

Kommunestyrets behandling av sak 67/2025 i møte den 16.09.2025:

Vedtak

Administrasjonens innstilling vedtas med følgende endringer og tillegg:

Endringene er i dokumentet «bestemmelser og retningslinjer»

Forklaringer i **blått**, tekst som faller bort er strøket, endringer i **rødt**

1. Saken utsettes og sendes tilbake til administrasjonen.
2. Endringsforslagene utredes der det er nødvendig, og innarbeides i nytt forslag til høring.
3. Med basis i innstillingen nedenfor bestiller kommunestyret to eksterne utredninger:
 - Høydebestemmelser
 - Parkering
4. Merkostnadene innarbeides i neste budsjettregulering.
5. Forslag til nytt høringsdokument skal leveres til politisk behandling så snart som mulig.

I byform, arkitektur og miljø endres følgende:

1 Regulering av hele kvartaler og områder

Hele kvartaler eller områder innenfor en naturlig avgrensning ~~skal~~ **bør** reguleres samlet gjennom én reguleringsplan.

Retningslinjer:

Samlet planlegging av hele kvartaler eller områder innenfor en naturlig avgrensning ~~skal~~ **kan** bidra til en mer helhetlig utvikling og bedre løsninger for adkomst, parkering,

uteoppholdsareal, tilgang for nødetater, avfallshåndtering, fargebruk, lys m.m.

2 Generelle bestemmelser for byggehøyder

Første avsnitt i punkt 2.1 strykes:

~~2.1 Bebyggelse inntil grønnstruktur, byakser og byrom for opphold~~

~~Bebyggelse inntil grønnstruktur, byaksene (#1) og byrom for opphold skal ikke være høyere enn maksimalt 15,1 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 11,4 meter.~~

~~Enkelte formål har lavere tillatt byggehøyde, se bestemmelse 33.1, 34.1, 35.1 og 36.1.~~

~~Se også bestemmelse 3 og 4 om byakser, og bestemmelse 2.2 om sprang mellom byggehøyder.~~

Følgende setninger i retningslinjene strykes:

Retningslinjer:

~~Bestemmelsen gjelder for den delen av bebyggelsen som grenser til grønnstruktur, byakser og byrom for opphold, der hvor det ellers er regulert for høyere bebyggelse i de ulike formålene eller bestemmelsesområdene.~~

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

Tillatt maksimal byggehøyde endres til 3,7 meter:

Tillatt maksimal byggehøyde for boligbebyggelse tar utgangspunkt i fire etasjer på 3,2-3,7 meter. Fjerde etasje skal være inntrukket.

Punkt 2.2 strykes:

~~2.2 Sprang mellom byggehøyder~~

~~Nybygg som grenser til småhusbebyggelsen, skal ikke være mer enn 6 meter høyere enn tillatt høyde på tilgrensende småhusbebyggelse. Dette gjelder også selv om nybygget og den tilgrensende bebyggelsen er adskilt av en gate, gangvei eller lignende.~~

2.3 Byggehøyder innenfor bestemmelsesområde (#3) endres følgende:

Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det tillates varierende byggehøyder maksimalt 29,9 meter, ~~med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter.~~

3 Byakser – Havmannaksen og Kirkeaksen (#1) endres følgende

Havmannaksen og Kirkeaksen er viktige byakser, som er vist med bestemmelsesområde #1.

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre tiltak som sperrer for siktlinjene i byaksene.

Tilgrensende arealer og bygninger skal utformes slik at aksene blir framhevet. Se ~~bestemmelsene 2.1 for tillatte byggehøyder langs aksene.~~

i Punkt 6 Bokvalitet gjøres følgende endringer

- I nye boligprosjekter med flere enn 8 boenheter skal ~~bør~~ det finnes innslag av fellesfunksjoner. Behovet for sosiale boformer skal vurderes i hver enkelt reguleringsplan.

Følgende punkt strykes:

~~–Det skal legges vekt på tilrettelegging for boliger med fleksibilitet for ulike målgrupper. I nye boligprosjekter med flere enn 8 boenheter skal det etableres leiligheter med varierende størrelser for ulike målgrupper.~~

Punkt 8 arkitektonisk utforming gjøres følgende endringer:

Som utgangspunkt skal svalganger unngås på grunn av hensynet til bokvaliteten. ~~Unntaket fra~~

~~dette er de tilfellene der svalgang er den eneste mulige løsningen.~~ Ved unntak skal Svalgangene skal da ha høy estetisk kvalitet og ivareta krav til bomiljø, sikkerhet og funksjonalitet.

Svalganger skal 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)

I punkt 8.2 innglassing av balkonger, altaner og terrasser gjøres følgende endringer:

Innglassede balkonger, altaner og terrasser regnes ikke som uteoppholdsareal.

Utformingen og plasseringen av innglassede balkonger, altaner og terrasser skal inngå i en helhetlig utforming av fasaden. Innglassede bygningsdeler skal ikke dominere fasadeuttrykket. ~~Maksimalt kan de utgjøre én tredjedel av total fasadeflate på gjeldende vegg.~~

I punkt 9.2 gjøres følgende endringer:

Krav om Uteoppholdsarealer kan også delvis oppfylles gjennom å bidra til opparbeiding av offentlige byrom gjennom utbyggingsavtaler. ~~I tillegg skal det opparbeides privat uteoppholdsareal for beboerne i det enkelte prosjektet. Se bestemmelse 9.3.~~

Studentboliger skal ha felles uteoppholdsarealer i en størrelse tilpasset antall boenheter og beliggenhet.

