

Plan 8069 – Detaljregulering for boliger Engeshaugen

Planbeskrivelse

Dokumentnr.: 01 Versjon: 01 Dato: 2025-05-15



Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn	4
1.1.	Hensikten med planen	4
1.2.	Historikk	5
1.3.	Forslagsstiller	5
1.4.	Eiendomsforhold i planområdet	5
1.5.	Vurdering av krav om konsekvensutredning	6
2.	Planprosessen.....	7
2.1.	Varsel om oppstart av planarbeid.....	7
2.2.	Innspill til varsel om oppstart av planarbeid	8
3.	Planstatus og rammebetingelser for planarbeidet	11
3.1.	Gjeldende reguleringsplan	11
3.2.	Overordnede planer og føringer	12
3.2.1.	Kommunale rammebetingelser.....	12
3.2.2.	Statlige rammebetingelser	13
3.2.3.	Fylkeskommunale rammebetingelser	16
3.2.4.	Vurdering av planen opp mot rammebetingelsene	16
4.	Beskrivelse av planområdet og dagens situasjon.....	18
4.1.	Planområdets beliggenhet	18
4.2.	Dagens bruk av området og tilgrensende områder	19
4.3.	Eksisterende bebyggelse og uteområder	21
4.4.	Topografi og landskap.....	26
4.5.	Naturmangfold.....	26
4.6.	Grunnforhold	27
4.7.	Trafikkforhold, parkering og adkomst	28
4.8.	Kulturminner og kulturmiljø	28
4.9.	Teknisk infrastruktur.....	28
4.10.	Støyforhold og luftforurensning	29
4.11.	Samfunnssikkerhet.....	31
4.12.	Barn og unges interesser	32
5.	Beskrivelse av planforslaget	33
5.1.	Planlagt arealbruk	33
5.2.	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF).....	34
5.2.1.	Plassering og utforming av bebyggelsen.....	34
5.2.2.	Uteoppholdsareal.....	34
5.3.	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1).....	35
5.3.1.	Plassering og utforming av bebyggelsen.....	35
5.3.2.	Uteoppholdsareal.....	35
5.4.	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB2).....	37
5.4.1.	Plassering og utforming av bebyggelsen.....	37
5.4.2.	Uteoppholdsareal.....	39
5.5.	Renovasjon.....	39
5.6.	Trafikkforhold, parkering og adkomst	40
5.7.	Universell utforming	42
5.8.	Barn og unges interesser	42

5.9.	Blågrønne strukturer.....	43
5.10.	VAO-plan	44
5.11.	Tilknytning til infrastruktur	45
5.12.	Rekkefølgebestemmelser	45
5.13.	Risiko og sårbarhet.....	46
6.	Virkninger av planforslaget	46
6.1.	Overordnede planer.....	46
6.2.	Stedets karakter, byform og estetikk.....	46
6.3.	Landskap	48
6.4.	Kulturminner og kulturmiljø	49
6.5.	Naturverdier/ naturmangfold	49
6.6.	Sosial og teknisk infrastruktur	50
6.7.	Blågrønne strukturer og VAO.....	51
6.8.	Trafikkforhold.....	51
6.9.	Støyforhold og luftkvalitet	52
6.10.	Universell utforming	52
6.11.	Barn og unges interesser	52
6.12.	Økonomiske konsekvenser	52
6.13.	Risiko og sårbarhet.....	52
6.14.	Referanser.....	52

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge 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.

Planområdet består av to eiendommer, hvorav gnr/bnr 132/49 er i kommunal eie og Båsmoveien 12 (gnr/bnr 132/19) eies av Båsmoveien 12 AS.

På gnr/bnr 132/49 skal det etableres et bomiljø tiltenkt seniorboliger, altså et bofelleskap med boenheter for eldre. Seniorboligene består av egne private leiligheter for beboerne, og fellesarealer for sosialt samvær og aktiviteter. Felles fasiliteter kan være felleskjøkken og stue, vaskeri, gjesteleilighet, verksted, aktivitetsrom og utleielokale.

I Båsmoveien 12 skal det bygges to nye boligblokker med en felles parkeringskjeller og et felles uteområde. I motsetning til det kommunale prosjektet, er ikke disse to nye blokkene tiltenkt noen spesifikke beboere eller en utvalgt målgruppe.

De to nye utbyggingsområdene deler felles uteoppholdsareal og gjesteparkering med adkomst.

Eksisterende enebolig i Båsmoveien 12 videreføres slik den står i dag, med eget uteoppholdsareal. Ny adkomst blir fra samme adkomst som gjesteparkeringen til de to nye utbyggingsområdene.



Figur 1. Illustrasjon av planlagt utnyttelse. BB1 ved Nordåsveien, BB2 ved Båsmoveien (illustrasjon: HUS arkitekter).

1.2. Historikk

Den 14. februar 2017 vedtok kommunestyret i Rana at det skulle kunngjøres oppstart av detaljreguleringsplan for gnr/bnr 132/49 i krysset Heimengveien/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.

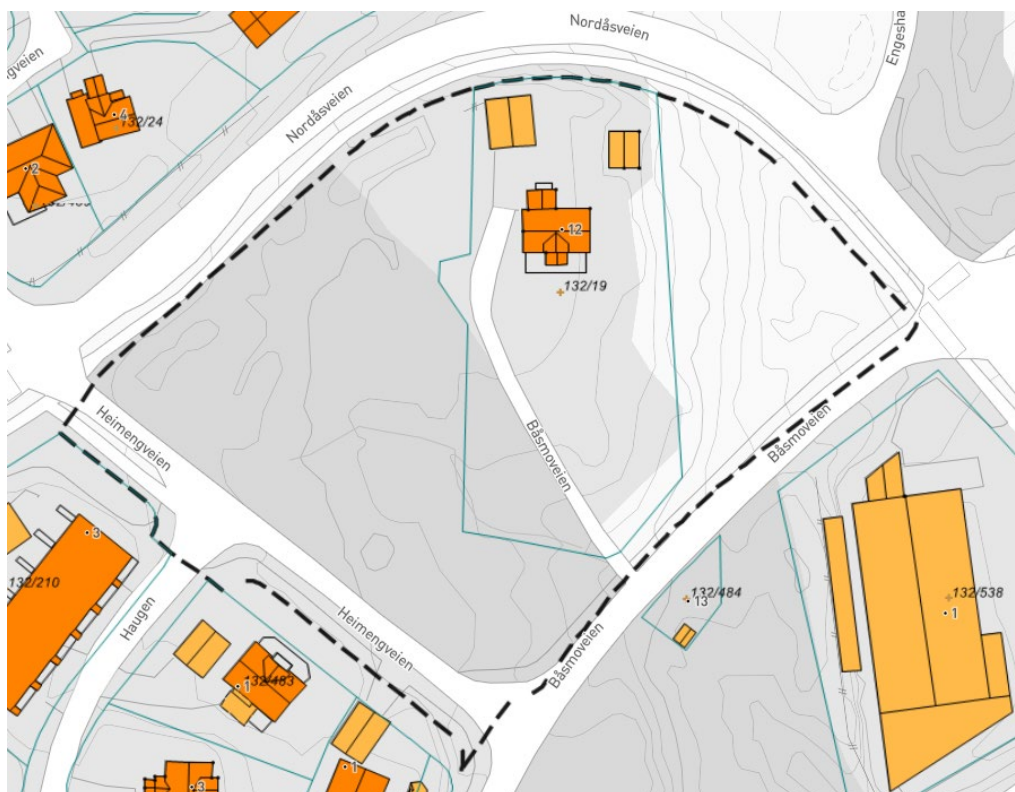
I stedet for å utarbeide to forskjellige reguleringsplaner for det samme området, ble det bestemt at kommunen skulle utarbeide én reguleringsplan for hele området. På denne måten kan man lage en helhetlig plan med fokus på fellesløsninger og helhetlig utvikling, i stedet for to «konkurrerende» reguleringsplaner.

1.3. Forslagsstiller

Reguleringsplanen er utarbeidet av seksjon for areal og utredning i Rana kommune.

1.4. Eiendomsforhold i planområdet

- Båsmoveien 12 (gnr/bnr 132/19) eies av Båsmoveien 12 AS.
- Gnr/bnr 132/49 eies av Rana kommune



Figur 2. Blågrønn avgrensning viser tomte til eksisterende enebolig. Øvrig areal innenfor er kommunal eiendom. Svart, stiplet strek viser planområdet (kommunekart).

1.5. 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/fordrøyning/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.

For denne reguleringsplanen er det snakk om et planområde som allerede er avsatt til utbygging i gjeldende regulering. I henhold til reguleringsbestemmelsene for offentlig bebyggelse, kan det bygges i over to etasjer, så lenge utførelsen skjer i brannfaste materialer. Selv om planområdet per nå framstår som lite utnyttet, er det allerede lagt til rette for en fortetting av området i gjeldende plan. Den eneste forskjellen i planforslaget sammenlignet med gjeldende reguleringsplan, er at planforslaget regulerer for boliger i stedet for offentlig bebyggelse. Det er i tillegg foreslått å blant annet å regulere for uteoppholdsarealer, blågrønnstrukturer og infiltrasjon/ fordrøyning/ avledning. Dette vil ivareta naturverdier og blågrønne elementer i planområdet.

2. Planprosessen

2.1. 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.



Figur 3. Varslet avgrensning og sannsynlig plassering ved varsel om oppstart i 2018.

2.2. Innspill til varsel om oppstart av planarbeid

Det kom fire innspill til varsel om oppstart av planarbeid.

Fra	Oppsummering av innspill	Seksjon for kart og arealplan sin kommentar
Statens vegvesen <i>25.10.2018</i>	Har på nåværende tidspunkt ingen innspill eller merknader til planarbeidet.	Tas til orientering
Rana boligklubb for eldre <i>05.11.2018</i>	<p>Svært positivt at planarbeidet er igangsatt. Ingen innvendinger mot formålet varsel om oppstart.</p> <ul style="list-style-type: none">- Fornuftig å endre eiendomsgrensene gjennom makebytte.- Boligene bør plasseres langs høydekurvene med lengderetning nordvest-sørøst-prinsippet. Vil gi gode kvaliteter til prosjektet.- Adkomst bør skje via laveste punkt mot Båsmoveien.- Bør se på felles avkjøring for eksisterende eneboliger og seniorboliger.- Det bør tilrettelegges for leiligheter med livsløps-standard med heis over tre etasjer over p-kjeller. Det bør også legges til rette for felles-funksjoner.	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>

<p>Alf Espen Eriksen <i>11.11.2018</i></p>	<p>Ønsker et møte med kommunen for å få nærmere opplysninger om hvor bygget er tenkt plassert i terrenget. Ønsker å vite plassering, mønehøyde, vindusflater mm.</p> <p>Størrelsen på det nye bygget vil bli svært ruvende i forhold til eksisterende bebyggelse. Gjelder spesielt for eget hus, som allerede har lavblokker som nabo.</p> <p>Ønsker å vite hvilken brukergruppe som skal inn i bygget. Kommunale bygg på Engvollen har allerede en belastende brukergruppe for omgivelsene.</p>	<p>Konkret utforming på den nye bebyggelsen har ikke vært klar før høring og offentlig ettersyn av planforslaget. Det er mulig å komme med innspill når planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.</p> <p>Det er allerede tillatt med bebyggelse over to etasjer i planområdet, så lenge utførelsen skjer i brannfaste materialer. Med tanke på byggehøyder, avviker ikke planforslaget med gjeldende regulering.</p> <p>På den kommunale eiendommen legges det til rette for seniorboliger. Øvrige deler av planområdet er ikke tiltenkt noen spesiell gruppe.</p>
<p>Nordland fylkeskommune <i>26.11.2018</i> <i>(etter høringsfristen)</i></p>	<p>Planen er i tråd med overordnet plan (bolig), så langt fylkeskommunen kan se.</p> <p>Planforslaget vil ikke være i strid med regional politikk, jf. de arealpolitiske retningslinjene i Fylkesplan for Nordland 2013-2025.</p> <p>Ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det bør tas hensyn til framtidige klimaendringer, spesielt ved utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. 	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>

