

## Forslag nr.: B3, B4(054 – 055) *Boligområder i Nordkjosbotn*

G/b nr.: B3(25/16, 25/6, 25/7) og B4( 25/8, 26/17, 26/40)

**Formål:** Bebyggelsesområde med boligformål, utvidelse av regulert område med ca 4 + 6 nye tomter

**Arealstørrelse:** ca 41 000 + 62 000 m<sup>2</sup>, men områdene er alt delvis bebygd.



### **Beskrivelse av området:**

Ligger i ei slak skråning ved fjellfoten på nordsiden av Nordkjosbotn sentrum, og er lagt på hver side av et regulert område for boligbygging, på fjellsiden av hovedveg. Arealet som delvis består av skogsmark og delvis av dyrket mark, er også delvis bebygd - hovedsakelig den vestligste delen nærmest E6/E8.

### **Begrunnelse:**

Nordkjosbotn er det området i kommunen som står foran størst vekst. To store bedrifter er etablert/under etablering, i tillegg er det stor etterspørsel etter næring/industri tomter. I arealplanen er det satt av store områder for å legge til rette for fortsatt næringsetablering med vekst og utvikling dor kommunen.

Vekst i næringsvirksomhet må balanseres med tilsvarende tilrettelegging for befolkningsvekst og dermed etterspørsel etter boligtomter.

Arealene her er en del av denne planleggingen, og gjelder utvidelse av et område som alt er regulert til boligformål. Området er valgt for å kunne utnytte eksisterende infrastruktur.

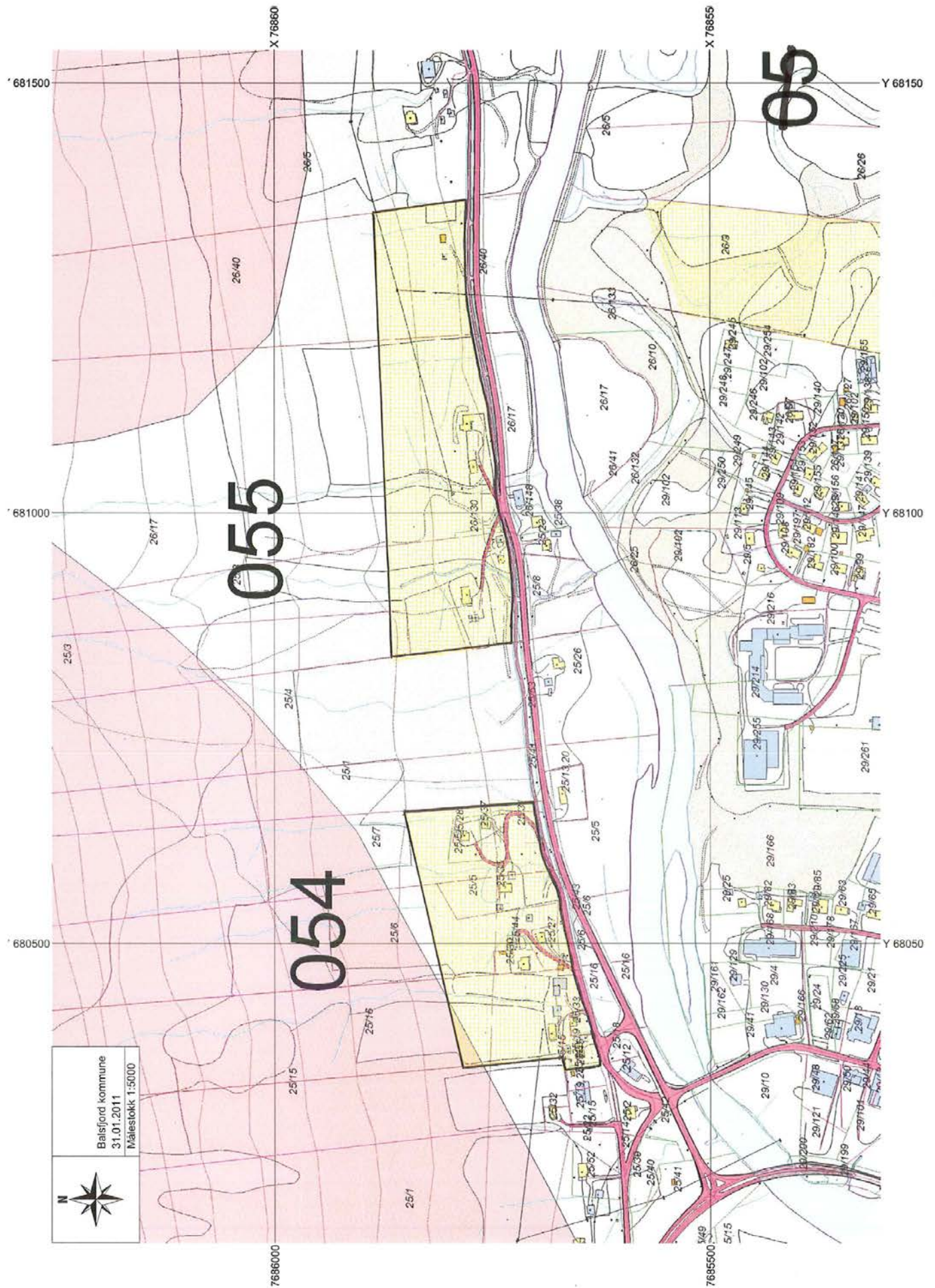
På grunn av mulig skredfare i dalsidene vil alle alternative arealer i området også måtte berøre dyrka/dyrkbar mark.

