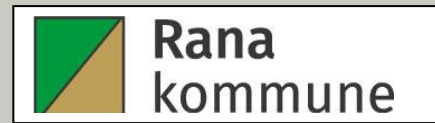


Båsmoveien 41 Planbeskrivelse



Detaljregulering for Båsmoveien 41



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Båsmovegen 41 AS
Tittel på rapport:	Båsmoveien 41 Planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	Båsmoveien 41 Regulering
Oppdragsnummer:	638721-01
Utarbeidet av:	Helge Lynghaug, Christina Joakimsen
Oppdragsleder:	Åsmund Rajala Strømnes
Tilgjengelighet:	Åpen

Mo i Rana, 16.04.2026

Åsmund Rajala Strømnes

Oppdragsleder

Helge Lynghaug

Kvalitetssikrer

03	16.04.2026	Kapittel om ROS-analyse	CJ	ÅRS
02	03.12.2025	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen	ÅRS	HL
01	16. okt. 2025	Nytt dokument	ÅRS	HL
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1. Hensikten med planen	5
1.1. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	6
1.2. Krav om konsekvensutredning	6
1.3. Planprosess	6
1.4. Medvirkningsprosess	7
2. Planstatus og rammebetingelser	8
2.1. Overordnede kommunale planer og reguleringsplaner i området og temaplaner.	8
2.2. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer og regionale planer	10
2.3. Oppfølging av krav fra oppstartsmøte	14
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	21
3.1. Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet	21
3.2. Stedets karakter, dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	22
3.3. Landskap, topografi, solforhold og lokalklima	23
3.4. Kulturminner og kulturmiljø	24
3.5. Naturverdier	24
3.6. Trafikkforhold	26
3.7. Barn og unges interesser og rekreasjon	26
3.8. Universell tilgjengelighet	28
3.9. Sosial bærekraft	28
3.10. Teknisk infrastruktur, energibærer	29
3.11. Grunnforhold	30
3.12. Støyforhold	31
3.13. Risiko- og sårbarhet	32
4. Innkomne innspill	34
4.1. Merknader	34
4.2. Nabolagsmøte	47
4.3. Nytt oppstartsvarsel	47

5.	Beskrivelse av planforslaget	51
5.1.	Planlagt arealbruk	53
5.2.	Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum, byggehøyder og bokvalitet	54
5.3.	Grad av utnytting	55
5.4.	Antall boliger, leilighetsfordeling	56
5.5.	Parkering	56
5.6.	Trafikkløsning	56
5.7.	Uteoppholdsareal	57
5.8.	Overvann	58
5.9.	Rekkefølgebestemmelser	58
5.10.	Forholdet til kravene i kap. II i naturmangfoldloven	58
5.11.	ROS-analyse	60
6.	Virkninger av planforslaget	61

1. Hensikten med planen

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for bygging av en lavblokk med 8 boenheter. Utnyttelsesgrad settes til 35 % (% BYA = 35). Eksisterende enebolig innenfor planområdet skal rives for å legge til rette for ny bebyggelse med en hensiktsmessig organisering på tomten. Planforslaget medfører dermed en endring i bebyggelse i forhold til dagens bebyggelse.

Planen utarbeides som detaljregulering, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-3. Planområdet omfatter eiendommene Gbnr. 133/18 (Båsmoveien 41) og deler av Gbnr. 133/70 og -/44 (Båsmoveien 39) samt deler av 132/49. (Gategrunn, Rana kommune) Planavgrensning vises i figur 1.



Figur 1 Planavgrensning ved oppstart

1.1. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Oppdragsgiver og grunneier i området er Båsmoveien 41 AS

Planen er utarbeidet av Asplan Viak AS.

Arkitektarbeider er utført av Nordbohus AS

Saken har ikke tidligere vært politisk behandlet. Planprosessen følger de føringer som har blitt gitt av Rana kommunes planavdeling.

1.2. Krav om konsekvensutredning

Tiltakene som omfattes av planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning og skal ikke behandles etter denne. Det ble gjort en gjennomgang av forskrift om konsekvensutredning i oppstartsmøtet. Som det framkommer av referatet ble det konkludert med at planforslaget ikke omfattes av forskriften og skal da heller ikke behandles etter denne.

1.3. Planprosess

Planprosessen har fulgt en ordinær planprosess som angitt i plan- og bygningsloven kapittel 5: «Medvirkning i planleggingen».

Kommunen mottok planinitiativ den 16.11.2022. Oppstartsmøte ble avholdt 17.01.2023. I dialog med kommunen ble det avklart at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Oppstart ble annonsert den 25.01.2023.

Det ble avholdt nytt oppstartsmøte 11.06.24. Som følge av dette ble det varslet oppstart på nytt. Annonse i Rana blad (25.06.24) og brev til naboer og berørte. Frist for å komme med innspill var satt til 12.08.24.

1.4. Medvirkningsprosess

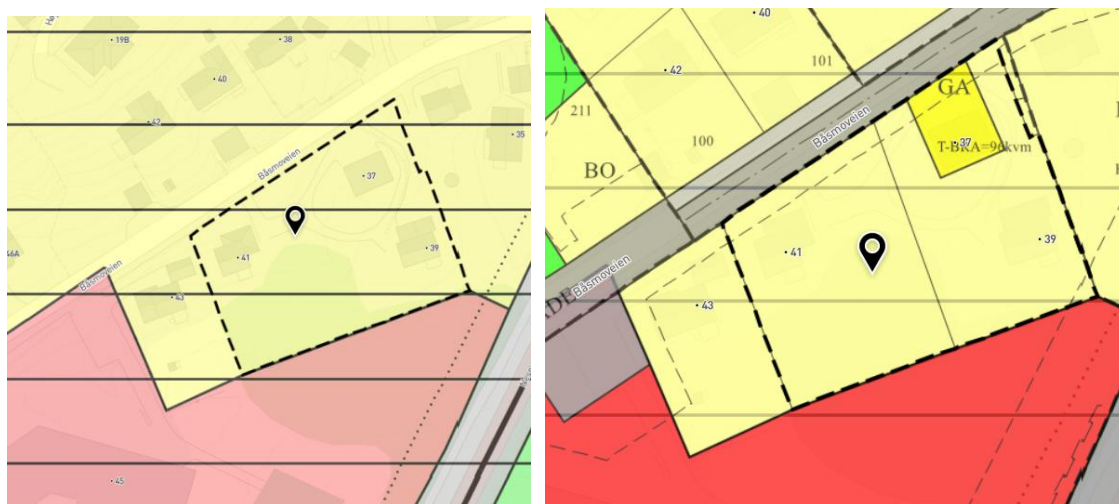
Medvirkning har foregått ved den påkrevde medvirkningen etter plan- og bygningsloven, gjennom høring av oppstartsvarselet. Videre har det blitt gjennomført et nabolagsmøte den 07.02.2023. Referat fra dette legges ved. Merknadsbehandling følger i kapittel 4.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Overordnede kommunale planer og reguleringsplaner i området og temaplaner.

Under vises utsnitt av gjeldende kommunedelplan for Mo og omegn (vedtatt 16.06.2014, plan ID KDP2013) og gjeldende reguleringsplan for området, Reguleringsplan for Båsmo, PlanID 8010.

I kommunedelplan for Mo og omegn er formålet for området «Boligbebyggelse». I gjeldende reguleringsplan er formålet «Frittliggende småhusbebyggelse» og tomtene er bebygd med eneboliger. Endring til lavblokk i 3/4 etasjer medfører at bebyggelsen endres i forhold til dagens bebyggelse og omkringliggende bebyggelse.



Figur 2 Utsnitt av kommunedelplan og gjeldene reguleringsplan, markør viser planområdet. Merk at avgrensningen viser plangrense ved varsel om oppstart. Plangrensen er nå redusert til å kun omfatte Båsmoveien 41 (gnr/bnr 133/18), og mindre arealer av tomtene av nr 37 (133/70) og 39 (133/44).

Tilgrensende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Enge - Høgåsen, Båsmoen, planID: 8005
- Reguleringsplan for Enge - Høgåsen, tomtene 102, 106, 111, 113 og 113A, PlanID: 8009
- Reguleringsplan for Ånes- Kråkdalen, planID: 8020 (Ikke direkte tilgrensende etter justering av plangrense.

Følgende krav fra kommunedelplanen for Mo og Omegn er relevante for planarbeidet:

- Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder vektlegges.
- Bysentrum skal være konkurransedyktig med urbane kvaliteter og god balanse med samspill mellom ulike funksjoner og aldersgrupper.
- Nye boliger og tilhørende funksjoner skal etableres innenfor allerede utbygde områder (vektlegg nærhet til skoler og busstopp).
- Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet- også på uterommene.
- Vektlegg god kvalitet i både eksisterende og nye bomiljø.

Vi er av den oppfatning at planforslaget og det tiltaket dette vil hjemle er i tråd med disse punktene.

Kommunedelplan for byutvikling 2004-2014

Planen treffer på hovedmålet i delplanen ved at den legger til rette for fortetting, noe som vil gi et attraktivt og levende regionsenter.

Kommunedelplan for klima og energi 2015-2019

Fortetting langs kollektivaksene er en målsetting i delplanen. Planforslaget treffer på denne målsetningen.

Kommunedelplan for naturmangfold 2020-2030

Utbygging skal legge til rette for at så mye som mulig av overflatevann skal håndteres lokalt. Redusert bilbruk som følge av etablering nært kollektivholdeplasser vil være med på å sikre naturmangfoldet. Fortetting av bebyggelse forhindrer nedbygging av ubebygde arealer.

Kommunedelplan for kollektivtrafikk 2017-2024

Området ligger langs en av busslinjene. Dette er med på å gjøre det mer attraktivt å benytte kollektivtransport.

Hovedplan for avløp og vannmiljø 2017-2030

Overvannshåndtering skal beskrives i planen. Godkjent VAO-rammeplan legges ved som en del av planbeskrivelsen.

Verneplan for Rana, vedtatt 25.06.02

Eiendommene er ikke omtalt i verneplanen.

2.2. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer og regionale planer

Nasjonale forventninger 2023-2027.

Nasjonale forventninger gir føringer for regional og kommunal planlegging i regjeringsperioden. Ikke alle forventninger er relevante for dette prosjektet. Vi ser at dette prosjektet vil tilføre nye boliger som styrker bydelssenteret på Båsmoen, og gi økt variasjon med tilgjengelige boliger som er egnet for livsløpsstandard. Det er også nært bussholdeplass på linje 1 som har godt rutetilbud, samt omtrent direkte tilknyttet både gang- og sykkelveinettet og bydelssenteret på Båsmoen.

Vurdering av arkitektur kan være en subjektiv øvelse, men vi vektlegger at bygningen bygger lite i høyden, gir farge og god materialbruk, samtidig som det gi åtte nye leiligheter i området.

Man tilfredsstiller dermed nasjonale forventninger punktene:

19. Det legges til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.
20. I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne.
21. Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.
23. Det legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.
24. Kommunene bruker arkitektur som et verktøy i samfunnsutviklingen og definerer lokale ambisjoner for arkitektur og byggeskikk. Stedenes særpreg, kulturmiljø og viktige landskapstrekk vektlegges i by- og stedsutvikling.
26. Sykling og gange og kollektivtrafikk prioriteres i byer og tettsteder gjennom planlegging av helhetlig infrastruktur som er sammenhengende, tilgjengelig, attraktiv og trygg. I arbeidet med byvekstavtaler i de store byene skal hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser komme i eller i nærheten av større knutepunkter for å bygge opp under nullvekstmålet, med de tilpasninger som følger av den enkelte avtale.
27. Det legges til rette for trygge skoleveier og aktivitetsvennlige nærmiljøer med varierte tilbud for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Deltakelse i samfunnet

for flest mulig sikres gjennom universell utforming av nye bygninger og uteområder.

49. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk.

Følgende, statlige planretningslinjer er viktige for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging (2014)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442/2021

Regionale planer:

Tiltaket er også i tråd med arealpolitiske retningslinjer i fylkesplan for Nordland (2013 – 2025). Følgende tema er aktuelle for planforslaget:

Kapitel 8 Arealpolitikk

8.2 By og stedsutvikling

a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor det etablerte by og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettstedsteder og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.

