

Forslag nr.: B2 (050) Boligfelt på Seljely

G/b nr.: 21/1, 21/2, 21/18, 21/5, 21/6, 22/4, 22/2

Formål: Bebyggelsesområde med boligformål. Boligfelt med ca 60 - 70 tomter.

Arealstørrelse: ca 310 000 m²



Utsnitt fra planlagt område

Beskrivelse av området:

Ligger på svakt skrånende strandflate, på nordøstsiden av Balsfjorden, nedenfor E8 ca ½ mil utenfor Nordkjosbotn. Området avgrenses av strandlinja mot sjø og av kraftlinje mot fjellet. Arealet består delvis av skogkledd mark og delvis av dyrket mark. Dyrket mark ligger nærmest strandlinjen.

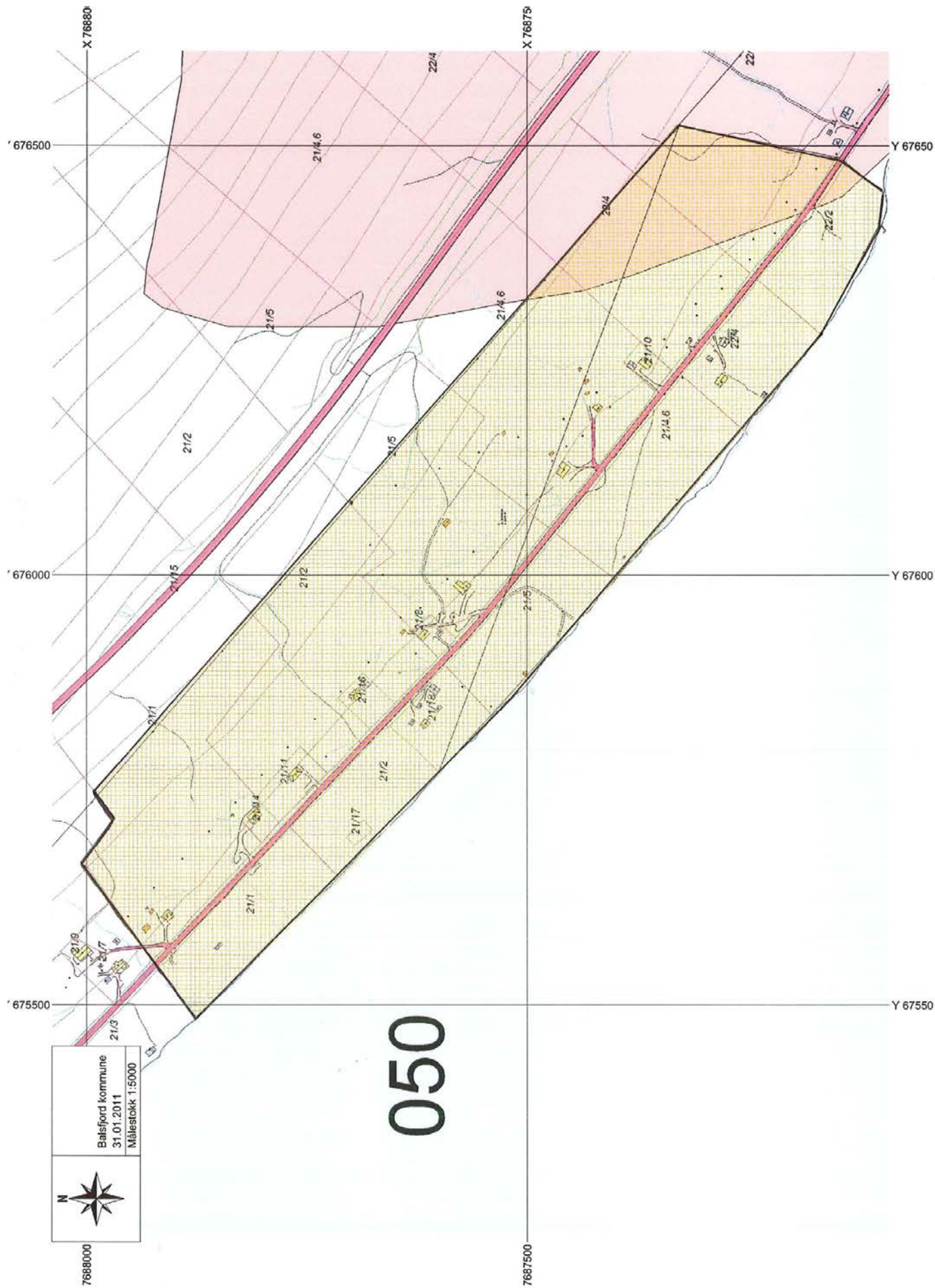
Begrunnelse:

