

Høring og offentlig ettersyn av plan 8069: detaljregulering for boliger på Engeshaugen

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		04.06.2026

Kommunedirektørens innstilling

1. Plan 8069: «*detaljregulering for boliger på Engeshaugen*», med plankart datert 24.03.2026 og reguleringsbestemmelser datert 15.05.2026, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 2.
2. Del av plan 8005: «*Området Enge-Høgåsen, Båsmo*», vedtatt 17.2.1970, som planområdet overlapper, skal oppheves ved vedtak av ny plan.

Vedlegg

- 1 8069_Planbeskrivelse
- 2 8069_Planbestemmelser
- 3 8069 Plankart
- 4 8069_Engeshaugen - ROS-sjekkliste
- 5 8069 A10-1 Utomhusplan 101225

Følgende vedlegg som er en del av saken men ikke ligger i sakslista finner du på kommunens nettside, her: <https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/arealplaner/saksdokumenter/plan-8069-detaljregulering-for-boliger-pa-engeshaugen/>

8069_Engeshaugen - Geoteknisk vurderingsnotat

8069 A10-1 Utomhusplan 101225

10229725-02-RIG-NOT-001_00_Vurdering

10229725-02-RIG-RAP-001_00_Geoteknisk Datarapport

AKU01 Støyvurdering Seniorboliger Engeshaugen

AKU02 Støyutredning Båsmoveien 12 Engeshaugen

241028 Engeshaugen presentasjon Båsmoveien 12

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for utbygging av nye boliger på Engeshaugen på Båsmoen. Planen legger til rette for sambruk av felles uteoppholdsarealer og et stort innslag av blågrønne strukturer, en støyvoll og et fordrøyningsbasseng. På gnr/bnr 132/49 skal det etableres et bomiljø tiltenkt seniorboliger (*et bofellesskap med boenheter for eldre*). I Båsmoveien 12 skal det bygges to nye boligblokker med en felles parkeringskjeller og et felles uteområde. Eksisterende enebolig i Båsmoveien 12 videreføres slik den står i dag med eget uteoppholdsareal.

Saksopplysninger

Bakgrunn og historikk

Den 14. februar 2017 vedtok kommunestyret i Rana at det skulle kunngjøres oppstart av detaljreguleringsplan for gnr/bnr 132/49 i krysset Heimengveien x Båsmoveien, med hensikt om å omregulere tomte fra offentlig bebyggelse til boligformål. Målet med omregulering var å legge til rette for seniorboliger, slik beskrevet under punkt 1.1.

I desember 2019 mottok kommunen et privat planinitiativ om å starte opp med planarbeidet på tilgrensende eiendom i Båsmoveien 12. Hensikten med dette planarbeidet var å legge til rette for høyere utnyttelse og to boligblokker.

I stedet for å utarbeide to forskjellige reguleringsplaner for det samme området, ble det bestemt at kommunen skulle utarbeide én reguleringsplan for hele området. På denne måten kan man lage en helhetlig plan med fokus på fellesløsninger og helhetlig utvikling, i stedet for to «*konkurrerende*» reguleringsplaner.

Parter

Tiltakshaver: Rana kommune og Båsmoveien 12 AS

Utarbeidet av: Rana kommune v/ seksjon for areal og utredning

Grunneiere (*navn, eiendom*):

- Rana kommune, 132/49
- Båsmoveien 12 AS, 132/19

Vurdering av krav om konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

Hele planområdet er i overordnet plan angitt med hensynssone H910, som betyr at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. I gjeldende reguleringsplan er hele planområdet, med unntak av tilgrensende veier, regulert til offentlig bebyggelse. I den nye planen foreslås det å omregulere tre deler av planområdet til boligformål, i tillegg til parkering, veg, uteoppholdsareal, grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, blågrønnstruktur og infiltrasjon/fordrøying/avledning.

I henhold til nr. 25 i vedlegg I i forskrift om konsekvensutredninger, skal nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, konsekvensutredes. Forskriften sier ikke noe om hvor store de nye områdene må være før kravet om konsekvensutredning slår inn, men ifølge veileder om konsekvensutredninger, er det uttalt at det gjelder nye områder av en viss

størrelse (15 dekar som utgangspunkt, selv om hver sak må vurderes konkret). Planområdet til denne planen har en størrelse på cirka 11,5 dekar.

De offentlige formålene som har vært vurdert tidligere, er boliger for ulike målgrupper med ulik grad av bemanning. Forskjellen nå er at det er boliger uten bemanning og derfor skal reguleres til rent boligformål. Det er dermed ikke nytt at det skal være boliger i området, men en endring fra de bemannede boligene som har vært aktuelle i gjeldende reguleringsplan, til ubemannede boliger hvorav det ene byggeområdet er øremerket seniorboliger.

Endringene fra gjeldende reguleringsplan vurderes ikke som så omfattende at det utløser krav om konsekvensutredning.