Kommentar:

Foreslått utbygging ligger inn til bydelsentrumet på Båsmoen. Utbygging er i tråd med punktet.

b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.

Kommentar:

Området grenser til bydelssentrumet på Båsmoen, og har en annen bygningsstruktur enn eksisterende boliger. Det nye prosjektet ligger også nært nye Båsmoen skole som også har en utforming mer i tråd med det som er vanlig i nåtiden. Forslag til ny bebyggelse mener vi vil kunne tilføre område en variasjon av bebyggelse som et boligområde trenger. Det er arealer for variert uteopphold på

tomta som ivaretar barns lekemuligheter. Vedlagt følger også en arkitektonisk redegjørelse som vurderer bygningens utforming med tanke på volum, plassering og utearealer. Vi mener at utbyggingen er i tråd med punktet.

c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.

Kommentar:

Området ligger nært bussholdeplasser noe som vil kunne medføre økt bruk av kollektivtransport. Gode og varierte uteområder er kommentert i punktet over. Vi er av den oppfatning at forslag til utbygging er i tråd med punktet.

e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.

Kommentar:

Det er utarbeidet en egen arkitektonisk redegjørelse som svarer ut dette punktet. Redegjørelsen legges ved.

m) For å imøtekomme dagens og framtidige boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egne boliger, med gode løsninger for tilgjengelighet i bolig og mellom bygd miljø og uteområder.

Kommentar:

Leilighetsbygget erstatter én enebolig. Det åpnes opp for etablering av 8 boenheter i bygget. Fire leiligheter vil føres opp på bakkeplan, og kan utformes i tråd med krav om tilgjengelighet. Alle leiligheter går over to plan. Vi mener at planforslaget er i tråd med punktet.

n) Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.

Kommentar:

Det er eksisterende gang- og sykkelveier fra området og til barneskolen på Båmoen. Det samme gjelder til barnehagen. Ved skolen er det et variert tilbud til aktivitet, Vi mener planforslaget treffer på dette punktet.

o) Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.

Kommentar:

Planforslaget regulerer eksisterende boligtomt. Det bygger dermed ikke ned grønntområder eller turdrag. Planen er i tråd med punktet.

q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.

Kommentar:

Planens uteområder er variert. Deler av dette vil opparbeides med universell utforming. Planen er i tråd med punktet.

8.6 Klima og klimatilpassing

c) Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima.

Kommentar:

Planforslaget tar innover seg endret klima. Det er tatt med bestemmelser som sikrer tekniske installasjoner i kjeller ved eventuell ekstremnedbør. Vi mener at planen tar høyde for endret klima.

e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.

Kommentar:

Det er tatt med bestemmelser som omhandler energiløsninger. Der det er lagt til rette for alternative energikilder skal dette benyttes. Vi mener planen svarer opp på dette punktet.

g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.

Kommentar:

Det er utarbeidet en VAO-rammeplan som er godkjent av Rana kommune. Dette beskriver hvordan håndtering av overvann. Denne planen legges ved.

2.3. Oppfølging av krav fra oppstartsmøte

I oppstartsmøtereferatet er følgende forhold uthevet som særlig viktig i denne planprosessen:

Bestemmelser om parkering, uteopphold, byggehøyder fra kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023 vil bli vurdert i planprosessen. Et lite Innspill: Når kommuneplanens arealstrategier listes opp, så kan det gjerne brukes forskjellige skrifttyper, farger eller anførselstegn for å skille mellom det som er sitater fra kommuneplanen og det som er deres kommentarer.	<i>Tas til følge.</i>
Bebyggelse: - Ikke avklart enda, men tanken er blokkliggende bebyggelse som strekker seg over tre etasjer. 5 boenheter i første og 5 boenheter over de to andre etasjene. - Skal utarbeides sol/skyggeanalyse ved oversendelse av endelig planforslag. - Det skal også lages snitt som viser hvordan ny bebyggelse forholder seg til omkringliggende.	Bebyggelsen blir en lavblokk med 8 leiligheter. Nederste rad er planlagt med fire leiligheter med hovedplan i grunnplan mot Båsmoveien med sokkeldel, mens den øverste raden er fire leiligheter med inngang fra Svalgang i plan 2, med sekundærplan i tredje etasje.
Parkering: - Foreløpig vurdering er etablering av carportløsning sør på tomten. Skal gi 1 parkeringsplass pr boenhet. - 10 boenheter utløser krav om 2 parkeringsplasser til besøkparkering.	Parkering er løst med carport for 8 plasser øst på tomten, og to gjesteparkeringer, hvorav 1 HC-plass. Løsning med parkering sør på tomten er forkastet grunnet grunnforhold.

- Det skal også være plass til parkering for motorsykler, mopeder og sykler	Det er ikke konkretisert antall plasser for motorsykler, mopeder eller sykler i overordnet plan.
Det bør fokuseres på tilrettelegging og tilgjengelighetskravet i TEK17 i utformingen av boenheter. Det skal komme frem i plan/planbeskrivelse/reguleringsbestemmelsene hvilke boenheter dette er aktuelt for. Kommunen ønsker i tillegg en variasjon i målgruppene for boligutformingen	Prosjektet vil ved byggesak bli bundet av TEK17s bestemmelser for utforming av leiligheter og uteområder. At det etableres leiligheter i et område som er dominert av eneboliger gir i seg selv variasjon i tilbudet av boliger.
Ombruk av materialer: Den 1. Juli 2022 (overgangsperiode frem til 1. Juli 2023) ble det vedtatt endringer i byggteknisk forskrift (TEK), byggesaksforskriften (SAK) og byggevareforskriften (DOK), blant annet med krav til ombrukskartlegginger. Bakgrunnen for endringen er at byggenæringen står for rundt 15% av klimagassutslippene i Norge, og er den største avfallskilden her i landet. Krav til tiltak for næringen er derfor viktig for at Norge skal nå klima- og miljømålene i Parisavtalen. Vi ønsker at det som er mulig å ta vare på av materialer fra eksisterende bygg skal bli tatt vare på og gjenbrukes i enten dette prosjektet, eller i andre prosjekter eller funksjoner. Vi ber dere også om å ha ombruk i tankene ved valg av materialer og løsninger senere i prosjektet.	Bestående bebyggelse på tomten må rives for å gjøre plass til nytt leilighetsbygg. Det er snakk om en eldre, mindre enebolig, som ikke blir omfattet av gjeldende krav satt i TEK. Det er i dette tilfellet ikke hensiktsmessig eller aktuelt å sette utfyllende bestemmelser i planen om dette temaet.
Fornybare materialer:	Bygningen er planlagt utført i tre.

Statsforvalteren i Nordland og Rana kommune stiller seg positive til en økt bruk av tre i nybygg, og mener at en bevisst og tydeliggjort bruk av tre som et helhetlig grep bør ligge til grunn som en ramme for prosjektene. Det er en økt tendens i tiden, på nasjonalt og regionalt nivå, å benytte fornybare materialer i større prosjekter. Bygg- og anleggsnæringen spiller en viktig rolle i det grønne skiftet og må bidra til å redusere bransjens klimaavtrykk med 40%. En overordnet strategi for byggets materialtekniske egenskaper- og fleksibilitet kan derfor gi bygningsmassen et bærekraftig kretsløp og en sirkulær økonomi utover prosjektets overskuelige tidsperspektiv. En reflektert bruk av materialer i prosjektene vil dessuten kunne åpne for alternative tekniske løsninger som kan påvirke prosjektets egenøkonomi, men også driftsøkonomi, helse og trivsel på sikt.	
Blågrønn struktur: Det må vises til detaljert utomhusplan utformet av fagrådgivere for landskap som kan vise til et helhetlig grep for å ivareta prosjektets blågrønne struktur. Planene vil være essensiell for å ivareta en utfordrende overvannsproblematikk og skal tydeliggjøre prosjektenes tilnærming til løsning på egen grunn. Eksempler på blågrønne strukturer kan være: regnveier, regnbed, grønne tak og grønne vegger. En blågrønn profil vil kunne bidra til helhetlige nabolag med gode kantsoner og gi vesentlig bedre byrom.	Tomtens sørlige del er et areal som i dag er mettet av vann. Det vil, jf. krav i VAO-rammeplan tilrettelegges for overvannshåndtering vha overvannstank. Den sørlige delen av tomten har også dårlige grunnforhold, og vil derfor bevares mer eller mindre som den er.
Eksisterende vegetasjon:	Se punkt over.

Områder inneholder varierende mengde med eksisterende vegetasjon. Men likevel så må det i alle planer gjøres en vurdering av stedets egenart og potensielle naturmangfold. Trær skaper trivsel og bidrar til bedre luft ved å samle opp svevestøv fra trafikken, som vil veie tungt i områder som har utfordringer knyttet opp mot grunnforhold, vannveier, trafikk, støy og luftkvalitet. Trær er viktige for å håndtere overvann og forhindre lokale oversvømmelser. Derfor ønsker kommunen at som en del av den blågrønne helheten så må planenes grøntstrukturer kartlegges og ved funn av enkelttrær på eiendommene så skal det gjøres en oppmåling av disse for en videre vurdering. Eventuelle eksisterende trær og annen vegetasjon kan tas vare på og flyttes annet sted innenfor planområdet. Store trær drenerer jorden, renser luften, ivaretar biologisk mangfold og gir byen sitt høyt verdsatte, grønne preg. Og med årstidsvariasjoner gir det farger og miljø til sine omgivelser.	Det settes krav i bestemmelsene om at eksisterende trær skal bevares der dette ikke er til hinder for utbyggingen.
Sosiale forhold: I planleggingen av et nytt prosjekt er det viktig å aktivt jobbe for å skape gode og attraktive møteplasser der naboer kan møtes i en uformell setting. Tilrettelegging for slike møteplasser bidrar til å skape et godt fellesskap og bolyst.	Bygningen legger til rette for etablering av private boliger. Plasseringen nært Båsmoen skole tilsier at nærområdet har arealer som er egnet for uformelt samvær, særlig blant barn og unge.
Belysning: Økt bruk av unødvendig belysning er en økende problemstilling som mange ikke er klar over. Dyr og organismer påvirkes av sollys og blir på	Det settes bestemmelser i planen som styrer lysbruk i planområdet.

samme måte påvirket av kunstig lys. Overdrevet bruk av lys kan derfor forstyrre dyr og organismer og true arts mangfoldet. For å bidra til å redusere lysforurensing bør man forholde seg til 5 enkle prinsipper: 1. Nytteverdi: Før man installerer lys skal man tenke over nytteverdien. Trengs det i det hele tatt? 2. Rettet: Belysningen skal være rettet kun mot området som trenger det. 3. Lave lysnivåer: Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blending. 4. Regulert: Bruk lysstyringsutstyr som timer eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er tilgjengelig når det er nødvendig, dempet når det er mulig, og slått av når det ikke trengs. 5. Farge: Begrens mengden blått/kaldt lys ved å bruke varm fargetemperatur på lyskilden.	
Farger: Vi vil oppfordre dere til å tenke nytt om fargebruk. Man må ta hensyn til menneskene som skal oppholde seg i byggene og i omgivelsene, og tenke på at det skal være et godt sted å være gjennom alle årstidene. Den norske naturen har det til felles at fargene forsvinner om vinteren og at lyset blir blått. Derfor trenger byrommet at vi tilfører varme farger som kontrast til det kjølige bylandskapet som oppstår ved en lite reflektert bruk av hvitt, sort og grått. En aktiv fargebruk vil gi en opplevelse av at omgivelsene våre er variert, og er til glede for alle som beveger seg i byen. Ved	Det settes bestemmelser i planforslaget som forbyr fargeskalaen hvit/grå/sort som hovedfarger ved fargesetting av bebyggelsen.

valg av farger kan man for eksempel samarbeide med ulike utøvere innenfor fagfelt som kunst og grafisk design. En helhetlig tilnærming til farger og form kan bidra til å skape begeistring og glede til gateløpet, forbspaserende og nærområdet.	
---	--

Arealstrategi	Vår vurdering
Hensynet til viktige landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift skal vektlegges	Ikke relevant i denne saken
Naturressurser og dyrka/dyrkbar jord skal sikres mot nedbygging	Ikke relevant i denne saken
Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder skal vektlegges	Bebyggelsen er vurdert gjennom en arkitektonisk redegjørelse.
Bysentrum skal være konkurranse dyktig med urbane kvaliteter og god balanse og samspill mellom ulike funksjoner og aldersgrupper	Ikke relevant.
Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal lokaliseres i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.	Ikke relevant i denne saken
Offentlige uterom og parker skal være uformelle møteplasser på tvers av generasjoner, interesser og nasjonalitet	Ikke relevant i denne saken
Nye boliger og tilhørende funksjoner skal etableres innenfor allerede utbygde områder, og nærhet til skoler og busstopp skal vektlegges	Planforslaget ligger i et allerede utbygd område i umiddelbar nærhet til Båsmo skole og busstopp.
Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet også på uterommene	Uterommet har god kvalitet med tanke på areal og plassering. I tråd med strategien.

