

**PLANBESKRIVELSE FOR
DETALJREGULERINGSPLAN
RUDOLFSLETTA, LILAND
PLAN ID 1853-2022505**

VEDTATT EVENES KOMMUNESTYRE SAK 06/24 - 07.03.2024



Innholdsfortegnelse

1 Sammendrag	2
2 Bakgrunn.....	2
3 Planprosessen.....	2
4 Planstatus og rammebetingelser.....	2
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	3
6 Beskrivelse av planforslaget	5
7 Konsekvensutredning	7
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	7
9 Innkomne innspill til oppstart	8

1 Sammendrag

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Rudolfsletta, der planområdet er, ligger på Liland i regulert område B6 i reguleringsplanen «Birkelund og Flåtta». Arealet på planområdet utgjør ca. 4 da og består av 4 tomter, inkludert allerede bygget vertikaldelt dobbeltbolig.

De aktuelle tomten har vært vanskelig å avhende da de har begrensede utviklingsmuligheter. Kommunen ønsker derfor en omregulering med tanke på å øke utnyttelsesgraden slik at tomten kan benyttes til konsentrert småhusbebyggelse (flermannsboliger).

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

HRProsjekt AS (HRP) har utarbeidet planforslaget med Evenes kommune som oppdragsgiver. Kommunen er grunneier for hele planområdet.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Evenes kommune v/formannskapet vedtok i sak 81/22 den 15. november 2022 oppstart av reguleringsarbeidet.

2.4 Utbyggingsavtaler

Ingen utbyggingsavtaler inngått.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Iom at området allerede er godkjent til boligformål og foreslått planendring bare endrer på utnyttelsesgrad anses det ikke å være behov for konsekvensutredninger i planutarbeidelsen.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram

Planvarsel er sendt alle naboer i brev datert 09.01.23 med frist for merknader 9. februar. Det har også vært avholdt et folkemøte (infomøte) på Liland skole den 1. februar. Det har kommet inn en merknad fra flere av naboene og en merknad fra Bjellund og Birkelund velforening. Merknadene er kommentert i kap. 9. I tillegg er det kommet noen generelle innspill fra sektormyndigheter.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Det foreligger ikke statlige eller fylkeskommunale planer i området. Kommunedelplanen for Liland er i samsvar med planforslaget da begge planene legger opp til boligformål på området. Det er ingen uoverensstemmelse mellom tiltaket og overordnet planverk. Sektormyndigheter med innsigelsesrett forventes ikke å ha merknader til tiltaket.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planen omfattes av tomtene 9, 10, 11 og 12 i boligområde B6 i reguleringsplanen «Birkelund og Flåtta». Det er derfor samsvar mellom planforslag mht formål da begge planene regulerer området til boligformål. Forskjellen ligger i at planforslaget legger opp til en utnyttelsesgrad på 35 % mens gjeldende plan har en utnyttelsesgrad på 20 %. I om at ca 0,5 da er foreslått til grøntareal/lekeformål øker dette utnyttelsesgraden som ellers ville blitt foreslått til 30 %.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt på Liland i eksisterende boligområde vest for Evenes skole og ligger i gangavstand fra skolen. Området består av 4 regulerte tomter der en av tomtene er bebygget med tomannsbolig.

Plangrensen følger tomtegrensen mot naboeiendommer eller regulerte tomtegrenser i gjeldende reguleringsplan. Om det er eventuelle avvik er det oppmålte tomtegrenser som gjelder. Adkomst til området skjer via vei som er regulert inn til området.

5.2 Stedets karakter

Eksisterende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger bygget før årtusenskiftet og er bygget med saltak i hht gjeldende reguleringsplan. Nærhet til skole, idrettshall og omsorgssenter bryter noe med at områdes struktur i om at dette er store bygninger, der skolen og flerbrukshall har flate tak.

Planendringen legger opp til større utnyttelsesgrad og en mer moderne byggestil i om at det foreslås å tillates flate/skrå tak.

