

Høring og offentlig ettersyn av plan 8081: Detaljregulering for Båsmoveien 41.

Kommunedirektørens innstilling

1. Plan 8081: Detaljregulering for Båsmoveien med plankart 16.04.2026, reguleringsbestemmelser 16.04.2026 og planbeskrivelse 16.04.2026, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Ved vedtak av ny plan, skal del av plan 8010: Båsmo, som overlappes av ny plan, oppheves.

Vedlegg:

1. 8081_Planbeskrivelse
2. 8081_Plankart
3. 8081_Reguleringsbestemmelser

Vedlegg som er en del av saksframlegget, men som kun er tilgjengelig på kommunens nettside under saksdokumenter:

- Alle innkomne innspill ved begge varsler om oppstart
- 8081_Utomhusplan
- 8081_Situasjonsplan
- 8081_Arkitektonisk redegjørelse
- 8081_Sol-skyggestudie
- 8081_VAO-rammeplan
- 8081_Godkjenning av VAO-rammeplan
- 8081_Geoteknisk notat
- 8081_Sjekkliste naturmangfold
- 8081_Sjekkliste utearealer
- 8081_Terrengsnitt A og B
- 8081_Terrengsnitt C, D og E
- 8081_Fasade NØ perspektiv
- 8081_Fasade SV perspektiv
- 8081_Støyfaglig utredning
- 8081_ROS-analyse
- 8081_Oppstartsmøtereferat
- 8081_Planinitiativ

Sammendrag

Planforslaget gjelder ny detaljregulering for boligbebyggelse med blokk på Båsmo, i Mo i Rana. Planområdet reguleres til arealformålet blokkbebyggelse (BB) og planområdet totale areal er på ca. 2050m². Utnyttelsesgraden og byggehøyde er satt til 35% og kote +16,5.

Planforslaget medfører rivning av eksisterende bolig og oppføring av nytt leilighetsbygg på fire etasjer med tilhørende carport, uteboder og opparbeidet uteområde med støttemur og plen. Leilighetsbygget vil bestå av åtte boenheter, der hver leilighet går over to plan og har hovedinngang fra Båsmoveien. Fire av leilighetene vil ha adkomst via svalgang, mens de resterende fire vil ha inngang fra bakkeplan. Parkering løses med carport langs eiendommens nye østre grense og 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet.

Saksopplysninger

Parter

Tiltakshaver Båsmoveien 41 AS

Konsulent: Asplan Viak AS

Grunneiere:

Eiendom	Grunneier
133/18	Båsmoveien 41 AS
133/70	Anders Mora
132/49	Rana kommune

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert i bydelen Båsmo i Mo i Rana, i Rana kommune. Planområdets totale areal utgjør i overkant 2 daa. Eiendommen brukes i dag til bolig og er regulert til dette. Øvrige arealer på tomten består av mye grøntareal og grus. Eiendommen ligger i Båsmoveien, som er kollektiv og skolegate. Området rundt er i hovedsak bebyggt med eneboliger, samt offentlig tjenesteyting som skole og barnehage.

Rammer for planarbeidet

Kommunedelplan for Mo og omegn:

Planområdet er i kommunedelplan for Mo og omegn, vedtatt 16.06.2014, i sin helhet regulert til boligbebyggelse. Planområdet ligger også innenfor hensynssonen H910 som sier at alle gjeldende reguleringsplaner skal gjelde.

Gjeldende reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplan for området er plan 8010: Båsmo, vedtatt 19.03.1975. Gjeldende reguleringsformål er frittliggende småhusbebyggelse og garasje.

Planprosessen

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget vurderes ikke til å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. For nærmere beskrivelse av vurderingen, se kapitel 1.2 krav om konsekvensutredning i planbeskrivelsen.

Første gangs varsel om planoppstart

Det ble varslet oppstart til berørte parter og offentlige høringsinstanser den 25.01.2023. Frist for å komme med innspill var satt 20.02.2023. Det ble mottatt seks innspill fra:

- Ole Petter Rundhaug
- Michael Johansson og Eva Jessica Mostrøm
- Nordland fylkeskommune
- NVE
- Statsforvalteren i Nordland
- Statens Vegvesen

Innspillene er oppsummert og merknadsbehandlet av forslagsstiller i planbeskrivelsens kap 4.1.