• God bokkvalitet skal vektlegges i både nye og eksisterende bomiljø friluftsliv skal ivaretas og prioriteres, og grønnstrukturene i sentrum skal styrkes	Tiltaket har god tomt, er plassert i bydelssenteret på Båsmoen, med sjøutsikt og gode solforhold. Det er relativt kort avstand til idrettsanlegg og utmarksområder. Vi anser at det ligger til rette for at bomiljøet vil bli godt.
• Markagrensen skal ikke endres, nærturområder og områder for bynært	Ikke relevant i denne saken
• Allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva skal styrkes	Ikke relevant i denne saken
• Det skal legges vekt på gode gang og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal ikke sperres eller innsnevres.	Ikke relevant i denne saken
• Lokalisering av nye bygge- og anleggstiltak utenfor Mo og omegn skal skje ut fra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde og lokalsamfunn	Ikke relevant i denne saken
• Overflatevann skal håndteres lokalt, og flomveier skal sikres med tanke på ekstremnedbør	Det etableres fordrøyningsstank. Og ledningsnettet styrkes i området i henhold til vedlagt VAO-rammeplan.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1. Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er lokalisert i bydelen Båsmoen i Mo i Rana, i Rana kommune (se figur 1). Eiendommen brukes i dag til bolig og er regulert til dette. De øvrige arealene på eiendommen består av mye grøntareal (trær, busker, plen) og grus. Det er en markant nivåforskjell på de to tomtene. Eiendommene ligger Båsmoveien, som er kollektivgate og skolegate. Området er i hovedsak bebyggt med eneboliger, samt offentlig tjenesteyting som skole, barnehage.



Figur 3 Oversiktskart Båsmoen, markør viser planområdet. Merk, dette er før nye Båsmoen skole ble bygd ut. (Kommunekart.com)

3.2. Stedets karakter, dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er funksjonelt sett en forstad til Mo i Rana, med bebyggelse fra 60-, 70- og 80-tallet. Strukturen er basert på bilbruk, og trafikken inn mot sentrum går via FV810, (tidligere RV/FV12) som går mellom Mo i Rana og FV 17 på Utskarpen. Derfra kan man følge FV17 vest til Nesna, eller Nordover til Rødøy, Lurøy og Træna.



Figur 4: Bunnpris Båsmoen

Båsmoen i seg selv ligger i sørvendt på nordsiden av Ranfjorden. Det er etablert bydelsfunksjoner, herunder matbutikk, skole og barnehage, samt en del andre funksjoner. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet Båsmo barneskole, og innenfor gangavstand til barnehage og matbutikk.



Figur 5: Båsmo barneskole

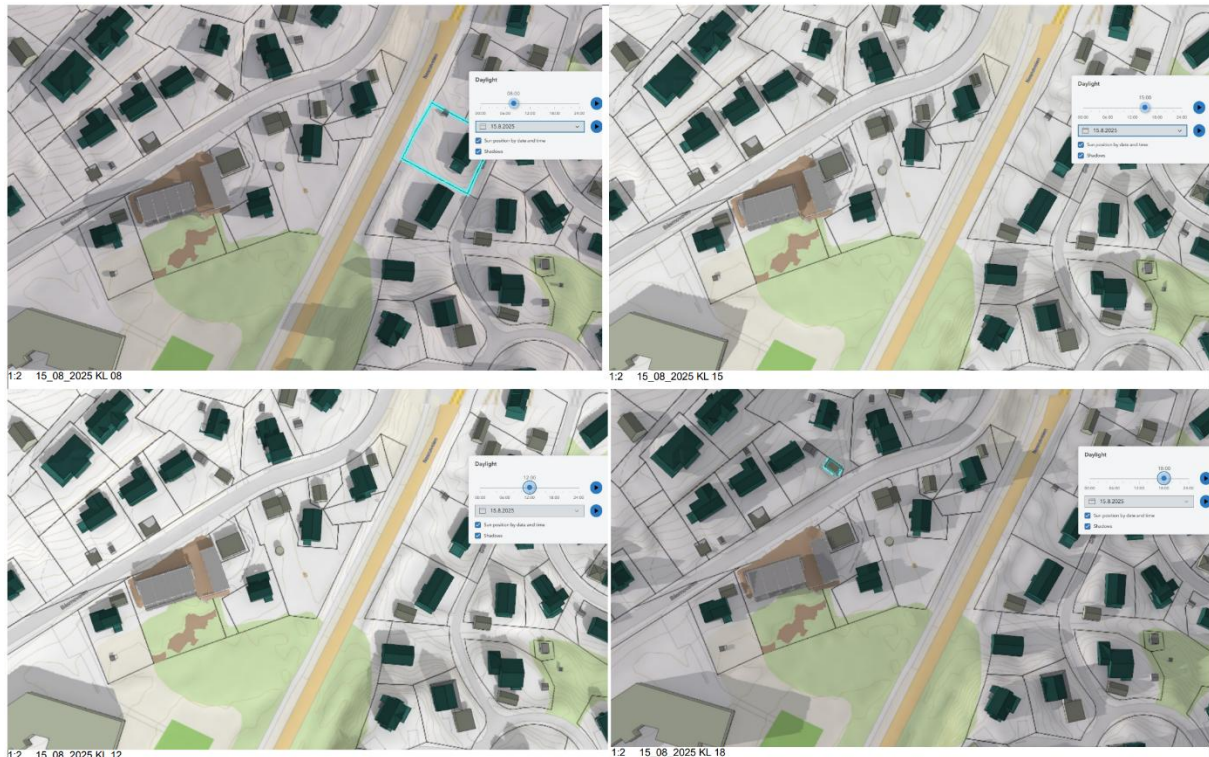
3.3. Landskap, topografi, solforhold og lokalklima

Planområdet består av en eneboligtomt som nå bebygges med en lavblokk med 8 leiligheter. Området rundt består av eneboliger. Sør for tomten er skolegården til nye Båsmo barneskole og FV 810. Lokalklima vurderes som godt for regionen. Fjorden kan medføre noe høy luftfuktighet, som kan gi effekter som lavere opplevd temperatur, tåke, osv. Ranfjorden åpner seg ut mot sørvest, noe som innebærer at det kan være sterk vind fra denne retningen under gitte værforhold.

Sol/skygge.

Figuren under viser solstudie for 15 august. Prosjektet gir marginale skyggevirksomheter for naboeiendommene, og vurderes som akseptabel.

Det er også utarbeidet solstudier for mars og juni. Solstudiene følger med som eget vedlegg.



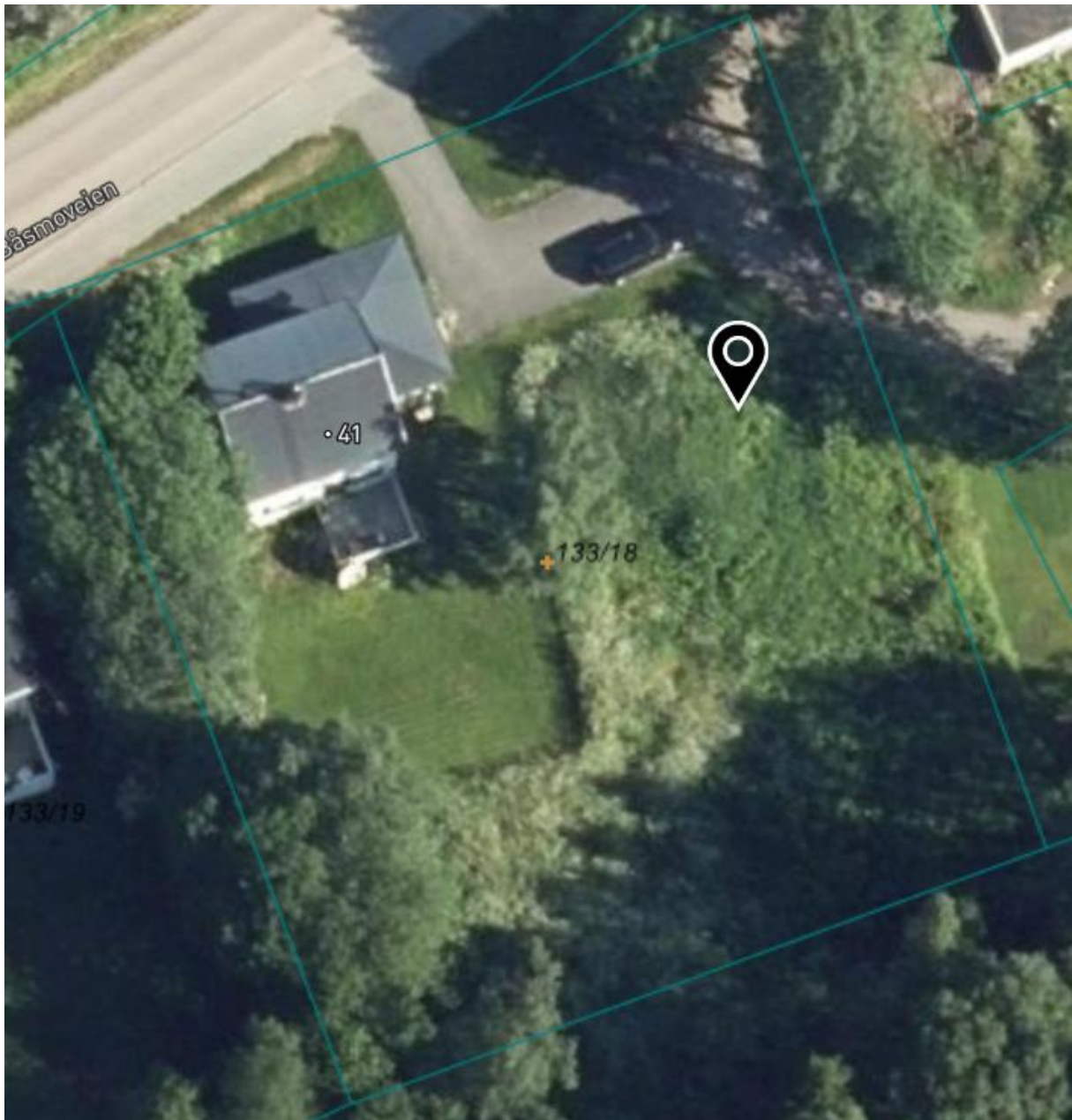
Figur 6 Sol/skygge, viser situasjon 15 august, Nordbohus AS/Bernhard Olsen AS

3.4. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrerte kulturminner i området

3.5. Naturverdier

Det er ikke registrert særskilte naturverdier i området. Tomtens sørlige del er ikke byggbar på grunn av grunnforhold. Dette innebærer at ca halve tomten vil være ubebygget og tilgjengelig for uteopphold eller vegetasjon. Tidligere eier har bare opparbeidet et mindre areal til plen, mens øvrige deler er under gjengroing.



Figur 7: Ortofoto av eksisterende bebyggelse

Sjekkliste med tanke på naturmangfold er gjennomgått. Det er ikke gjort funn i forbindelse med denne gjennomgangen som er til hinder for den utbygging som planforslaget legger opp til. Sjekklisten legges ved.

