

Andre gangs høring og offentlig ettersyn av Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		21.11.2024

Kommunedirektørens innstilling

- Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 sendes på andre gangs høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 11-14.
- Deler av kommunedelplan for Mo og omegn (vedtatt 16.06.2014) oppheves ved vedtak av kommunedelplan for byutvikling 2024-2034.

Vedlegg

- 1 KDPBU2024 Plankart 041124
- 2 Planbestemmelser 041124
- 3 KDPBU2024 Planbeskrivelse med KU og ROS-analyse 06.11.24
- 4 Merknadsbehandling 041124
- 5 Støyvurderingsnotat 241024
- 6 Utregning av utbyggingspotensial
- 7 Byromstrategi 291024
- 8 Utredning av byggehøyder - KDPBU2024 - 29112023

Vedlegg som er tilgjengelig på kommunen sin hjemmeside:

- Planprogram, fastsatt 16.06.2024
- Mulighetsstudier av Havmannaksen, sommeren 2023
- Resultater av medvirkningsundersøkelsen *Ke tenk du?*, sommeren 2021
- Diverse kart over hensynssoner og bestemmelsesområder

Sammendrag

- Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 var på høring og offentlig ettersyn i perioden 19. mars - 30. april 2024.
- I løpet av høringsperioden kom det 38 merknader, hvorav tre inneholdt innsigelser fra henholdsvis Bane NOR, NVE og Statsforvalteren i Nordland. Tre av merknadene var fellesmerknader, signert av henholdsvis 77 og 42 personer.
- Planforslaget har blitt lagt ut til høring sammen med et tilleggsforslag fra MPR-utvalget. Tilleggsforslaget har økt antall merknader til behandling, der både myndigheter og privatpersoner har gitt uttrykk for usikkerhet om hvordan forslaget skal forstås og hvilke konsekvenser det har.

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
- Det har kommet inne flere forskjellige merknader om ulike temaer, men disse temaene går igjen i flere av dem:
 - Tilleggsforslaget fra MPR som en del av høringen
 - Forholdet mellom ulike planer og plankrav
 - Parkeringskrav
 - Krav til uteoppholdsarealer
 - Byggehøyder og fortetting
- Innsigelsene gjaldt:
 - Samfunnssikkerhet i planområdet
 - Jernbanens interesse
- Det peker seg ut to retninger med tanke på økte byggehøyder og fortetting:
 - Privatpersonene som har sendt inn merknader, er fornøyde med planforslaget slik det forelå da ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn:

- En tydelig prioritering av høyere byggehøyder til sentrumsformålet, B2 og transformasjonsområdene er positivt.
 - Positivt at småhusbebyggelsen i (B1) er foreslått videreført som småhusområder.
 - Positivt med forutsigbarhet for framtidig utvikling og hva man kan forvente seg i sitt nærmiljø
 - Positivt med forslaget om Mo kirke som det høyeste bygget i planområdet.
- Bedrifter og andre private virksomheter ønsker at planen i større grad skal legge til rette for fortetting og økte byggehøyder:
 - Bestemmelsene knyttet til utforming av bygg og konsekvenser for omkringliggende byrom er for strenge, og vil gjøre framtidige utbygginger utfordrende.
 - Planen legger for detaljerte føringer på et overordnet plannivå, og at dette heller bør avklares i forbindelse med detaljregulering.
 - Byggehøydene enkelte steder i planforslaget er satt lavere enn bygg som allerede er oppført.
- Planforslaget, slik det nå foreligger, åpner for et utbyggingsvolum på cirka 641 000 m2 BRA, i tillegg til dagens situasjon. Til sammenligning er det i dag bygget cirka 397 000 m2 innenfor de aktuelle områdene og totalt åpner planen her for cirka 1 038 000 m2 BRA.
- De viktigste endringene i det nye planforslaget:
 - Økning av byggehøyder flere steder i planområdet. Endringene er i hovedsak gjort innenfor sentrumsformålet. Det er også lagt til to nye områder for økte byggehøyder i boligbebyggelsen. Eksisterende bebyggelse som er høyere enn anbefalingene i høydeutredningen er lagt inn med eksisterende høyde.
 - Risiko- og sårbarhet er vurdert på nytt. Hensynssoner og bestemmelser om til støy, kvikkleire, aktsomhetsområde for høy vannstand, aktsomhetsområde for flomfare, grunnforurensning og bevaring av kulturmiljø er lagt inn i planen.
 - Flere av bestemmelsene om byggehøyder har blitt endret.
 - Plankrav og forholdet til andre arealplaner har blitt tydeliggjort.
 - Tydeliggjøring av at uteoppholdsarealer kan opparbeides på to ulike måte, enten på egen tomt eller på fellesarealer for flere eiendommer, eller delvis via utbyggingsavtaler og opparbeiding av offentlige byrom.
 - Nye vurderinger av støyforhold i planområdet, og utarbeiding av støyvurderingsnotat
 - Byromstrategien har fått ny layout.