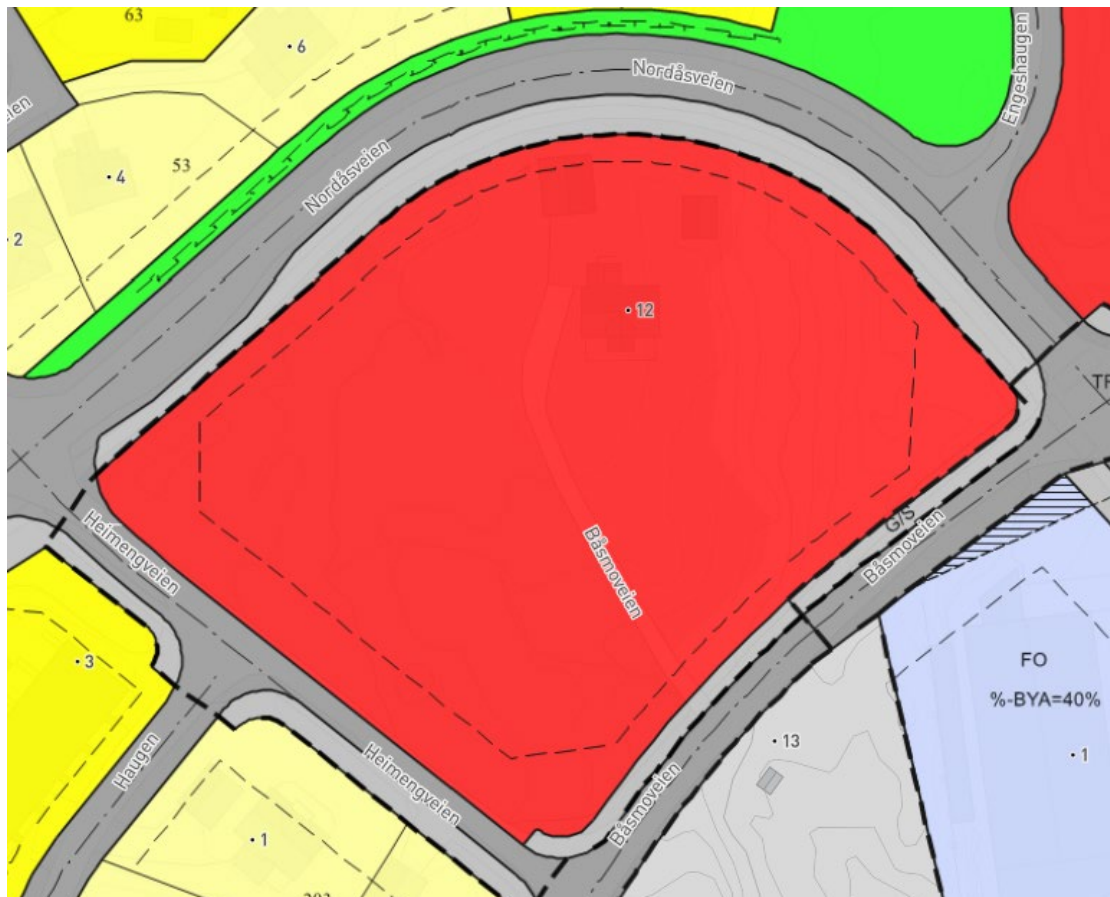
	<p>Kommunens ROS-analyser skal legge vekt på sårbarhet for klimaendringer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommunen skal legge til rette for alle grupper, og interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas. - Ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på framtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes. - Barn og unge må ivaretas i planleggingen. Viktige hensyn er sikker skolevei, og god tilgang til lekearealer og andre uteområder. Sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse, bør vektlegges. - Ny bebyggelse og omgivelsene rundt må ta hensyn til estetiske forhold. - Det må legges opp til medvirkning. - Viser til naturmangfoldlovens § 7, jf. naturmangfoldloven §§ 8-12. 	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>
--	---	---

3. Planstatus og rammebetingelser for planarbeidet

3.1. Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er plan 8005: Området Enge-Høgåsen, Båsmo.

- Planområdet er i hovedsak regulert til offentlig bebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i over to etasjer når utførelsen skjer i brannfaste materialer.
- Mindre deler av planområdet i sørvest er regulert til gang-/sykkelvei og kjørevei. Mindre deler av planområdet i sørøst er regulert til gang-/sykkelvei.



Figur 4. Gjeldende reguleringsplan. Rødt = offentlig tjenesteyting. Lysegrått = gang-/sykkelvei. Grått = kjørevei. Planavgrensningen er vist med svart stipt linje (kommunekart).

3.2. Overordnede planer og føringer

3.2.1. Kommunale rammebetingelser

3.2.1.1. **Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023**

Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023 er den overordnede arealplanen for planområdet.

- Eneboligen i Båsmoveien 12 er avsatt til boligformål.
- Den kommunale eiendommen (*gnr/bnr 132/49*) er i hovedsak avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.
- En liten del av den kommunale eiendommen (*gnr/bnr 132/49*) er avsatt til boligformål. Dette gjelder den delen som er regulert til trafikkformål i gjeldende reguleringsplan.
- Hele planområdet inngår i hensynssone H910, som sier at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.



Figur 5. Gjeldende kommunedelplan. Rødt = offentlig eller privat tjenesteyting. Gul = boligformål, Svart skravur = hensynssone H910. Planavgrensningen er vist med svart stiplede linje (kommunekart).

3.2.1.2. **Kommuneplan 2024-2036 – samfunnsdelen med arealstrategier**

Kommuneplanens samfunnsdel skal styre utviklingen i en ønsket og bærekraftig retning, møte kommunens utfordringer som samfunn og organisasjon, og iverksette og ivareta nasjonale mål og interesser. Planen inneholder langsiktige arealstrategier som gir føringer for kommunens arealplanlegging.

Følgende arealstrategier er lagt til grunn for denne reguleringsplanen:

Trygge og inkluderende lokalsamfunn

- Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder skal vektlegges.

Klima, natur og miljø for framtida

- Hensynet til klima og miljø skal vektlegges ved utvikling av bolig- og næringsarealer.
- Arealer som allerede er utsatt for menneskelige inngrep skal fortettes og gjenbrukes før eventuelle nye arealinngrep vurderes. Skadet natur skal, om mulig, restaureres. Sambruk av areal skal alltid vurderes, for å gi arealeffektive løsninger.
- Nye boliger og tilhørende funksjoner skal etableres innenfor allerede utbygde områder, og nærhet til skoler og busstopp skal vektlegges. God bokvalitet skal vektlegges i både nye og eksisterende bomiljø.

Samfunnssikkerhet og beredskap

- Overflatevann skal håndteres lokalt, fortrinnsvis ved naturbaserte løsninger. Blågrønne strukturer skal styrkes, og flomveier skal sikres med tanke på ekstremnedbør. Bekkeløp skal holdes åpne og bevares i sitt eksisterende og naturlige løp.

3.2.2. Statlige rammebetingelser

3.2.2.1. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*

De nasjonale forventningene fra regjeringen skal følges opp i kommunens planarbeid.

Følgende forventninger er vektlagt i planen:

3. Trygge og inkluderende lokalsamfunn

19. Legge til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og i spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.

21. Legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.

5. Klima, natur og miljø for framtida

46. Legge til rette for energieffektivisering og fleksibel energibruk i næringsliv, husholdninger og offentlige bygg.

47. Vurdere fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk.

6. Samfunnssikkerhet og beredskap

63. Vektlegge samfunnssikkerhet og beredskap i planleggingen. Risiko- og sårbarhetsanalyser skal bygge på oppdatert kunnskap og legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

66. Planlegge arealbruk slik at overvann og fare knyttet til flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare håndteres forsvarlig.

67. Bevaring og restaurering av naturområder, eller etablering av naturbaserte løsninger, vurderes for å tilpasse samfunnet til klimaendringene.

3.2.2.2. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene gjelder for all arealdisponering i kommunen og skal balansere vern og utvikling av areal, inkludert utbygging av nye boliger.

Følgende retningslinjer fra kapittel 3 er vektlagt i planen:

3.1. Samordnet areal- og transportplanlegging

Ny utvikling skal ta utgangspunkt i allerede utbygde områder slik at behovet for etablering av ny infrastruktur begrenses. Det skal legges til rette for arealeffektive løsninger og begrenning av transportbehovet.

3.4. Bolig og boligsammensetning

Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse, med gode bomiljøer. Fortetting skal i hovedsak skje i allerede utbygde områder.

3.10. Klima, naturmangfold og friluftsliv

Bygging innenfor allerede avsatte byggeområder skal prioriteres før utbygging av LNFR-områder. Det skal tas hensyn til friluftsliv og naturmangfold.

3.11. Samfunnssikkerhet, beredskap og naturfare

Planlegging skal ivareta sikkerhet og trygghet mot naturfare og uønskede hendelser. Områder med dårlige grunnforhold og eller flom- og skredfare bør unngås.

3.12. Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten skal ivaretas for alle trafikantgrupper, spesielt gående og syklende, i tillegg til at det skal sikres trygg skolevei.

3.14. Stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet

Særpreget til byer og steder, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk skal ivaretas. Når nye områder utvikles og fortettes skal det legges vekt på stedstilpasning

og arkitektonisk kvalitet. Gjenbruk av bygninger og bruk av fellesskapsløsninger skal vurderes.

3.15. Universell utforming

Planlegging skal legge til rette for at alle skal ha likeverdige muligheter for å delta i samfunnet.

Følgende retningslinjer fra kapittel 5 er vektlagt i planen:

Stedsutvikling og boligutbygging

I mindre tettsteder skal det legges til rette for å utvikle gode og attraktive lokalsamfunn med tilgang til blant annet boliger. Planlegging bør bidra til effektiv arealbruk. Det små vurderes hvordan elementer som grøntområder, møteplasser, bebyggelsesstruktur og enkeltbygninger kan ha betydning for stedets identitet, i tillegg til å bidra til attraktivitet og levedyktige lokalsamfunn. Fellesfunksjoner bør vurderes.

3.2.2.3. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

Retningslinjen handler om å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder. Retningslinjen gir anbefalte grenseverdier for støynivå utendørs, på fasade og på uteoppholdsarealer for støyfølsom bebyggelse. Retningslinjen gir også kvalitetskriterier for planlegging av ny støyfølsom bebyggelse og planlegging av støyende anlegg og virksomhet. Retningslinjen gir også anbefaling om å kartlegge og synliggjøre stille områder, og inneholder anbefalte grenseverdier for stille områder. Det er videre gitt anbefalinger om håndtering og grenseverdier for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

Gul sone er en vurderingssone, hvor det må planlegges godt for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Rød sone er i utgangspunktet ikke egnet for støyfølsom bebyggelse.

Boligblokkene ligger delvis i gul støysone fra vegtrafikk.

3.2.2.4. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)

Retningslinjen handler om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunens arealplanlegging. Hensikten er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging. Retningslinjen gir blant annet anbefalinger med tanke på et område sin egnethet for ulik arealbruk ut fra luftforurensningsforhold, i tillegg til å vurdere behovet for avbøtende tiltak. Retningslinjen skal blant annet legges til grunn ved regulering av boliger og grønnsstruktur, slik denne planen legger til rette for.

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.

Med unntak av noe økt trafikk til planområdet flere boenheter enn per dags dato, legger ikke planen opp til økt luftforurensning.

3.2.3. Fylkeskommunale rammebetingelser

3.2.3.1. Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Fylkesplanen er den overordnede planen for samfunnsutviklingen i Nordland. Planen lister opp mål, strategier og tiltak som skal legges til grunn for den helhetlige utviklingen i fylket. Fylkesplanen har tre målområder for den regionale utviklingen; målområdene er livskvalitet, livskraftige lokalsamfunn og regioner, samt verdiskapning og kompetanse. Fylkesplanen har også arealpolitiske retningslinjer som er en oppfølging av planens mål og strategier. Disse gir uttrykk for vesentlige regionale interesser innen arealplanlegging som skal vektlegges av kommunene i sin planlegging. For denne reguleringsplanen er det flere punkter kapittel 8.2. om by- og tettstedsutvikling som er særlig relevante for denne planen:

Kapittel 8.2. By- og tettstedsutvikling

Strategi: *Byer og tettsteders funksjon som positive drivkrefter for Nordlandssamfunnet som utvikles basert på stedets kvaliteter og lokale fortrinn.*

Arealpolitiske retningslinjer:

- a) *Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettsted og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.*
- b) *Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.*
- e) *Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.*
- m) *For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene, skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle.*

3.2.4. Vurdering av planen opp mot rammebetingelsene

- Planområdet er allerede satt av til utbygging, både i reguleringsplan og i overordnet arealplan. Det er altså allerede utpekt som et område for ny utvikling, selv om området ikke er bygd ut i tråd med reguleringen. Planens overordnede føringer,

