

Rana kommune
Postboks 173
8601 Mo i Rana

Sendes per e-post til postmottak@rana.kommune.no

Mo i Rana, 21.01.2025

Saksnummer 2023/444

Hørings svar om kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

Ranaregionen Næringsforening er en uavhengig interesseorganisasjon for næringslivet, med over 370 medlemmer i samtlige bransjer. Vi jobber for gode rammevilkår og strategisk viktige prosjekter for næringslivet i regionen.

RNF vil takke Rana kommune for samarbeidet om bærekraftig byutvikling de siste årene. Vi setter pris på at kommunen har delt vårt ønske om å etablere et samarbeidsforum for byutvikling, og vi ser frem til å videreutvikle denne arenaen i felleskap. Vi ser også at det på flere områder har blitt jobbet målrettet kommunen for enda bedre offentlig-privat samarbeid om byutvikling.

Mange av våre medlemsbedrifter og næringsforeningen har lenge etterspurt en ny kommunedelplan for byutvikling, og mange har satt seg grundig inn i underlaget. Vi ønsker med våre innspill å bidra til at kommunedelplanen bidrar til en attraktiv og levende by, og legger til rette for utvikling og enda mer samarbeid mellom næringsliv og kommune.

Dette høringssvaret tar utgangspunkt i Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 / bestemmelser og retningslinjer.

Etter innspill fra våre medlemsbedrifter, har næringsforeningen følgende anbefalinger til Ranas kommunes forslag til kommunedelplan for byutvikling:

Overordnede innspill: Økonomisk bærekraft, fortetting og urbanisering

RNF mener at forslaget har for lave ambisjoner med tanke på bærekraftig byutvikling, fortetting og urbanisering. Forslaget tar heller ikke tilstrekkelig hensyn til den økonomiske bærekraften i utbyggingsprosjekter. Den foreslåtte planen åpner for et utbyggingsvolum på 641 000 m² BRA i tillegg til dagens situasjon. Samtidig er vi bekymret for at begrensningene som ligger i forslaget vil være til hinder for å få utnyttet dette potensialet.

Eiendomsutviklere i regionen vår ønsker å ha så høy kvalitet i sine prosjekter som mulig, og ønsker å bidra til en enda mer attraktiv by. Flere steder går planen inn på tematikk som vil bør ivaretas i reguleringsprosesser. For stor detaljgrad i bestemmelsene i kommunedelplanen gjør risikoen høy for at man ikke får mulighet til å utvikle de best egnede løsningene i enkeltprosjekter.

Det er også flere bestemmelser i kommunedelplanen som allerede er ivaretatt i nasjonale lover og forskrifter. Dette gjør flere av bestemmelsene uoversiktlige, og utgjør en risiko for at planen og bestemmelsene utdateres ved nasjonale lovendringer.

RNF sine overordnede innspill:

- Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer gjennomgås med sikte på å fjerne punkter som allerede er ivaretatt i nasjonale lover og forskrifter.
- For å tilrettelegge til urbanisering og bærekraftig byutvikling, bør det innarbeides egne bestemmelser for sentrumsformålet (se konkrete endringsforslag nedenfor)

Konkrete innspill til bestemmelsene:

1. Regulering av hele kvartaler og områder

RNF har forståelse for intensjonen bak forslaget, samtidig mener vi at ordlyden bør justeres for å hindre at bestemmelsen blir et hinder for utvikling. Krav om kvartalsvis- og områderegulering vil risikere å forsinke og fordyre planprosesser, spesielt i tilfeller der det er mange ulike eiere i et område.

RNF sitt innspill:

- Endringsforslag, 1 Regulering av hele kvartaler og områder
«Hele kvartaler eller områder innenfor en naturlig avgrensning bør reguleres samlet gjennom én reguleringsplan.»

2. Generelle bestemmelser om byggehøyder

RNF mener det er positivt at bestemmelsen om negativ påvirkning på byrom er moderert i det nye planforslaget. Selv om det har blitt åpnet for noe høyere bebyggelse i flere utviklingsområder, så mener RNF enda at forslaget til KDP enda er for konservativt med tanke på å tilrettelegge for fortetting og urbanisering i sentrum. Det er også en risiko for at flere prosjekter som har vært under planlegging over lengre tid, må skrinlegges hvis disse bestemmelsene blir vedtatt i sin nåværende form.

Bestemmelse 2.2 og 2.3 om sprang mellom byggehøyder, og om inntrukne etasjer, er to eksempler på for detaljerte bestemmelser. Disse bestemmelsene, hvis de vedtas, vil kunne hindre muligheten for å utøve tilstrekkelig med skjønn, ta lokale hensyn og finne andre, gunstige måter å ivareta omkringliggende bebyggelse, byrom og lokalklima.