Bakgrunn og formålet med planarbeidet

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 er et verktøy i arbeidet for et attraktivt og levende bysentrum, med gode og bærekraftige løsninger, og effektiv arealbruk. Kommunedelplanen inneholder bestemmelser og retningslinjer for den framtidige arealbruken i planområdet. Viktige avklaringer om blant annet byggehøyder, krav til parkering og uteoppholdsarealer, arkitektonisk utforming og bokvalitet er blitt avklart på et overordnet nivå. Dette skal gi forutsigbare rammebetingelser for alle involverte parter, både innbyggere, grunneiere, næringslivet, investorer og politikere.

Hva er en kommunedelplan?

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

Planområdet

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



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

Planprosess

Oppstart av planarbeid

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

I forbindelse med fastsetting av planprogrammet så vedtok MPR-utvalget at det skulle bestilles en ekstern utredning av byggehøyder i planområdet. Utredningen av byggehøydene ble utarbeidet av White arkitekter sommeren 2023.

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

Første høring og offentlig ettersyn

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

Merknadene til tilleggsforslaget 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

Tilleggsforslag fra MPR

I forbindelse med politisk behandling i mars 2024 om planforslaget skulle sendes på høring og offentlig ettersyn, vedtok MPR en rekke tilleggspunkter som skulle vurderes som en del av høringen. Dette gjaldt blant annet økning av byggehøyder i hele planområdet og at det skulle legges til at planen kunne åpne for ting som gikk utover rammen av planen, dersom det kunne vurderes som *«særlig spesielt, positivt og identitetsskapende, med tanke på arkitektonisk utforming, innhold, plassering og/eller bruk»*.

Seksjon for kart og arealplan vil presisere at det ikke finnes hjemmel i lovverket for å åpne for en bestemmelse som beskrevet ovenfor. Hensikten med planen er å fastsette rammene for framtidige reguleringsplaner og tiltak, og å skape forutsigbarhet for alle parter med tanke

på den framtidige utviklingen. Det er et krav om at planen skal bygge på et relevant kunnskapsgrunnlag, som blant annet skal hentes inn gjennom konsekvensutredning og relevante utredninger. Det er også krav om at det skal gjennomføres en medvirkning fra myndigheter og andre berørte parter.

Merknadsbehandling

Merknadsbehandlingen følger med som et eget vedlegg til saksframlegget. Dette er det viktigste dokumentet for å forstå endringene som er gjort siden første gangs høring og offentlig ettersyn. Merknadsbehandlingen er tredelt:

- I første del gjør vi rede for de temaene vi ser er gjennomgående for flere av merknadene. Her oppsummeres disse merknadene på et overordnet nivå, og det beskrives hvilke vurderinger som er gjort med tanke på eventuelle endringer i planer.
- Deretter følger en oppsummering av alle merknadene og innsigelsene som har kommet, og vurderingene som er gjort av disse. Vi har gjort rede for eventuelle endringer som er gjort, og hvordan innholdet merknadene har blitt innarbeidet i planen.
- I siste del er merknadene til tilleggsforslaget til MPR. Vi har ikke kommentert den enkelte merknaden her, og har heller vist til først del, der både tilleggsforslaget fra MPR og byggehøyder og fortetting blir kommentert.