Dette planlagte boligfeltet må sees i sammenheng med planlagt arealbruk i Nordkjosbotn. Der er det planlagt å bruke de beste områdene til nærings- og industriformål. Samtidig gjør fjellparti og solgang at boligtomter langs nordsiden av dalen og fjorden har vært svært attraktive. Dette er viktig bakgrunn for plasseringen av boligfeltet her.

Dette ligger bare 5 km fra sentrum og vil være med på å ballansere planlagt boligkapasitet mot planlagt næringskapasitet, hva gjelder arealavsetninger.

Lokalisering av boligfeltet er valgt etter vurdering av hvor mye dyrkbar mark blir berørt, aktsomhetssone for skredfare, reindriftens interesser og nærheten til Nordkjosbotn. Det planlegges bebyggelse på begge sider av fylkesveien, det må derfor settes en byggegrense på 25 - 30 m til strandlinjen.

Alternative arealer i området vil også berøre dyrka/dyrkbar mark eller ligge i mulig skredfarlige områder. Dette området er valgt da en reguleringsprosess med samme formål alt er initiert for deler av arealet.



Ikke korrekt målestokk

| Tema | Beskrivelse av verdier | Verdi | Konsekvens | Vurdering | Data grunnlag |
|--|---|-------|------------|---|---------------|
| Naturverdier, biologisk mangfold | Ingen kjente/registrerte verdier | IV | 0 | Ingen kjent konsekvens | 1 |
| Landskap | Landskapsregion 32 Fjordbygdene i Nordland og Troms. | IV | 0 | Ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse og landskapet. | |
| Kulturminner, kulturmiljø | Registrert kulturminne ca 2 km fra området. | IV | 0 | | 3 |
| Forurensning, støy | Ikke relevant | | | | |
| Energi, klima | Øker transportbehovet. Ved bebyggelse i strandsonen: havnivåstigning og ekstremvær. | III | -1 | Noe økt transport til og fra området. | 3 |
| Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift | Ingen kjente reindriftsinteresser innen avsetning. I lia ovenfor E8; vår-, sommer- og høstbeite. I høg fjellet ovenfor er stort oppsamlingsområde. | IV | 0 | Ingen konsekvens | 1 1 |
| Jordbruk og skogbruk | Lauvskog G17 Brattlendt, små enheter delt opp av ny/gml E8. Driftsteknisk ulempe | IV | -1 | Begrenset område mellom to veier. Lite rasjonelt område. | 1 |
| Jordvern | Ca 30 daa innmarksbeite Ca 30 daa fulldyrka Ca 100 % av avsetningen dyrkbar | II | -2 | Bebyggelsen bør fortrinnsvis samles på øversiden av veien. Rekkfølge bestemmelse om at dyrket mark skal bygges ut til sist. | 1 |
| Friluftsliv, rekreasjon Tilgjengelighet til uteområder mv | Ingen kjente/registrerte forhold utover alminnelig bruk av området. | III | 2 | Tilrettelegging for godt ute og aktivitetsområder tilknyttet boligbebyggelsen. | 1 |
| Barn og unge | 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 |
| Tettstedsutvikling | Tilfører Nordkjosbotn attraktive boligtomter som vil bidra til tettstedets vekst og utvikling, uten å bebygge fjellsiden langs fjorden/dalføret | III | 2 | Vil bidra positivt i forhold til utvikling i Nordkjosbotn | 2 |
| Næring og sysselsetting | Gode boligområder vil lette rekruttering av arbeidskraft til nye virksomheter som etableres i Nordkjosbotn | III | 2 | Positiv med attraktive boligområder for tilflytting i forbindelse med næringsetableringer | 2 |
| Kommunalt tjenestetilbud | 5 km til skole, barnehage, PPT og omsorgstjenester. 22 km til kommunesenteret | III | 1 | Nærhet til kommunalt tjenestetilbud | 1 |
| Transportbehov | Kollektivtransport til skole. Kan bli grunnlag for økt kollektivtilbud. Økt trafikk som dels vil gå på E8. | III | 1 | Skaper behov for økt kollektivtransport | 3 |
| Folkehelse | Variert tur- og friluftaktiviteter i nærområdet. Må etableres gode aktivitetsområder for barn og unge. Strandlinja bør ivaretas som friluftsområde. | III | 2 | Fremmer folkehelsen gjennom gode aktivitetsmuligheter i området. Strandsonen bør ivaretas. | 2 |
| Samfunnssikkerhet ROS | Områdets sørøstre hjørne er innenfor aktsomhetsområde for skred. Området berøres ikke av havstigning. Øvre del av området grenser mot kraftledning. | III | -1 | Byggegrense mot kraftlinje. Se også eget vurderingsskjema | 1 |
| Strandsone | Området beslaglegger strandsonen og ca 50% av området er innenfor 100-metersbeltet | II | 1 | Det bør reguleres med byggegrense fra strandlinje. | 1 |