5.3 Landskap

Liland ligger sørvendt mot Ofofjorden med meget gode solforhold. Området skråner jevnt ned mot Ofofjorden noe som innebærer at all bebyggelse har god utsikt og gode solforhold. Dette gjelder også i planområdet. Det er ikke registrert rasfare eller fare for flom i området.

Klima er som for øvrig fra området og ikke spesielt værutsatt.

5.4 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er avsatt område ett større område til lekeformål på naboareal. Dette arealet har imidlertid blitt begrenset en del pga etablerings av parkering til idrettshallen som ligger i tilknytning til Evenes

skole. Lekeområdet utvides noe ved at det foreslås å bruke 0,5 da av arealet som i gjeldende reguleringsplan er regulert til boligformål.

5.5 Trafikkforhold

Boligområdet har 2 hovedadkomster hhv øst for omsorgssenteret eller vest for Evenes skole/idrettshallen. Veiene i området har fartsgrense satt til 30 km/t, men det er få fartsdempende tiltak for å begrense hastigheten. I om at det er et boligområde med stort sett internttrafikk er de fleste klar over at de er i et boligområde og tilpasser hastigheten til det.

Det er satt opp 2 bommer i tilknytning til Evenes skole, men ulempen med disse er at de må opp ved brøyting, og de har da hatt en tendens til å bli stående åpen. Denne praksisen bør opphøre.

Det har ikke skjedd trafikkulykker i boligområdet.

5.6 Barn og unges interesser

Rudolfsletta er nabo til nye Evenes skole som har god kapasitet og som nevnt ligger i gangavstand fra Rudolfsletta. Kommunen har god barnehagedekning med nærmeste barnehage på Liland.

Ungdomsrådet har behandlet planinitiativet for Rudolfsletta i møte 15.02.23.

Ungdomsrådet støtter kommunens planinitiativ men ber om at kommunene ivaretar god trafiksikkerhet for barn og unge i området. Ungdomsrådet er bekymret for stor trafikk langs veien nedenfor skolen.

5.7 Teknisk infrastruktur

Reguleringsendringen på Rudolfsletta vil ikke gi endringer for vann og avløp eller energiforsyningen i området. Det er ikke tilrettelagt for fjernvarme eller annen alternativ energikilde.

5.8 Grunnforhold

HRP AS har utført en stabilitetsvurdering for området bl.a basert på at det er utført sjakting på området tidligere. Arealet er plassert i geoteknisk kategori 2 og det er klarlagt hvilke konvensjonelle konstruksjoner som er i samsvar med denne kategorien.

Rudolfsletta ligger ikke i et aktsomhetsområde for flomfare iht. NVE sin kartdatabase. I følge NVE ligger aktsomhetsområde for rasfare i moderat avstand fra området.

5.9 Støyforhold/Luftforurensning

Det er ikke spesielle støyforhold eller annen luftforurensning i området.

5.10 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I gjeldende reguleringsplan for Birkelund og Slåtta er det ikke gjort noen risiko- og sårbarhetanalyse. I planarbeidet for Rudolfsletta er det sett på rasfare og fare for flom.

Det aktuelle området er ikke kartlagt for fare for kvikkleireskred. Risiko og faregrad er derfor ikke registrert. Det er imidlertid heller ikke påtruffet kvikkleire i tidligere geotekniske undersøkelser i området.

I følge NVE ligger det et aktsomhetsområde for snøskred, steinssprang, jord- og flomskred i moderat avstand fra Rudolfsletta. Det er derfor ikke mulig å utelukke skredfare i området. Det er eksisterende boligbebyggelse som ligger nærmere og mer utsatt til en Rudolfsletta, som ligger noe unna de påviste områdene.

Området er utsatt for vind på linje med øvrige boligområder i kommunen.

Området er ikke utsatt for støy eller annen (luft)forurensning.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet ligger i vedtatt reguleringsplan «Birkelund og Flåtta» som regulerer området til boligformål. Reguleringsformålet blir ikke endret og opprettholdt til boligformål, men utnyttelsesgraden økes fra 20 % til 35 %. Det foreslås allikvel i planforslaget å bruke ca 0,5 da som tidligere var boligformål til lekeplass. Dette er fremsatt som et ønske fra Bjellund og Birkelund velforening (jfr. kap. 9) og skal kompensere for bortfall av lekeplass mot idrettshallen ved Evenes skole.