I punkt 9.2.2 krav til størrelse gjøres følgende endringer:

Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare ~~20~~ **10** % av boligens bruksareal, hvorav minst ~~200~~ **100** m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. Ved bygging av mere en 15 boenheter skal sammenhengende uteoppholdsareal ikke være mindre enn 150m²

Uteoppholdsplass på terrasser, altaner eller balkonger kan medregnes i minste tillatte uteoppholdsareal (MUA). Dette forutsetter at de har en gunstig orientering med tanke på lys og sol, og de har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der.

Innglassede terrasser, altaner og balkonger regnes ikke som uteoppholdsareal. Ved innglassing må det vises hvordan kravet til uteoppholdsarealer oppfylles.

Det skal finnes grøntareal i nærheten, enten på egen tomt eller på tilgrensende nærliggende friareal.

I punkt 9.3 uteoppholdsareal som delvis opparbeides i offentlige byrom gjøres følgende endringer:

9.3 Uteoppholdsareal som **helt eller** delvis opparbeides i offentlige byrom

3. Byrommet som prosjektet skal bidra til må være ett av byrommene som inngår kommunens byromstrategi, datert 29.01.2024.

6. Byrommet kan ikke ligge mer enn ~~200~~ **300** meter i luftlinje fra inngang til boligdel.

I tillegg skal det etableres privat uteoppholdsareal for hver boenhet på terrasse, altan eller balkong. Det skal **bør** også etableres halvprivate soner med uformelle møteplasser for beboerne i hvert enkelt prosjekt.

I 9.3.2 Krav til størrelse endres følgende:

Størrelseskravet skal ta utgangspunkt i at uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare ~~20~~ **10** % av boligens bruksareal, hvorav minst ~~200~~ **50** m² skal **bør** være sammenhengende fellesareal på

bakkeplan. Ved bygging av mere en 15 boenheter skal sammenhengende uteoppholdsareal ikke være mindre enn 150 m² Nærmere detaljer fastsettes i handlingsplan for parker og byrom.

I punkt 9.4 lekeplasser endres følgende:

Type lekeplass	Størrelse	Funksjonskrav	Maks avstand fra bolig i gangavstand
Nærlekeplass	Arealets størrelse skal være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 150 m ² .	Bør være synlig fra boligen. Det skal det være minimum én nærlekeplass pr 25 boliger.	50-100 meter
Kvartalslekeplass	Arealet skal være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 1 daa.	Det skal være minst én kvartalslekeplass pr 200 boliger.	150- 200 meter
Sentralt lekefelt eller ballfelt	Arealet skal være minimum 2,5 1,5 daa.		400 meter

I punkt 13.3 rivingstomter endres følgende:

Rivingstomter skal opparbeides, innen rimelig tid, med midlertidige grøntanlegg dersom utbygging ikke følger umiddelbart. Dersom rivningsarbeidet skjer i vinterhalvåret, skal det midlertidige grøntanlegget være ferdig opparbeidet innen utgangen av september påfølgende år.

I punkt 30 Parkering endres følgende:

Blokkbebyggelse

	Boligbebyggelse	
Boligtype	Parkeringskrav	Retningslinjer og utdypninger
Blokkbebyggelse	1 biloppstillingsplass per boenhet + 0,2 gjesteparkering per boenhet 0,0 parkeringsplass pr bolig opptil 50 m2 0,8 parkeringsplass pr bolig over 50 m2	

Forretning- og næringsbebyggelse:

	Forretnings- og næringsbebyggelse	
Type	Parkeringskrav	Retningslinjer og utdypninger
Detaljhandel, kontor, restaurant og kafeteria	1 biloppstillingsplass per 50 m2 gulvflate i bebyggelsen 0.1 parkeringsplass pr 50 m2 + lasteareal for vare- og lastebiler Biloppstillingsplass kan enten være på egen tomt eller på fellesarealer.	

	Hotell/overnattingssteder	
Type	Parkeringskrav	Retningslinjer og utdypninger

Hotell	1 plass biloppstillingsplass per 100 m ² gulvflate i bebyggelsen 0,1 parkeringsplass pr bo rom	
--------	--	--

	Industri og lagerbebyggelse	
Type	Parkeringskrav	Retningslinjer og utdypninger
Industri/lager	4 0,1 biloppstillingsplass per 100 m ² gulvflate i bebyggelsen	

I punkt 30.2 sykkelparkering endres følgende:

Blokkbebyggelse har krav om 1,2 sykkelparkeringsplass per boenhet, hvorav fortrinnsvis 1 skal **bør** være innendørs og 0,2 utendørs.

I punkt 30.3 Parkering under bebyggelse eller i parkeringsanlegg endres følgende:

Ved prosjekter med mer enn 6 boenheter skal **bør** parkeringsbehovet løses i ett eller flere plan

under bebyggelsen, fortrinnsvis under terreng.

I 31 Bildelingsordning endres følgende:

Bidelingsordning kan dekke hele eller deler av parkeringskravet for blokkbebyggelse, med unntak av gjesteparkering. Parkeringskravet reduseres med mellom 3 og 5 **3 og 15** plasser per

delebil, avhengig av hvor mange biler som er med i ordningen. Det kan etableres felles

bildelingsordning for flere eiendommer.

