	Innglassing av balkonger, altaner og terrasser	27
5.6.3.	Tilpasning til omgivelsene.....	28

5.6.4. Baldakiner	28
5.6.5. Farger	28
5.6.6. Arkitektoniske bestemmelser knyttet til høydebestemmelser	28
5.6.7. Bebyggelse inntil grønnstruktur, byakser og byrom for opphold	29
5.7. Bokkvalitet	30
5.8. Støykrav	30
5.8.1. Gul støysone H220	31
5.8.2. Rød støysone H210_2	31
5.8.3. Rød støysone H210_1	31
5.8.4. Støyskjermer	32
5.9. Ombruk	34
5.9.1. Bygg- og anleggsmaterialer	34
5.9.2. Deling og resirkulering	34
6. Risiko og sårbarhet	35
6.1. Forurensset grunn (H390)	35
6.2. Aktsomhetsområde for høy vannstand (H320_1)	35
6.3. Aktsomhetsområde for flomfare (H320_2)	35
6.4. Aktsomhetsområde for overvann/skybrudd (H320_3)	36
6.5. Aktsomhetsområde for kvikkleire.....	36
6.6. Risikoområdeområde for kvikkleire (H310).....	36
6.7. Hovedledninger for overvann (H190)	36
7. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret	37
8. Premisser for planarbeidet	38
8.1. Overordnede planer og retningslinjer	38
8.1.1. Kommunale planer og føringer.....	38
8.1.2. Regionale planer og føringer	39
8.1.3. Statlige planer og føringer	40

1. Innledning

1.1. Formålet med kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

Kommunedelplanen er et verktøy i arbeidet for et attraktivt og levende bysentrum, med gode og bærekraftige løsninger og effektiv arealbruk.

Attraktiviteten til byen er avgjørende for å tiltrekke seg nye innbyggere og beholde de som allerede bor her. Det er ikke lenger tilstrekkelig å tilby arbeidsplasser, infrastruktur eller utdanningsinstitusjoner. Byen må inneha kvaliteter som gjør at folk velger Mo i Rana fremfor andre steder – en attraktivitet som gir oss et konkurransefortrinn.

En godt forankret kommunedelplan for byutvikling der viktige avklaringer er gjort på et overordnet strategisk nivå skal gi forutsigbare rammebetingelser for næringsliv, grunneiere, investorer, og de som bor i og bruker byen. Kommunen skal opptre som en imøtekommende medhjelper innenfor de rammene kommunedelplanen gir. Plansaker og enkeltsaker som er i tråd med målsettingene i kommunedelplanen skal ha kort saksbehandlingstid.

Hovedmål for byutviklingen

Et attraktivt og levende regionsenter som midtpunkt i det grønne skiftet, et kompakt bysentrum der folk trives, og handel og kultur blomstrer.

Delmål:

1. Styrke byens kraft og attraktivitet som senter for handel, kultur og tjenester
2. Redusere privatbilbruken ved å tilrettelegge for gående og syklende, og kollektivtransport
3. Fortette ved å øke utnyttelsen av «grå» og allerede bebygde arealer
4. Utvikle attraktive og funksjonelle byrom med blågrønne strukturer, og styrke forbindelser og sammenhenger

1.2. Hva er en kommunedelplan?

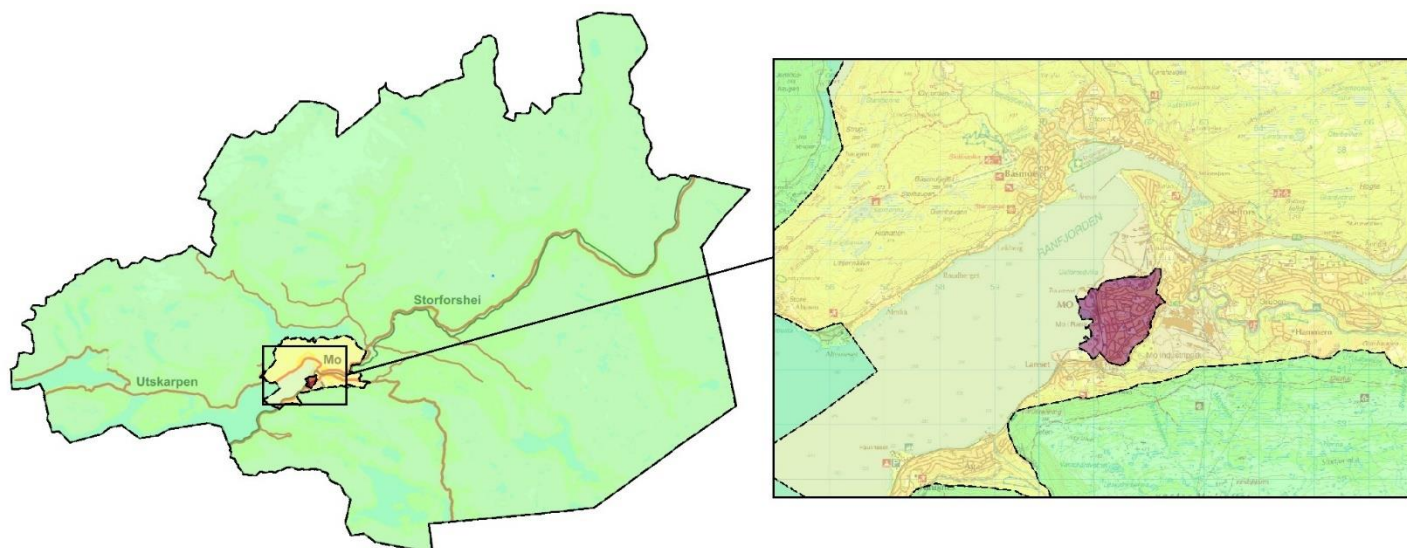
En kommunedelplan er en overordnet plan for arealbruken for et avgrenset område innenfor kommunen. Den er juridisk bindende for arealbruken i planområdet.

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 er den overordnede arealplanen for Mo sentrum og randsonen rundt.

1.3. Forholdet til andre arealplaner i Rana

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 er én av tre overordnede arealplaner i Rana. De andre er:

- Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023 (vedtatt juni 2014)
- Kommuneplan for Rana 2023-2033 (vedtatt juni 2023)



Forholdet mellom de overordnede arealplanene i kommunen er vist i kartet ovenfor. Kommunedelplan for byutvikling er vist med rødlig farge, kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023 er vist med gul farge og kommuneplanens arealdel 2023-2033 er vist med grønn farge.

Planområdet til kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 omfatter områder som tidligere har vært omfattet av kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023. Områdene som er blitt innlemmet i kommunedelplan for byutvikling, er sentrumskjernen og randsonen rundt sentrumskjernen.

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 fortsatt skal gjelde er vist 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.

Hensikten med sone H910 er å synliggjøre at reguleringsplanene med dens arealformål og bestemmelser anses som en del av kommunedelplanen for byutvikling. Reguleringsplanene som er underlagt denne sonen er vedtatt innen de siste 10 årene og er vurdert til å være i medhold av nasjonale og regionale interesser.

2. Planprosess

2.1. Oppstart av planarbeid, og høring og offentlig ettersyn av planprogram

Det ble varslet om oppstart av planarbeid, og høring av offentlig ettersyn av planprogram den 27. januar 2023. Planprogrammet var på høring fram til 10. mars 2023, og ble fastsatt av utvalg for miljø, plan og ressurs (MPR-utvalget) 16. mars 2023.

2.2. Planprogram

Planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet, hvilke temaer som skal undersøkes, behovet for utredninger og hvordan medvirkningen skal gjennomføres. Planprogrammet danner med andre ord utgangspunktet for hvordan arbeidet med planen skal gjennomføres.

I forbindelse med fastsettingen av planprogrammet ble det vedtatt at disse temaene skulle undersøkelses som en del av planarbeidet:

- byrom og møteplasser
- byggehøyder
- lokalisering av funksjoner
- fortetting, transformasjon og bevaring
- blågrønne strukturer
- krav til uteoppholdsarealer
- arkitektonisk utforming
- kulturminner og kulturmiljø
- trafikk og mobilitet

I forbindelse med arbeidet med planen, ble det etter hvert tydelig at det ikke var relevant å undersøke alle tingene som det var planlagt å undersøke under temaet trafikk og mobilitet. I planprogrammet står det blant annet at trafikkmønstre innenfor planområdet, framkommeligheten for ulike trafikantgrupper og universell utforming. Det eneste nye i planen under dette temaet er bildelingsordning, og dette er inkludert i konsekvensutredningen. De øvrige tingene har ikke blitt undersøkt i seg selv, men omtalt i konsekvensutredningen.

2.3. Første høring og offentlig ettersyn

MPR-utvalget vedtok den 14. mars 2024 at planen skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planen var på høring og offentlig ettersyn fra 19. mars 2024 til 30. april 2024. I løpet av høringsperioden ble planen presentert i Samarbeidsforum for byutvikling.

Det kom 38 merknader i løpet av høringsperioden, hvorav tre inneholdt innsigelser fra henholdsvis Bane NOR, NVE og Statsforvalteren i Nordland. Flere av merknadene var også til tilleggsforslaget, som MPR hadde vedtatt at skulle være en del av høringen.

Merknadene til planforslaget var fordelt slik:

- seks fra regionale og nasjonale myndigheter
- ti fra privatpersoner, hvorav en av dem var signert av henholdsvis 42 personer og to andre signert av to personer
- tre fra organisasjoner, foreninger og råd
- to fra andre avdelinger/seksjoner i Rana kommune
- 15 fra bedrifter og andre private virksomheter

Merknadene til tilleggsforslaget var fordelt slik:

- én fra regionale og nasjonale myndigheter
- åtte fra privatpersoner, hvorav to av dem var signert av henholdsvis 42 og 72 personer, og to andre signert av to personer
- to fra organisasjoner, råd og foreninger

Merknadene er oppsummert i merknadsbehandlingen, som følger med saksframlegget til andre høring og offentlig ettersyn.

2.4. Andre høring og offentlig ettersyn

MPR-utvalget vedtok den 21. november 2024 at planen skulle sendes på ny høring og legges ut til nytt offentlig ettersyn. Planen var på høring og offentlig ettersyn fra 25. november 2024 til 21. januar 2025.

Det kom 19 merknader i løpet av høringsperioden, inkludert en samordnet innsigelse fra Statsforvalteren i Nordland og Bane NOR.

Merknadene til planforslaget var fordelt slik:

- Syv fra regionale og nasjonale myndigheter
- To fra organisasjoner, foreninger og kommunale råd
- Syv fra bedrifter og andre private virksomheter
- Tre fra andre seksjoner i Rana kommune

Merknadene er oppsummert i merknadsbehandlingen, som følger med saksframlegget til sluttbehandlingen.

3. Bærekraftig byutvikling Mo i Rana

Prosjektet Bærekraftig byutvikling Mo i Rana har inngått som en del av medvirkningsprosessen til kommunedelplanen i forkant av offisiell planprosess. Prosjektet var et samarbeid mellom Rana kommune, Ranaregionen næringsforening og Rana utvikling fra 2021 til 2023. Rana utvikling ledet prosjektet. Prosjektet ble finansiert med midler fra Nordland fylkeskommune, Ranaregionen næringsforening og Rana kommune.

Som en del av prosjektet ble spørreundersøkelsen «Ke tenk du?» gjennomført sommeren 2021. Spørreundersøkelsen kartla hvilke tanker innbyggerne og besøkende har om Mo i Rana, og hva de ønsker for den framtidige byutviklingen. Samtidig som spørreundersøkelsen ble gjennomført, ble det åpnet en medvirkningsstue på Nytorget. Her kunne alle som hadde lyst komme innom for å dele sine tanker og få informasjon om det pågående arbeidet. I underkant av 700 personer deltok i spørreundersøkelsen.

Rana utvikling utarbeidet deretter en rapport med oppsummering av funnene, med anbefalinger til den nye kommunedelplanen. Disse er både blitt innarbeidet i planbestemmelsene og i byromstrategien til kommunedelplanen. Det har også blitt gjennomført to mulighetsstudier av Havmannaksen med utgangspunkt i funnene i spørreundersøkelsen. Dette skjedde sommeren 2023. Flere av anbefalingene herfra er også innarbeidet i kommunedelplanen og i byromstrategien.

I prosjektet ble det satt sammen en ressursgrupper for eiendomsutviklere og gårdeiere. Hensikten med ressursgruppen var å få opprettet dialog med disse aktørene om byutvikling. Ressursgruppen ble invitert på 3 temamøter, der det blant annet ble holdt foredrag av fagfolk om ulike temaer innen byutvikling.

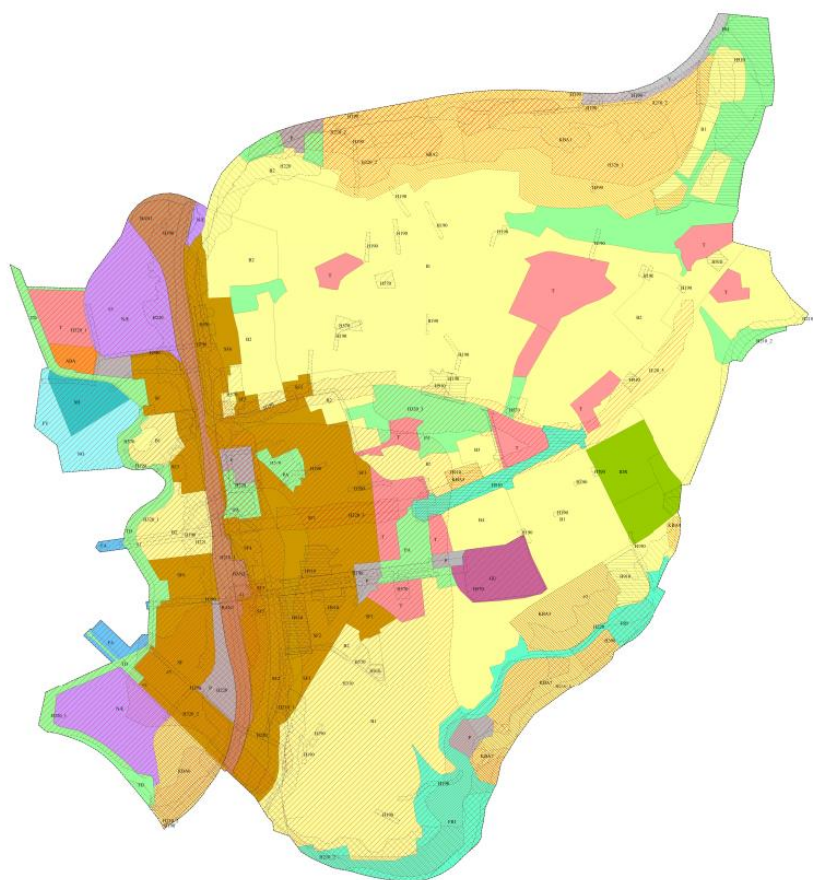
I februar 2022 ble det arrangert et åpent folkemøte i kommunestyresalen om den nye kommunedelplanen. Her holdt Rana kommune ved seksjon for kart og arealplan og Rana utvikling foredrag om byutviklingsprosjektet og kommunedelplanen.