Denne omreguleringen gjør at utnyttelsesgraden for tomtene økes. Hadde man latt boligformålet ligge slik det er i opprinnelig plan vil utnyttelsesgraden blitt satt til 30 %.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Reguleringsforslaget legger opp til at det kan bygges flermannsboliger på området. For å illustrere det visuelt er det laget et soldiagram med 2 boligere 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 er som tidligere nevent satt til 35 %-BYA.

6.4 Parkering

Det er beregnet parkeringsplass for 18 biler, dvs 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Dette er et antall som ligger innenfor det oppfattes som normalen når man bygger fellesparkering

6.5 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 vil ikke 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 hovedadkomstveier 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 hovedadkomstveier. 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.

Boligområdet vil ha tilknytning og adkomst fra FV 7552 som tidligere. Det er 2 hovedadkomster til boligområdet hhv øst og vest i området.

Planforslaget gir ingen endringer i utforming av veier, breddeøkninger etc.

6.6 Uteoppholdsareal

Det er i gjeldende reguleringsplan (Birkelund og Flåtta) satt av et område til felles lekeområde på et areal som grenser opp mot arealet som foreslås omregulert. Dette arealet er begrenset noe som følge av at det er etablert parkeringsplass i andre enden av lekarealet i forbindelse med idrettshallen. Bjellund og Birkelund velforening mener kommunen må kompenseres for dette gjennom å ta litt av boligområdet som nå omreguleres til lekeplass. Forslaget legger opp til at noe av dette arealet erstattes.

Lekeplassen er ikke opparbeidet og det er heller ikke planer om dette. Noe av årsaken kan være at det er lekeareal i tilknytning til skolen bare få meter unna. Lekeområdet blir under alle omstendigheter ivaretatt og kan utnyttes på flere måter innenfor formålet av nrområdet.

Lekearealet anses å ha tilstrekkelig størrelse med den utvidelsen som foreslås.

Det er for øvrig turveier og andre rekreasjonsmuligheter relativt nært planområdet.

6.7 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Planendringen innebærer ingen endringer for vann- og avløpssituasjonen i området og det er ikke planlagt tiltak utover interne på planområdet.

Overvannssituasjonen har tidvis vært en utfordring på tilstøtende areal. Foreliggende reguleringsendring vil neppe endre mye på situasjonen. Siden man allikevel ser utfordringen er det i reguleringsbestemmelsene innarbeidet et rekkefølgekrav om at overvannssituasjonen må utbedres før oppføring av bygninger. Det er forutsatt at dette kan skje ved hjelp av åpne grøfter.

6.8 Plan for avfallshåndtering

Planforslaget legger til rette for at det kan etableres molok-løsninger innenfor regulert område. Det legges også opp til at dette kan skje innenfor byggegrensen på 4 meter mot naboeiendom.

Plasseringen er ikke endelig avklart, men dette vil enten være et alternativ eller kunne være en del av en større løsning også utenfor reguleringsplanen.

6.9 Rekkefølgebestemmelser

I reguleringsbestemmelsene kap. 5.1 er det innarbeidet rekkefølgebestemmelse for overvannsforholdene, se også punkt 6.7 ovenfor.

7 Konsekvensutredning

Det er ikke vurdert behov for konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften da formål opprettholdes og det ikke er andre forhold som behøver konsekvensutredning. Viser til at det er utarbeidet trafikkanalyse og analkyse for sikker byggegrunn.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Planforslaget vil ikke ha konsekvenser utover det som er beskrevet tidligere i planbeskrivelsen.

Planforslaget er i tråd med overordnet planverk, er ikke i strid med temaplaner eller vedtatte retningslinjer. Planendringen har ikke konsekvenser for natur, miljø eller samfunn.

Planforslaget berører ikke kulturminner eller kulturmiljø.