3.6. Trafikkforhold

Båsmoveien er adkomstgate til Båsmo barneskole, og er også kollektivgate. Adkomst til området vil hovedsakelig være fra Mo i Rana sentrum/E6 fra øst via FV810 og Nordåsveien ved matbutikk Bunnpris Båsmoen ca 500 meter fra planområdet. Vestover er det mulig å kjøre Gamle Nesnavei for å nå tilbake på FV810, men i praksis vil adkomst via Nordåsveien være den foretrukne rute for å nå hovedveinettet.

Båsmoveien fungerer også som samlegate for trafikk for deler av boligfeltet som ligger nord for planområdet opp mot skianlegget på Skillevollen.

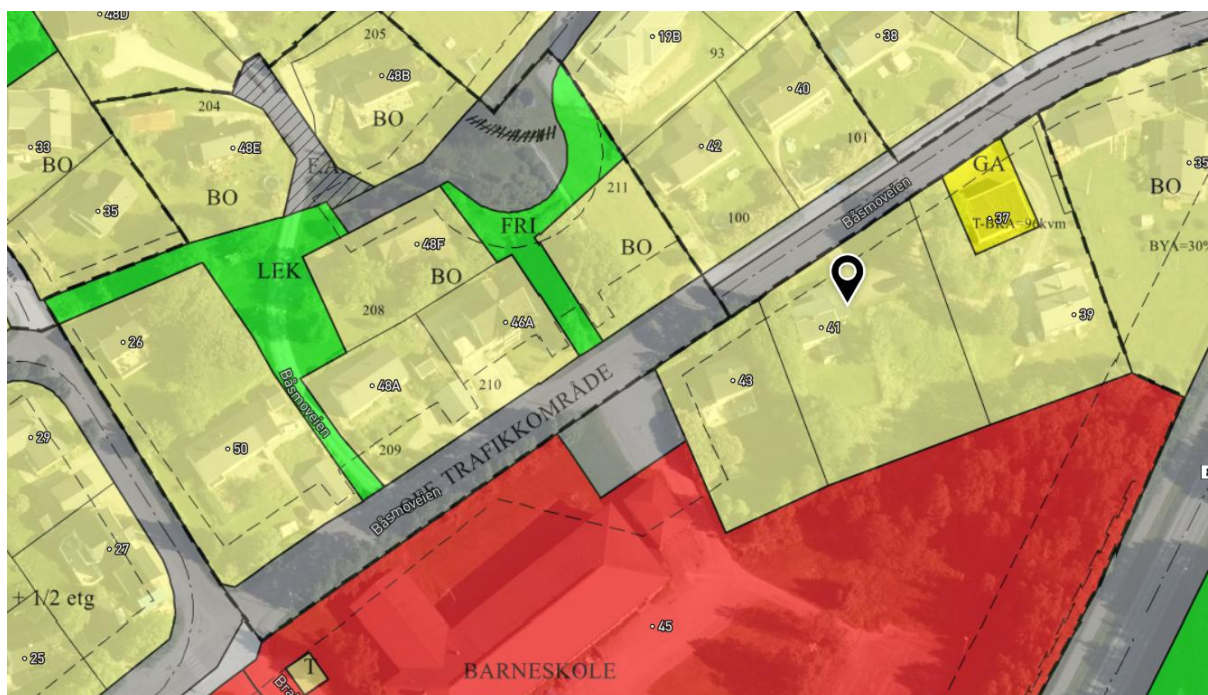
Det er etablert fortau langs Båsmoveien, og skiltet fartsgrense er 30 km/t

3.7. Barn og unges interesser og rekreasjon

Gode gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til turområder og til viktige mål for barn og unge vektlegges. Snarveier skal ikke bli sperret eller innsnevret. Planområdet ligger nær gang- og sykkelvei som kan benyttes inn til sentrum av Mo. Det er også fortau fram til barnehage og barneskole. I nærområdet er det store arealer som kan benyttes til rekreasjon. Det vil også bli lagt til rette for nærlek på tomta.

Avstand til sentrale områder:

- Båsmo barneskole: ca 140 m
- Barnehage: ca. 570 meter
- Lekeplasser: Skolegården ellers 150 meter til nærmeste lekeplass. (figur 8)
- Friområder Straumberget: 100- 450 meter
- Dagligvare Bunnpris Båsmoen: 550 meter
- Bussholdeplass: 200 meter



Figur 8: Område regulert til lek ligger ca 150 meter fra planområdet.

Samlet sett er det gode tilbud til barn- og unge på Båsmoen som ligger i en akseptabel avstand fra planområdet.

Internt på tomten er det nok areal til etablering av lekeareal. Arealdelen viser til *veileder T-2/08 - Om barn og planlegging, kapittel 5*. Tabellen under viser hvordan uteområdet svarer på de forskjellige punktene i veilederen.

5. Krav til fysisk utforming Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:	
a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.	Figur 9, på side 30 viser gode støyforhold på tomten. Det er heller ingen andre risikomomenter registrert på tomten.
b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene: - er store nok og egner seg for lek og opphold - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider - kan brukes av	På tomten i seg selv er det topografi som både inviterer til vinter- og sommeraktivitet. Det er en mindre bakke som kan være egnet til aking, og flatere arealer som kan være egnet til montering av lekeapparater og annen aktivitet.

ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne	Nærområdet har også tilgang til lekearealer, både i tilknytning til skole og andre områder som vil tilfredsstille veilederens krav.
c. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager	Ikke relevant for vår sak

3.8. Universell tilgjengelighet

Bygningen blir utformet etter gjeldende krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift. Utomhusplan viser hvilke områder som blir tilgjengelig for bevegelseshemmede.

3.9. Sosial bærekraft

Prosjektet er overordnet sett plassert rett ved det som utgjør bydelssenteret på Båsmoen. Tomten i seg selv gir noen begrensninger. Deler av tomten er ikke byggbar på grunn av grunnforhold, og dermed blir det en naturlig begrensning i antall leiligheter. Prosjekteier har valgt å gå videre med åtte leiligheter over fire plan, noe som gir relativt romslige leiligheter og samtidig god plass

Båsmoveien har etablert fortau, og vurderes som trygg gate for myke trafikanter, selv om det sannsynligvis er noe økt trafikk her knyttet til Båsmo skole, barnehage og andre funksjoner i nærområdet. Det er også kort vei til busstopp og til nærbutikk. Tomten og lokaliteten er derfor godt egnet til fortetting sett i et overordnet perspektiv.

Beboere her har kort vei til skole, barnehage, butikk, samt god tilgang til kollektive reisemidler og for så vidt hovedveinettet for kjøring med egen bil. Båsmoen ligger i nordvestlig utkant av bybebyggelsen i Mo i Rana, og det er 7 km å kjøre inn til sentrum, som vil være kommunens naturlige sentrumsområde med sosiale og kommersielle tilbud som finnes der.

I et bydelsperspektiv vil Båsmo skole utgjøre et viktig sosialt senter. Imidlertid er ofte tilknytning til skole eller barnehage avhengig av at man har barn i rett alder. For andre aldersgrupper savnes «det tredje sted»* i dette bymiljøet.

*Det tredje sted er betegnelser på samlingsteder som hverken er hjemmet eller arbeidsstedet. Det som gjerne trekkes frem som eksempel er den britiske puben, stedet

der man samles for en øl etter endt arbeidsdag. Det kan også være andre arenaer, herunder religiøse forsamlingshus, idrettsanlegg og hobbybaserte arenaer etc.

For å legge til rette for sosialt opphold i tilknytning til prosjektet er det tre aspekter å vurdere. Det er allerede tilgjengelig lekearealer i nærområdet i tilknytning blant annet til Båsmo barneskole. Det er med andre ord ikke behov for å legge til rette for en nabolagslekeplass på Båsmoveien 41. Ubebygde deler av tomten er av en størrelse som er godt egnet for lek og opphold, men denne delen, sør for bygningen, vil ikke bli allment tilgjengelig.

Det er også viktig at planen ikke setter for rigide føringer for hvordan uteområdet skal utformes. Det bør være opp til beboere å selv bestemme hvordan deres private og felles arealer skal være innenfor hva som er ønskelig og hvilket investeringsnivå som kan være aktuelt.

Vi legger til grunn en observasjon at felles arealer i tilfeller kan fremstå upersonlige og dermed også lite attraktive både med hensyn til beboere og nabolaget. I den grad at hagearealer har et avklart eierskap er det som oftest også noen som tar mer ansvar for utearealene, og de fremstår oftest dermed også mer velholdt og attraktivt. Hagearealer kan også være fine arenaer å utøve et mangfold av personlige interesser. Dette kan spenne fra pryd- og grønnsakshager, sport, lek og andre aktiviteter, samt mye mer. I tradisjonelle fellesarealer kan det være vanskelig å få til disse aktivitetene.

I et regulerings spørsmål vil det være viktig å ivareta fleksibilitet slik at man ikke stenger for mye for det private initiativ.

3.10. Teknisk infrastruktur, energibærer

Tiltaket er utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og planlegges med strøm som eneste energibærer. Vi har ikke mottatt høringsuttalelse fra LINEA for prosjektet. Det er nylig etablert ny nettstasjon ved nye Båsmoen skole. Strøm til boligene området er løst med luftspenn. Det er ikke avklart hvorvidt det er tilstrekkelig kapasitet på nettstasjoner i nærområdet, eller om utbyggingen vil utløse krav om ny nettstasjon.

Gjennom reguleringen avsettes det plass til eventuell ny nettstasjon. Tiltent plassering er mellom garasjeanlegg og Båsmoveien. Hjemlingen i planen vil komme som bestemmelse knyttet til boligformålet, og nettstasjonen blir ikke fremstilt med eget formålsområde. Det er viktig å opprettholde det private formålet slik at man ikke blir begrenset i tomteutnyttelsen den tid ny nettstasjon ikke er nødvendig.

3.11. Grunnforhold

Asplan Viak AS har utarbeidet geoteknisk notat for tiltaket datert 28.04.2023.

Sammendraget er gjengitt under:

Sammendrag:

Asplan Viak er engasjert av Båsmovegen 41 AS for innledende geoteknisk vurdering av eiendom 133/18 ifm. etablering av bygg med inntil 10 boenheter over 3 plan ved Båsmoveien 41 og 37. Eiendommen ligger ikke innen aktsomhetsområde for flom eller skred i bratt terreng, men innen aktsomhetsområde for kvikkleire. Rambøll har i uke 10, 11 og 16 2023 utført grunnundersøkelser ved eiendommen. Øvre del av eiendommen består bortsett fra lengst nordøst av forholdsvis faste friksjonsmasser ned til berg. Ved nedre del ved Båsmovegen 41 er registrert et bløtt lag med opptil 6 m mektighet i øvre del av grunnen. Laboratorieforsøk på prøver fra det bløte laget viser at det ikke er kvikkleire/sprøbruddmateriale ved nedre del av eiendommen, men at massene har meget lav omrørt skjærfasthet. Nivå for grunnvann er observert 2 m under terreng på øvre del av eiendommen og 0,2 m ved nedre del.

Det er utredet områdestabilitet iht. «Veileder mot kvikkleireskred 1/2019» som konkluderer med at tiltaket ikke ligger innen hverken løsne- eller utløpsområde og at det dermed ikke er fare for områdeskred utløst som følge av etablering av tiltaket eller at tiltaket kan bli truffet av mulig skred utløst høyere opp i terrenget. Hensyn til områdestabilitet iht. NVE 1/2019 og TEK 17-3 ansees ivaretatt.

Det vurderes at det kan benyttes direktefundamentering med stripe- og punktfundament for bygg, gitt at bygningsmassen etableres innenfor angitt øvre del av eiendommen. Det er foretatt en innledende beregning av bæreevne for stripefundamenter. I senere fase når konstruksjonslaster og utforming av bygg er bestemt, bør det gjøres en nærmere vurdering av bæreevne, muligheten for skjevsetninger under bygg samt egnet fundamentering.

