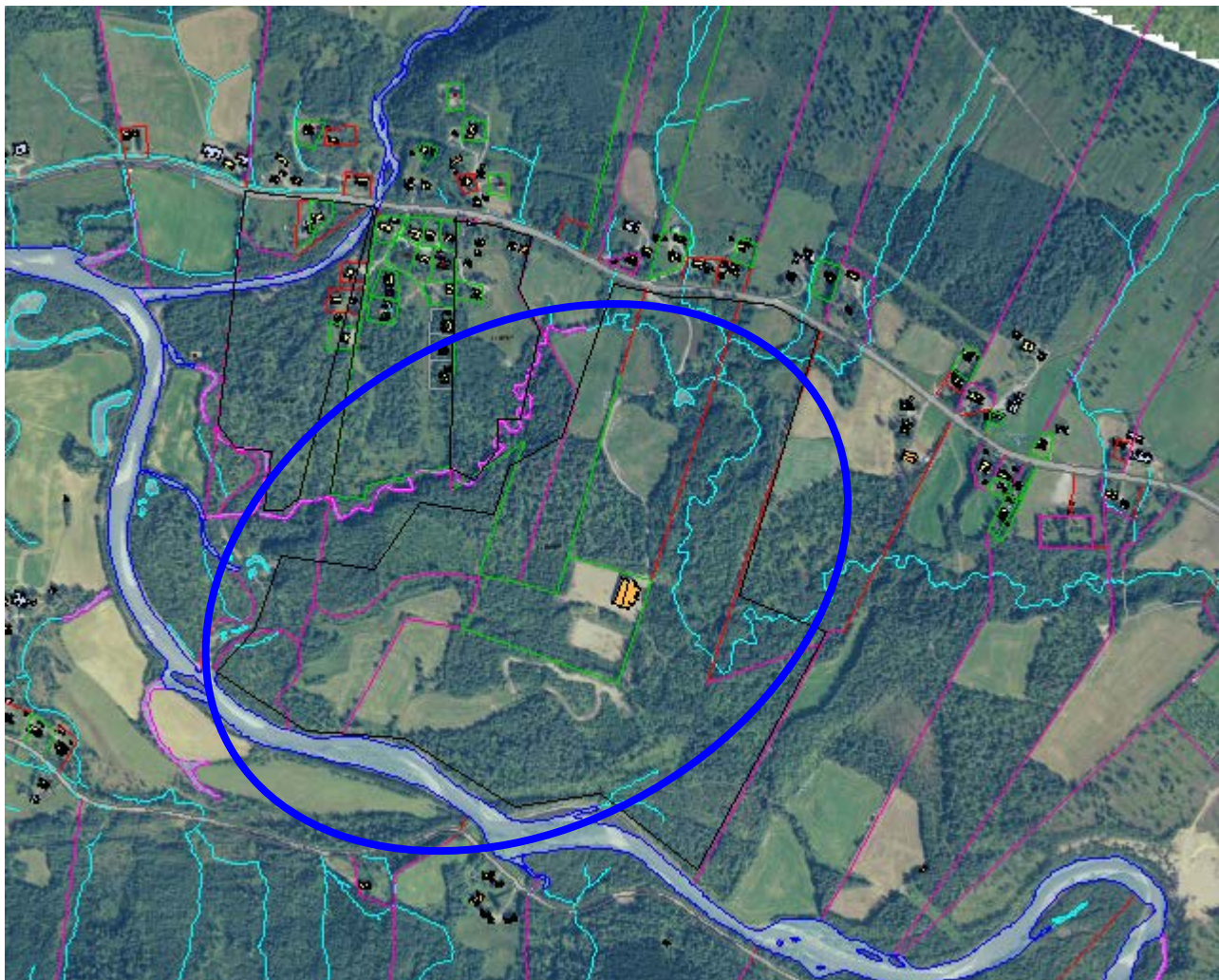


Forslag nr.: N2(062) *Nytt industriområde i Nordkjosbotn*

G/b nr.: 26/9, 26/26, 26/5, 26/11, 26/8, 26/2, 26/1, 26/48, 26/150, 26/2, 26/29

Formål: *Bebyggelsesområde med industriformål, utvidelse av eksisterende industriområde*

Arealstørrelse: *ca 311 000 + 411 000 m², men ikke hele området egner seg til utbygging*



Beskrivelse av området:

Ligger i Nordkjosbotn, et stykke øst for sentrum like sørøst for Steinvollan boligfelt. Området skråner ned fra sørsiden av E6 til bredden av Nordkjoselva. Arealet er delvis skogkledd og er dels dyrket mark.

