

## **Forslag nr.: B1(001) Boligfelt på Stornes**

**G/b nr.:** 1/4, 1/18, 1/12, 1/8, 1/9

**Formål:** Bebyggelsesområde med boligformål. Boligfelt med ca 20 – 30 tomter.

**Arealstørrelse:** Ca 105 000 m<sup>2</sup>



### **Beskrivelse av området:**

Ligger på strandflaten på østsiden av Balsfjorden. Offentlig veg blir naturlig grense mot sjøen mens en kraftlinje avgrensner arealet mot fjellet. Fem landbrukseiendommer berøres. Største delen av arealet er skogkledd, men i områder nærmest veien er det noe bebyggelse m/bl.a. 3 bolighus.

Det planlagte boligfeltet vil ligge rett utenfor et svært viktig landbruksområde.

### **Begrunnelse:**

Balsfjord kommune ønsker å opprettholde og utvikle den desentraliserte bosettingen i kommunen. I arealplanen skal det derfor legges til rette for boligbygging både sentralt og i kommunens distrikter.

Arealbruken her gjelder et område som ligger i kommunens ytterkant på østsiden av Balsfjorden, mot Tromsø. Dette er et relativt næringssvakt 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. Det er likevel et attraktivt bosettingsområde for de som ønsker kvaliteter som en ikke finner i by eller tettsted.

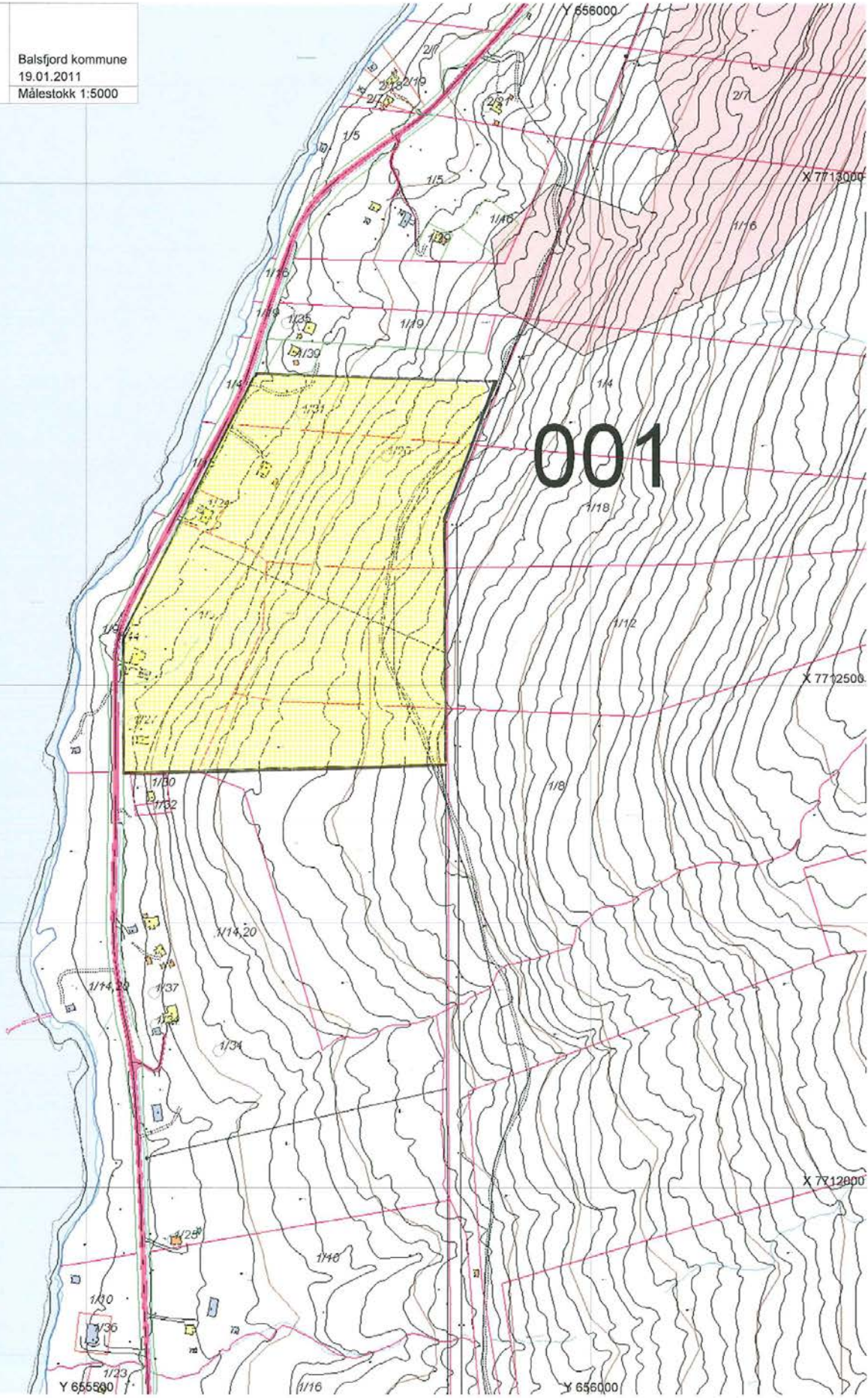
Det er av samfunnsmessig betydning at kommunen kan møte en mulig økt etterspørsel etter boligtomter i dette området når E8 blir omlagt i Ramfjorden og det blir kortere vei til Tromsø. Lokalisering av boligfeltet er valgt etter vurdering av hvorvidt dyrkbar mark blir berørt, avgrensning av aktsomhetszone for skredfare, reindriftens interesser og nærhet mot Tromsø grense. Fv 294 vil danne byggegrense mot strandsonen.

