

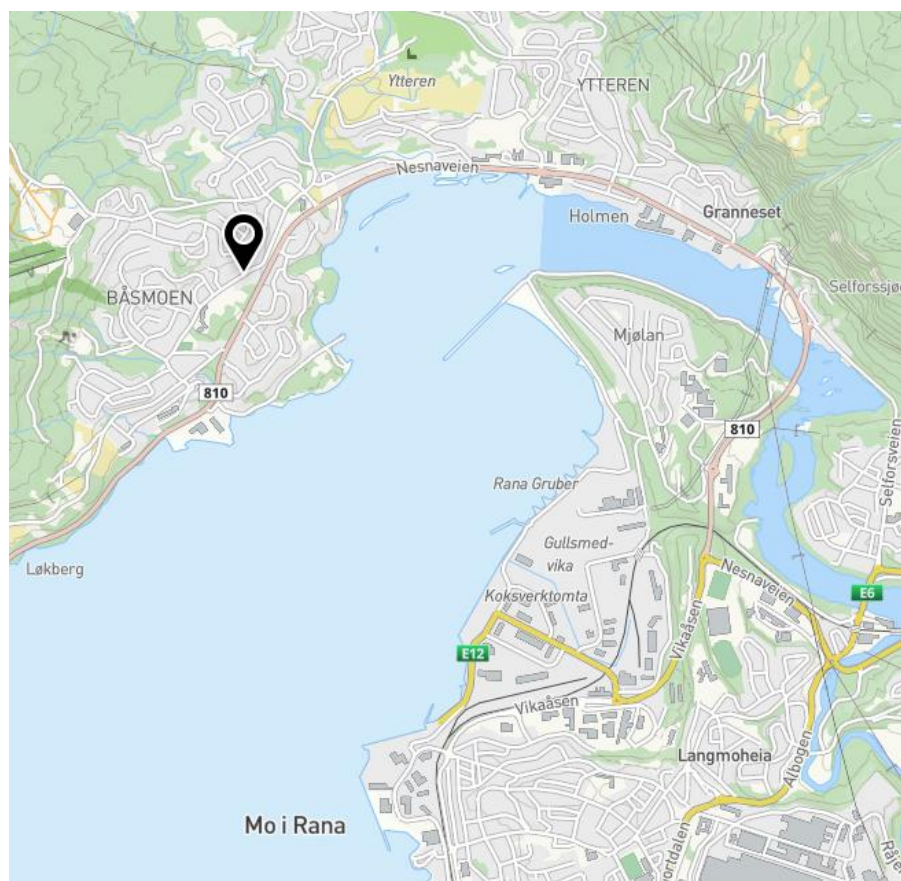
Oppdragsgiver: Båsmovegen 41 AS  
Oppdragsnavn: Båsmoveien 41 Regulering  
Oppdragsnummer: 638721-01  
Utarbeidet av: Åsmund Rajala Strømnes  
Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes  
Dato: 17.04.2024

## Båsmoveien 41 Planinitiativ

### 1. Formålet med planen

Formål med planforslaget er å legge til rette for bygging av en boligbebyggelse med inntil 8 boenheter. Dette planlegges gjort med et nytt boligbygg (blokkliggende bebyggelse) der 8 boenheter fordeles over 3 etasjer. 4 boenheter i første etasje så 4 boenheter som går over 2 etasjer. Dette planlegges på eiendommen gnr. 133 bnr. 18 og på deler av eiendommen gnr.

133 bnr. 70. Planforslaget omfatter også eiendommen gnr. 133 bnr. 44. Her er det et eksisterende bolighus som strekker seg over begge eiendommene. Det reguleres for en enebolig her. Figuren viser et oversiktskart med planområdet merket med markør.



Figur 1 Oversiktskart

## 2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- Hvor ligger planområdet? Legg ved PDF av planområdet og SOSI-fil av plangrense.
  - Planområdet ligger på Båsmoen en bydel i Mo i Rana, Båsmoveien 37, 39 og 41. Vedlagt følger pdf med forslag til planavgrensning og sosifil.



- Kort beskrivelse av dagens situasjon / bruk av planområdet og nærliggende areal (blågrønne strukturer, grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser, trafikkforhold, m.m.).

- Oversikt over eierforhold innenfor planen.  
Gnr. 133 bnr. 18: Båsmoveien 41 AS.  
Gnr. 133 bnr. 44: Anders Mora.  
Gnr. 133 bnr. 70: Anders Mora.