Planprosess og medvirkning

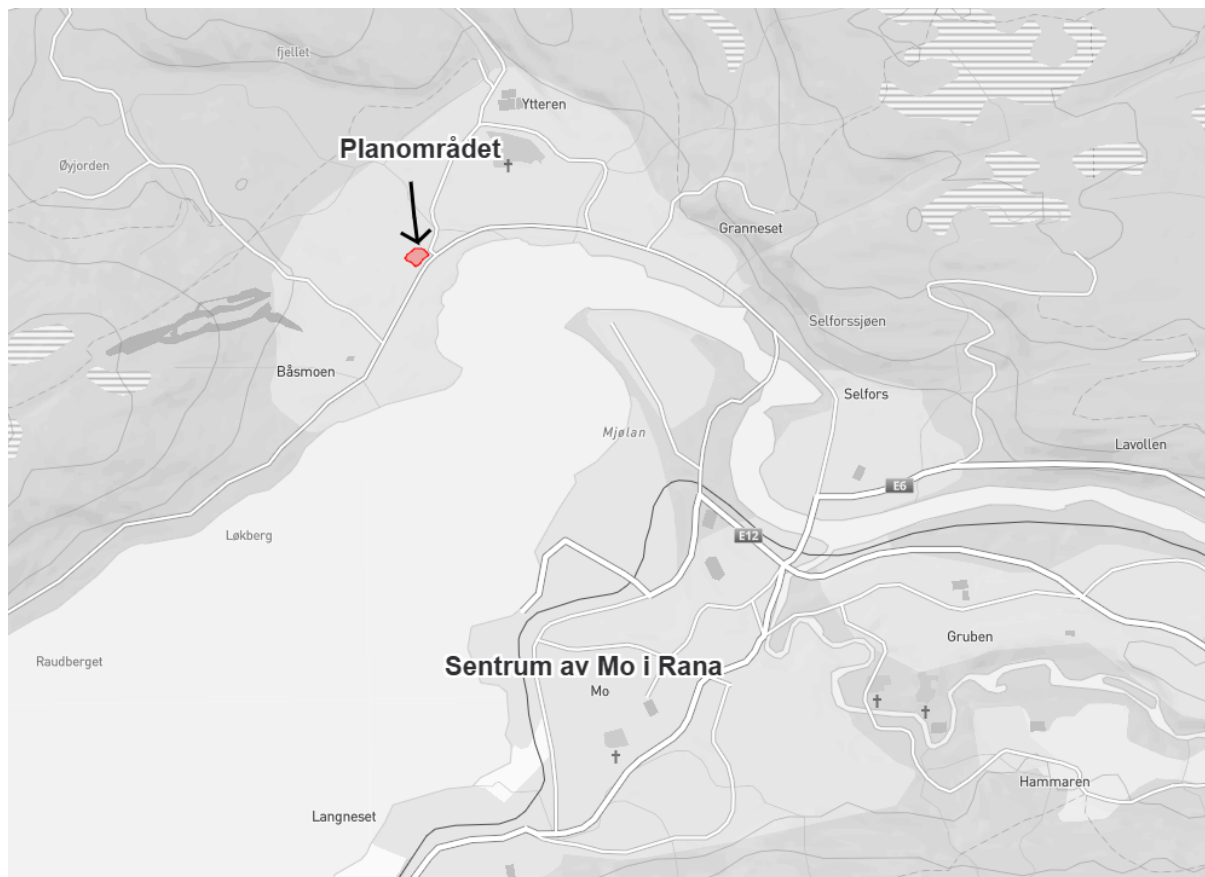
Varsel om oppstart av planarbeid

Det ble varslet om oppstart av planarbeid til berørte parter, offentlige myndigheter og seksjoner i Rana kommune per brev den 16. oktober 2018. Det ble også varslet om oppstart av planarbeid i Rana Blad 26. oktober 2018. Frist for å gi innspill var 19. november 2018.

Innspill til oppstart av planarbeid

Det kom 4 innspill til oppstart av planarbeidet. Alle disse er oppsummert i planbeskrivelsens kapittel 2.2, med svar fra seksjon for areal og utredning.

Beskrivelse av planområdet og dagens situasjon



Figur 1. Planområdet plassering i bydelen og i forhold til Mo i Rana sentrum (kommunekart).

Planområdet ligger sentralt på Båsmoen, cirka 6,8 km nordvest for Mo i Rana sentrum. Planområdet er avgrenset av Heimengveien, Nordåsveien og Båsmoveien, og befinner seg cirka 100 meter fra avkjørsel fra fylkesvei 810.

Planområdet består i dag av en eneboligtomt med ubebyggt kommunalt areal rundt. Selv om planområdet består av to ulike eiendommer, framstår planområdet som én stor tomt med enebolig på.

Den samlede størrelsen til planområdet er cirka 11,5 dekar, hvor eneboligtomten utgjør cirka 3,4 dekar (3378 m²).



Figur 2. Planområdet sett fra krysset mellom Båsmoveien og Nordåsveien (Google Street View, 2019).

