

KBU

GRUPPE BOLIG/TOMTER



BOLIG TOMTER KJELDEBOTN SENTRUM

0.0 GENERELL ORIENTERING

For at bygda skal kunne vokse, må det legges til rette for styrking og oppgradering av etablerte tettsteder. Kommunen må legge til rette for fortetting og utvidet nybygging innenfor etablerte boligområder. Dette innebærer at når nye innbyggere ønsker å etablere seg, ikke blir møtt med et byråkrati som tar lang tid med søknader om dispensasjoner, kommunikasjon med offentlige myndigheter etc. Men at det er lagt til rette for en hurtig saksbehandling.

Ballangen kommune har bedt KBU hjelpe til med å utrede muligheter for nybygg og fortetting av boligmassen i Kjeldebotn sentrum.

1.0 KOMMUNEDELPLAN

Denne rapporten vil danne grunnlag for utarbeidelse av ny kommunedelplan eller konsekvensutredning. Kommunedelplanen skal avklare arealbruk for behandling av byggesøknad i hele eller deler av området og skal gi grunnlag for søknad om tiltak.

Kommunedelplanen kan også gi tilstrekkelig grunnlag for behandling av byggesøknader dersom dette fremkommer klart i planen.

En revidert kommunedelplan vil gi forutsigbarhet for alle som vil bli berørt av arealbruksendringer, som grunneiere, naboer og andre som sikrer en forsvarlig planavvikling og gjennomføring av byggetiltak.

1.2 PLANENS FORMÅL

Ny boligbygging skal primært sørge for en fortetting av boligmassen i Kjeldebotn sentrum. Etablering av nybygg vil bidra til å gjøre sentrum mere attraktive som bo, arbeids og serviceområde. Noe som igjen vil føre til oppgradering av samfunnsfunksjoner og styrke Kjeldebotn som bosted.

1.3 PLANOMRÅDE OG EIENDOMMER SOM OMFATTES

Følgende kriterier er lagt vekt på ved utvelgelse av tomter til etablering:

- Nærhet til skole/barnehage/butikk/kirke.
- Vannverkets forsyningsområde.
- Enkel utslippstillatelse.
- Brøyting/renovasjon innenfor eksisterende område.
- Etablerte fritidsaktiviteter - idrettsbane-lysløype – gapahuk- grillhytte.
- Rimelig enkeltutslipp

2.0 PLANPROGRAM SKÅRNES

Det er for tiden under høring reguleringsplan for gnr/bnr 64/7 Skårnes. Denne er utarbeidet i privat regi. I dette planprogrammet er det forutsatt 5 boliger.

Da denne er under behandling i offentlige organer, har gruppen ikke funnet det formålstjenlig å gripe inn i prosessen.

BOLIG TOMTER KJELDEBOTN SENTRUM

3.0 TIDLIGERE PLANER (KU 5.18)

Fig 1 Kartutsnitt av kommuneplanens areal og kystsonedel -KPA (2010-2020)

