



SØRROLNES

UTVIKLINGSPROSJEKT BOLIGFELT

ALTERNATIVE LOKALISERINGER

Hamnvik 29.01.10

INNHOLDSFORTEGNELSE

0	KONKLUSJONER / SAMMENDRAG	Side 3
1.	SØRROLLNES GRUNNEIERLAG	Side 4
2.	BESKRIVELSE AV OMRÅDENE	Side 5
3.	OVERORDNEDE PLANER	Side 6
4.	STEDLIGE FORHOLD SØRROLLNES	Side 7
5.	EKSISTERENDE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG	Side 8
6.	UTBYGGING AV KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG	Side 9
7.	SITUASJONSPLAN M 1: 5000	Side 10

0. KONKLUSJONER

Foreliggende skisseprosjekt for boligfelt skal danne grunnlag for videre behandling og prioritering for valg av lokalisering av boligfelt på Sørrollnes.

ALTERNATIVE UTBYGGINGSOMRÅDER.

Følgende alternative områder er omtalt i skisseprosjektet.

Ibestad kommune holder på å utarbeide arealplan for hele kommunen. Det er i planutkastet tatt med 2 felt for boligbygging på Sørrollnes med 12 – 16 boligtomter.

B1 : Boligområde på 4 – 6 tomter ovenfor "bruddet" i nærhet av fergeleiet.

B2: Boligområde 8 – 10 tomter sentralt i bygda ovenfor naustrekka.

Samt:

Sørrollnes Grunneierlags alt. B. Et boligfelt helt ute på Sør - Rollneset

SAMMENDRAG – VALGT LØSNING

Pr i dag anser en at byggefelt i kommuneplanen "B1" er det mest aktuelle felt som kan bebygges. Det har meldt seg forespørsler til tomter i dette området.

Felt "B2" i kommuneplanen ansees ikke enda som aktuelt område da det ligger i mer landbruksfaglig område, samt muligheten for fornminner må ansees større her.

Hamnvik 29.01.10

Geir Sætre
Prosjektleder

1. SØRROLLNES GRUNNEIERLAG

Sørrollnes Grunneierlag har i brev av 20.12.07 tatt kontakt med Ibestad kommune for å utvikle / planlegge et boligfelt på Sørrollnes.

I forkant har det vært et møte i september 2007 mellom Grunneierlaget og Ibestad kommune hvor lagets interesser ble framlagt. Grunneierlagets medlemmer er villig til å stille til disposisjon egnede arealer for et fremtidig boligfelt.

Sørrollnes Grunneierlag har siden 2006 vært aktivt engasjert med utvikling av bygda Sørrollnes med den overordnede målsettingen å gjøre bygda til et bedre og mer attraktivt sted å bo. Dette i den hensikt å få ny og unge til å etablere seg o bygda. Et sentralt punkt som det da har strandet på er det faktum at det ikke finnes byggeklare tomter og / eller muligheter for fradelinger av enkelttomter. Tross dette har bygda hatt en positiv befolkningsvekst på 8 – 10 5 i perioden 2006 – 2007. Dette har vært unge som er kommet tilbake til bygda og overtatt foreldreeiendommen.

Grunneierlaget ser det som en betingelse for at det skal kunne etablere nye familier på stedet er at det blir etablert et boligfelt. De ser det videre som naturlig at et slikt boligfelt blir regulert og utbygd i kommunal regi.

2. BESKRIVELSE AV OMRÅDENE

2.1 BELIGGENHET

Grunneierlaget har gjort en del forundersøkelser på bakgrunn av beliggenhet, tilgjengelighet, samt ønsker fra aktuelle tomtesøkere og funnet følgende aktuelle lokaliseringer:

FELT A:Gnr.116. Bnr.12. Lokalisert rett opp fra fergeleiet.

FELT B:Gnr. 116. Bnr. 4, 7, 22, 32. Lokalisert mot øst ved Sandvika.

BESKRIVELSE AV FELTENE:

FELT A:

Området ligger opp og bak eksisterende bebyggelse med god utsikt både mot sør og vest. Beliggenheten er solrikt og godt skjermet for nordlige vinder. Med hensyn til fornminner ansees det ikke som stor sannsynlighet at det forefinnes noe.