### **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 dette området. Utbygginger som ikke er i henhold til helhetsplanlegging vil kunne gi dårligere løsninger for utviklingen av tettstedet.





Ikke korrekt målestokk

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi	Konse kvens	Vurdering	Data grunnlag
<b>Naturverdier, biologisk mangfold</b>	Ingen kjente/registrerte verdier				1
<b>Landskap</b>	Landskapsregion 32 Fjordbygdene i Nordland og Troms.	III	0	Ny bebyggelse tilpasses eksisterende landskap og utbyggingsmønster.	2
<b>Kulturminner, kulturmiljø</b>	Ingen kjente/registrerte kulturminner innen eller i umiddelbar nærhet av området.	IV	0		3
<b>Forurensning, støy</b>	Trafikkstøy fra E6/E8	IV	-1	Omlegging av E6/E8 vil minske støy. Støydempende tiltak kan vurderes.	3
<b>Energi, klima</b>	Transportbesparende arealbruk. Mulighet for utnyttelse av oversuddsvarme fra industri.	II	2	Nærhet til sentrumsfunksjoner og tjenestetilbud. Bruk av overskuddsvarme bør vurderes.	3
<b>Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift</b>	Området ligger inntil grense for vår-, sommer- og høstbeite	IV	0	Området er delvis bebygd. Skal fortettes	1
<b>Jordbruk og skogbruk</b>	Lauvskog G17	IV	0	Sentrumsnært område som er lite attraktivt for et aktivt skogbruk.	1
<b>Jordvern</b>	054: Ca 7 daa dyrka mark og 1. daa innmarksbeite 055: ca 16 daa innmarksbeite og 6 daa dyrka mark	IV	-1	Rekkefølgekrav om at dyrka mark bygges ned til slutt bør vurderes.	1
<b>Friluftsliv, rekreasjon Tilgjengelighet til ute- områder mv</b>	Ingen kjente/registrerte forhold utover alminnelig bruk av området	IV	0		3
<b>Barn og unge</b>	Egnede områder for lek og opphold av ulik karakter og til ulike årstider. Nærhet til idrettsanlegg og aktivitetstilbud. Gang- og sykkelvei etablert.	III	1	Tilrettelegger for gode oppvekstvilkår for barn og unge.	3
<b>Tettstedsutvikling</b>	Tilfører Nordkjøsbøtn boligtomter som vil bidra til tettstedets vekst og utvikling.	II	2	Viktig med tilstrekkelige boligtomter for et tettsted i vekst og utvikling	2
<b>Næring og sysselsetting</b>	Tilgjengelige boligområder vil lette rekruttering av arbeidskraft til nye virksomheter som etableres i Nordkjøsbøtn	III	1	Nødvendig med boligareal i tilknytning til nye næringsvirksomhet.	2
<b>Kommunalt tjenestetilbud</b>	Grunnskole, barnehage, PPT og omsorgstjenester. 18 km til kommunesenteret	II	2	Kort avstand for brukere at kommunalt tjenestetilbud	1
<b>Transportbehov</b>	Gangavstand til Nordkjøsbøtn sentrum med tjenestetilbud inkl skole og barnehage. Eksisterende gang- og sykkelvei til skole. Fullføring av fortau fra barneskole til kv3900 er planlagt. Mangler fortau forbi Gjeststua. Ligger som tiltak i trafikksikkerhetsplanen.	II	2	Vil i liten grad øke transportbehovet.	2
