



# Evenes kommune

Plan og utvikling

Arkiv: FA-L12  
JournalpostID: 23/2097  
Saksbehandler: Stein-Even Fjellaksel  
Dato: 02.05.2023

## Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg        | Møtedato   |
|---------|---------------|------------|
| 37/23   | Formannskapet | 09.05.2023 |

### Planforslag Rudolfsletta - planid 1853-2022505

#### Offentlig ettersyn

##### Bakgrunn for saken:

Formannskapet vedtok i sak 81/22 den 15.11.22 oppstart av reguleringsplan for Rudolfsletta på Liland. Til formannskapets behandling lå planinitiativ og planvarsel. Planforslaget omfatter 4 tomter i område B6 i reguleringsplanen «Birkelund og Flåtta» vedtatt av Evenes kommunestyre den 30.12.1987.

Det er nå utarbeidet forslag til planbeskrivelse, bestemmelser og tilhørende analyser.

Forslag til ny regulering for området legges frem til formannskapet for å kunne legge det ut på offentlig ettersyn.

##### Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

I hht plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Rudolfsletta, Liland, plan-id 2022505 ut til offentlig ettersyn. Plankart og planbestemmelser er datert 27.04.23. Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i 6 – seks uker fra utlysingsdato

##### Vedlegg i saken:

- Vedlegg 1, Planbestemmelser Detaljregulering Rudolfsletta 1853\_2022505
- Vedlegg 2, T\_plankart-Rudolfsletta
- Vedlegg 3, Planbeskrivelse 02.05.23 Word
- Vedlegg 4, 20230412 Trafikkanalyse - Rudolfsletta
- Vedlegg 5 Geoteknisk notat for Rudolfsletta 02.05.23
- Vedlegg 6, A10-2 Illustrasjonsplan \_ Layout
- Vedlegg 7, A01 Sommer \_ perspektiv
- Vedlegg 8, A02 Høst \_ perspektiv
- Vedlegg 9, A04 Vår \_ perspektiv
- Vedlegg 10, soldiagram A01 Sommer
- Vedlegg 11, soldiagram A02 Høst
- Vedlegg 12, soldiagram A03 Vinter
- Vedlegg 13, sldiagram A04 Vår
- Vedlegg 14, Bjellund og Birkelund velforening, omregulering Birkelund og Flåtta - Innspill
- Vedlegg 15, Tilbakemelding vedrørende planinitiativ for Rudolfsletta fra 7 naboeiendommer
- Vedlegg 16, Ungdomsrådets vedtak planvarsel omregulering Rudolfsletta

**Formannskapet 09.05.2023:**

**Behandling:**

Innstilling enstemmig vedtatt

**FS- 37/23 Vedtak:**

I hht plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Rudolfsletta, Liland, plan-id 2022505 ut til offentlig ettersyn. Plankart og planbestemmelser er datert 27.04.23. Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i 6 – seks uker fra utlysingsdato

**Saksopplysninger:**

Formannskapet vedtok i sak 81/22 den 15.11.22 oppstart av reguleringsplan for Rudolfsletta på Liland. Til formannskapets behandling lå planinitiativ og planvarsel. Planforslaget omfatter 4 tomter i område B6 i reguleringsplanen «Birkelund og Flåtta» vedtatt av Evenes kommunestyre den 30.12.1987.

Planvarselet ble kunngjort i Harstad Tidende og Fremover 11. januar d.å. I tillegg har samtlige naboer fått varselet pr. brev. Det er også avviklet et folke-/infomøte på Evenes skole den 1. februar i år.

Kommunens begrunnelse for planarbeidet er at de aktuelle tomtene har vært vanskelig å omsette til bygging av eneboliger. Tomtene har begrenset utnyttelseverdi og markedet ettersør andre typer boliger.

Planforslaget inneholder:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Trafikkanalyse
- Analyse for sikker byggegrunn

I utgangspunktet var hensikten med planforslaget å beholde hele reguleringsformålet som i gjeldende plan til boligbebyggelse. Hensikten var kun å øke utnyttelsesgraden slik at det kunne bygges flermannsboliger på området.

Et innspill fra Bjellund og Birkelund velforening om å delvis kompensere for lekeareal som falt bort ved etablering av flerbrukshallen er ivaretatt i forslag til reguleringsplan. Det innebærer at det er avsatt ca. 0,5 da til lekeformål i planforslaget.