	Balsfjord kommune
	19.01.2011
	Målestokk 1:5000

X 7713000

X 7712500

X 7712000



*Ikke korrekt målestokk*

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi	Konse kvens	Vurdering	Data grunnlag
<b>Naturverdier, biologisk Mangfold</b>	Innenfor området rødlista (sårbar) soppart. Rødlista fugl i nærområdet.	I III	-2	Utbygging bør ivareta sopplokalitet. Forholdet til fugl bør vurderes nærmere ved reguleringsplan.	1 1
<b>Landskap</b>	Landskapsregion 32 Fjordbygdene i Nordland og Troms.	IV	0	Ny bebyggelse tilpasse eksisterende landskap og utbyggingsmønster.	2
<b>Kulturminner, kulturmiljø</b>	Ingen kjente/registrerte kulturminner innen eller i umiddelbar nærhet av området.	IV	0		1
<b>Forurensning, støy</b>	Ikke relevant				
<b>Energi, klima</b>	Økt transportmengde.	IV	-1	Lang avstand til sentrumsfunksjoner	3
<b>Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift</b>	Grenser mot vårbeite Ca 1 km nord av drivingslei og transportåre	III	-1	Utbyggingens influensområde vil kunne påvirke reindriftnæringen.	1
<b>Jordbruk og skogbruk</b>	Ca 4,5 daa plantefelt G11 Bjørkeskog G14-G17 Brattlendt	III	0	Landbruksinteressene innefor området er små og kan uten store konsekvenser vike. Se for øvrig utdyping nedenfor.	1
<b>Jordvern</b>	15 daa innmarksbeite Ca 50 % av avsetning dyrkbart	III	-1	Brattlendt og lite sannsynlig med oppdyrking.	1
<b>Friluftsliv, rekreasjon Tilgjengelighet til ute-områder mv</b>	Ingen kjente/registrerte forhold utover alminnelig bruk av fjæra	IV	1	Utbyggingen vil øke friluftaktivitetene i området	3
<b>Barn og unge</b>	Store og egnede områder for lek og opphold av ulik karakter og til ulike årstider. Sosialt fellesskap i boligfelt.	III	2	Bidrar positivt for egnede oppvekstvilkår for barn og unge	3
<b>Tettstedsutvikling</b>	Ikke relevant				
<b>Næring og sysselsetting</b>	Liten næringsvirksomhet lokalt.	IV	1	Kan bidra til økt aktivitet i området.	2
<b>Kommunalt tjenestetilbud</b>	Hjemmetjenester i omsorgssektoren 26 km til grunnskole og barnehage 65 km til forvaltning og helsesenter	III	-1	Lang avstand til tjenestetilbud.	1
<b>Transport-behov</b>	47 km til større handelssenter 26 km til nærmeste handel/service og drivstoffsalg. Kollektivtransport til skole. Individuell transport for øvrig. Vil medføre økt trafikk på Fv294	II	-2	Betydelig transportbehov	2
<b>Folkehelse</b>	Variert tur- og friluftaktiviteter i nærområdet. Etablere aktivitetsområde for barn og unge.	III	2	Fremmer folkehelsen gjennom gode aktivitetsmuligheter i området.	2
<b>Samfunnssikkerhet ROS</b>	Planlagt bebyggelsesområde er lagt utenfor aktsomhetsone for skredfare og ovenfor havstigningsnivå. Hav og fjordavsetning. Øvre del av området består av morene og forvitningsmateriale. Områdets østre avgrensning grenser til kraftline	IV	0	Ny bebyggelse må plasseres i fht byggegrense fra kraftlinje. Lang avstand for utrykningskjøretøy.  Se også eget vurderingsskjema	1
<b>Strandsone</b>	Nederste del av området ligger i 100-metersbeltet med fylkesvegen som byggegrense	IV	1	Fv 294 vil danne byggegrense mot strandsonen	1