Arealene innenfor forslag til plangrense er bebyggt med to eneboliger og en frittstående garasje. Dette framkommer også av flyfotoet under. Som den del av planarbeidet vil det bli gjort noen justeringer på tomtegrensene innenfor planen. Det er eier av bnr. 44 og 70 som eier/disponeres garasjen som er bygd på en parsell av gnr. 133 bnr. 18. Den tomten som garasjen står på, skal overføres til gnr. 133 bnr. 44 eller til bnr. 70. Det areal som garasjetomten utgjør skal fradeles fra gnr. 133 bnr .70 som et tillegg til bnr. 18. Dette gir et «make bytte» av arealer.

Arealene som ikke er bebyggt består av grus og gress/trær/busker.



- Området ligger under marin grense slik at kvikkleire kan forekomme. Det er utarbeidet en geoteknisk rapport for området som dokumenterer områdestabilitet. Denne legges ved.



- Det er gode solforhold i området.
  - Område faller fra ca kote 44 i nord til ca 41 i sør.
  - Kjøreadkomst til eiendommen er fra Båsmoveien.
  - Nærmeste barnehage ligger ca 600 meter unna (Båsmo barnehage). Barneskolen på Bosmo i umiddelbar nærhet, ca 50/80 meter unna. Ungdomsskolen ligger 6,8 km (Moheia) og 6,5 km (Rana U) unna.
- Vil planen få virkninger utenfor planområdet? I så fall, hvilke?
- I forbindelse med boligfortetting vil nabotomtene bli påvirket. I dag er det 2 boenheter innenfor planforslaget, når planen er godkjent vil det kunne være 9 boenheter her. Nytt bygg gjør at naboene vil få en ny bygningsstruktur å forholde seg til. Terrenget nord for Båsmoveien stiger. Dette gjør at bakenforliggende boliger ligger slik til at uteområdene ligger omtrent en etasjehøyde over veien. Ved etablering av et tre-etasjes boligbygg i planområdet vil solforholdene langs gata nødvendigvis endre ender seg. Men i og med at bakenforliggende bebyggelse ligger høyere i terrenget vil endringene med tanke på sol skyggeforholdene være små. Det er ikke utarbeidet sol skyggeanalyser pr nå. Dette skal legges ved i forbindelse med oversendelse av endelig planforslag. Det skal også lages snitt som viser hvordan ny bebyggelse forholder seg til omkringliggende.

### **3. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så tilfelle vil kunne bli ivarettatt**

Planen omfattes ikke av § 6 forskriften. Fanges ikke opp at punkt a. Tiltakene omfattes ikke av vedlegg I, og fanges da ikke opp av punkt b. I og med at tiltakene ikke omfattes av vedlegg 1 fanges den heller ikke opp av punkt c.

Den omfattes heller ikke av § 7 i forskriften. Planen skal ikke behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven. Fanges da ikke opp av punkt a. Skal heller ikke vedtas av et departement, og fanges da heller ikke opp av punkt b.

Planen omfattes heller ikke av § 8 i forskriften. Tiltakene omfattes ikke av vedlegg II. Dette innebærer at planen ikke omfattes av punkt a eller b.

Dette innebærer at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning og skal da heller ikke behandles etter denne.

#### 4. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Hvordan forholder planinitiativet seg til følgende:

- «Kommuneplanens samfunnsdel 2017-2027». Vurder kapittel 7 om føringer for kommunens arealplanlegging punktvis:
  - Vektlegg hensynet til viktige landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift.  
Punktet er ikke relevant.
  - Sikre naturressurser og unngå å bygge ned dyrka- / dyrkbar jord.  
Punktet er ikke relevant.
  - Vektlegg høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder. Settes krav til arkitektonisk redegjørelse i forbindelse med byggesak. Det skal også utarbeides en enklere redegjørelse av planlagt bebyggelse som vil inngå i planbeskrivelsen. Denne utarbeides av arkitekt (Nordbohus).
  - Bysentrum skal være konkurransedyktig med urbane kvaliteter og god balanse med samspill mellom ulike funksjoner og aldersgrupper. Det er ca 1,5 km til bydelssenteret for Båsmo og Yttern. Her er det ulike servicetilbud med bla dagligvare. Nærmeste dagligvare er ca 500 meter unna. En økning i antall innbyggere i området vil være positivt for bydelssenteret. Selv om det er ca 7 km til sentrum av Mo i Rana vil en tilflytting også på Båsmo være positivt for byen og de tilbud som er der.
  - Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal bli lokalisert i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.  
Planen legger til rette for bolig noe som gjør at punktet ikke relevant.
  - Offentlige uterom og parker skal være uformelle møteplasser på tvers av generasjoner, interesser og nasjonalitet.  
Planområdet ligger nært Båsmo barneskole som kan brukes som et offentlig møterom. Selve planen inneholder ikke slike funksjoner.
  - Nye boliger og tilhørende funksjoner skal bli etablert innenfor allerede utbygde områder. Vektlegg nærhet til skoler og busstopp.