**Faktiske opplysninger**

Reguleringsforslaget legger opp til at det kan bygges flermannsboliger på området. For å illustrere det visuelt er det laget et soldiagram med 2 boliger a 6 leiligheter, og dette er også lagt til grunn for beregning av utnyttelsesgrad. En utbygger er nødvendigvis ikke nødt til å forholde seg til 2 boliger, men kan velge å foreslå en annen modell. Utnyttelsesgraden må imidlertid overholdes. Det gjør det også vanskelig å øke antall enheter, selv om man skulle velge å fordele leiligheter i flere bygg.

Byggehøyden er foreslått til 7 meter. Dette oppfattes kanskje som en økning fra gjeldende plan der gesimshøyden er angitt til 6 meter. Vår oppfatning er at det i praksis vil være liten forskjell på maksimal byggehøyde gitt utgangspunktet i de gamle og nye reguleringsbestemmelsene.

Utnyttelsesgraden var i utgangspunktet planlagt økt til 30 %-BYA. I om at arealet reduseres med ca 500 kvm (som foreslås til lekeplass) øker også utnyttelsesgraden for område avsatt til boligformål. Den er derfor foreslått satt til 35 %-BYA.

Planbeskrivelse kommenter de forhold vi anser som nødvendig for videre behandling av saken.

#### Trafikkløsning

Det er utarbeidet en egen trafikkanalyse for tiltaket. Sammendrag av denne er følgende:

Det er beregnet en økt trafikkbelastning på mellom 31 og 50 biler per døgn som ikke vil være mye, isolert sett, og tiltaket anses derfor ikke som en trussel for trafiksikkerheten i seg selv. Den økte mengden trafikk som følger av tiltaket, kan øke sannsynligheten for trafikkulykker ved avkjørslene til fylkesveien/Lilandsveien. På den annen side er det god sikt ved begge avkjørslene, noe som reduserer sannsynligheten for trafikkulykker.

Generelt sett vil flere biler gi større sannsynlighet for ulykker. Statistikken viser imidlertid at det har vært lite ulykker i området, og risikoen for trafikkulykker ansees således som liten. Økt trafikk fra begge hoved adkomstveier vil bidra til økt trafikk forbi bussholdeplassen for skolebuss, men dette vil i liten eller ingen grad påvirke trafiksikkerheten rundt skolen.

Tilretteleggingen for myke trafikanter vurderes som god, og det er gang- og sykkelveier ved begge hoved adkomstveier. I tillegg er fartsgrensen ved planområdet 30 km/t. Det er heller ikke registrert noen trafikkulykker på veiene i boligområdet. Dette taler for at trafiksikkerheten i og rundt planområdet, ikke vil påvirkes av tiltaket i nevneverdig grad. Det vurderes likevel som fordelaktig dersom bommer som skal hindre gjennomkjøring faktisk holdes stengt, også på vinterstid. Trafiksikkerheten kan også økes med bedre skilting der gjennomkjøring er forbudt.

#### Sikker byggegrunn

Analysen konkluderer med at området ser ut til å være velegnet som byggegrunn. Det understrekes allikevel at det i bygge-/detaljfasen av prosjektet må besluttes hvilke utfyllende undersøkelser som må gjennomføres.

#### Innspill fra naboer

Det er kommet merknad fra naboer som representerer 7 av eiendommene i området. Disse naboene kommenterer planens omfang, renovasjon, konsekvensutredning, resipienter, kapasitet på drikke- og slokkevann, bestemmelser i kommuneplanens arealdel og hensynet til naboer og miljø. I oppsummeringen skriver naboene at de er negativ til den foreslåtte reguleringen da den fører til større ulemper for naboer og lokalmiljø, uten at området tilføres kompensierende tiltak. Det henvises til at utredningskravet har endret seg siden den opprinnelige planen ble vedtatt for 40 år siden. Merknaden fra naboene tas til følge på punktet i forhold til overvann (kulepunkt under hensyn til naboer), da det er lagt inn en rekkefølgebestemmelse om VAO-plan og tilrettelegging før utbygging.

Merknaden fra naboene er kommentert i planbeskrivelsen kap 9. Det samme gjelder merknaden fra Bjellund og Birkelund velforening

#### **Oppsummering – konklusjon**