Planområdet ligger i nærheten av et etablert boligområde på Båsmoen. Med unntak av en boligblokk i Heimengveien, er tilgrensende bebyggelse i hovedsak eneboliger. Mye av denne bebyggelsen er fra 1970-tallet, men med innslag av eldre og nyere boliger. Ellers ligger en nærbutikk og busstopp i nærheten, i en gåavstand på rundt 200 meter.

På eneboligtomten finnes det en enebolig med garasje og anneks. Bebyggelsen har saltak. Eneboligen er én av få eldre bygninger på Båsmoen. Den er likevel ikke regulert til bevaring, og inngår heller ikke i gjeldende kulturminneplan. Ifølge matrikkelen, ble eneboligen tatt i bruk i 1927. Uteområdet er opparbeidet med hage. Noe av den kommunale eiendommen er også tatt i bruk.

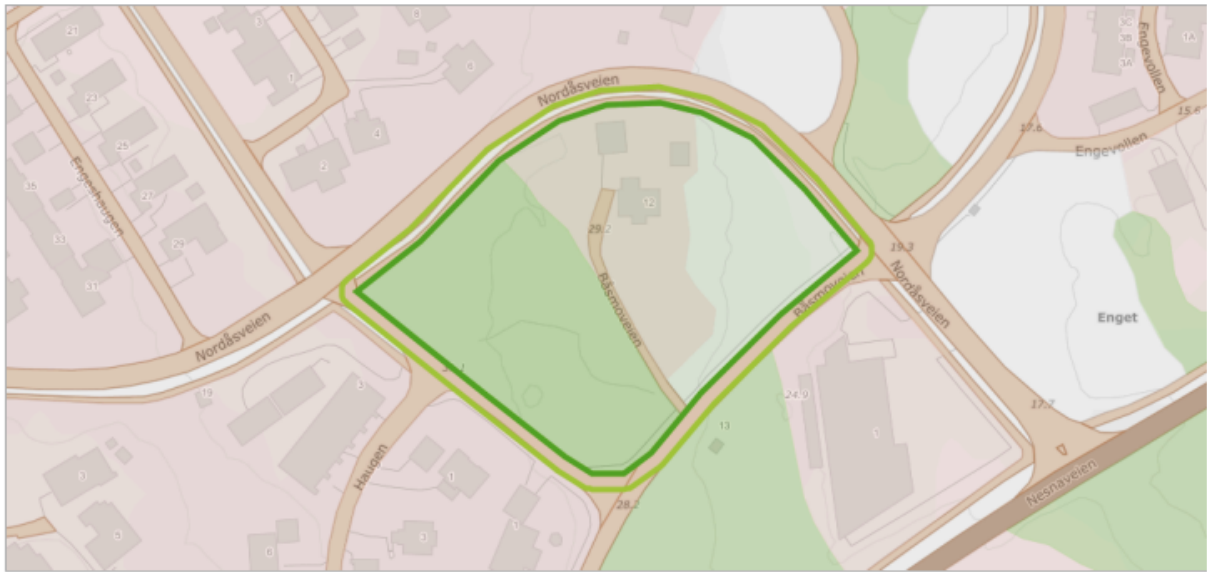
Den kommunale eiendommen er ubebyggt. I øst finnes det vegetasjon, og i nord, vest- og sør er det i stor grad skog. Gjennom den vestlige og sørlige delen går et vannsig.

I området langs Heimengveien er det gjort funn av hageavfall, med blant annet planter på fremmedartslista. På vinteren brukes dette området som snødeponi. I tillegg er det en del ulovlig parkering hele året gjennom.

Topografi og landskap

Landskapstypen til planområdet er åpent fjordlandskap med tettsted. Den kjennetegnes av en vid og åpen dalform, med en gradvis og slak overgang til omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Landskapet er også preget av intensiv arealbruk med større tettsted, småby eller fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet.

Arealene som ikke er bebyggt eller består av samferdsel, er enten skog (*i vest*) eller åpen fastmark (*i øst*).