I 37.2.2 SF1 endres følgende:

Innenfor SF1 kan det tillates byggehøyder maksimalt 22,5 meter, ~~med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter.~~ Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

Retningslinjer:

Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:

- Én første etasje på 4,0 meter
- Fem etasjer på 3,7 meter. ~~Etasje fem og seks skal være inntrukket.~~

Reguleringsplaner skal angi om tillatt byggehøyde skal angis i kotetall eller i meter fra gateplan.

I 37.2.3 SF2 endres følgende

Innenfor SF2 kan det tillates bebyggelse med varierende byggehøyder maksimalt 29,9 meter,

~~med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter.~~ Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

Retningslinjer:

Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:

- Én første etasje på 4,0 meter
- Sju etasjer på 3,7 meter. ~~Etasjene over fjerde etasje skal være inntrukket.~~

Reguleringsplaner skal angi om tillatt byggehøyde skal angis i kotetall eller i meter fra gateplan.

I punkt 37.2.4 SF3 endres følgende:

Innenfor SF3 (~~skal kun gjelde eiendom 20/1202 og 20/1205, lars meyers gata 9A og 9B~~) kan det tillates byggehøyder maksimalt 15,4 ~~20,8~~ meter, ~~med fasade inntrukket fra~~ maksimalt 11,4 ~~13,7~~ meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

I punkt 37.2.5 SF4 endres følgende:

Innenfor SF4 kan det tillates bebyggelse med varierende byggehøyder maksimalt 26,2 ~~33,6~~ meter, ~~med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter~~. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

Retningslinjer:

Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:

- Én første etasje på 4,0 meter
- ~~Seks etasjer~~ **8 etasjer** på 3,7 meter. ~~Etasjene over fjerde etasje skal være inntrukket.~~

I punkt 37.2.6 SF5 endres følgende:

Innenfor SF5 kan det tillates ett punkthus med byggehøyde opp til maksimalt kote +43.

- Bygget skal etableres på base. Basen kan plasseres i gatelivet. Fra kote +19,1 ~~skal~~ **bør** bygget trekkes tilbake fra fasaden på alle sider og ha en slank form som smalner av mot toppen.

I punkt 37.3 Første etasje endres følgende:

I første etasje mot offentlig gate ~~skal~~ **bør** det være forretning eller publikumsrettet virksomhet.
I

nye bygg skal første etasje ha en etasjehøyde på minimum 4 meter for økt fleksibilitet.

Behandling

Johnny Ronesen (Industri og næringspartiet) fremmet følgende endringsforslag:

Saken utsettes og tas til behandling i neste Kommunestyremøte.

For forslaget stemte 10: Allan Andreas Johansen (Frp), Eve A. Rødfjell (Frp), Kristoffer Einvik

(Frp), Mads Alejandro Sivertsen (Frp), Arnt Tony Rasmussen (INP), Johnny Ronesen (INP), Line Merethe Lund (INP), Alf Helge Straumfors (R), Gerd Leonora Forseng (R), Ingrid Johannessen (R).

Imot forslaget stemte 27: Carina Hoff-Johansen (AP), Fransisca Kappfjell Herbst (AP), Geir Waage (AP), Gerd Helene Jakobsen (AP), Lars Egil Sætermo (AP), Lene Madsen Stien (AP), Linda Veronika Eide (AP), Nils Notler (AP), Peter Eide Walseth (AP), Rolf Magne Solvang (AP), Sissel Hanne Ånonli Holdahl (AP), Tor Arne Strøm (AP), Anita Sollie (H), Christine Schybaj Antonsen (H), Gaute Ove Larsen (H), Hans Eivind Myrnes (H), Joachim Hjartøy (H), Thomas Johan Bohlin (H), Trond Erland Olsen (H), Johan Petter Røssvoll (Sp), Karl Hans Rønning (Sp), Kent Inge Ingebrigtsen (Sp), Knut Bjarne Derås (Sp), Solveig Bratteng Rønning (Sp), Anita Munch Kulset (SV), Ernly Eriksen (SV), Mats Hansen (V).

Dermed ble endringsforslag ikke vedtatt.

[Følgende forslag har vært til votering:](#)

1)

Karl Hans Rønning (Senterpartiet) fremmet følgende alternative forslag:

Kommunedirektørens innstilling til utvalg for miljø, plan og ressurs.

2)

Formannskapet 02.09.2025

- Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 vedtas i samsvar med plan- og bygningsloven § 11-15.
- De geografiske deler av kommunedelplan for Mo og omegn (vedtatt 16.06.2024), som er omfattet av kommunedelplan for byutvikling 2024-2034, oppheves.
- Reguleringsplaner som er vist med hensynssone H910 skal gjelde foran Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 ved motstrid.

I byform, arkitektur og miljø endres følgende:

1. Regulering av hele kvartaler og områder

Hele kvartaler eller områder innenfor en naturlig avgrensning skal bør reguleres samlet gjennom én reguleringsplan.

Retningslinjer:

Samlet planlegging av hele kvartaler eller områder innenfor en naturlig avgrensning skal kan bidra til en mer helhetlig utvikling og bedre løsninger for adkomst, parkering, uteoppholdsareal, tilgang for nødetater, avfallshåndtering, fargebruk, lys m.m.