Endringer ved andre gangs høring og offentlig ettersyn

Merknadsbehandlingen inneholder oversikten over alle endringer som er gjort basert på innkomne merknader og innsigelser. Det er også gjort endringer som det ikke har kommet merknader om, men som seksjon for kart og arealplan har sett har vært nødvendige.

- De viktigste endringene i det nye planforslaget:
 - Økning av byggehøyder flere steder i planområdet. Endringene er i hovedsak gjort innenfor sentrumsformålet. Det er også lagt til to nye områder for økte byggehøyder i boligbebyggelsen. Eksisterende bebyggelse som er høyere enn anbefalingene i høydeutredningen er lagt inn med eksisterende høyde.
 - Risiko og sårbarhet er vurdert på nytt. Hensynssoner og bestemmelser om støy, kvikkleire, aktsomhetsområde for høy vannstand, aktsomhetsområde for flomfare, grunnforurensning og bevaring av kulturmiljø er lagt inn i planen.
 - Flere av bestemmelsene om byggehøyder har blitt endret.
 - Plankrav og forholdet til andre arealplaner har blitt tydeliggjort.
 - Tydeliggjøring av at uteoppholdsarealer kan opparbeides på to ulike måter, enten på egen tomt eller på fellesarealer for flere eiendommer, eller delvis via utbyggingsavtaler og opparbeiding av offentlige byrom.
 - Nye vurderinger av støyforhold i planområdet, og utarbeiding av støyvurderingsnotat.

- Byromstrategien har fått ny layout.

Vi viser til merknadsbehandlingen for nærmere detaljer om endringene, både de som er oppsummert ovenfor og andre endringer.

Overordnede planer og føringer

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

- **Kommunale planer og føringer**
 - Planstrategi 2020-2023
 - Planstrategi 2024-2027
 - Kommuneplan for Rana 2024-2036 - samfunnsdelen
- **Regionale planer og føringer**
 - Fylkesplan for Nordland 2013-2025
 - Regional vannforvaltningsplan 2022-2027. Nordland og Jan Mayen vannregion.
- **Statlige planer og føringer**
 - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
 - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
 - Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)
 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
 - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Føringene for planarbeidet og hvordan de har blitt lagt til grunn for planarbeidet er beskrevet på side 36-40 i planbeskrivelsen.

Sentrale temaer i planen

Krav til parkering

Utgangspunktet er at kommunen ønsker å legge til rette for mer bærekraftig mobilitet og at bilen skal ha mindre plass enn det den tidligere har hatt. Byromstrategien peker på mulige tiltak for å redusere bilkjøringen i sentrum, blant annet ved at det blir etablert parkeringsplasser rundt sentrumskjernen.

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

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

Ved større bildelingsordningen kan parkeringskravet reduseres ytterligere dersom bildelingsordningen er god nok og det finnes gode alternativer til bil. Antallet debiler

må begrunnes av forslagsstiller ut fra behov og skal vurderes av kommunen i hvert tilfelle.

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 beholdt uendret fra kravene som var i kommunedelplan for Mo og omegn. Bakgrunnen for dette er en helhetlig vurdering av bilbehovet og dagens trafikksituasjon. Der er vurdert at kollektivdekningen ikke god nok enda til at den er et reelt alternativ til bil i mange tilfeller. En urealistisk redusering av parkeringskrav vil kunne føre til at flere parkerer bilene i gatene, med medfølgende problemer for blant annet trafiksikkerhet, veivedlikehold, brøyting og framkommelighet for utrykningskjøretøy.

For boliger som ikke er blokkbebyggelse, skal det skal finnes én biloppstillingsplass per boenhet. Kravet gjelder også for utleiedeler og sekundærleiligheter, uavhengig av hvordan de henger sammen med hoveddelen.

Når det gjelder krav til sykkelparkering, inneholder kommunedelplanen blant annet krav til sykkelparkering for studentboliger, blokkbebyggelse, ved arbeidsplasser og publikumsrettede virksomheter. Sykkelparkering er enda viktigere når det er åpnet for bildelingsordning.