Bestemmelse 2.2 skiller mellom boligbebyggelse og andre typer bebyggelse, noe som gjør det vanskelig å forstå hvordan den vil slå ut for kombinasjonsbebyggelse. Samtidig ivaretas hensyn til lokalklima og oppholdsrom i andre bestemmelser om høyde. RNF er enig i at det er viktig å opprettholde byaksene, og den intensjonen i 2.2 ivaretas i bestemmelse 3.

RNF sine innspill:

- Flere eiendomsutviklere har konkrete endringsforslag til høydebestemmelser. RNF oppfordrer til å justere høydebestemmelsene slik at den økonomiske bærekraften i planlagte prosjekter ivaretas, samtidig som det tas nødvendig hensyn til lokalklima og omkringliggende bebyggelse.
- Bestemmelse 2.2 – Bebyggelse inntil grønnstruktur, byakser og byrom for opphold, fjernes
- Bestemmelse 2.3 - Sprang mellom byggehøyder, fjernes.

4. Bokvalitet

Det foreslås at nye boligprosjekter med flere enn 8 boenheter skal ha innslag av fellesfunksjoner. Dette er et til eksempel på en for høy grad av detaljregulering i forslaget til kommunedelplan, og en bestemmelse som vil påvirke den økonomiske bærekraften i prosjekter negativt. 8 boenheter er en for lav terskel for en slik bestemmelse. Det er heller ikke tydelig hva

som vil være tilstrekkelig med fellesfunksjoner for å oppfylle bestemmelsen. KDPen legger også opp til krav til felles uteoppholdsareal med halvprivate møteplasser, som vil ivareta noe av formålet bak bestemmelsen.

De siste årene har det blitt økt interesse for de positive sidene ved fellesfunksjoner i boligprosjekter. Fellesfunksjoner kan være relevante i noen boligprosjekter, og eiendomsutviklere vil være interessert i å ha slike løsninger der det er formålstjenlig. Fellesfunksjoner i boligprosjekter vil kunne være et av flere viktige temaer å sette på dagsorden i samarbeidsforum for byutvikling, slik at kommune og næringsliv sammen kan øke bevisstheten og kompetansen på hvordan sikre gode fellesfunksjoner i boligprosjekter.

RNF sine innspill:

- Endringsforslag, 7.4. punkt to, fjerne første setning slik at bestemmelsen lyder:
«Behovet for fellesfunksjoner og sosiale boformer skal vurderes i hver enkelt reguleringsplan.»

6. Arkitektonisk utforming

RNF mener at bestemmelsen om svalganger blir for detaljert. I tillegg også bør det åpnes for at innglassing av balkonger, altaner og terrasser kan regnes som privat uteoppholdsareal, gitt visse kriterier.

RNF sine innspill:

- Innspill til 6.1 Svalganger:
Denne bestemmelsen bør endres fra en «skal» til en «bør»-bestemmelse, for å ivareta de tilfellene der svalganger er eneste løsning. Bestemmelsen om at det kun er tillatt å passere 3 leiligheter bør fjernes, da dette blir et detaljnivå som bør ivaretas i reguleringsprosesser, ikke i en kommunedelplan.
- Endringsforslag 6.2 Innglassing av balkonger, altaner og terrasser, første setning:
«Innglassede balkonger, altaner og terrasser kan regnes som privat uteoppholdsareal hvis glasset kan åpnes og lukkes.»

7. Uteopphold

Det er positivt at kommunen har laget en byromskatalog, og at det i forslaget åpnes for at kravet til uteoppholdsarealer kan justeres ved bidrag

til offentlig byrom. Dette er viktig steg for økt samarbeid mellom kommune og næringsliv om attraktive uteområder og en mer attraktiv by.

Det er viktig å sikre at krav om uteoppholdsareal legger til rette for urbanisering og fortetting. RNF mener at det bør åpnes for at uteoppholdskravet i helhet kan oppfylles ved slike bidrag, og ikke bare delvis slik planen legger opp til nå. I tillegg settes det et minstekrav for minimum uteoppholdsareal (MUA) på 200m². Dette bør differensieres for å tilrettelegge for mindre boligprosjekt.