Planområdet ligger ca 200 - 300 meter unna nærmeste bussholdeplass i et etablert boligområde. Barneskolen ligger i umiddelbar nærhet. Prosjektet er i så måte i tråd med punktet.

- Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet – også på uterommene. Det skal utarbeides en utomhusplan som sammen med illustrasjoner og bestemmelser vil vise dette. Det skal opparbeides uteoppholdsarealer med gode kvaliteter for flere aldersgrupper. Båsmo barneskole ligger som nevnt tidligere ca 50 meter unna. Uteområdene til skolen vil kunne brukes av barn og unge etter skoletid til lek. Rana kommune sjekklister for uteområdet vil bli benyttet og vil bli en del av dokumentene som utgjør planforslaget.
- Vektlegg god bokkvalitet i både eksisterende og nye bomiljø. Området er et etablert boområde på Båsmoen, sentralt plassert i forhold til barneskolen. Det er en intensjon at de gode bokkvalitetene som er i området skal beholdes.
- Markagrensen skal ikke bli endret. Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal bli ivaretatt og prioritert. Grønnstrukturene i sentrum skal bli styrket.  
Punktet er ikke relevant.
- Styrk allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva.  
Punktet er ikke relevant.
- Det skal bli lagt 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 bli sperret eller innsnevret.  
Det er etablert fortau langs Båsmoveien. Dette innebærer at denne kan benyttes til og fra skolen, bussholdeplasser og nærbutikken. Fortauet er knyttet opp til gang- og sykkelveiløsingen inn til sentrum av Mo i Rana.
- Nye bygge- og anleggstiltak lokalisert utenfor Mo og omegn skal skje ut ifra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde- og lokalsamfunn.  
Punktet er ikke relevant.
- Overflatevann skal bli håndtert lokalt, og flomveier skal bli sikret med tanke på ekstremnedbør.

Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering som skal godkjennes av kommunen (VAO-plan).

- «Kommuneplanen for Rana, arealdelen 2023 - 2033»  
Området ligger innenfor delplan Mo og omegn, ikke relevant.
- «Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023»  
Bestemmelser om parkering, uteopphold, byggehøyder fra delplanen vil bli vurdert i planprosessen.

Foreløpige tanker er etablering av en carportløsning sør på tomta. Dette gir parkering til de 8 boenhetene. Gjesteparkering løses inne på tomta.

- «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. Som det framkommer over så er det kort vei til nærmeste bussholdeplass, som gjør at bruk av kollektivtransport vil kunne være et alternativ til bruk av bil inn til sentrum.
- «Kommunedelplan for naturmangfold 2020-2030»  
Utbygging skal legge til rette for at overflatevann skal håndteres lokalt. Fortetting av bebyggelse forhindrer nedbygging av ubebygde arealer, som vil kunne gå på bekostning av naturmangfoldet.
- «Kommunedelplan for kollektivtrafikk 2017-2024»  
Området ligger nært opp til busslinjene, som kan gjøre det attraktivt å benytte kollektivtransport.
- «Hovedplan for avløp og vannmiljø 2017-2030»  
Kan ikke se at utbyggingen er i strid med hovedplanen. Overvannshåndtering skal beskrives i planen.
- «Strategisk næringsplan for Rana 2014-2030»  
Kan ikke se at planforslaget er i strid med denne planen. Etablering av flere leiligheter på Mo vil kunne være med på å sikre tilflytting til byen, som igjen vil kunne være med på å utvikle næringslivet.