Bokvalitet

Planforslaget inneholder mange bestemmelser som skal sikre god bokvalitet i sentrum for alle innbyggerne, og legge til rette for et inkluderende og aldersvennlig samfunn. Summen av bestemmelser 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 egen bestemmelse om bokvalitet.

Noe som er nytt sammenlignet med tidligere overordnede planer, er at sosiale boformer med fellesfunksjoner blir trukket fram som et virkemiddel for å skape god bokvalitet. Dette er særlig viktig når vi skal planlegge for en by med forskjellige aldersgrupper. Planen skal sikre en helhetlig og god utvikling for hele befolkningen, inkludert eldre og personer med funksjonsnedsettelse.

Arkitektonisk utforming

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

Det finnes arkitektoniske bestemmelser om:

- Svalganger
- Innglassing av balkonger, altaner og terrasser
- Tilpasning til omgivelsene
- Baldakiner
- Farger

Det er også egne arkitektoniske bestemmelser til bebyggelse med høy byggehøyde. Bestemmelsene varierer mellom de ulike byggehøydene, men flere bestemmelser går igjen:

- Krav om sol-, skygge- og vindutredninger
- Forbud mot utkragede bygningsdeler over basen
- Krav om inntrukne etasjer
- Nedtrapping av bebyggelsen inntil grønstruktur, byakser og byrom for opphold.

Bynatur

Bynatur er introdusert som et eget tema i kommunedelplanen. Det finnes bestemmelser om bynatur i planbestemmelsene, og den er også trukket fram som en strategi i byromstrategien. Planen legger til rette for mer natur i planområdet enn tidligere.

Bynatur skal inngå som et element i all byutvikling. Bevaring av grønne verdier er et selvstendig mål i seg, 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. Kommunedelplanen vektlegger at vi er nødt til å tenke nytt om grønne elementer i byen og at vi i større grad enn tidligere må bevare bynaturen som allerede finnes.

Krav til uteoppholdsarealer

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.

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

Det er krav om at utearealet skal være egnet:

- 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

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 i dette, men ikke dersom de er innglassede.

- Uteoppholdsarealer som delvis opparbeides i offentlige byrom

Disse vilkårene må være oppfylt:

- 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 31.10.2024).
- Byromstrategien og kommunens handlingsplan for offentlige byrom skal legges til grunn for hvordan byrommet skal opparbeides.
- Det skal være trafiksikker adkomst til byrommet fra prosjektet.
- Byrommet kan ikke ligge mer enn 200 meter i luftlinje fra inngang til boligdel.

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.

Samarbeide mellom private aktører og kommunen er viktig for å utvikle byrommene i planområdet. Byromstrategien som følger med planen, inneholder en oversikt over 22 byrom i planområdet med et uforløst potensial og forslag til framtidig utvikling på et overordnet nivå. Byromstrategien inneholder også strategier som skal legges til grunn for den framtidige utviklingen.

Barn og unge

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

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.

Byggehøyder

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

Planens bestemmelser om byggehøyder tar utgangspunkt i høydeutredningen fra White arkitekter, men det er gjort enkelte modereringer. Utgangspunktet for modereringene er at det finnes flere bygg i planområdet som allerede er bygd i en høyde som ikke samsvarer med høydeutredning. I tillegg finnes det flere reguleringsplaner som åpner for høyere bebyggelse

enn høydeutredningen. Her har sol-, skygge- og vindforhold allerede blitt avklart på reguleringsplannivå.

Som en del av planarbeidet har derfor faktisk og regulert situasjon blitt sett opp mot høydeutredningen, og dette er det som danner utgangspunktet for byggehøydene i planen. Noen av anbefalte høydebestemmelsene fra White arkitekter har blitt tatt med i planen, noen er tatt med i moderert versjon, og noen er ikke tatt med.

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 dette planområdet er dette rundt jernbanestasjonen og busstasjonen.

