

TEKSTDEL TIL 2. UTKAST AREALPLANKART

Sist redigert: 17/11-10

INNLEDNING

Utarbeidelse av kommuneplanens arealdel er formelt en revisjon av eksisterende arealplan fra 1992/96. Men da det er nærmere 20 år siden den planen ble utarbeidet er det svært store avvik mellom planen og faktisk arealbruk i dag. For å oppdatere dette og ivareta framtidige arealbehov i kommunen blir den pågående planprosessen derfor i realiteten en oppbygging av helt ny kommuneplan.

I de siste årene har kommunen høstet erfaring med at mangelfull arealplanlegging i forkant har vanskeliggjort og fordyret etableringsarbeid både for bosetting og næringsvirksomhet. Det er derfor et viktig mål for kommunen at det nå tas høyde for en vekst og en utvikling for næringsvirksomhet og bosetting som går lengre enn dagens kjente behov.

Vedrørende næringsetableringer vil det være viktig å ivareta kommunens konkurransefortrinn, også i arealplansammenheng. Fortrinnene består i å kunne tilby forholdsvis romslige arealer midt i fylket og landsdelen og med nærhet til god infrastruktur og kommunikasjoner. Næringsarealene i kommunen vil kunne gi foretak en svært god strategisk lokalisering i forhold til nordområdeutviklingen, samtidig som en har et nærmarked i Tromsø by. De foreslåtte industriarealene er sentralt plassert i fht viktige transportårer til ulike deler av Norden.

OPPSUMMERING

Nåværende arealbruk i kommunen til bebyggelse og anlegg utgjør ca: 2260 boligeiendommer, 1045 fritidseiendommer og 102 næringsseiendommer (ekskl. gårdsbruk).

I tillegg er det for tiden registrert 182 bruk med gårdsdrift i kommunen.

Kilde 1: Eiendomsskatteregisteret. Registreringen kan være beheftet med noen feil. En har ikke brukt tid på å kvalitetssikre statistikken. Vi har ikke registre over godkjente fritidstomter som ikke er bebygde.

Kilde 2: Søknader om produksjonstilskudd høst 2010.

I dette 2.planutkastet er det foreslått å avsette arealer for ca 400 - 500 boliger og ca 150 – 200 fritidsboliger (antall tomter kan variere ennå mer avhengig av tomtestørrelsen som velges). Det er i tillegg foreslått nye industriarealer på i underkant av 2000 dekar totalt.

PLANPROSESSEN

I sammenheng med oppstart av planarbeidet ble kommunens befolkning invitert til å gi innspill til arealplanen. Invitasjonen ble gitt via kommunens hjemmeside, ved brev til lag og foreninger og gjennom folkemøter i kommunens regioner.

Det kom inn over 130 innspill. Flere inneholdt forslag om mange ulike arealformål, og til sammen var det nok forslag om over 350 nye arealavsetninger.

Det store flertallet av innspillene kom fra grunneiere som kom med ønsker for bruk av sine eiendommer.

I overensstemmelse med entydige signaler fra kommunestyret valgte administrasjonen å ta utgangspunkt i de innkomne forslagene i starten av planarbeidet. Vurdering av hvilke samfunnmessige behov forslagene kunne være med på å dekke var i mindre grad et aktivt tema som en avgrensende faktor i den innledende runden.

Våren 2010 godkjente formannskapet et 1.utkast til arealplankart. I denne startskissen var alle private forslag, som ikke umiddelbart ble ansett å være i åpenbar konflikt med vesentlige hensyn, tatt med på plankartet.

I alt inneholdt 1.utkastet nærmere 200 nye arealavsetninger for ulike formål. Det var bl.a. avsatt arealer for i underkant av 600 nye boligtomter, hvorav 163 tomter var lagt til hele 34 områder for spredt boligbygging i LNFR områder. Det var videre satt av godt over 500 fritidsboligtomter og til sammen godt over 2000 dekar til industri- og næringsformål.

Med 1.utkastet til arealplankart startet administrasjonen samhandlingsprosessen med sektormyndighetene. Utkastet ble først presentert i fylkets *Planforum*. Deretter hadde plangruppa særskilte drøftingsmøter med fylkemannens fagavdelinger for landbruk og miljøvern. Og det ble holdt samme type drøfting med reindriftsforvaltningen hvor reinbeitedistriktet også var representert.

I disse møtene ble bl.a. de forslagene som sektormyndighetene anså som problematiske pekt ut, de og flere andre arealplantemaer ble drøftet.

I tillegg til ovenstående har plangruppa hatt et møte med det interkommunale friluftsrådet hvor det ble orientert om rådets kratlegging av viktige friluftsområder i kommunen. Dette vil en søke å ivareta gjennom et eget temakart til arealplanen.

I løpet av sommeren har administrasjonen foretatt befarings i alle områdene i kommunen hvor det i 1.utkastet var foreslått arealavsetninger.

Med basis i drøftingene med andre myndigheter og de generelle befaringsene har administrasjonen så utarbeidet et 2.utkast til arealplankart. Dette ble en nokså sterkt revidert utgave av det første utkastet.

I denne runden er imidlertid forslagene i mye større grad en tidligere vurdert i en avveining mellom samfunnets behov for den foreslåtte arealbruken (formål, omfang og lokalisering) mot de ulike vernehensynene som ble avdekket i drøftingene med sektormyndighetene, samt hvilke alternativer som ligger i arealplanen som helhet.

For arealavsetninger som blir planlagt vil de ulike hensynene og avveiningene være nærmere dokumentert i konsekvensvurderingene som skal utarbeides og følge i arealplanprosessen.

I 2.utkastet er det foreslått i underkant av 100 arealavsetninger, hvor 1/3del gjelder arealer som enten innebærer fortetting av eksisterende bebygde områder eller som utvider eksisterende områder for bebyggelse og anlegg.

13 forslag gjelder hensynssoner i LNFR områder hvor arealene ikke vil bli nedbygget.

I 1.utkastet ble det synliggjort hvordan det i hht PBL kan legges opp til mulighet for spredt bebyggelse i LNFR områder. En foreslo å avsette definerte områder hvor det for hvert område var angitt et maks antall boliger som kan etableres.

Men, dersom ikke hver enkelt byggetomt ble klarert i arealplanen ville det likevel ikke være mulig å avgjøre byggesøknader direkte i henhold til slik planstatus. Hver søknad ville kreve full høringsrunde og klarering i hht særinteresser og ulike hensyn. Slik planleggingsstrategi ga med andre ord verken bedre effektivitet eller større forutsigbarhet.

I tillegg må det erkjennes at ønske om å etablere sin bolig i spredt bebygde områder i Balsfjord kommune oftest har sitt utspring i helt individuelle preferanser. Som regel er utgangspunktet et ønske om å bosette seg på eller svært nært sitt oppvekststed. Det vil ikke være mulig å tilrettelegge for slikt gjennom planlagte arealavsetninger.

Administrasjonen oppfatter imidlertid et entydig politisk mål om at slik bosetting fortsatt er ønskelig i kommunen. I tråd med formannskapets signaler foreslår administrasjonen derfor at spredt bebyggelse i LNFR områder bør løses på annen måte. I denne utgaven er de avsatte områdene for spredt boligbygging redusert til noen få. Utenom disse områdene er administrasjonen kommet til at behovet for spredt boligbygging best ivaretas gjennom dispensasjoner fra arealplanen i ettertid. Tilhørende arealplanen må det derfor lages retningslinjer for slik dispensasjonsbehandling.

I tråd med råd fra sektormyndigheter har administrasjonen i denne 2.utgaven søkt å unngå mange mindre boligfelt og foreslår heller noen færre men tilsvarende større byggefelt. For ivaretagelse av landbruks-, reindrifts- og miljøhensyn er dette en klar forbedring.