9 Innkome innspill til oppstart

9.1 Merknader

Fra naboene, Anna Haldorsen og Mads Tollefsen, Lena og Stig Valter Tovås, Siren og Glenn V. Bruun, Hillfrid Røkenes og Petter Paulsen, Dag Erik Grønnerød, Kristin Zylla og Lars Sigvald Riise, Janne Håkonsen og Jan Inge Jakobsen:

Planens omfang

Punktet dreier seg hovedsakelig om trafikkforhold der man har påpekt utforming av kryss og overvann pga dårlige stikkrenner. Det påpekes også at Evenes kommune er en trafiksikker kommune og må sørge for trygg skolevei. Det anbefales at kryss i boligområdet oppdateres ihht vegnormalene krav og at dette innarbeides som et rekkefølgekrav.

Kommentar:

Det skal utarbeides en trafikal analyse som også inkluderer de forhold som naboene påpeker. Når det gjelder stikkrenner og overvannsproblematikk skal disse ivaretas på samme måte som om det hadde blitt oppført eneboliger på tomtene. Noe av dette må ivaretas utenfor kunngjort planområde.

Renovasjon:

Naboene anbefaler at det etableres renovasjonsløsning basert på nedgravde containere.

Kommentar:

Kommunen utreder for tiden installasjon av nedgravde avfallsbrønner (Molok) for hele boligområdet (Birkelund og Flåtta), som også vil ivareta boligområdet på Rudolfsletta. Uavhengig av dette mener kommunen det finnes dunkeløsninger som ivaretar ønsket om oppbevaring på egen eiendom.

Konsekvensutredning:

Siden reguleringsplanen ble vedtatt i 1988 (eg vedtatt des 87) antas det at omfang og metoder for konsekvensutredninger har endret seg siden da. Man øker volumet betraktelig og på eiendommen isolert sett økes antall boenheter 400 %.

Kommentar:

Det skal gjennomføres en trafikal analyse, der man også ser på forholdene for barn og unge. Det vil også bli en analyse av byggegrunn, samt at kommunen vil se på overvannsproblematikken før eventuell utbygging. Det vil også bli illustrert en mulig utbygging av tomtene. Øvrige konsekvensutredninger som vanligvis gjennomføres i en reguleringsprosess, som eksempelvis naturmangfold og landskap er lite relevante i denne sammenheng.

Resipienter:

Det stilles spørsmål ved om det er gjort nye vurderinger av resipienten. Spørsmålet stilles ikke bare på bakgrunn av omtalte utbygging, men også i forhold til øvrige utbygginger som utføres/planlegges.

Kommentar:

Ofofjorden er en meget god resipient som ikke vil ha utfordringer i forhold til utslipp vi kan se for oss i overskuelig fremtid. På sikt vil det nok komme rensekrav, men i dag ivaretas disse ved hjelp av slamavskillere på hver enkelt eiendom. Det vil også være løsningen i det aktuelle prosjekt. Det forventes uansett ikke strengere rensekrav enn slamavskillere fra boligområdene før man kommer over 10000 Pe. Avløpsnettets har tilfredsstillende kapasitet.

Kapasitet på drikke og slokkevann:

Med bakgrunn i at kapasiteten på ledningsnettets har vært et tema mener naboene at dette må kartlegges. De mener det bør vurderes hvordan dette tiltaket påvirker slukkevannskapasiteten hos institusjoner som sykehjem, omsorgsboliger, skole og barnehage. Også her ønsker man et rekkefølgekrav.

Kommentar:

Brattforsen vannverk har god nok kapasitet til å levere drikkevann til Liland. Når det gjelder slokkevann ligger kapasiteten noe lavere en forskriftskravet og det har kommunen kompensert med tankbil til brannvesenet. Det aktuelle tiltaket har marginal effekt for slokkevannskapasiteten generelt. I en kritisk situasjon vil det også være mulig å stenge av forbrukere i en slokkesituasjon.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel:

Det anmodes om at forholder seg til prinsippet om føring fra overordnede planer. Det vises spesielt til byggeskikk og bebyggelsens karakter, stiluttrykk og takhelning utformes slik at man ivaretar det stedlige stiluttrykket.