<b>Folkehelse</b>	Variert tur- og friluftaktiviteter i nærområdet. Gang og sykkelvei til skole og aktivitetsområde. Bør etableres aktivitetsområde for barn og unge.	III	2	Fremmer folkehelse gjennom gode aktivitetsmuligheter i området	2
<b>Samfunnssikkerhet ROS</b>	Område 054, må avgrenses utenom aktsomhetsområde for skred, men detaljkartlegging av skredfare viser at område er utsatt. Områdene berøres ikke av havstigningsnivå. En rekke bekker kan forårsake oversvømmelser og sørpeskred. Korridorer med skredmateriale finnes i begge områder som ligger i marin strandavsetning. Kraftlinjer berører områdene	IV	-1	Byggegrense mot kraftlinje. Bekker i området må hensyntas, samt byggegrunn. Området er skredutsatt.  Se også eget vurderingsskjema	1
<b>Strandsone</b>	Ikke relevant				

## RISIKOVURDERING

Tema	Kontrollert	Merknad
<b>Naturgitte forhold</b>		
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) ( <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> )	Ja	skredutsatt
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)	OK	
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, )	UN	Ca 1 km fra LNG anlegg
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)	OK	
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder	UN	

### Særsilt vurdering av landbruksinteressene i området:

Innenfor avsetningen er det ikke aktive gårdsbruk. Nærmeste bruk i drift ligger ca 500 unna (luftlinje). Det er elleve aktive bruk på strekningen fra Nordkjosbotn og opp dalen til grensa mot Storfjord kommune. Drift i området er melkeproduksjon, ungdyr, sau, geit, hest og fôrproduksjon for salg. Behovet for jord vurderes som stort i området. Mesteparten av arealene i området er i drift i dag.

Avsetningen har stykker med fulldyrket jord og innmarksbeite på jorddekket mark. Skogen i avsetningen og området rundt er lauvskog av høy og middels 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 i likhet med omtrent hele dalbunnen oppover dalen.

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. For å spare dyrkamarka lengst mulig, bør det være rekkefølgebestemmelser om at dyrkamarka skal bygges ned til slutt.

### Oppsummering og konklusjon:

Det er ikke negative konsekvenser av planlagt arealbruk ut over omdisponeringen av dyrka/dyrkbar mark. Landskap og bebyggelsens særpreg kan videreføres. Svært godt egnede jordbruksområder blir ikke berørt. Området er skredkartlagt, og B3 tas ut på grunn av resultat av kartleggingen. Samlet sett vurderes dermed arealbruken å gi negative konsekvenser pga skredkartlegging for B3. B4 beholdes som avsetning.