Angående arealdisponeringene i tettstedene Storsteinnes og Nordkjosbotn var det også foreslått viktige endringer i dette 2. utkastet. Etter politiske vedtak og drøftinger med eksterne fagorgan hadde administrasjonen kommet til at landbrukets interesser her måtte vike for samfunnets behov for utbyggingsområder i tettstedenes sentrum. Arealplanen ville på denne måten også gi tydeligere grenser mellom tettstedene og omkringliggende landbruksområder. Både for Storsteinnes og Nordkjosbotn ble det foreslått at de aktuelle arealene planlegges for bebyggelse på sikt. Formannskapet sluttet seg ikke til forslaget vedr. Nordkjosbotn. Det redegjøres nærmere for dette i den følgende gjennomgangen.

(Avsnittet er redigert etter formannskapets behandling den 14. des. 21010)

I det følgende redegjøres det for administrasjonens nåværende vurdering av alle forslagene som var med i 1. utkastet, og det fremkommer hvilke av disse som er beholdt i 2. utgaven og hvilke endringer og justeringer som foreslås i denne runden.

Se også tabelloversiktene i dokumentet "Ny vurdering av arealavsetningene i 1.utkastet til arealplan".

Gjennomgangen følger inndelingen av kommunen i de tre planområdene: *Balsfjord Øst*, *Balsfjord Vest* og *Malangen*.

VURDERING AV FORSLAGENE TIL AREALFORMÅL

Planområde Balsfjord Øst

Planområdet strekker seg langs Balsfjordens nordlige og østlige side; fra grensen mot Tromsø i nord via Nordkjosbotn og vestover til Loddbukta. Kommunens sørøstlige innland med Øvergård og Tamokdalen er også definert innenfor planområdet.

Planområdet er i dette 2.utkastet dekket i kartblad nr. 1, 2, 3 og 4.

Nordkjosbotn er planområdets største senter, men også bygda Laksvatn utgjør et lokalt senter av betydning for nærområdet.

Ser en bort i fra Nordkjosbotn utgjør planområdet et relativt næringsfattig område med få alternativ til landbruk eller offentlig tjenesteyting. Den delen av befolkningen som ikke er sysselsatt i stedlige arbeidsplasser pendler til kommunens sentra eller til nabokommuner.

Av eksisterende bebyggelse i planområdet er det registrert i alt ca: 675 boligeiendommer(inkl våningshus på gårdsbruk), 145 fritidseiendommer og 30 næringseiendommer ekskl. gårdsbruk. (Kilde: eiendomsskatteregistret)

I planprosessen etter 1.utkastet har administrasjonen gjort følgende vurderinger av forslagene til arealavsetninger:

1. I 1.utkastet var det i dette planområdet foreslått mange områder for mulighet til spredt boligbygging i LNFR område. Kun ett område, i Storbukt (006) står igjen i 2.utgaven. Bakgrunnen er ny strategi for å ivareta spredt boligbygging, jfr redegjørelsen innledningsvis.
2. Forslag om å avsette et område for boligfelt (001) nord for Stornes er opprettholdt. Med bakgrunn i terrengforhold og eksisterende bebyggelse foreslås det imidlertid å redusere feltet litt i utbredelsen nordover. Administrasjonen mener det er av samfunnsmessig betydning at kommunen kan møte en mulig økt etterspørsel etter boligtomter i dette området når E8 blir omlagt i Ramfjorden og det blir kortere vei til Tromsø. Lokalisering av boligfelter er valgt etter vurdering av hvorvidt dyrkbar mark blir berørt, aktsomhetssone for skredfare, reindriftens interesser og nærhet mot Tromsø grense. Fv 294 vil danne byggegrense mot strandsonen.
3. I planområdet er det etter privat forslag satt av tre hensynssoner for friluftsområder/badeplasser (003, 011 og 023), alle ved fjorden nord for Laksvatn. Av hensyn til reindriften kan det ikke tillates oppført noen installasjoner på de to ytterste områdene.
4. Forslaget om å avsette et område for bolig og næringsbebyggelse samt småbåthavn (nr. 004 i 1.utkastet) er trukket tilbake etter drøftinger med sektormyndighetene. Det planlagte bebyggelsesområdet er innenfor et svært viktig landbruksområde og er i tillegg et viktig reindriftsområde med bl.a. flyttleie. Selv om gården forblir i LNFR-område vil det imidlertid ikke nødvendigvis være i konflikt med arealplanen at det utvikles andre gårdsbaserte binæringer der. Jfr. Landbruk +.

5. Forslaget om endret arealformål for to enkelttomter (nr 007 i 1.utkastet) er trukket tilbake da slik detaljeringsgrad ikke er fornuftig på dette overordnede plannivået. Enkelttomter bør søkes løst ved dispensasjon, jfr tidligere redegjørelse for strategi for spredt boligbygging i LNFR områder.
6. Forslag om å avsette et område for rorbuer, småbåthavn og anlegg for fritids-, reiselivs- og turistformål (008) opprettholdes. I forbindelse med omlegging av E8 i Ramfjorden kan dette området bli et mer attraktivt turmål. Tilrettelegging for næringsvirksomhet vektlegges i dette tilfellet så tungt at hensyn til strandsonen, landbruks- og reindriftsinteresser bør vike.
7. Under formannskapetets behandling av 1.utkastet ble det vedtatt en henstilling om å få reindriften restriksjoner (flyttleier) i området Stornes – Selnes opphevet. Av hensyn til mulige fremtidige behov kan ikke reindriften gå inn på et slikt tema. (Se egen redegjørelse om ”reindriftsinteresser” annet sted.) Tvert om har en bedt om at nedløpet av Hestnesdalen blir markert med hensynssone (010a) i arealplanen for reindriften fordi dalføret for tiden utgjør et viktig flyttleie.
8. På grunn av ovenstående er forslaget om båtutsettingsplass (nr 010 i 1.utkastet) trukket tilbake. Dersom et båtutsett kan etableres uten installasjoner eller opplagsplass bør tillatelse likevel kunne gis i en dispensasjonssak.
9. Forslag om å avsette et område for råstoffutvinning på Svartnes (nr 013 i 1.utkastet) er trukket tilbake etter drøfting med reindriftsforvaltningen. Arealet omfattes av vernet flyttleie.
10. Forslaget om et næringsområde i inngangen til Lavangsdalen (024) opprettholdes. Området avsettes til bebyggelse og anlegg for fritids-, reiselivs- og turismeformål med hotell/bevertnings fasiliteter. Forslaget må sees i sammenheng med å legge til rette for en utvikling i tilknytning til et eventuelt alpinanlegg i Blåtind.
11. Forslaget om å avsette arealer for skisportsanlegg med tilhørende fasiliteter på Kantornes og i Blåtind (026 og 027) er opprettholdt. Fra tidligere går det et flyttleie for reindriften over det aktuelle området for et alpinanlegg i Blåtind. Naturinngrepene i Lavangsdalen er imidlertid blitt såpass omfattende gjennom årene at flytting av rein mellom sesongbeiteområdene ikke lenger følger dette dalføret.
12. Foreslått område for bebyggelse og anlegg tilknyttet Laksvatns tettbebyggelse er opprettholdt fordi dette ansees viktig for fremtidig utviklingsmulighet av det lokale senteret. Nærmere formål avklares gjennom en områderegulering.
13. Forslaget om å avsette arealer til bolig, fritidsbebyggelse, næring og småbåthavn på ytre Seljelvnes (nr 34 i 1.utkast) er etter drøftingene med sektormyndighetene trukket tilbake. De negative konsekvensene av bebyggelse i strandsonen (på sjøsiden av hovedvegen) og flere små boligkonsentrasjoner vurderes som større enn kommunens samfunnsmessige behov for slik utbygging lokalisert der. I arealplanen ligger flere alternative lokaliseringer for bolig og næringsformål.