FELT B:

Området ligger mot Sør – Rollneset, og ligger i ytterkant av eksisterende bebyggelse. Området har fin utsikt mot sør-vest og nord, og er derfor solrikt på ettermiddag og kveld. Med hensyn til fornminner finner en det som stor sannsynlig at dette kan finnes her. Dette ut fra strategisk plassering med godt utsyn til leia både i retning sør og nord. Av ovennevnte årsaker ser en bort fra dette feltet i den videre behandling.

3. OVERORDNEDE PLANER

3.1 Kommuneplan

Ibestad kommune holder på å utarbeide arealplan for hele kommunen. Det er i planutkastet tatt med 2 felt for boligbygging på Sørrollnes med 12 – 16 boligtomter.

B1 : Boligområde på 4 – 6 tomter ovenfor bruddet i nærhet av fergeleiet.

B2: Boligområde 8 – 10 tomter sentralt i bygda ovenfor naustrekka.

3.1.1 Fylkeskommunale planer

Det eksisterer ingen fylkeskommunale planer for området.

Imidlertid har fylkeskonservator registrert området på Sørrollnes som det med stor sannsynlighet kan påregnes forminner. Området rundt fergeleiet regnes som lite aktuelt, mens det derimot kan påregnes når en kommer lengre ut langs bebyggelsen mot Sør – Rollneset.

3.1.2 Reguleringsplan

Arealene som dekker fergeleiet er innen stadfestet reguleringsplan.

Området er regulert til:

- Offentlig trafikkareal
- Småbåthavn
- Annet trafikkareal i sjø

4. STEDLIGE FORHOLD SØRROLLNES.

Eksisterende bebyggelse

På Sørrollnes bor det ca 50 fastboende. Av fastboende er det 3 boliger med barn, utover dette bor det 1 til 2 personer i hvert hus.

I tillegg er det noen som bruker eiendommene som fritidsboliger. Fritidsboligene brukes flittig av dem som har fast bopel i f.eks. Harstad.

Ny bebyggelse i regulert område.

Pr. i dag anser en at byggefelt i kommuneplanen's "B1" er det mest aktuelle felt som kan bebygges. Det har allerede meldt seg interessenter til tomter i dette området.

Felt "B2" i kommuneplanen ansees ikke enda som aktuelt område da dette ligger i mer landbruksfaglig område, samt muligheten for forninner må ansees betydelig større her.

Bygeområde B1

Eier av Gnr.116, Bnr 12, har sagt seg villig til å avhende areal til fremtidig boligfelt. For å få en fornuftig og økonomisk riktig arondering bør et nytt boligfelt omfatte et større (lengre) areal langs terrenget. Eiere av Bnr 17 og 20 bør det også forhandles med for om mulig avtale om avhending av areal til dette formålet.

Et byggeområde på eiendommene 116/ 12, 17, 20 vil gi plass for 10 – 12 tomter. En etappevis utbygging med 5 – 6 tomter i første fase ligger det godt til rette for.

Utvidelse videre opp og mot nord-vest er gunstig da terrenget flater ut og gir lett opparbeidbare tomter.

Innen boligfeltet reguleres det tomter på ca 1000 m². Parkering skjer på egne tomter. Det reguleres også areal for lekeplass og event andre felles aktiviteter (grillplass e.l.).

Felles avkjørsel

Avkjør kan anlegges rett opp av fergeleiet. Imidlertid betinger dette at også Bnr 17 og 20 inngår i byggefeltet.

Dersom bare byggefeltet skal ligge på Bnr 12 må avkjør etableres over allerede eksisterende bebygde tomter. Steinbruddet mot sør-vest vanskeliggjør avkjør til feltet fra denne siden.

5. EKSISTERENDE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG.

Vannforsyning.

Området forsynes fra ett privat vannverk.

Det antas at vannverket har kapasitet for denne utbygging. Dersom øvre bebyggelse kommer i for høg trykksone i forhold til vannverkets inntak kan det monteres trykkforsterkningsanlegg for deler av feltet.

