

Forslag nr.: SB10(201) *Spredt boligbygging på Sand.*

G/b nr.: 84/4, 84/8, 84/3 m fl

Formål: *Område for spredt boligbebyggelse med inntil 3 tomte. Kan bygges ut ytterligere, men da etter utført regulering.*

Arealstørrelse: *Ca 84 400 m², delvis bebygd og inkl vegareal*



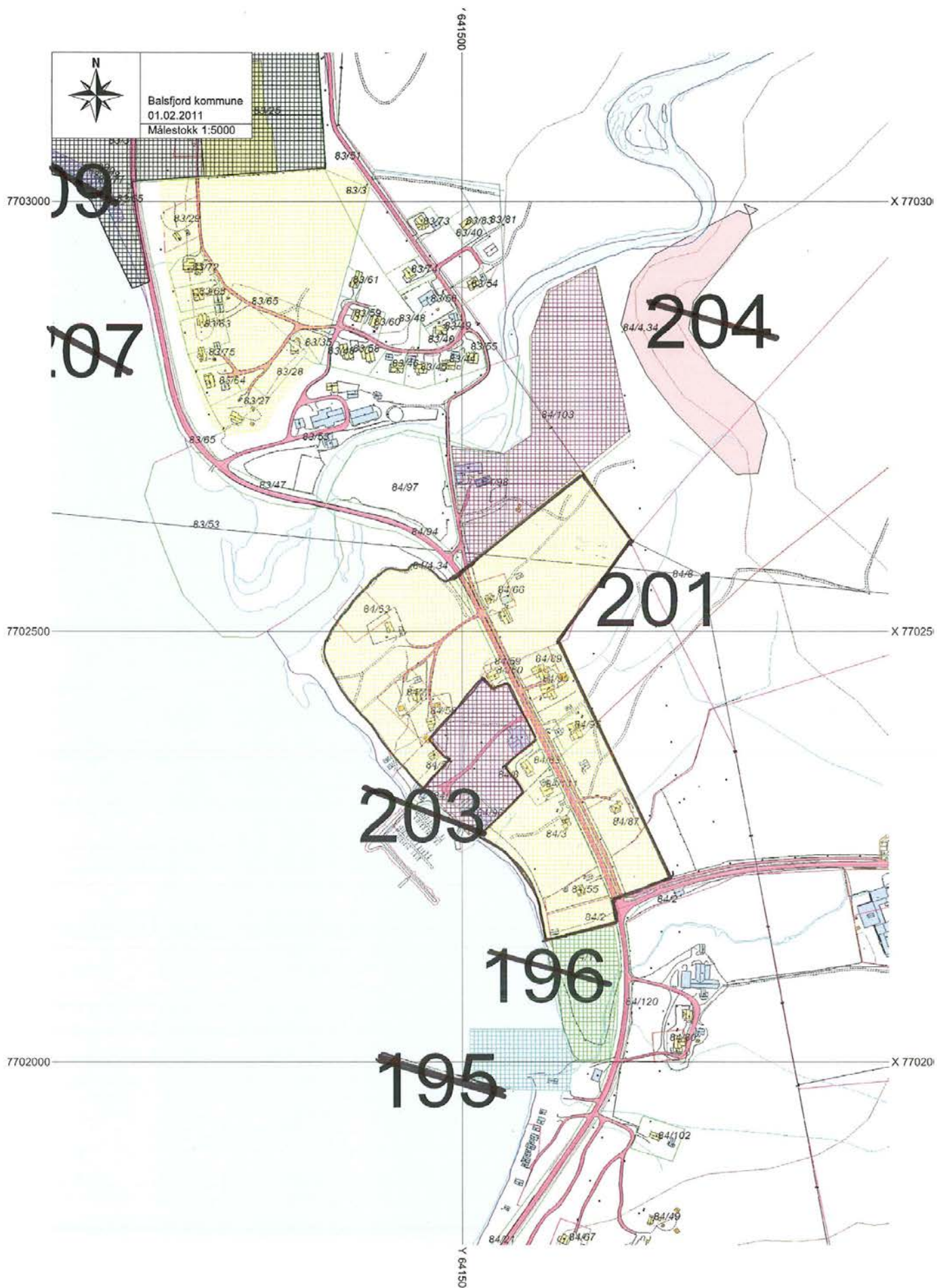
Beskrivelse av området:

Området dekker det meste av Sand sentrum, på begge sider av Fv 286. Arealet er preget av bebyggelse og gressbevokst mark.

Begrunnelse:

Malangen er kommunens mest etterspurt område for fritidsbebyggelse, men det er også et attraktivt bosettingsområde. I arealplanen ønsker kommunen å legge til rette for fortsatt utvikling og vekst av alle lokale sentra, slik som her på Sand og Mortenhals.