14. Forslaget om et større hyttefelt i Lakselvdalen (nr 045 i 1.utkastet) er trukket tilbake etter drøftinger med sektormyndighetene. Byggefeltet ville i stor grad berøre et større sammenhengende skogsområde. Kommunens samfunnsmessige behov for hyttefelt i Lakselvdalen vurderes ikke å være større enn hensynet til landbruksinteressene.
15. Forslag om å sette av et område for massetak i Lakselvdalen (046) er opprettholdt fordi det vurderes som viktig at naturressursene i kommunen er avmerket i arealplanen når utnyttelse av slike forekomster ikke kommer i konflikt med andre særinteresser.
16. På strekningen fra vegkrysset på Seljelvnes og inn mot Nordkjosbotn var det i 1.utkastet foreslått flere mindre boligfelt. Etter drøftinger med sektormyndigheter er dette endret til at det heller foreslås et større boligfelt (050) i tilknytning til et område som alt er under reguleringsarbeid. Én større men samlet bebyggelse ansees som beste løsning i en total samfunnsmessig vurdering. Fordi slik løsning gir mer effektiv utnyttelse av infrastruktur, mindre ressursbruk, mulighet for kollektive transportordninger og mer konsentrerte negative følger av utbygging i stede for spredte forekomster.
17. Foreslått utvidelse av naustområde (053) på Berglund er opprettholdt. Hensynet til vern av strandsoner kan vike her fordi området er naturlig avgrenset og er alt delvis bebygget.
18. Forslagene om tre mindre bebyggelsesområder for boliger på fjellsiden av E8 øst for E6/E8 krysset i Nordkjosbotn (054, 055 og 063) opprettholdes. Det er viktig at det er ballanse mellom tilrettelegging for etablering av nye arbeidsplasser og nye boliger. Området er for øvrig delvis bebygget langs hele strekningen. For å gjøre kommunen mest mulig attraktiv som bosted har en forsøkt å dimensjonere boligområdene slik at boligbyggere skal ha alternative lokasjoner å velge mellom.
19. Foreslått område for industri og næring i Nordkjosbotn sentrum i området mellom nåværende bebyggelse og fjellsiden på sørsiden av dalen opprettholdes (056). Dette området er allerede gjenstand for reguleringsarbeid i fbm endret trasé for Industriveien, ny E8 o.a. Det er en forutsetning at det foretas en vurdering av evt skredfare da området ligger inntil en bratt fjellside. Eventuelt behov for skredsikring må etableres før utbygging.
20. Forslaget om å utvide Nordkjosbotn- og Nordkjonselv boligfelt nordover (nr 058 i 1.utkastet) er opprettholdt etter formannskapets vedtak.
(Punktet er redigert etter formannskapets behandling den 14.des. 2010)
21. Foreslåtte utvidelser av Steinvollan boligfelt er opprettholdt (059, 060 og 061). Utvidelse av dette boligfeltet samt andre byggeområder skal være med på å møte en etterspørsel som kan komme i og med planlagte næringsområder. I tillegg ønsker kommunen å kunne gi bosettere en viss valgfrihet i hvilket område en vil bygge.
22. I 1.utkastet var det foreslått tre industri/næringsområder i Nordkjosbotn. For det første var det foreslått å utvide dagens industriområde mot fjellsiden (nr. 056), så ett område øst/sørøst for Steinvollan (nr. 062) og siste var det foreslått et område sør for Piggstein (nr 064). Etter nærmere vurdering og drøfting med sektormyndigheter samt vedtak i formannskapet foreslås nå arealavsetninger slik at det blir ett nytt næringsområde(062) på nordøst siden av Nordkjonselva og sørøst for Steinvollan.
Administrasjonens forslag om også å planlegge bruk av sentrumsnært jordbruksareal på sørvest siden av Nordkjonselva ble tatt ut av formannskapet.

For best mulig arealutnytting bør det gjennomføres områderegulering hvor bl.a. rekkefølge for utbygging av området fastsettes, og om ønskelig – skjerming av dagens gårdsdrift i denne generasjonen ivaretas.

(Punktet er redigert etter formannskapetets behandling den 14.des. 2010)

23. I fbm utvidelse av skogvernområder i Norge har fylkesmannen i Troms foreslått to områder i Balsfjord kommune - i Postdalfjellet og Skaret - begge i Tamokdalen. I 1.utkastet var disse forslagene tatt med (nr 066 og 077). Etter nærmere vurdering mener administrasjonen at disse forslagene bør tas ut av planen. Evt. skogvern i Balsfjord kommune er en del av en nasjonal planprosess som kjøres av sentrale myndigheter uavhengig av kommunens arealplan. Avsetning av områdene i arealplanen vil gi kommunen en unødvendig binding i saken.
24. Forslag om å avsette et område på Harkin i Tamokdalen til reiselivsbasert virksomhet tilknyttet vinterturisme er videreført i 2.utgaven (067 og 067a), men arealavsetningen er redusert noe. Etter drøfting med sektormyndigheter er området for hyttefelt tatt ut av planen.
I 2. utkastet har en i tillegg konkretisert forslagene med et område til campingplass, samt et tilgrenset område lenger inn i dalen til annen bebyggelse med infrastruktur for reiselivsbasert virksomhet. Det sistnevnte området ligger innenfor eller inntil grense for aktsomhetssone i fht skredfare. Det er derfor en forutsetning at det foretas detaljert skredfarekartlegging og at evt. nødvendig sikring etableres.
Tiltakshaverne har igangsatt etableringen av reiselivsbygg uten forutgående formell godkjenning. De har nå fått krav om å sette i gang formelle søknadsprosesser og om å få detaljkartlagt skredfaren i området.
Forslaget ansees å være en del av en større satsing på reiseliv med vinterturisme og alpinsport, som arealplanen søker å legge til rette for i Tamokdalen. (Jfr pkt 29 nedenfor.)
25. Foreslått område for fritidsboliger i munningen av Finnskaret, Tamokdalen (071) er opprettholdt, da dette sees i sammenheng øvrige planer for planer for fritids-, reiselivs- og alpinanlegg i Tamokdalen. (Jfr pkt 29 nedenfor.)
26. I 1.utkastet var et meget stort område markert for planer om fritids-, reiselivs- og alpinanlegg sør og vest for Blåbærfjellet i Tamokdalen. I 2. utgave er planlagt arealbruk konkretisert. Bl.a. er det avsatt et område for fritidsboliger litt nordøst for utløpet av Skilelva(071a), på sørøstsiden av Tamokelva. Foreslått arealbruk er en del av planene planer for fritids-, reiselivs- og alpinanlegg i Tamokdalen. (Jfr pkt 29 nedenfor.)
27. I 1.utkastet var det foreslått tre områder for spredt boligbygging i Tamokdalen. Alle er trukket tilbake. Spredt boligbygging i dalen bør søkes avklart gjennom dispensasjons-søknad.
28. Etter drøfting med sektormyndighetene er forslaget om område for fritidsbebyggelse på Gravrokk i Tamokdalen trukket tilbake. Forslaget vurderes å være i konflikt med landbruks- og reindriftshensyn. De samfunnsmessige behov for fritidsboliger i foreslått område vurderes ikke å være større enn hensynet til primærnæringene.
Områder for fritidsboliger knyttet til alpinanlegg v/ Krokmo er foreslått i samme område som anleggene.

29. Lokale aktører arbeider med å utvikle Tamokdalen til å bli et større senter for alpin skisport i Nord-Norge, og området er allerede i ferd med å bli internasjonalt kjent i deler av målgruppen. Balsfjord kommune ønsker å medvirke til denne utviklingen ved å legge til rette for nødvendig arealbruk.

