

Forslag nr.: B9(090) *Boligfelt ved Sagelvatn*

G/b nr.: 43/188, 43/89

Formål: Bebyggelsesområde med boligformål. Boligfelt med 15 – 35 tomter.

Arealstørrelse: ca 79 000 m².



Beskrivelse av området:

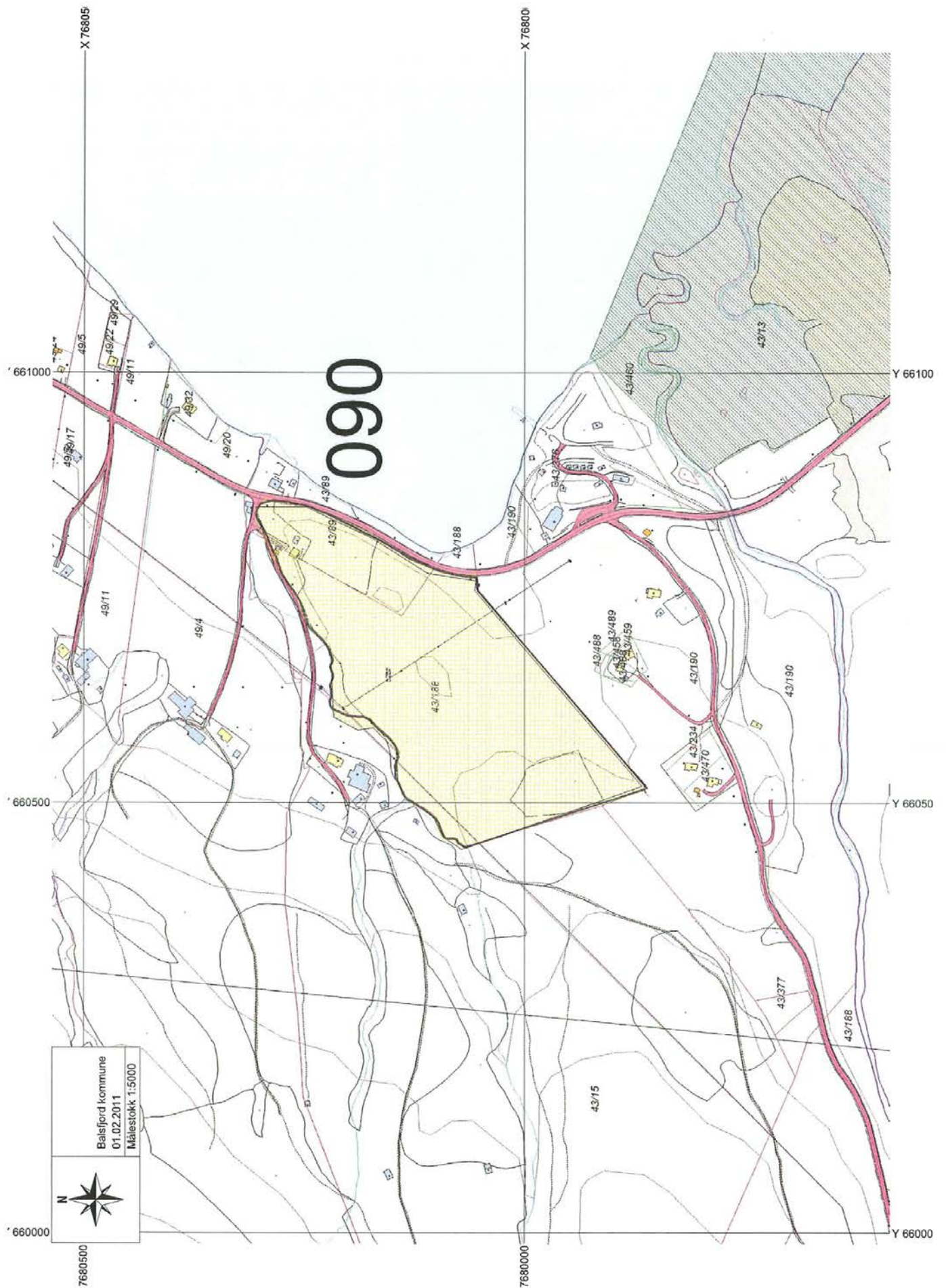
Området er innenfor et svært viktig landbruksområde og ligger ved bukta i sørvest enden av Sagelvatn på vestsiden av Fv296. Det kuperte området er delvis dekket av skog. Det har vært flatehogst på deler av området det siste året. Noe dyrka mark er berørt.

Begrunnelse:

Arealbruken her gjelder et område som ligger ved sørenden av Sagelvantet, ca 11 km fra kommunesenteret. Arealene rundt Sagelvatn utgjør et meget viktig landbruksområde hvor store deler av arealene er i næringens aktive bruk. Men her er liten alternativ sysselsetting. 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 tettsted. Det er alt oppført flere boliger i nærheten de siste årene i et mindre grendefelt.

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.

Lokalisering av boligfeltet er valgt ut i fra hvor arealbruke i minst grad bærer den aktive gardsdriften i området.