Det er uklart i forslaget til KDP hvorvidt tilleggskravet om privat uteopphold gjelder hvis man opparbeider deler av uteoppholdsarealet til offentlige byrom (jmf. sammenhengen mellom paragraf 7.2.2 og 7.3). Nedenfor har RNF et endringsforslag (a) som vil klargjøre dette. I tillegg er det viktig, for å kunne realisere transformasjonsprosjekter at man kan utvise skjønn på krav om privat uteoppholdsareal (kapittel 7.3.1).

RNF sine innspill:

- a) Endringsforslag 7.1 Innledende bestemmelser, punkt 2:
«Uteoppholdsarealer kan helt eller delvis oppfylles gjennom å bidra til opparbeiding av offentlige byrom gjennom utbyggingsavtaler. Ved slike bidrag til opparbeiding av offentlige byrom, skal det i tillegg opparbeides privat uteplass for beboerne i det enkelte prosjektet. Se bestemmelse 7.3.»
- b) Endringsforslag 7.3 Uteoppholdsareal som delvis opparbeides i offentlige byrom (inkludert endring av tittel):
«7.3 Uteoppholdsareal som helt eller delvis opparbeides i offentlig byrom.

7.3.1 Krav til utforming:

«Kravet til uteoppholdsarealer kan helt eller delvis oppfylles gjennom bidrag til offentlig byrom gjennom utbyggingsavtaler under forutsetning om at disse vilkårene er oppfylt:

(...)

I tillegg skal det etableres privat uteoppholdsareal for hver boenhet på terrasse, altan eller balkong. Dette kravet kan utgå i sentrumsformålsområdet, i tilfeller hvor det ikke kan bygges balkong/altan/terasse av hensyn til fasadevern.

konstruksjonsmessige og arkitektoniske hensyn eller fri høyde til fortau.»

- c) Endringsforslag 7.2.2 Krav til størrelse:
- Første avsnitt endres til:
«Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 10 % av boligens bruksareal. Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende og kan ikke være mindre enn 50m2.»
 - 7.3.2 endres også tilsvarende, eller endres til å vise til 7.2.2

7.4 Lekeplasser

Det er uklart når kravene til lekeplass kommer inn, om det er mulig å etablere lekeplasser på offentlige arealer med private bidrag, og hvem som vil ha ansvar for oppfylging av kravet om kvartalslekeplass, spesielt i tilfeller der det er flere boligprosjekter i nærheten av hverandre.

Behov for lekeplasser bør sees i sammenheng med nærhet til andre lekeområder i nærheten. RNF mener at disse bestemmelsene bør både tydeliggjøres og mykes opp, slik at lekeplasser kan ivaretas i offentlige parker der det er formålstjenlig.

RNF sitt innspill:

- Tydeliggjøre kravene til lekeplass og se på hvordan kravene kan ivareta skjønnsmessige vurderinger, spesielt i bynære prosjekter hvor det er god tilgang til offentlige lekearealer.

22. Avfallshåndtering

RNF sitt innspill:

- Denne bestemmelsen bør mykes opp, spesielt i sentrumsformålet, for å muliggjøre gode, rasjonelle fellesløsninger for avfallshåndtering.

26 Parkering

Det er positivt at bestemmelsene åpner for å fravike parkeringskravet ved etablering av bildelingsordninger. RNF mener samtidig at det parkeringskravet bør være betydelig lavere, og at det bør åpnes for en frikjøpsordning for å muliggjøre utvikling av sentrumsnære parkeringshus.

I Bodø og i andre byer har man hatt gode erfaringer med frikjøpsordninger for parkeringskrav. Midlene som har blitt samlet inn har blitt øremerket til å utvikle større, sentrumsnære parkeringshus. Dette har muliggjort en

byutvikling som legger til rette for mer grønn mobilitet, og frigjør attraktive byområder til felleskapet.

Bestemmelsene i KDPen bør gjenspeile og støtte opp under langsiktige mål for urbanisering og grønn mobilitet. Rana kommune har ambisiøse mål om å bli Norges grønne industrihovedstad. Byutviklingen bør støtte opp under dette målet. Parkeringsbestemmelsene som foreslås i planen er utdaterte og vil motarbeide vedtatte mål i kommuneplanens samfunnsdel om grønn utvikling og en levende by. I merknadsoversikten skriver administrasjonen at de ønsker å se på neste revidering av planen om 10 år for å vurdere om man skal gjøre endringer på parkeringskravet. Det som bygges nå skal stå i mange år fremover. RNF mener at forslagene til parkeringskrav i KDPen er altfor konservative, og mye strengere enn sammenlignbare byer. For eksempel har ikke Mosjøen eller Sandnessjøen tilsvarende parkeringskrav til sentrumsnære hoteller.