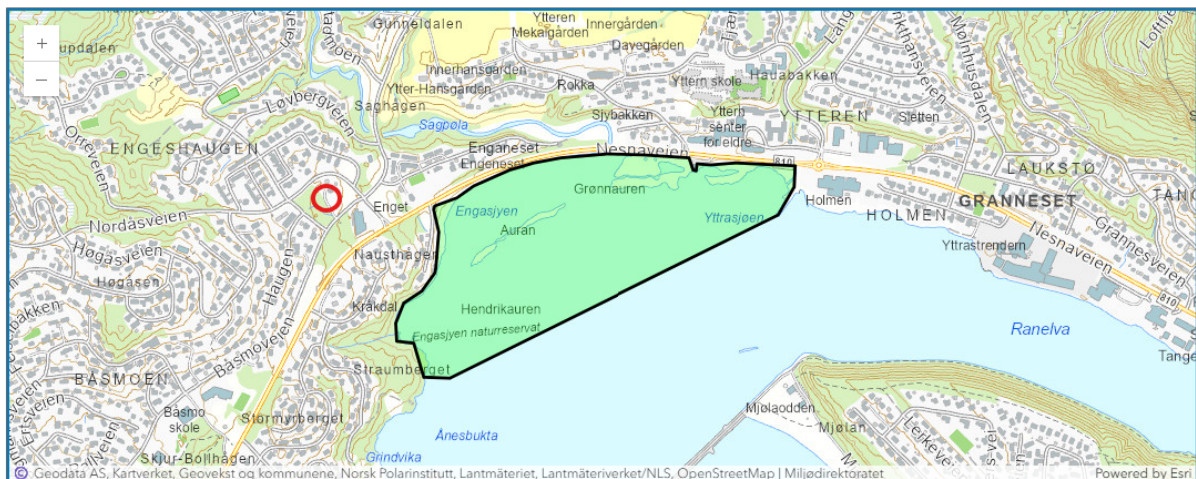


Figur 3. Skog i vest er vist med mørkegrønn. Bebygd areal er vist med oransje. Åpen fastmark i øst er vist med lysegrønn (Geovekst, 2025).

Høyeste kote i planområdet er i vest, på omkring 32,5. Det er svak helning mot øst gjennom den midtre delen av planområdet. Den østlige delen av planområdet er brattere, og terrenget faller fra cirka kote 28 til cirka kote 20 mot krysset Båsmoveien x Nordåsveien.

Naturmangfold

Ifølge Artsdatabanken, er det observert gulspurv i planområdet. Ellers er det ikke registrert andre arter. Lauvskogen vest i planområdet har høy skogbonitet, men av ulik kvalitet. Det ligger et naturreservat i Engasjyen cirka 300 meter unna. Reservatet har svært stor betydning som raste- og venteplass under trekketidene for flere sjeldne arter, vår og høst.



Figur 4. Planområdet er markert i rødt, mens naturreservatet er markert i grønt (kommunekart).

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Det er gjennomført geotekniske grunnundersøkelser av planområdet. Det er gjennomført én grunnundersøkelse for det kommunale prosjektet og én for Båsmoveien 12: det er konkludert med at de planlagte tiltakene er byggbare og skredsikre i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Trafikkforhold, parkering og adkomst

Planområdet har i dag adkomst fra Båsmoveien som leder til eksisterende enebolig i Båsmoveien 12. Eneboligen har garasje og biloppstillingsplass. Det er gang- og sykkelvei langs Nordåsveien, Heimengveien og Båsmoveien. Busslinje 1 går langs Båsmoveien og Nordåsveien til og fra sentrum med nærmeste busstopp på Haugen og Engevollen.

Teknisk infrastruktur

Det finnes i dag en trafostasjon i Båsmoveien 13. Ifølge Linea, ligger denne så nært planområdet at det vil være mulig å forsyne planområdet med strøm herfra. På grunn av antallet boenheter, vil det trolig være nødvendig på skifte ut eksisterende trafostasjon med en med større kapasitet.

Støyforhold og luftforurensning

Det er gjennomført støyutredninger av planområdet. Det er utarbeidet én støyvurdering for det kommunale prosjektet og én støyvurdering for Båsmoveien 12: de viser at seniorboligene delvis ligger i gul støysone fra vegtrafikk, og at blokkene for Båsmoveien 12 langs veg også delvis ligger i gul støysone.

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde i samme avstand fra hovedvei som andre boliger. Trafikk er den dominerende kilden til luftforurensning i området. Det er ingen forurensende industri i nærheten.

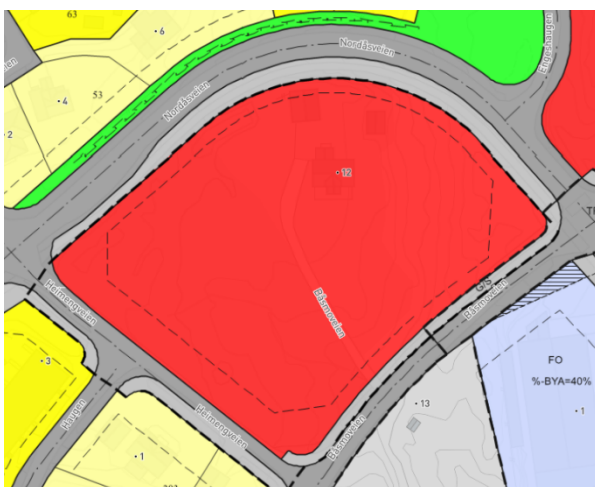
Barn og unges interesser

Planområdet ligger sentralt plassert, med korte avstander til skole, barnehager og fritidsaktiviteter. Flere skoler, barnehager og idrettsanlegg ligger innenfor en avstand på 600m-1,5km. Det er gang- og sykkelvei innenfor hele dette området som gir mulighet for trygg ferdsel.

Rammer for planarbeidet

Forholdet planforslaget har til overordnet plan står i dette saksframlegget under «*planfaglige vurderinger*». Planforslagets forhold til lovverket samt statlige og regionale føringer er beskrevet i planbeskrivelsens kapittel 3.

Beskrivelse av planforslaget



Figur 5. Gjøldende plan 8005.