2. Generelle bestemmelser for byggehøyder

Første avsnitt i punkt 2.1 strykes:

1. ~~Bebyggelse inntil grønnstruktur, byakser og byrom for opphold~~

~~Bebyggelse inntil grønnstruktur, byaksene (#1) og byrom for opphold skal ikke være høyere enn maksimalt 15,1 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 11,4 meter.~~

~~Enkelte formål har lavere tillatt byggehøyde, se bestemmelse 33.1, 34.1, 35.1 og 36.1.~~

~~Se også bestemmelse 3 og 4 om byakser, og bestemmelse 2.2 om sprang mellom byggehøyder.~~

Følgende setninger i retningslinjene strykes:

Retningslinjer:

~~Bestemmelsen gjelder for den delen av bebyggelsen som grenser til grønnstruktur, byakser og byrom for opphold, der hvor det ellers er regulert for høyere bebyggelse i de ulike formålene eller bestemmelsesområdene.~~

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

Tillatt maksimal byggehøyde endres til 3,7 meter:

Tillatt maksimal byggehøyde for boligbebyggelse tar utgangspunkt i fire etasjer på ~~3,2~~ 3,7 meter. Fjerde etasje skal være inntrukket.

Punkt 2.2 strykes:

1. ~~Sprang mellom byggehøyder~~

~~Nybygg som grenser til småhusbebyggelsen, skal ikke være mer enn 6 meter høyere enn tillatt høyde på tilgrensende småhusbebyggelse. Dette gjelder også selv om nybygget og den tilgrensende bebyggelsen er adskilt av en gate, gangvei eller lignende.~~

1. Byggehøyder innenfor bestemmelsesområde (#3) endres følgende:

Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det tillates varierende byggehøyder maksimalt 29,9 meter, ~~med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter.~~

3. Byakser – Havmannaksen og Kirkeaksen (#1) endres følgende

Havmannaksen og Kirkeaksen er viktige byakser, som er vist med bestemmelsesområde #1. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre tiltak som sperrer for siktlinjene i byaksene. Tilgrensende arealer og bygninger skal utformes slik at aksene blir framhevet. Se ~~bestemmelsene 2.1 for tillatte byggehøyder langs aksene.~~

i Punkt 6 Bokvalitet gjøres følgende endringer

- I nye boligprosjekter med flere enn 8 boenheter skal ~~bør~~ det finnes innslag av fellesfunksjoner. Behovet for sosiale boformer skal vurderes i hver enkelt reguleringsplan. Følgende punkt strykes:

- ~~Det skal legges vekt på tilrettelegging for boliger med fleksibilitet for ulike målgrupper.~~

~~nye boligprosjekter med flere enn 8 boenheter skal det etableres leiligheter med varierende størrelser for ulike målgrupper.~~

Punkt 8 arkitektonisk utforming gjøres følgende endringer:

Som utgangspunkt skal svalganger unngås på grunn av hensynet til bokvaliteten. ~~Unntaket fra~~

~~dette er de tilfellene der svalgang er den eneste mulige løsningen.~~ Ved unntak skal Svalgangene skal da ha høy estetisk kvalitet og ivareta krav til bomiljø, sikkerhet og funksjonalitet.

Svalganger skal 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)

I punkt 8.2 innglassing av balkonger, altaner og terrasser gjøres følgende endringer:

Innglassede balkonger, altaner og terrasser kan regnes ikke som uteoppholdsareal.

Utformingen og plasseringen av innglassede balkonger, altaner og terrasser skal inngå i en helhetlig utforming av fasaden. Innglassede bygningsdeler skal ikke dominere fasadeuttrykket. ~~Maksimalt kan de utgjøre én tredjedel av total fasadeflate på gjeldende vegg.~~

I punkt 9.2 gjøres følgende endringer:

krav om Uteoppholdsarealer kan også delvis oppfylles gjennom å bidra til opparbeiding av offentlige byrom gjennom utbyggingsavtaler. ~~I tillegg skal det opparbeides privat uteoppholdsareal for beboerne i det enkelte prosjektet. Se bestemmelse 9.3.~~

Studentboliger skal ha felles uteoppholdsarealer i en størrelse tilpasset antall boenheter og beliggenhet.

I punkt 9.2.2 krav til størrelse gjøres følgende endringer:

Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 10 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200 50 m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. Ved bygging av mere en 15 boenheter skal sammenhengende uteoppholdsareal ikke være mindre enn 150m²

Uteoppholdsplass på terrasser, altaner eller balkonger kan medregnes i minste tillatte uteoppholdsareal (MUA). Dette forutsetter at de har en gunstig orientering med tanke på lys og sol, og de har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der.

Innglassede terrasser, altaner og balkonger kan regnes ~~ikke~~ som uteoppholdsareal, dersom glasset kan skyves helt opp. Ved innglassing må det vises hvordan kravet til uteoppholdsarealer oppfylles.

Det skal finnes grøntareal i nærheten, enten på egen tomt eller på ~~tilgrensende~~ nærliggende friareal.

I punkt 9.3 uteoppholdsareal som delvis opparbeides i offentlige byrom gjøres følgende endringer:

9.3 Uteoppholdsareal som helt eller delvis opparbeides i offentlige byrom

3. Byrommet som prosjektet skal bidra til må være ett av byrommene som inngår kommunens byromstrategi, ~~datert 29.01.2024.~~

6. Byrommet kan ikke ligge mer enn 200 300 meter i luftlinje fra inngang til boligdel.

I tillegg skal det 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.

I 9.3.2 Krav til størrelse endres følgende:

Størrelseskravet skal ta utgangspunkt i at uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare ~~20~~ 10 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200 50 m² skal ~~også~~ være sammenhengende fellesareal ~~på bakkeplan~~. Ved bygging av mere en 15 boenheter skal sammenhengende uteoppholdsareal ikke være mindre enn 150 m² Nærmere detaljer fastsettes i handlingsplan for parker og byrom.