- «Verneplan for Rana», vedtatt 25.06.02  
Eiendommene er ikke omtalt i verneplanen.
  - «Plan for sammenhengende gang- og sykkelvegnett i Rana»  
Det er etablert fortau langs Båsmoieien. Denne kobles på det overordnede gang- og sykkelvegnettet i Rana. Tiltaket vil kunne gi økt bruk av dette.
  - «Trafikksikkerhetsplan»  
Kan ikke se at tiltaket er i strid med denne planen. Plane vil legge opp til at kjøretøy (biler) kan snu inne på egen tomt som gjør det mulig å unngå å rygge ut i Båsmoieien.
  - «Temaplan for næringsutvikling for Rana kommune»  
Kan ikke se at planforslaget har innvirkning på dette.
  - Ev. gjeldende reguleringsplan(er)  
Gjeldene regulering for området er:  
Båsmo, planid 8010, vedtatt 19.03.1975
  - Tilgrensende reguleringsplan(er)  
Ånes - Kråkdalen, planid 8020, vedtatt 15.03.1978  
Tomt nr 304-211, planid 8025 vedtatt 21.02.1984  
Område Enge - Høgåsen, Båsmoen, planid 8005, vedtatt 17.02.1970  
Enge - Høgåsen, tomt nr 102, 106, 111, 113 og 113A, planid 8009, vedtatt 29.06.1972
  - Pågående planarbeid i området  
Det er ikke pågående planarbeider i nærheten som vi er kjente med.
  - Andre planer / vedtak  
Har ikke oversikt over andre planer eller arbeider som foregår i området.
- Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:
- «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging»  
(26.09.2014)  
Fortetting innenfor eksisterende boligområde er i tråd med retningslinjen.
  - «Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene»  
(04.09.2009)  
Kan ikke se at planforslaget er i strid med klima- og energiplanen i kommunen.



- «Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» (25.03.2011)  
Ikke relevant.
- T-2/08 «Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen»  
Planprosessen vil følge en kravene til medvirkning i tråd med plan- og bygningsloven. Her legges det til rette for en fortetting av boligområde som ligger i umiddelbar nærhet til barneskolen. Dette må være i tråd med barns interesser.
- «Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag» (08.01.1995)  
Ikke relevant.