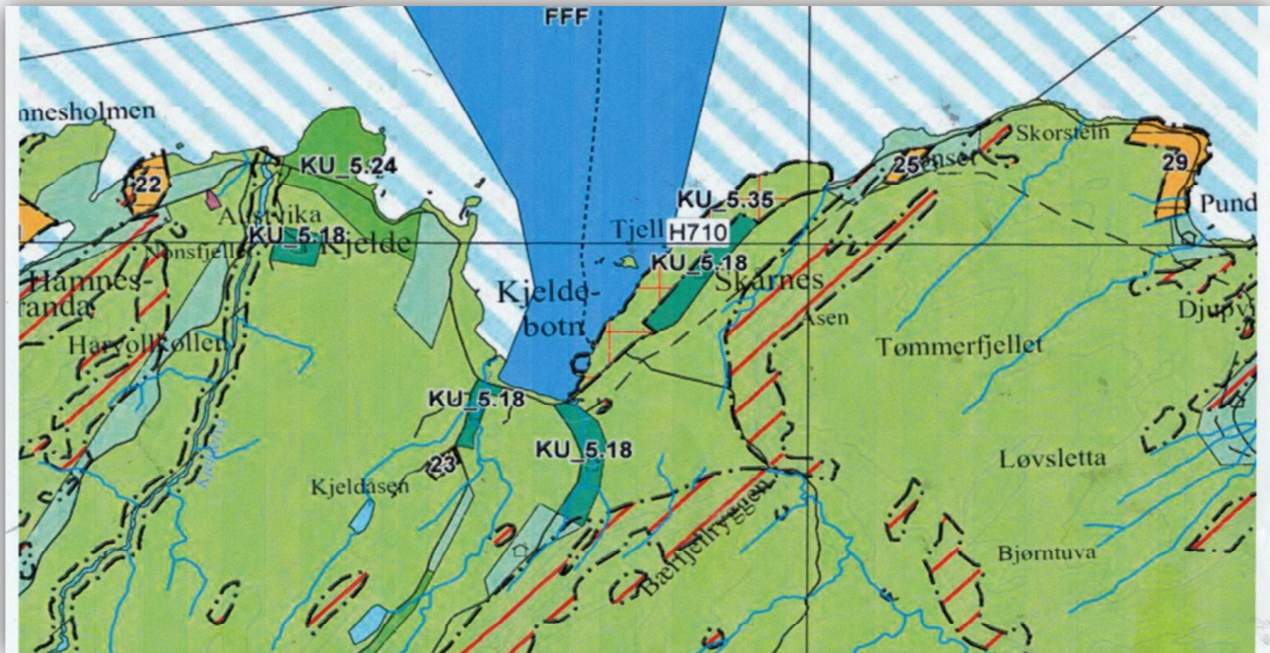


Fig 2: Konsekvensutredning KU_5.18

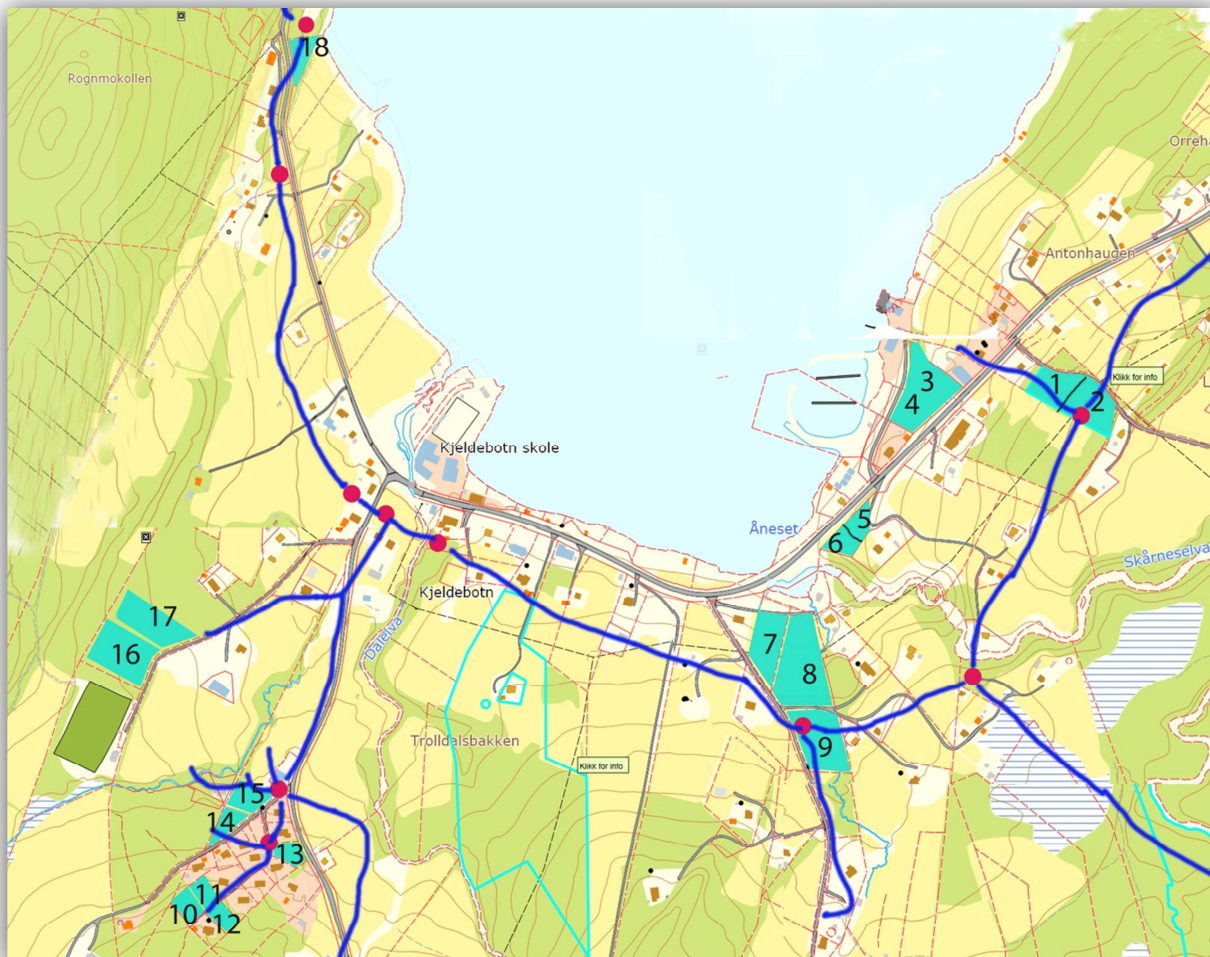
5.18. Formålsendring LNFR-a) til LNFR-b): Kjeldabotn (SB)