Rapporten er fulgt opp i planforslaget gjennom fastsettelse av byggegrenser, som begrenser byggbart område til nordlige, øvre del av tomten der det er bedre grunnforhold. Det settes også krav om geoteknisk prosjektering. Geoteknisk notat er vedlagt.

3.12. Støyforhold

Det har blitt gjennomført en støyfaglig utredning for detaljregulering av Båsmoveien 41 av Brekke & Strand Akustikk AS

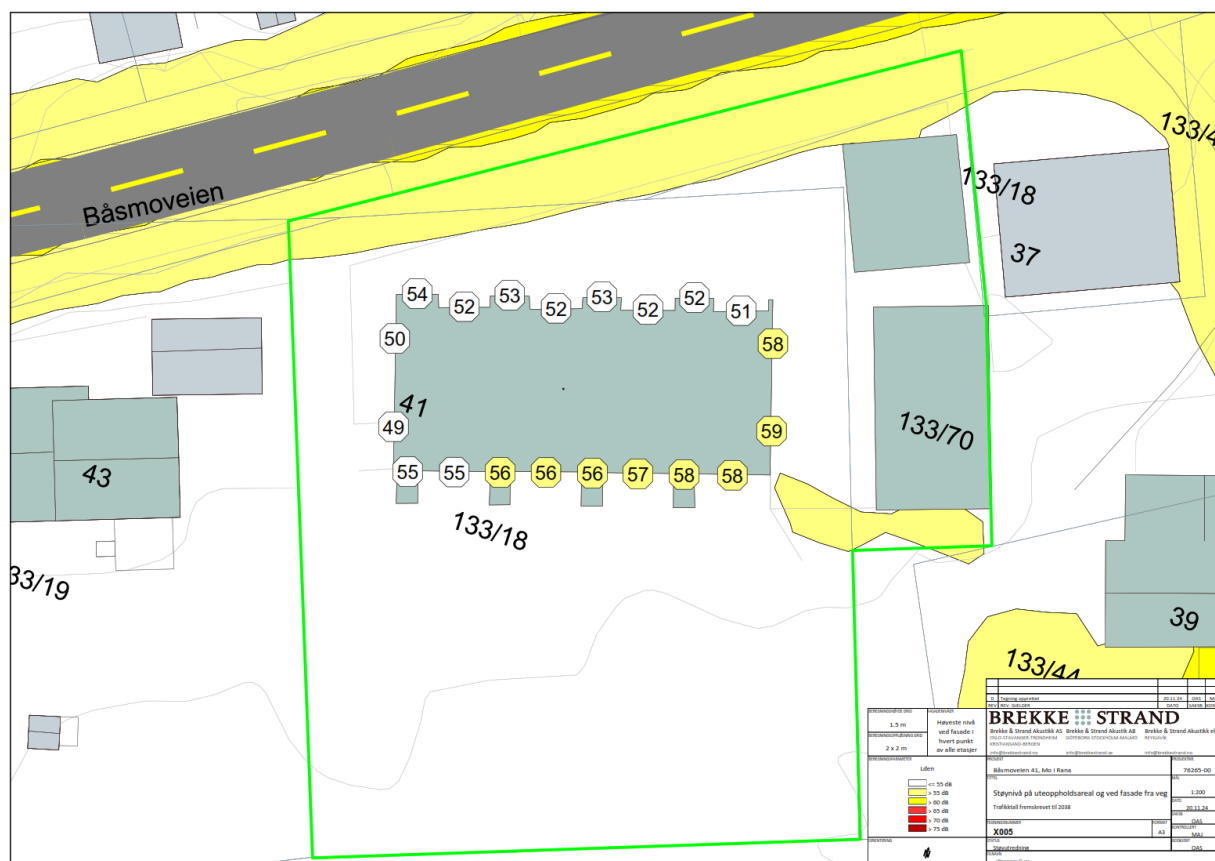
Det konkluderes at det er svært gode støyforhold på eiendommen. Rapporten har følgende sammendrag:

Sammendrag:

Den planlagte bebyggelsen i Båsmoveien 41 i Mo i Rana vil ha støynivå opp til $L_{den} = 59$ dB, tilsvarende nedre del av gul støysone. Bygget oppnår en stille side som alle boenheter har tilgang til.

Stort sett hele uteoppholdsareal regnes tilfredsstillende, og ivaretar kommunens minstekrav om 240m^2 uteareal med støy under grenseverdi.

Det foreslås støybestemmelser for prosjektet som vil ivaretas med plantegningene som er foreslått.



Figur 9: Støynivå på uteoppholdsareal og ved fasade fra veg. Brekke & Strand Akustikk AS

Bestemmelsen er tatt inn i planforslaget slik anbefalt. Rapporten er vedlagt.

3.13. Risiko- og sårbarhet

Vurdering av risiko

Sjekkliste for risiko og sårbarhet er fylt ut og følger som vedlegg.

Grunnforhold:

Området ligger under marin grense og det er dermed krav om avklaring av områdestabilitet for tiltaket. Det er utarbeidet et geoteknisk notat som konkluderer med at området kan bebygges med tanke på områdestabilitet. I forbindelse med utarbeidelse av dette notatet er det gjort grunnundersøkelser. Denne viser gode grunnforhold nord på tomte, mens det sør på tomte er grunnforhold som kan være problematisk å bygge på.

Bebyggelsen er derfor trukket mot nord og innenfor regulert byggegrense møt sør. Konklusjonen er dermed at det ikke er forbundet med risiko å føre opp leilighetsbygget som foreslått. De føringer som ligger inne i det geotekniske notatet skal legges til grunn ved videre prosjektering.

Overvann

Selv om det er store arealer sør på tomta som ikke bebygges har disse arealene dårlig evne til å infiltrere overvann. Rana kommune har en øvre grense på hvor mye overvann som kan ledes inn på kommunale ledninger i området. For å håndtere overvann skal det graves ned en overvannstank som sikrer at en gitt vannmengde slippes inn på det kommunale netter. Dette framkommer av godkjent VAO-rammeplan.

Ved etablering av overvannstank på tomta er det heller ikke risiko forbundet med overvann.

Risikodiagrammet

Da vi ikke ser at det er risiko som følge av etableringen, med de føringer som ligger inne i det geotekniske notatet og i VAO-rammeplanen, er det ikke ført opp tema i diagrammet under.

Sannsynlig	Konsekvens				
	Ufarlig	Mindre farlig	Kritisk	Farlig	Katastrofalt
Lite sannsynlig	Grunnforhold Overvann				
Mindre sannsynlig					
Sannsynlig					
Meget sannsynlig					

Figur 10: Resultat ROS analyse.

Hele sjekklisten er lagt ved.

Selv om ros-sjekklisten etter tiltak ikke konkluderer med risiko, er det utarbeidet en ROS-analyse. Denne følger med som eget vedlegg. Resultat og konklusjon er omtalt i kapittel 5.11.

4. Innkomne innspill

4.1. Merknader

Varsel om planoppstart ble annonsert i Rana Blad 25.01.2023. Høringsbrev ble sendt ut 18.01.2023. Frist for å komme med innspill var satt til 20.02.2023 Oppstart av planarbeid er også annonsert på vår hjemmeside www.asplanviak.no. Vi har mottatt innspill fra seks parter, disse gjennomgås og kommenteres under.

Innspill	Vår vurdering.
Ole Petter Rundhaug, datert 19.02.2023	
Jeg deltok på møtet tirsdag 7.februar og fremmet som gjenboer en del synspunkter på det som ble presentert. En del av disse poengene gjengis her skriftlig. Verdiforringelser av boligene langs Båsmovegen Ny barneskole står nå ferdig på Båsmoen - dette gir bydelen et løft og barna et nytt og moderne læringsmiljø. Men dette har ikke skjedd uten konsekvenser for nabolaget og en del av boligene i Båsmovegen - nr. 43, 46A/B, 48 A,48F og 50 har helt eller delvis mistet sin utsikt mot byen og har på denne måten fått redusert verdien av sine boliger. Vi som bor i Båsmovegen 48F har f.eks. fått et skoletak som er høyere enn horisonten og skygger for sola når den står lavt. Smertegrensen for eieren av Båsmovegen 43 overskrides Vi har nå fått oss forelagt et prosjekt som skal utnytte eiendommen Båsmovegen 41 og det vil kunne påvirke naboeiendommene på en uheldig måte hvis ikke en ikke tar grep i den innledende planfasen. Båsmovegen 43 har fått skolebygget i 4 etasjer som nabo i vest med tap av utsikt og	Bebyggelsen har etter første gangs oppstartsvarselet blitt redusert til 3 etasjer sett fra Båsmoveien.

solgang. I tillegg ledes all biltrafikk fra skolen nært inntil boligen. Slik boligprosjektet ble presentert vil huseier får et 3 etasjers bygg inntil tomtegrensa i øst og det er nærliggende å spørre hvor store verdiforringelser skal en huseier måtte akseptere? Ut fra min vurdering overskrides smertegrensen i dette tilfellet og en slik løsning kan ikke aksepteres. Hvis byggeprosjektet skal gjennomføres, er eneste mulighet at eiendommen erverves slik at eier kan skaffe seg en ny bolig og tomte tas med i området som skal reguleres. Vurderinger av de foreløpige skisser som er lagt fram Forutsatt at også Båsmovegen 43 innlemmes i reguleringsplanen, må følgende funksjonskrav oppfylles: Utnyttelsesgraden må ta utgangspunkt i at området skal ha attraktive oppholdsareal mot sør og vest, samt at alt snøopplag skal skje på egen tomt. Uten spennende uteområder vil ikke prosjektet framstå som attraktivt for barnefamilier og risikoen er at en får et bomiljø med liten stabilitet i beboermassen. Bygningsstrukturen må utformes slik at boligområdet framstår som innbydende og framtidsrettet, og ikke som en massiv vegg mot sør for boligene på nordsiden av Båsmovegen - nr. 38, 40 og 42. Trafikksituasjonen i denne delen av Båsmovegen med biltrafikk fra skolen, busstrafikk og skolebarn som krysser over vegen ved nr. 43 må analyseres nøye slik at trafikksikkerheten for gående og skoleelever ivaretas. Det bør bygges garasjer og ikke carporter. Garasjer og boliger må plasseres med nødvendig avstand fra hverandre der solgang og snøbrøyting tillegges vekt. Det er mange som	
---	--

har kommentert den lite heldige løsningen som er valgt i Heimengvegen 3. En må ha bevissthet om trafikkstøyen fra Fv. 12 når boligene utformes. Et prosjekt med heis for å sikre universell utforming av boligene må vurderes. Det finnes i dag kun et boliganlegg med heis på nordsiden av Ranelva og Ranfjorden og det er lite framtidsrettet med Ranas demografi. Jeg ønsker lykke til med planarbeidet og forventer at byggherre og konsulent har ambisjoner om å realisere et prosjekt som blir en berikelse for Båsmoen som bydel og nærmiljøet rundt skolen.	
Michael Johansson og Eva Jessica Mostrøm, datert 18.02.2023	
Vi, Michael Johansson og Eva Jessica Mostrøm på båsmoveien 43, vill med hensyn till vårres privatliv, ha ett gjerde/innsynsskydd lengst med tomtegrensen. Dette for att forhindre att folk går i vårres hage og for att gjøre det tydelig hvor tomtegrensen går, og forhindre att folk tar snarveier over vårres tomt. Vi er en stor familie med 4 barn og hund, og vi vill kunne bruke vårres hage uten og være nødt tell og ha oppsyn over tomtegrensa heile tia, siden vi regner med att det kommer bli meir åpent terreng enn ka det er nå. Gjerdet må være høgt nok for att skjerme av innsyn till vårres hus. Det må og tas hensyn till att ved en eventuell markfornyelse der marknivån må høyes opp på Båsmoveien 41, så må det utføres på ei slik måte att overvann IKKE ender opp i vårres hage. Ett ønske vi har er att leilighetene blir plassert/bygget på ei måte slik att vi får minst muligt med vinduer mot vårres hus. Da og det kan påvirke vårres privatliv negativt.	Gjerdehøyde kan ordnes på det privatrettslige plan, da fremtidige eiere kan ha andre preferanser og bestemmelser i reguleringsplan vurderes som mindre fleksibelt enn alternative avtaleformer.