RISIKOVURDERING

| Tema | Kontrollert | Merknad |
|---|-------------|-------------------|
| Naturgitte forhold | | |
| a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) (www.skrednett.no) | UN | Gjelder østre del |
| b) Flom (http://www.nve.no/) | OK | |
| c) Tidevann (http://www.math.uio.no/tidepred/) | OK | Iom. byggegrense |
| d) Radon (http://radon.nrpa.no/) | UN | |
| e) Værforhold (lokale fenomener) | OK | |
| Infrastruktur | | |
| a) Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt) | OK | |

| | | |
|---|----|--------------------|
| b) Trafikk (transport av farlig gods, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass?) | OK | Ligger nedenfor E8 |
| 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 | |
| Prosjektgitte forhold | | |
| 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 2 km unna (luftlinje). Det er ett aktivt bruk på strekningen Seljelvnes til kryss mellom gammel og ny E8. Drift på dette bruket er sau. Behovet for jord vurderes likevel som relativt stort i området. Mesteparten av arealene i området er i drift i dag.

Avsetningen har stykker med fulldyrket jord på jorddekket mark på nedsiden av hovedveien. En finner noe innmarksbeite på jorddekket mark på øversiden av hovedveien. Skogen i avsetningen og området rundt er av høy bonitet, så det antas at området har gode beitearealer. Landbruksforvaltningen kjenner ikke til at det er gjennomført beitekartlegging i kommunen. Omtrent hele avsetningen er dyrkbar, og er en del av et større sammenhengende belte på nedsiden av E8 som er kartlagt som dyrkbar.

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. En annen konsekvens er at dyrka og dyrkbar jord bygges ned.

Tiltaket vurderes å få en konsekvens for landbruket. Landbruksforvaltningen finner etter en samlet vurdering at landbrukets interesser kan vike. Det vektlegges da at et såpass stort boligfelt vil kunne ta unna press fra utbygging på enkelttomter på andre landbruksarealer i denne delen av kommunen.

0-alternativet:

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

For samfunnsutviklingen vil imidlertid følgen kunne bli flere. For det første vil bortfall av boligfeltet skape ubalanse mellom planlagte områder for nyetablering av næringsvirksomheter og tilsvarende økning i boligbehov. For det andre vil det kunne medføre en risiko for at det i fremtiden tillates uplanlagt boligbebyggelse spredt i denne delen av kommunen noe som kan gi negative konsekvenser for landbruksnæringen.

Oppsummering og konklusjon:

Det er påvist noen negative konsekvenser av planlagt arealbruk. I første rekke er det annen anvendelse av dyrka/dyrkbar mark, men også bebyggelse i strandsonen har noen negative konsekvenser. Verdien av å samle boligbygging i et større felt og gi mulighet til boligtomter i et attraktivt område har imidlertid stor samfunnsmessig verdi for vekst og utvikling av kommunen.

Landskap og bebyggelsens særpreg kan videreføres. Prosjektgitte ROS-forhold må klareres ved regulering. Selv om dyrket/dyrkbar mark blir berørt vurderes arealbruken samlet sett å gi større positive enn negative konsekvenser for miljø og samfunn.