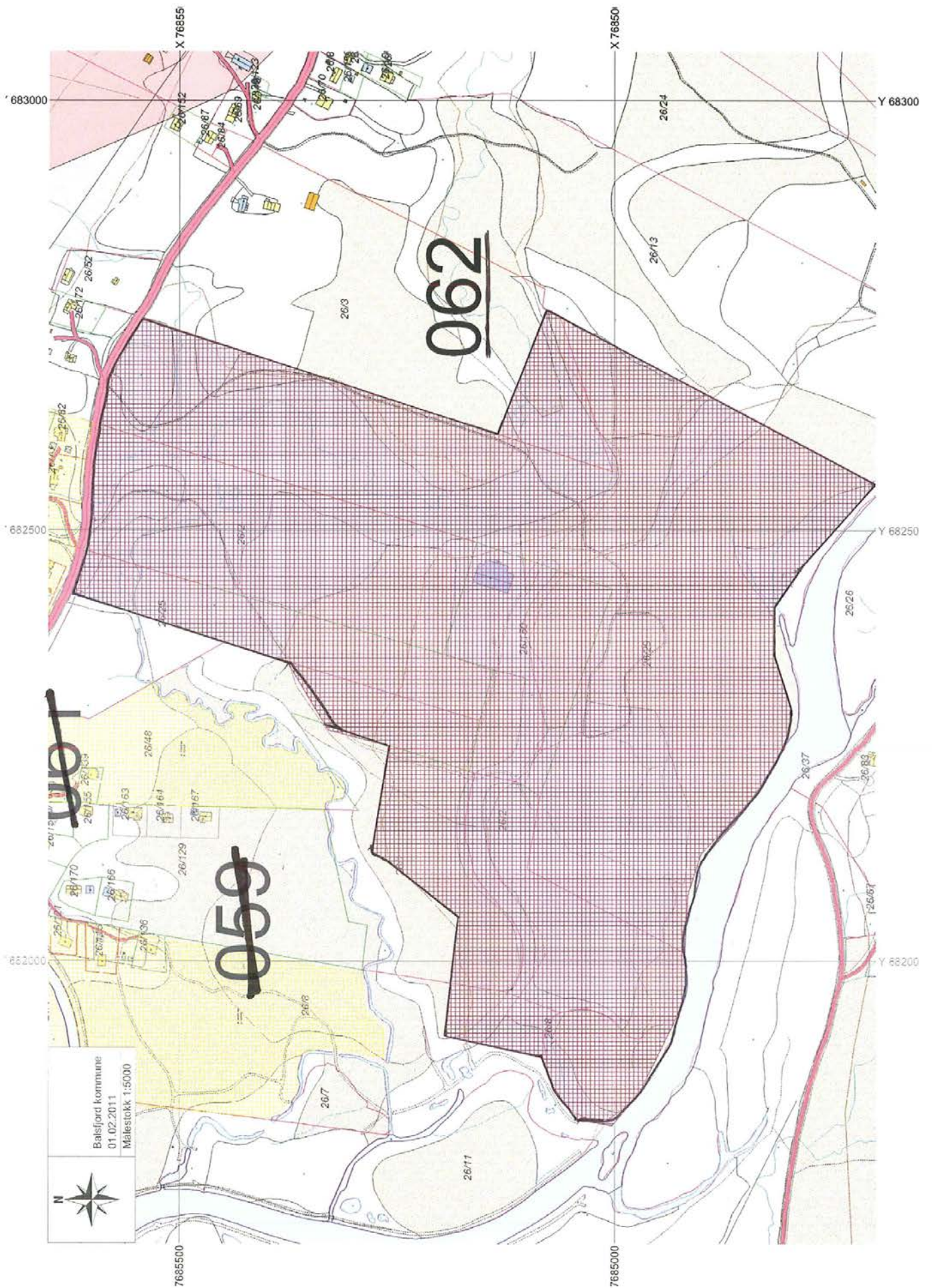
Begrunnelse:

Nordkjosbotn er det området av kommunen som har desidert størst etterspørsel etter næringstomter. Det er som oftest arealkrevende virksomheter som vurderer etablering her i stede for eksempel nærmere Tromsø. I de siste årene har etterspørselen vært svært stor og for tiden er det ikke ledig ferdig planlagte arealer tilgjengelige i området.

I denne revisjonen av arealplanen har kommunen derfor prioritert å avsette forholdsvis store egnede arealer til nærings og industriformål i Nordkjosbotn.

Arealbruken innebærer omdisponering av dyrka/dyrkbar mark, men også alternativ arealer i området vil ha samme konsekvens. Men for dette sentrumsnære området er det vurdert at de samfunnsmessige behovene for areal til fremtidig bebyggelse og anlegg for industri og næringsformål er klart større og viktigere for utviklingen i kommunen enn hensynet til jordvern og andre landbrukshensyn for akkurat disse områdene.

For best mulig arealutnytting bør det gjennomføres områderegulering hvor bl.a. rekkefølge for utbygging av området fastsettes.