Nordland fylkeskommune, datert 01.03.2023	
Nordland fylkeskommune viser til varsel om planoppstart for Båsmoveien 41. Fylkeskommunen beklager å ha oversittet fristen for innspill. Formål med planforslaget er å legge til rette for bygging av en boligbebyggelse med inntil 10 boenheter. Et nytt boligbygg (blokkliggende bebyggelse) skal oppføres, der 10 boenheter fordeles over 3 etasjer. 5 boenheter i første etasje så 5 boenheter som går over 2 etasjer. Gjeldende eiendom gnr. 133 bnr. 18 og gnr. 133 bnr. 44 og gnr. 70. Planområdet ligger på Båsmoen en bydel i Mo i Rana, Båsmoveien 37, 39 og 41. Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning. Planforslaget samsvarer med alle overordnede planer. Samsvarer med kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023 og føringer for kommunens arealplanlegging i kommuneplanens samfunnsdel 2017-2027. Med bakgrunn i lov om kulturminner, vegloven, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende innspill til planarbeidet: Merknader Nordland fylkeskommune er enig i og fornøyd med Rana kommunes avklarende kommentarer til referatet fra oppstartsmøtet, og ber om at disse etterfølges. Arealpolitikk Gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013 - 2025 inneholder klare mål for arealpolitikk i Nordland. Dette inkluderer arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedsutvikling, naturressurser,	Uttalelsen er en «standarduttalelse». Vi tar henvisningene til relevant regional politikk til etterretning og vil benytte dette videre i planarbeidet

kulturminner og landskap, næringsutvikling, kystsonen, og klima og klimatilpasning. Disse retningslinjene er uttrykk for vesentlige regionale interesser i arealforvaltningen i Nordland. Se nettsiden www.nfk.no/arealpolitikkNordland fylkeskommune ber om at spesielt følgende kapitler og retningslinjer legges til grunn for planarbeidet.

Kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling
Kap. 8.6 Klima og klimatilpasning

By- og tettstedsutvikling

Byer og tettsteders funksjon som positive drivkrefter for Nordlandssamfunnet skal utvikles basert på stedets kvaliteter og lokale fortrinn. Fylkeskommunen kan ikke se at barn og unges interesser er nevnt i tilsendte dokumenter, og minner derfor om at deres interesser må ivaretas videre i planarbeidet.

b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.

c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.

d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.

e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.

h) Kommunen skal vurdere hvordan kommunale parkeringsvedtekter for sentrumsområdet kan bidra til å imøtekomme nasjonale målsettinger for økt kollektivbruk.

i) Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transportmidler.

l) Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.

- 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.
- n) Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.
- o) Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.
- q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.

Medvirkning

Nordland fylkeskommune minner om kommunens særlige ansvar for å legge til rette for aktiv deltakelse fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Viser til rikspolitiske retningslinjer og veileder om å ta hensyn til barn- og unge i planlegging (2020), samt veilederen «Medvirkning i planlegging».

Fylkesveg

Nordland fylkeskommune eier, drifter, vedlikeholder og forvalter fylkesvegene i kommunen. Fylkeskommunens interesse her er fremkommelighet og trafiksikkerhet langs fylkesvegene, hvor nullvisjonen, om null drepte eller hardt skadde i vegtrafikken, ligger til grunn. Adkomst til planområdet er fra Båsmoveien. Fylkesveg 810, Nesnaveien ligger ca. 20m fra planområdet. Der er fartsgrense 60 km/t. og årsdøgntrafikk ca. 5500, derav 8% tunge kjøretøy ifølge www.vegkart.no.

På nåværende tidspunkt har fylkeskommunen som vegmyndighet følgende innspill til planarbeidet:

□ Det er viktig at det tas hensyn til støy i det videre planarbeidet, og en støykartlegging vil gi et godt bilde av hvorvidt det er behov for støyskjermingstiltak. Dersom støykartleggingen viser at støyforholdene ikke er tilfredsstillende er det behov for å inkludere rekkefølgebestemmelser i planbestemmelser, samt evt. formålslinjer for støyskjerming i kart. Det vises til støyretningslinje T-1 442/2021 for mer informasjon.

Kulturminner

Fylkeskommunen har sjekket nevnte planer mot sine arkiver. Så langt fylkeskommunen kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. Fylkeskommunen har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger. Innspillet gjelder ikke samiske kulturminner; Det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

Klimahensyn

Arealforvaltningen i Nordland skal innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og styrke tilpasningsevnen til et endret klima.

8.6 Klima og klimatilpasning

d) Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.

e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.

f) Kommunene bør gjennom planlegging og veiledning legge til rette for at bebyggelse og infrastruktur lokaliseres og utformes for en effektiv utnyttelse av fjernvarme.

g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder. h) Kommunene oppfordres til å planlegge utbedringer av dagens overvanns og avløpssystemer slik at risiko for flom eller oppsamling av vann i størst mulig grad reduseres. Dette er spesielt viktig på dyrket eller dyrkbar mark. Planfaglig veiledning Fylkeskommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-2 bistå og veilede kommunene i deres planoppgaver. Konsulent og kommune oppfordres til å ta kontakt med aktuelle saksbehandlere ved behov. Fylkeskommunen viser til planveiledning på nettsiden www.nfk.no/planlegging.	
NVE, datert 20.02.2023	
Vi viser til brev datert 24.01.2023. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Båsmoveien 41, gbnr. 133/18 m.fl. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et leilighetsbygg med 10 boenheter fordelt over 3 etasjer. Om NVE Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen	Det har blitt gjennomført grunnundersøkelser som dokumenterer områdestabilitet for planlagt tiltak. Geoteknisk notat er vedlagt.

disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Grunnforhold og geoteknikk

I vedlagte referat fra oppstartsmøte står det at det skal utarbeides en geoteknisk vurdering (referatet s. 7 under punktet «vesentlige interesser som berøres av planinitiativet»).

Vi forutsetter i den forbindelse at det kommer klart frem fra geoteknisk notat at planforslaget er gjennomførbar og at krav til sikkerhet jf. pbl. §28-1 (byggesikker grunn) og TEK17 § 7-3 (sikkerhet mot skred) oppnås. Dersom det viser seg å være behov for risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, må dette tas inn i plankart og bestemmelser.

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til Kartbasert veileder for reguleringsplan.

Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov. Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder	
Statsforvalteren i Nordland, datert 27.02.2023	
Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid, oversendt ved brev fra dere av 24.01.2023. Det går fram at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et leilighetsbygg med 10 boenheter over 3 etasjer. Eiendommen er i dag bebyggt med en eldre enebolig som skal rives. Klima og miljø Forurensing / støy I dokumentene som er oversendt i forbindelse med oppstart er ikke støy nevnt som et tema som skal utredes /er utredet. Planområdet ligger i underkant av 50 meter fra fylkesvei 810. Støy må være et plantema ved oppstart av reguleringsplan. Det må avklares om planområdet er utsatt for støy, eller om tiltaket som planlegges vil gi støynivå over grenseverdiene for omkringliggende støyfølsom bebyggelse. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn i dette arbeidet. Det skal i utgangspunktet lages en støyutredning for alle reguleringsplaner hvor det planlegges støyfølsom bebyggelse i en støysone. Så tidlig som mulig i reguleringsplanprosessen skal det avklares om planområdet er utsatt for støy. Dette krever en konkret vurdering med utgangspunkt i støysonekart på overordnet nivå og en vurdering av lokale	Det er utarbeidet en støyutredning som legges til grunn i planarbeidet. Videre tas uttalelsen til etterretning.

forhold ved planområdet. Dersom området kan være utsatt for støy over det foretas en detaljert utredning som inneholder: • kart som viser støynivå på uteoppholdsarealer etter utbygging -med og uten avbøtende tiltak • kart eller figur som viser støynivå i relevante høyder på fasader -med og uten avbøtende tiltak • beskrivelse av avbøtende tiltak • dokumentasjon på at grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriterier for støyfølsom bebyggelse kan tilfredsstilles Dersom det planlegges avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene, skal dette synliggjøres og forklares, slik at kommunen kan ta stilling til om avvikene kan aksepteres. Boligsosialt Planinitiativet vurderer detaljreguleringsplanen opp mot gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid, men der «Boligstrategi 2022-2025 – Rana kommune» ikke er nevnt. Boligstrategien har først og fremst som formål å sikre vanskeligstilte gode og trygge boliger, og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Prioriterte grupper er barn, unge og personer med nedsatt funksjonsevne. Selv om planprosessen er i en slutfase nå er det viktig at det videre planarbeidet tar hensyn til formål og mål i ovennevnte strategi, og der målene er: • Rana kommune har varierte boliger tilpasset behov • Alle innbyggere skal kunne etablere seg i boligmarkedet • Kommunens boligarbeid skal samordnes for å nå prioriterte mål Samfunnssikkerhet og beredskap Klimatilpasning	
--	--

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) gir føringer for kommunenes, fylkeskommunenes og statens arbeid med klimatilpasning. Det er utarbeidet en egen veileder for hvordan klimatilpasningsarbeidet kan gjennomføres. Her er det henvisninger til lovkrav og lenker til en rekke eksempler. Veilederen tar for seg klimatilpasning for både planstrategi, kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, temaplan og reguleringsplaner. Veilederen viser også til hvilket ansvar ulike offentlige aktører har i klimatilpasningsarbeidet. Statsforvalteren har også utarbeidet tall for fremtidig temperatur, nedbør og havnivåstigning for ulike steder i Nordland. Disse tallene skal legges til grunn ved planlegging. Statsforvalteren har samlet vår informasjon om klimatilpasning i Nordland på denne siden:

<https://www.statsforvalteren.no/Nordland/Samfunnssikkerhet-og-beredskap/klimatilpasning/>

Digitaliserte plankart

Kommuner som har geosynkronisering av plandata med Kartverket må sørge for at også høringsutkast blir gjort tilgjengelige for synkronisering. Kommuner som ikke har geosynkronisering må fortsatt sende høringsutkast av alle plantyper til plannordland@kartverket.no. Planen vil da både bli kvalitetssikra og gjort tilgjengelig gjennom Nordlandsatlas.

Samordning av statlige innsigelser i Nordland
Statsforvalteren har i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 22.12.17 ansvar for å samordne innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker. Vi ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om

arealkonflikter. En slik dialog bør fortrinnsvis skje før saken sendes på offentlig ettersyn. Statsforvalteren kan bidra til å gjennomføre en slik dialog.	
Statens vegvesen, datert 08.02.2023	
Vi viser til brev datert 24.01.2023 med varsel om oppstart av planarbeid for Båsmoveien 41 i Rana kommune. Saken gjelder Det varsles oppstart av detaljregulering av Båsmoveien 41. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boligbebyggelse med inntil 10 boenheter. Eiendommen er bebygd med en eldre enebolig som planlegges revet til fordel for et nytt leilighetsbygg. Det planlegges felles carportanlegg, gjesteparkering og uteoppholdsareal. Planområdet ligger ved kommunal veg og har ikke direkte tilknytning til Europa- eller riksveg. Statens vegvesens rolle i planleggingen Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesens samfunnsoppdrag er «å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem». Vi uttaler oss på vegne av staten som forvalter av riksveg og etaten sine egne kulturminner, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.	

Statens vegvesens rolle i denne saken er som sektormyndighet for vegtransport. Statens vegvesens innspill til planarbeidet Viktige føringer for transportsystemet vil bl.a. være vegnormalene, som også gjelder for kommunale gater og veier. Vi ber at forholdet til trafiksikkerhet, universell utforming, klima og miljø samt fremkommelighet for alle trafikanter blir ivarettatt i planforslaget. Ut over dette har vi ingen merknader til oppstartsvarselet.	
--	--

Naboer har reagert på høyder og nytt naboskap. Utbyggingens omfang er redusert etter oppstart, delvis på grunn av å søke å komme naboer i møte, men også på grunn av at det er avdekket utfordrende grunnforhold.