4. Innholdet i kommunedelplanen

4.1. Arealformål

Kommunedelplanen inneholder arealformål som viser hvilken type bruk som er tillatt i de ulike områdene. Arealformålene består av hovedformål med underformål som konkretiserer hovedformålene:

Hovedformål	Underformål
Bebyggelse og anlegg	boligbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer bebyggelse, grav- og urnelunder og kombinert bebyggelse og anleggsformål
Samferdsel og teknisk infrastruktur	veg, bane og parkeringsplasser
Grønnstruktur	blågrønnstruktur, turdrag, friområder og parker
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	farleder, småbåthavn, naturområde vann og friluftsområde



Figur 1. Oversikt av planområdet med arealformål, hensynssone og bestemmelsesområder.

4.2. Planbestemmelser og retningslinjer

Kommunedelplanen har planbestemmelser som virker sammen med plankartet. Sammen forteller de hva som er tillatt og hva som ikke er tillatt i planområdet. Planbestemmelsene inneholder også retningslinjer som utdyper bestemmelsene.

Innholdet i planbestemmelsene er delt opp slik:

- Først kommer de innledende bestemmelsene med retningslinjer. Her står det om planens formål, rettsvirkning, forholdet til andre arealplaner og hva det finnes bestemmelser og retningslinjer om i planen.
- Deretter kommer de generelle bestemmelsene og retningslinjene. Dette er bestemmelser og retningslinjer som gjelder alle formålene i planen. Det finnes også bestemmelser som henviser til bestemmelsesområder i plankartet.
- Så kommer bestemmelser og retningslinjer til arealformålene. Dette er spesifikke bestemmelser og retningslinjer til enkelte av ulike arealformålene, som kommer i tillegg til de generelle bestemmelsene og retningslinjene.

5. Hovedelementer i planen

5.1. Byggehøyder og fortetting

5.1.1. Generelt om byggehøyder

En viktig del av planarbeidet har vært å avklare hvor i planområdet det kan legges til rette for økte byggehøyder og fortetting, og hvilke områder som ikke er egnet for dette. At byggehøyder og fortetting er avklart gjennom en overordnet plan, er en viktig forutsetning for å skape forutsigbarhet for den framtidige utviklingen. Dette gjelder både for de som bor i byen, de som bruker den, og eiendomsutviklerne og politikerne.

5.1.1.1. Høydeutredning fra White arkitekter

Som en del av planen har det blitt utarbeidet en ekstern utredning av byggehøyder av White arkitekter, for å avklare hvilke områder som er egnet for økte byggehøyder og hvilke områder som ikke er egnet. Utgangspunktet har vært å finne ut hvor tett og høyt man kan bygge i Mo sentrum uten at det går på bekostning av kvalitet i byrommene. Viktige kvaliteter i byrommene er blant annet lokalklima, med solforhold, vindforhold og temperaturer. I tillegg kommer virkningene på nærliggende bebyggelse og bokvalitet.

Mo i Rana ligger langt nord. Solen står derfor lavere, og det er kaldere temperaturer. Dette gjør at økte byggehøyder får mer dramatiske konsekvenser her enn lengre sør. Blant annet kaster bygg lengre skygger, og et kaldere klima gjør at man jevnt over får kaldere temperaturer dersom det blir mye vind i byrommene. I tillegg er sola tilnærmet borte store deler av året, noe som gjør at det blir enda viktigere med sol den tiden den er her.

Høydeutredningen har tatt utgangspunkt i volumstudier av bykjernen, der ulike bygningsvolumer har blitt testet ut med tanke på hvordan de påvirker sol-, /skygge- og vindforhold. SimScale har blitt brukt for å finne ut dette. Høydeutredningen tar utgangspunkt i et overordnet nivå for hele byen. For nye utbygginger må det utarbeides reguleringsplaner der konsekvensene blir kartlagt mer detaljert.

5.1.1.2. Anbefalinger for planområdet

Høydeutredningen fra White arkitekter anbefaler følgende:

- 3 etasjer med 1 inntrukken etasje er den anbefalte byggehøyden for store deler av sentrumsområdet.
- I en del av sentrumsområdet kan det tillates inntil 8 etasjer med varierende høyder.
- Det er pekt ut tre mulige transformasjonsområder hvor det kan tillates inntil 8 etasjer med varierende høyder, under forutsetning om at bystrukturen først blir etablert.
- Det kan etableres ett punkthus med kotehøyde inntil 40 meter i tilknytning til jernbaneområdet.
- I småhusbebyggelsen i randsonen rundt sentrumskjernen bør det ikke tillates økte byggehøyder. Her kan det maksimalt være 3 etasjer.
- Kirketårnet til Mo kirke skal være den høyeste tillatte høyden innenfor planområdet, og ny bebyggelse skal underordne seg kirketårnet.

- Langs grønnstruktur (parker, friområder, turdrag og blågrønne strukturer) og Kirkeaksen er det bare tillatt med tre etasjer og én inntrukket etasje.
- 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.

Høydeutredningen er lagt til grunn i planen, men det er gjort enkelte modereringer. Dette er blant annet med utgangspunkt i gjeldende situasjon i planområdet, der det er bygd ut høyere enn anbefalingen. Det finnes også enkelte reguleringsplaner som åpner for høyere bebyggelse, og hvor sol- skygge- og vindforhold har blitt utredet på reguleringsplannivå. Planen legger derfor opp til høyere byggehøyder enn høydeutredningen flere steder. Dette har blitt utredet i konsekvensutredningen.

Noen av de anbefalte bestemmelsene fra White arkitekter er innarbeidet i planen, mens andre har blitt innarbeidet i moderert versjon. Andre bestemmelser er ikke tatt med. Dette er beskrevet nærmere i merknadsbehandlingene som følger med planen.

5.1.2. Byggehøyder i ulike deler av planområdet

Fordelingen av de ulike byggehøydene i planområdet bygger på prinsippet om knutepunktutvikling. I henhold til dette prinsippet, skal ny utvikling og fortetting ta utgangspunkt i kollektivknutepunkter. I planområdet er dette rundt jernbanestasjonen og busstasjonen. Et annet viktig prinsipp er Mo kirke og dens betydning, både kulturhistorisk og i bybildet. I dette inngår ny bebyggelse og dens fjernvirkning opp mot kirka fra Ranfjorden i vest. Med byggehøydene som er satt, vil bebyggelsen mellom kirken og sjøen fremdeles være lavere enn kirketårnet, slik det tradisjonelt har vært i norske havnebyer.

Sentrumsformålet utgjør kjernen i byutviklingsområdet, hvor størstedelen av utviklingen skal skje. Her er det lagt opp til mellom 3+1 og opptil 8 etasjer, i tillegg til et punkthus. Randsone rundt sentrumskjernen, B2, er også pekt ut som et fortettingsområde med inntil 3+1 etasjer. Det er også pekt ut tre transformasjonsområder med inntil 8 etasjer i varierende høyde og to boligområder, B3 og B4, med høyere byggehøyder.

Planbestemmelsene inneholder en rekke bestemmelser om utforming og prinsipper som gjelder for høyere bebyggelse. Viktig avbøtende tiltak er blant annet bestemmelser om inntrukne etasjer og sprang mellom nybygg og tilgrensende småhusbebyggelse. Et viktig prinsipp i planen er at byromstypen er avgjørende for hvilken type konsekvenser som kan tåles i et byrom. Bebyggelse som grenser til grønnstruktur, byaksene (#1) og byrom for opphold har særlige bestemmelser om lavere byggehøyder inntil disse områdene, for å forhindre negative lokalklimatiske konsekvenser, med skygge, vind og endret lokalklima. Disse byrommene har en særlig viktig funksjon i en fortettet by.

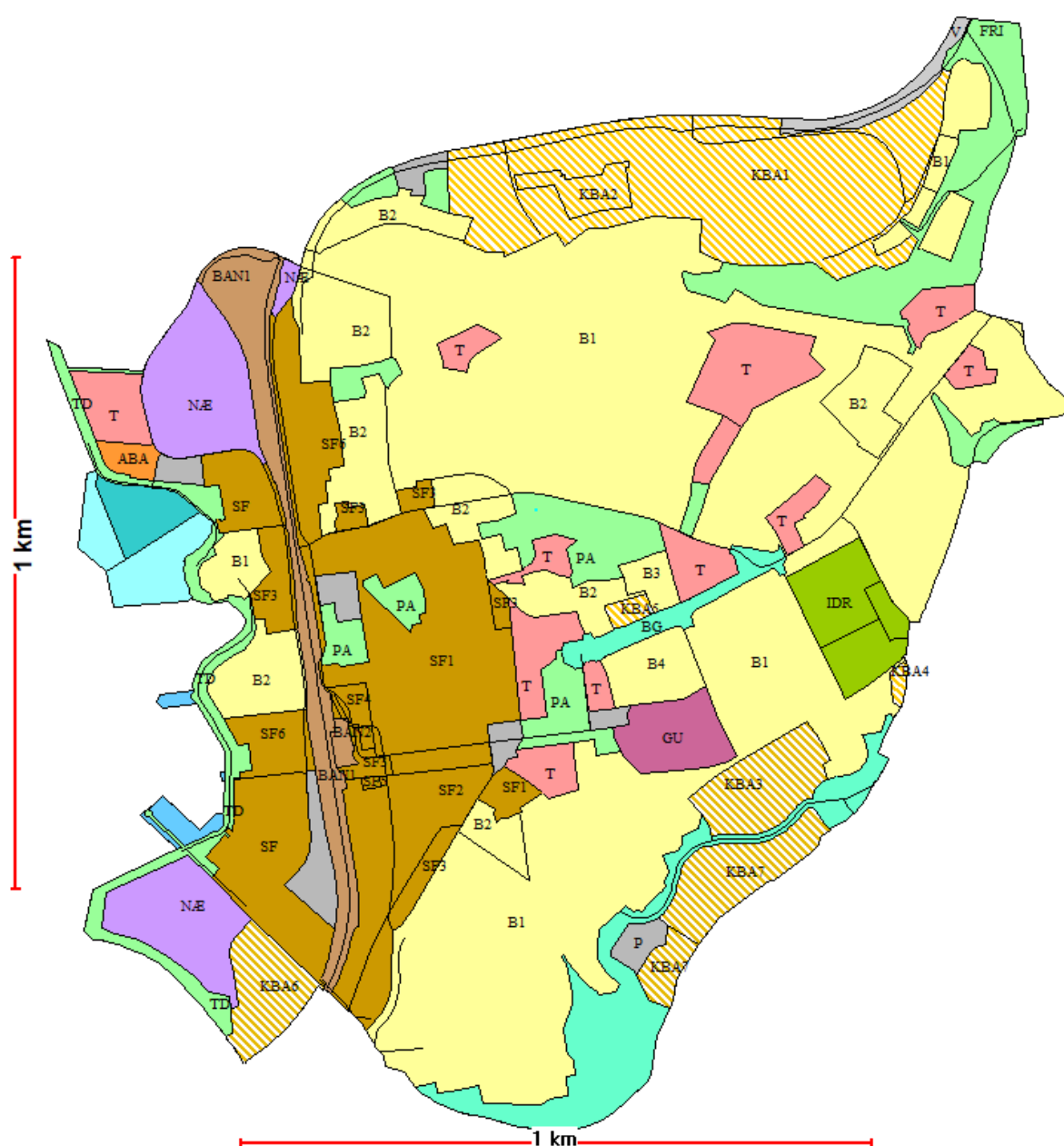
Det er regnet på hvor mye utbyggingspotensial planen åpner opp for. Dette følger med som et eget vedlegg til planen. Det er kun regnet på potensial i områdene der det åpnes for økte byggehøyder sammenlignet med tidligere. Det vil si at områder avsatt til småhusbebyggelse og tjenesteyting ikke er tatt med i regnestykket. Planforslaget åpner for et utbyggingsvolum på cirka 641 000 m² BRA i tillegg til dagens situasjon. Dette 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.

De ulike byggehøydene er oppgitt i meter over gjennomsnittlig terrengs nivå. Dette er supplert med hvor mange etasjer som kan etableres innenfor dette. Det er tatt utgangspunkt:

- boligetasje = 3,2 meter
- etasje i sentrumsformålet = 3,7 meter
- førsteetasje med næring/forretning = 4,0 meter

Det er tatt høyde for at tekniske løsninger, slik som ventilasjon, kan løses innenfor dette. Etasjen er satt høyere i sentrumsformålet fordi det kan etableres flere formål enn bolig der.



Figur 2. Kjernen i utviklingsområdet med randsonen rundt og de tre transformasjonsområdene. Sentrumsformålet har brun farge i kartet.

5.1.2.1. Sentrumsformål

Sentrumsformålet, som ikke omfattes av bestemmelsesområder, er delt opp i seks ulike feltbetegnelser, der det er ulike bestemmelser til de ulike områdene. Innenfor sentrumsformålet kan det etableres flere forskjellige formål: forretninger, tjenesteyting, tjenesteyting, kontor, boligbebyggelse, hotell/overnatting, bevertning og serveringssteder.