I punkt 9.4 lekeplasser endres følgende:

Type lekeplass	Størrelse	Funksjonskrav	Maks avstand fra bolig i gangavstand
Nærlekeplass	Arealets størrelse skal være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 150 m ² .	Bør være synlig fra boligen. Det skal det være minimum én nærlekeplass pr 25 boliger.	50-100 meter
Kvartalslekeplass	Arealet skal være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 1 daa.	Det skal være minst én kvartalslekeplass pr 200 boliger.	150- 200 meter
Sentralt lekefelt eller ballfelt	Arealet skal være minimum 2,5 1,5 daa.		400 meter

I punkt 13.3 rivingstomter endres følgende:

Rivingstomter skal opparbeides, innen rimelig tid, med midlertidige grøntanlegg dersom utbygging ikke følger umiddelbart. Dersom rivningsarbeidet skjer i vinterhalvåret, skal det midlertidige grøntanlegget være ferdig opparbeidet innen utgangen av september påfølgende år.

I punkt 17 Trær endres følgende:

I forbindelse med nye reguleringsplaner og ved søknad om tiltak, skal det gjøres en vurdering av trærne innenfor det aktuelle området. Det skal vurderes hvilken funksjon og

verdi trærne har, både i seg selv og området som helhet. ~~Trær kan bare felles eller beskjæres dersom dette~~

~~gir flere fordeler enn ulemper. Trær med stammeomkrets over 90 centimeter målt 1 meter over bakken har særlig verdi, og skal vurderes særskilt.~~

~~I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det vurderes om trær skal reguleres til bevaring.~~

I punkt 17.3 Trær på kommunal grunn endres følgende:

Det er ikke tillatt å fjerne eller beskjære trær på kommunal grunn uten tillatelse fra kommunen. Eventuell søknad om fjerning eller beskjæring legges frem for det faste utvalget for plansaker (utvalg for miljø, plan- og ressurs) for beslutning.

I punkt 29.5 snumulighet på egen tomt endres følgende:

~~Det skal bør være mulig å snu bilen på egen tomt. Det er ikke tillatt å etablere avkjørsler der man må snu på regulert eller eksisterende veigrunn.~~

I punkt 30 Parkering endres følgende: Blokkbebyggelse

	Boligbebyggelse	
Boligtype	Parkeringskrav	Retningslinjer og utdypninger
Blokkbebyggelse	1 biloppstillingsplass per boenhet + 0,2 gjesteparkering per boenhet 0,0 parkeringsplass pr bolig opptil 50 m2 0,8 parkeringsplass pr bolig over 50 m2	

Forretning- og næringsbebyggelse:

	Forretnings- og næringsbebyggelse	
Type	Parkeringskrav	Retningslinjer og utdypninger
Detaljhandel, kontor, restaurant og kafeteria	1 biloppstillingsplass per 50 m² gulvflate i bebyggelsen 0.1 parkeringsplass pr 100 m² BRA + lasteareal for vare- og lastebiler Biloppstillingsplass kan enten være på egen tomt eller på fellesarealer.	

	Hotell/overnattingssteder	
Type	Parkeringskrav	Retningslinjer og utdypninger
Hotell	1 plass biloppstillingsplass per 100 m² gulvflate i bebyggelsen 0,1 parkeringsplass pr borom	

	Industri og lagerbebyggelse	
Type	Parkeringskrav	Retningslinjer og utdypninger
Industri/lager	± 0,1 biloppstillingsplass per 100 m ² gulvflate i bebyggelsen	

I punkt 30.2 sykkelparkering endres følgende:

Blokkbebyggelse har krav om 1,2 sykkelparkeringsplass per boenhet, hvorav fortrinnsvis 1 skal bør være innendørs og 0,2 utendørs.

I punkt 30.3 Parkering under bebyggelse eller i parkeringsanlegg endres følgende:

Ved prosjekter med mer enn 6 boenheter skal bør parkeringsbehovet løses i ett eller flere plan

under bebyggelsen, fortrinnsvis under terreng.

~~Største tillatte høyde på sokkel langs gatenivå er 60 cm over gjennomsnitt planert terreng. Se også bestemmelse 12 om garasje, carport, uthus og lignende mindre bygg.~~

I 31 Bildelingsordning endres følgende:

Bidelingsordning kan dekke hele eller deler av parkeringskravet for blokkbebyggelse, med unntak av gjesteparkering. Parkeringskravet reduseres med mellom 3 og 5 og 15 plasser per

delebil, avhengig av hvor mange biler som er med i ordningen. Det kan etableres felles bildelingsordning for flere eiendommer.

I 37.2.2 SF1 endres følgende:

Innenfor SF1 kan det tillates byggehøyder maksimalt 22,5 meter, ~~med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter.~~ Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

Retningslinjer:

Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:

- Én første etasje på 4,0 meter
- Fem etasjer på 3,7 meter. ~~Etasje fem og seks skal være inntrukket.~~

Reguleringsplaner skal angi om tillatt byggehøyde skal angis i kotetall eller i meter fra gateplan.

I 37.2.3 SF2 endres følgende

Innenfor SF2 kan det tillates bebyggelse med varierende byggehøyder maksimalt 29,9 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

Retningslinjer:

Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:

- Én første etasje på 4,0 meter
- Sju etasjer på 3,7 meter. Etasjene over fjerde etasje skal være inntrukket.

Reguleringsplaner skal angi om tillatt byggehøyde skal angis i kotetall eller i meter fra gateplan.