Vannledningen er videreført til bebyggelsen.

Til vannverket er det montert UV renseanlegg. Det er derfor godkjent i hht Drikkevannforskriftene.

Avløpsanlegg.

Ibestad kommune har avløpsledning fra eksisterende boliger til ut i sjøen nord-øst for fergeleiet.

6. UTBYGGING KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

VANNFORSYNING.

Det antas at vannverket har kapasitet for denne utbygging. Dersom øvre bebyggelse kommer i for høy trykksone i forhold til vannverkets inntak kan det monteres trykkforsterkningsanlegg for deler av feltet.

Vannledningen er videreført til bebyggelsen.

Til vannverket er det montert UV renseanlegg. Det er derfor godkjent i hht Drikkevannforskriftene.

AVLØPSANLEGG.

Hovedanlegget:

I hovedadkomsveger samt boligveger legges spill- og overvannsledninger. Spillvann tilkobles eksisterende felles utslippsledning. Overvannsledning føres til terrenget event til stikkrenne gjennom fylkesvegen.

Spillvann fra boligene tilkobles kommunal slamavskiller som etableres i området. Event må hver tomt ha sin egen slamavskiller og avløp herfra føres til kommunalt utslipp. Alle ledninger legges i hovedsak i veitrase. Det monteres spillvannskummer med avstand 50 – 60 m. Kummer monteres vekselvis med ordinære nedstigningskummer og stakekummer (minikummer).

Event må hver tomt ha sin egen slamavskiller og avløp herfra føres til kommunalt utslipp. En slik løsnin er ikke å foretrekke ut fra kommunalt synspunkt da dette gjør innkreving av avløpsavgift (for bruk av kommunalt godkjent utslipp) vanskelig.

Plan- og næringsseksjonen

Hamnvik 10.05.10.

I hht adresseliste.

VARSEL OM PLANOPPSTART. BOLIGFELT SØRROLLNES.

Iht. Plan- og bygningslovens § 12 – 8 gjøres herved kjent at det er igangsatt reguleringsplanarbeid for boligtomter, lekeplass, trafikkareal, Ibestad kommune. Planarbeidet er i tråd med Ibestad formannskaps vedtak, sak 59 / 10..

Planområdet omfatter G.nr 116, Bnr. 12, 53, 57, 58 hvor det skal reguleres for boligtomter, lekeplass, trafikkareal, Planområdet framkommer på vedlagte oversiktskart.

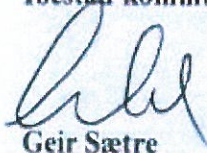
Planen er vurdert til ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn i hht Plan- og bygningsloven § 4 – 2, og forskrift om konsekvensutredninger. Det utarbeides ikke særskilt planprogram for planarbeidet.

Merknader / innspill til oppstart av reguleringsplanarbeidet kan meldes skriftlig til: Ibestad kommune, Plan, næring og utvikling. 9450 Hamnvik.

E – post: postmottak@ibestad.kommune.no.

Innen 15.06.10.