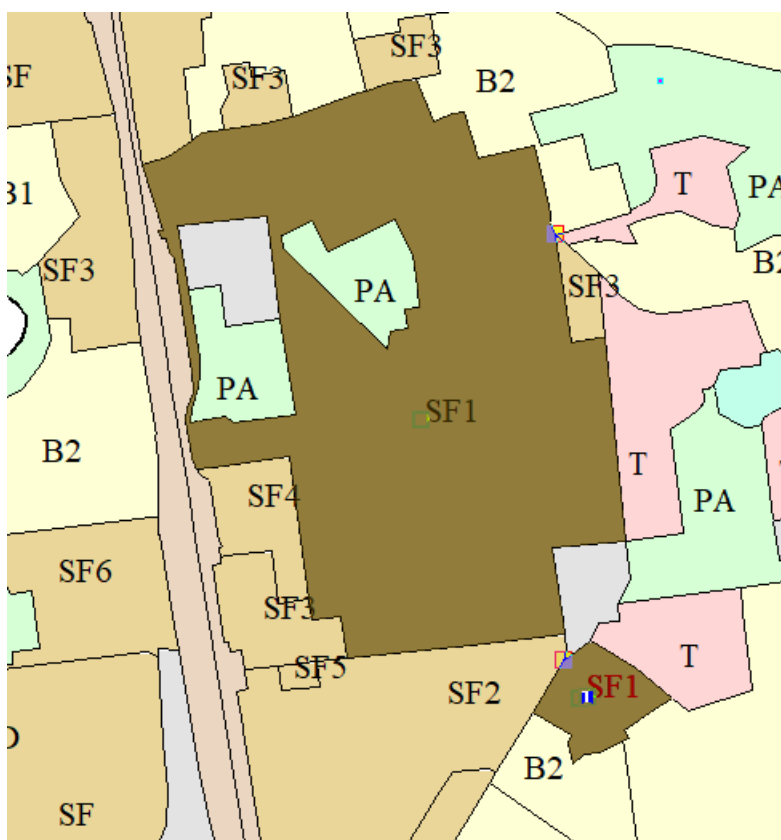
Det er ikke bestemmelser om takform til noen av de ulike SF-formålene.

SF1

SF1 omfatter den indre sentrumskjernen, omkranset av Lars Meyers gate, Torggata, Rådhusalleen, Kirkegata og O.T. Olsens gate.

Her kan det bygges 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.

Førsteetasje mot gate skal være forretning eller publikumsrettet virksomhet.



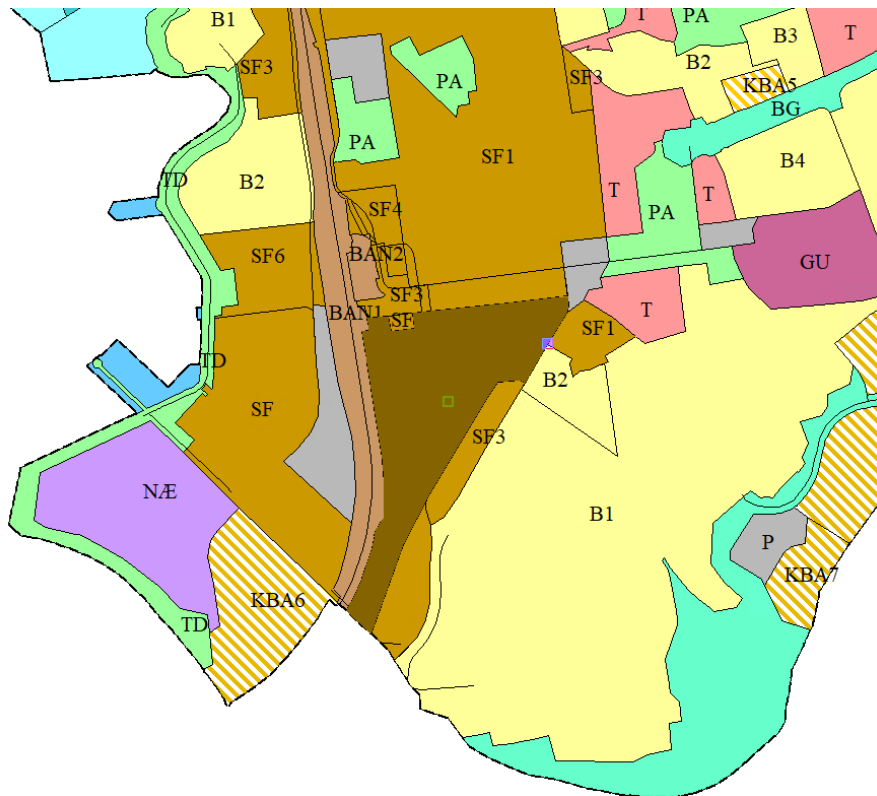
Figur 3. SF1 er vist med mørk brun farge.

SF2

SF2 omfatter et nytt fortetningsområde som er foreslått i høydeutredningen. Området er omkranset av Sørlandsveien, Kirkegata og O.T. Olsens gata.

Her er tillatt 8 etasjer med varierende høyder. 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.

Førsteetasje mot gate skal være forretning eller publikumsrettet virksomhet.

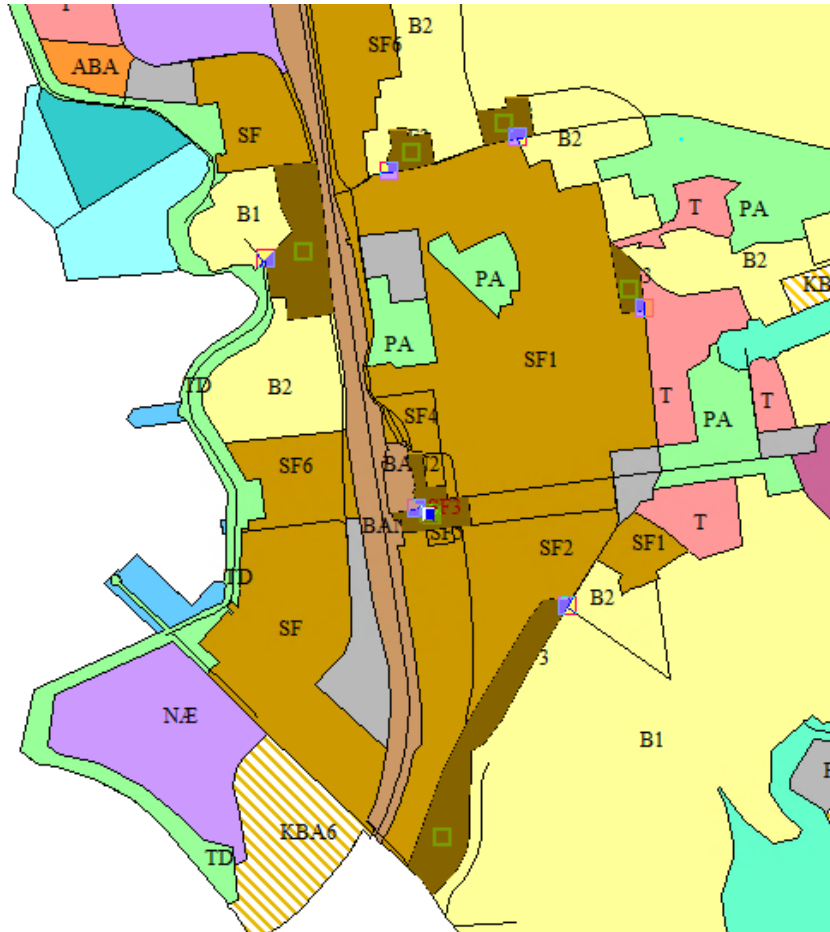


Figur 4. SF2 er vist med mørk brun farge.

SF3

SF3 omfatter fem områder, hvor det er tillatt med 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 inntrukken.

Førsteetasje mot gate skal være forretning eller publikumsrettet virksomhet.

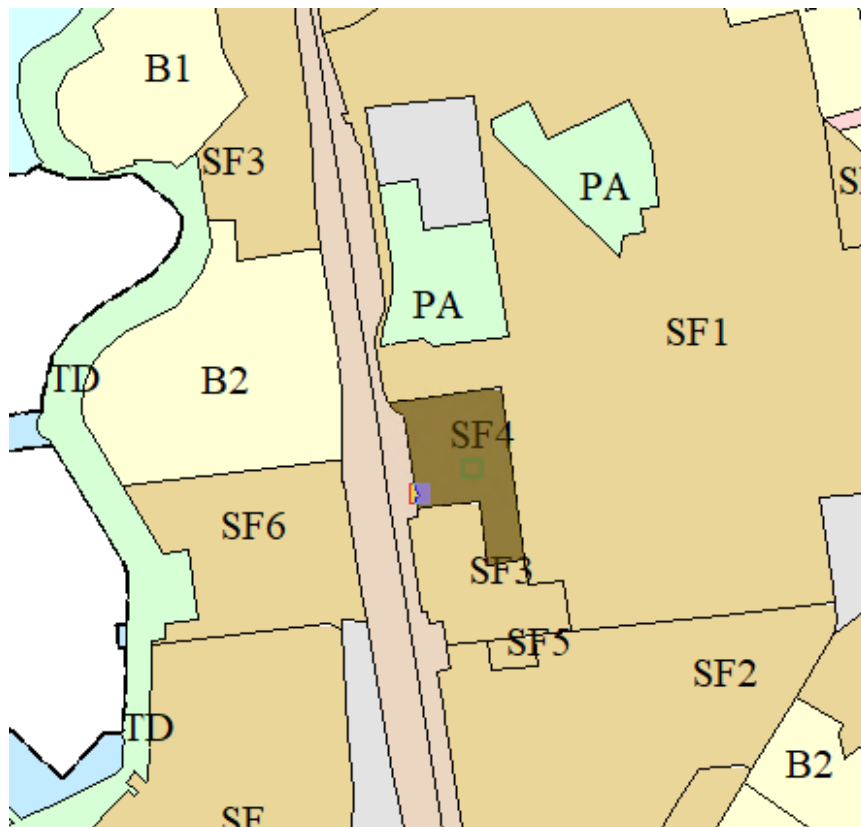


Figur 5. SF3 er vist med mørk brun farge.

SF4

SF4 omfatter et område ved busstasjonen hvor det 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.

Førsteetasje mot gate skal være forretning eller publikumsrettet virksomhet.

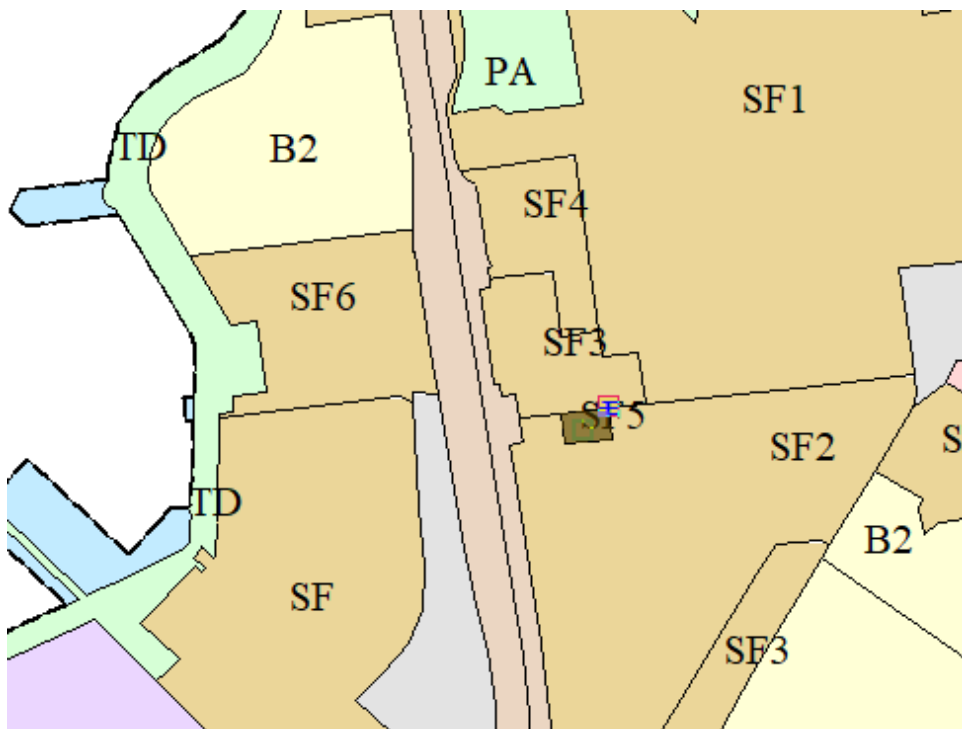


Figur 6. SF4 er vist med mørk brun farge.

SF5

SF6 omfatter ett punkthus med byggehøyde opp til maksimalt kote +43. Bygget skal etableres på base, og trekkes tilbake fra fasaden fra kote +19,1. Punkthuset er plassert innenfor planavgrensningen til plan 2117. Her er det allerede regulert for et punkthus i gjeldende reguleringsplan. Dersom høyhuset ikke bygges her, er det åpnet for at man kan vurdere en alternativ plassering, under forutsetning at den nye plasseringen oppfyller de samme lokaliseringskriteriene og at bestemmelsene følges.

Førsteetasje mot gate skal være forretning eller publikumsrettet virksomhet.

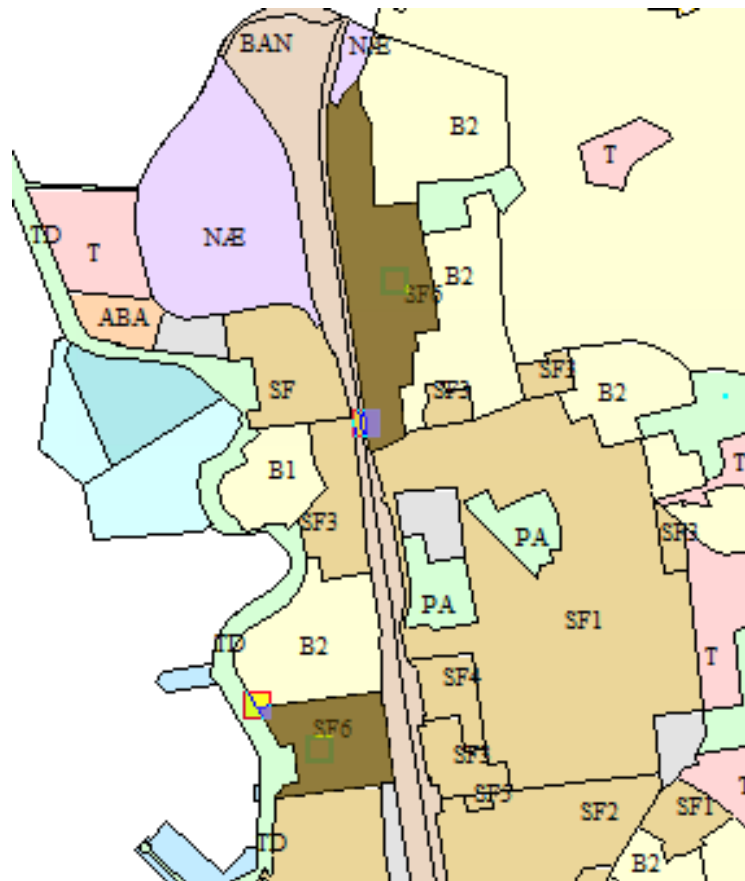


Figur 7. SF5 er vist med mørk brun farge.

