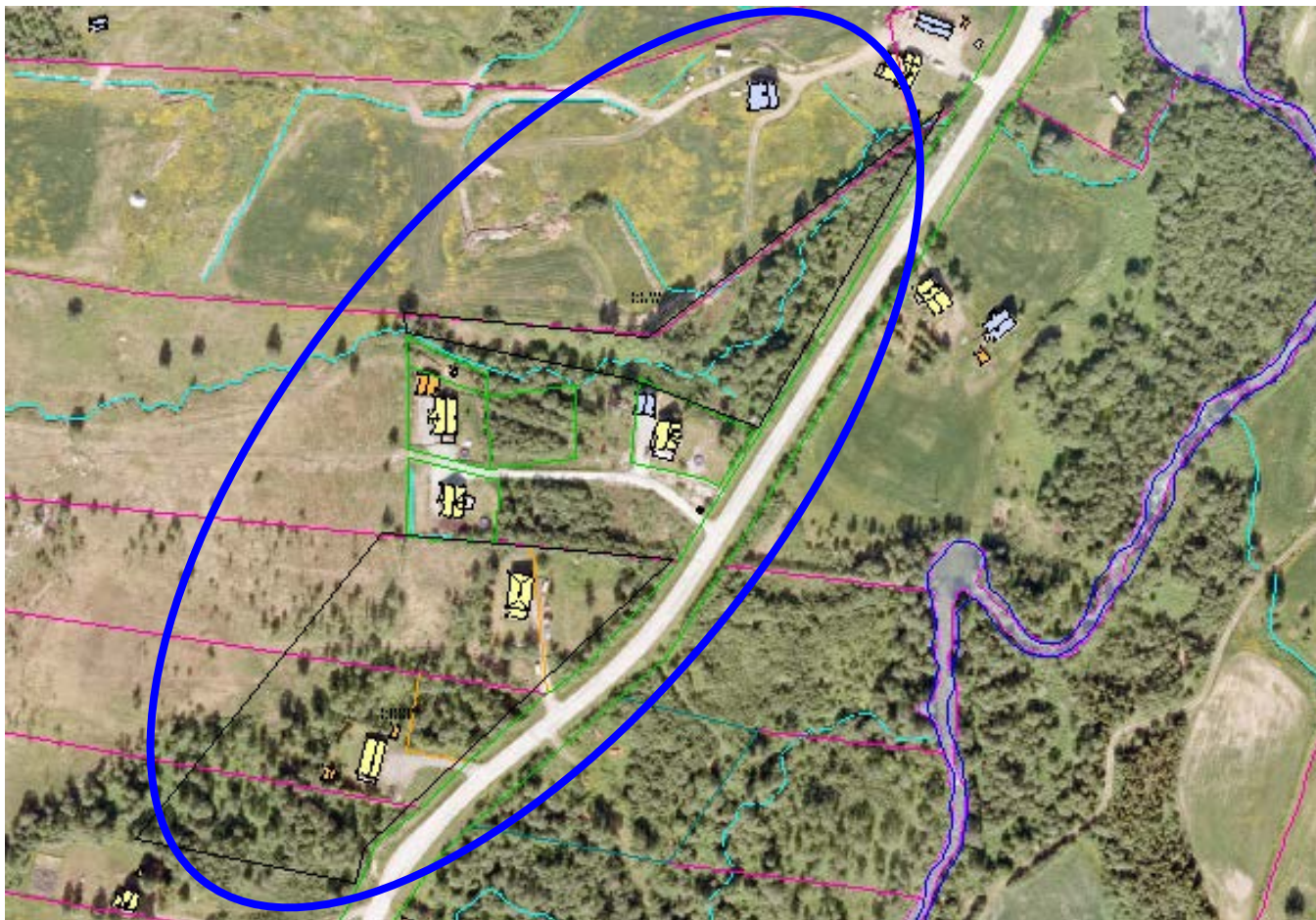


## Forslag nr.: B17(020) Boligfelt i Malangseidet

G/b nr.: 65/53, 65/21, 65/20, 65/13

**Formål:** Bebyggelsesområde med boligformål, utvidelse av regulert område. Boligfelt med ca 9 tomter

**Arealstørrelse:** ca 16 000 m<sup>2</sup> på sørsiden + 8 200 m<sup>2</sup> på nordsiden av regulert områd. 34 720 m<sup>2</sup> inkl nåværende regulert områd.



### Beskrivelse av området:

Ligger i grenda Malangseidet på vestsiden av Balsfjorden, langs Rv 858 som fører ned til strandflaten. Arealen er lagt på to sider av regulert område for boligformål og tilgrenser aktive gardsbruk. Arealene er skogbevokst. Det er 2 våningshus på arealet, som benyttes til fritidsbruk.