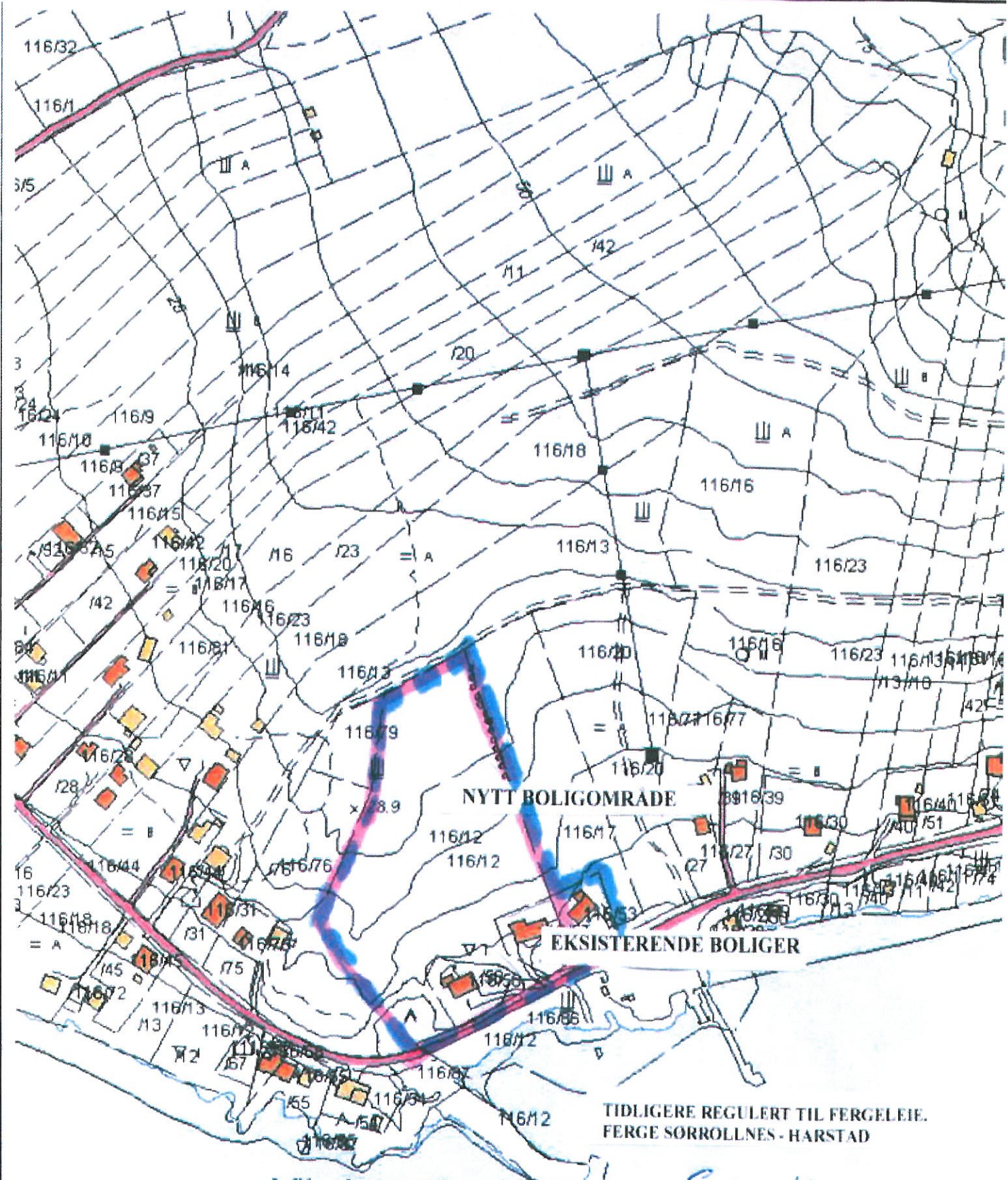
Med vennlig hilsen
Ibestad kommune



Geir Sætre
Prosjektleder

Vedlegg:

1. Oversiktskart.
2. Adresseliste



Vikkeberget



BOLIGTOMTER - SØRROLLNES	
OVERSIKTSPLAN	
OPPSTART REGULERING	

Hamnvik 10.05.10.

UNDERRETNINGSLISTE FOR REGULERINGSPLAN BOLIGFELT SØRROLLNES G.NR. 116 B.NR.12, 53, 57,58 – IBESTAD KOMMUNE.

Datert.....10.05.10

Merknader:	Følgende gjelder for underretning ved de ulike behandlingene: 1. OPPSTARTSANNONSERING (Pbl § 12 - 8): Brev sendes.
-------------------	--

Forslagsstiller/planlegger/oppdragsgiver

Sørrollnes Grunneierlag	Dag Sigurd Brustind	9450 Hamnvik
Ibestad kommune,	Plan, næring og utvikling	9450 Hamnvik

Grunneiere, rettighetshavere/festere og naboer

Gnr	Bnr	Seknr	Eier/Festers navn	Adresse	Postnr. - Sted
116	27		Steinar Pedersen	Lerstadveien 15	6015 ÅLESUND
116	12		Charles Lindvall	Sørrollnes	9450 HAMNVIK
116	17		Kjell Fosshaug	Sørrollnes	9450 HAMNVIK
116	53		Åse Refsnes	Sørrollnes	9450 HAMNVIK