## RISIKOVURDERING

Tema	Kontrollert	Merknad
<b>Naturgitte forhold</b>		
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) ( <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> )	OK	
b) Flom ( <a href="http://www.nve.no/">http://www.nve.no/</a> )	OK	
c) Tidevann ( <a href="http://www.math.uio.no/tidepred/">http://www.math.uio.no/tidepred/</a> )	OK	
d) Radon ( <a href="http://radon.nrpa.no/">http://radon.nrpa.no/</a> )	UN	
e) Værforhold (lokale fenomener)	OK	
<b>Infrastruktur</b>		
a) Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	UN	
b) Trafikk (transport av farlig gods, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass?)	OK	
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri; eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser, )	OK	
d) Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	UN	

<b>Prosjektgitte forhold</b>		
a) Utbyggingsrekkefølge	UN	
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk og kraftlinjer/transformatorer).	UN	
c) Adgang til kollektivtrafikk	UN	
d) Uønskede snarveier (brukerstyrt trafikkmønster)	UN	
e) Reguleringsbestemmelser	UN	
f) Tilrettelegging for nødetatene – brannvannsforsyning – ajourføring av beredskapskart	UN	
g) Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare (selve kilden og objekters plassering ved dette)	UN	
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder	UN	

### **Særskilt vurdering av landbruksinteressene i området:**

Innenfor avsetningen er det ikke aktive gårdsbruk. Nærmeste bruk i drift ligger ca 1, 5 km unna (luftlinje). Det er to aktive bruk på strekningen Stornes til kommunegrensen mot Tromsø. Drift er melkeproduksjon, ungdyr, sau og fôrproduksjon for salg. Behovet for jord vurderes som relativt stort i området. Det høstes areal fra Laksvatn til eiendommer i Tromsø kommune for å sikre fôr til landbruksproduksjonen.

Avsetningen har noen små stykker med innmarksbeite på jorddekket mark. Skogen i avsetningen og området rundt er av middels bonitet. Dyrkbare arealer, men relativt brattlendt slik at nydyrking vil føre til tungdrevne arealer. Skogen i området rundt avsetningen er lauvskog med spredte innslag av plantefelt. Middels bonitet så det antas at området har gode beitearealer. Landbruksforvaltningen kjenner ikke til at det er gjennomført beitekartlegging i kommunen.

Boligfeltet vil avskjære tilgangen til bakenforliggende skogsarealer for flere eiendommer, men kan løses med en felles skogsvei i ytterkant av boligfeltet eller tinglysning av veirett fra naboeiendommer slik at en kommer til bakenforliggende arealer lenger oppe i lia. Det vurderes som en dårlig løsning med skogsveier gjennom boligfelt.

Tiltaket vurderes å få liten konsekvens for landbruket, så lenge adkomst til bakenforliggende arealer sikres. Det vil være skog rundt boligfeltet, slik at konfliktnivået mellom boligformål og drift av landbruksarealer i nærområdet er minimal.

### **0-alternativet:**

Dersom planlagt arealbruk ikke realiseres vil negative konsekvenser for naturen eller for primærnæringenes bruk av denne ressursen heller ikke oppstå.

For samfunnsutviklingen vil imidlertid følgen kunne bli flere. For det første vil det være en risiko for at det i fremtiden tillates uplanlagt boligbebyggelse spredt i denne delen av kommunen noe som kan gi negative konsekvenser for landbruksnæringen. For det andre ivaretar ikke kommunen muligheten for vekst i befolkningen som følge av omlegging av stamvegen til Tromsø. Det er risiko for at uten tiltak i denne delen av kommunen vil befolkningsutviklingen sannsynligvis stagnere i området.

### **Oppsummering og konklusjon:**

Det er påvist få negative konsekvenser av planlagt arealbruk. Sårbar fauna kan ivaretas i detaljplanleggingen ved regulering. Landskap og bebyggelsens særpreg kan likeså videreføres. Gode produktive jordbruksområder blir ikke berørt. Prosjektgitte ROS-forhold må klareres ved regulering.

Samlet sett vurderes arealbruken å gi større positive enn negative konsekvenser for miljø og samfunn.