Andre gangs varsel om planoppstart

Prosjektet dro ut i tid, så det ble meldt ny oppstart av planarbeidet. Det ble varslet oppstart til berørte parter og offentlige høringsinstanser 01.07.2024. Fristen for å komme med innspill var 12.08.2024. Det ble mottatt tre innspill fra:

- Statsforvalteren i Nordland
- Statens Vegvesen
- NVE

Innspillene er oppsummert og merknadsbehandlet av forslagsstiller i planbeskrivelsens kap 4.3.

Beskrivelse av planforslaget

For mer utfyllende informasjon om planforslaget, se planbeskrivelsen.

Planfaglige vurderinger

Arealutnytting

Planforslaget legger opp til at planområdet reguleres til boligbebyggelse – blokk. Det vurderes som positivt for arealutnyttelsen at en tidligere eneboligtomt blir til 8 nye boliger.

Landskapsvirkning (nær-, fjern – og/eller silhuett)

Ny bebyggelse vil gi et annet uttrykk enn det som er på eiendommen i dag. Den vil få en annen form og størrelse enn omkringliggende bebyggelse. Leilighetsbygget er likevel til tross for sine 4 etasjer godt tilpasset omkringliggende bebyggelse. Tomtens skrånede terreng gjør at den nederste etasjen fungerer som en sokkeletasje, slik at bygget har 3 etasjer over inngangsplan fra gaten. Gesims mot gaten er også lavere, som er resultat av byggets takvinkel. Fasaden sett fra nordvest har dermed 2 fullverdige etasjer. Terrengforskjellene vurderes derfor til å dempe virkningene av byggets størrelse og gjør at det planlagte tiltaket henvender seg til omgivelsene på en fornuftig måte.

Plassering, tetthet, høyde og utforming (sol/skygge)

Det er gjennomført solstudier for planforslaget. Sol/skygge-studien viser datoene 15.03.25, 15.06.25 og 15.08.25, alle ved klokkeslettene 08:00, 12:00, 15:00 og 18:00. Den viser at det vil være begrensede utslag for solforholdene på tilstøtende eiendommer mot øst og vest. Boligene på oversiden av Båsmoveien ligger høyere i terrenget, slik at skyggevirksomheten mot disse blir minimal. Utsikten fra bebyggelsen blir imidlertid noe redusert, men ikke mer enn akseptabelt.

Bokvalitet

Planforslaget legger opp til en lavblokk istedenfor enebolig innenfor planområdet. Planlagt arealbruk vurderes ikke til å forringe solforholdene eller landskapsvirkningen for naboene, dermed vurderes ikke bokvaliteten til naboene og endres.

Trafikkforhold og parkering

Det er satt av plass til 10 parkeringsplasser, 8 av disse i carport og 2 stykker etablert som gjesteplasser. En av gjesteplassene blir tilpasset forflytningshemmede. Det er også satt av areal vest for avfallshåndteringen til parkering av motorsykkel, moped og sykkel, men disse arealene er ikke merket i utomhusplanen.

Adkomsten til planområdet er via Båsmoveien. Det er snumuligheter på egen tomt og siktlinjer mot fortau er ivarettatt. Utbyggingen vil føre til en viss økning i trafikk i Båsmoveien, men vurderes ikke til å gå utover trafikksikkerheten i området. Trafikkforhold og parkering vurderes som akseptabel.

Uteoppholdsareal/lekeareal

Det legges til rette for felles uteoppholdsareal med plen og lekeareal på framsiden mot sørøst. Uteoppholdsarealet utgjør ca. halve tomten og er på ca. 800 m². Nivåforskjellene på eiendommen gjør at uteoppholdsarealet nås fra parkeringen ned en trapp m/støttemur.

Det er planlagt at deler av uteoppholdsarealet skal fungere som snødeponi. I planbeskrivelsen står det at snø kan ryddes med snøskuffe bort til trappen ved uteoppholdsarealer, deretter vil det ved bruk av frontlaster/snøfres være mulig å frese snøen ut på utearealene. Det vises også til at areal bak HC-parkeringsplass kan brukes til snødeponi, selv om det også på sikt kan etableres trafo der.

Vi er skeptiske til foreslått løsning for snødeponi. Vi mener at løsningen ved å dytte bort snø, før den lastes over gjerdet og ned på uteoppholdsarealene, vil bli for krevende. Vi frykter at snø vil lagres bak HC-parkeringsplassen og til dels ut på HC-parkeringsplassen og i offentlig gate. Noe som betyr at kommunedelplanens krav om 1,2 parkeringsplasser ikke vil være oppfylt, hele året. Dersom løsningen med å laste snøen over gjerdet og ned på uteoppholdsarealet utføres, så frykter vi at snøen vil bli liggende å sperre for trappen m/støttemur og at uteoppholdsarealet vil gjøres utilgjengelig. Vi mener det bør vurderes andre løsninger for dette.

