

Forslag nr.: B4(058) *Boligområde i Nordkjosbotn*

G/b nr.: 26/9

Formål: Bebyggelsesområde med boligformål, med ca 40 tomter.

Arealstørrelse: Ca 80 000 m².



Beskrivelse av området:

Ligger nede på sletta like øst for Nordkjosbotn sentrum inntil Nordkjosbotn boligfelt, mellom Skogveien og Nordkjoselv. Arealet er delvis skogbevokst og delvis dyrket mark.

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/industriomter. 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.

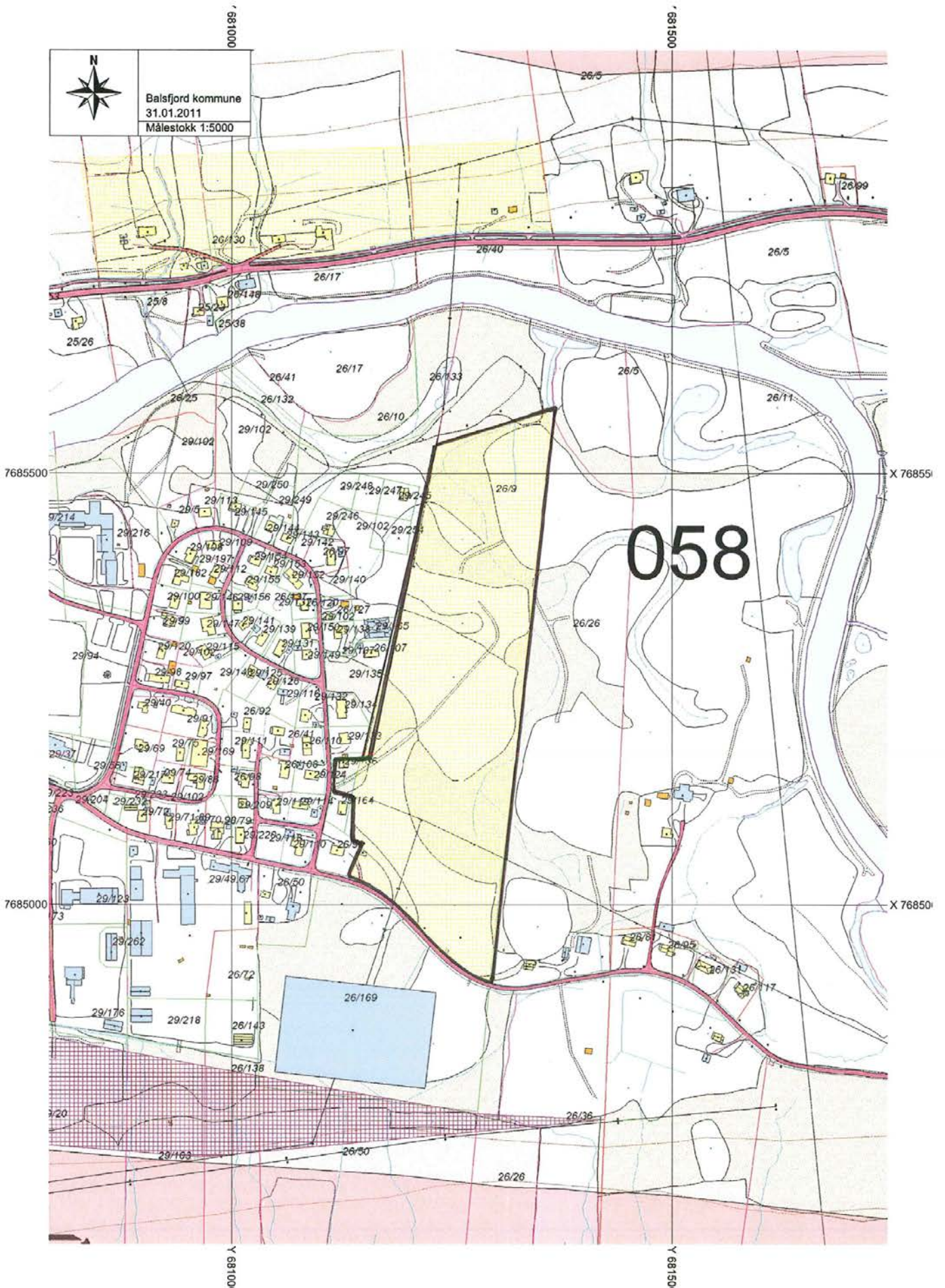
Arealene her er en del av denne planleggingen, og gjelder utvidelse av et område som alt er regulert til boligformål. Området er valgt for å kunne utnytte eksisterende infrastruktur.

Arealbruken innebærer omdisponering av dyrka/dyrkbar mark, men også alternativ arealer i området vil ha samme konsekvens.