Kommentar:

Det er allerede etablert boliger med annen byggestil i annen del av boligområdet. Det er også noen eldre hus i boligområdet som bryter en del med byggestil som har vært vanlig fra byggeområdet ble etablert og frem på 2000-tallet. Det kan derfor hevdes at bygninger med flatt tak ikke bryter veldig med byggestil på stedet.

Hensynet til naboer:

Planinitiativet tar ikke tilstrekkelig hensyn til naboene interesser. Punktet omhandler en liste av de merknadene naboene har kommet med ovenfor. De mener utbyggingen som skisseres i planinitiativet vil forringe eiendomsverdiene i området. Ulempene burde vært kompensert gjennom andre tiltak som tilfører området verdi, noe man ikke ser er planlagt.

Kommentar:

Naboenes merknader som er oppsummert i dette punktet er kommentert i foregående punkt. Det er vanskelig å se at tiltaket skal kunne forringe eiendomsverdien på naboenes eiendommer slik de hevder. Disse flermannsboligene vil trekke nye innbyggere til området som kanskje vil se en egen verdi i å etablere seg på Liland. Dette burde i så fall være et pluss for boligmiljø og der igjennom eiendomsverdiene på Liland. Når naboene mener ulempene burde vært kompensert gjennom andre tiltak er det vanskelig å kommentere dette, når eksempel på tiltak er utelatt.

Hensyn til miljø:

Det foreslås at man reduserer parkeringsdekningen fra 2 parkeringsplasser pr leilighet til 1,2 inkludert gjesteparkering. Det bør dessuten legges til rette for el-bil ved å etablere ladere. Det vil redusere tomgangskjøring og bråker mindre enn fossil-biler.

Kommentar:

Forslaget slik det utarbeides vil ikke legge til rette for 2 biler pr leilighet, i reguleringsplanforslaget forsøker kommunen å legge til rette for 1,5 parkeringsplass pr. leilighet. Dette vil delvis imøtekomme naboene. Det er ikke nødvendig å vurdere el-bil ladere i reguleringsprosessen, men det bør uansett fremsettes som et krav ovenfor tiltakshaver i forbindelse med utbyggingen.

Oppsummering:

Naboene er negativ til den foreslått om-reguleringen. Dette vil påføre lokalmiljøet større ulemper, uten kompensierende tiltak. De ber om at det gjennomføres en konsekvensutredning som ivaretar de forholdene som er tatt opp i merknaden. De viser til plan- og bygningslovens § 1-1 om bærekraftig utvikling. Universell utforming, hensynet til barn og unge og estetisk utforming av omgivelsene påpekes også.

Innspill merknad fra Bjellund og Birkelund velforening

Velforeninga ønsker medvirkning utover det som fremgår av planvarselet og henstiller til at det gjennomføres info-/dialogmøte også i forbindelse med offentlig ettersyn (etter formanskapets 1. gangs behandling).

Velforeningen ønsker også at det visualiseres både for hvordan området ville sett ut etter gjeldende reguleringsplan og etter omreguleringen. Det uttrykkes skepsis til at utnyttelsesgraden økes til å gi plass til hele 12 boenheter.

Ved skolen har kommunen tatt i bruk en del av arealet som i gjeldende reguleringsplass er avsatt til lekeområde til parkeringsplass for skolen. Denne endringen ønsker kommunen å opprettholde. Velforeningen mener derfor at en del av dette arealet må kompenseres ved at deler av boligområdet omreguleres til lekeformål.

Kommentar:

Kommunen signaliserte langt på vei i infomøtet som ble avholdt i forbindelse med planvarselet at det ikke var noe i veien for å gjennomføre et nytt møte når planen legges ut til høring. Det vil følges opp.

Når det gjelder visualisering vil det i første omgang bli utarbeidet en presentasjon som viser forslag til ny bebyggelse. Vi forventer ikke at resultatet fra en slik visualisering vil avvike vesentlig fra det som er opprinnelig plan og avventer derfor å utarbeide noe mer foreløpig.

Kommunen er innstilt på å bruke deler av den nærmeste tomte slik velforeninga ønsker og legger opp til at den delen reguleres til lekeformål.