Hvis kravene vedtas slik de foreligger, vil det i tillegg utfordre den økonomiske bærekraften til flere, viktige sentrumsnære bolig- og hotellprosjekter.

RNF oppfordrer derfor til å innføre åpning for frikjøpsordning for parkeringskravet, og gjøre parkeringskrav for alle tiltak mer i tråd med beliggenhet og behov.

RNF sine innspill:

- Endringsforslag 26.1 – Krav til antall parkeringsplasser-
 - Ny type: Blokkbebyggelse i sentrumsformålet
 - Parkeringskrav:
 - 0.3 p-plasser pr boenhet inntil 25 m²
 - 0,5 p-plasser per boenhet mellom 26-50 m²
 - 1 p-plass per boenhet over 55 m²
 - Retningslinjer: Parkeringskravene kan fravikes helt eller delvis dersom det blir etablert bildelingsordning (se bestemmelse 27), eller frikjøpes iht. den til enhver tid gjeldende frikjøpsordning.
 - Detaljhandel, kontor, restaurant og kafeteria
 - Parkeringskrav: Fra 0,1 til 0,5 p-plasser per 100 m² BRA + lasteareal for vare- og lastebiler

- Retningslinjer: Biloppstillingsplass kan enten være på egen tomt eller på fellesarealer. Parkeringsplasser kan frikjøpes iht. den til enhver tid gjeldende frikjøpsordning.
- Sentrumsnære hotell / overnattingssteder:
 - Parkeringskrav: 0,1 bil-oppstillingsplass per borom.
 - Retningslinjer: Biloppstillingsplass kan enten være på egen tomt eller på fellesarealer. Parkeringsplasser kan frikjøpes iht. den til enhver tid gjeldende frikjøpsordning.
- Industri- og lagerbebyggelse
 - Parkeringskrav: 0-0,05 p-plass per 100 m2.
- Endringsforslag 26. 6 - Frikjøp av parkeringskravet

«Innenfor SF1 – SF6 kan tiltakshaver kjøpe seg helt eller delvis fri fra parkeringskravet ved å innbetale et beløp pr. manglende plass. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Frikjøpsbeløpet skal innbetales før det kan gis brukstillatelse for tiltaket. Innbetalte beløp skal brukes til bygging av parkeringsanlegg.»

27 Bildelingsordning

Som nevnt ovenfor er det positivt at etablering av en bildelingsordning kan redusere parkeringskravet. Forslaget legger opp til at en delebil kan erstatte 3-5 p-plasser. Det bør vurderes å øke reduksjonsfaktoren, da studier viser at en delebil kan erstatte betydelig flere privatbiler enn dette.

RNF sine innspill:

- Endringsforslag 27 Bildelingsordning:
 - «Bildelingsordning kan dekke hele eller deler av parkeringskravet for blokkbebyggelse, med unntak av gjesteparkering. Parkeringskravet reduseres med mellom 5 og 15 plasser per delebil, avhengig av hvor mange biler som er med i ordningen. Det kan etableres felles bildelingsordning for flere eiendommer.»

33 Sentrumsformål (SF)

33.1 Generelle bestemmelser om sentrumsformål

Bestemmelsen uklar, og kan få utilsiktede, negative konsekvenser for etablering av nye arbeidsplasser. Dette bør derfor være en retningslinje.

RNF sitt innspill:

- 3.3.1 Generelle bestemmelser for sentrumsformålet, siste avsnitt: endres til formuleringen nedenfor, flyttes til «generelle bestemmelser, og gjøres om til en retningslinje:

«Det skal tilstrebes å etablere større arbeidsplasser, offentlig og privat tjenesteyting og service, kulturinstitusjoner og besøksintensive virksomheter innenfor området avsatt til sentrumsformål, eller så nært inntil dette at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.»

33.4 Første etasje

RNF har forståelse for at bestemmelsen om publikumsrettet virksomhet i sentrumsformålet har som formål å bidra til en mer levende by. Denne bestemmelsen er derimot formulert på en måte som ikke vil gjøre det mulig å se på gode løsninger for tomter som ikke egner seg for publikumsrettet virksomhet.

RNF sitt innspill:

- Myke opp denne bestemmelsen slik at den ikke hindrer optimal arealforvaltning og muliggjør gode løsninger på tomter i sentrumsformålet som ikke egner seg til næringsareal og publikumsrettet virksomhet.

Avslutning

RNF takker for muligheten til å sende høringsinnspill, og ser frem til å fortsette samarbeidet med Rana kommune om å utvikle en enda mer levende og attraktiv by.

Med vennlig hilsen

Ranaregionen Næringsforening

Ingvild Skogvold