

Asplan Viak AS

Planoppstart for Båsmovegen 41 – høringsuttalelse

Som gjenboer til prosjektet fikk jeg invitasjon til møte i forbindelse med planoppstart og å gi innspill i forkant av at planarbeidet starter.

Jeg deltok på møtet tirsdag 7.februar og fremmet som gjenboer en del synspunkter på det som ble presentert. En del av disse poengene gjengis her skriftlig.

Verdiforringelser av boligene langs Båsmovegen

Ny barneskole står nå ferdig på Båsmoen - dette gir bydelen et løft og barna et nytt og moderne læringsmiljø. Men dette har ikke skjedd uten konsekvenser for nabolaget og en del av boligene i Båsmovegen – nr. 43, 46A/B, 48 A,48F og 50 har helt eller delvis mistet sin utsikt mot byen og har på denne måten fått redusert verdien av sine boliger. Vi som bor i Båsmovegen 48F har f.eks. fått et skoletak som er høyere enn horisonten og skygger for sola når den står lavt.

Smertegrensen for eieren av Båsmovegen 43 overskrides

Vi har nå fått oss forelagt et prosjekt som skal utnytte eiendommen Båsmovegen 41 og det vil kunne påvirke naboeiendommene på en uheldig måte hvis ikke en ikke tar grep i den innledende planfasen. Båsmovegen 43 har fått skolebygget i 4 etasjer som nabo i vest med tap av utsikt og solgang. I tillegg ledes all biltrafikk fra skolen nært inntil boligen.

Slik boligprosjektet ble presentert vil huseier får et 3 etasjers bygg inntil tomtegrensa i øst og det er nærliggende å spørre hvor store verdiforringelser skal en huseier måtte akseptere?. Ut fra min vurdering overskrides smertegrensen i dette tilfellet og en slik løsning kan ikke aksepteres. Hvis byggeprosjektet skal gjennomføres, er eneste mulighet at eiendommen erverves slik at eier kan skaffe seg en ny bolig og tomta tas med i området som skal reguleres.

Vurderinger av de foreløpige skisser som er lagt fram

Forutsatt at også Båsmovegen 43 innlemmes i reguleringsplanen, må følgende funksjonskrav oppfylles:

- Utnyttelsesgraden må ta utgangspunkt i at området skal ha attraktive oppholdsareal mot sør og vest, samt at alt snøopplag skal skje på egen tomt. Uten spennende uteområder vil ikke prosjektet framstå som attraktivt for barnefamilier og risikoen er at en får et bomiljø med liten stabilitet i beboermassen.
- Bygningsstrukturen må utformes slik at boligområdet framstår som innbydende og framtidsrettet, og ikke som en massiv vegg mot sør for boligene på nordsiden av Båsmovegen – nr. 38, 40 og 42.

- Trafikksituasjonen i denne delen av Båsmovegen med biltrafikk fra skolen, busstrafikk og skolebarn som krysser over vegen ved nr. 43 må analyseres nøye slik at trafikksikkerheten for gående og skoleelever ivaretas.
- Det bør bygges garasjer og ikke carporter. Garasjer og boliger må plasseres med nødvendig avstand fra hverandre der solgang og snøbrøyting tillegges vekt. Det er mange som har kommentert den lite heldige løsningen som er valgt i Heimengvegen 3.
- En må ha bevissthet om trafikkstøyen fra Fv. 12 når boligene utformes.
- Et prosjekt med heis for å sikre universell utforming av boligene må vurderes. Det finnes i dag kun et boliganlegg med heis på nordsiden av Ranelva og Ranfjorden og det er lite framtidsrettet med Ranas demografi.

Jeg ønsker lykke til med planarbeidet og forventer at byggherre og konsulent har ambisjoner om å realisere et prosjekt som blir en berikelse for Båsmoen som bydel og nærmiljøet rundt skolen.

Med vennlig hilsen

Ole Petter Rundhaug

Gjenboer - pensjonert arealplanlegger/landskapsarkitekt