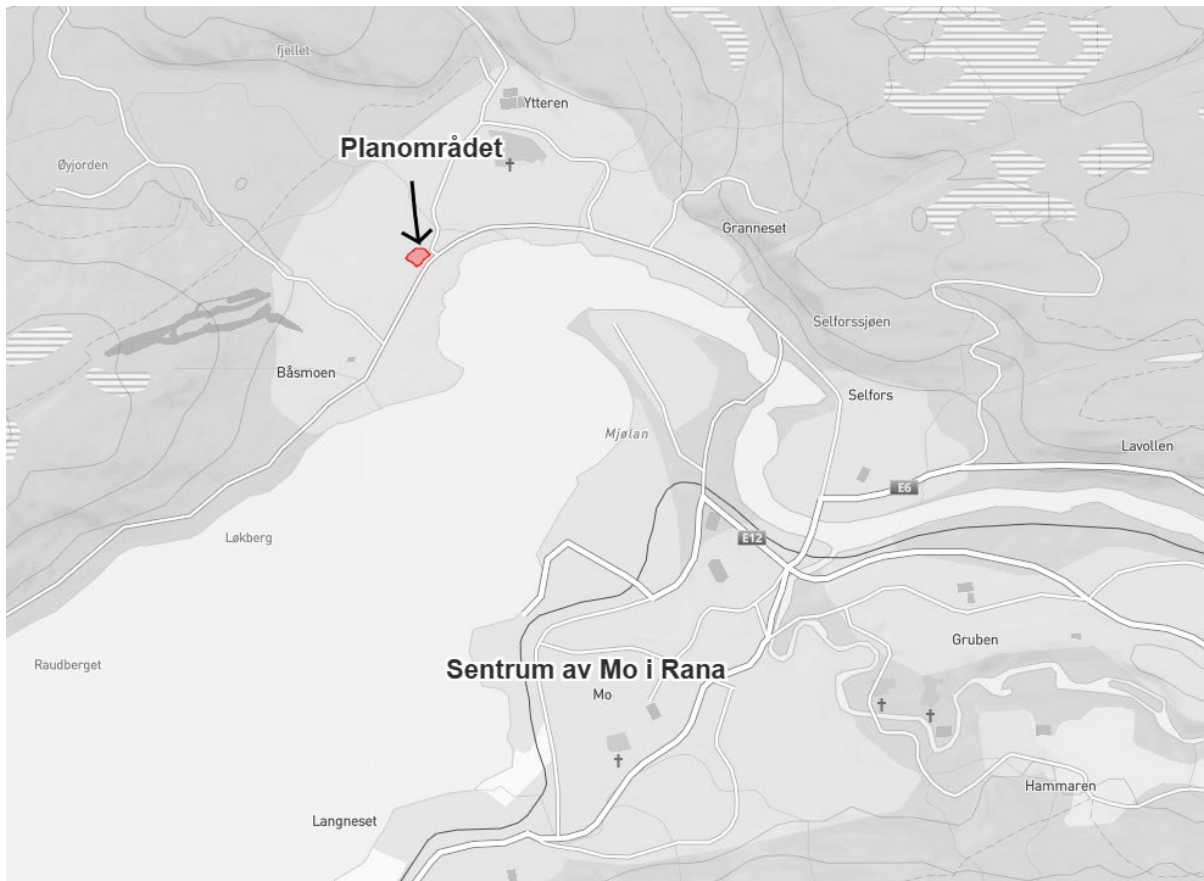
legger vekt på at fortetting skal skje i allerede utbygde områder. Planen bygger opp om dette, både med tanke på plassering og allerede tiltenkt bruk av området. Planområdet er sentralt plassert på Båsmoen, i nærheten av etablert infrastruktur.

- Båsmoen preges i stor grad av eneboligbebyggelse, med noen innslag av tomannsboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Denne planen er med på å gi et alternativ til den dominerende småhusbebyggelsen i bydelen. 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.
- 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. Blant annet skal det legges vekt på bruk av stedegne arter og bær- og frukttrær.
- I tråd med overordnede føringer om bokvalitet, legger planen opp til bruk av fellesfunksjoner og sambruk av utearealer for beboere i ulik alder og med ulike behov.
- Eksisterende enebolig danner utgangspunktet for den arkitektoniske utformingen til den nye bebyggelsen. Blant annet tar den nye bebyggelsen utgangspunkt i eneboligens takform, skala og materialbruk. Dette vil bidra til at ny bebyggelse tilpasser seg stedets formspråk og egenart.
- Planens geotekniske vurderinger konkluderer med at byggegrunnen er trygg for det planlagte prosjektet. Planområdet er ikke flom- eller skredutsatt. Planen bygger derfor opp om overordnede føringer for at nye prosjekter skal prioriteres til områder hvor samfunnssikkerhet er ivaretatt. Planen legger også opp til nye løsninger som skal bidra til ivaretagelse av samfunnssikkerheten, blant annet gjennom etablering av et infiltrasjonsbasseng og et stort innslag av blågrønne løsninger.
- Planen er utarbeidet i samarbeid med andre seksjoner i Rana kommune. Seksjon for samferdsel har gitt innspill om plassering av adkomst, siktforhold og snumuligheter. Innspillene er innarbeidet i planen, og er viktig for å ivareta trafikksikkerheten i tråd med de overordnede føringene.

4. Beskrivelse av planområdet og dagens situasjon

4.1. Planområdets beliggenhet

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.



Figur 6. Planområdet plassering i bydelen og i forhold til Mo i Rana sentrum (kommune kart).

4.2. Dagens bruk av området og tilgrensende områder

Planområdet består i dag av en eneboligtomt med ubebygd kommunalt areal rundt. Selv om planområdet består av to ulike eiendommer, framstår planområdet som én eneboligtomt.



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

Figur 7. Eksisterende adkomst fra Båsmoveien. Bjørkeallé til høyre langs Båsmoveien.



Figur 8. 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 eneboligbebyggelse. Mye av den tilgrensende bebyggelsen er fra 1970-tallet, men det er også innslag av eldre og nyere

bebyggelse. Ellers ligger planområdet i nærheten av både nærbutikk og busstopp, som begge ligger i en gåavstand på rundt 200 meter.



Figur 9. Bunnpris-butikk sørøst for planområdet (Google Street View, 2019).



Figur 10. Boligblokk i Heimengveien (Google Street View, 2022).



Figur 11. Tilgrensende småhusbebyggelse i Heimengveien (Google Street View, 2022).



Figur 12. Tilgrensende småhusbebyggelse i Nordåsveien (Google Street View, 2022).

4.3. Eksisterende bebyggelse og uteområder

På eneboligtomten finnes det en enebolig med garasje og anneks. Bebyggelsen på eiendommen har saltak. Eneboligen har en ark.



Figur 13. Eksisterende enebolig i august 2025.

Eneboligen er én av få eldre bygninger på Båsmoen, som er bevart fram til i dag. Den er likevel ikke regulert bevaring, og inngår heller ikke i gjeldende kulturminneplan.

Det er uvisst hvor gammel eneboligen er. Ifølge matrikkelen, ble eneboligen tatt i bruk i 1927. I 1992 ble det søkt om å etablere nytt inngangsparti. Eneboligen har tidligere vært bebodd av tidligere eiere, men er i dag en utleiebolig.



I 1999 ble det søkt om å bygge garasje der tidligere uthus var plassert.



Figur 14. Eksisterende garasje i august 2025.



Figur 15. Annekset i august 2025.

Annekset ligger øst på eiendommen til Båsmoveien 12. Alderen til bygget er uviss, men det framstår som av eldre opprinnelse.

Uteområdet til eneboligen er opparbeidet med hage, med plen og trær.



Langs Båsmoveien finnes en treallé med bjørketrær.

Figur 16. Alléen sett fra hagen til Båsmoveien 12.



Figur 17. Bilder fra hagen til eneboligen i august 2025.



Noe av den kommunale eiendommen er også tatt i bruk som hage for eneboligen, selv om dette ikke er en lovlig bruk av arealet.

Figur 18. Del av gnr/bnr 132/49 som er tatt i bruk som hage av Båsmoveien 12.



Figur 19. Den kommunale eiendommen langs Nordåsveien og ved krysset Nordåsveien/Båsmoveien.

Den kommunale eiendommen er ubebygd. I øst finnes det vegetasjon, primært i form av gress og småbusker. Den nordlige, vestlige og sørlige delen er i stor grad skogsbekledd. Her finnes blant annet selje, bjørk. Gjennom den vestlige og sørlige delen går et vannsig. Det er uvisst om dette er et naturlig eller om det er et opparbeidet vannsig.



I området langs Heimengveien finnes en god del hageavfall. Det er også observert Tromsøpalme, som er en art på fremmedartslista. På vinteren brukes dette området som snødeponi. I tillegg forekommer det en del ulovlig parkering hele året gjennom.

Figur 20. Den kommunale eiendommen langs Heimengveien.



Figur 21. Tromsøpalme langs Heimengveien.

4.4. Topografi og landskap

Landskapstypen til planområdet er åpent fjordlandskap med tettsted. Fjordlandskap av denne typen 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 22. Skog i vest er vist med mørkegrønn. Bebyggt areal er vist med oransje. Åpen fastmark i øst er vist med lysegrønn (Geovekst, 2025).

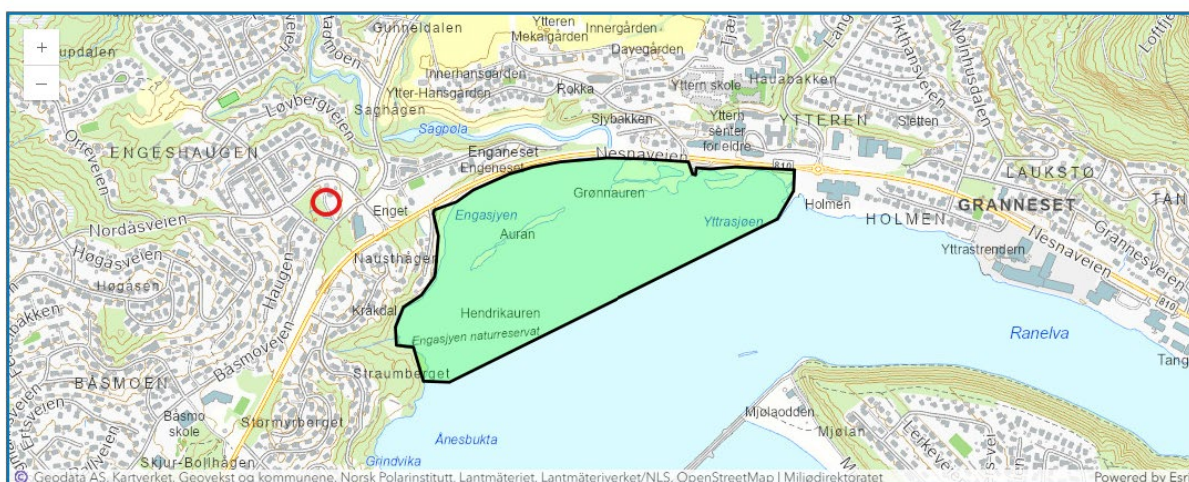
Høyeste kote i planområdet er i vest, på omkring 32,5. Det er svak helning mot øst gjennom den midtre delen av planområdet. Den østlige delen av planområdet er brattere, og terrenget faller fra cirka kote 28 til cirka kote 20 mot krysset Båsmoveien og Nordåsveien.

4.5. Naturmangfold

Ifølge Artsdatabanken, ble det observert gulspurv i den vestre delen av planområdet i 1982. Ellers er det ikke registrert andre arter.

Lauvskogen vest i planområdet har høy skogbonitet (Geovekst, 2025), men preges av ulik kvalitet.

Det ligger et naturreservat i Engasjyen cirka 300 meter unna. Engasjyen er et gruntvanns- og deltaområde i brakkvannssonen i Ranaelvas utløp i Ranafjorden. Relativt omfattende fugleregistreringer har vist at naturreservatet har svært stor betydning som raste- og venteplass under trekketidene vår og høst. Artslista for Engasjyen omfatter flere kravfulle arter som er sjeldne både i regional og nasjonal sammenheng.



Figur 23. Planområdet er markert i rødt, mens naturreservatet er markert i grønt (kommunekart).

4.6. Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense.

Multiconsult har gjennomført geotekniske grunnundersøkelser av planområdet. Det er gjennomført én grunnundersøkelse for det kommunale prosjektet og én for Båsmoveien 12:

- **Gnr/bnr 132/49 (10229725-01-RIG-NOT-001)**

Det ble gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i denne delen av planområdet i desember 2021. Undersøkelsen viser at det er maksimalt 1,8 meter til antatt berg, men at det kan forekomme større dybder til berg utenfor borpunktene. Løsmassene består av tørrskorpeleire, silt, sand, grus og har et varierende innhold av organisk materiale.

Det er konkludert med at det planlagte tiltaket er byggbart og skredsikkert i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

- **Båsmoveien 12/gnr/bnr 132/19 (10229725-02-RIG-NOT-001)**

Det ble gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i denne delen av planområdet i desember 2021. Undersøkelsen viser at det er maksimalt 1,8 meter til antatt berg, men at det kan forekomme større dybder utenfor borpunktene. Løsmassene består av tørrskorpeleire, silt, sand, grus og har et varierende innhold av organisk materiale.

Det er konkludert med at det planlagte tiltaket er byggbart og skredsikkert i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Begge de to geotekniske vurderingsnotatene er gjort juridisk bindende gjennom henvisning i planbestemmelsene.

4.7. Trafikkforhold, parkering og adkomst

Planområdet har i dag adkomst fra Båsmoveien. Adkomsten ligger delvis på gnr/bnr 132/49 og delvis på Båsmoveien 12. Denne 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.