SF6

SF6 omfatter Strandgata og ett område ved Ranfjorden. Her er det tillatt 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 inntrukket.

Det er tillatt med boliger i første etasje.



Figur 8. SF6 er vist med mørk brun farge.

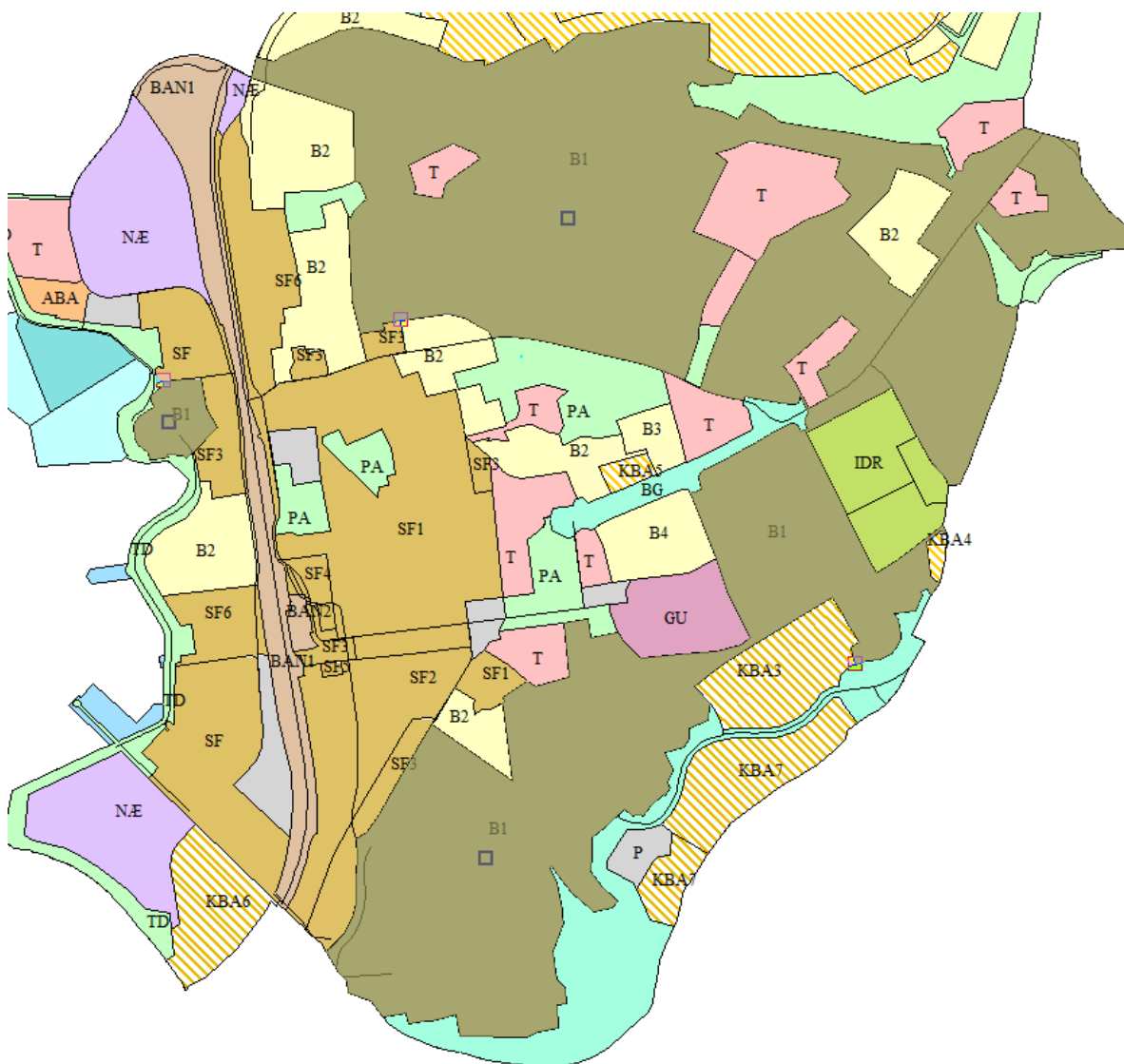
5.1.2.2. Boligbebyggelse

Boligbebyggelsen er delt opp i fire forskjellige feltbetegnelser, der det er ulike bestemmelser til de ulike områdene.

B1

B1 er områder hvor det er lov å oppføre småhus og konsentrert småhusbebyggelse er tillatt. Boligbebyggelsen skal ha saltak eller valmtak. Området er prioritert til småhusbebyggelse, uten fortetting og økte byggehøyder. Her er det i hovedsak etterkrigsarkitektur med småhusbebyggelse.

Maksimal byggehøyde er 9,6 meter og tre etasjer, hvor man tar utgangspunkt i at hver etasje er 3,2 meter. Dette er småhusbebyggelsen rundt randsonen rundt sentrumsjernen.



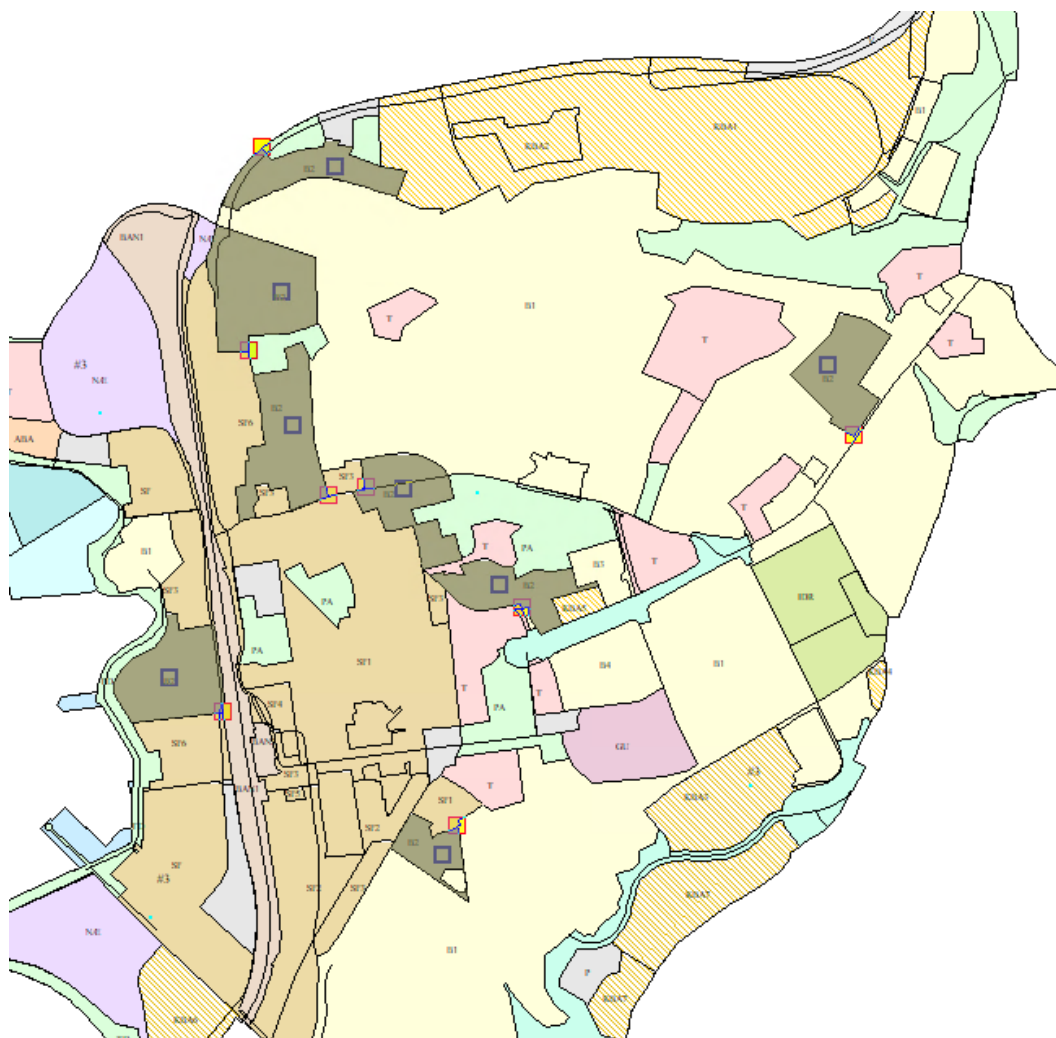
Figur 9. B1 er vist med mørk brun farge.

B2

B2 er områder hvor det er lov å oppføre småhus, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk. Boligbebyggelsen skal ha saltak eller valmtak. Lavblokk kan ha en annen takform dersom det ivaretar hensynet til omgivelsene og nærliggende bebyggelse.

Dette området omfatter randsonen rundt sentrumskjernen, og er pekt ut som ett av boligområdene hvor det kan fortettes. Bebyggelsen i området består i hovedsak av etterkrigsarkitektur, men har også elementer fra tiden før og tiden etter.

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.



Figur 10. B2 er vist med mørk brun farge.

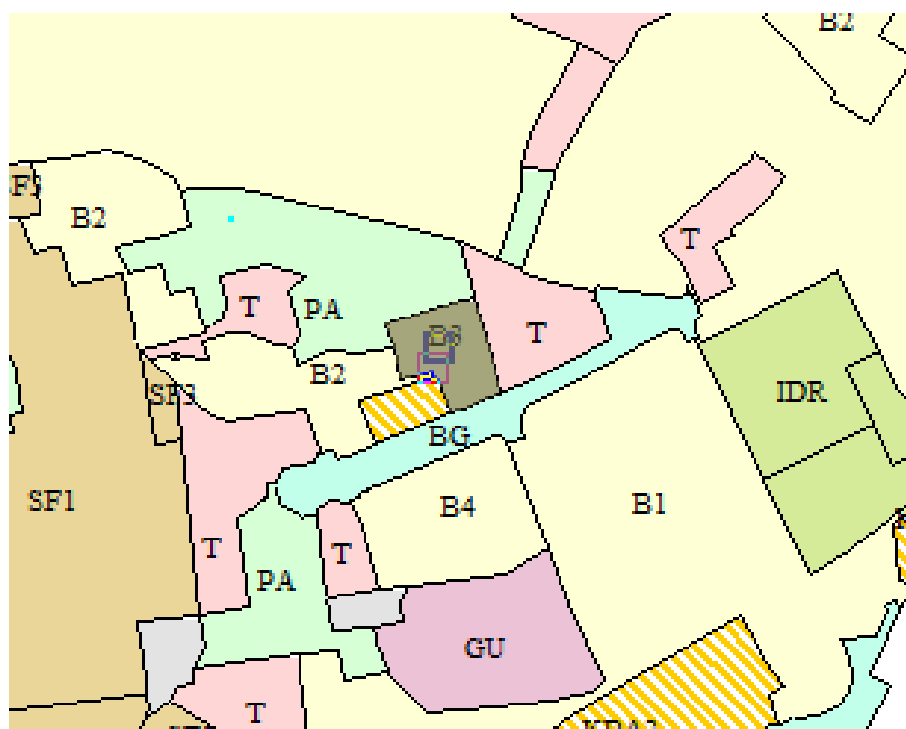
B3

B3 er området der hvor Student i Nord planlegger nye studentboliger. Det omfatter også studentboligene som finnes i dag.

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.

Området befinner seg i nærheten av Talvikparken, skolegården til Mo ungdomsskole og et etablert boligområde, som omfattes av B2. Boligene i nærheten er en miks av bebyggelse fra før andre verdenskrig og like etter andre verdenskrig. Her er det særlig viktig at planens bestemmelser om sprang mot småhusbebyggelse og nedtrapping mot grønnstruktur og byrom følges, når det skal etableres ny bebyggelse.

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak. En annen takform for blokkbebyggelsen kan vurderes dersom det ivaretar hensynet til omgivelsene og nærliggende bebyggelse.



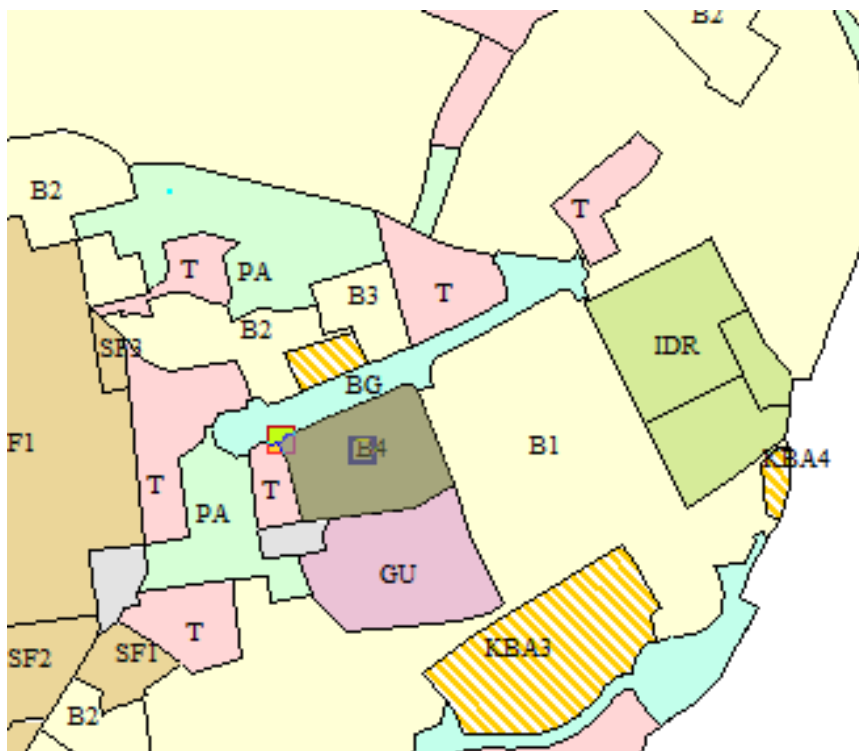
Figur 11. B3 er vist med mørk brun farge.