I punkt 37.2.4 SF3 endres følgende:

Innenfor SF3 kan det tillates byggehøyder maksimalt ~~15,1~~ 20,8 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt ~~11,4~~ 13,7 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

I punkt 37.2.5 SF4 endres følgende:

Innenfor SF4 kan det tillates bebyggelse med varierende byggehøyder maksimalt ~~26,2~~ 33,6 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

Retningslinjer:

Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:

- Én første etasje på 4,0 meter
- Seks etasjer 8 etasjer på 3,7 meter. Etasjene over fjerde etasje skal være inntrukket.

I punkt 37.2.6 SF5 endres følgende:

Innenfor SF5 kan det tillates ett punkthus med byggehøyde opp til maksimalt kote +43.

- Bygget skal etableres på base. Basen kan plasseres i gatelivet. Fra kote +19,1 skal bør

bygget trekkes tilbake fra fasaden på alle sider og ha en slank form som smalner av mot toppen.

I punkt 37.3 Første etasje endres følgende:

I første etasje mot offentlig gate skal bør det være forretning eller publikumsrettet virksomhet. I

nye bygg skal første etasje ha en etasjehøyde på minimum 4 meter for økt fleksibilitet.

3)

Hans Eivind Myrnes (Høyre) fremmet følgende alternative forslag:

Forslag sak 67/2025

Administrasjonens innstilling vedtas med følgende endringer og tillegg:

Endringene er i dokumentet «bestemmelser og retningslinjer»

Forklaringer i blått, tekst som faller bort er strøket, endringer i rødt

1. Saken utsettes og sendes tilbake til administrasjonen.
2. Endringsforslagene utredes der det er nødvendig, og innarbeides i nytt forslag til høring.
3. Med basis i innstillingen nedenfor bestiller kommunestyret to eksterne utredninger:
 - Høydebestemmelser
 - Parkering
4. Merkostnadene innarbeides i neste budsjettregulering.
5. Forslag til nytt høringsdokument skal leveres til politisk behandling så snart som mulig.

I byform, arkitektur og miljø endres følgende:

1 Regulering av hele kvartaler og områder

Hele kvartaler eller områder innenfor en naturlig avgrensning skal **bør** reguleres samlet gjennom én reguleringsplan.

Retningslinjer:

Samlet planlegging av hele kvartaler eller områder innenfor en naturlig avgrensning skal **kan** bidra til en mer helhetlig utvikling og bedre løsninger for adkomst, parkering, uteoppholdsareal, tilgang for nødetater, avfallshåndtering, fargebruk, lys m.m.

2 Generelle bestemmelser for byggehøyder

Første avsnitt i punkt 2.1 strykes:

2.1 Bebyggelse inntil grønnstruktur, byakser og byrom for opphold

~~Bebyggelse inntil grønnstruktur, byaksene (#1) og byrom for opphold skal ikke være høyere enn maksimalt 15,1 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 11,4 meter.~~

~~Enkelte formål har lavere tillatt byggehøyde, se bestemmelse 33.1, 34.1, 35.1 og 36.1.~~

~~Se også bestemmelse 3 og 4 om byakser, og bestemmelse 2.2 om sprang mellom byggehøyder.~~

Følgende setninger i retningslinjene strykes:

Retningslinjer:

~~Bestemmelsen gjelder for den delen av bebyggelsen som grenser til grønnstruktur, byakser og byrom for opphold, der hvor det ellers er regulert for høyere bebyggelse i de~~

~~ulike formålene eller bestemmelsesområdene.~~

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

Tillatt maksimal byggehøyde endres til 3,7 meter:

Tillatt maksimal byggehøyde for boligbebyggelse tar utgangspunkt i fire etasjer på 3,2-~~3,7~~ meter. ~~Fjerde etasje skal være inntrukket.~~

Punkt 2.2 strykes:

2.2 Sprang mellom byggehøyder

~~Nybygg som grenser til småhusbebyggelsen, skal ikke være mer enn 6 meter høyere enn tillatt høyde på tilgrensende småhusbebyggelse. Dette gjelder også selv om nybygget og den tilgrensede bebyggelsen er adskilt av en gate, gangvei eller lignende.~~

2.3 Byggehøyder innenfor bestemmelsesområde (#3) endres følgende:

Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det tillates varierende byggehøyder maksimalt 29,9 meter, ~~med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter.~~

3 Byakser – Havmannaksen og Kirkeaksen (#1) endres følgende

Havmannaksen og Kirkeaksen er viktige byakser, som er vist med bestemmelsesområde #1.

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre tiltak som sperrer for siktlinjene i byaksene.

Tilgrensende arealer og bygninger skal utformes slik at aksene blir framhevet. Se

~~bestemmelsene 2.1 for tillatte byggehøyder langs aksene.~~

i Punkt 6 Bokvalitet gjøres følgende endringer

- I nye boligprosjekter med flere enn 8 boenheter skal ~~skal~~ **bør** det finnes innslag av fellesfunksjoner. Behovet for sosiale boformer skal vurderes i hver enkelt reguleringsplan.

Følgende punkt strykes:

~~Det skal legges vekt på tilrettelegging for boliger med fleksibilitet for ulike målgrupper. I nye boligprosjekter med flere enn 8 boenheter skal det etableres leiligheter med varierende størrelser for ulike målgrupper.~~

Punkt 8 arkitektonisk utforming gjøres følgende endringer:

Som utgangspunkt skal svalganger unngås på grunn av hensynet til bokvaliteten. ~~Unntaket fra~~

~~dette er de tilfellene der svalgang er den eneste mulige løsningen.~~ **Ved unntak skal** Svalgangene skal da ha høy estetisk kvalitet og ivareta krav til bomiljø, sikkerhet og funksjonalitet.