Figur 6. Nytt planforslag.

Over vises endringen av arealformålene fra gjeldende til nytt planforslag. Plankart fra gjeldende plan (8005) er til venstre, mens det nye planforslaget er til høyre.

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Eksisterende enebolig i Båsmoveien 12 reguleres til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF). Planen legger opp til at eneboligen videreføres slik den står i dag, både når det gjelder plassering og utforming.

Ny tomt er på 1285 m² og gir et 25% bebygd areal (%-BYA).

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)

Leilighetsbygg (BB1) langs Nordåsveien reguleres til blokkbebyggelse. Det legges til rette for at det skal kunne bygges et nytt leilighetsbygg som skal inneholde et bomiljø med seniorboliger (*et bofelleskap med boenheter for eldre*). Prosjektet skal ha egen parkeringskjeller, men skal ellers dele felles uteområde, gjesteparkeringsplasser, renovasjon og blågrønne strukturer med leilighetsbyggene i Båsmoveien 12 (BB2).

Adkomst til eksisterende bolig, gjesteparkering og til p-kjeller for seniorboligene (BB1) vil bli felles fra Heimengveien.

Bebyggelsen skal plasseres langs med Nordåsveien, og skal ta utgangspunkt i stedets bygningstypologi med saltak, flere takflater, og materialer. Takvinkel og fargebruk skal tilpasses eneboligen. Dette skal bidra til at den nye bygningsmassen skal framstå skalert og i tråd med typologien i området.

Ny tomt er på cirka 2230 m² og gir et 45% bebygd areal (%-BYA).

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB2)

Leilighetsbyggene (*Båsmoveien 12*) langs Båsmoveien reguleres til blokkbebyggelse. Det legges til rette for at det skal kunne bygges to nye leilighetsblokker, som i motsetning til det kommunale prosjektet, ikke er tiltenkt noen spesifikke beboere eller en utvalgt målgruppe (BB2). Prosjektene skal ha egen p-kjeller, men skal ellers dele felles uteområde, gjesteparkeringsplasser, renovasjon og blågrønne strukturer med leilighetsbygget for seniorboligene.

Adkomst til p-kjeller for leilighetsblokkene (BB2) blir fra Båsmoveien.

Bebyggelsen skal plasseres langs Båsmoveien, og skal ta utgangspunkt i stedets bygningstypologi med saltak, flere takflater, og materialer. Takvinkel og fargebruk skal tilpasses eneboligen. Dette skal bidra til at bygningsmassen skal framstå skalert- og i tråd med typologien i området.

Ny tomt er på cirka 1800 m² og gir et 45% bebygd areal (%-BYA).

Felles uteoppholdsareal

Utearealet vil bli en del av felles uteoppholdsareal for eneboligen (BF), seniorboligene (BB1) og leilighetsbyggene (BB2). Det skal ikke være inngjerdet, og være helhetlig løst med store grønne fellesarealer, blomstereng og blågrønne strukturer. Flest mulig eksisterende trær skal bevares og forflyttes innenfor planområdet. Det skal settes av plass til en felles lekeplass, og etableres en støyvoll langs Nordåsveien. Renovasjon, gjesteparkering og adkomst for bolig og p-kjeller for seniorboligene vil bli fra Heimengveien, mens BB2 har direkte adkomst til p-kjeller fra Båsmoveien. Et fordrøyningsbasseng vil bli opparbeidet nært krysset Båsmoveien x Nordåsveien.

Heimengveien planlegges som enveiskjørt fra Båsmoveien for å sikre god adkomstmulighet for renovasjonsbil og for å senke gjennomfartstrafikk. Eksisterende gang- og sykkelvei langs Båsmoveien, Nordåsveien og Heimengveien består uendret.

Utomhusplanen legger opp til en mest mulig åpen grønnstruktur og med en bruk av blågrønne strukturer: felles grøntareal, beplantning av nye trær, omplassering av eksisterende trær, fordøyningsbasseng nært krysset Båsmoveien x Nordåsveien, regnveier og regnbed. Det legges opp til at blokkbebyggelsen skal ha permeable overflater på tak (*sedum*). Interne veier og parkering skal utformes med grus for best mulig fordrøyning.

Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhet står beskrevet i saksfremlegget under "*planfaglige vurderinger*".



Figur 7. BB2 ligger langs Båsmoveien, mens seniorboligene (BB1) ligger langs Nordåsveien (illustrasjon: HUS arkitekter).

Planfaglig Vurdering

Forholdet til overordnet plan

Reguleringsplanen er delvis i tråd med Kommunedelplan for Mo og omegn, hvor det kommunale området er avsatt til offentlig bebyggelse og tjenesteyting, mens eksisterende boligeiendom er avsatt til boligformål. Forslaget legger til rette for en økt fortetting med boligbebyggelse, der en spesifikk del skal settes av til seniorboliger.

I tråd med overordnede føringer om bokvalitet, legger planen opp til bruk av fellesfunksjoner og sambruk av utearealer for beboere i ulike alder og med ulike behov.

