

Forslag nr.: SB8(187) Spredt boligbygging ved Sandsvannet

G/b nr.: 84/32, 85/3

Formål: Område for spredt boligbygging i LNFR område. Inntil 2 tomter.

Arealstørrelse: Inntil 2 enkelttomter på 1 – 2 da hver innen et område på ca 66 000 m², som alt er delvis bebygd.



Beskrivelse av området:

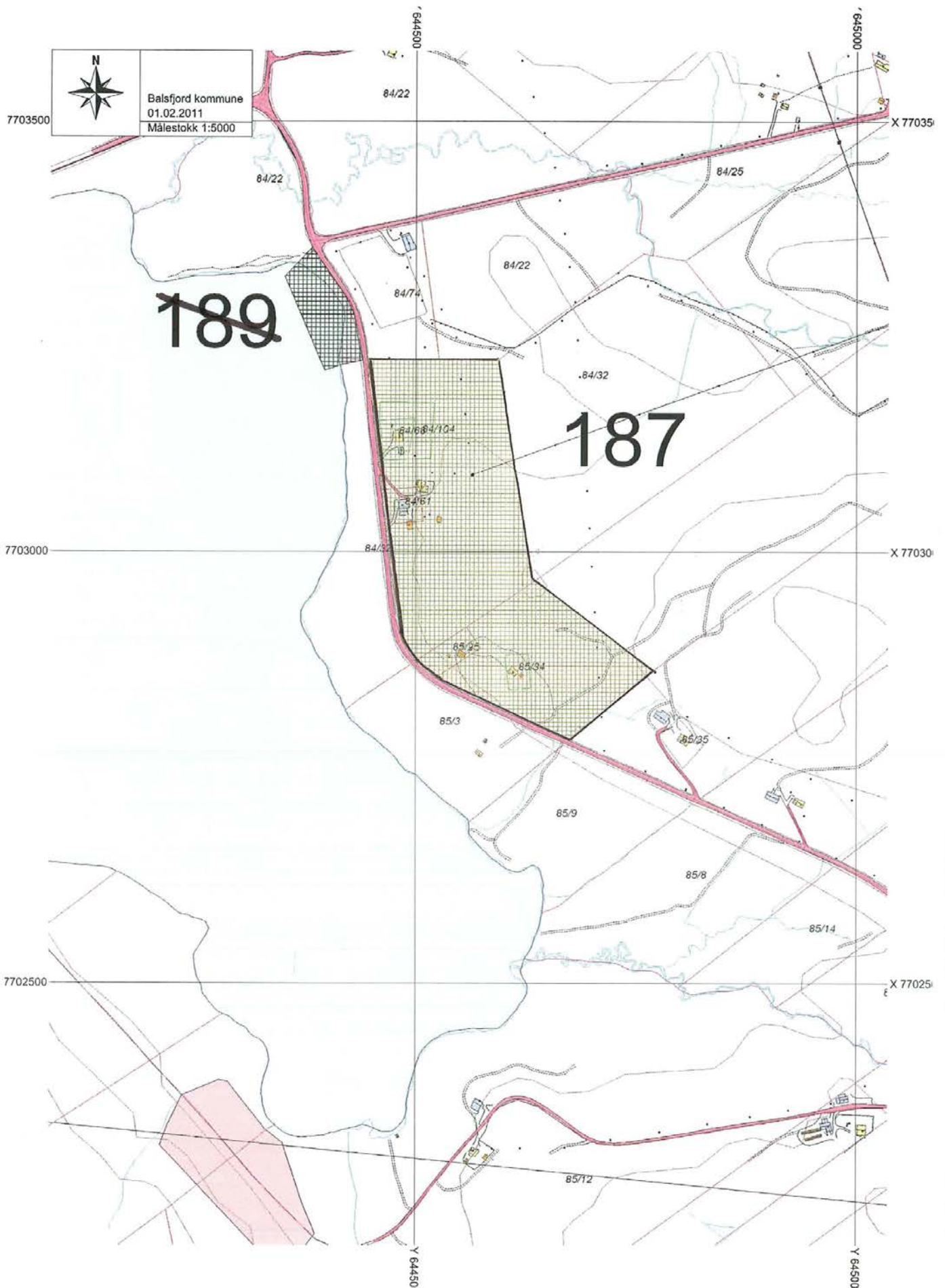
Ligger langs Fv288 på nordøstsiden av Sandsvannet. Offentlig veg blir naturlig grense mot vannet. Det lett kuperte arealet er delvis skogbevokst og er delvis bebygd.

Begrunnelse:

Balsfjord kommune ønsker å legge til rette for spredt bosetting i LNFR områder. Som det fremkommer i planbeskrivelsen har en i hovedsak valgt å løse dette gjennom dispensasjonsbehandling.

Imidlertid er dette området et av noen få unntak i planen, hvor det er avsatt et område hvor det kan lokaliseres inntil 2 nye boliger. Den enkelte søknad vil likevel kreve full høringsrunde og klarering i fht særinteresser og ulike hensyn.