I 1.utkastet var et meget stort område markert for planer om fritids-, reiselivs- og alpinanlegg sør og vest for Blåbærfjellet. I 2. utgave er planlagt arealbruk mer konkretisert. Det er i første rekke to større områder som er planlagt disponert til formålet(076A og 076B). Her er det markert traseer for skitrek, utbyggingsområder for nødvendige næringsbygg, serviceanlegg og bebyggelsesområder for fritidsboliger osv. I tillegg til disse kommer et par tre andre områder, omtalt i punkter ovenfor.

Arealbruken er vesentlig redusert i fht 1.utkastet. Traseer for alpinløypene er imidlertid ikke markert da disse krever minimalt med utbyggingstiltak utenom skogsrydding.

Løypene vil imidlertid naturlig legges i tilknytning til skitrekene.

Det er en forutsetning at det utarbeides reguleringsplaner for bebyggelsesområdene.

Sentralt for område 076A vil det i reguleringssammenheng bli å ivareta landbruket i området. I følge initiativtakerne vil et aktivt landbruk i området også være ønskelig som en del av det landskapsproduktet en ønsker å selge.

30. I 1-utkastet var det tatt med to ulike forslag til formål for ett og samme område. Dette gjelder Skaret i Tamokdalen. For dette område mellom Tamokdalen og Fjellfrosken har både forsvaret og fylkesmannen forslag om formål, henholdsvis til forsvarsformål og til skogvern. Under pkt 23 ovenfor er det redegjort for hvorfor forslaget om skogvern er tatt ut.

Etter drøfting med sektormyndigheter foreslås det nå også at området heller ikke planlegges til forsvarsformål da Skaret er vernet flyttleie forreindriften.

Etter nærmere vurdering vil for øvrig administrasjonen anbefale at forsvarets aktiviteter avgrenses østover av Rv. 857. Slik avgrensingspolitikk utøves også av Målselv kommune.

Oppsummering:

Av alle forslagene til arealbruk i planområdet *Balsfjord Øst* må utvidelsene av nærings/ industriområdene på Nordkjosbotn vurderes som særdeles viktig for fremtidig utvikling i kommunen. For å balansere tilrettelegging for etablering av arbeidsplasser blir forslagene om nye og utvidelse av eksisterende boligfelt også svært viktige. Også boligområder i planområde Balsfjord Vest blir viktig i denne sammenheng.

Kommunens prioriteringer mht arealbruk i Tamokdalen er basert på at med forsvarets reduserte virksomhet i nabokommunen vil alternativ næringsvirksomhet kunne bli et spørsmål om dalens fremtid som bebodd område. For administrasjonen er det også et viktig element at ny virksomheten er basert på områdets naturlig fortrinn.

Planområde Balsfjord Vest

Planområdet strekker seg langs Balsfjordens sørvestlige side fra og med Middagsbukta i nord, via Storsteinnes og østover til Bergneset. Kommunens sørlige innland fra Bergneset i øst til og med Fjellfrosken og Takvatn i sør og Grønåsen i nordvest er også definert innenfor planområdet. Planområdet er i dette 2.utkastet dekket i kartblad nr. 1, 2, 4 og 5.

Planområdet Balsfjord Vest er kommunens folkerikeste del, men Storsteinnes er likevel områdets eneste senter.

I planområdet er det et variert næringsliv med både landbruk, industri, service og offentlige tjenester og forvaltning.

Innenfor planområdet er det forholdsvis store områder med høyproduktive jordbruksarealer.

Av eksisterende bebyggelse i planområdet er det registrert i alt ca: 1090 boligeiendommer (inkl våningshus på gårdsbruk), 280 fritidseiendommer og 58 næringseiendommer ekskl. gårdsbruk. (Kilde: eiendomsskatteregistret)

I planprosessen etter 1.utkastet har administrasjonen gjort følgende vurderinger av forslagene til arealavsetninger:

1. I 1.utkastet var det i dette planområdet foreslått et titalls områder for mulighet til spredt boligbygging i LNFR område. Bare ett område - Tømmerelv (109) står igjen i 2.utgaven. Bakgrunnen er ny strategi for å ivareta spredt boligbygging, jfr redegjørelsen innledningsvis.
2. Forslag om å avsette et område til boligformål ved grendehuset (tidligere skole) på Tennes (039) er opprettholdt. Arronderingen av området er justert noe for å ivareta landbrukshensyn i et svært viktig jordbruksområde. Bebyggelsesområdet vil i denne utgaven i liten grad berøre landbruksinteressene.
3. Forslaget om å avsette hensynssone for vern av helleristningsfeltet på Tennes (40) opprettholdes også. Feltet er for øvrig vernet med hjemmel i kulturminneloven.
4. Foreslåtte område for boligbebyggelse på Skjærran (nr 43 i 1.utkastet) trekkes tilbake. Etter drøfting med sektormyndighetene vurderes skadevirkninger for landbruksinteressene i dette svært viktige jordbruksområdet å bli for store i forhold til den samfunnsmessige betydning av ny boligbygging i dette området.
5. I 1.utkastet var det foreslått et nytt boligfelt på nordsiden av Rv859 litt sør for Skjærran (nr 123 i 1.utkastet). Etter drøfting med sektormyndigheter er dette trukket tilbake av flere grunner:
Boligfeltet vil ligge som en øy i et svært viktig landbruksområde, noe som planfaglig ansees uheldig. Så langt det lar seg gjøre bør en ikke legge opp til slik blanding av ulik arealbruk.
Boligfeltet vil ligge nært Storsteinnes, men likevel i en slik distanse at bosettingen vil medføre ekstra ressursbruk til oppbygging av teknisk infrastruktur og daglig transport mv. På grunn av nærheten til Storsteinnes har en konkludert med at behovet for boligtomter heller bør løses til tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur på Storsteinnes.

6. Det foreslåtte boligfeltet øverst i Finnkjelbakken, vest for Skjærran (nr 124 i 1.utkastet) er også trukket tilbake med samme argumentasjon som ovenfor.
7. Det foreslåtte boligfeltet ved Josefvatn (125) nær vegkrysset er derimot opprettholdt etter ei avveining av landbruksinteressene mot behov og etterspørsel etter boligtomter i området. I 1.utkastet var det foreslått flere boligfelt i området Skjærran – Josefvatn – Petersborg. Dette er redusert til bare dette ene, av hensyn til at området er et av kommunens viktigste landbruksområde.
8. Det foreslåtte boligfeltet ved Petersborg (nr 126 i 1.utkastet) er trukket tilbake, jfr punktene 5, 6 og 7 ovenfor.
9. I 1.utkastet var det foreslått å avsette hensynssone for minikraftverk mellom Petersborg og Rundvatnet (nr 127 i 1.utkastet). Forslaget er trukket tilbake da avsetting av slik hensynssone vil gi en unødvendig binding for kommunen uten bakgrunn i tilstrekkelig faglig vurderingsgrunnlag. Utbyggingssak av denne art behandles gjennom konsesjonsbehandling.
10. Foreslåtte områder for naustbebyggelse (121 og 122) på strekningen Storsteinnes – Skjærran er opprettholdt. For begge blir det utvidelse av eksisterende område med naustbebyggelse.
11. Med henvisning til kommunestyrets signaler foreslås det i 2.utkastet et større sentrumsnært område (119) avsatt til utbyggingsformål med bolig og næringsvirksomhet på Storsteinnes. For best mulig arealutnytting bør det gjennomføres områderegulering hvor bl.a. rekkefølge for utbygging av området fastsettes, og om ønskelig – skjerming av dagens gårdsdrift i denne generasjonen ivaretas.