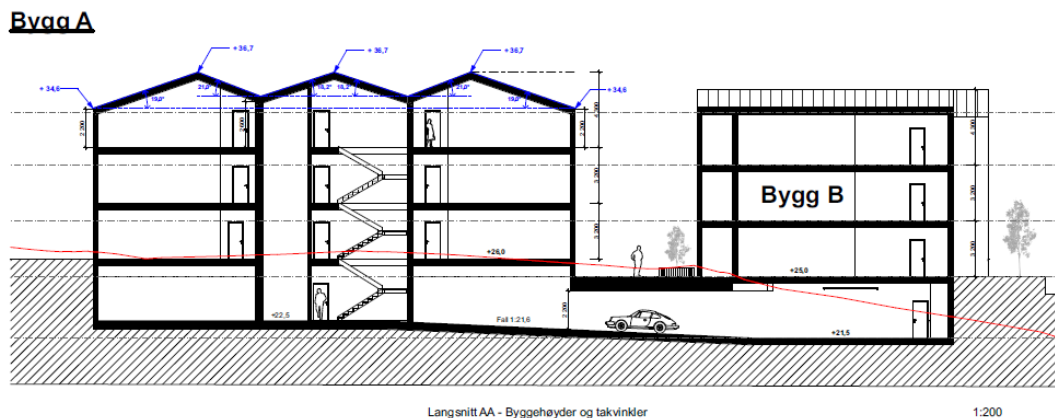
Planens overordnede føringer, legger vekt på at fortetting skal skje i allerede utbygde områder. Planen bygger opp om dette, både med tanke på plassering og allerede tiltenkt bruk av området. Planområdet er sentralt plassert på Båsmoen, i nærheten av etablert infrastruktur. Dette kan redusere det daglige transportbehovet og legge til rette for at folk kan nå det mest nødvendige i kort avstand til sin bolig. I tillegg gir planen mulighet for å etablere et attraktivt bomiljø med kort avstand til rekreasjonsområder som fremmer helse, trivsel og friluftsliv.

Kollektivdekning og avstand til arbeidsplasser og andre daglige gjøremål fremmer ikke nødvendigvis bruk av bærekraftige transportformer.

Planen bygger på en visjon om å ha et stort innslag av blågrønne elementer. Dette kommer til syne gjennom bevaring og gjenbruk av eksisterende vegetasjon i det nye prosjektet, i tillegg til at det legger opp til etablering av ny vegetasjon.

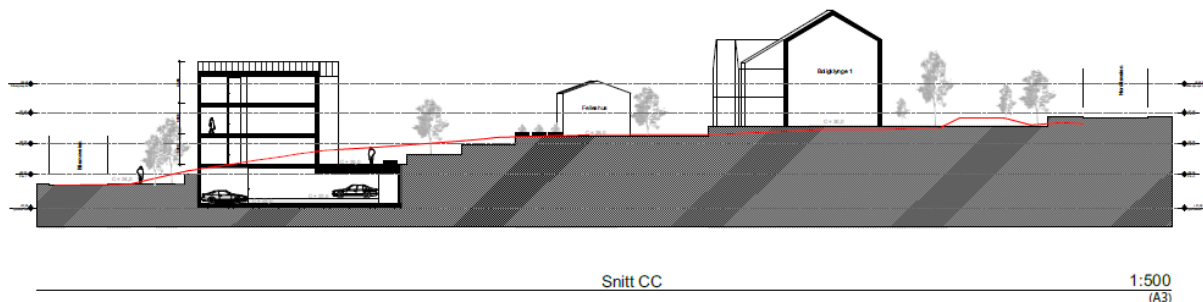
Landskapsvirkning, stedets karakter og vegetasjon

Reguleringsplanen vil til dels ha den samme effekten på landskapet som eksisterende situasjon. En del av planområdet preges av tett skog som nå blir borte, og eiendommen vil derfor oppleves mer åpen og visuelt tilgjengelig. Dette vil skape mer utsyn for omkringliggende nabolag, men også mer innsyn. Utbyggingen vil innebære terrenginngrep. Det vil bli lagt til en masseoppfylling foran bygg B i BB2 mot Nordåsveien, som skal bestå av stedlige masser. Det er viktig at dette ikke kommer i konflikt mot fordrøyningsbassenget som etableres ved krysset Nordåsveien x Båsmoveien. Trærne fra bjørkealleen langs Båsmoveien skal omplasseres til et annet sted innenfor planområdet som vurderes som positivt og vil gi en opplevelse av en mer etablert grøntstruktur enn ved kun bruk av ny vegetasjon. Deler av området skal bevares som friområder og det vil bli etablert en støyvoll langs Nordåsveien ved BB1. Dette skal bidra til at området fremdeles oppleves grønt og frodig.