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 bortfall av boligfeltet kunne 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
Naturverdier, biologisk mangfold	Ingen kjente/registrerte naturverdier			Ikke aktuelt	3
Landskap	Landskapsregion 32 Fjordbygdene i Nordland og Troms.	III	0	Ny bebyggelse tilpasses eksisterende landskap og utbyggingsmønster.	2
Kulturminner, kulturmiljø	Ingen kjente/registrerte kulturminner innen eller i umiddelbar nærhet av området.			Ikke aktuelt	3
Forurensning, støy	Nærhet til etablerte industriområder.	IV	-1	Mulig støyskjermingstiltak.	3
Energi, klima	Transportbesparende arealbruk. Mulighet for utnyttelse av overskuddsvarme fra industri.	III	1	Nærhet til sentrumsfunksjoner og tjenestetilbud. Se nærmere på utnyttelse av overskuddsvarme	3
Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift	Ingen kjente/registrerte reindriftsinteresser			Ikke aktuelt	1
Jordbruk og skogbruk	Lauvskog G11 samt store områder med uproduktiv skog og myrareal	IV	-2	Området er ikke aktuelt for fremtidig skogbruk.	1
Jordvern	Ca 21 daa dyrka mark og 12 daa innmarksbeite. Ca 38 daa av området er dyrkbart	II	-3	Arealene er flate og godt egnede for rasjonell drift i et forholdsvis stort sammenhengende landbruksområde.	1
Friluftsliv, rekreasjon Tilgjengelighet til ute- områder mv	Nærområde for Nordkjosbotn. Muligheter for friluftsliv av ulik karakter fra fjord til fjell i nærområdet. Nærhet til Nordkjoselva.	III	2	Gode aktivitetsmuligheter i nærområdet. Økt friluftslivaktivitet gjennom utbygging.	3
Barn og unge	Egnede områder for lek og opphold av ulik karakter og til ulike årstider. Nærhet til idrettsanlegg og aktivitetstilbud. Gang- og sykkelvei etablert.	III	2	Tilrettelegger for gode oppvekstvilkår for barn og unge. Boligfelt skal ha aktivitetsområder.	3
Tettstedsutvikling	Tilfører Nordkjosbotn boligtomter som vil bidra til tettstedets vekst og utvikling.	I	3	Bidrar til utvikling av Nordkjosbotn, og vekst i Balsfjord kommune.	2
Næring og sysselsetting	Tilgjengelige boligområder vil lette rekruttering av arbeidskraft til nye virksomheter som etableres i Nordkjosbotn	I	3	Tilrettelegger for næringsetableringer og nye arbeidsplasser.	1
Kommunalt tjenestetilbud	Grunnskole, barnehage, PPT og omsorgstjenester. 18 km til kommunesenteret	II	1	Nærhet for brukerne	2
Transportbehov	Gangavstand til Nordkjosbotn 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 trafiksikkerhetsplanen.	II	1	Nærhet til tjenestetilbud. Tilrettelagt for barn og unge.	2
Folkehelse	Variert tur- og friluftslivaktiviteter i nærområdet. Ivareta eksisterende turstier. Gang og sykkelvei bør etableres til skole og fritidsområder.	III	2	Fremmer folkehelse gjennom gode aktivitetsmuligheter i området.	2
Samfunnssikkerhet ROS	Planlagt bebyggelsesområde er lagt utenfor aktsomhetsone for skredfare og ovenfor havstigningsnivå. Flomfare i forhold til området som ligger nærmest Nordkjoselva. Kraftlinje innen området	IV	0	Byggegrense mot elv. Se også eget vurderingsskjema	
Strandsone	Ikke relevant				1

RISIKOVURDERING

Tema	Kontrollert	Merknad
Naturgitte forhold		
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) (www.skrednett.no)	OK	
b) Flom http://www.nve.no/	UN	Kan ivaretas m/byggegrense mot elv
c) Tidevann http://www.math.uio.no/tidepred/	IA	
d) Radon http://radon.nrpa.no/	UN	
e) Værforhold (lokale fenomener)	OK	

Infrastruktur		
a) Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	UN	
b) Trafikk (transport av farlig gods, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass?)	OK	Kan forekomme transport av farlig gods til industriområde i nærheten
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri; eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser,)	OK	Industriområde og LNG anlegg i nærheten
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)	OK	
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 200 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. Flate arealer som egner seg godt for maskinell drift. Skogen i avsetningen og området rundt er lauvskog av middels bonitet og impediment, så det antas at området har middels gode beitearealer. Arealet er klemt inne av et gårdsbruk i drift i øst og boligfelt på vestsiden, slik at det er lite egnet til utmarksbeiting. Landbruksforvaltningen kjenner ikke til at det er gjennomført beitekartlegging i kommunen. Omtrent hele avsetningen er dyrkbar i likhet med omtrent hele dalbunnen oppover dalen.

Konsekvensen av boligfeltet her vil være at dyrka og dyrkbar jord bygges ned. Landbruksforvaltningen registrerer at det legges opp til relativt mange boligfelt og tilgjengelige tomter på Nordkjosbotn. Likevel finner en 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 påvist få negative konsekvenser av planlagt arealbruk ut over omdisponeringen av dyrka/dyrkbar mark, og her er det et forholdsvis stort landbruksareal som blir berørt selv om bare en del av det blir direkte omdisponert.

Hensynet til nødvendig tilrettelegging for å utnytte potensialet for vekst og utvikling her vurderes imidlertid som særdeles viktig for hele kommunen. Nordkjosbotns potensiale som landbruksbygd vurderes derimot som mer og mindre tapt på noe sikt.

Landskap og bebyggelsens særpreg kan videreføres. Prosjektgitte ROS-forhold må klareres ved regulering.

Administrasjonen vurderte at på grunn av området store potensiale for vekst i arbeidsplasser og befolkning, sammenholdt med kommunesamfunnets behov for slik utvikling, blir arealdisponeringen samlet sett vurdert å gi større positive enn negative konsekvenser for miljø og samfunn. I høringsrunden ble det fremmet innsigelse mot forslaget på grunn av hensynet til jordvernet. Innsigelsen ble tatt til følge av administrasjonen, og avsetningen ble tatt ut av planforslaget.