Arealplanen søker å legge til rette for vekst og utvikling, da særlig ved å avsette store arealer for næringsvirksomhet i aksene Nordkjosbotn – Stormoen. I samme område er det følgelig mindre aktuelt å legge nye boligområder, selv om nye næringsetableringer vil skape økt etterspørsel etter boligtomter. I tillegg til planlagte boligområder i Nordkjosbotn planlegges behovet i stede å bli ivarettatt bl.a. med et større sentrumsnært boligområde på Storsteinnes.

Forslaget innebærer å bygge ned dyrket mark, men alternativet er at den samme marken blir omkranset av tett bebyggelse, og etter all sannsynlighet vil slik innesperring medføre at gårdsdriften vil opphøre likevel. Risikoen for at slik planlegging gir dårligere løsninger for samfunnet er forholdsvis stor da en utvikler kommunesenteret utenfra og innover uten å ha en helhetlig plan for arealbruken. Andre alternative arealer i tilknytning til Storsteinnes vil for øvrig også berøre dyrket mark.

12. Forslaget om å utvide regulert industriområde ved utfylling av "leira" på nedre Storsteinnes (118) opprettholdes. Ved utfylling bør det foretas en geologisk vurdering av stabiliteten i grunnen.
13. I første runde var det foreslått å utvide Grønvoll næringsområde sør for Maxbo (nr 117 i 1. utkastet). Etter drøftinger med sektormyndighetene trekkes forslaget tilbake. Området er regulert til grøntområde for å danne en buffersone til Sørkjosleira naturvernområde. Dette bør videreføres.

14. Forslaget om å tillate foretting av boligbebyggelsen på Sagelv (115) sør for Storsteinnes sentrum, opprettholdes. Her må likevel hensyn til jordvernet iakttas.
15. Bergneset industriområde ble foreslått utvidet i 1.utkastet (114). Forslaget opprettholdes. I området er det i første rekke grunnforholdene som begrenser formål og anvendelse. Landbruket eller reindriften blir ikke berørt. Avmerket flyttleie for reindriften kan ikke lenger brukes pga eksisterende anlegg på Bergneset.
16. I 1.utkastet var det foreslått å avsette hensynssone for minikraftverk v/Tverrelva på Markenes (nr 111 i 1.utkastet). Forslaget er trukket tilbake da avsetting av slik hensynssone vil gi en unødvendig binding for kommunen uten bakgrunn i tilstrekkelig faglig vurderingsgrunnlag. Utbyggingssak av denne art behandles gjennom konsesjonsbehandling.
17. Foreslått utvidelse av reguleringsplan for industriområde nordsiden (sjøsiden) av Rv859 ved Tømmerelv (108) opprettholdes. Etter drøftinger med sektormyndighet er imidlertid størrelsen av området redusert noe for å beholde en buffersone til Sørkjosleira naturvernområde.
18. Foreslåtte områder for industri og råstoffutvinning (100, 102, 106 og 107) sørover fra Tømmerelv til og med Stormoen – langs E6, opprettholdes. Området berører reindriftsinteresser med bl.a. flyttleier for reindriften, men dette området ansees som et svært viktig potensiale som industriområde i kommunen. Den samfunnsmessige betydningen av dette tilsier at reindriftens interesser må vike her.
19. Forslaget om å utvide boligfeltet *Solsiden* (104) opprettholdes. Det er lagt vekt på at en på denne måten får utnyttet eksisterende infrastruktur.
20. Forslaget om et nytt boligområde i Hølen (nr 103 i 1.utkastet) trekkes tilbake etter drøftingene med sektormyndigheter. I motsetning til i ovenstående pkt 18 ansees ikke formålet her å være av like stor viktighet for samfunnsutviklingen, og hensynet til reindriftens interesser veier derfor tyngst i dette tilfellet.
21. I 1.utkastet var det foreslått 4 områder for mulighet til spredt fritidsbebyggelse i LNFR område, to i Strupen, ett i Hølen og ett ved Sagelvatn. Etter drøftinger med sektormyndighetene er samtlige trukket tilbake. For landbruks- og reindriftsnæringene er det lite ønskelig at det planlegges for spredt fritidsbebyggelse. Slik bebyggelse gir forstyrrende virkning i et mye større beiteområde enn den enkelte tomt. Fritidsbebyggelse bør derfor legges til noen få byggefelt og ikke spres. Det kan ikke påvises andre samfunnsmessige hensyn som tilsier at hensynet til landbruk og reindrift bør vike.
22. Forslaget om å avsette et område for motorsport/motorcrossbane ved Sætervang (nr 097 i 1.utkastet) er etter drøftinger med sektormyndighetene trukket tilbake. Formålet vurderes å bli i for stor konflikt med reindriftsinteresser i området. Område for motorsport er imidlertid foreslått i Tamokdalen, se avsetning nr 076A.
23. Foreslåtte område med 3 boligtomter i Strupen (nr 096 i 1.utkastet) er også trukket tilbake etter drøftingene med reindriftsforvaltningen. Reindriftens interesser vurderes som viktigere enn samfunnets behov for boligtomtene i dette området.

24. Den foreslåtte lokaliseringen av en skytebane for leirdueskyting like ved eksisterende skytebane på Rislamoen (093) opprettholdes fordi det ansees som en utvidelse av eksisterende anlegg.
25. Det foreslåtte boligfeltet sør for Sagelvatn (090) opprettholdes. Reindriftens interesser knyttes i særlig grad til områdene sør og øst for dette feltet. Flere sektormyndigheter har gitt uttrykk for at bebyggelse i konsentrerte felt er å foretrekke fremfor spredt nybygging.
26. På strekning Takvatn – Fjellfrosken var det i 1.utkastet foreslått flere bebyggelsesområder for fritidsformål (nr 089, 088, 086 og 085 i 1.utkastet). Etter drøftinger med sektormyndighetene er samtlige forslag trukket tilbake. Denne delen av kommunen er et meget viktig område for reindriften, og er allerede i for stor grad bebyggt. En kan ikke se at det ligger andre samfunnsmessige hensyn av tilsvarende eller større viktighet som tilsier at reindriften interesser må vike her.
27. I 1.utkastet var det foreslått å avsette hensynssone for to vindmøller i et minikraftverk ved Rundvatn (nr 087 i 1.utkastet). Forslaget er trukket tilbake da avsetting av slik hensynssone vil gi en unødvendig binding for kommunen uten bakgrunn i tilstrekkelig faglig vurderingsgrunnlag. Utbyggingssak av denne art behandles gjennom konsesjonsbehandling. Reindriftsforvaltningen varslet også at slik utbygging vil stride mot deres interesser.
28. Foreslåtte hensynssone for friluftsområde med badeplass på nordsiden av Fjellfroskvatnet (083) opprettholdes. På grunn av reindriften interesser kan imidlertid ingen tiltak tillates.
29. Foreslåtte utvidelse av eksisterende næringsområde på Åsheim (082) v/Fjellfrosken opprettholdes, men er redusert noe for ikke å komme i konflikt med ivaretagelse av reindriften interesser.

Oppsummering:

Av alle forslagene til arealbruk i planområdet *Balsfjord Vest* må utvidelsen av nærings/industriområdene på strekningen Tømmerelv – Stormoen, sammen med forslagene som gjelder Storsteinnes vurderes som særdeles viktig for fremtidig utvikling i kommunen. For å balansere tilrettelegging for etablering av arbeidsplasser blir forslagene om nye og utvidelse av eksisterende boligfelt svært viktige. Det er i dette perspektivet kommunen kan forsvare å ta dyrket mark i bruk til bebyggelse i Storsteinnes sentrum.

