

## Forslag nr.: A2(119) *Bebyggelsesområde i Storsteinnes sentrum*

**G/b nr.:** 46/1, 47/1

**Formål:** *Bebyggelsesområde med bolig og næringsformål, ca 100 boligtomter*

**Arealstørrelse:** *ca 238 700 m<sup>2</sup>*



### **Beskrivelse av området:**

Ligger midt i tettstedet Storsteinnes. Arealet er for det meste dyrket mark, men noen mindre skogbevokste områder blir berørt.

### **Begrunnelse:**

Arealplanen søker å legge til rette for vekst og utvikling, da særlig ved å avsette store arealer for næringsvirksomhet i aksene Nordkjosbotn – Stormoen. I samme område er det følgelig mindre aktuelt å legge nye boligområder, selv om nye næringsetableringer vil skape økt etterspørsel etter boligtomter.

I tillegg til planlagte boligområder i Nordkjosbotn planlegges behovet for boligtomter å bli ivarettatt bl.a. med et større sentrumsnært boligområde på Storsteinnes.

Forslaget innebærer å bygge ned dyrket mark, men alternativet er at den samme marken blir omkranset av tett bebyggelse, og etter all sannsynlighet vil slik innesperring medføre at gårdsdriften vil opphøre likevel. Det er forholdsvis stor risiko for at et slikt alternativ vil gi dårligere løsninger for samfunnet da en i det scenarioet utvikler kommunesenteret utenfra og innover uten å ha en helhetlig plan for arealbruken.

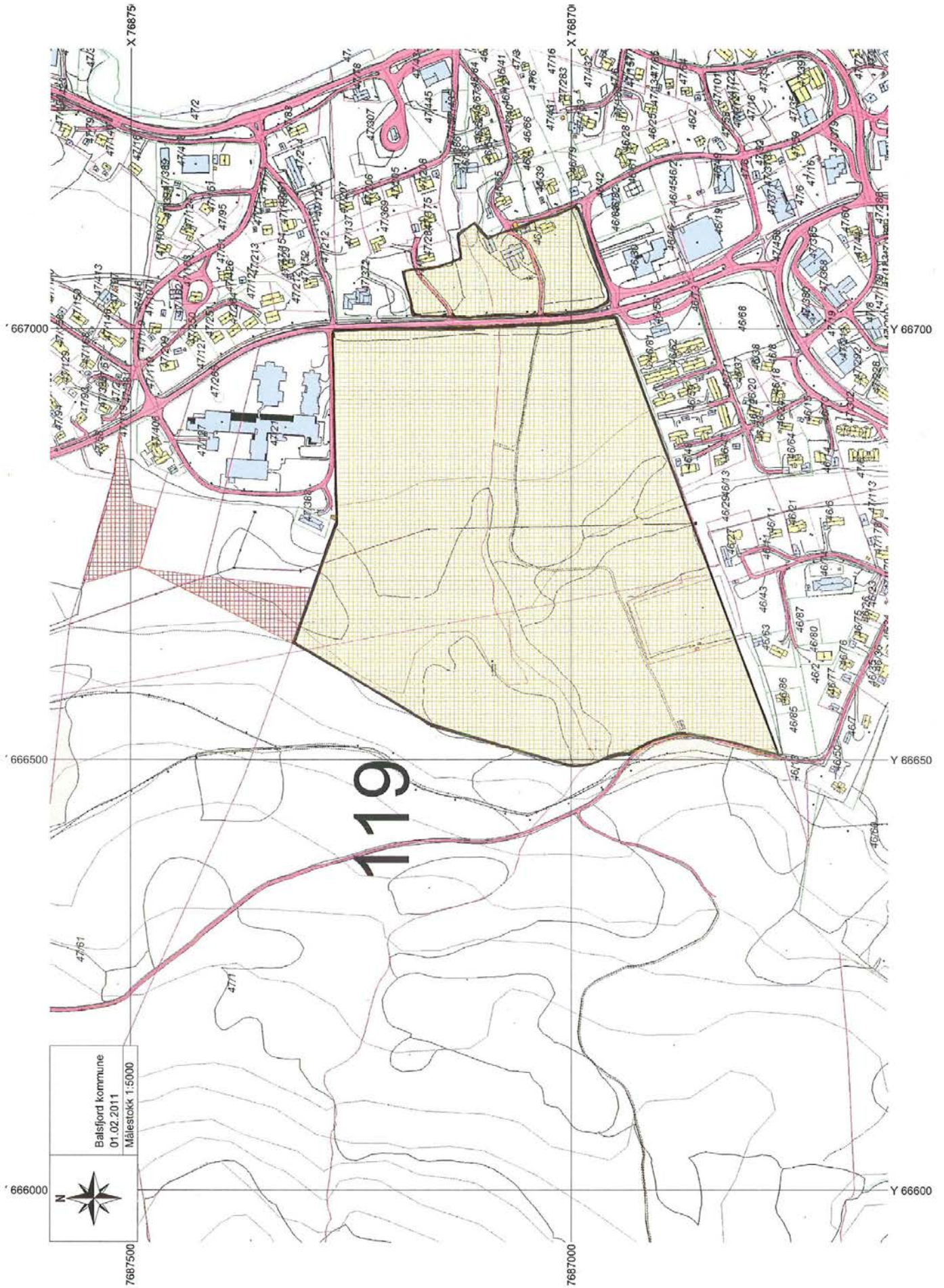
Andre alternative arealer i tilknytning til Storsteinnes vil også berøre dyrket mark.