### 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.

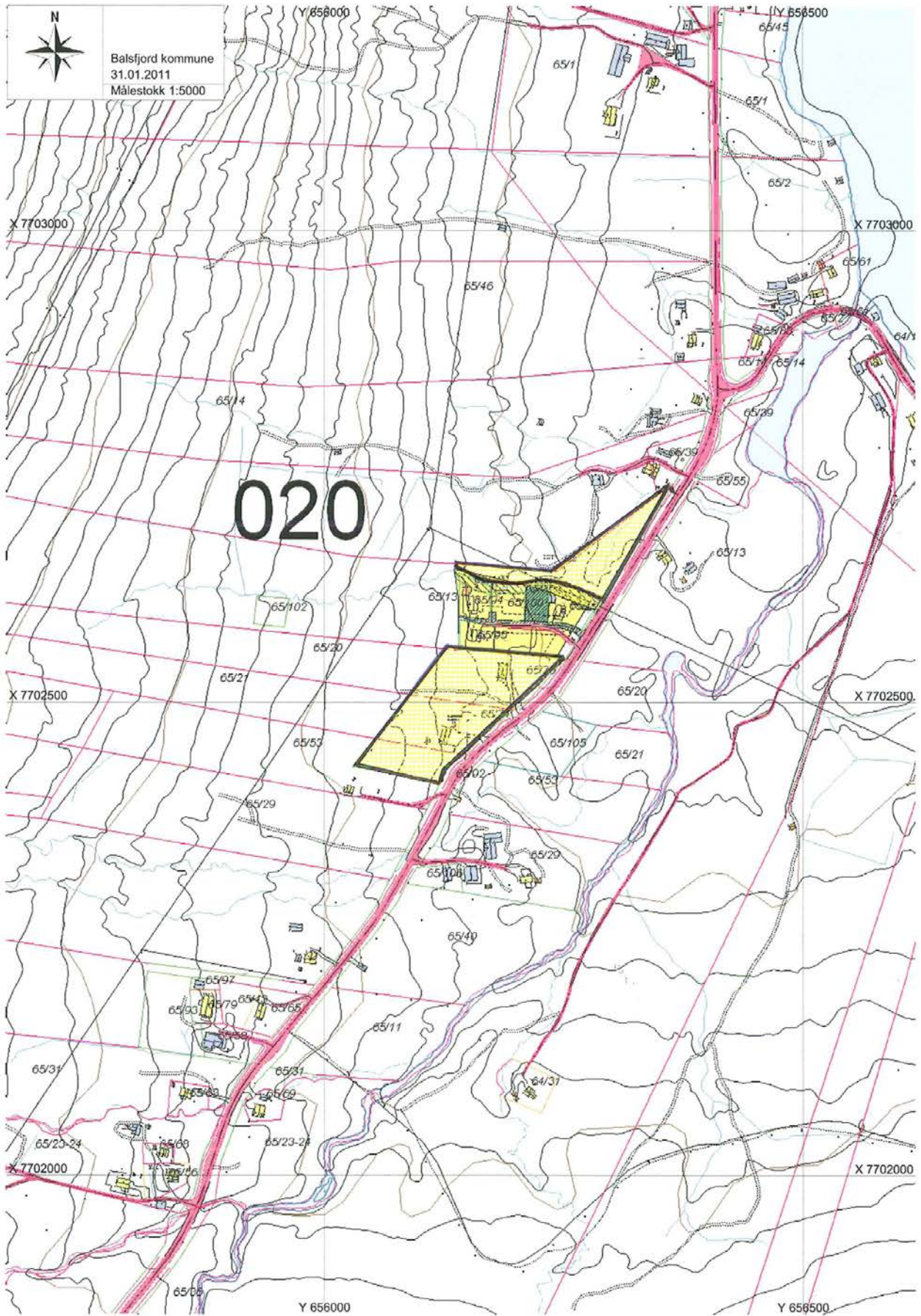
Arealbruken her gjelder et område som ligger i bygda Malangseidet på vestsiden av Balsfjorden, ca 10 km fra kommunegrensa mot Tromsø.

Dette er i et relativt næringssvakt område med få alternativ til landbruk eller offentlig tjenesteyting. Den delen av befolkningen som ikke er sysselsatt i stedlige arbeidsplasser pendler innad i kommunen eller til nabokommuner. Det er likevel et attraktivt bosettingsområde for de som ønsker kvaliteter som en ikke finner i by eller større tettsted.

Området rundt Malangseidet har de siste årene vist seg å være attraktivt for unge familier. Der er derfor av betydning at kommunen kan møte en mulig økt etterspørsel etter boligtomter i dette området etter at Ryaforbindelsen har åpnet.