Planområde Malangen

Planområdet strekker seg langs Malangens fjordlinje på østre side fra grensen mot Tromsø i Nord til Nordfjordbotn i sørøst, rundt Aursfjordhalvøya og inn til grensen mot Målselv i Aursfjorden i sør. Dalføret fra Aursfjorden opp Furudalen til Vassvoll er også definert med i Malangen planområde.

Planområdet er i dette 2.utkastet dekket i kartblad nr. 6 og 7.

I dette planområdet er det flere sentra eller bygder, med Sand/Mortenhals og Meistervik som de største. Malangseidet og Hamnvåg regnes som mindre lokale sentra med barneskole og barnehagetilbud.

Planområdet er den delen av kommunen som er mest etterspurt for fritidsbebyggelse og reiselivsanlegg. Næringer innen fritids-, turisme og reiselivsmarkedet synes også å være et av områdets viktigste utviklingspotensiale.

Det planlegges for å tilrettelegge for utvikling av denne næringen, særlig ved å konsentrere slik bebyggelse i langs strekningen Nordby – Skutvik.

Etter åpning av Ryatunellen høsten 2011 ser en også et potensiale for en økning av etterspørsel av boligtomter fordi arbeidspendling til Tromsø blir enklere.

For eksisterende bebyggelse i planområdet er det registrert i alt ca; 495 boligeiendommer (inkl våningshus på gårdsbruk), hele 620 fritidseiendommer og 14 næringseiendommer ex. gårdsbruk. (Kilde: eiendomsskatteregistret)

I planprosessen etter 1.utkastet har administrasjonen gjort følgende vurderinger av forslagene til arealavsetninger:

1. Også innenfor dette planområdet var det i 1.utkastet avsatt en rekke områder med mulighet for spredt boligbygging i LNFR område, men de aller fleste er tatt bort i denne utgaven. Bakgrunnen er ny strategi for å ivareta spredt boligbygging, jfr redegjørelsen innledningsvis.
Administrasjonen har imidlertid valgt å beholde 4 områder (152 i Nordfjordbotn, 155 Meistervikbukta, 186 v/Skutvikvannet og 187 v/Sandsvannet) i 2. utgaven. Disse områdene er tatt med fordi de peker seg naturlig ut som områder hvor spredt boligbygging er mulig. Ved søknader om tomter må det likevel kjøres full runde med avklaringer i fht sektormyndigheter og verneinteresser.
2. I 1.utkastet var det foreslått å avsette hensynssone for minikraftverk v/Tverrelva i Mårfjell, Furudalen (nr 130 i 1.utkastet). Forslaget er trukket tilbake da avsetting av slik hensynssone vil gi en unødvendig binding for kommunen uten bakgrunn i tilstrekkelig faglig vurderingsgrunnlag. Utbyggings sak av denne art behandles gjennom konsesjonsbehandling.
3. Forslaget om å utvide regulert område for Sætersletta boligfelt i Aursfjord (nr 131 i 1.utkastet) er trukket tilbake etter drøftinger med sektormyndighetene. Utvidelsen ville bli i for stor konflikt med ivaretagelse av landbruks- og reindriftsinteresser. I og med at et er mange ledige tomter i det regulerte feltet kan heller ikke samfunnsmessige hensyn hevdes å gi mest tyngde til utvidet byggefelt.

4. Forslag om utvidelse av regulert hyttefelt i Aursfjorden, nord for Lakselva (nr 133 i 1.utkastet) er også trukket tilbake etter drøftinger med sektormyndighetene. Foreslått arealbruk vurderes å være i for stor konflikt med hensyn til reindrifts- og landbruksinteresser. Det kan ikke vises til andre samfunnsmessige hensyn som gir byggeområde for fritidsformål tyngre vekt.
5. Foreslått område for et nytt hyttefelt i Aursfjord, ca midtveis mellom Lakselva og Aursnes (nr 135 i 1.utkastet) er trukket tilbake etter drøftinger med sektormyndigheter. Bakgrunn er også her at arealbruken blir i for stor konflikt med hensyn til landbrukets og reindriftens interesser, samtidig med at det ikke kan påvises andre samfunnsmessige hensyn som gjør at jordvern og reindrift bør vike.
6. Forslagene om å avsette tre områder for tett naustbebyggelse (136, 137 og 138) opprettholdes. Skal det kunne bygges naust må strandsonevernet vike. Det ansees som en fordel at det i et område med potensielt stort tomtebehov for naust blir regulert med noe tettere klynger enn med spredt naustbebyggelse langs hele strekningen.
7. Foreslått område for fritidsbebyggelse på landsiden av Fv184 like sør for Aursvika (nr 139 i 1.utkastet) er trukket tilbake etter drøftinger med sektormyndighetene. Arealbruken ville bli i stor konflikt med hensyn til reindrifts- og landbruksinteresser, samtidig med at det ikke kan påvises andre samfunnsmessige hensyn som gjør at jordvern og reindrift bør vike.
8. Foreslåtte hensynssone for friluftsområde med badeplass i Aursvika (140) opprettholdes. Her kan det tillates tiltak for tilrettelegging av området.
9. På landsiden av Fv184 v/Aursvika og Aursnes var det i 1. utgaven foreslått flere områder for fritidsbebyggelse (nr 141a, 141b og 142 i 1.utkastet). Etter drøftinger med sektormyndighetene er alle tre trukket tilbake. Bakgrunnen er den samme som for pkt 4, 5 og 7 ovenfor.
Ytterligere nedbygging av arealene på landsiden av fylkesveien på Aursfjordhalvøya er sterkt uønsket både av landbruks- og av reindriftshensyn. For begge hensyn gjelder i første rekke tilgangen til beitemark, og i fbm beitebruk er det et faktum at fritidsbebyggelse skader eller forstyrrer adskillig større arealer enn den enkelte byggetomt.
10. Forslagene om å avsette et område for fritidsbebyggelse og friområde på Aursnes (142a og 142b) opprettholdes da disse ivaretar både landbruks- og reindriftsinteressene samt strandsonevernet.
11. Forslagene om å avsette områder for bebyggelse og anlegg på nordsiden av Aursnes (142c og 142d) opprettholdes for næringsrettede formål med utleiehytter, naust og småbåthavn. Detaljreguleringsplan bør knyttes tett opp til et beskrevet næringskonsept fordi det er hensynet til næringsutvikling som er vurdert å ha en såpass samfunnsmessig betydning at strandsonevernet bør vike.
12. Foreslått område for bebyggelse og anlegg med fritids-, reiselivs- og turismeformål på landsiden av fylkesvegen i Kjerkevika (nr 144 i 1.utkastet) trekkes tilbake. Bakgrunn er den samme som redegjort for i flere punkt ovenfor, jfr pkt 9.