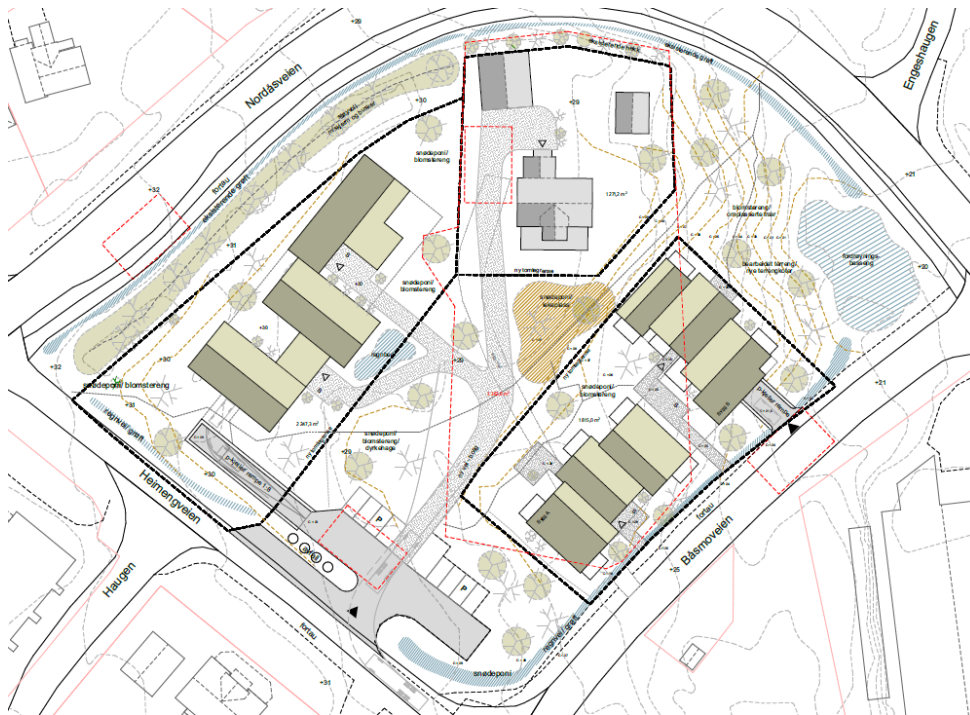


Figur 8. Rød linje er eksisterende terreng med ny masseoppfylling foran bygg B v/ Båsmoveien (Illustrasjon: HUS arkitekter).

Planen tar utgangspunkt i dagens terreng og tilpasser seg opp mot den eksisterende bebyggelsen på stedet. Boligblokken organiseres rundt et uteoppholdsareal, som gir et tun for felles opphold og aktivitet for de ulike prosjektene. Situasjonen vil oppleves fortettet og endrer dagens opplevde romslighet på eiendommen. Likevel bevares landskapskarakteren i størst mulig grad og boligmassen er ment å framstå som en boligklynge med likeverdige bygde forhold. Den bidrar til stedsutvikling gjennom et variert boligtilbud, og skal være en åpen møteplass og gjennomgangssone, for nabolaget og forbi passerende. En omplassering av eksisterende trær og en naturpreget grønnstruktur vil videreføre den stedlige identiteten som en frodig eiendom.



Figur 9. Terrangsnitt CC. Rød linje er eksisterende terreng og nytt tiltak vises inntegnet (illustrasjon: HUS arkitekter).



Figur 10. Utomhusplanen viser fordeling av bebyggelse og uteoppholdsarealer. Svart stiplet linje er nye eiendomsgrenser, mens rød linje er eksisterende eiendom + oppstillingsplass for brannbil (illustrasjon: seksjon for areal og utredning, Rana kommune).

Naturmangfold

Planen fører til at mesteparten av vegetasjonen innenfor planområdet blir fjernet. Skogområdet har en verdi for naturmangfoldet, og er en del av et nettverk av mindre arealer med vegetasjon blant boligbebyggelsen. Flere arter er avhengig av korte avstander mellom slike leveområder. Det er sannsynlig at skogen benyttes av trekkfuglene som rasteplass, på grunn av den korte avstanden til Engasjyen naturreservat. Det er lagt inn flere tiltak som sikrer at området fortsatt vil ha en verdi for naturmangfoldet, og som minimerer de negative virkningene av å fjerne eksisterende vegetasjon. Det er lagt inn krav om at flere trær skal bevares ved å flyttes til en ny plass i området, og det skal opparbeides tekniske løsninger for blågrønne strukturer.



Figur 11. Flyfoto som viser skogkledd areal innenfor planområdet, vist om svart stiplet linje (kommune kart).

Infrastruktur og trafikkforhold

En felles renovasjonsløsning med nedgravde avfallshåndtering vil effektivisere og forenkle tilkomst for renovasjonsbil fra Heimengveien. Kapasiteten på nærliggende trafo må vurderes opp mot den økte utnyttelsen i planområdet, men eksisterende plassering tilstrebes beholdt og dermed unngår man å påvirke det åpne, felles uteoppholdsarealet innenfor planområdet. Det er nærhet til skole, barnehager, fritidstilbud og friluftsliv, og trygg skolevei ivaretas av sammenhengende gang- og sykkelveinett. Dette nettverket vil forbinde Engeshaugen trafikksikkert til barneskolen på Båsmoen, mot Skillevollen og mot Ytteren. Likeledes sikres trafikksikker adkomst til busstopp langs Båsmoveien av gang- og sykkelvei.