Område: Kjeldabotn	Forslags- tiller: Folkemøte Kjeldabotn
Forslag: Nye og attraktive tomter til boliger på inntil 3-4 dekar med nærhet til veg. Minimum 10 boligtomter i planperioden i bygda. Det avsettes 4 mindre arealer til spredt boligbebyggelse (LNFR-b) i Kjeldabotn. Det tillates inntil 3 boliger per areal i planperioden.	Status: Etter gammel arealplan 2003-2009 ligger det innenfor området til framtidig kommunedelplan for Kjeldabotn sentrum, men framskrivning av delplanen er utgått.
Beskrivelse: Området ligger hovedsakelig innenfor framtidig kommunedelplan for Kjeldabotn sentrum, som ikke er utarbeidet. Arealet som disponeres til boligbygging ligger hovedsakelig langs vegen.	
Vurdering: Arealet har samlet sett ingen stor verdi i naturressurs- og samfunnssammenheng. En oppføring av ny boligbebyggelse fører ikke til store forstyrrelser, men fører til oppgradering av samfunnsfunksjoner. Langt flere positive konsekvenser enn tap av verdier. Det er ønskelig å styrke Kjeldabotn som bosted. Tomter skal være minst 0,5 og skal ikke oversige 2 dekar.	
Kommentar: Nærhet til Kjeldabotn sentrum, eksisterende boligbebyggelse, oppgradering av samfunnsfunksjoner og ønsket samlet og tett oppføring av ny boligbebyggelse taler for forslaget.	
0-alternativ: Fører til ønsket konsentrasjon av allerede eksisterende boligområder, men også til fortsatt spredt boligbebyggelse.	
Nødvendig: -	
Resultat: Ballangen kommune fremmer forslaget.	

I konsekvensutredning (KU_5.18) for Kjeldabotn sentrum er det avsatt 4 mindre arealer til spredt bolig bebyggelse, med inntil 3 boliger pr areal. Det har i forbindelse med utarbeidelse av denne rapport ikke funnet grunnlag for mere enn totalt 3 boliger i disse arealene. Disse er alle ved Løvslettveien. Gruppen har derfor sett det formålstjenlig å se på andre mulige enkeltstående tomter utenom disse arealene.

4.0 SPREDT BOLIGBEBYGGELSE

Fig 3 Kartskisse av foreslåtte tomter samt hovedvannledning



4.1 Kriterier for valg av tomter til fortetning, spredt boligbebyggelse Kjeldebotn sentrum.

- Nødvendig infrastruktur er allerede på plass i nærheten
- Sikker vannforsyning. Gode muligheter for tilknytning hovedvannledning.
- Tilknytning til eksisterende avløpsnett, eventuell septikkordning.
- Størrelse på fraskilt tomt minimum 500 m² –maksimum 2000 m²
- Maks 2 bygg pr ledig areal.
- Kort vei til skole/lekeplasser
- Tilknytning til eksisterende teknisk infrastruktur.
- Grunneiersamarbeid.
- Eksisterende byggeområder

BOLIG TOMTER KJELDEBOTN SENTRUM

4.2 OVERSIKT OVER AKTUELLE GNR/BNR, TOMTER OG EIERFORHOLD

Tabell 1: Oversikt grunneiere

TOMT NO	Gnr/Bnr	Eier	Eier kontaktet	Resultat kontakt
1	64-110			
2	64-110			
3	64-97	Kommunal grunn		
4	64-97	Kommunal grunn		
5	64-135	Sørensen	OK	OK
6	64-111	Sørensen	OK	OK
7	65-93	Tidligere medtatt i KU-5.18		
8	65-6	Tidligere medtatt i kU-5.18		
9	65-6	Tidligere medtatt i kU-5.18		
10	65-124	Skavåsen byggefelt	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
11	mnr mangler	Skavåsen byggefelt	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
12	mnr mangler	Skavåsen byggefelt	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
13	65-101	Skavåsen byggefelt	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
14	65-3			
15	65-3			
16	70-134			
17	70-134			
18	70-258			

4.3 EKSISTERENDE PRIVATE EIENDOMMER

Det er registrert ca 40 eiendommer i Kjeldebotn sentrum som i dag benyttes som hytte/fritidseiendom, og som tidligere har vært brukt som fast eiendom.