Ikke korrekt målestokk

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi	Konse kvens	Vurdering	Data grunnlag
Naturverdier, biologisk mangfold	I nærheten; Sårbar storlom Ca ¼ km fra Sagelvvatn naturreservat	II III	-2	Økt aktivitet i og i tilknytning til vannet. Området mellom naturreservatet og boligfeltet er bebygget.	1
Landskap	Landskapsregion 32 Fjordbygdene i Nordland og Troms. Lokalt viktig kulturlandskap ved Sagelvvatnet.	IV	0	Ny bebyggelse tilpasse eksisterende landskap og utbyggingsmønster.	2
Kulturminner, kulturmiljø	Ingen kjente/registrerte kulturminner innen eller i umiddelbar nærhet av området.			Ikke aktuelt	1
Forurensning, støv	Risiko for utslipp til vannet	IV	0	Sikre gode løsninger for utslipp fra nybygg.	3
Energi, klima	Økt transportbehov.	IV	-1	Noe avstand til sentrumsfunksjoner	3
Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift	Hele avsetning i vinterarbeidsområde. Sørvestre del i høstvinerarbeite. Ca 120 m til drivingsled	III	-1	Utbyggingens influensområde vil kunne påvirke reindriftnæringen.	1
Jordbruk og skogbruk	Lauvskog G14. Nær eksisterende boligformål	III	-2	Eksisterende bebyggelse innen området. Område forringes som skogbruksområde	1
Jordvern	Ca 5 daa fulldyrka. Ikke dyrkbare arealer	IV	-1	Dyrka mark bør ikke bygges ned. Sagelvvatnet er et svært viktig landbruksområde i kommunen, med rift om arealene.	1
Friluftsliv, rekreasjon Tilgjengelighet til uteområder mv	Ingen kjente/registrerte forhold. Muligheter for friluftsliv knyttet til Sagelvvatn.	III	1	Utbyggingen vil øke friluftaktivitetene i området	3
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	Ikke relevant				
Næring og sysselsetting	Landbruksnæringen er dominerende	IV	1	Kan bidra til økt aktivitet i området.	2
Kommunalt tjenestetilbud	Hjemmetjenester i omsorgssektoren 10 km til kommunesenteret hvor en finner alle kommunale tjenester	III	0	Grei avstand til brukerne	1
Transportbehov	10 km til nærmeste handelscenter Kollektivtransport til skole. Individuell transport for øvrig. Kan være med å danne grunnlag for økt kollektivtilbud. Vil medføre økt trafikk på Fv296	II	-1	Transportbehov til kommunesentret	2
Folkehelse	Variert tur- og friluftaktiviteter i nærområdet. Avsette areal til aktivitetsområde for barn og unge.	III	2	Fremmer folkehelsen gjennom gode aktivitetsmuligheter i området.	2
Samfunnsikkerhet ROS		IV	0	Ny bebyggelse må plasseres i god avstand fra kraftlinje. Se også eget vurderingsskjema	1
Strandsone	Ikke relevant			Fylkesveien danner byggegrense mot Sagelvvatn.	

RISIKOVURDERING

Tema	Kontrollert	Merknad
Naturgitte forhold		
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) (www.skrednett.no)	IA	
b) Flom (http://www.nve.no/)	IA	
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)	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,	OK	

avfallsdeponier/fyllplasser,)		
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 avsetningene er det ikke aktive gårdsbruk. Nærmeste bruk i drift ligger ca 150 meter unna (luftlinje). Det er 17 aktive bruk i området rundt Sagelvvatnet. Drift i området er melkeproduksjon og kjøttproduksjon på storfe, geit, sau, hest, gris, høns, kanin og fôrproduksjon for salg. Behovet for jord vurderes som stort i området. Mesteparten av arealene i området er i drift i dag. Gårdbrukerne høster areal i Målselv, ute på Seljelva, Sandøyra, Mestervik, Strupen, Sørkjosen og Sagelv i tillegg til arealet ved Sagelvvatnet for å få fôr til produksjonen.

Avsetningene berører ca 5 daa fulldyrket jord. Jorddekket mark. Skogen i avsetningen og området rundt er middels og bonitet, så det antas at området har middels gode beitearealer. Et par mindre felt med barskog på middels bonitet i området rundt avsetningen. Landbruksforvaltningen kjenner ikke til at det er gjennomført beitekartlegging i kommunen.

Avsetningen fører til at noe dyrkamark blir nedbygd. Adkomsten til bakenforliggende arealer blir ikke hindret av tiltaket.

Tiltaket vurderes å få en konsekvens for landbruket. I en eventuell reguleringsplan, bør dyrkamarka få uendret status. En kan tenke seg at driftsulempene blir mindre med å fortette boligbygging i Lyckliga gatan-området. Problemet her er at disse boligene er etablert i en drivingsled for reindrifta. Men denne drivingsleden er allerede påvirket av den byggingen som har skjedd til nå. Etter en samlet vurdering anbefaler landbruksforvaltningen avsetningen som er foreslått, under forutsetning at dyrkamarka ikke bygges ned.

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 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.

Oppsummering og konklusjon:

Det er påvist få negative konsekvenser av planlagt arealbruk. Dette boligfeltet vil få god avstand til naturreservatet. Landskap og bebyggelsens særpreg kan videreføres i feltet. Fulldyrka mark bør ivaretas til det formålet i reguleringsplan. Prosjektgitte ROS-forhold må klareres ved regulering.

Administrasjonen vurderte samlet sett arealbruken å gi større positive enn negative konsekvenser for miljø og samfunn, men det ble fremmet innsigelse mot forslaget og dette er trukket i sin helhet fra planen.