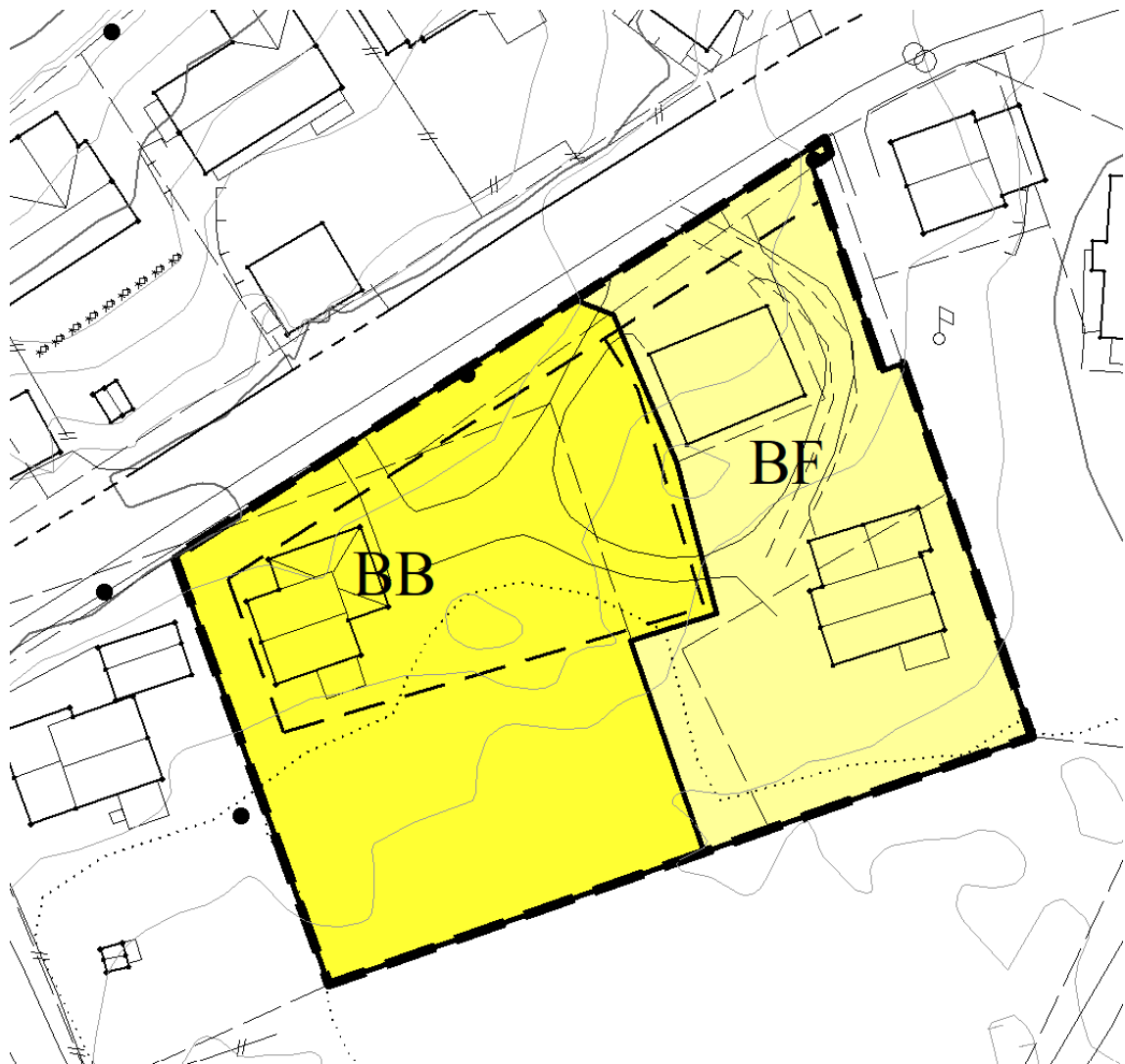
**Oppsummering:**

- Planforslaget vil samsvare med alle overordnede planer.
- Planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner.  
Båsmo, tegning nr 810, vedtatt 19.03.1975

## 5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Tanker om

- Reguleringsformål  
bolig - blokkbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse.
- Eierforhold  
Privat.



Planskisse

- Plassering av bygg  
Situasjonsplanskissen under er utarbeidet av Nordbohus AS



Det planlegges 8 leiligheter i bygget. Leilighetene i 1. etasje er over ett plan. Leilighetene oppe går over 2 plan. Det legges opp til et felles uteoppholdsareal sør for boligen.

- Trafikksikkerhet, adkomst og parkering  
8 boenheter i det vi kan anse som blokkliknende bosituasjon. Dette innebærer krav om 1 parkeringsplass pr boenhet + 0,2 plasser pr boenhet avsatt til besøksparkering. I illustrasjonen over viser planlagt lokalisering av carport og besøksparkering. Illustrasjonen viser flere parkeringsplasser enn det vil bli satt krav til. Det legges opp til at bilene kan snu inne på tomten før de kjører ut i veien. I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn gang- og sykkelvei nord for Båsmoveien. Denne er ikke etablert. Det som er etablert er ensidig fortau som ligger på sørsiden av veien forbi planområdet. Dette innebærer at fortauet må krysses for å komme inn på tomten. Om Rana kommune har til hensikt å gjennomføre reguleringsplanen eller ikke har vi ikke oversikt over. Avkjørsel skal opparbeides slik at siktforholdene er gode. Dette gjør at trafikksikkerheten vil være akseptabel.

- Infrastruktur (kjørevei, gang-/sykkelveg, vann, avløp, trafo, m.m.)  
Opparbeidet fortau langs veien fram til skole, busstopp og til gang- og sykkelveier. Avklaring om kapasitet på vann og avløp i løpet av prosessen. Det samme gjelder tilgang til elektrisitet. Avhengig av tilbakemelding fra kraftlaget så kan det bli behov for å regulere inn areal til trafo.
  
- Avstand til kollektivtrafikk, skole, barnehage, lekeplasser, friområder, dagligvare, sentrum, m.m.  
Bussholdeplass ca 200-300 meter, barnehage 600 meter, lekeplasser (barneskolen) ca 50 meter, friområder 600 meter, dagligvare 500 meter og sentrum 7 km.  
  
Skal det stilles rekkefølgekrav (uteoppholdsareal, lekeplass, kjøreveg, gang /sykkelveg eller fortau, trafikale forhold utenfor planområdet, vann- og avløpsnett, høyspentledninger, ev. annet).  
Vurderes om det settes krav om opparbeiding av uteoppholdsarealene innenfor planen før det gis brukstillatelser.

## 6. Utbyggingsvolum og byggehøyde

Tanker om:

- Grad av utnyttning (veileder) BYA, %-BYA, BRA, %-BRA  
Foreløpige vurderinger er å bruke % BYA.
- Byggegrense/-linje  
Byggegrense
- Bebyggelsens høyde  
Detaljene ikke avklart enda, men det er ønske om å kunne føre opp en blokkliggende bebyggelse som strekker seg over 3 etasjer. 4 boenheter i hver etasje. Bygg til parkering planlegges gjort som carportløsninger der det legges til rette for en bod i bakkant av hver plass.