Det har ikke lyktes i å få noen positiv reaksjon på muligheter for salg av disse eiendommene.

Det er ikke funnet formålstjenelig å registrere disse inn på kart for revidering av komunedelplanen.

Disse eiendommene krever bare en enkelt søknad om regulering fra fritid til fast eiendom og vil derfor ikke være avhengig å være medtatt i endring av kommuneplan.

BOLIG TOMTER KJELDEBOTN SENTRUM

4.4 INFRASTRUKTUR

Tabell 2: Oversikt infrastruktur til den enkelte tomt

TOMT NO	gnr-bnr	Adkomst	Vann	Avløp
1	64-110	Avkjørsel fra kommunal veg. Skårnesveien. Må søkes kommunen	Tilknyttes vannverk. Hovedledning over tomt 2	Privat slamsvskiller. Overløp til sjøen. Kan søkes Helse og Aldersbygg om påkobling overløp fra omsorgsboliger.
2	64-110	Som tomt 1	Som tomt 1	Som tomt 1
3	64-97	Avkjørsel fra kommunal veg. Karivegen. Må søkes kommunen	Tilknyttes vannverk. Påkobling i kum ved Joker butikken	Privat samavskiller og overløp til sjøen
4	64-97	Som tomt 3	Som tomt 3	Som tomt 3
5	64-135	Avkjørsel fra privat veg. Utnesvegen. Privat avtale må opprettes. Det må søkes om utvidet bruk av avkjørsel ra RV 819	Tilknyttes vannverk. Påkobling hovedledning ovenfor Grønnvold	Private slamavskiller. Overløp til sjøen
6	64-111	Som tomt 5	Som tomt 5	Som tomt 5
7	65-93	Avkjørsel fra kommunal veg, Fatlandsvegen, Må søkes kommunen	Tilknyttes vannverk. Påkobling hovedvannledning som går over tomt 8	Private samavskiller,, overløp til sjøen. Lang overløpsledning
8	65-6	som tomt 7	som tomt 7	som tomt 7
9	65-6	som tomt 7	som tomt 7	som tomt 7
10	65-124	Skavåsen bygggefelt	Tilknytning vannverk. Stikkledning i kommunal veg Skavåsen	Tilknyttes kommunalt avløp i kommunal veg Skavåsen
11	mnr mangler	Som tomt 10	Som tomt 10	Som tomt 10
12	mnr mangler	Som tomt 10	Som tomt 10	Som tomt 10
13	65-101	Som tomt 10	Som tomt 10	Som tomt 10
14	65-3	Avkjørsel kommunal veg, Skavåsen	Tilknyttes vannverk nedenfor HVPU bolig	Tilknyttes kommunalt avløp nedenfor HVPU bolig
15	65-3	Som tomt 14	Som tomt 14	Som tomt 13
16	70-134	Avkjørsel privat veg, Idrettsvegen) Må innhente avtale med private brukere og Kjeldbotn Idrettslag	Tilknyttes vannverk ved Krokelv bru	Tilkobles kommunalt avløp ved Krokelv bru
17	70-134	Som tomt 17	Som tomt 17	Som tomt 17
18	70-258	Avkjørsel kommunal veg. Avkjørseltillatelse gtil hytte er tidligere gitt av kommunen.	Tilknyttes vannverk . Hovedvannledning går over tomten	Privat slamavskiller, overløp til sjø. Kort overløpsledning

5.0 SAKSGANG FOR Å LEGGE UT TOMTER/FRADELING

- Utskilling av tomt – størrelse og grenser
- Utarbeide kart
- Tomtegrenser tegnes inn
- Søknad utarbeides på A4 ark med gode begrunnelser
- Ta med noe om fortetning og muligheter
- Søk med disp på kommunens arealdel
- Vei og vann/kloakk skisseres
- Brøyting og renovasjon kommenteres.
- Kvalitet på arealer.
- Ta med punkt om skole/butikk/idrettsbane/kafe.

BOLIG TOMTER KJELDEBOTN SENTRUM

Kart over foreslåtte tomtearealer



BOLIG TOMTER KJELDEBOTN SENTRUM

Kart over hovedvannledning