Det er gjennomført trafikktegninger i omkringliggende gater:

- Båsmoveien har ÅDT på 950 biler (målt i uke 36 og 37 i 2025).
- Heimengveien har ÅDT på 280 biler (målt i uke 38 i 2025).

Det er registrert flere trafikkulykker i alle kryssene rundt planområdet, og krysset Nordåsveien x Nesnaveien er spesielt utsatt.

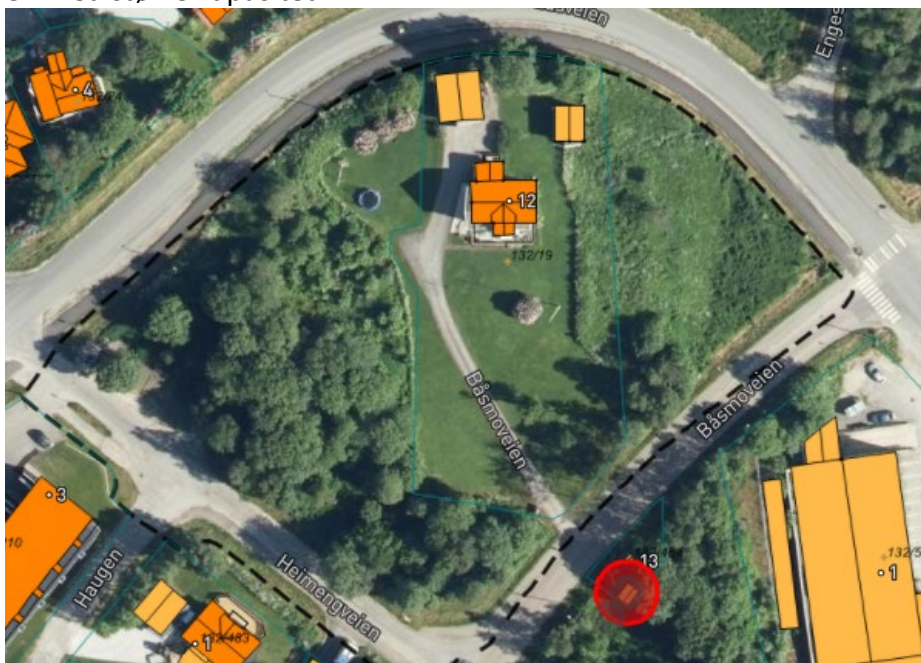
4.8. Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminnedatabasen Askeladden viser at det ikke er registrert kulturminner eller kulturmiljø i planområdet. Det finnes heller ingen SEFRAK-registrerte bygg.

Området inneholder likevel et opplevd kulturmiljø av eldre stil fra nyere tid i bydelen.

4.9. 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.



Figur 24. Plassering av eksisterende trafostasjon.

Eksisterende enebolig er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

4.10. Støyforhold og luftforurensning

Norconsult har gjennomført støyutredninger av planområdet. Det er utarbeidet én støyvurdering for det kommunale prosjektet og én støyvurdering for Båsmoveien 12:

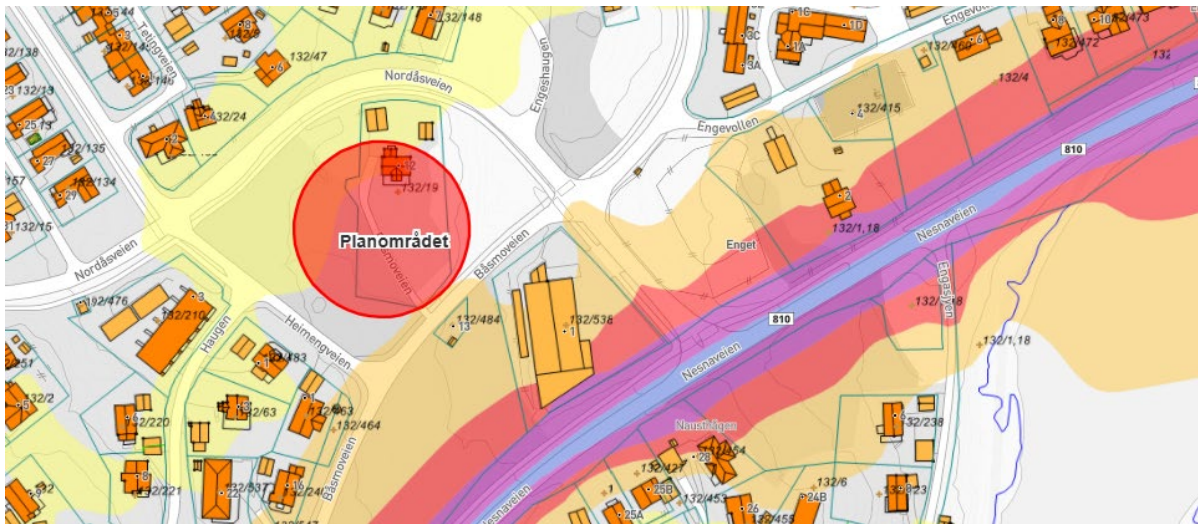
- **Gnr/bnr 132/49 (Aku01)**

For seniorboligene er det utført beregninger av fasadenivåer og støy på utendørs oppholds-arealer fra vegtrafikk for fremtidig situasjon. De viser at seniorboligene delvis ligger i gul støysone fra vegtrafikk. Felles uteareal er ikke utsatt for støy og egner seg derfor godt. Terrasser på bakkeplan har støynivå over nedre grenseverdi for gul støysone og må skjermes. Balkonger mot sørøst vil få tilfredsstillende støynivå, men øvrige fasader må ha ny støy-beregning for å vurdere støynivået. Hverken krav om stille side eller innendørs støynivå er vurdert i denne rapporten, og må ivaretas i videre utforming.

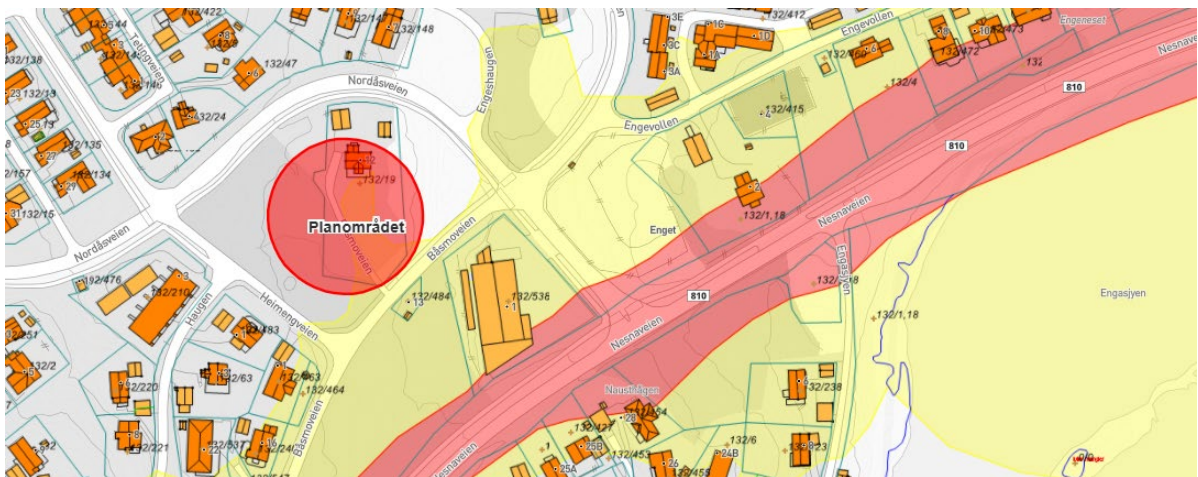
Foreløpig forslag til tiltak er støyskjermer langs Nordåsveien på bakkeplan, men etter endring i utomhusplan så legges det opp til å etablere en støyvoll med skjerm og beplantning nærmere veien.

- **Båsmoveien 12/gnr/bnr 132/19 (Aku02)**

For Båsmoveien 12 er det utført beregninger av fasadenivåer og støy på utendørs oppholds-arealer fra vegtrafikk for fremtidig situasjon. De viser at blokkene ligger delvis i gul støysone. Felles uteareal vest for blokkene har tilfredsstillende støynivå og egner seg derfor godt som uteareal. Balkonger nærmest Båsmoveien har behov for avbøtende tiltak i form av tett rekkverk eller innglassing. I boligblokk B er balkongene, nærmest vegen, planlagt helt/delvis innglasset på grunn av støy. Boligblokk A har stille side mot nordvest. For boligblokk B må det være innglasset balkonger for hele sørvest-fasade, nærmest vegen, for å oppnå tilfredsstillende støynivå. Hverken krav om stille side eller innendørs støynivå er vurdert i denne rapporten. Det må påregnes lydisolerte vinduer og fasade-elementer på støyutsatte fasader, og dette må ivaretas i videre utforming.



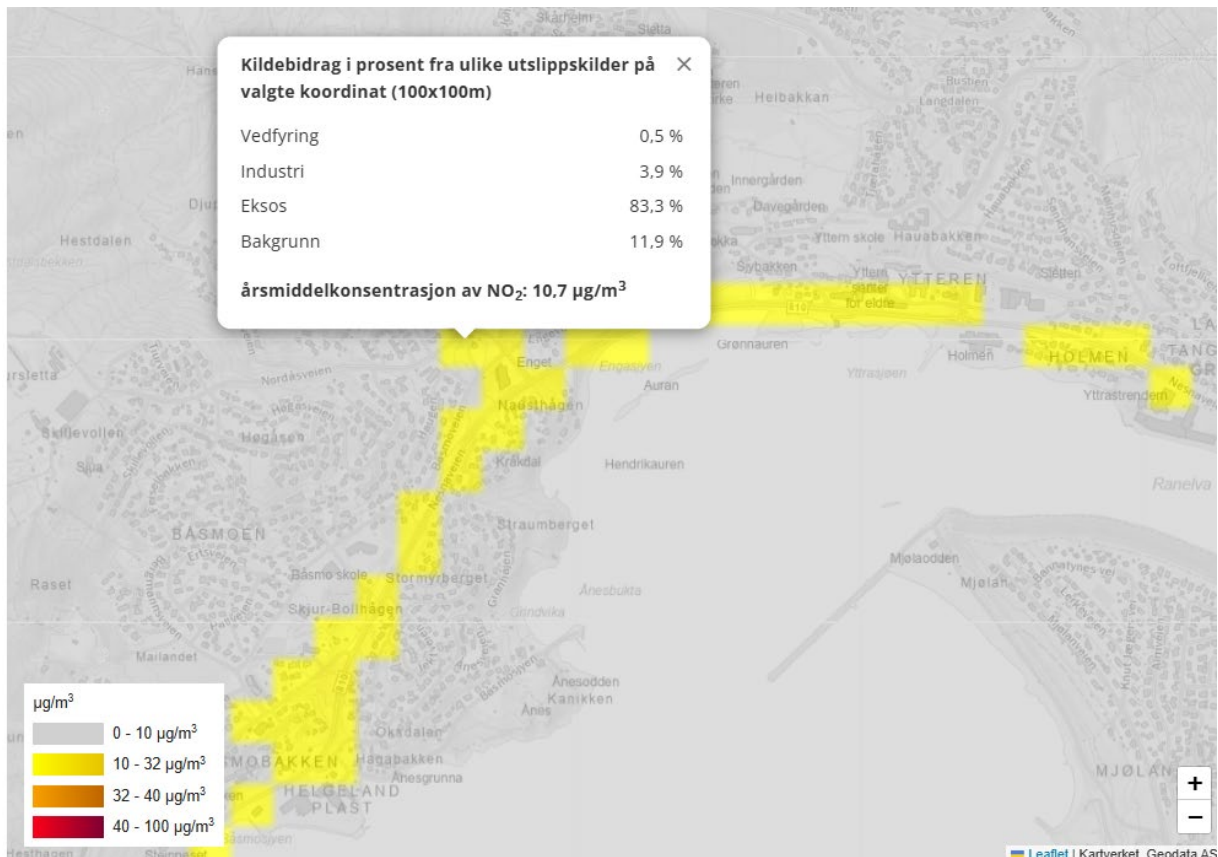
Figur 25. Strategisk støykart viser støyintervaller på 50 i lysegul farge, 60 i oransje, 65 i rød farge, 70 i lilla og 75 i blå farge (kommune kart).



Figur 26. Støykartlegging etter T-1442. Gul og rød støysone (kommune kart).

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.

Bevaring av, og ny, grønn vegetasjon mot tilgrensende gater vil være et viktig tiltak for å fange opp veistøv på sen vinteren/våren.