B4

B4 omfatter Kvartal 48, som allerede er etablert. Dette er lagt inn som et eget område da den videreførte høyden ikke passer inn i de andre underformålene. 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.

Det er lagt til grunn fem etasjer, selv om blokka som står der i dag er fire etasjer. Årsaken til dette er at høyden på bygget tilsvarer 5 etasjer x 3,2 meter, selv om blokka i dag bare har 4 etasjer + loft.

Bebyggelsen skal ha valmtak.

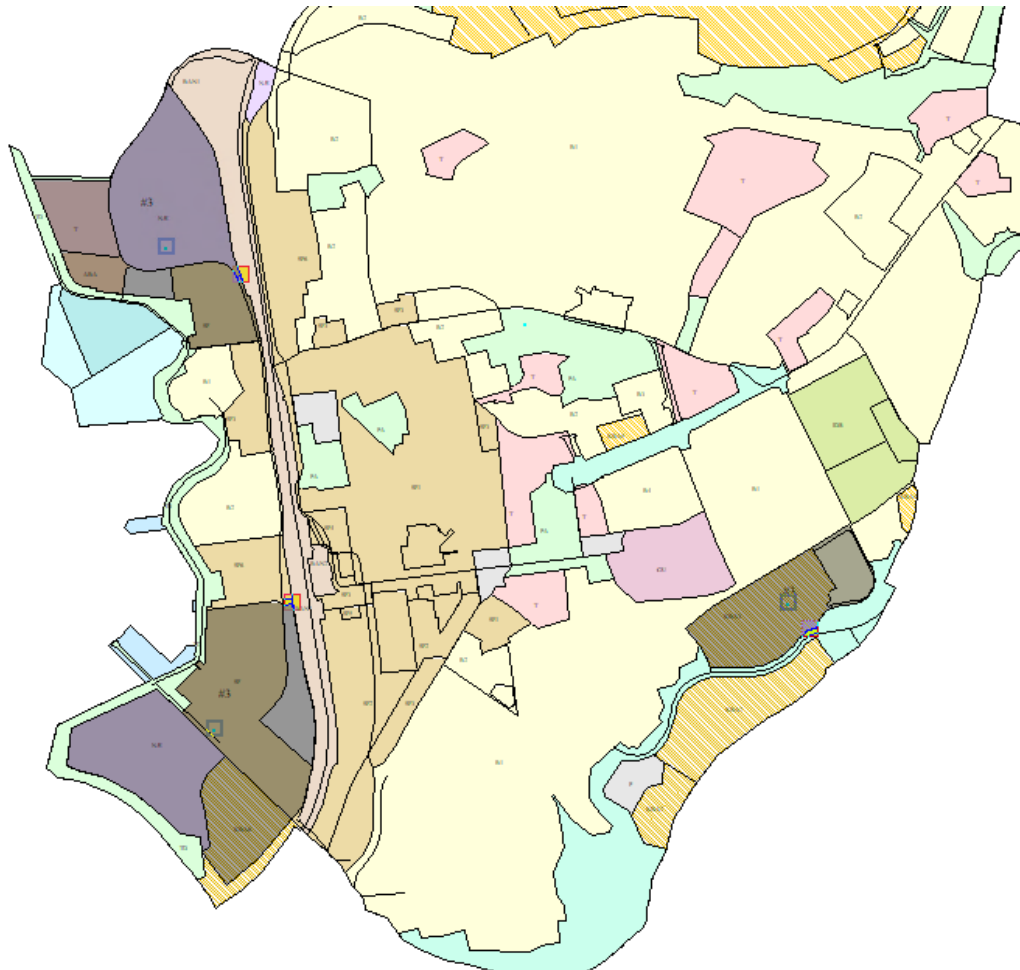


Figur 12. B4 er vist med mørk brun farge.

5.1.2.3. Transformasjonsområder

Det er pekt ut tre mulige transformasjonsområder hvor det kan tillates inntil 8 etasjer med varierende høyder, under forutsetning om at bystrukturen blir samtidig. Disse områdene er vist med #3 i plankartet. To av dem befinner seg ved Ranfjorden mens ett er der tidligere Kongsveien skole var.

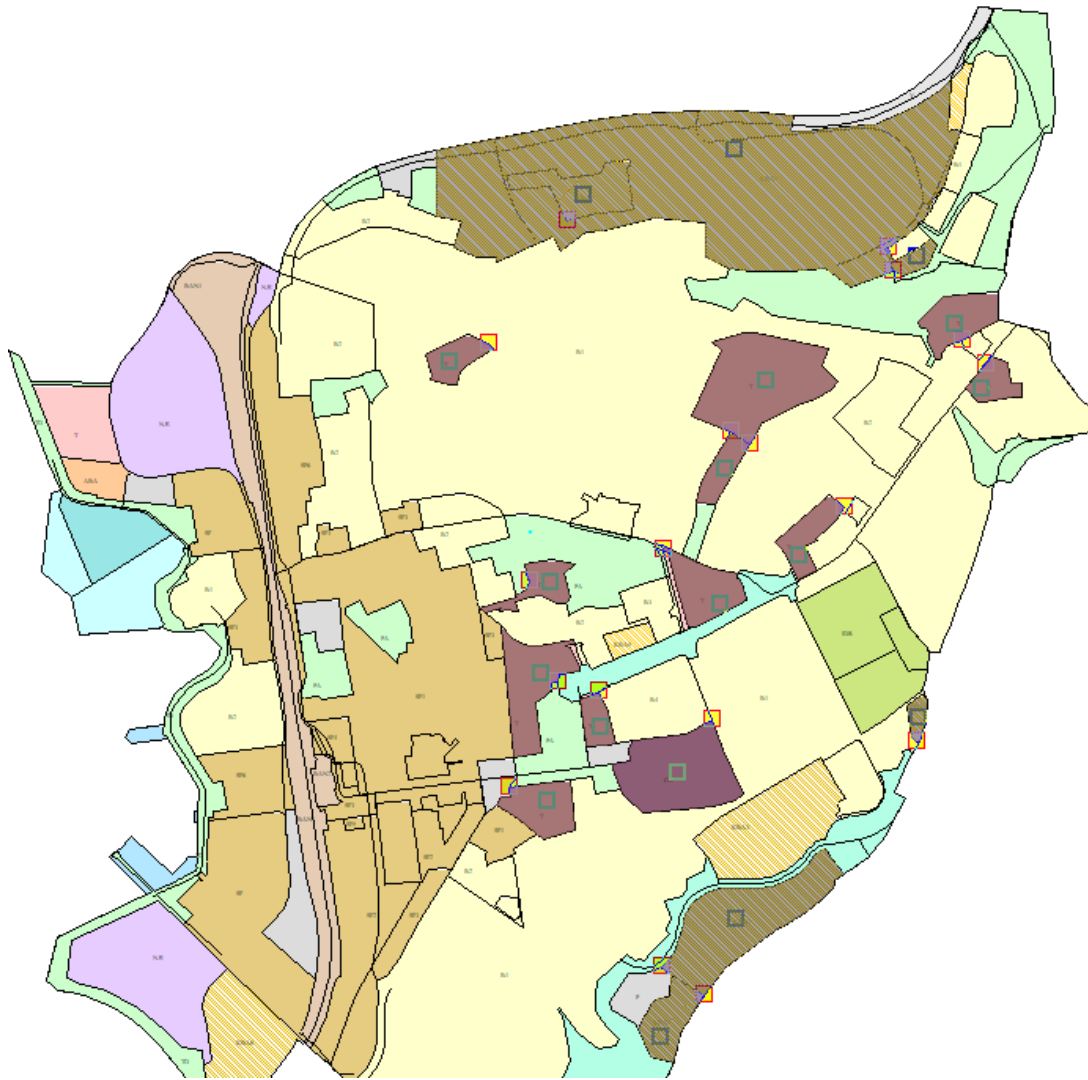
Det er flere ulike arealformål innenfor disse transformasjonsområdene: kombinertformål med bolig og tjenesteformål, sentrumsformål, næring, parkering, forretning og renseanlegg.



Figur 13. Transformasjonsområdene er vist med uthevet mørk farge.

5.1.2.4. Områder uten byggehøydebestemmelser

Enkelte områder i planen har ikke høydebestemmelser. Dette er i hovedsak områder som er avsatt til tjenesteyting og diverse kombinertformål. Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan, må byggehøydene vurderes og avklares i reguleringsplanen. Dette betyr likevel ikke at det er fritt fram å bygge i høyden. Byggenes størrelse, høyde og utforming skal vurderes opp mot virkningen det vil gi på den eksisterende bebyggelsen, landskapet og terrenget på stedet.



Figur 14. Områder uten byggehøyder er vist med uthevet mørk farge.

5.1.3. Utnyttelsesgrad

Kommunedelplanen har ingen bestemmelser om utnyttelsesgrad, og dette er noe man må ta stilling til i hver enkelt reguleringsplan. Den inneholder likevel mange bestemmelser og krav, som sammen med høydebestemmelsene, styrer hvilken bebyggelse som kan etableres hvor.

5.2. Uteoppholdsareal

Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek, opphold og rekreasjon. Kravet til uteoppholdsarealer kan oppfylles enten gjennom at det opparbeides på egen tomt eller på fellesarealer for flere eiendommer, eller delvis via utbyggingsavtaler og opparbeiding av offentlige byrom.

5.2.1. Uteoppholdsarealer kan opparbeides på egen tomt eller på fellesarealer for flere eiendommer

I planbestemmelsene er det bestemmelser om krav til utforming og krav til størrelse.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den er med på å danne gode oppholdsarealer.

Uteoppholdsarealet skal være egnet for lek. Med egnet menes det at arealet skal:

- være lett tilgjengelig fra boligen
- ha en god og sammenhengende form
- ha relativt flatt terreng
- ha gunstig orientering med tanke på lys og sol
- ikke være splittet opp av interne gangforbindelser eller soner for postkasser og avfallsbeholdere
- inneholde variert vegetasjon
- det er tillatt med gjerder med høyde inntil 1,1 meter. Gjerdene skal harmonere med hovedbebyggelsens farge og uttrykk. For gjerder langs vei, se bestemmelse 21.4.

I felles uteoppholdsarealer hvor det etableres lekeplasser, skal lekeplassene ha variert innhold og ha lekeapparater tilpasset et bredt alderssegment og funksjonsnivå. Vegetasjon skal brukes aktivt i utformingen. Uteoppholdsareal kan etableres på lokk.

Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. Uteoppholdsplass på terrasser, altaner og balkonger kan regnes inn minste tillatte uteoppholdsareal (MUA), men ikke dersom de er innglassede.

5.2.2. Uteoppholdsarealer som delvis opparbeides i offentlige byrom

Uteoppholdsarealer kan delvis oppfylles gjennom bidrag til opparbeiding av offentlige byrom gjennom utbyggingsavtaler.

Disse vilkårene må være oppfylt for at uteoppholdsarealer kan oppfylles gjennom bidrag til offentlige byrom:

- 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 29.01.2024 (revidert 09.04.2025).
- 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.

Det skal tas utgangspunkt i at minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. Størrelseskravene for uteoppholdsarealer i hvert enkelt prosjekt vil danne utgangspunktet for hvor mye hvert prosjekt skal bidra med i samarbeidsordningen. Nærmere detaljer fastsettes i handlingsplan for parker og byrom.

I tillegg skal det opparbeides privat uteoppholdsareal for beboerne i det enkelte prosjekt. Det skal etableres 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.

Kommunen sitt ståsted er at samarbeid med private aktører er et viktig virkemiddel for å utvikle byrommene i planområdet. Det har blitt utarbeidet en byromstrategi som en del av planarbeidet. Denne inneholder en oversikt over 22 byrom i planområdet med et uforløst potensial, i tillegg til strategier som skal legges til grunn for planlegging av byrommene. Det er stor variasjon i byrommene som er valgt ut, og de varierer fra små, naturpregede byrom nær småhusbebyggelsen til større, mer bypregede byrom nær sentrumskjernen. Byromstrategien inneholder en beskrivelse av den nåværende situasjonen i de 22 byrommene, og forslag til framtidig utvikling på et overordnet nivå. Videre framover må det utarbeides en tiltaksplan med kostnadsoversikt. Landskapsarkitekter må lage utformingsplaner for hvordan byrommene skal utformes, med detaljerte kostnadsoverslag for hvert enkelt byrom.

5.3. Parkeringskrav

5.3.1. Bil

Kommunen ønsker å legge til rette for mer bærekraftig mobilitet og at bilen skal ha mindre plass enn det den tidligere har hatt. Likevel er vi nødt til å lage parkeringskrav ut ifra dagens situasjon. Privatbilismen står sterkt i Mo i Rana, og de fleste husstandene har minst én bil. En urealistisk reduisering av parkeringskrav kan derfor føre til uheldige og uønskede konsekvenser, slik som overfylte gater med parkerte biler og medfølgende problemer for blant annet trafiksikkerhet, veivedlikehold, brøyting og framkommelighet for utrykningskjøretøy.

For at parkeringskravet skal kunne bli redusert, er det nødvendig at det etableres en god kollektivdekning. Først da er vi i en situasjon der det finnes et godt alternativ til privat

bilbruk. Dette må også kombineres med at parkeringsplassplassene i selve sentrumskjernen heller blir etablert rundt sentrumskjernen, slik det pekes på i byromstrategien.

I kommunedelplan for byutvikling er det åpnet opp for to nye alternativer for å innfri kravet til parkering:

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

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

Det kan etableres felles bildelingsordning for flere eiendommer.

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

Ellers er parkeringskravene i stor grad beholdt uendret fra kravene som var i kommunedelplan for Mo og omegn, men med en noe annen formulering i planbestemmelsene. Bakgrunnen for dette er en helhetlig vurdering av bilbehovet og dagens trafikksituasjon. For boliger som ikke er blokkbebyggelse, betyr dette i praksis at det skal finnes minimum én biloppstillingsplass per boenhet for beboerne og én biloppstillingsplass for gjester per boenhet. Det er også krav om at utleiedeler og sekundærleiligheter skal ha én biloppstillingsplass per boenhet, uavhengig av hvordan de henger sammen med hoveddelen.