4.2. Nabolagsmøte

Det har i tillegg blitt gjennomført et nabolagsmøte der mange av de samme forholdene ble tatt opp og svart ut. Møte ble avholdt 07.02.2023. Referat er vedlagt.

4.3. Nytt oppstartsvarsel

Da regulering av tiltaket dro ut i tid ble prosjektet pålagt å melde ny oppstart av Rana kommune. Annonse ble offentliggjort 25.06.2024 og nytt varselsbrev gikk ut den 01.07.2024.

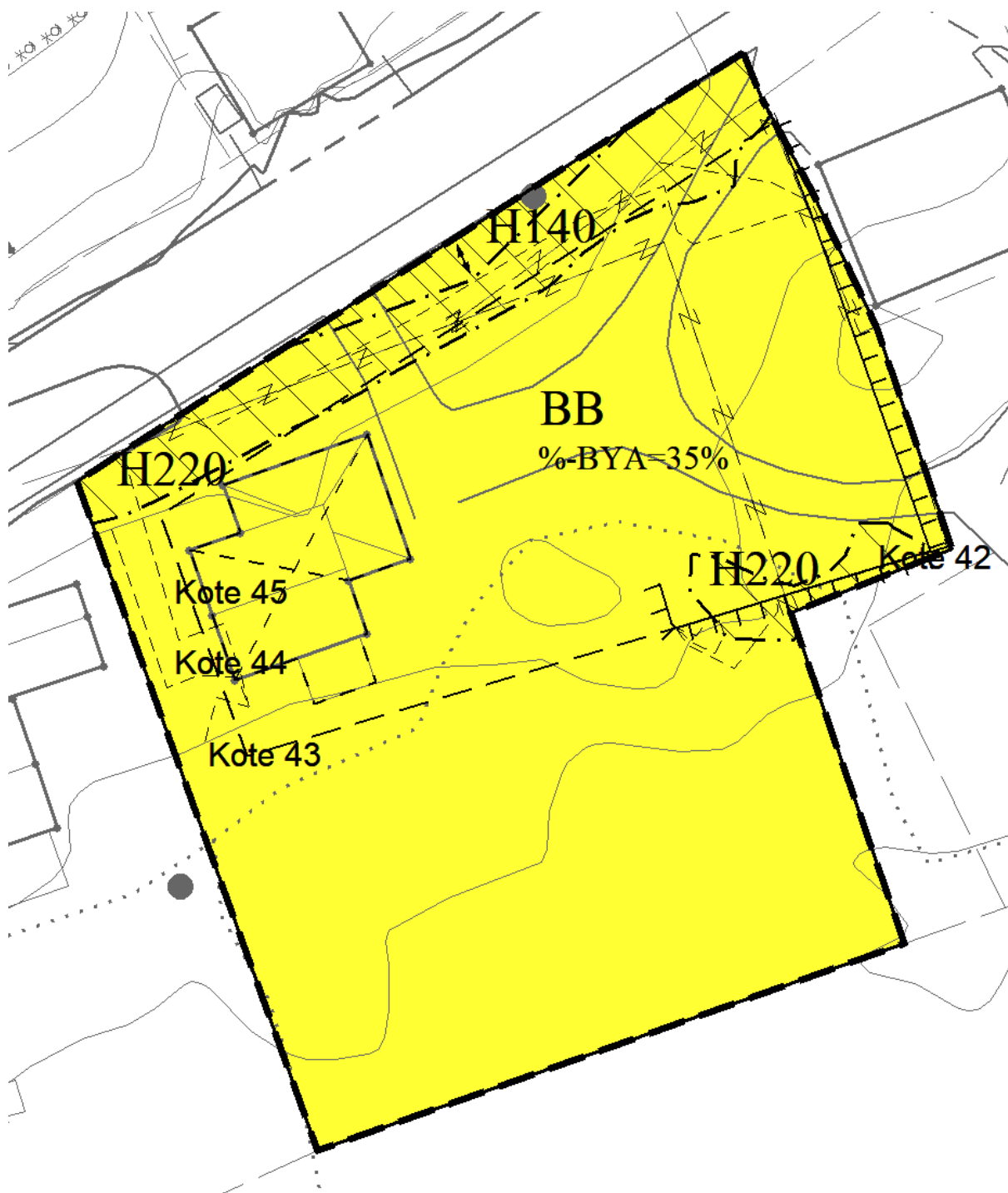
Mottatt innspill	Vår kommentar.
Statsforvalteren i Nordland 12.08.2024	
Vi viser til varsel om oppstart mottatt her 1. juli 2024. Antall boenheter er etter forrige oppstart redusert fra ti til åtte. Dette gir imidlertid ikke grunn til å endre vårt innspill av 27. februar 2023. Vi kan av tilsendte dokumenter ikke se hvilke	Tatt til orientering.

vurderinger som er gjort når det gjelder om planområdet er utsatt for støy.	
Statens vegvesen 17.07.2024	
Saken gjelder Det varsles oppstart på nytt for Båsmoveien 41. Endringen består i at det nå legges til rette for et leilighetsbygg med 8 boenheter. Det er en reduksjon på 2 boenheter. Det orienteres at allerede avgitte innspill vil bli tatt med i den videre planprosessen. Statens vegvesen ga innspill datert 08.02.2023. Denne uttalelsen er fremdeles gjeldende. Vår uttalelse til varsel om oppstart er imidlertid ikke uttømmende. Når et planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi kunne komme med ytterligere innspill og merknader.	Tatt til orientering.
NVE: 31.07.2024.	
Om NVE Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved	Generell uttalelse tas til orientering. Det er utført geoteknisk vurdering/undersøkelser som dokumenterer trygg byggegrunn, og planen og bebyggelsen er tilpasset føringene fra denne.

utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl). NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov. NVEs generelle veiledning NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/> 2 På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger. NVE sin oppfølging av planarbeidet Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I

plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.	
---	--

5. Beskrivelse av planforslaget



Figur 11 Forslag til plankart

Avgrensning av planforslaget

Planforslaget er avgrenset av eiendomsgrensen mot nabo i vest og i sør. Mot Båsmoveien er plangrensen samsvarende med plangrensen til gjeldene plan. Mot øst gjøres det et makebytte mellom eier av Båsmoveien 41 og eier av Båsmoveien 39. Dette gjør at plangrense ikke følger formålsgrensen i gjeldene plan. For å ha tilstrekkelig areal til manøvrering, foran carportanlegget, må deler av dette anlegget legges inn på areal som i gjeldene plan er regulert til garasje.

Følgende formål inngår i planforslaget:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Blokkbebyggelse (BB)

Planforslaget legger opp til etablering av en lavblokk med 8 boenheter.

Eksisterende bolig på eiendommen rives.

Tiltaket berører to allerede utbygde boligeiendommer. Båsmoveien 41 og 39.

Båsmoveien 39 (gnr. 133, bnr. 70), berøres kun i mindre grad. Det er planlagt å bebygge garasje opp mot eksisterende garasje (Båsmoveien 37, gnr. 133 bnr. 18), og da vil det være nødvendig med en mindre eiendomsjustering der noe areal overføres fra nr. 39 til nr. 41.

Leilighetene vil da få tilstrekkelig med parkeringsplasser som er planlagt plassert i garasje/carportløsning langs eiendommens nye østre grense. Det vil også være tilgang til gode og variert uteoppholdsarealer. Det reguleres inn kotehøyde som maksimal byggehøyde. Gesimshøyde skal ikke overstige 16,5, og det planlegges for pulttak. Planområdets totale areal utgjør i overkant av 2 daa.

Området ligger slik til at det antas at ny bebyggelse ikke vil skape fjernvirkning av betydning. Dette da bakenforliggende terreng er med på å dempe denne virkningen. Se figurene 12 til 15 for illustrasjon som viser nærvirkningene av dette.



Figur 12 Planlagt bebyggelse sett fra sør



Figur 13: Planlagt bebyggelse fra Båsmoveien (fra nord)

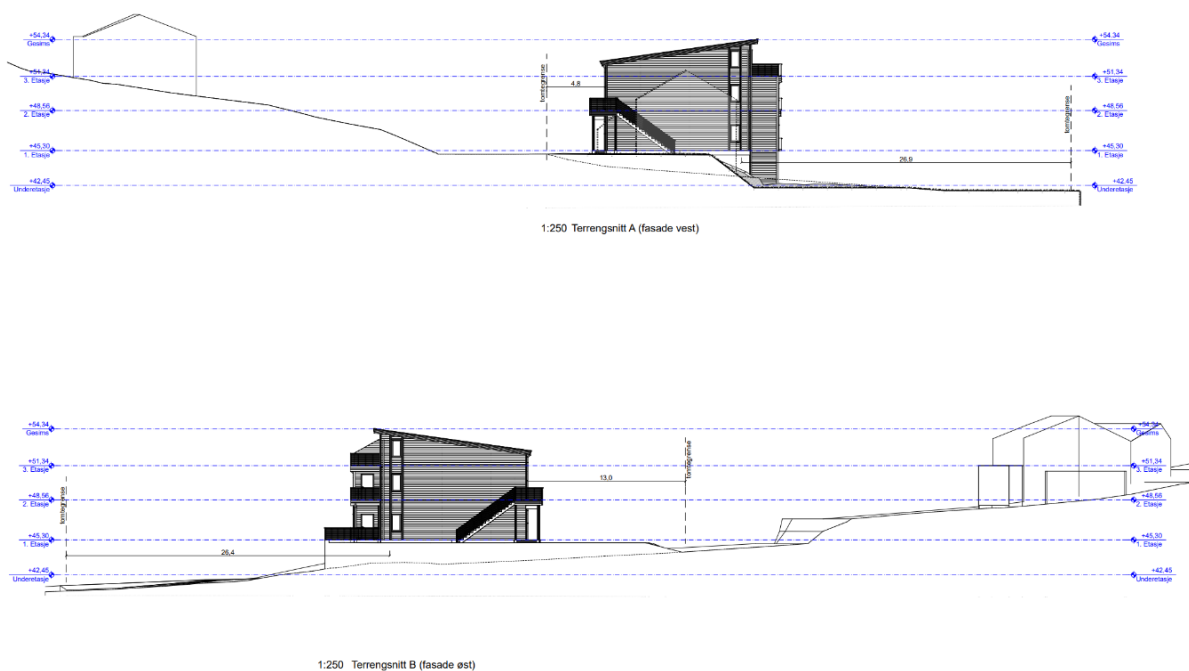
5.1. Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for oppføring av en lavblokk på Båsmoveien 41. Formålet vil dermed bli boligbebyggelse - blokk.