Grønnstruktur og vegetasjon/ Naturmangfoldloven (§§ 8-12)

Den planlagte bebyggelsen etableres på områder som allerede er regulert for utbygging. Tiltaket vil derfor ikke beslaglegge nye arealer utover det som allerede kan bebygges.

Forslagsstiller har gjort en naturmangfoldvurdering ut fra naturmangfoldlovens § 8-12. Den vurderer at det ikke er vesentlig risiko for skade på naturmangfold som følge av reguleringen.

Risiko og sårbarhet

Det er blitt utført en risiko- og sårbarhetsanalyse for området. Disse farene ble utredet:

- Kvikkleireskred
- Setningspotensiale
- Overvann

Konklusjonen etter geoteknisk undersøkelser at områdestabiliteten anses som ivaretatt iht. NVE 1/2019 og TEK 17-3. For setningspotensialet er det angitt krav om direktefundamentering med stripe- og punktfundament. For håndteringen av overvann er det angitt rekkefølgebestemmelse om at det må anlegges fordrøyingstank med påslipp til kommunalt nett iht. VAO-rammeplan før ferdigattest kan gis.

Rekkefølgekrav (nødvendige oppgraderinger – infrastruktur, uteopphold, lekeplass e.l.)

Planforslaget inneholder rekkefølgebestemmelse om at:

- Lekeareal/uteoppholdsareal som vist i utomhusplanen skal være opparbeidet og ferdigstilt før bygningen kan gis ferdigattest.
- For å håndtere overvann må det anlegges fordrøyningsstank med påslipp til kommunalt nett iht. VAO-rammeplan før det gis ferdigattest.

Støy

Planforslaget har fått utarbeidet en støyfaglig utredning. Den viser at den planlagte bebyggelsen i Båsmoveien 41 vil ha støynivå opp til $L_{den} = 59$ dB, tilsvarende nedre del av gul støysoner. Bygget oppnår en stille side som alle boenheter har tilgang til. Stort sett hele uteoppholdsarealet regnes som tilfredsstillende, og ivaretar kommunens minstekrav om 240 m² uteareal med støy under grenseverdi. Det foreslås støybestemmelser for prosjektet som vil ivaretas med plantegningene som er foreslått.

Støyforhold vurderes som ivaretatt med at støybestemmelsene er regulert i bestemmelsene.

Konsekvenser for kommunen

Deler av den kommunale eiendommen gnr/bnr 132/49 inngår i planområdet.

Forholdet til gjeldende arealplaner og oppheving av reguleringsplan.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, kommunedelplan for Mo og omegn, når det gjelder arealformålet boligbebyggelse. Planforslaget berører en gjeldende reguleringsplan i området, plan 8010. Oppheving av plan skal følge samme prosess som ved vedtak av ny plan, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Det vil si at oppheving av reguleringsplaner skal også vedtas på samme måte som nye reguleringsplaner, og på grunn av dette så har vi lagt til egne punkter i innstillingen om hva som skal oppheves i hver enkelt gjeldende reguleringsplan.

Ved vedtak av ny plan 8081, skal deler av plan 8010: Båsmo, vedtatt 19.03.1975, knyttet til arealformålet frittliggende småhus bebyggelse, oppheves.

Virkninger av planforslaget (oppsummering av positive og negative virkninger)

Positive virkninger av planforslaget:

- Utbygging av et leilighetsbygg med flere boenheter gir en mer effektiv arealutnyttelse.

Negative virkninger av planforslaget:

- Løsningen for snølagring på eiendommen er krevende og gir risiko for at snøen enten legges slik at den blokkerer gjesteparkeringen eller atkomst til uteoppholdsarealet, eller brøytes ut i offentlig gate.

Samlet vurdering / konklusjon

Planforslaget er i samsvar med overordnet plan, og samlet sett vurderes tiltaket som fordelaktig. Planforslaget anbefales utlagt til offentlig ettersyn.

Dato 23.06.2026

seksjon for areal og utredning

Stig Roald Frammarsvik
kommunaldirektør for tekniske tjenester

Florian Kindl
avdelingssjef
avdeling for plan og forvaltning