13. I Nordfjordbotten var det foreslått to områder for fritidsbebyggelse (nr 150 og 151 i 1.utkastet). Etter drøftinger med sektormyndighetene er forslaget trukket tilbake da det vurderes å være i for stor konflikt med hensyn til landbruks- og reindriftsinteresser. Det kan ikke påvises andre viktige samfunnsmessige hensyn som tilsier at det generelle pålegget om å ivareta jordvern mv bør vike.
14. Forslaget om et område for fritidsbebyggelse på Henriksnes/Aspvika (154), sjøsiden av Rv858, opprettholdes, men antall tomter begrenses til 3 – 4. Svært bratt terreng ned mot sjøen gjør at det ikke er naturlig å holde strandsonevernet i hevd akkurat her. Landbruks- og reindriftsinteresser blir heller ikke berørt.
15. Forslaget om å avsette område for mulig utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet innenfor fritids-, reiselivs- og turismeformål ved campingplass og småbåthavn på Eliasnes (156) opprettholdes. Området berører strandsonen men er i tilknytning til et område som alt er influert av bebyggelse og anlegg. Næringsaspektet sees i sammenheng med annen utvikling for samme marked i dette planområdet.
16. Foreslåtte utvidelse av Meistervik boligfelt (159 og 160) opprettholdes. Det vurderes som viktig for planområdet at det gis mulighet for økt boligbebyggelse. Behovet kan oppstå både med bakgrunn i nye arbeidsplasser i planområdet men også med bakgrunn i fremtidig lettere pendlervei til Tromsø.
17. I 1.utkastet var det foreslått å ta i bruk sentrumsnære jordbruksarealer til boligbebyggelse (nr 162 og 167 i 1.utkastet) i Meistervik. Etter drøftinger med sektormyndigheter har en kommet til at forslagene trekkes tilbake i denne omgang. Det er forholdsvis liten etterspørsel etter boligtomter i området og eksisterende boligfelt er foreslått vesentlig utvidet.
Hensynet til landbruksinteressene vurderes derfor å veie tyngre enn behovet for å ta jordbruksarealene i bruk til boligformål, i denne omgang.
Områdene bør likevel vurderes ved senere planrevisjoner dersom behovet for boligtomter i området tilsier det.
18. Forslaget om å avsette et område i Meistervik til næringsformål, hvor det alt er slik virksomhet (165), opprettholdes. Det innebærer i realiteten ingen endret bruk, men planstatus for arealene blir formalisert og gir mulighet for fortetting av bebyggelsen.
19. I 1.utkastet var det foreslått avsatt et bebyggelsesområde uten spesifisert formål på Oldervikneset i Meistervik (nr 166 i 1.utkastet). Etter befaring og drøfting med sektormyndigheter har en konkludert med at området egner seg dårlig for utbygging. Hensyn til strandsonevern og landbruksinteresser veier tyngre enn behovet for disse arealene til bebyggelse og anlegg.
20. Forslag om å tillate fortetting av eksisterende boligbebyggelse i et par områder i Meistervik (168 og 170) opprettholdes. Av hensyn til landbruksinteresser og jordvern er arealbruken på 168 noe justert i fht 1.utkastet, ved at området på østsiden av kommunal veg (til Malangstun) er tatt ut av planlagt bebyggelsesområde.
21. Foreslåtte områder for fritidsbebyggelse i tilknytning til eksisterende reguleringsplan for samme formål på Brennvikhøyda (171 og 172) opprettholdes. Av hensyn til strandsonevern bør det settes en byggegrense på minimum 30m mot strandlinjen. Foreslått

område er avgrenset slik at dyrka- og dyrkbar mark blir minimalt berørt. Hyttefeltene her sees i sammenheng med satsingen på fritids- reiselivs- og turismenæringen i denne delen av planområdet.

22. Forslagene om å tillate fortetting av eksisterende boligbebyggelse langs østsiden av Nordbynes (173) opprettholdes. Det bør settes byggegrense på minimum 30m til strandlinjen. Foreslått arealbruk er redusert og justert for å ivareta hensyn til jordvern og øvrige landbruksinteresser.
23. Forslagene om å avsette arealer for bebyggelse og anlegg tilknyttet fritids-, reiselivs- og turismenæringer på Nordbynes (175, 177 og 178) opprettholdes. Forslagene om arealbruk må sees i sammenheng med satsingen på reiselivsnæringen i området. Strandsonevernet bør vike pga næringssatsningen, og fordi strandsonen til en viss utstrekning alt er bebygget, kan dette lettere forsvares.
24. Forslaget om å avsette et område for boligbebyggelse på Nordby (nr 176 i 1.utkastet) trekkes tilbake etter drøftinger med sektormyndighetene. Arealene består for det meste i dyrka- eller dyrkbar mark. Behovet for boligtomter er ikke så stort i dette området at dette hensynet forsvarer at jordvern og andre landbrukshensyn må vike.
25. Foreslått område for fritidsbebyggelse i Smedvika (180) opprettholdes. Av hensyn til strandsonevern bør det settes en byggegrense på minimum 30m mot strandlinjen. Foreslått område er avgrenset slik at dyrka- og dyrkbar mark blir minimalt berørt. Hyttefeltene her sees i sammenheng med satsingen på fritids- reiselivs- og turismenæringen i denne delen av planområdet.
26. Forslaget om utvidelse av eksisterende reguleringsplan i Skutvik (182) for arealer til etablering av et mindre skisportsanlegg tilknyttet Malangen Brygger, opprettholdes. Det kan ikke legges opp til omfattende utbygging. Reguleringsplan må utarbeides i tett samarbeid med reindriftsforvaltningen.
Det er mulig forslaget bør konkretiseres med i endelig arealplan.
27. Foreslåtte hensynssoner for friluftsområder med badeplasser v/Skutvikvannet og v/Sandsvannet (184, 185 og 189) opprettholdes. Mindre tiltak for tilrettelegging kan tillates.
28. Foreslått hensynssone for friluftsområde på Skrivarholmen ved Sandsvannet (191) opprettholdes også. Området er ervervet av kommunen v/Sand skole til formålet. Det må være klare avgrensinger for hvilke tiltak som tillates i området.
29. Forslaget om å utvide eksisterende reguleringsplan for fritidsbebyggelse på Sand (nr 194 i 1.utkastet) trekkes tilbake etter drøftinger med sektormyndighetene. Foreslått arealbruk vurderes å bli i for stor konflikt med ivaretagelse av reindriftens interesser. I planen er det lagt opp til at fritidsbebyggelse i denne revisjonen prioriteres i området Skutvik – Nordby.
30. Foreslag om et næringsområde for fritids- og reiselivsanlegg med tilhørende småbåthavn (195 og 196) på Sand opprettholdes. Et slikt anlegg her vil fremstå som forlengelse av eksisterende småbåthavn like nord for området. Hensynet til potensiale for næringsutvikling på Sand tilsier at Strandsonevernet bør vike i dette tilfellet.

31. Forslaget om å avsette boligområder ved mindre utvidelser i tillegg til fortetting av eksisterende boligbebyggelse på Sand (200 og 201) opprettholdes. Det er av samfunnsmessig betydning at det i det lokale senteret Sand/Mortenhals er satt av arealer ny boligbygging.
32. Forslåtte områder for næringsbebyggelse på Sand (203 og 204) opprettholdes også. Det er av samfunnsmessig betydning at det i det lokale senteret Sand/Mortenhals er satt av arealer til næringsformål.
33. Foreslaget om utvidelse av boligfeltet på Mortenhals (207) opprettholdes. Forslaget ansees ikke å være i konflikt med særskilte verneinteresser.
34. Forslaget om et naustområde i tilknytning til eksisterende kaianlegg og lagerbygg på Mortenhals (209) opprettholdes. I tilknytning til bosettingskonsentrasjonen er det en fordel at naustbebyggelse legges tett i avgrenset område.
35. Forslag om å avsette et område for campingplass på Mortenhals (nr 210 i 1.utkastet) trekkes tilbake. Tiltakshaver har allerede startet tiltaket for et par år siden og fikk sommeren 2009 1 års frist for å bringe søknad om regulering til behandling i kommunen. Dette er ikke fulgt opp, etter purring har han heller ikke kommentert unnlåtelsen.
36. Foreslått område for boligbebyggelse på nordsiden av Malangen kirke på Mortenhals (211) opprettholdes. Her er alt reist flere boliger og området kan fortettes.
37. Foreslåtte hensynssone for friluftsområde med badeplass i bukta i nord enden av Mortenhals (213) opprettholdes.
38. Forslagene om å avsette et naustområde og et boligområde i Labukt (nr 214 og 215 i 1.utkastet) trekkes tilbake etter drøftinger med sektormyndighetene. Arealbruken ville bli i for stor konflikt med ivaretagelse av jordvern og andre landbrukshensyn, samtidig med at det ikke kan påvises andre samfunnsmessige hensyn som gjør at jordvern og landbrukshensyn bør vike.
39. Forslaget om et naustområde sør for Spilderbukta (217) opprettholdes. Det er en fordel at den søker å konsentrere naustbebyggelse i noen tett bebygde områder.
40. Foreslåtte områder for bolig og næringsformål på Spildra (219 og 220) opprettholdes. Arealbruken ansees ikke å være i konflikt med særskilte verneinteresser. Boligtomter i området kan bli etterspurt når pendelveien til Tromsø forenkles med Ryatunellen. I samme sammenheng kan det også bli etterspørsel etter arealer for lokal næringsvirksomhet.
41. Forslaget om et område for fritidsbebyggelse ved Forøya (nr 221 i 1.utkastet) trekkes tilbake etter drøftinger med sektormyndighetene. Den foreslåtte arealbruken ville bli i konflikt med ivaretagelse av reindriftshensyn og det kan ikke påvises andre samfunnsmessige hensyn som gjør at reindrifftsinteressene bør vike.
42. Forslag om å avsette område for næringsbebyggelse og småbåthavn ved Forøya (222 og 223) opprettholdes. Området er allerede delvis bebyggt og det er viktig å avsette arealer for næringsvirksomhet, jfr ovenstående pkt 40.