For andre typer bebyggelse enn boliger, er også parkeringskravet beholdt uendret. For nye hotellprosjekter i sentrumsformål er det imidlertid åpnet for at man gjennom detaljregulering kan åpne for et annet parkeringskrav enn det som gjelder i overordnet plan. Unntaket gjelder hvis destinasjons- og ruteutvikling kan utnytte potensialet som følger av ny flyplass, og en større del av hotellbelegget blir flybasert. Det skal gjennomføres fagkyndige utredninger som dokumenterer at parkeringsbehovet har blitt endret som følge av dette.

5.3.2. Sykkel

Kommunedelplanen har krav om sykkelparkering for blant annet studentboliger, blokkbebyggelse, ved arbeidsplasser og publikumsrettede virksomheter.

For studentboliger er kravet 1 sykkelparkering per hybelleilighet og 2 sykkelparkeringsplass per parleilighet.

Blokkbebyggelse har krav om 1,2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvorav fortrinnsvis 1 skal være innendørs og 0,2 skal være utendørs. Det er krav til sykkelparkering for denne type bebyggelse fordi det er åpnet for at det kan etableres bildelingsordning. Når det legges opp til at færre skal ha bil, er det viktig at prioriteres plass til sykkel.

For arbeidsplasser og publikumsvirksomheter skal det legges til rette for et tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Konkret antall må vurderes i hver enkelt reguleringsplan da det vil avhenge av hvilken type arbeidsplasser og publikumsvirksomheter som skal etableres.

Ved utvikling av kollektivknutepunkter, skal det vurderes om det skal etableres sykkelparkering.

5.4. Bynatur

I planen er bynatur definert som arealer som har innslag av vegetasjon eller vann, uavhengig av arealformål. Bynatur skal inngå som et element i all byutvikling. Bevaring av grønne verdier er et selvstendig mål i seg selv, men også et virkemiddel for mer overordnede mål knyttet til klima, overvannshåndtering, biologisk mangfold, sosial bærekraft, folkehelse, bokvalitet, opplevelsesverdi og estetikk. Bynaturen skal være sammenhengende, og det skal tas særlig hensyn til naturpregede områder over 100 m².

Kommunens veileder for blågrønne strukturer skal legges til grunn for forvaltningen av bynaturen i planområdet.

Byromstrategien framhever at bruk av bynatur er et viktig strategisk grep for å skape gode byrom. Vi er nødt til å tenke nytt når det gjelder de grønne elementene. Store plenflater er monokulturer som er økologisk fattige. Vi må bruke mer «vill» natur i ny utvikling, og i større grad enn tidligere også bruke den vegetasjonen som allerede finnes, både i nye og gamle prosjekter. Planen legger derfor til rette for mer bynatur enn tidligere overordnede planer.

Kommunedelplanen har egne bestemmelser om trær. Hovedregelen er at eksisterende trær skal bevares framfor å erstattes eller fjernes.

For nye reguleringsplaner og ved søknad om tiltak, skal det gjøres en vurdering av trærne innenfor det aktuelle området. Man skal vurdere hvilken funksjon og verdi trærne har, både i seg selv og for området som helhet. Trær kan bare felles eller beskjæres dersom det gir flere fordeler enn ulemper. Trær med stammeomkrets over 90 centimeter målt 1 meter over bakken har særskilt verdi, og skal vurderes særskilt. Man skal også vurdere om trær kan flyttes til andre steder.

Nye trær skal velges ut fra egnethet og hardførhet. Det skal brukes lokalt tilpassede treslag, og det skal settes av tilstrekkelig plass for rotsonen.

I nye reguleringsplaner skal det gjøres en vurdering av om trær skal reguleres til bevaring. Årsaken til dette er at eksisterende trær kan ha stor verdi for området, og det tar lang tid før

eventuell ny vegetasjon vokser fram. Et godt eksempel på at eksisterende trær har blitt brukt i ny sammenheng er i Jernbaneparken.

Når det gjelder trær på kommunal grunn, så er det ikke tillatt å felle eller beskjære disse uten tillatelse fra kommunen.

5.5. Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljøer som er vernet gjennom reguleringsplan og/eller kommunens kulturminneplan per 03.09.2024, er lagt inn med hensynssone H570 med bevaring kulturmiljø.

En ny kulturminneplan er under utarbeiding, men er ikke ferdig per nå. Dette har innvirkning på hvilke områder som er inkludert i hensynssonen. Blant annet medfører dette at en del etterkrigsarkitektur, som er planlagt tatt med i kulturminneplanen, ikke er tatt med hensynssonen. Dette gjelder for eksempel Mobekken, hvor det finnes mye bevart etterkrigsarkitektur.

5.6. Arkitektonisk utforming

Kommunedelplanen har bestemmelser om den arkitektoniske utformingen i planområdet. Bestemmelsene er utarbeidet med tanke på bokkvalitet, teknisk utforming og estetikk. Kommunedelplanen framhever at ny bebyggelse skal tilpasse seg omgivelsene sine, både i terrengform, landskap og eksisterende bebyggelse.

5.6.1. Svalganger

Svalganger skal unngås av hensyn til bokkvalitet og estetisk utforming. Svalgangsløsninger gir med, få unntak, dårligere bokkvalitet og uheldig estetisk utforming. Dårligere bokkvalitet 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.

Det er åpnet for unntak i de tilfellene der svalgang er den eneste løsningen. Det er krav om at svalgangene skal ha høy estetisk kvalitet. Svalgangene må oppfylle disse kriteriene:

- Ikke vende ut mot eller eksponere seg mot offentlig vei, gate, byrom eller park
- utformes eller orienteres slik at den i størst mulig grad blir skjermet mot vind og nedbør.
- Det er tillatt å passere inntil 3 leiligheter fra hovedadkomsten til egen bolig. Dersom soveromsvindu vender mot svalgang, skal det dokumenteres at det blir gjort tiltak som gjør at man trygt kan åpne vindu (uten fare for innbrudd).
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende, utformes som en viktig del av bomiljøet. Disse forholdene skal dokumenteres i byggesaken.

5.6.2. Innglassing av balkonger, altaner og terrasser

Utformingen og plassering av innglassede balkonger, altaner og terrasser skal inngå i en helhetlig utforming av fasaden. Innglassede bygningsdeler skal ikke dominere

fasadeuttrykket, og de kan utgjøre maksimalt én tredjedel av total fasadeflate på gjeldende vegg. Det er ikke tillatt med enkeltvis innglassing dersom fasaden har flere eksisterende balkonger, altaner eller terrasser.

Bestemmelsen er lagt til fordi innglassing gir lite igjen til omgivelsene og kan gi uheldig refleksjon. Det er derfor lite ønskelig at innglassede bygningsdeler skal dominere fasadeuttrykket.

5.6.3. Tilpasning til omgivelsene

Utformingen av ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse, landskap og terreng. Ny bebyggelse skal ta utgangspunkt i takform, takretning og plassering til bebyggelsen rundt. Den nye bebyggelsen skal vurderes kvartalsmessig.

Ny bebyggelse skal plasseres i den byggelinje mot gate som eksisterende bebyggelse danner.

Terrenget og landskapet skal være premissgivende for utformingen til bebyggelsen. Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og landskapet, og ikke omvendt. Ved bygging i terreng skal bygningen, av hensyn til høyde- og fjernvirkning, fortrinnsvis avtrappes i tråd med fall i terrenget. Ved planlegging av nye prosjekter skal bebyggelsen plasseres slik at snarveier og tråkk ikke forsvinner.

Utgangspunktet for dette er at ny bebyggelse skal tilpasse seg og passe inn med det som finnes rundt. Konkret vurdering av tilpasning skal gjøres i den enkelte reguleringssak og byggesak med utgangspunkt i denne bestemmelsen. Det er for eksempel snakk om møneretning, takform og plassering av ny bebyggelse sammenlignet med eksisterende bebyggelse.

5.6.4. Baldakiner

Baldakiner kan etableres over fortau for å skjerme fortausareal. Baldakinene skal tilpasse seg fasadens uttrykk og byggelinje. Baldakiner kan ikke understøttes på bakkenivå.

5.6.5. Farger

Kommunens fargeveileder skal legges til grunn for fargesetting i planområdet. Farger skal brukes bevisst for å skape trivsel og variasjon i omgivelsene. Et grått hoveduttrykk med svart, hvit og grå bebyggelse skal derfor unngås.

De seneste årene har det blitt rettet oppmerksomhet mot fargebruk og hvordan bruk av farger påvirker hvordan vi opplever omgivelsene våre. Svart, grå og hvit er farger som har blitt svært populære de siste årene, men som også kan føre til at omgivelsene oppleves som monotone. Kommunedelplan for byutvikling løfter derfor fram at det er viktig å bruke farger for å skape liv i omgivelsene.

5.6.6. Arkitektoniske bestemmelser knyttet til høydebestemmelser

For høyere bebyggelse finnes det forskjellige bestemmelser om utforming. Bestemmelsene varierer mellom de ulike byggehøydene, men flere bestemmelser går igjen:

- **Sol-, skygge- og vindutredninger**

Disse skal gjennomføres for å se hvilken påvirkning ny bebyggelse har på lokalklimaet:

- Kravet om sol- og skyggeutredninger gjelder i alle nye reguleringsplaner der det planlegges lavblokk, høyblokk eller høyhus.
- Kravet om vindutredning gjelder for nye prosjekter med byggehøyder høyere enn 15,1 meter over gjennomsnittlig terrengs nivå.
Kommunen kan vurdere om det er aktuelt med vindutredning for lavere byggehøyder, dersom den nye bebyggelsen kan få negative konsekvenser for lokalklimaet.

Det er et krav om at bruken av byrom i nærheten ikke skal 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. Resultatene fra sol- og skyggestudier og vindutredninger, der det er krav om det, skal danne utgangspunktet for at den nye bebyggelsen utformes slik at det blir minst mulig negativ påvirkning på lokalklimaet i de omkringliggende omgivelsene.

- **Det skal ikke være utkragede bygningsdeler over offentlige gater og byrom.**
Bestemmelsen er satt ut fra hensynet til omgivelsene og gateplanet. Utkragede bygningsdeler fører til mer skygge og kan skape farlige situasjoner, slik som is og snø som kan falle mot bakken og på fotgjengere. Det kan etableres utkragede bygningsdeler mot private bygårder og hager, i tillegg til inntrukne balkonger mot offentlige gater og byrom.

For høyhuset er det satt krav om at det ikke skal være utkragede bygningsdeler utenfor basen.

- **Krav om inntrukne etasjer**
For flere byggehøyder er det et krav om at bebyggelsen skal ha inntrukne etasjer etter en viss høyde. Inntrukne etasjer er et viktig avbøtende tiltak for omgivelsene. Det bidrar til å dempe høydevirkningen fra gateplan og negative konsekvenser for lokalklimaet som følge av økte byggehøyder.

5.6.7. Bebyggelse inntil grønnstruktur, byakser og byrom for opphold

Bebyggelsen som grenser til grønnstruktur, byakser og byrom for opphold skal avtrappes mot disse arealene. Hensikten er å dempe de negative konsekvensene av høy bebyggelse for disse områdene. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre tiltak som sperrer for siktlinjene i byaksene.

- Med grønnstruktur menes friområder, turdrag og blågrønne strukturer.
- Med byrom for opphold menes parker, gatetun, skolegårder, barnehager og torg.

- Det finnes tre ulike byakser i planområdet:
 - Havmannaksen og Kirkeaksen er vist med bestemmelsesområde #1 i plankartet.
 - Mobekkbbruaksen er vist med bestemmelsesområde #2 i plankartet. For Mobekkbbruaksen er det ikke et krav om nedtrapping av bebyggelsen som grenser mot aksene. Dette er det eneste unntaket fra denne bestemmelsen. Ellers gjelder bestemmelsen om at det ikke er tillatt å oppføre bygninger eller andre tiltak som sperrer for siktlinjer i aksene.

5.7. Bokvalitet

Summen av bestemmelsene i kommunedelplanen skal sørge for at det blir god bokvalitet innenfor planområdet. Særlig viktig er bestemmelsene om arkitektonisk utforming, uteoppholdsarealer, bynatur, høyder, parkering og belysning. Samtidig finnes det også en egen bestemmelse om bokvalitet. Boliger skal ha god orientering med hensyn til solforhold, vind og lokalklima. Det skal finnes vegetasjon i nærheten av boligene. Det skal skjermes mot innsyn.

Mo i Rana ligger langt mot nord, og har store variasjoner mellom årstidene. Det er derfor viktig at nye tiltak planlegges slik at bokvaliteten blir god til alle årstider, inkludert når det er is og snø.

Sosiale boformer med fellesfunksjoner blir trukket fram som et virkemiddel for å skape god bokvalitet. I nye boligprosjekter med flere enn 8 boenheter skal det finnes innslag av fellesfunksjoner. Dette kan være gjestehybel, oppholdsrom, vaskerom, verksted, treningsrom eller utleielokale. Som hovedregel bør fellesfunksjoner ligge samlet. Tiltak må vurderes konkret i hver reguleringsplan og i byggesak.

Det skal også legges til rette for boliger med fleksibilitet for ulike målgrupper. I nye boligprosjekter over 8 boenheter skal det etableres leiligheter med varierende størrelser for ulike målgrupper. Dette er viktig med tanke på å sikre at mennesker i ulike aldre og i ulike livssituasjoner skal kunne finne seg en bolig.

Det er definert innledningsvis i bestemmelsene hva som menes med fellesfunksjoner.

5.8. Støykrav

Støygrensene som er fastsatt i T-1442/2021 gjelder innenfor planområdet. Ved planlegging av og ved søknad om ny støyfølsom arealbruk, støyende anlegg eller virksomhet, skal støy utrededes i henhold til anbefalingene i retningslinjen. Støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet er boliger, helsebygg, skoler og barnehager.

Som vedlegg til planen, er det utarbeidet et støyvurderingsnotat der støy er utredet på et overordnet nivå. Vurderingen som skal gjøres i henhold til anbefalingene i retningslinjen,

skal ta utgangspunkt i temakartet for støy, oversiktskart støy fra vei og jernbane, og en vurdering av lokale forhold ved planområdet på detaljnivå.