### **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. Opprettholdelse av et større LNFR-område midt i sentrum vil kunne hindre mulighetene for en videre vekst og utvikling av kommunesenteret. Risikoen for at det i fremtiden da vil tillates uplanlagt boligbebyggelse spredt i randsonen er betydelig. Bortfall av boligfeltet vil også kunne skape ubalanse mellom planlagte områder for nyetablering av næringsvirksomheter og tilsvarende økning i boligbehov.

Det vil altså kunne oppstå en plansituasjon hvor kommunesenteret ikke skal være en del av vekst- og utviklingsmulighetene som det legges til rette for ellers i kommunen.



*Ikke korrekt målestokk*

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi	Konse kvens	Vurdering	Data grunnlag
<b>Naturverdier, biologisk mangfold</b>	Ingen kjente/registrerte naturverdier			Ikke relevant	1
<b>Landskap</b>	Landskapsregion 32 Fjordbygdene i Nordland og Troms.	IV	0	Ny bebyggelse tilpasse eksisterende landskap og utbyggingsmønster.	2
<b>Kulturminner, kulturmiljø</b>	Ingen kjente/registrerte kulturminner innen eller i umiddelbar nærhet av området.				1
<b>Forurensning, støy</b>	Nærhet til fylkesvei.	IV	-1	Støytiltak på ny bebyggelse nærmest vei vurderes.	3
<b>Energi, klima</b>	Transportbesparende arealbruk.	III	1	Gangavstand til sentrumsfunksjoner og servicefunksjoner.	
<b>Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift</b>	Øverste del av området er innenfor vinterbeiteområde. I kant av avsetning foreligger høstvinterbeite oppover lia.	III	-1	Berører i liten grad beiteområde. Kan medføre økt aktivitet i utmarken.	1
<b>Jordbruk og skogbruk</b>	Lauvskog G17. Sentral atkomst til Balsokken skogsbilveg- /landbruksveganlegg m/traktorveger	III	-1	Atkomst skogbilveganlegg må sikres	1
<b>Jordvern</b>	Ca 140 daa dyrka mark og 3 daa innmarksbeite Del av skogen nær Fuglelia er dyrkbar	I	-3	Arealene er flate og godt egnede for rasjonell drift, og bør forbeholdes landbruket. Arealet er et stort sammenhengende landbruksområde som er innebygd av Storsteinnes sentrum.	1 1
<b>Friluftsliv, rekreasjon Tilgjengelighet til ute- områder mv</b>	Området ligger inntil atkomst til skogbilvegssystemet, Ballsokkvegen, for sentrumsnært, allment friluftsliv på helårs basis, særlig mot Balsokken. Område grenser mot lysløpe.	I	2	Atkomst sikres med opparbeidelse av allmenn parkeringsplass. Gode muligheter for friluftsliv for beboerne.	1
<b>Barn og unge</b>	Store og egnede områder for lek og opphold av ulik karakter og til ulike årstider. Nærhet til aktivitetsområdet på Moan med ulike aktivitetstilbud. Gangavstand til skole.	III	2	Bidrar positivt for egnede oppvekstvilkår for barn og unge	3
<b>Tettstedsutvikling</b>	Utbygging av arealet vil medvirke til å gi Storsteinnes et bedre preg av å være et større tettsted, med ett sammenhengende sentrum.	I	3	For best mulig arealutnytting bør reguleringsplan ha bestemmelser om utbyggingsrekkefølge. Skaper rom for utvikling av Storsteinnes.	2
<b>Næring og sysselsetting</b>	Rekruttering til et næringsliv i vekst krever boligområder. Sentrumsnære og lett tilgjengelig boligtomter vil bidra til tilførsel av ny arbeidskraft.	I	3	Tilrettelegger for boligtomter for nyetableringer. Areal for forretninger langs Petersborgveien.	2
<b>Kommunalt tjenestetilbud</b>	Alle i umiddelbar nærhet	I	3	Nærhet for brukere	1
<b>Transportbehov</b>	Gangavstand til offentlige og privat tjenesteyting og handel/service Kan bli grunnlag for kollektivtilbud mellom Storsteinnes sentrum og de store industriområdene i omegnen.	II	2	Gangavstand for beboere til alle fasiliteter.	2
<b>Folkehelse</b>	Variert tur- og friluftaktiviteter i nærområdet. Gang og sykkelvei bør etableres til skole og fritidsområde. Bør etableres lekeområde for barn.	III	2	Fremmer folkehelsen gjennom gode aktivitetsmuligheter i området.	2
<b>Samfunnsikkerhet ROS</b>	Kraftlinje skjærer gjennom området.	III	-1	Da det er mye leire i Storsteinnes området bør det vurderes grunnundersøkelser før utbygging Se også eget vurderingsskjema	1
<b>Strandsone</b>	Ikke relevant				1