Arealbruken gjelder et område som ligger i Fjellbygda v/Sandsvannet, og kan være et attraktivt bosettingsområde for de som ønsker kvaliteter som en ikke finner i by eller tettsted.



Ikke korrekt målestokk

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi	Konsekvens	Vurdering	Data grunnlag
Naturverdier, biologisk mangfold	Ingen kjente/registrerte verdier				1
Landskap	Landskapsregion 32 Fjordbygdene i Nordland og Troms	IV	0	Ny bebyggelse tilpasses eksisterende landskap og utbyggingsmønster	2
Kulturminner, kulturmiljø	Ingen kjente/registrerte kulturminner innen eller i umiddelbar nærhet av avsetning.				3
Forurensning, støy	Ikke relevant				
Energi, klima	Økt transportbehov.	IV	-1	Noe avstand til sentrumsfunksjoner	3
Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift	Hele avsetningen er innen høst og høstvinterbeiteområde	III	-2	Er i beiteområde for rein. Utbyggingen kan influere influensområdet.	1
Jordbruk og skogbruk	Lauvskog G6-11	III	-1	Godt skogsområde. Landbruksvei til bakenforliggende arealer må sikres.	1
Jordvern	Ca 80% av avsetning er dyrkbart Ca 3 daa innmarksbeite	III	-1	Relativt liten konsekvens. Delvis bebygd. Skrått hellende areal.	1
Friluftsliv, rekreasjon Tilgjengelighet til uteområder mv	Berører ikke direkte friluftssinteresser. Muligheter for friluftsliv av ulik karakter. Sandsvannet og lysløype i nærområdet.	II	1	Ligger ved Sandsvannet med gode muligheter for friluftsliv tilknyttet dette.	2
Barn og unge	Store og egnede områder for lek og opphold av ulik karakter og til ulike årstider.	III	2	Bidrar positivt til egnede oppvekstvilkår for barn og unge.	3
Tettstedsutvikling	Bosetting i omegn til Mortenhals/Sand er en del av grunnlaget for handel, service og tjenestetilbudet på stedet	IV	0	Maks 2 nye boliger	2
Næring og sysselsetting	Bidra til økt marked for handel og servicenæringene	III	1	Styrker kundegrnlaget for næringslivet i området.	2
Kommunalt tjenestetilbud	Hjemmetjenester i omsorgssektoren Ca 4 km til skole Ca 4 km til barnehage og ca 11 km til helsesenter	III	2	Nærhet for brukere	1
Transportbehov	4 km til nærmeste varehandel og drivstoffsalg Ca 37,5 km til kommunesenteret Kollektivtransport til skolene.	III	-1	Øker transportbehovet	2
Folkehelse	Variert tur- og friluftaktiviteter i nærområdet. Nært skistadion og badevann.	III	2	Fremmer folkehelsen gjennom gode aktivitetsmuligheter i området	2
Samfunnssikkerhet ROS	Kraftlinje i området			Se også eget vurderingsskjema	1
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/)	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)	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	
Prosjektgitte forhold		
a) Utbyggingsrekkefølge	IA	
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk og kraftlinjer/transformatorer).	IA	
c) Adgang til kollektivtrafikk	IA	

d) Uønskede snarveier (brukerstyrt trafikkmønster)	UN	
e) Reguleringsbestemmelser	IA	
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:

Avsetningen berører ikke gårdsbruk i drift. Nærmeste bruk i drift ligger ca 500 meter unna (luftlinje). I området Fjellskardalen – Fjellbygda – Mortenhals - Skutvik er det 16 gårdsbruk i drift. Drift i området er melkeproduksjon og kjøttproduksjon på storfe, geit, sau, hest, forproduksjon for salg og litt bær. Behovet for jord vurderes som stort i området. Mesteparten av arealene i området er i drift i dag. I tillegg høstes areal ved Andsnes, Spildra, Nordby og Mestervik.

Avsetningene berører ca 3 daa innmarksbeite. Jorddekket mark. Hele avsetningen er dyrkbar, og en del av et stort dyrkbart område øst for Sandsvatnet. Skogen i avsetningen og området rundt er lauvskog av middels og lav bonitet, så det antas at området har middels beitearealer. Landbruksforvaltningen kjenner ikke til at det er gjennomført beitekartlegging i kommunen.

Avsetningen kan føre til dyrka og dyrkbar jord blir nedbygd. Tomtene bør styres unna dyrka jord, dersom det er mulig. Området er et godt område for skogsdrift. Skogsvei til bakenforliggende areal må sikres.

Tiltaket vurderes å få lite konsekvens for landbruket.

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 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. Landskap og bebyggelsens særpreg kan videreføres. Gode produktive jordbruksarealer skal skjermes. Samlet sett vurderes arealbruken å gi større positive enn negative konsekvenser for miljø og samfunn.