Svalganger skal 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)~~

I punkt 8.2 innglassing av balkonger, altaner og terrasser gjøres følgende endringer:

Innglassede balkonger, altaner og terrasser regnes ikke som uteoppholdsareal.

Utformingen og plasseringen av innglassede balkonger, altaner og terrasser skal inngå i en helhetlig utforming av fasaden. Innglassede bygningsdeler skal ikke dominere fasadeuttrykket. ~~Maksimalt kan de utgjøre én tredjedel av total fasadeflate på gjeldende~~

vegg-

I punkt 9.2 gjøres følgende endringer:

Krav om Uteoppholdsarealer kan ~~også delvis~~ oppfylles gjennom å bidra til opparbeiding av offentlige byrom gjennom utbyggingsavtaler. ~~I tillegg skal det opparbeides privat uteoppholdsareal for beboerne i det enkelte prosjektet.~~ Se bestemmelse 9.3.

Studentboliger skal ha felles uteoppholdsarealer i en størrelse tilpasset antall boenheter og beliggenhet.

I punkt 9.2.2 krav til størrelse gjøres følgende endringer:

Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare ~~20~~ **10** % av boligens bruksareal, hvorav minst ~~200~~ **100** m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. **Ved bygging av mere en 15 boenheter skal sammenhengende uteoppholdsareal ikke være mindre enn 150m²**

Uteoppholdsplass på terrasser, altaner eller balkonger kan medregnes i minste tillatte uteoppholdsareal (MUA). Dette forutsetter at de har en gunstig orientering med tanke på lys og sol, og de har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der.

Innglassede terrasser, altaner og balkonger regnes ikke som uteoppholdsareal. Ved innglassing må det vises hvordan kravet til uteoppholdsarealer oppfylles.

Det skal finnes grøntareal i nærheten, enten på egen tomt eller på tilgrensende **nærliggende** friareal.

I punkt 9.3 uteoppholdsareal som delvis opparbeides i offentlige byrom gjøres følgende endringer:

9.3 Uteoppholdsareal som **helt eller** delvis opparbeides i offentlige byrom

3. Byrommet som prosjektet skal bidra til må være ett av byrommene som inngår

kommunens byromstrategi, ~~datert 29.01.2024.~~

6. Byrommet kan ikke ligge mer enn ~~200~~ **300** meter i luftlinje fra inngang til boligdel.

I tillegg skal det etableres privat uteoppholdsareal for hver boenhet på terrasse, altan eller balkong. Det skal ~~skal~~ **bør** også etableres halvprivate soner med uformelle møteplasser for beboerne i hvert enkelt prosjekt.

I 9.3.2 Krav til størrelse endres følgende:

Størrelseskravet skal ta utgangspunkt i at uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare ~~20~~ **10** % av boligens bruksareal, hvorav minst ~~200~~ **50** m² skal **bør** være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. **Ved bygging av mere en 15 boenheter skal sammenhengende uteoppholdsareal ikke være mindre enn 150 m²** Nærmere detaljer fastsettes i handlingsplan for parker og byrom.

I punkt 9.4 lekeplasser endres følgende:

Type lekeplass	Størrelse	Funksjonskrav	Maks avstand fra bolig i gangavstand
Nærlekeplass	Arealets størrelse skal være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 150 m ² .	Bør være synlig fra boligen. Det skal det være minimum én nærlekeplass pr 25 boliger.	50-100 meter
Kvartalslekeplass	Arealet skal være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 1 daa.	Det skal være minst én kvartalslekeplass pr 200 boliger.	150- 200 meter

Sentralt lekefelt eller ballfelt	Arealet skal være minimum 2,5 1,5 daa.		400 meter
----------------------------------	--	--	-----------

I punkt 13.3 rivingstomter endres følgende:

Rivingstomter skal opparbeides, **innen rimelig tid**, med midlertidige grøntanlegg dersom utbygging ikke følger umiddelbart. ~~Dersom rivningsarbeidet skjer i vinterhalvåret, skal det midlertidige grøntanlegget være ferdig opparbeidet innen utgangen av september påfølgende år.~~

I punkt 30 Parkering endres følgende:

Blokkbebyggelse

	Boligbebyggelse	
Boligtype	Parkeringskrav	Retningslinjer og utdypninger
Blokkbebyggelse	1 biloppstillingsplass per boenhet + 0,2 gjesteparkering per boenhet 0,0 parkeringsplass pr bolig opptil 50 m2 0,8 parkeringsplass pr bolig over 50 m2	

Forretning- og næringsbebyggelse:

	Forretnings- og næringsbebyggelse	
Type	Parkeringskrav	Retningslinjer og utdypninger
Detaljhandel, kontor, restaurant og kafeteria	1 biloppstillingsplass per 50 m2 gulvflate i bebyggelsen 0.1 parkeringsplass pr 50 m2	

	+ lasteareal for vare- og lastebiler	
	Biloppstillingsplass kan enten være på egen tomt eller på fellesarealer.	

	Hotell/overnattingssteder	
Type	Parkeringskrav	Retningslinjer og utdypninger
Hotell	1 plass biloppstillingsplass per 100 m2 gulvflate i bebyggelsen 0,1 parkeringsplass pr bo rom	

	Industri og lagerbebyggelse	
Type	Parkeringskrav	Retningslinjer og utdypninger
Industri/lager	4 0,1 biloppstillingsplass per 100 m2 gulvflate i bebyggelsen	

I punkt 30.2 sykkelparkering endres følgende:

Blokkbebyggelse har krav om 1,2 sykkelparkeringsplass per boenhet, hvorav fortrinnsvis 1

skal **bør** være innendørs og 0,2 utendørs.