## RISIKOVURDERING

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

### Særskilt vurdering av landbruksinteressene i området:

Avsetningen berører et gårdsbruk i drift. Bruket drives med sau. Storsteinnesområdet fra Sagelva opp til Moan, Videre til området oppfor Buktafeltet er det 5 gårdsbruk i drift. Drift i området er melkeproduksjon og kjøttproduksjon på storfe, sau, hest og forproduksjon for salg. Behovet for jord vurderes som stort i området. Mesteparten av arealene i området er i drift i dag. I tillegg høstes areal ved Josefvatn og i Målselv. Mange aktive bruk i nærområdet til Storsteinnes.

Avsetningene berører 140 daa dyrkamark og 3 daa innmarksbeite. Jorddekket mark. Skogareal inntil Fuglelia barnehage er dyrkbar. Skogen i avsetningen og området rundt er lauvskog av middels og høy bonitet, så det antas at området har gode beitearealer. Landbruksforvaltningen kjenner ikke til at det er gjennomført beitekartlegging i kommunen.

Avsetningen fører gode produksjonsarealer blir nedbygd. Arealene har sammenhengende størrelser, ligger sørvendt, er relativt flate og i god stand.

Tiltaket vurderes å få stor konsekvens for landbruket. Landbruksforvaltningen mener arealet fortsatt bør være landbruksarealer, og at en heller bør se på fortetting av boliger på nedsiden av Pettersborgveien, eller evt plassere boligfelt i skogen på øversiden av helsesenteret og barnehagen.

### 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. Alternative arealer har vært vurdert, sist ved forslag til reguleringsplan for Frydenlund. Dyrket eller dyrkbar mark vil imidlertid bli berørt ved alle realistiske alternativ til utbyggingsområder i Storsteinnes.

Etter langvarig debatt over år har kommunestyret nå konkludert med at kommunesenteret Storsteinnes skal utvikles og bebygges i sentrum før ytterligere boligbebyggelse planlegges i randsonen. Det er også her en opplever størst etterspørsel etter boligtomter.

Hensynet til nødvendig tilrettelegging for å utnytte potensialet for vekst og utvikling i senteret vurderes som viktig for hele kommunen.

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

Som et ledd i planlegging og tilrettelegging for vekst i arbeidsplasser og befolkning i kommunen, sammenholdt med kommunesamfunnets behov for slik utvikling - blir arealdisponeringen samlet sett vurdert av administrasjonen å gi større positive enn negative konsekvenser for miljø og samfunn. På grunn av vurderinger om landbrukshensyn og jordvern er det fremmet innsigelse mot forslaget, og dette er derfor trukket fra plankartet.