Bildene under er fra boligprosjektet i Heimengveien 3 på Båsmoen. Her er det 12 boenheter. Det er denne type bebyggelse som ønskes etablert i planområdet, men da kun med 8 boenheter.







- Estetikk og byggeskikk (materialbruk, takform, volum, m.m.)  
Som det framkommer over av bildene fra tilsvarende prosjekt som har pulttak, planlegges også det nye bygget med pulttak. Bygget planlegges bygd i tradisjonell stil med reisverk av tre og utvendig trekledning.

## 7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tanker om:

- Bomiljø/bokvalitet  
Etableringen av leiligheter her vil være en fortetting i et eksisterende boligområde med godt bomiljø og bokvalitet.
- Fortetting (nabo- og bydelsvirkninger, behov, kvalitet, m.m.)  
I dag er området bebygget med to eneboliger. Den vestligste eneboligen skal rives til fordel for et nytt boligbygg med 8 boenheter. Nytt bygg vil medføre endringer i bygningsstruktur, men vi er av den oppfatning at økningen er innenfor det som dette området tåler.
- Lekemuligheter  
Det vil bli lagt til rette for nærlek inne på tomta. Det er kort vei til barneskolen som kan benyttes som lekeplass utenom skolens åpningstid.
- Veg-/gateutforming (vegbredder, snølagring, snumulighet på egen tomt, m.m.)
  - kommunen forholder seg til håndbok N100 om veg- og gateutforming  
Snumulighet på egen tomt. Utomhusplan vil vise arealer for snølagring.  
Kravspesifikasjon til VAO-plan ligger her [www.va-norm.no/rana](http://www.va-norm.no/rana)

Det skal utarbeides en VAO-plan som legger føringer for opparbeidelse av tomta.

- Universell utforming  
Det skal legges til rette for universell utforming i tråd med retningslinjer for dette.
- Vurdering av energikilder (konesjonsområde fjernvarme)  
Det vil i løpet av prosessen vurderes valg av energikilder.
- Avfallshåndtering  
Løsning ikke valgt, men prosessen videre vil vise valgt løsning.
- Overflatevannshåndtering  
Vises i vao-planen.

## 8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tanker om:

- Blågrønne strukturer  
Dette vil omtales i VAO-planen.
- Landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)  
Området ligger slik til at det antas at ny bebyggelse ikke vil skape fjernvirkning av betydning. Det skal utarbeides illustrasjoner som viser nærvirkningen av dette.
- Stedets karakter  
Nærområde er bebygget med eneboliger. Som tidligere er Båsmo barneskole bygd bare 80 meter unna. Denne skiller seg ut fra omkringliggende bebyggelse i formspråk og størrelse.
- Naboskap, sol/skygge/utsikt, m.m.  
Det skal utarbeides egne sol- skygge analyser som skal følge planen.
- Rekreasjonsbruk  
Området ligger i gangavstand til Båsmolia med de tilbud som er her.
- Kulturminner og kulturlandskap  
Ikke relevant.

--

### 9. Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet

Hvilke interesser blir vesentlig berørt, og på hvilken måte:

- Naboer  
Ny bebyggelse, større utstrekning og høyde.
- Barn og unge  
Etablering av areal avsatt til nærlek inne på tomta. Nært opp til barneskolen med de tilbud som er her.

Hvilken/hvilke utredninger må bli gjort?

- Det er utarbeidet geoteknisk utredning.

### 10. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Sjekklisten for risiko og sårbarhet er fylt ut og legges ved. Her er det funnet risiko med tanke overvann.

Mulig utfordring med tanke på overvann. Utreddes i VAO-plan.

### 11. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal blir varslet om planoppstart

Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Sametinget, HelgelandKraft/Linea, NVE, Statens vegvesen, Rana kommune, HAF og naboer. Selv om området ligger innenfor Hestmannen/Srandtindene reinbeitedistrikt ser vi ikke behov for å varsle distriktet i forbindelse med denne planen.

### 12. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Hvordan er samarbeid og medvirkning tenkt tilrettelagt?

Varsel om planoppstart annonseres i Rana blad. Brev til naboer og berørte parter.

**13. Felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15**

Vurderer forslagsstiller det som hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak?

Dette er ikke avklart, men vil bli vurdert i løpet av planprosessen.