I punkt 30.3 Parkering under bebyggelse eller i parkeringsanlegg endres følgende:

Ved prosjekter med mer enn 6 boenheter skal **bør** parkeringsbehovet løses i ett eller flere plan

under bebyggelsen, fortrinnsvis under terreng.

I 31 Bildelingsordning endres følgende:

Bidelingsordning kan dekke hele eller deler av parkeringskravet for blokkbebyggelse, med unntak av gjesteparkering. Parkeringskravet reduseres med mellom 3 og 5 **3 og 15** plasser per

delebil, avhengig av hvor mange biler som er med i ordningen. Det kan etableres felles bildelingsordning for flere eiendommer.

I 37.2.2 SF1 endres følgende:

Innenfor SF1 kan det tillates byggehøyder maksimalt 22,5 meter, ~~med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter.~~ Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengsnittlig nivå.

Retningslinjer:

Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:

- Én første etasje på 4,0 meter
- Fem etasjer på 3,7 meter. ~~Etasje fem og seks skal være inntrukket.~~

Reguleringsplaner skal angi om tillatt byggehøyde skal angis i kotetall eller i meter fra gateplan.

I 37.2.3 SF2 endres følgende

Innenfor SF2 kan det tillates bebyggelse med varierende byggehøyder maksimalt 29,9 meter,

~~med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter.~~ Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig

terrengs nivå.

Retningslinjer:

Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:

- Én første etasje på 4,0 meter
- Sju etasjer på 3,7 meter. ~~Etasjene over fjerde etasje skal være inntrukket.~~

Reguleringsplaner skal angi om tillatt byggehøyde skal angis i kotetall eller i meter fra gateplan.

I punkt 37.2.4 SF3 endres følgende:

Innenfor SF3 (~~skal kun gjelde eiendom 20/1202 og 20/1205, lars meyers gata 9A og 9B~~) kan det tillates byggehøyder maksimalt 15,1 ~~20,8~~ meter, ~~med fasade inntrukket fra~~

~~maksimalt 11,4 13,7 meter.~~ Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

I punkt 37.2.5 SF4 endres følgende:

Innenfor SF4 kan det tillates bebyggelse med varierende byggehøyder maksimalt 26,2 ~~33,6~~ meter, ~~med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter.~~ Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

Retningslinjer:

Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:

- Én første etasje på 4,0 meter
- ~~Seks etasjer~~ 8 etasjer på 3,7 meter. ~~Etasjene over fjerde etasje skal være inntrukket.~~

I punkt 37.2.6 SF5 endres følgende:

Innenfor SF5 kan det tillates ett punkthus med byggehøyde opp til maksimalt kote +43.

- Bygget skal etableres på base. Basen kan plasseres i gatelivet. Fra kote +19,1 skal ~~skal~~**bør** bygget trekkes tilbake fra fasaden på alle sider og ha en slank form som smalner av mot toppen.

I punkt 37.3 Første etasje endres følgende:

I første etasje mot offentlig gate skal ~~skal~~**bør** det være forretning eller publikumsrettet virksomhet.
I

nye bygg skal første etasje ha en etasjehøyde på minimum 4 meter for økt fleksibilitet.

9 stemte for forslag 1: Alf Helge Straumfors (Rødt), Gerd Leonora Forseng (Rødt), Ingrid Johannessen (Rødt), Johan Petter Røssvoll (Senterpartiet), Karl Hans Rønning (Senterpartiet), Kent Inge Ingebrigtsen (Senterpartiet), Knut Bjarne Derås (Senterpartiet), Solveig Bratteng Rønning (Senterpartiet), Mats Hansen (Venstre).

0 stemte for forslag 2.

28 stemte for forslag 3: Allan Andreas Johansen (Fremskrittspartiet), Anita Munch Kulset (Sosialistisk venstreparti), Anita Sollie (Høyre), Arnt Tony Rasmussen (Industri og næringspartiet), Carina Hoff-Johansen (Arbeiderpartiet), Christine Schybaj Antonsen (Høyre), Ernly Eriksen (Sosialistisk venstreparti), Eve A. Rødfjell (Fremskrittspartiet), Fransisca Kappfjell Herbst (Arbeiderpartiet), Gaute Ove Larsen (Høyre), Geir Waage (Arbeiderpartiet), Gerd Helene Jakobsen (Arbeiderpartiet), Hans Eivind Myrnes (Høyre), Joachim Hjartøy (Høyre), Johnny Ronesen (Industri og næringspartiet), Kristoffer Einvik (Fremskrittspartiet), Lars Egil Sæthermo (Arbeiderpartiet), Lene Madsen Stien (Arbeiderpartiet), Linda Veronika Eide (Arbeiderpartiet), Line Merethe Lund (Industri og næringspartiet), Mads Alejandro Sivertsen (Fremskrittspartiet), Nils Notler (Arbeiderpartiet), Peter Eide Walseth (Arbeiderpartiet), Rolf Magne Solvang (Arbeiderpartiet), Sissel Hanne Ånonli Holdahl (Arbeiderpartiet), Thomas Johan Bohlin (Høyre), Tor Arne Strøm (Arbeiderpartiet), Trond

Erland Olsen (Høyre).

Dermed ble forslag 3 vedtatt.