Gnr 116	Bnr 57	Seknr	Eier/Festers navn Børge Eeg
Eiendomsadresse		Adresse Sørrollnes	Postnr. - Sted 9450 HAMNVIK
Gnr 116	Bnr 58	Seknr	Eier/Festers navn Kjell Magne Jakobsen
Eiendomsadresse		Adresse Sørrollnes	Postnr. - Sted 9450 HAMNVIK
Gnr 116	Bnr 54	Seknr	Eier/Festers navn Sørrollnes Grendelag, v/ Ola Horsberg
Eiendomsadresse		Adresse Sørrollnes	Postnr. - Sted 9450 HAMNVIK
Gnr 116	Bnr 13	Seknr	Eier/Festers navn Dag Sigurd Brustind
Eiendomsadresse		Adresse Sørrollnes	Postnr. - Sted 9450 HAMNVIK

Gnr 116	Bnr 76	Seknr	Eier/Festers navn
Eiendomsadresse		Adresse Sørrollnes	Postnr. - Sted 9450 HAMNVIK
Gnr 116	Bnr 86	Seknr	Eier/Festers navn
Eiendomsadresse		Adresse Sørrollnes	Postnr. - Sted 9450 HAMNVIK
Gnr 116	Bnr 87	Seknr	Eier/Festers navn
Eiendomsadresse		Adresse Sørrollnes	Postnr. - Sted 9450 HAMNVIK

Gnr 116	Bnr	Seknr	Eier/Festers navn
Eiendomsadresse		Adresse Sørrollnes	Postnr. - Sted 9450 HAMNVIK
Gnr 116	Bnr	Seknr	Eier/Festers navn
Eiendomsadresse		Adresse Sørrollnes	Postnr. - Sted 9450 HAMNVIK

Statlige og fylkeskommunale myndigheter

X	Fylkesmannen i Troms	Miljøvernavd. Postb. 6105	9291 TROMSØ
X	Fylkesmannen i Troms	Landbruksavd. Postb 6105	9291 TROMSØ
X	Fylkesmannen i Troms	Landbruksavdeling, seksjon skog	9201 BARDUFOSS
X	NVE Region Nord	Postboks 394	8505 NARVIK
X	Fylkesmannen i Troms	Samfunnssikkerhet og beredskap. Postb. 6105	9291 TROMSØ
X	Sametinget	Miljø - kulturvernavdelingen, Avjovargeaidnu 20	9730 KARASJOK
X	Statens vegvesen, Region Nord	Dreyfushammarn 31	8002 BODØ
X	Troms fylkeskommune	Plan- og utviklingsetaten. Postb. 6600	9296 TROMSØ
X	Troms fylkeskommune	Samferdselsetaten. Postb 6600	9296 TROMSØ
X	Troms fylkeskommune	Kulturetaten. Postb 6600	9296 TROMSØ

Kommunale myndigheter

X	Ibestad kommune	Plan, næring og utvikling	9450 HAMNVIK
X	Ibestad kommune	Kulturkomiteen	9450 HAMNVIK
X	Ibestad kommune	PRO - seksjon	9450 HAMNVIK
X	Ibestad kommune	Oppvekst	9450 HAMNVIK

Andre

X	Ibestad historielag	v/ Jarle Larsen	9450 HAMNVIK
X	Ibestad Næringsforening	v/ Sissel Johansen, Nøysomheten	9450 HAMNVIK
X	Sørrollnes Grunneierlag	v/ Dag Brustind	9450 HAMNVIK
X	Sørrollnes Vannverk	Sørrollnes v/ <i>Lodd Olsen</i>	9450 HAMNVIK
X	Sørrollnes Båtforening	Sørrollnes v/ <i>Bjørn O. Jølsen</i>	9450 HAMNVIK
X			<i>SØRROLLNES</i>
X	Hålogaland Kraft AS		9480 HARSTAD
X	Telenor	Servicesenter for nettutbygging Postboks 7150	5020 BERGEN