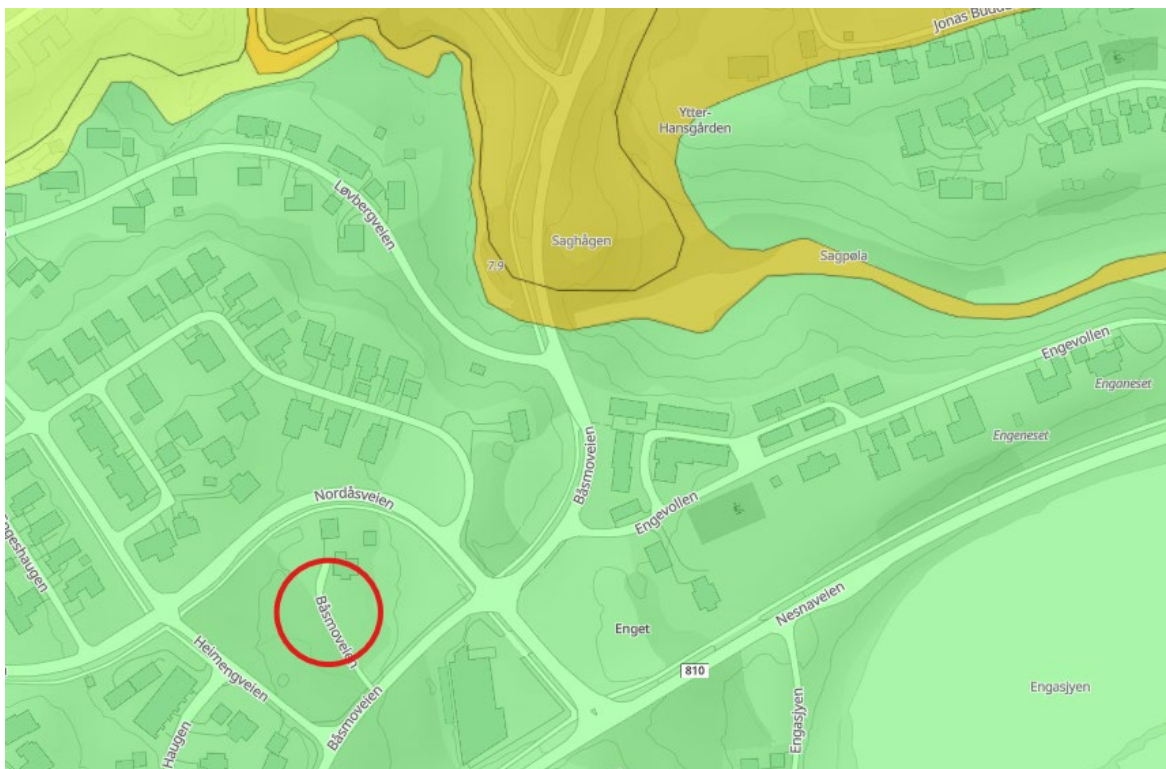


Figur 27. Oversikt over gjennomsnittlig konsentrasjon av NO₂ i planområdet i perioden 2019-2023. Primærkilden er fra transport langs Fylkesvei 810. Det er ikke registrert annen luftforurensning av betydning (Luftkvalitet i Norge, Miljødirektoratet. Hentet 31.07.25).

4.11. Samfunnssikkerhet

Aktsomhetsgraden for radon er moderat til lav (Norges geologiske undersøkelse, 2020).

Ifølge de geotekniske rapportene, som følger med planen, ligger ikke planområdet innenfor aktsomhetsområder for skred eller flom. Området ligger heller ikke innenfor en kjent faresone for kvikkleire, men ligger ca 165 m unna en faresone for kvikkleire (oransje nivå) langs Yttrabekken.



Figur 28. Planområdet er vist i rødt, mens oransje farge viser kvikkleire faresone med middels faregrad i Yttrabekken.

4.12. Barn og unges interesser

Planområdet ligger sentralt plassert, med korte avstander til skole, barnehager og fritidsaktiviteter.

Type	Avstand
Båsmo barneskole	600 meter
Båsmobakken barnehage	1,1 km
Frikultbarnehage- og skole Båsmo	1,2 km
Båsmo barnehage	1,2 km
Kirkebakken barnehage	1,1 km
Ytteren stadion	1,5 km
Skillevollen alpinsenter	1,1 km

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk

Disse formålene inngår i planen:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (*BF*)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (*BB*)
- Uteoppholdsareal (*f_UTE*)
- Veg (*f_V*)
- Kjøreveg (*KV*)
- Gang- og sykkelveg (*GS*)
- Annen veggrunn, teknisk anlegg (*AVT*)
- Annen veggrunn, grøntareal (*AVG*)
- Parkering (*P*)
- Blågrønnstruktur (*f_BG*)
- Friområde (*f_FRI*)
- Infiltrasjon, fordrøyning eller avledning (*f_INF*)
- Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (*f_GAA/RA*)



Figur 29. Plankart vist med de ulike formålene og planlagt arealbruk.

5.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

5.2.1. Plassering og utforming av bebyggelsen

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



Figur 30. Eksisterende bolig med garasje i bakkant.

Dagens størrelse på tomte er 3,378 m² og har et 8,7% bebygd areal (%-BYA). Det tilsvarer 294 m². Parkeringsplasser inngår ikke i utregningen av utnyttelsesgrad. Gesims- og mønehøyden er på henholdsvis kote 38 og kote 32. Takvinkel er 35° grader.

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

5.2.2. Uteoppholdsareal

Utearealet for eneboligen (BF) vil bli en del av felles uteoppholdsareal som må deles med seniorboligene (BB1) og leilighetsbyggene (BB2), og de vil ikke lenger ha en privat hage. Gårdstunet mellom enebolig, garasje og uthus vil forbeholdes boligen, men skal ikke være inngjerdet, og framstå som en del av helheten. Eneboligen vil ha lik rett til å benytte fellesarealene som øvrige leilighetsbygg. Viser til utomhusplan.

5.3. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)

5.3.1. Plassering og utforming av bebyggelsen

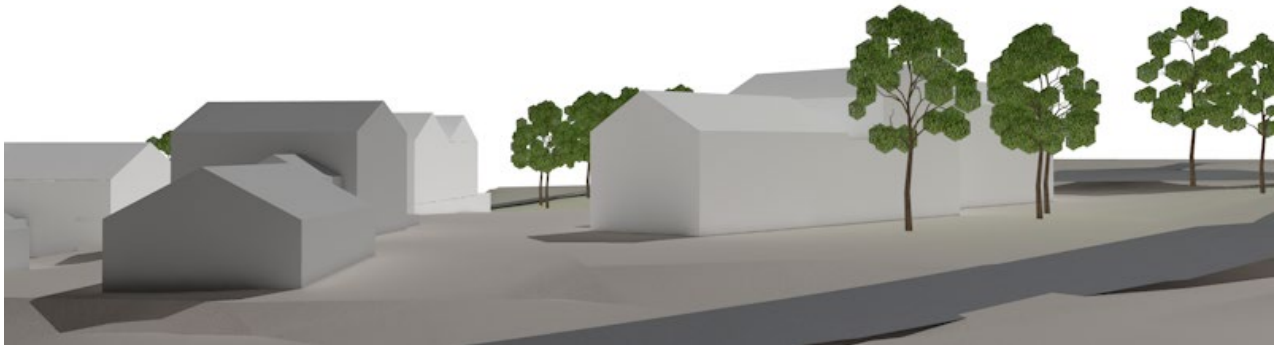
Leilighetsbygg (BB1) langs Nordåsveien reguleres til blokkbebyggelse. Det legges til rette for at det skal kunne bygges et nytt leilighetsbygg som skal inneholde et bomiljø med seniorboliger (*et bofellesskap med boenheter for eldre*). Prosjektet skal ha egen parkeringskjeller, men skal ellers dele felles 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.

Bygningsmassen skal plasseres langs med Nordåsveien, og skal ta utgangspunkt i stedets bygningstypologi med saltak, flere takflater, og materialer i hovedsakelig trekledning. Takvinkel skal som hovedregel ta utgangspunkt i eksisterende eneboligs takvinkel. Fargevalg skal også tilpasses eneboligen (*fargene hvit, svart og grå skal unngås*). Dette skal bidra til at den nye bygningsmassen, som gir en betydelig høyere fortetting, skal framstå skalert- og i tråd med områdets dominerende typologi med eneboliger. Dette vil forhåpentligvis redusere kontrasten til dagens situasjon.

Gesims- og mønehøyden er på henholdsvis kote 39 og kote 42, med en takvinkel på 25° grader. Takene skal ha 1/3 med sedumsdekke.

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

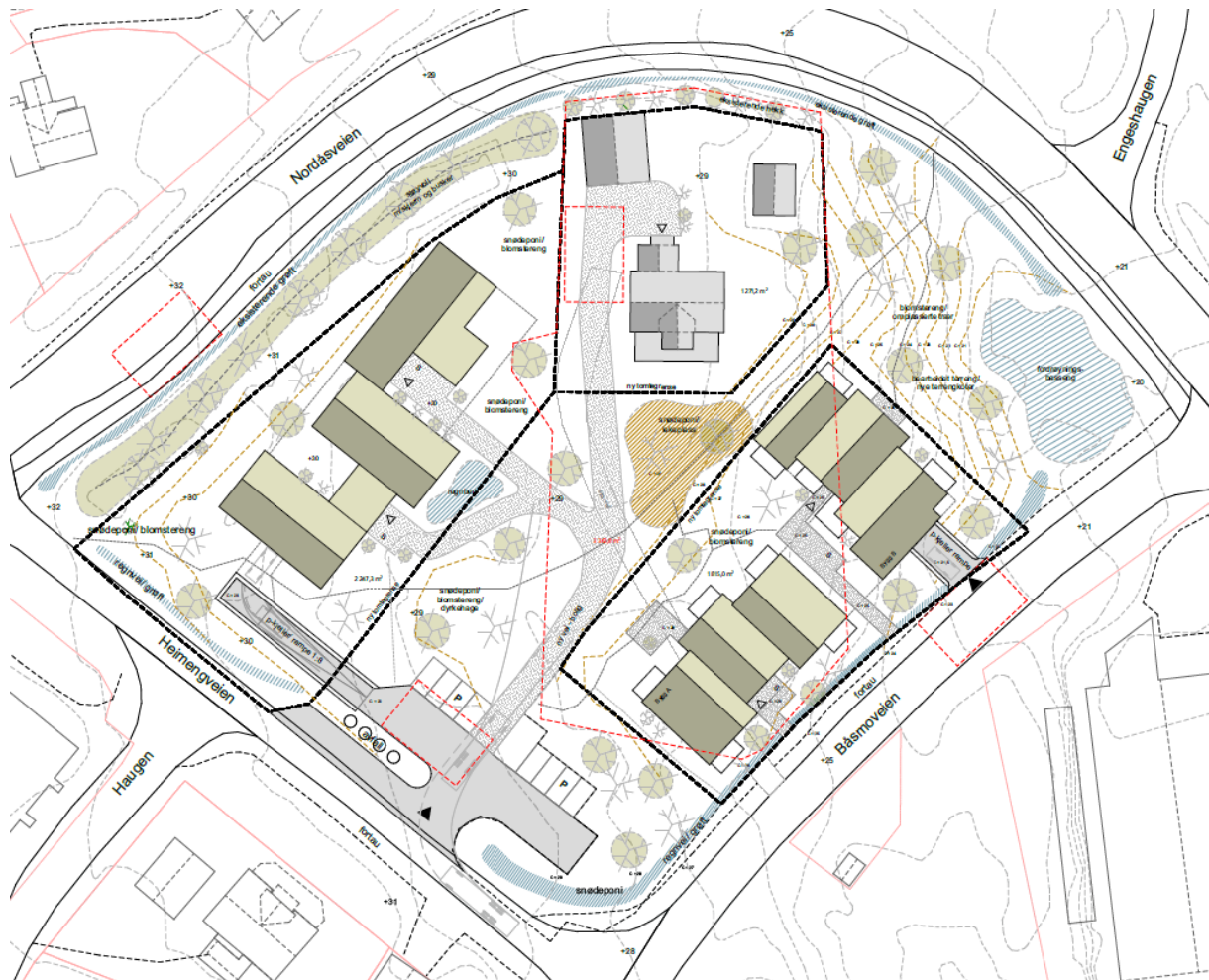


Figur 31. Illustrasjon av seniorboligene (BB1) og eksisterende bolig med garasje sett fra Nordåsveien (illustrasjon: seksjon for areal og utredning, Rana kommune).

5.3.2. Uteoppholdsareal

Utearealet for seniorboligene (BB1) vil bli en del av felles uteoppholdsareal som må deles med boligen (BF) og leilighetsbyggene (BB2). Arealet skal ikke være inngjerdet, og skal framstå som en del av helheten. Det skal inneholde store grønne fellesarealer, inkludert blomstereng og blågrønne strukturer. Eksisterende, registrerte trær skal bevares og forflyttes innenfor planområdet til best egnet sted. Øvrige trær må vurderes enkeltvis og forsøkes omplassert hvis mulig. Interne veier skal bestå av drenerende masser. Det skal

settes av plass til en felles lekeplass i tråd med krav. Det skal etableres en støyvoll med skjerm og vegetasjon langs med Nordåsveien. Renovasjon, gjesteparkering og adkomst for boligen og til p-kjeller for seniorboligene vil bli langs med Heimengveien. Et fordrøyningsbasseng vil bli opparbeidet nært krysset Båsmoveien x Nordåsveien for å ta unna vannsig langs disse veiene. Seniorboligene vil ha lik rett til å benytte fellesarealene som øvrige bygg innenfor planområdet. Viser til utomhusplan.