- 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 opp til kotehøyde + +43. I dette planforslaget er det lagt opp til flere områder med høyere byggehøyder innenfor sentrumsformålet enn ved forrige høring og offentlig ettersyn.
- Randsonen rundt sentrumskjernen, B2, er også pekt ut som et fortettingsområde med inntil 3+1 etasjer.
- To andre, B3 og B4, er også prioritert til høyere byggehøyder. Dette er nytt fra forrige høring og offentlig ettersyn.
- Øvrige boligområder beholdes som småhusbebyggelse.
- Det er pekt ut tre transformasjonsområder med inntil 8 etasjer i varierende høyde med forbehold om at bystrukturen etableres samtidig.

Planforslaget, slik det nå foreligger, åpner for et utbyggingsvolum på cirka 641 000 m² BRA, i tillegg til dagens situasjon. Til sammenligning er det i dag bygget cirka 397 000 m² innenfor de aktuelle områdene og totalt åpner planen her for cirka 1 038 000 m² BRA.

Vi viser til side 21 til 34 i planbeskrivelsen for nærmere beskrivelse av byggehøydene i planområdet. Vi viser også til vedlagt merknadsbehandling hvor endringer av byggehøyder sammenlignet med første høring og offentlig ettersyn er beskrevet nærmere.

Konsekvensutredning

Virkningene av planen har blitt konsekvensutredet på et overordnet nivå.

Miljødirektoratets veileder *Konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941)* og Miljøverndepartementets veileder *Konsekvensutredninger av kommuneplanens arealdel (T1493)* har blitt brukt i konsekvensutredningen.

Temaer som er vurdert i konsekvensutredningen er:

- Arkitektonisk utforming
- Byggehøyder
- Fortetting
- Kulturminner og kulturmiljø

- Støy
- Trafikk og mobilitet
- Vannmiljø

Konsensutredningen har også vurdert endringer av arealformål i plankartet med vurderinger.

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

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.

I gul støysone kan det etableres boliger, helsebygg, skoler og barnehager. I rød støysone er det ikke tillatt å etablere støyfølsom bebyggelsen. Unntaket fra dette er innenfor sentrumsformålet, hvor støyfølsom bebyggelse kan etableres med støynivå inntil 70 (Lden) dBA ved fasade. Forutsetningen for at 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 skal vende mot stille side. Leiligheter som bare har ett soverom, skal plasseres på stille side. Det er ikke tillatt med ettroms boenheter i rød støysone.

Støyskjerm kan vurderes langs hovedinnfartsårene til planområdet i den enkelte reguleringsplan. I planbestemmelsene finnes oversikt over hvilke innfartsårer som dette gjelder for. Ellers er det ikke tillatt med støyskjerm.

Vedlagt støyvurderingsnotat vise hvilke vurderinger som er gjort med tanke på støy i planområdet.

ROS-analyse

ROS-analysen som følger med planen er på et overordnet nivå, og har som hensikt å identifisere og forebygge uønskede hendelser som følge av planen. Metodikken i DSB-veilederen *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen* (2017) har blitt brukt for å gjennomføre ROS-analysen.

I ROS-analysen har risikoen for følgende temaer blitt vurdert for:

- Flom
- Overvann
- Kvikkleireskred
- Havnivåstigning, stormflo og bølger
- Eksponering av miljøgifter fra forurenset grunn
- Brannspredning og områdebranner
- Storulykkehendelser.

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

Vurdering og anbefaling

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

Planforslaget har blitt revidert med utgangspunkt i merknader og innsigelser som ble fremmet i løpet av den første høringsperioden. Vedlagt merknadsbehandling viser hvordan de ulike merknadene og innsigelsene har blitt vurdert, og eventuelt innarbeidet i planforslaget.

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

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

Med bakgrunn i dette, anbefaler vi at kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 sendes på 2.gangs høring og legges ut til offentlig ettersyn.

05.11.2024

Seksjon for kart og arealplan

Florian Kindl
avdelingssjef
avdeling for areal og miljø

Stig Frammarsvik
kommunaldirektør
tekniske tjenester