Området er valgt på grunn av beliggenheten i ei bygd og i nærheten av skole og barnehage, men også for å kunne utnytte eksisterende infrastruktur i nåværende boligfelt.





*Ikke korrekt målestokk*

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi	Konsekvens	Vurdering	Data grunnlag
<b>Naturverdier, biologisk mangfold</b>	Ingen kjente/registrerte verdier	IV	0	Ingen konsekvens av tiltaket	3
<b>Landskap</b>	Landskapsregion 32 Fjordbygdene i Nordland og Troms. Malangseidet.	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>	Øker transportbehovet.	IV	-1	Middels avstand til sentrumsfunksjoner	3
<b>Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift</b>	Ingen kjente reindriftsinteresser	IV	0	Ingen konsekvens	1
<b>Jordbruk og skogbruk</b>	Nær gardsbruk i drift	II	-2	Tiltaket er i et aktivt landbruksområde, men er utvidelse av eksisterende regulert boligfelt	1
<b>Jordvern</b>	Av området: 20 % dyrka og 50 % dyrkbar	III	-1	Små urasjonelle felt.	1
<b>Friluftsliv, rekreasjon Tilgjengelighet til uteområder mv</b>	Ingen kjente/registrerte forhold utover alminnelig bruk av området.	IV	1	Økt friluftaktivitet 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 grendefelt	III	2	Bidrar positivt til egnede oppvestvilkår for barn og unge	3
<b>Tettstedsutvikling</b>	Vil gi positivt bidrag til bygda Malangseidet med mulighet til befolkningsøkning	III	2	Kan bidra til styrking av tettstedet	2
<b>Næring og sysselsetting</b>	Noe næringsvirksomhet lokalt.	III	1	Kan bidra til økt aktivitet i området	2
<b>Kommunalt tjenestetilbud</b>	Barneskole og barnehage i bygda. Hjemmetjenester i omsorgssektoren 9,5 km til helsesenter. 32 km til kommunesenteret	II	2	Nærhet til skole og barnehage, middels avstand til helsetilbud.	1
<b>Transportbehov</b>	9 km til nærmeste handel/service og drivstoffsalg Vil medføre økt trafikk på Rv858	III	-1	Noe økt transportbehov	2
<b>Folkehelse</b>	Variert tur- og friluftaktiviteter i nærområdet. Bør etableres gang og sykkelvei. Aktivitetsområde for barn og unge bør etableres.	III	2	Bør etableres gang- og sykkelvei. Aktivitetsområde i tilnytning til grendefeltet bør etableres.	2
<b>Samfunnssikkerhet ROS</b>	Hovedsakelig elv og havavsetninger med grus, sand og leire. Bekk gjennom nordre område kan forårsake oversvømmelse og sørpeskred. Kraftledning skjærer gjennom søndre del av nordre område.	III	-1	Ny bebyggelse må plasseres i fht byggegrense fra kraftlinje og sikker avstand fra bekkedar gjennom området.  Se også eget vurderingsskjema	1
<b>Strandsone</b>	Ikke relevant				

## RISIKOVURDERING

	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> )	IA	
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)		
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 på motsatt side av hovedveien ca 100 unna. På Malangseidet er det et aktivt miljø med 6 bruk i drift innenfor en strekning på 3 km i luftlinje. Drift i området er melkeproduksjon, ungdyr, geit og sau. Behovet for jord vurderes som relativt stort i området. Det høstes areal fra Norbyvatnet til eiendommer i Middagsnes for å sikre fôr til landbruksproduksjonen. All dyrkamark på Malangseidet er i drift.

Avsetningen har noen små stykker med innmarksbeite på jorddekket mark. Skogen i avsetningen og området rundt er av middels og impediment bonitet, så det antas at området har middels gode beitearealer. Landbruksforvaltningen kjenner ikke til at det er gjennomført beitekartlegging i kommunen. Små stykker av dyrkbare arealer innenfor avsetningen, men det vil avsetningen vil ikke være til hinder for mulig oppdyrking på bakenforliggende arealer så lenge adkomstspørsmålet løses.

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 fra siden.

Tiltaket vurderes å få liten konsekvens for landbruket, så lenge adkomst til bakenforliggende arealer sikres. Det er allerede en eksisterende reguleringsplan for boligfelt. Avsetningen er en utvidelse av dette.

### **0-alternativet:**

Dersom planlagt arealbruk ikke realiseres vil negative konsekvenser for naturen eller for primærnæringsens 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 Rya-forbindelsen. Det er også 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. Landskap og bebyggelsens særpreg kan tilpasses det øvrige miljøet. Jordbruksområder blir bare i liten grad berørt. Prosjektgitte ROS-forhold må klareres ved regulering.

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