Ikke korrekt målestokk

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi	Konse kvens	Vurdering	Data grunnlag
Naturverdier, biologisk mangfold	Spesielt industriområdes soner mot elva	II	-2	Nordkjoselva er verna mot kraftutbygging. Byggegrense mot vassdrag.	1
Landskap	Landskapsregion 32 Fjordbygdene i Nordland og Troms. Vassdraget Nordkjoselva.	III	0	Ny bebyggelse tilpasses eksisterende landskap og utbyggingsmønster. Byggegrense mot Nordkjoselva	2
Kulturminner, kulturmiljø	Ingen kjente/registrerte kulturminner innen eller i umiddelbar nærhet av området.			Ikke aktuelt	3
Forurensning, støy	Risiko for avrenning til elv og støy til nærliggende boligområder.	II	-2	Elva må sikres i forhold til avrenning og utslipp	3
Energi, klima	Økte utslipp som følge av industrietableringer. Økt transportbehov.	II	-1	Transportmengden vil øke.	3
Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift	Ingen kjente reindriftsinteresser innen området. Områdets søndre grense ligger i kant med høstvinterbeite.	IV	0	Påvirkes ikke.	1 3
Jordbruk og skogbruk	Furuplantefelt F8 ca 50 daa. For øvrig lauvskog G11 – G17.	II III	-2	Godt og stort område for fremtidig skogproduksjon, med godt utbygd skogsbilveinett. Plantefeltene bør bevares.	1 1
Jordvern	Ca 59 daa dyrka jord og 10 daa innmarksbeite. Ca 80 % av skogarealet i avsetning er dyrkbart	II	-3	Utbyggingen bør ikke berøre dyrket mark.	1
Friluftsliv, rekreasjon Tilgjengelighet til uteområder mv	Berører Nordkjoselva med fritidsfiske og ferdsel langs elva etter elvesti.	II	-2	Sikring av elvebreddene og god byggegrense mot elv	1
Barn og unge	Grenser mot boligområde.	III	-2	Må ha god buffersone mellom industri og boligområde.	
Tettstedsutvikling	Legger til rette for nye arbeidsplasser. Vil bidra til vekst og utvikling av tettstedet. Tettstedet vil bli preget av industri som en stor næring, med tilhørende befolkningsvekst Det kan forventes en utvikling mot et mer urbanisert samfunn. Vil kreve god styring av sentrumsutviklingen.	IV	2	Viktig med tilstrekkelige næringsareal for et tettsted i vekst og utvikling	2
Næring og sysselsetting	Tilfører Nordkjosbotn etterspurte næringstomter. Vil bidra til økt sysselsetting og befolkningsvekst.	IV	2	Nødvendig med boligareal i tilknytning til nye næringsvirksomhet.	2
Kommunalt tjenestetilbud	Grunnskole, barnehage, PPT og omsorgstjenester. 18 km til kommunesenteret.	II	2	Nærhet for brukerne	1
Transportbehov	Vil øke trafikkmengden av særlig tyngre kjøretøy betraktelig. Manglende infrastruktur til området.	III	1	Opparbeidelse av nytt veisystem må vurderes.	2
Folkehelse	Støy og forurensning til nærliggende boligområder bør minimeres.	III	-1	Buffersoner mellom næring og andre formål	2
Samfunnsikkerhet ROS	Industrietableringer kan medføre økt fare for ulykker samt brann og eksplosjonsfare. Industri medfører også økt trafikk og medfølgende økt risiko for ulykker. Området er utenfor aktsomhetsområde for skred.	III	1	Se også eget vurderingsskjema	1
Strandsone	Nordkjoselva	I		Byggegrense mot Nordkjoselva	1

RISIKOVURDERING

Tema	Kontrollert	Merknad
Naturgitte forhold		
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) (www.skrednett.no)	OK	
b) Flom (http://www.nve.no/)	OK	
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)	IA	
b) Trafikk (transport av farlig gods, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass?)	OK	Kan forekomme transport av farlig gods til et industriområde
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri; eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser,)	OK	Er et industriområde
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).	IA	
c) Adgang til kollektivtrafikk	UN	
d) Uønskede snarveier (brukerstyrt trafikkmønster)	UN	
e) Reguleringsbestemmelser	UN	
f) Tilrettelegging for nødstatene – 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. 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.

Industriområdet vil føre til at dyrka og dyrkbar jord bygges ned.

Tiltaket vurderes å få en konsekvens for landbruket. Landbruksforvaltningen mener at området er stort og kan egne seg til industriformål. Men utbyggingen bør ikke berøre dyrkamarka i avsetningen.

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 at kommunen vil ha mindre evne til å ta i mot nye virksomheter som ønsker å etablere seg i dette attraktive og strategisk plasserte området. Kommunen vil dermed miste utviklingsmulighetene slike etableringer gir og stagnasjon i næringsliv og befolkning kan bli et resultat.

Oppsummering og konklusjon:

Det er påvist få negative konsekvenser av planlagt arealbruk ut over omdisponeringen av dyrka/dyrkbar mark, og også her er det forholdsvis store arealer som blir berørt. Nordkjosbotns potensiale som landbruksbygd vurderes derimot som mer og mindre tapt på noe sikt. Hensynet til nødvendig tilrettelegging for å utnytte potensialet for vekst og utvikling her vurderes dessuten som særdeles viktig for hele kommunen. Landskap og bebyggelsens særpreg kan videreføres. Prosjektgitte ROS-forhold og nødvendig buffer mot Nordkjoselva må klareres ved regulering.

Adminstrasjonen vurdertet samlet sett vurderes arealbruken å gi større positive enn negative konsekvenser for miljø og samfunn, men det ble fremmet innsigelse med bakgrunn i jordvernet. Avsetningen er derfor tatt ut av planen.