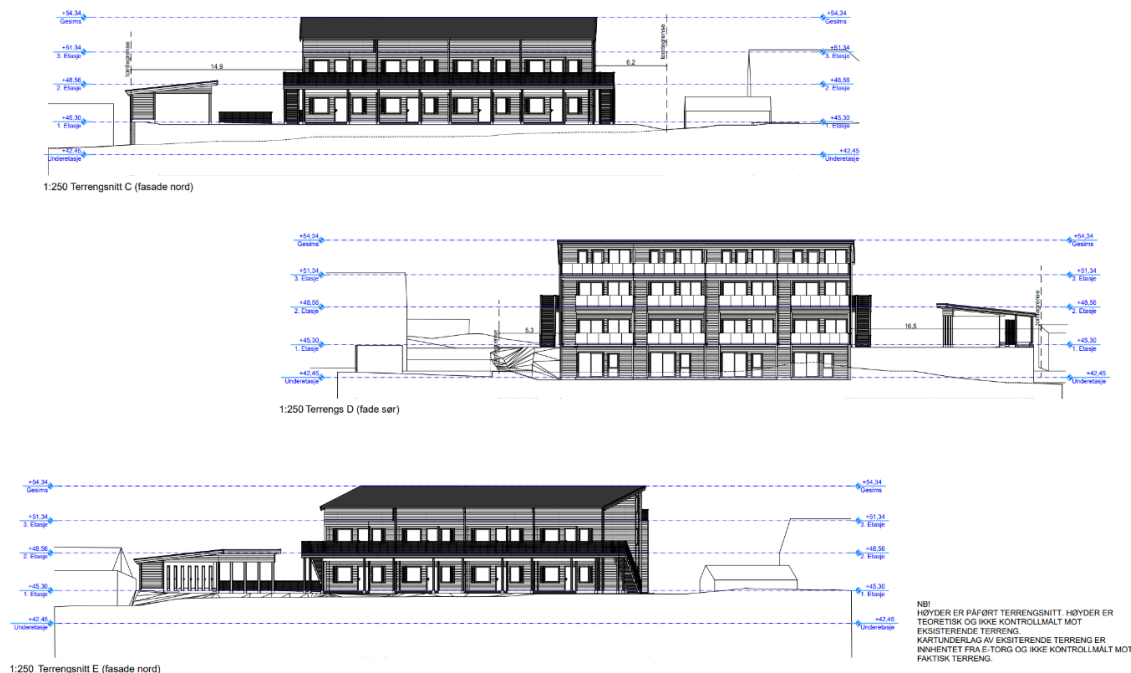
5.2. Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum, byggehøyder og bokvalitet

Bygningen som planlegges er en lavblokk, med til sammen 8 leiligheter. Hver leilighet går over to plan, med inngang fra nord/ Båsmoveien. 4 leiligheter vil ha inngang fra bakkeplan med del av leiligheten i sokkeletasje, mens resterende 4 vil ha inngang via svalgangsløsning i planet over, med del av leiligheten i loftsetasje. Det vil bli garasjeanlegg mot nabo i øst.

Bygningen vil være tilsvarende i størrelse som et typisk rekkehus, men får formål blokk ettersom den også er horisontaldelt, og ikke bare vertikaldelt. Bygningen er, til tross for sin størrelse, lavbygd. Hver leilighet har sørvendt balkong, og leilighetene i første etasje har også uteareal på sørsiden. I tillegg er det gode fellesarealer sør for bygningen.



Figur 14 Tverrsnitt med kotehøyder med høyde ref. NN2000, Nordbohus AS



Figur 15 Lengdesnitt. Fra øverst; fra nord, fra sør, og fra nordnordvest. Nordbohus AS

Fasadetegningene på figurene over er også vedlagt i egne vedlegg datert 13.11.2023 utarbeidet av Nordbohus AS.

5.3. Grad av utnytting

Tomten har et areal på ca 2050 m². Grad av utnytting er satt til 35%-BYA. Samlet utgjør tillatt BYA et areal tilsvarende ca. 1430 m² tillatt BRA.

Bygningen er illustrert med høyeste høyde på kote +15,95. For å ha litt slingringsmonn med tanke på bygningsplassering og eventuell teknisk infrastruktur foreslås kote +16,5 som høyeste byggehøyde.

5.4. Antall boliger, leilighetsfordeling

Prosjektet legger til rette for 8 leiligheter. Alle leiligheter har hovedinngang fra Båsmoveien. Fire leiligheter har adkomst via svalgangsløsning, mens de resterende fire har inngang omtrent i plan med Båsmoveien. samt balkong mot sør.

5.5. Parkering

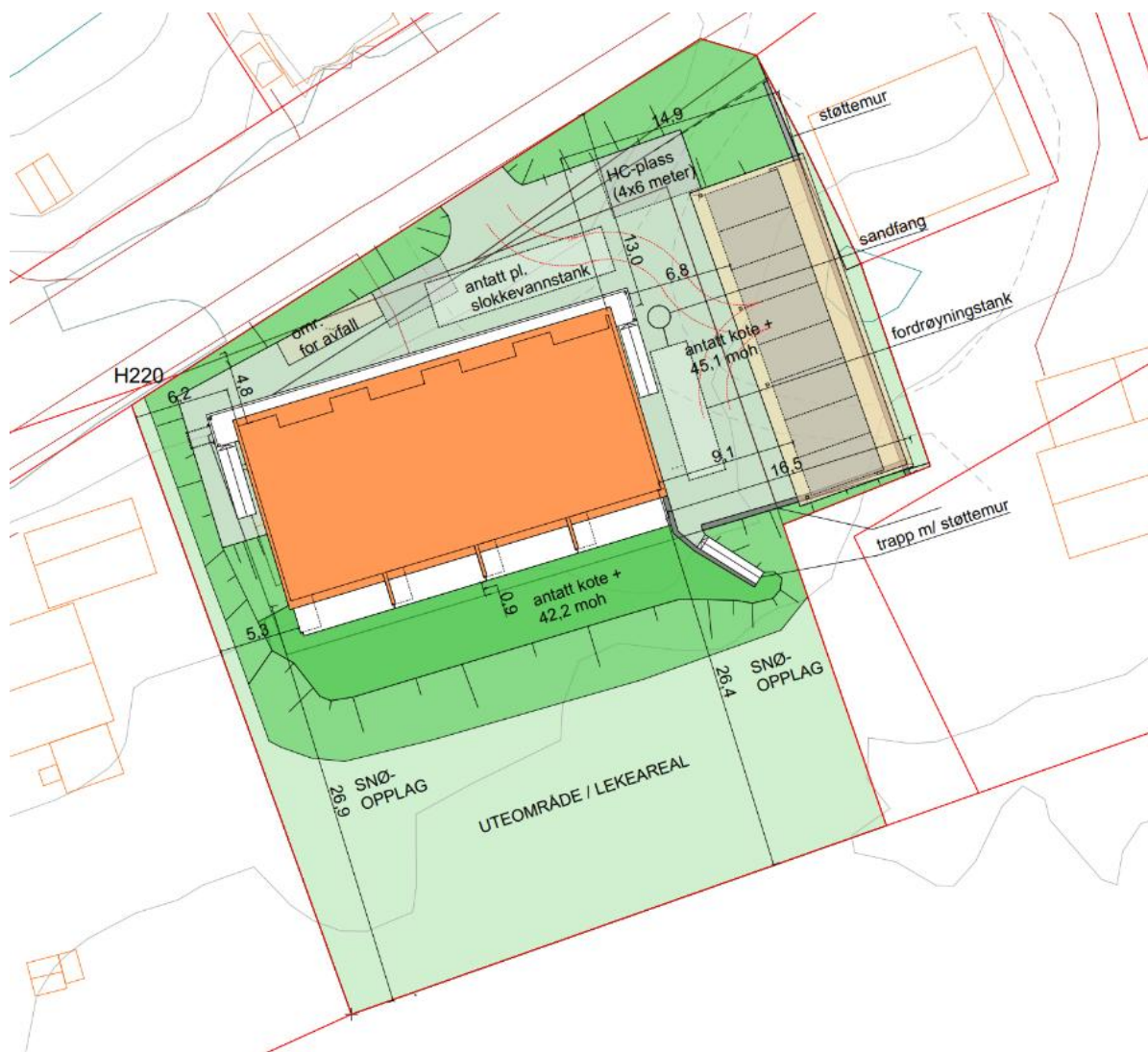
Det settes av 1,2 plasser per boenhet, til sammen 10 plasser. 8 av disse blir etablert i carport. I tillegg vil to gjesteplasser, hvorav en tilpasset forflytningshemmede bli etablert i tomtens nordøstlige del.

Det er også krav om at det skal settes av plass til parkering av motorsykkel, moped og sykkel. Det er ikke satt noen spesifikke krav om antall i kommunedelplanen. Det er derfor heller ikke merket areal til dette i utomhusplanen. Det vil være mulig å parkere disse på areal vest for området for avfallshåndtering, ut mot gata.

5.6. Trafikkløsning

Adkomst til planområdet er via Båsmoveien. Dette er en noe trafikkert gate ettersom den er adkomstvei til Båsmoen skole fra øst. Snumuligheter på egen tomt er ivaretatt da det er tilstrekkelig dybde på manøvreringsarealet til at dette kan løses. Siktlinjer mot fortau er ivaretatt

5.7. Uteoppholdsareal



Figur 16 Utomhusplan, Nordbohus AS

Over vises utomhusplanen som er utarbeidet av Nordbohus AS

Det legges til rette for felles uteoppholdsareal på framsiden mot sørøst. Dette området har spesielt gode solforhold. Området kan ikke bebygges pga utfordrende grunnforhold. Ca halve tomten vil være tilgjengelig som uteoppholdsareal, noe som utgjør ca 800 m²

Deler av uteoppholdsarealene vil også fungere som snødeponi. Dersom snø ryddes med snøskuffe til snøen kunne transporteres sør for bygget til utearealene der. Ved bruk av frontlester/snøfres vil det være mulig å frese snøen ut på utearealene mellom boligbygget

og carportene. I tillegg til de arealer som er vist som snødeponi vil også areal bak HC parkeringsplass kunne brukes som snødeponi. Selv om det skulle bli etablert en trafo her vil det fremdeles være mulig å bruke arealet som snødeponi.

5.8. Overvann

Overvann må håndteres. Området består av store grøntområder, men som er bløte områder med dårlig bæreevne i utgangspunktet. Det foreligger en godkjent VAO-rammeplan. Denne legger føringer for etablering av nedgravd overvannstank.

5.9. Rekkefølgebestemmelser

Det er satt inn bestemmelser som sikrer at lekeareal skal være ferdigstilt før ferdigattest kan gis.

5.10. Forholdet til kravene i kap. II i naturmangfoldloven

Tiltaket berører to allerede utbygde boligeiendommer. Båsmoveien 41 og 39. Båsmoveien 39 (gnr 133, bnr 70), berøres kun i mindre grad. Det er planlagt å bebygge garasje opp mot eksisterende garasje (Båsmoveien 37, gnr 133 bnr 18), og da vil det være nødvendig med en mindre eiendomsjustering der noe areal overføres fra nr 39 til nr 41.

Ut fra naturmangfoldlovens § 7-12 vurderes det at det ikke er vesentlig risiko for skade på naturmangfold som følge av reguleringen.

Naturmangfoldvurdering:

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig	Tomten ligger i et allerede utbygd område, og tiltaket innebærer ikke tap av naturmark. Det foreligger ingen registreringer av naturforekomster av verdi i nærområdet.

forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.	
§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning) En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.	Tiltaket virkning er begrenset sett i sammenheng med etablert struktur. Det er ingen grunn til å anta at dette vil gi uakseptable virkninger på økosystemet.
§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.	Tas til orientering
§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.	

5.11. ROS-analyse

ROS-analysen har avdekket tre uønskede hendelser ifm. planområdet:

- Kvikkleireskred
- Setningspotensiale
- Overvann

For kvikkleireskred er det gjort geotekniske undersøkelser og utarbeidet et geoteknisk notat hvor områdestabilitet er vurdert. Her konkluderes det med at områdestabilitet anses som ivaretatt iht. NVE 1/2019 og TEK 17-3.

For setningspotensialet er det angitt krav om direktefundamentering med stripe- og punktfundament.

For håndtering av overvann er det angitt i rekkefølgebestemmelsene at det må anlegges fordrøyningstank med påslipp til kommunalt nett iht. VAO-rammeplan før ferdigattest kan gis.

6. Virkninger av planforslaget

Virkningen av planforslaget er at det kan etableres et boligprosjekt innenfor planområdet med 8 nye boenheter. Selv om det bare er 8 nye boenheter, vil det være med på å bygge oppunder bydelssenteret på Båsmoen. Det vil medføre økt omsetning på nærliggende butikk og servicetilbud som er her.

Som tidligere omtalt så er det kort vei til bussholdeplasser slik at det ligger til rette for bruk av busser som transportmiddel inn til sentrum eller andre områder.

Det vil bli en viss økning i trafikk i Båsmoveien som følge av denne utbyggingen, men trafikken i området vil forbli relativt lav. Trafikkøkningen vurderes som akseptabel med tanke på trafiksikkerhet.

Ny bebyggelse vil få et annet uttrykk enn det som er på eiendommen i dag. Dette vil ha en annen form og størrelse enn omkringliggende bebyggelse, men passer inn med den moderne arkitekturen som nye Båsmoen skole har fått. Bygningen er tidstypisk og vil bli utført i trevirke.