Figur 32. Felles utomhusplan for BF, BB1 og BB2. Seniorboligene (BB1) ligger nærmest Nordåsveien (illustrasjon: seksjon for areal og utredning, Rana kommune).

5.4. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB2)

5.4.1. Plassering og utforming av bebyggelsen

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 parkeringskjeller, 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.

Leilighetsblokkene (*BB2*) skal plasseres langs Båsmoveien. Prosjektet skal ta utgangspunkt i stedets bygningstypologi i eksisterende bolig med saltak, flere takflater, og materialer i form av hovedsakelig trekledning. Fargevalg skal også tilpasses eksisterende enebolig, men fargene hvit, svart og grå skal unngås. Dette skal bidra til at den nye, og høyere fortetting med bygningsmasse, skal framstå skalert- og i tråd med områdets dominerende typologi med eneboliger. Og dermed redusere kontrasten til dagens situasjon.

Gesims- og mønehøyden er på henholdsvis kote 35m og 38m (*bygg A*), og kote 34m og 36m (*bygg B*). Takvinkel vil variere mellom 15-40° grader. Takene skal ha 1/3 med sedumsdekke.

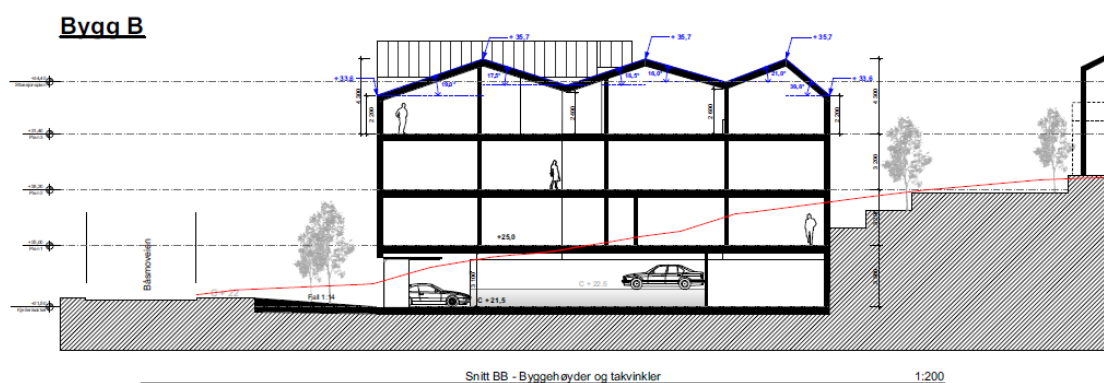
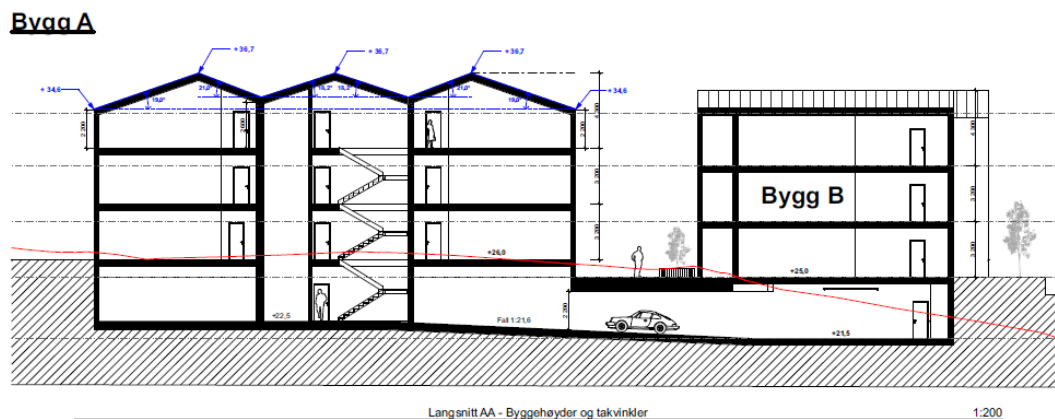
Forventet BTA er cirka 2000 m². Ny tomt er på cirka 1800 m² og gir et 45% bebygd areal (%-BYA).

Fugleperspektiv

Mot nordvest



Figur 33. BB2 ligger i front, langs Båsmoveien (illustrasjon: HUS arkitekter).



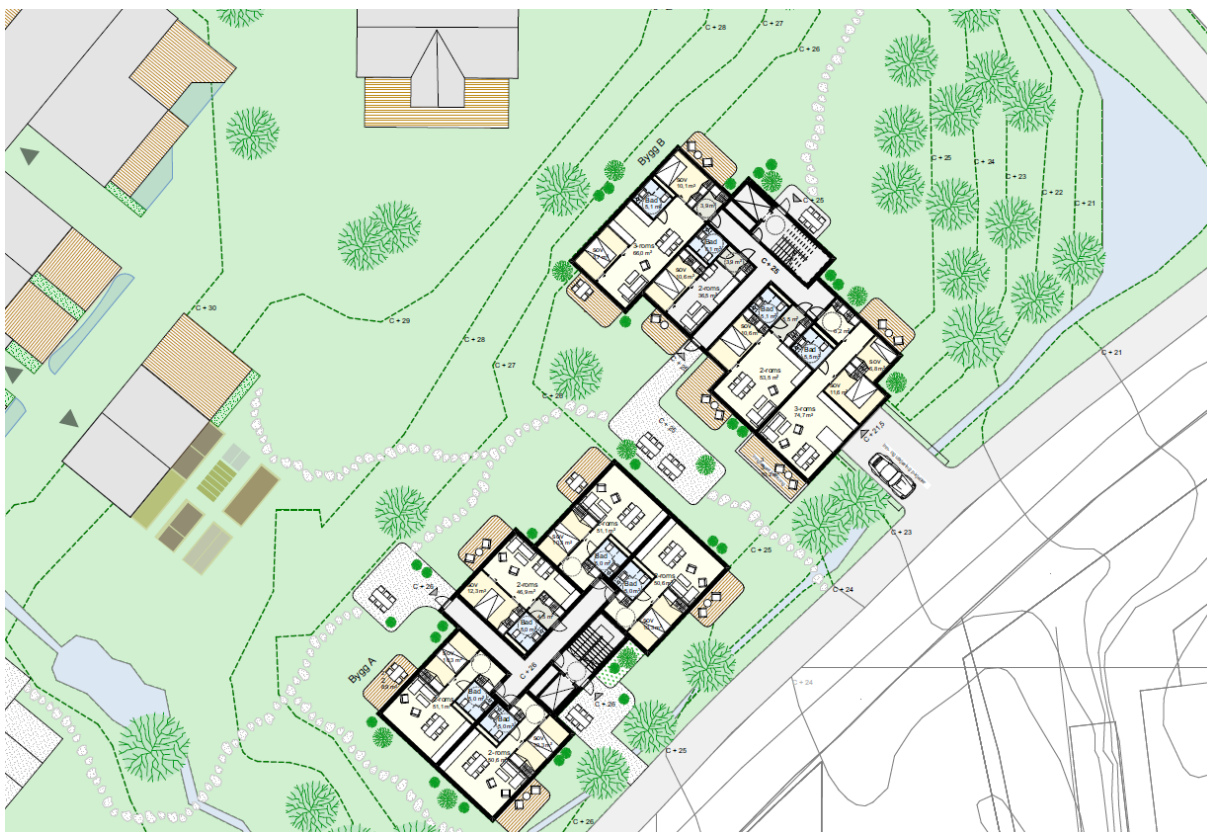
Figur 34. Snitt av bygg A og B som viser byggets plassering i terrenng, p-kjeller, høyder og takform. (illustrasjon: HUS arkitekter).

Perspektiv

Fra Båsmoveien øst



Figur 35. BB2 ligger i front, sett fra krysset Nordåsveien x Båsmoveien (illustrasjon: HUS arkitekter).



Figur 36. Planløsning av 1.etg for BB2 med bygg A og B (illustrasjon: HUS arkitekter).

5.4.2. Uteoppholdsareal

Utearealet for leilighetsblokkene (BB2) vil bli en del av felles uteoppholdsareal som må deles med boligen (BF) og seniorboligene (BB1). Arealet skal ikke være inngjerdet, og skal framstå som en del av helheten. Det skal inneholde store grønne fellesarealer, inkludert blomstereng og blågrønne strukturer. Eksisterende, registrerte trær skal bevares og forflyttes innenfor planområdet til best egnet sted. Øvrige trær må vurderes enkeltvis og forsøkes omplassert hvis mulig. Interne veier skal bestå av drenerende masser. Det skal settes av plass til en felles lekeplass i tråd med krav. Renovasjon og gjesteparkering vil bli langs med Heimengveien. Et fordrøyningsbasseng vil bli opparbeidet nært krysset Båsmoveien x Nordåsveien for å ta unna vannsig langs disse veiene. Leilighetsblokkene vil ha lik rett til å benytte fellesarealene som øvrige bygg innenfor planområdet. Viser til utomhusplan.

5.5. Renovasjon

Renovasjonsløsning med nedgravd (*delvis eller helt*) anlegg skal plasseres langs Heimengveien, tilknyttet felles adkomst for bolig og seniorboligene. Heimengveien planlegges som enveiskjørt fra Båsmoveien for å sikre god adkomstmulighet for renovasjonsbil. Det blir etablert en trafikklomme langs Heimengveien for parkering og skal være dimensjonert for renovasjonsbil.



Figur 37. Røde piler viser ny adkomst fra Heimengveien og Båsmoveien. Grønnskavert formål (f_GAA/RA) viser plassering for felles renovasjon, og grått formål for gjesteparkering. Heimengveien er planlagt enveiskjørt.

5.6. Trafikkforhold, parkering og adkomst

Planen legger opp til to nye adkomster til planområdet. Eneboligen og blokkbebyggelse (BB1) får adkomst fra Heimengveien. Adkomsten er regulert til felles veg (f_V).

Blokkbebyggelse (BB2) får egen adkomst fra Båsmoveien. Eksisterende adkomst fra Båsmoveien forsvinner.

For BB1 og BB2 skal parkering for beboerne være i parkeringskjeller, og det skal etableres egen parkeringskjeller i de to ulike formålene. Parkeringskravet per boenhet er 1,2, hvor 1 plass er for beboerne i parkeringskjeller og 0,2 er gjesteparkeringsplass på terreng. Dette gjør at BB1 har krav om 22 antall parkeringsplasser i parkeringskjeller (1 per boenhet) og BB2 har krav om 27 antall parkeringsplasser i parkeringskjeller (1 per boenhet).

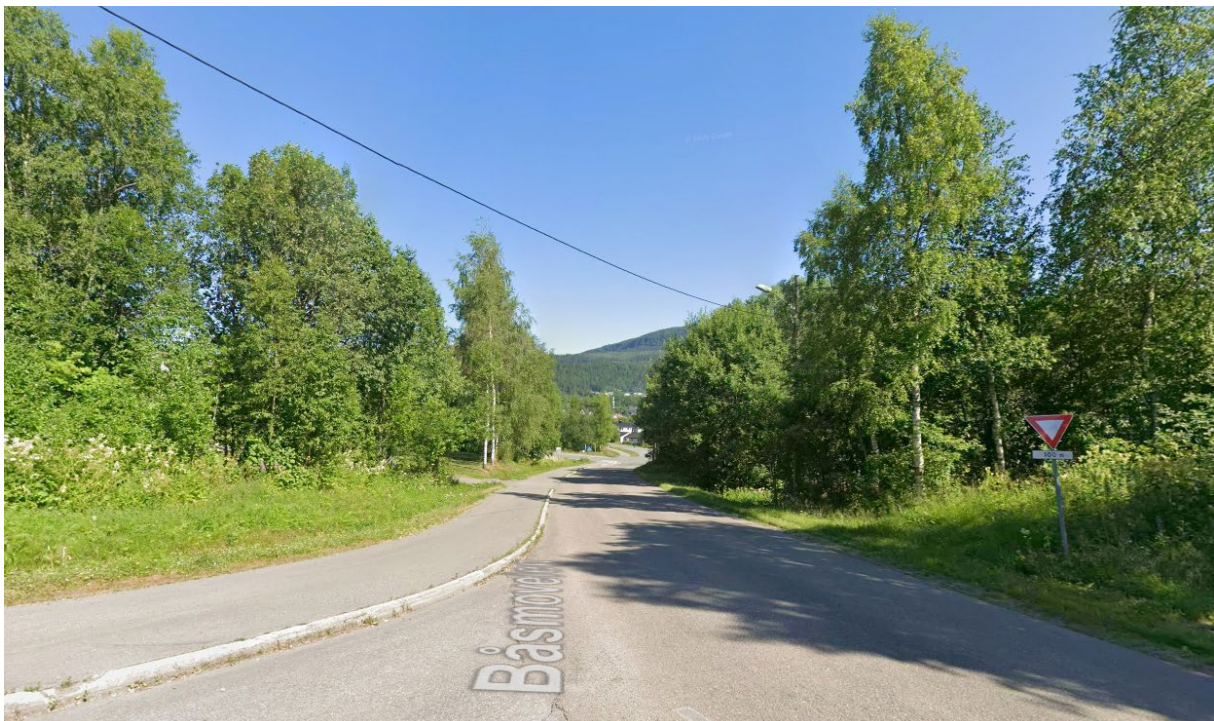
Gjesteparkeringsplassene er lokalisert ved adkomsten fra Heimengveien, og er regulert til felles parkering (f_P). Totalt er det krav om 9 antall gjesteparkeringsplasser, hvorav BB1 har krav om 4 plasser og BB2 har krav om 5 plasser.