Reguleringsplanen legger opp til to kjøreadkomster: en fra Heimengveien i vest, og en fra Båsmoveien. Heimengveien foreslås enveiskjørt for å senke gjennomkjøring og for å gi plass til en parkering for renovasjonsbil. Herfra vil også adkomst til felles gjesteparkering være. Det vil kun bli tillatt for boligen med gjennomkjøring i uteoppholdsarealet for å holde det så bilfritt som mulig. Det er ikke ventet at reguleringsplanen vil medføre spesielt mye mer trafikk enn det som har vært tidligere i de omkringliggende områdene.

Støy og luftkvalitet

Det er ikke ventet at det vil bli mye mer støy eller luftforurensing enn det som har vært tidligere, verken i planområdet eller i omkringliggende områder. Ny bebyggelse vil medføre en del mer trafikk enn tidligere, men det er kun boligen som vil ha gjennomkjøring i uteoppholdsarealet. Øvrig bebyggelse har parkering i p-kjeller. For uteoppholdsarealet vil bruken bli tilnærmet uendret. Friområdet med vegetasjon og støyskjerm vil kunne være med på å skjerme bebyggelsen noe på bakkeplan, både mot støy og støv. Øvrige etasjer langs Nordåsveien må ha tiltak i fasade for støydemping. Og bebyggelsen langs Båsmoveien må ha tiltak i fasader vendt mot vei. Bevaring av, og ny, grønn vegetasjon mot tilgrensende gater vil være et viktig tiltak for å fange opp veistøv på senvinteren/våren.

Barn, unge og friluftsliv

Planområdet ligger nært flere barnehager og Båsmo barneskole ligger ikke lengre unna enn 500 meter. Frikult skole- og barnehage ligger 1000m unna med Skillevollen Idrettspark som nærmeste nabo. Idrettsparken inneholder slalåmbakke, lysløype og kombinert tennis- og skøytebane. Det er preparerte skiløyper over Båsmofjellet mot Alteren vinterstid, og en aktiv turbruk av skog og lokalområde hele året rundt av skolene, barnehager, med flere. Det har tidligere vært en hoppbakke i Munklia, som nå vurderes gjort om til sykkelanlegg. Nye Ytteren Idrettspark ligger omtrent 1 kilometer unna med mulighet for å spille fotball, håndball og med tilgang til treningssenter. Tilgangen til aktiviteter og friluftsliv anses som god.

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en enkel sjekklister for risiko- og sårbarhet i forbindelse med utarbeidingen av reguleringsplanen. Basert på sjekklister er det avdekket at eneste relevante tema er grunnforhold. Det er utarbeidet geotekniske rapporter for området, og risiko- og sårbarhetsanalysen består av disse rapportene. Basert på disse er det konkludert med at planområdet i liten grad er utsatt for risiko og sårbarhet, og det er ikke ventet at ny planlagt arealbruk vil gjøre planområdet eller de omkringliggende områdene mer utsatt for risiko og sårbarhet.

Konsekvenser for samfunnet

Utbygging av offentlig infrastruktur vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Flytting av eksisterende trær, ny beplantning og etablering av blågrønne strukturer vil ha en økonomisk

konsekvens for alle berørte innenfor planområdet. En del av planområdet preges av tett skog som nå blir borte, og eiendommen vil derfor oppleves mer åpen og visuelt tilgjengelig. Dette vil skape mer utsyn for omkringliggende nabolag, men også mer innsyn. Reguleringen vil kunne gi tilgang på boliger som gjør at eldre kan klare seg lenger hjemme og dermed svarer på kommunens demografiutfordringer.

Samlet vurdering og konklusjon

Samlet sett vil konsekvensene av å regulere området til boligformål være mer positivt for samfunnet enn negativt. Planområdet befinner seg i et etablert boligområde på Båsmoen som i stor grad er preget av eneboligbebyggelse. Ettersom prosjektet delvis retter seg mot seniorer, legger planen opp til at eldre fortsatt kan bo i bydelen, men med enklere boforhold og mindre vedlikehold. For bydelen som helhet, vil dette ha positiv effekt da det blir flere eneboliger tilgjengelig for familier og andre i etableringsfasen, samtidig som eldre fortsatt kan bo i bydelen. I tillegg blir det også flere alternative boformer for andre som ikke ønsker å bo i småhusbebyggelse i området. Planforslaget avviker noe fra Kommuneplanen for Mo og omegn 2013-2023 når det gjelder formålet offentlig bebyggelse og tjenesteyting, men på bakgrunn av at det delvis reguleres for seniorboliger, så vurderer vi at dette ikke er problematisk.

Seksjon for areal og utredning anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

15.05.2026

seksjon for areal og utredning

Stig Roald Frammarsvik
kommunaldirektør for tekniske tjenester

Florian Kindl
avdelingssjef for plan og forvaltning