De kartlagte støysonene viser en kartlegging på et overordnet nivå. Støy skal utredes på et mer detaljert nivå ved planlegging av og ved søknad om ny følsom arealbruk, støyende anlegg eller virksomhet.

5.8.1. Gul støyzone H220

Disse områdene er vist i plankartet med hensynssone H220.

I gul støyzone kan det etableres støyfølsom bebyggelse dersom bebyggelsen har tilgang til egnet stille uteplass med tilfredsstillende solforhold og støyforhold. For boligbebyggelse skal alle boenheter ha stille side og minst ett soverom mot denne siden.

Dersom det ikke er mulig å legge til rette for stille side for alle boenheter, kan det tillates at en andel av boenhetene får tilfredsstillende støyforhold med dempet fasade framfor stille side. Det må angis hvilke leiligheter dette skal gjelde. Stille side skal i hovedsak løses ved å tilpasse planløsning og leilighetsstørrelse framfor unntaksløsningen med dempet fasade.

Etablering av helsebygg, skoler og barnehager i gul støyzone skal vurderes mer detaljert. Alle beboerrom i helsebygg for langtidsopphold og alle klasserom skal legges mot stille side.

5.8.2. Rød støyzone H210_2

Disse områdene er vist i plankartet med hensynssone H210_2. Det er ikke tillatt å etablere ny støyfølsom bebyggelse innenfor denne hensynssonen.

5.8.3. Rød støyzone H210_1

Disse områdene er vist i plankartet med hensynssone H210_1. Dette omfatter områder innenfor sentrumsformålet. Sentrumsformålet er definert som kommunens vedtatte sentrums- og utviklingsområde, og det kan derfor etableres støyfølsom bebyggelse her med støyinnivå inntil 70 (Lden) dBA ved fasade.

Forutsetningen for dette skal kunne tillates er at alle boenheter får stille side, boenhetene må være gjennomgående, og det må finnes en stille side hvor uterom kan plasseres. I nye prosjekter skal minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom vende mot stille side. Leiligheter som bare har ett soverom, skal plasseres på stille side.

Dersom det ikke er mulig å legge til rette for stille side, kan det tillates at en andel av boenhetene får tilfredsstillende støyforhold med dempet fasade framfor stille side. Stille side skal i hovedsak løses ved å tilpasse planløsning og leilighetsstørrelse framfor unntaksløsningen med dempet fasade.

En dempet fasade er en støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støyinnivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2, T-1442/2021. Det må angis hvilke leiligheter dette skal gjelde. Ved valg av skjermingstiltak for å etablere dempet fasade, skal det velges en løsning som i størst mulig grad gir tilstrekkelig dagslys og hvor det er mulig å åpne vinduer. Det er ikke tillatt

med ettroms boenheter i rød støysone. Dersom det ikke er mulig å legge til rette for stille side, kan det tillates at en andel av boenhetene får tilfredsstillende støyforhold med dempet fasade framfor stille side. Stille side skal i hovedsak løses ved å tilpasse planløsning og leilighetsstørrelse framfor unntaksløsningen med dempet fasade.

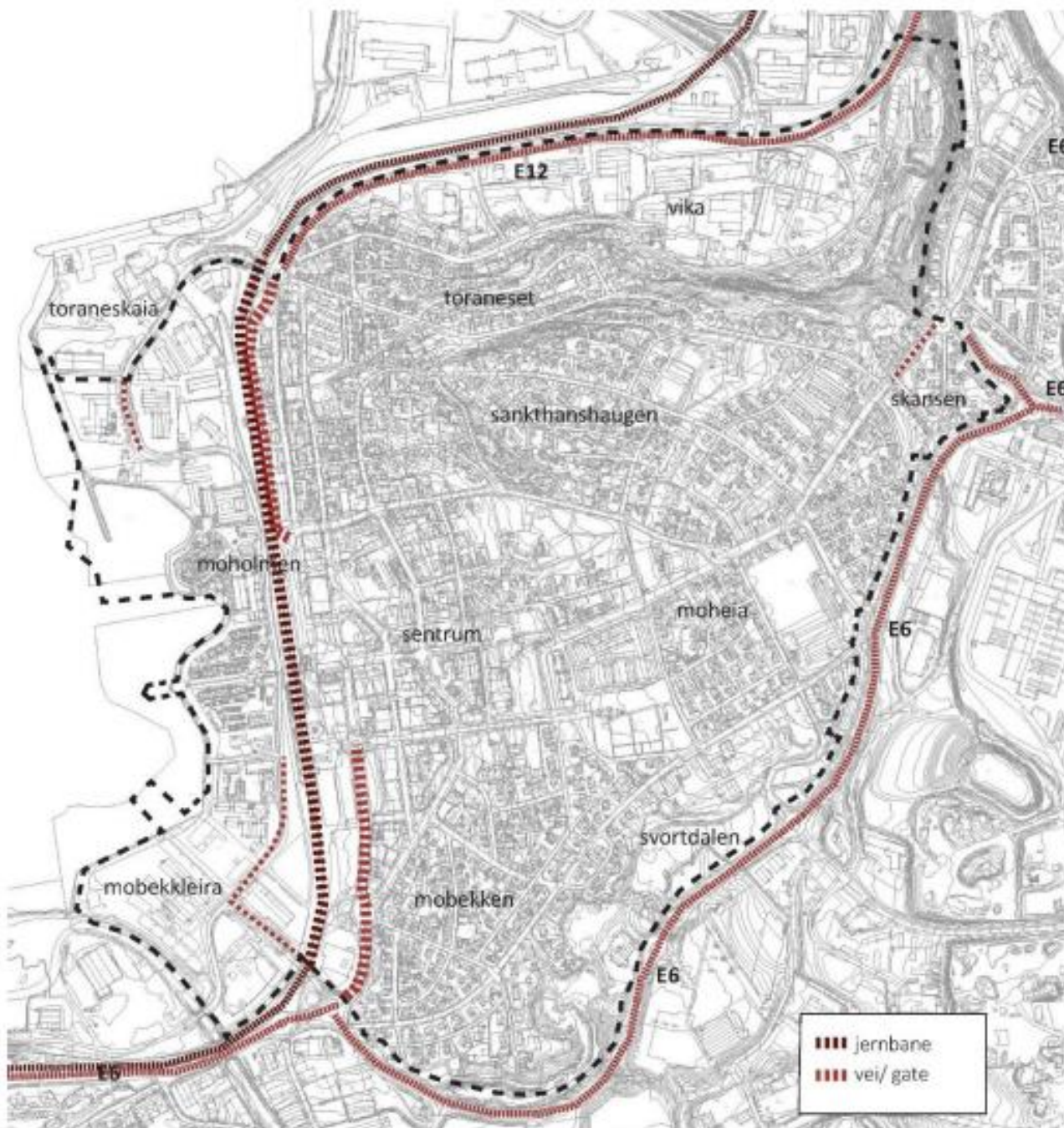
Det er ikke tillatt med ettroms boenheter i rød støysone.

5.8.4. Støyskjermer

For at veier og gater skal oppfattes som attraktive for gående og syklende, skal støyskjerm unngås i planområdet. Hovedregelen er at det ikke er tillatt å etablere støyskjermer i planområdet. Det kan etableres tette gjerder med høyde inntil 1,1 meter, og gjerdene skal harmonere med hovedbebyggelsens farge og uttrykk.

Unntaket fra bestemmelsen om støyskjerm, er hovedinnfartsårene. Langs disse kan støyskjerm vurderes i reguleringsplan. I vurderingen skal man se på om det skal etableres støyskjerm eller om andre avbøtende støytiltak er mer hensiktsmessig. Med hovedinnfartsårer, menes både veier og jernbane.

Det er illustrert hva som inngår i unntaket i denne illustrasjonen:



Kartet viser hovedinnfartsårene (vei, gate og jernbane) innenfor planområdet. Planområdet er vist med svart stiplet linje.

5.9. Ombruk

Overforbruk og press på naturressursene står i fare for å medføre en varig svekkelse av naturen og bidrar til store klimagassutslipp. Produksjon og transport av importerte produkter fører til betydelige utslipp av klimagasser, vannforbruk, luftforurensning og arealbruk. Det er særlig knyttet et høyt forbruk til transport og bolig.

5.9.1. Bygg- og anleggsmaterialer

Lokalt ombruk av bygge- og anleggsmaterialer har klima- og miljømessige fordeler fordi det reduserer transportavstand og belastninger ved håndtering og uttak av nye ressurser. Overskuddsmateriale fra ferdigstilte byggeprosjekter kan få nytt liv og gamle bygningsmaterialer av god kvalitet kan brukes videre. Ombruks-tankegang og sirkulære løsninger må derfor inn i planlegging av nye prosjekter, renovering og rivningsarbeid.

5.9.2. Deling og resirkulering

Å dele og resirkulere handler om å endre hvordan forbruk skjer. Det innebærer å ta vare på det man har, bruke ting på nytt og på nye måter, reparere, oppgradere, fornye, sette sammen til noe nytt og dele mer på ting. Derfor må det tilrettelegges for mer ombruk, reparasjoner, sambruk, bytting, utlåns- og delingsordninger, og en omorganisering av forbruk.

Med ombruk menes det å bruke gjenstander om igjen, og dermed redusere press på ressurser.

Reparasjon og fortsatt bruk av produktet ofte et bedre valg enn materialgjenvinning. Det er derfor essensielt med strengere krav til holdbarhet samt mulighet til å demontere, reparere, oppgradere og material- gjenvinne deler av produkter. I tillegg til produkter som kan repareres, er det viktig med arenaer der reparasjon kan foregå, samt aktører og kompetanse for å utføre reparasjoner.

For å dele og resirkulere i større grad enn i dag må det:

- tilrettelegges for ombruk, deling og reparasjoner
- fremmes for delings-, utlåns- og bytteordninger
- settes krav til ombruk av materialer og reparasjonsmuligheter
- skapes og styrkes systemer for å dele, oppgradere og bruke om igjen materialer, komponenter og utstyr
- etablere innovative samarbeid for å utvikle og teste nye forbruksmodeller som reduserer materielt forbruk
- løfte fram gode eksempler og praksiser for ombruk, deling og reparasjoner
- fremme brukthandel
- jobbe opp mot nasjonale myndigheter for å endre blant annet avgifter, redusere moms på reparasjon og regulering av levetid på produkter

6. Risiko og sårbarhet

6.1. Forurensset grunn (H390)

Områder der det er bevist eller mistanke om forurensning i grunnen, er lagt inn i plankartet med hensynssone H390. Områdene i kartet er hentet fra grunnforurensningskratet til Miljødirektoratet 20.09.2024 og fra reguleringsplan 2104, der forurensning har blitt påvist. Det er tatt forbehold om at det kan finnes forurensede områder som enda ikke har blitt oppdaget. Bestemmelsene og retningslinjene gjelder også for disse områdene, dersom forurensning blir oppdaget utenfor hensynsområdene.

Der hvor det er påvist forurensning i grunnen eller hvor det er mistanke om det, skal det gjennomføres miljøgeologisk undersøkelse av grunnen, og nødvendig tiltak for opprydding skal være gjennomført før det er tillatt å gjennomføre andre tiltak.

6.2. Aktsomhetsområde for høy vannstand (H320_1)

Områder som har risiko for å bli utsatt for høy vannstand ved stormflo per 15.08.2024, er vist i plankartet med hensynssone H320_1. Dette inkluderer alle områder som befinner seg under kote +5,3. Denne koten er satt med utgangspunkt i en beregning med framskrivninger mot 2150, og er basert på data fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, hentet 15.08.2024. Det er tatt forbehold om at tallene kan endre seg.

I planbestemmelsene er det lagt til bestemmelser om disse områdene. Alle byggverk og byggetiltak som er lokalisert lavere enn kote +5,3, skal vurderes særskilt med tanke på høy vannstand ved flom. For byggverk innenfor hensynssonen skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom og sikkerheten ivaretas i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7- 2, tredje ledd med tilhørende veiledning.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan innenfor hensynssonen, skal det gjennomføres en konkret utredning av risiko for bølgepåvirkning. Dersom utredningen avdekker reell risiko for bølgeslag/overskylling, skal reguleringsplanen ha bestemmelser om avbøtende tiltak. Det skal også innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at de avbøtende tiltakene blir gjennomført. Ved søknad om tiltak i områder der dette ikke er vurdert tidligere, skal vurderingen gjøres som en del av byggesøknaden.

6.3. Aktsomhetsområde for flomfare (H320_2)

Områder som kan være utsatt for flomfare per 15.08.2024, er vist i plankartet med hensynssonen H320_2. Hensynssonen tar utgangspunkt i NVE sitt aktsomhetskart for flom, hentet 15.08.2024. Det er tatt forbehold om at tallene kan endre seg.

For byggverk som kan være utsatt for flom i vassdrag skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom og sikkerheten ivaretas i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7- 2, andre ledd med tilhørende veiledning. Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal det innarbeides bestemmelser om avbøtende tiltak og hvordan flomfaren skal håndteres.

6.4. Aktsomhetsområde for overvann/skybrudd (H320_3)

Etablerte og planlagte flomsoner er vist med hensynssonen H320_3 i plankartet. Det er ikke tillatt å etablere faste installasjoner i disse områdene. Det er heller ikke tillatt med terrenginngrep som er i konflikt med flomsonene.

6.5. Aktsomhetsområde for kvikkleire

Hele planområdet er et aktsomhetsområde for kvikkleire, og det er derfor ikke lagt inn en egen hensynssone for dette. I stedet er det beskrevet i bestemmelsene at dette gjelder for hele planområdet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og tiltak under marin grense, skal det gjennomføres geoteknisk vurdering av faren for kvikkleireskred. Faren for områdeskred skal vurderes i henhold til pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder til enhver tids gjeldende veileder fra NVE. Dersom det påvises kvikkleire, skal områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak og sikringstiltak skal være beskrives og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

I bestemmelsene er det også satt krav om at tiltak må gjennomføres på en sikker måte, uavhengig av tiltaket i seg selv er søknadspliktig.

6.6. Risikoområdeområde for kvikkleire (H310)

Områder hvor risikoen for kvikkleire er kartlagt per 17.09.2024, er lagt inn i plankartet med hensynssone H310. Det er presisert i bestemmelsene at det kan finnes kvikkleire utenfor disse områdene. Hensynssonen skal derfor ikke brukes for å utelukke andre kvikkleireområder.