Eksisterende enebolig har krav om én dobbeltgarasje på 50m² (BYA/BRA), i tillegg til minimum én biloppstillings-plass på terreng (*ikke overdekket*) for gjester på 18 m² som skal inngå i beregningen av % BYA.

Det er gang- og sykkelvei langs Båsmoveien, Nordåsveien og Heimengveien. Busslinje 1 går mot sentrum langs Båsmoveien med holdeplasser på Haugen og Engevollen. Det er også bussforbindelse mot Nesna langs Nesnaveien med holdeplass Kråkdalen.



Figur 38. Gang- og sykkelveg langs Heimengveien (foto: Google street view, 2025).



Figur 39. Gang- og sykkelveg langs Båsmoveien (foto: Google street view, 2025).



Figur 40. Gang- og sykkelveg langs Nordåsveien (foto: Google street view, 2025).

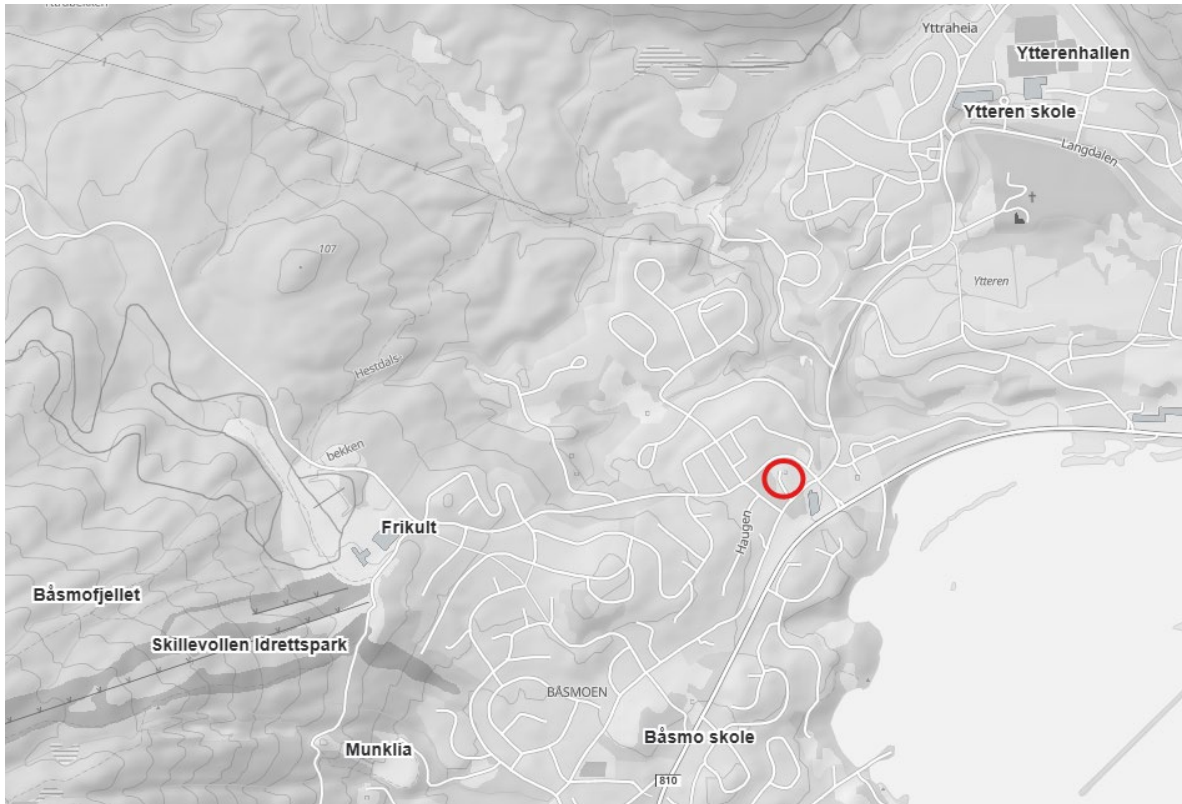
5.7. Universell utforming

Uterommene som er til felles bruk skal ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle. Stier i skråninger trenger ikke å være universelt utformet. Øvrig bruk av bygg skal oppfylle krav i teknisk forskrift.

5.8. Barn og unges interesser

Planområdet ligger nært flere barnehager og Båsmo barneskole ligger ikke lengre unna enn 500 meter. Frikult skole- og barnehage ligger 1000 meter unna med Skillevollen Idrettspark som nærmeste nabo. Parken 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.

Planforslaget vil legge opp til økte grønne felles uteoppholdsarealer og skal legge til rette for lek, dyrking og fellesskap med de eldre beboerne innenfor området. Det er god tilgang til kollektivtrafikk som har kjørerute like forbi planområdet, og fortau langs vei gir trygge forbindelser til skole- og andre aktiviteter.



Figur 41. Kartutsnittet viser skoler og idrettsanlegg i nærområdet til planområdet som er vist i rødt (kommunekart).

5.9. Blågrønne strukturer

Planområdet har et ikke-kontrollert tilsig av vann fra Nordåsveien som fordeler seg organisk og filtreres fordelt utover dagens grønne utearealer. Det er noe som kan ligne en gravd forsenkning i terrenget i området mot vest, som mest sannsynlig er laget for å stoppe dette vannsaget. Utomhusplanen legger opp til en mest mulig åpen grønnstruktur som gir en god avledning og høy infiltrasjonsevne med bruk av blågrønne strukturer: felles grøntareal, beplantning av nye trær, omplassering av eksisterende trær, fordøyningsbasseng nær krysset Båsmoveien x Nordåsveien, regnveier og regnbed. Det legges opp til at blokkbebyggelsen (BB1 og BB2) skal ha permeable overflater på tak (*sedum*). Interne veier og parkering skal ikke asfalteres, men hovedsakelig utformes med grus for best mulig fordrøyning.

5.11. Tilknytning til infrastruktur

Eksisterende bolig er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett. Det finnes en nettstasjon cirka 15 meter utenfor planområdet som må øke kapasiteten ved oppføring av nye boliger innenfor planområdet.

5.12. Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsplanen har seks rekkefølgekrav. Tre av disse er for støytiltak og tre er for grønnstruktur, uteopphold og VAO.

Rekkefølgekrav for BF, BB1 og BB2

1. Støyvoll:
«Før det gis brukstillatelse til BB1 og BB2 skal støyvoll være ferdig opparbeidet.»
2. Støytiltak bebyggelse:
«Ved etablering av bygning i en støysone skal det ved søknad om rammetillatelse fremlegges en detaljert støyfaglig vurdering. Avbøtende tiltak for å dempe støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.»
3. Støytiltak eksisterende bebyggelse:
«Eksisterende bygninger med støyfølsom bruk som får et støynivå på fasade fra vegger i planområdet som overskrider L_{den} 55 dB, og får en økning i støynivå på 3 dB eller mer som følge av planen, skal utredes for lokale støytiltak med støyskjerming av privat uteoppholds plass i nær tilknytning til boligen og/eller fasadetiltak.»
4. Grønnstruktur med kombinert formål:
«Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål ($f_{GAA/RA}$) skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for nye boliger.»
5. Uteoppholdsarealer:
«Før det gis brukstillatelse til BB1 og BB2, skal felles uteoppholdsareal (f_{UTE}) og privat uteoppholdsareal i BB1 og BB2 være ferdig opparbeidet. Det kan gis midlertidig brukstillatelse dersom byggene ferdigstilles om vinteren. Uteoppholdsarealene skal da være opparbeidet innen utgangen av september påfølgende år.»
6. VAO-plan:
«Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal VAO-plan være godkjent av Rana kommune. VAO-planen skal ta utgangspunkt i utomhusplanen og være i tråd med kommunens VA-norm.»

5.13. Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en enkel sjekklister for risiko- og sårbarhet i forbindelse med utarbeidingen av reguleringsplanen. Basert på vurderinger av tilgjengelig informasjon av planområdet, samt de geotekniske vurderingene som er gjort, så er det konkludert med at planområdet i liten grad er utsatt for risiko og sårbarhet. Det er ikke ventet at ny planlagt arealbruk vil gjøre planområdet eller de omkringliggende områdene mer utsatt for risiko og sårbarhet.

6. Virkninger av planforslaget

6.1. Overordnede planer

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 ulik 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.

Kollektivdekningen og avstanden 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.

6.2. Stedets karakter, byform og estetikk

Båsmoen preges i stor grad av eneboligbebyggelse, med noen innslag av tomannsboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Denne planen er med på å gi et alternativ til den dominerende småhusbebyggelsen i bydelen. 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.

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 landskaps-karakteren 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 oppleves som en åpen møteplass og gjennomgangssone, for nabolaget og forbipasserende. En omplassering av eksisterende trær og en naturpreget grønnstruktur vil videreføre den stedlige identiteten som en frodig eiendom.

Eksisterende bolig legger føringer for utformingen av blokkbebyggelsen som skal ha et felles arkitektonisk uttrykk med bruk av saltaksform, materialbruk, farger og overflater i harmoni med omkringliggende bebyggelse.



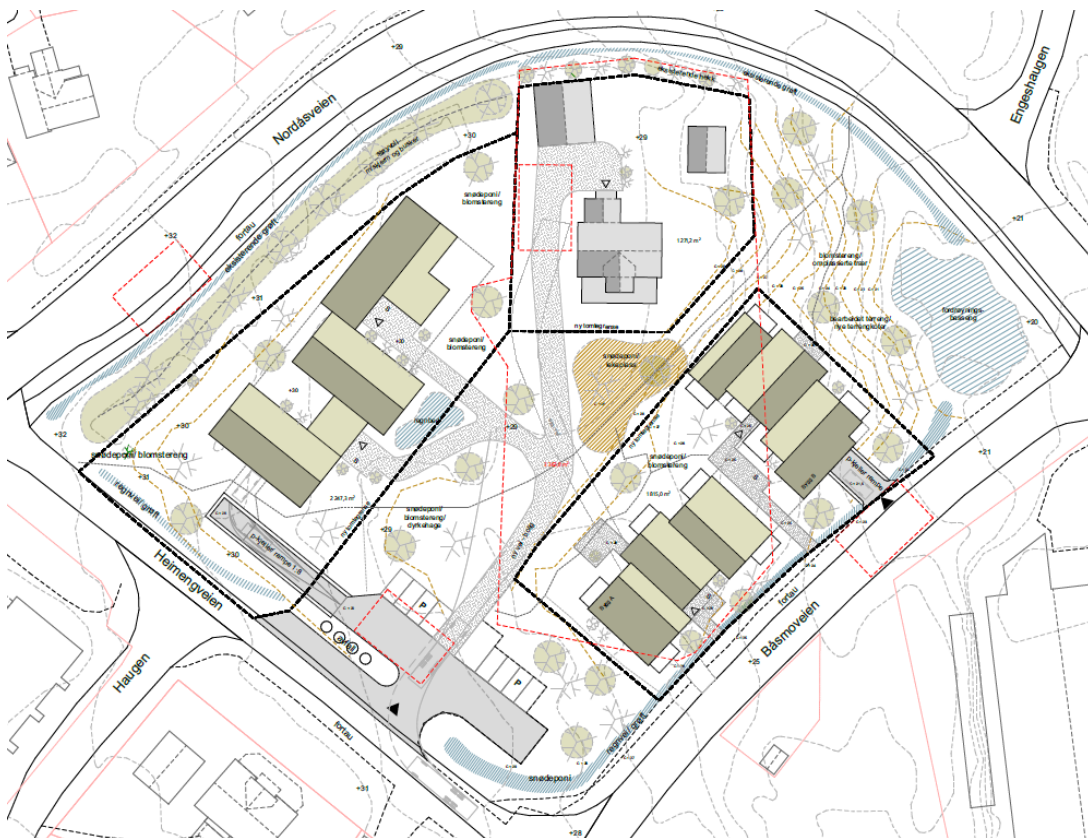
Figur 44. Eksisterende enebolig med saltak, tilbygg og arker.