43. I 1.utkastet var det foreslått å avsette hensynssoner for minikraftverk v/Leirelva på Sletta og v/Potraselva i Potrasbukta (nr 014 og 017 i 1.utkastet). Forslagene er trukket tilbake da avsetting av slik hensynssone vil gi en unødvendig binding for kommunen uten bakgrunn i tilstrekkelig faglig vurderingsgrunnlag. Utbyggings sak av denne art behandles gjennom konsesjonsbehandling.
44. Foreslåtte utvidelse og fortetting av eksisterende boligbebyggelse på Boikamyra (015) opprettholdes. Området egner seg for slik anvendelse og kommer i liten grad i konflikt med andre særskilte vernehensyn. Det bør settes en byggegrense på 30m til strandlinjen. Også her vil det kunne bli økt etterspørsel etter boligtomter etter at Ryaforbindingen har åpnet.
45. I 1.utkastet var det flere forslag om områder for spredt boligbygging på Malangseidet. Etter drøftinger med sektormyndigheter er dette endret til at det nå foreslås at eksisterende reguleringsplan for boligfelt utvides (020). Slik utnyttes eksisterende infrastruktur og skadevirkningene for reindrift og landbruk blir minimalisert. Samtidig ivaretas fremtidig etterspørsel etter boligtomter, en etterspørsel som kan øke etter at Ryatunellen er åpnet.

Oppsummering:

Av alle forslagene til areabruk i planområdet *Malangen* må forslagene om bolig- og næringsarealer tilknyttet de lokale sentraene fremheves som særdeles viktige for fremtidig utvikling.

Kommunen gikk tidlig inn med tung støtte til etablering av reiselivsnæring i Malangen ved å legge til rett for utbyggingen i Skutvika. Satsingen fortsetter gjennom arealplanen ved at arealer for videre utviklingsmuligheter av marked og produkter søkes ivaretatt. Også disse arealforlagene må understrekes som viktige for samfunnsutviklingen i regionen.

Planlegging for sjøarealene

Kommuneplanens arealdel skal også omfatte sjøarealene i kommunen. Malangen er nasjonal laksefjord og er derfor fredet for akvakultur. Det foreligger heller ikke andre forhold som gjør det nødvendig med nærmere planlegging for bruk av det sjøområdet.

I Balsafjorden er det i eksisterende kystsoneplan fra 2002 avsatt fiskeriområde og lokasjoner for akvakultur. Avsetningene for arealer til akvakultur tilfredsstiller imidlertid ikke dagens krav til slik planlegging. Nå skal hele arealet som slike installasjoner legger beslag på, inkl fortøyningsstrek, avmerkes i planen.

Kommunestyret har imidlertid i 2010 gjort vedtak om at det ikke skal avsettes områder for akvakultur i Balsfjorden i arealplanen.

En må dermed ha som utgangspunkt at kystsoneplanen fra 2002 ikke skal videreføres. Dette kan likevel ikke få konsekvens for gyldige konsesjoner som er gitt tidligere.

I arealplanrevisjon er det foreslått en nærmest bagatellmessig justering av grensen mellom indre del av fjorden som da avsettes til fiskeriområde og ytre del som blir flerbruksområde.

Perspektiver på lang sikt:

Analyse av utviklingen i de forskjellige områdene av Balsfjord kommune i de siste 30 - 40 årene viser at Nordkjosbotn og Storsteinnes er de områdene som har hatt vekst samtidig som kommunens totale folketall har gått ned.

Med bakgrunn i den erfaringen og med de siste årenes vekst i nye næringer kan det være formålstjenlig for å gi noen signaler om hvilke arealer i disse to områdene som kan bli avsatt til bebyggelsesformål ved behov i senere planrevisjoner.

For Nordkjosbotn bør det pekes på området i dalbunnen opp mot Øvergård, hvor nedre del er bebygd og noe er foreslått som nye bebyggelsesområder i denne omløpet.

Arealene beskaffenhet og beliggenhet tilsier at de kan være best egnet til næringsformål fremfor boligformål.

For Storsteinnes bør det pekes på ubebygde områder som omkranser deler av tettstedet, avgrenset av høydedrag langs kote 75 - 80 fra Moan til Sneve. Dette er for en stor del dyrka- eller dyrkbar mark som av samfunnsmessige hensyn kan bli nødvendig å ta til bebyggelsesformål.

Arealene beskaffenhet og beliggenhet tilsier at de kan være best egnet til boligformål.

Behov disse områdene vil kunne oppstå ved befolkningsvekst i kommunen eller ved tilflytting innad i kommunen, bl.a. som følge av en endring i kommunens næringsstruktur.

Også for Meistervik er det antydning at sentrumsnære arealer ved senere revisjon kan bli planlagt tatt i bruk til bebyggelse, ettersom behovene tilsier en slik prioritering.

Andre aktuelle industriområder i fremtiden kan bli utvidelse av eksisterende og planlagte felt i området Tømmerelv – Stormoen. Her er det svært store områder som kan tas i bruk.

AVSLUTNING

Et gjennomgående trekk ved dette utkastet til arealplanen er at fremtidige utviklingsmuligheter er søkt ivaretatt samtidig med at en også ivaretar primærnæringene og vernehensyn.

Men dette har da også medført at mange enkeltforslag om bebyggelsesområder, da særlig hyttefelt er falt ut. Og en vil anta at berørte grunneiere derfor ikke deler de prioriteringene som er gjort.

I den sammenhengen er det viktig å minne om hva Stortinget gjennom Plan- og bygningsloven har pålagt kommunen som planmyndighet og arealforvalter:

§ 3-1. Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven

Innenfor rammen av § 1-1 skal planer etter denne lov:

- a) *sette mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og regioner, avklare samfunnsmessige behov og oppgaver, og angi hvordan oppgavene kan løses*
- b) *sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer*
- c) *sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv*
- d) *legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling*
- e) *legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet*
- f) *fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet*
- g) *ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning og transport*
- h) *fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.*

Planleggingen skal fremme helhet ved at sektorer, oppgaver og interesser i et område ses i sammenheng gjennom samordning og samarbeid om oppgaveløsning mellom sektormyndigheter og mellom statlige, regionale og kommunale organer, private organisasjoner og institusjoner, og allmennheten.

Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.

Planer skal bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde.

Vedtatte planer skal være et felles grunnlag for kommunal, regional, statlig og privat virksomhet i planområdet.

Kortsiktige økonomiske hensyn er altså, som man ser, ikke en variabel i arealplanlegging.