Det er krav om at det skal dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred i henhold til kravene i TEK17 § 7-3 med veiledning i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen. Sikkerhet mot områdeskred skal utredes i samsvar med NVEs til enhver tids gjeldende veileder.

6.7. Hovedledninger for overvann (H190)

Traseer for hovedledninger for overvann er vist med hensynssone H190. Bredden er 8 meter, med 4 meter på hver side av ledningen. Det er ikke tillatt med graving eller annen type inngrep i grunnen innenfor disse områdene uten tillatelse fra kommunen.

7. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret

Det er 81 reguleringsplaner som nå gjelder innenfor planområdet til kommunedelplan for byutvikling. Av disse, inngår ti i hensynssone H910. Alle reguleringsplanene som inngår i hensynssonen, er vist på plankartet med hensynssone H910 og er opplistet i tabellen nedenfor:

Planid	Plannavn	Vedtaksdato
2120	Detaljregulering for Vikaåsen, endring	24.03.2015
2127	Detaljregulering for Meierikvartalet	02.09.2014
2146	Detaljregulering for Smedplassen Kongsveien	12.05.2020
2157	Detaljregulering for Lars Meyers gate 23 og 25	05.11.2019
2163	Detaljregulering for Fridtjof Nansens gate 8	11.12.2017
2165	Detaljregulering for Fridtjof Nansens gate 10, 12, og Kirkegata 7	18.06.2018
2174	Detaljregulering torg, nedre Nordlandsveien	18.06.2018
2180	Detaljregulering for kvartalet Furuholmgården	05.04.2022
2182	Detaljregulering for Nordlandsveien 73	05.04.2022
2187	Detaljregulering for Thomas von Westens gate 10	10.11.2022
2195	Detaljregulering for Nordlandsveien 41	02.09.2024

Reguleringsplanene som videreføres i hensynssone H910 er i samsvar med kommunedelplanens mål for byutvikling. De er også i tråd med nasjonale og regionale interesser.

Planene legger til rette for fortetting i etablerte sentrumsområder, og vil bidra til å skape en mer kompakt og levende by med et stort mangfold av boligtyper for ulike grupper mennesker. Flere av reguleringsplanene legger til rette for flerfunksjonelle bygninger, som vil gjøre sentrum mer attraktivt med et bredere tilbud av aktiviteter og virksomheter. I tillegg er det lagt til rette for bygg med god arkitektonisk kvalitet, som vil legge gode rammer for et godt bomiljø. Grunnforhold og rasfare avklart i alle reguleringsplanene, slik at hensynet til samfunnssikkerhet er tilstrekkelig ivarettatt.

De fleste av reguleringsplanene som fortsatt skal gjelde uendret, er planer som er vedtatt relativt nylig og som enda ikke er ferdig utbygd. På bakgrunn av dette, vurderer vi det som unødvendig å tilføre andre føringer i reguleringsplanene der slike forhold nylig er avklart. Dette kan være føringer som for eksempel krav til takform og antall parkeringsplasser.

I det første planforslaget som ble sendt på høring og lagt ut på offentlig ettersyn våren 2024, var det foreslått å videreføre 17 reguleringsplaner i hensynssonen. Mange av disse er nå tatt bort fordi vi har vurdert at det viktige føringer i kommunedelplanen som må gå foran reguleringsplanene, som for eksempel faresone for flom og stormflo.

8. Premisser for planarbeidet

8.1. Overordnede planer og retningslinjer

8.1.1. Kommunale planer og føringer

8.1.1.1. Planstrategi 2020-2023

Rulleringen av kommunedelplan for byutvikling ble først forankret i kommunens planstrategi for 2020-2023. Denne planstrategien nevner i klartekst at kommunedelplan for byutvikling 2006-2014 skulle rulleres i denne planperioden:

«For å tilrettelegge for eventuell rask vekst, og samtidig ivareta viktige sentrums kvaliteter og utvikling av byen, er det behov for et helhetlig rammeverk som gir føringer for hvor og hvordan det bør fortettes i de ulike områdene av sentrum. I kommunedelplan for Mo og omegn behandles mange tema, og arealet er stort og omfatter alle bydelene og deres nærturområder i tillegg til havn og sjøareal. Kommunedelplanen er derfor ikke egnet for å behandle et nytt detaljert rammeverk for omfattende fortetting av sentrum. Dette behandles best gjennom en egen temaplan, eller gjennom en revidering av kommunedelplan byutvikling fra 2006, med fortetting og byggeghøyder i sentrum som sentralt tema».

8.1.1.2. Planstrategi 2024-2027

I utgangspunktet skulle kommunedelplan for byutvikling ferdigstilles i 2023.

Høydeutredningen som skulle være en del av underlagsdokumentene for kommunedelplan for byutvikling ble forsinket i forhold til avtalt framdriftsplan og dette førte til at arbeidet ble forsinket. Dermed ble ikke målet om å ferdigstille planen i 2023 nådd. Planstrategien for 2024-2027 sier dermed at kommunedelplanen skal ferdigstilles i 2024.

8.1.1.3. Kommuneplan for Rana 2024-2036 – samfunnsdelen

Kommuneplanens samfunnsdel peker ut hvilke hovedmål som skal vektlegges i samfunnsutviklingen, og danner dermed utgangspunktet for arealplanleggingen i Rana kommune. I gjeldende planperiode er grønn utvikling, vekstkraft og attraktivitet, livskvalitet og mestring, og framtidsrettet infrastruktur pekt ut som områdene som kommunen skal satse på. Blant FNs 17 bærekraftsmål, blir *Bærekraftige byer og lokalsamfunn* pekt ut som ett av målene som skal prioriteres i utviklingen i Rana.

Kommuneplanens samfunnsdel inneholder føringer for arealplanleggingen i kommunen. Nedenfor er utvalgte arealstrategier som er lagt grunn for kommunedelplan for byutvikling:

- *Bysentrum skal være attraktivt med urbane kvaliteter og mangfold både av tilbud, funksjoner og mennesker.*
- *Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder skal vektlegges.*
- *Offentlige uterom og parker skal invitere til uformelle møter mellom ulike mennesker.*
- *Det skal legges vekt på gode og trygge gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til større arbeidsplasser, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal bevares og holdes tilgjengelige.*
- *Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal ivaretas og prioriteres, og blågrønnstrukturene i sentrum skal styrkes.*

- *Allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva skal styrkes.*
- *Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal lokaliseres i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.*
- *Nye boliger og tilhørende funksjoner skal etableres innenfor allerede utbygde områder, og nærhet til skoler og busstopp skal vektlegges. God bokvalitet skal vektlegges i både nye og eksisterende bomiljø.*

8.1.2. Regionale planer og føringer

8.1.2.1. Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Fylkesplanen for Nordland er den overordnede planen for samfunnsutviklingen i Nordland. Livskvalitet, livskraftige lokalsamfunn og regioner, og verdiskapning og kompetanse er de tre målområdene for den regionale planleggingen. Fylkesplanen inneholder arealpolitiske retningslinjer som skal følge opp planens mål og strategier. Retningslinjene om by- og tettstedsutvikling er særlig viktig for kommunedelplan for byutvikling:

Kapittel 8.2. By- og tettstedsutvikling

Strategi: *Byer og tettsteders funksjon som positive drivkrefter for Nordlandssamfunnet skal utvikles basert på stedets kvaliteter og lokale fortrinn.*

Utvalgte arealpolitiske retningslinjer som har relevans for planarbeidet:

- Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by og tettsted og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.*
- Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.*
- Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.*
- By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.*
- Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.*
- Sentrumsområdene skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.*
- Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.*

I kommunedelplanen har det blitt utarbeidet planbestemmelser som skal sørge for at de utvalgte arealpolitiske retningslinjene blir fulgt opp i byutviklingen.

8.1.2.2. Regional vannforvaltningsplan 2022-2027. Nordland og Jan Mayen vannregion
Vannforvaltningsplanen forteller hvordan vannmiljøet og vannressursene skal forvaltes i vannregionen. Planen har retningslinjer for arealplanleggingen etter plan- og bygningsloven og vannforskriften. Hensikten med dette er å unngå forringelse av miljøtilstanden i vann og for å bidra til å nå de miljømålene som er fastsatt i planen.

I forbindelse med planarbeidet har konsekvensene for vannmiljø, naturfare og klimatilpasning blitt utredet i konsekvensutredningen. Det er lagt inn hensynssoner for flom og havnivåstigning. Det er lagt til bestemmelser til disse hensynssonene. Planen har også bestemmelser om overvannshåndtering.

8.1.3. Statlige planer og føringer

8.1.3.1. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
Regjeringen legger hvert fjerde år frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Forventningene gir retning for hvordan fylkeskommuner og kommuner kan følge opp målene om en sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling. Oppdaterte planer er nødvendig for å ta tak i aktuelle utfordringer og for å sikre at nasjonale rammer og mål følges opp.

For kommunedelplan for byutvikling er særlig kapittel tre om trygge og inkluderende lokalsamfunn, som er relevant.

Kommunene skal legge til rette for trygge og inkluderende lokalsamfunn, der det er godt å bo, leve og arbeide. Kommunen skal sørge for at arealene i kommunen utvikles ut fra lokale forutsetninger og behov. I arealplanleggingen er det viktig at særpreg og fellesarealer blir ivaretatt, og at høyder og tetthet tilpasses stedet. Forventningene sier at fortetting *kan* gi en mer hensiktsmessig arealbruk i sentrumsområdene. Samtidig må ikke dette gå på bekostning av tilgangen på grønne arealer varierte møteplasser og gode nabolag. Arealplanlegging må ta hensyn til blågrønne strukturer og bruke dem som ressurser i ny utvikling. Sykling, gange og kollektivtrafikk skal vektlegges gjennom planlegging av sammenhengende, tilgjengelig, attraktiv og trygg infrastruktur.

Kommunene har ansvar for å sikre kvalitet i de bygde omgivelsene i alle arealplaner og byggeprosjekter. Her blir arkitektonisk utforming av bygg og utearealer nevnt som noe som kan gi mer funksjonelle løsninger som bidrar til økt bærekraft, verdiskapning og trivsel. Kommunen og utbyggere må ha et bevisst forhold til hvordan arkitektur kan bidra til at det skapes gode bomiljøer, folkehelse, og at klima- og miljømålene blir nådd. Forventningene påpeker at det i enkelte prosjekter tas for lite hensyn til lokal byggeskikk og estetikk. Bebyggelsen blir da lite variert og uteområdene får lav kvalitet. Kommunene har et ansvar for å sikre at lokale ambisjoner for arkitektur og byggeskikk blir ivaretatt i planer og byggeprosjekter. I dette inngår gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygninger.

Forventningene peker på at det er viktig at sentrumsområdene utvikles i et langsiktig samarbeid mellom kommunen og private aktører, og med involvering av innbyggere og sivil sektor.

I kommunedelplanen har det blitt utarbeidet planbestemmelser som skal sørge for at de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging blir oppfylt. Det har også blitt utarbeidet en høydeutredning, som gjør at planområdet har blitt inndelt i områder for mulig fortetting og høyere bebyggelse, og områder som skal ha lavere bebyggelse.

8.1.3.2. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Retningslinjene skal sørge for at bolig-, areal- og transportplanleggingen blir samordnet og at planprosessene blir mer effektive. Gjennom planlegging, skal det utvikles bærekraftige byer og tettsteder, legges til rette for verdiskapning og næringsutvikling, i tillegg til at helse, miljø og sikkert skal fremmes. Utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusering av transportbehovet og tilrettelegging for klima- og miljøvennlige transportformer skal vektlegges ved ny utbygging. Planleggingen må blant annet ta hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering og estetiske kvaliteter.

Retningslinjene gir føringer for at det bør legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter. I områder med et stort utbyggingspress sier retningslinjen at det bør legges til rette for arealutnyttelse utover det typiske. Samtidig må man ta hensyn til uteområder med god kvalitet, lysforhold og miljøkvalitet. Fortetting og transformasjon bør legges til områder som allerede er utbygget.

I kommunedelplanen har det blitt utarbeidet planbestemmelser som skal sørge for at de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging blir fulgt.

8.1.3.3. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)
Retningslinjen handler om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunens arealplanlegging. Arealplanlegging er et viktig virkemiddel for å forebygge luftforurensning, og påfølgende negative konsekvenser av slik forurensning. Planområdet i kommunedelplanen ligger innenfor områder som tidvis kan være preget av moderat eller høy luftforurensning. Planforslaget har åpnet opp for bildelingsordning som kan bidra med å gjøre at det blir færre biler i sentrumskjernen. I byromstrategien er det flere strategier om tiltak for å få mindre gjennomkjøring gjennom sentrum, noe som vil kunne være et viktig tiltak for bedre luftkvalitet, dersom det blir gjennomført. I tillegg finnes det planbestemmelser om bynatur og vegetasjon, som vil kunne bidra positivt til bedre luftkvalitet.

8.1.3.4. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
Formålet med retningslinjen er å legge til rette for langsiktig arealdisponering, som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stilleområder. I henhold til retningslinjen må støy være et premiss for planleggingen, og ny bebyggelse bør i utgangspunktet ikke etableres i områder over grenseverdiene. Det er åpnet for et unntak innenfor sentrumsområdet da det er der det er planlagt at størstedelen av utviklingen skal skje. Støy skal utredes i henhold til anbefalingene i retningslinjene, og det er lagt til bestemmelse om hva som skal gjøres og hvilke krav som gjelder i planbestemmelsene.

8.1.3.5. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
Miljødepartementet har vedtatt rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Retningslinjene skal sørge for at barn og unge har et trygt oppvekstmiljø med fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. I all planlegging skal barn og unges interesser synliggjøres og styrkes.

Kommunedelplan for byutvikling har bestemmelser som sikrer at barn og unges interesser i planleggingen blir styrket. Blant annet er det bestemmelser om trafiksikker skolevei, snarveier og krav om størrelse og utforming av uteoppholdsarealer. I tillegg peker byromstrategien på strategier som skal legges til grunn for utviklingen av nye byrom. Her blir barnetråkk trukket fram som et viktig verktøy i den framtidige utviklingen. Byromstrategien inneholder også strategier for å få ned bilbruken i planområdet, og for å styrke forbindelser.