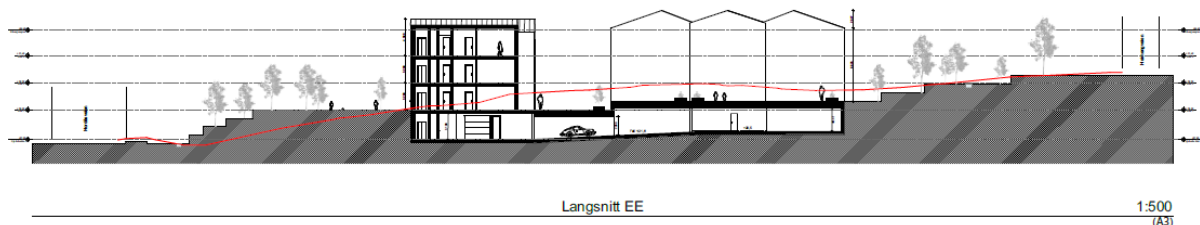
Figur 45. Fugleperspektiv mot sørvest (illustrasjon: HUS arkitekter).

6.3. Landskap

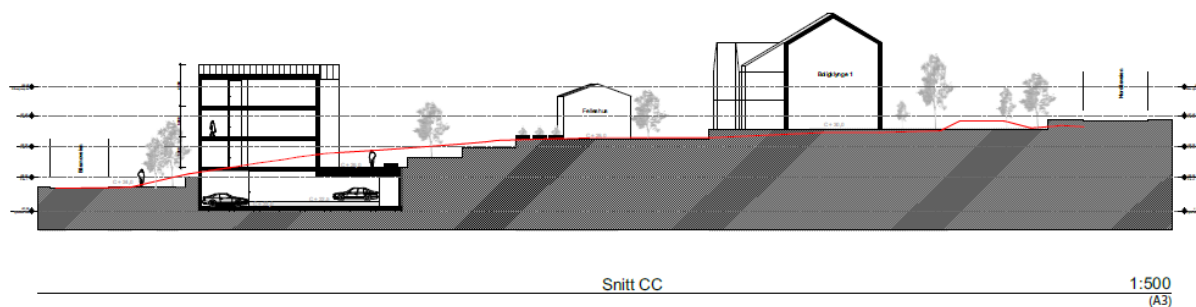
Reguleringsplanen vil til dels ha den samme effekten på landskapet som den eksisterende situasjonen. En del av planområdet preges av tett skog som nå blir borte, og eiendommen vil derfor oppleves mer åpen og visuelt tilgjengelig. Dette vil skape mer utsyn for omkringliggende nabolag, men også mer innsyn. Utbyggingen mot Båsmoveien vil innebære terrenginngrep. Det vil bli lagt til en massoppfylling foran BB2 mot Nordåsveien, som skal bestå av stedlige masser som ikke må komme i konflikt mot fordrøyningsbassenget som etableres ved krysset Nordåsveien x Båsmoveien. Bjørkealleen langs Båsmoveien skal omplasseres til et annet sted innenfor planområdet. Deler av området skal bevares som friområder og de vil bli etablert en støyvoll langs Nordåsveien ved BB1.



Figur 46. Utomhusplanen viser terrengbearbeiding mot fordrøyningsbasseng, støyvoll og plassering av trær (illustrasjon: seksjon for areal og utredning, Rana kommune).



Figur 47. Terrangsnitt EE (illustrasjon: HUS arkitekter).



Figur 48. Terrengsnitt CC (illustrasjon: HUS arkitekter).

6.4. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke gjort funn av kulturminner eller kulturmiljø i planområdet. Ambisjonen er likevel å bevare eneboligen med garasje og uthus i så stor grad som mulig med krav til takvinkel, materialitet og fargevirkning i bestemmelsene. Området har en opplevd følelse av et kulturmiljø og er et høyt vedsatt bygningsmiljø på Båsmoen som er ønskelig å la bestå.

6.5. Naturverdier/ 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 vegetasjonsflekker 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.

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12

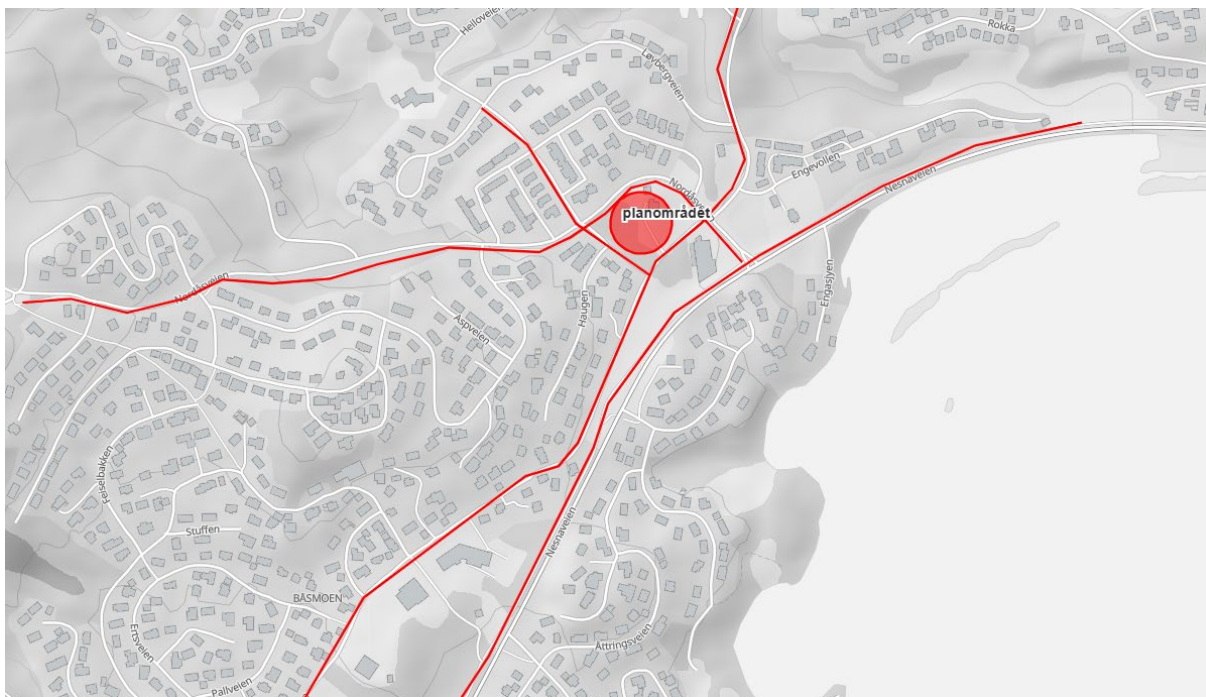
Det er lagt til grunn eksisterende og tilgjengelig kunnskap om naturmangfold og virkninger av planen. Det er derfor knyttet noe usikkerhet til hvilke nøyaktige naturverdier som finnes innenfor planområdet. Siden planområdet ligger i et boligområde, som allerede er påvirket av mindre inngrep, vurderes ikke den samlede belastningen på naturmangfoldet å bli vesentlig større. Selv om vegetasjonsarealet er av noe større omfang enn de fleste nærliggende områdene, vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig. Førre-var-prinsippet får dermed ikke anvendelse. 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 49. Flyfoto som viser skogledd areal innenfor planområdet (kommunekart).

6.6. Sosial og teknisk infrastruktur

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 plasseringen ønskes beholdt og vil ikke påvirke felles uteoppholdsareal 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 trafiksikkert til barneskolen på Båsmoen, mot Skillevollen og mot Ytteren. Likeledes sikres trafiksikker adkomst til busstopp langs Båsmoveien av gang- og sykkelvei.



Figur 50. Gang- og sykkelveinett rundt planområdet (illustrasjon: kommunekart).

6.7. Blågrønne strukturer og VAO

Nye tiltak med blågrønne strukturer tar utgangspunkt i utomhusplanen og vil styre vannet fra Nordåsveien forbi planområdet og langs med veien ned til et fordrøyningsbasseng i krysset Nordåsveien x Båsmoveien. Det planlegges regnvei langs med Båsmoveien også, og det skal etableres store grønne overflater med variert vegetasjon som blomstereng, eksisterende trær, nye trær og bærbusker. Interne veier og parkering skal benytte grus for å unngå tette overflater. Lekeplassen skal ta utgangspunkt i naturlige materialer og overflater som harmonerer med omgivelsene. Krav til ekstensive tak, i tillegg til de øvrige virkemidlene i uteoppholdsarealet, vil gi en styrt og økt virkning av de blågrønne tiltakene totalt sett. Det er positivt for området totalt sett at flomveier langs Nordåsveien og Båsmoveien styres mot et teknisk fordrøyningsbasseng som kan ta unna eksisterende overvannsproblematikk, og at tiltak innenfor planområdet bidrar til å forsinke vannsigt.

6.8. Trafikkforhold

Reguleringsplanen legger opp til to kjøreadkomster. Adkomst for bolig og p-kjeller til seniorboligene er fra Heimengveien i vest, mens adkomst til p-kjeller for leilighetsbyggene er fra Båsmoveien. Heimengveien foreslås enveiskjørt for å senke trafikkgjennomkjøring og for å gi plass til en parkeringslomme dimensjonert for renovasjonsbil. Det er lagt til rette for felles gjesteparkering med adkomst fra Heimengveien. Det tillates kun gjennomkjøring i uteoppholdsarealet for boligen. Intensjonen er å holde uteoppholdsarealet så bilfritt som mulig, og med nevnte tiltak så er det ikke ventet at reguleringsplanen vil medføre spesielt mye mer trafikk enn det som har vært tidligere i de omkringliggende områdene.

6.9. Støyforhold og luftkvalitet

Det er ikke ventet at reguleringsplanen vil medføre spesielt mye mer støy eller luftforurensing enn det som har vært tidligere, verken i planområdet eller i de omkringliggende områdene. Etableringen av bebyggelsen vil medføre en del mer trafikk av beboere 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, som ligger mellom bebyggelsen og Nordåsveien, vil kunne være med på å skjerme boligbebyggelsen noe fra støy og luftforurensing på bakkeplan. Øvrige etasjer må ha tiltak i fasade for støydemping. Bebyggelse langs Båsmoveien må ha støydemping i alle fasader vendt mot vei.

6.10. Universell utforming

Selv om mesteparten av planområdet er relativt flatt, så vil det gis en økt tilgjengelighet, og dermed en opplevd økt kvalitet for alle målgrupper, ved bruk av virkemidler for universell utforming i tråd med krav i teknisk forskrift for bygg og uteoppholdsarealer.

6.11. Barn og unges interesser

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.

6.12. Økonomiske konsekvenser

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.

6.13. Risiko og sårbarhet

Basert på vurderinger av tilgjengelig informasjon av planområdet, samt de geotekniske vurderingene som er gjort, så er det konkludert med at planområdet i liten grad er utsatt for risiko og sårbarhet. Det er ikke ventet at ny planlagt arealbruk vil gjøre planområdet eller de omkringliggende områdene mer utsatt for risiko og sårbarhet.

6.14. Referanser

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014, September).

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>

Klima- og miljødepartementet (2017, juli).

Lovdata, Forskrift om konsekvensutredninger. Hentet fra:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854/kapl#kapl>

Rana kommune (2026).

Gjeldende reguleringsplan «8005 – Området Enge–Høgåsen, Båsmoen».

Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023.

Kommuneplan 2024-2036 – samfunnsdelen med arealstrategier.

Tiltaksanalyse.

Hentet fra:

<https://kommunekart.com/proff/>

Regjeringen (2023, juni).

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027. Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20232027/id2985764/>

Kommunal- og distriktsdepartementet (2025, januar).

Lovdata, Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Hentet fra:

<https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2025-01-24-69>

Miljødirektoratet (2021, juni).

Veileder om behandling av støy i arealplanlegging (M-2061).

Støy i arealplanlegging (T-1442). Hentet fra:

<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurensning/stoy/for-myndigheter/veileder-om-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/>

Miljødirektoratet (2026, april).

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Hentet fra:

<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurensning/luftkvalitet/for-myndigheter/luftkvalitet-i-arealplanlegging/>

Nordland fylkeskommune (2024, februar).

Fylkesplan for Nordland 2013-2025. Hentet fra:

<https://www.nfk.no/tjenester/planer-og-planlegging/regionale-planer-og-temaplaner/fylkesplan-for-nordland-2013-2025.58130.aspx>

NVE. (2024).

NVE. Hentet fra Atlas:

<https://atlas.nve.no/>

Riksantikvaren. (2025, Mars).

Kulturminnesøk. Hentet fra:

<https://www.kulturminnesok.no/kart/>

Scalgo Live.

Analyse og håndtering av overvann og klimatilpasning. Hentet fra:

https://scalgo.com/live/norway?res=256&ll=14.217641%2C66.322782&lrs=geonorge_norgeskart2

Google Street View.

Panoramabilder fra gateplan. Hentet fra:

<https://kommunekart.com/proff/>