Det er i dag utstrakt dagpendling mellom Malangen og Tromsø. Når Ryatunellen åpner vil denne pendlerveien bli enklere enn i dag og kommunen ønsker å ta høyde for en økt etterspørsel etter boligtomter av den grunn. Arealet ligger sentralt på Sand.



Ikke korrekt målestokk

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi	Konse kvens	Vurdering	Data grunnlag
Naturverdier, biologisk mangfold	Sandselva med anadrome arter. Utløp i sjø viktig område for oppgang av fisk. Viktig område for våtmarksarter	II	-1	Byggegrense mot elv	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				3
Energi, klima	Transportbesparende arealbruk. Havstiging, ekstremvær, flom og isgang pga klimaendringer.	IV	2	Nærhet til sentrumsfunksjoner.	3
Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift	Ingen kjente reindriftsinteresser Ca 140 m fra avsetningens nordøstre del til ytterkant av høst og høstvinterbeiteområde	IV	0	Berøres ikke direkte	1
Jordbruk og skogbruk	Sørvest av fv: Lauvskog 6-11 Nordøst: Jordbruksområde	IV	0	Avgrensa skogområde	1
Jordvern	Sørvest av fv: ca 6 daa dyrka mark og ca 15 daa innmarksbeite Nærmest Sandselva er dyrkbart areal Nordøst: Avsetning tar ca 10 % av dyrka mark på tot 112 daa og ca 50% av ca 23 daa innmarksbeite	II	-2	Dyrka mark i sørøstlig del av avsetning bør bygges ut til slutt.	1
Friluftsliv, rekreasjon Tilgjengelighet til uteområder mv	Ingen kjente/registrerte forhold utover generell bruk av fjæra. Muligheter for friluftsliv av ulik karakter fra fjord til fjell i nærområdet.	II	1	Det er gode muligheter for friluftsliv i nærområdet.	2
Barn og unge	Store og egnede områder for lek og opphold av ulik karakter og til ulike årstider. Sosial møteplass vis a vis butikk. Gang og sykkelvei er etablert. Skole og aktivitetstilbud i nærmiljøet. Sosial fellesskap i fortettet boligområde.	III	2	Bidrar positivt til egnede oppvekstvilkår for barn og unge.	3
Tettstedsutvikling	Vil kunne bidra til utviklingen av bygdene Sand og Mortenhals	III	2	Fortetting i eksisterende boligområde	2
Næring og sysselsetting	Vil kunne lette rekruttering til eksisterende og evt. nytt næringsliv, samtidig som det bidrar til økt marked for handel- og servicenæringene.	III	2	Styrker kundegrunnlaget for næringslivet i området.	2
Kommunalt tjenestetilbud	Skole og barnehage innen gangavstand Ca 15 km til helsesenter	III	2	Nærhet for brukere	1
Transportbehov	Ca 38 km til kommunesenteret Handel og drivstoffsalg på stedet.	III	1	Bidrar til å minske transportbehovet.	2
Folkehelse	Variert tur- og friluftaktiviteter i nærområdet. Sikre adkomst til sjø.	III	2	Fremmer folkehelsen gjennom gode aktivitetsmuligheter i området	2
Samfunnssikkerhet ROS	Mulig flom og erosjon, utløp Sandselva i forhold til områdets nordøstre del nærmest elva. Kraftlinje i områdets nordøstre kant.	IV	0	Se også eget vurderingsskjema Byggegrense mot kraftlinje	1
Strandsone	Ca 40% av området ligger innenfor 100-metersbeltet	III	-1	Byggegrense mot sjø og elv	1

RISIKOVURDERING

Tema	Kontrollert	Merknad
Naturgitte forhold		
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) (www.skrednett.no)	IA	
b) Flom http://www.nve.no/	UN	
c) Tidevann http://www.math.uio.no/tidepred/	OK	
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	Ligger v/næringsomr.
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri; eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser,)	OK	Ligger inn til næringsområde.
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:

Avsetningen berører ikke gårdsbruk i drift. Nærmeste bruk i drift ligger ca 150 meter unna (luftlinje). Det er planlagt oppstart av drift på en av eiendommene som berøres av planene. 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 14 daa fulldyrka jord og ca 29 daa innmarksbeite. Jorddekket mark. Den nordre delen av avsetningen er dyrkbar og en del av et større dyrkbart område opp langs Sandselva. Skogen i området rundt avsetningen er lauvskog av middels bonitet med noe innslag av høy og lav bonitet, så det antas at området har gode 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. Men omtrent alt som ikke er bebygd er enten dyrka jord eller dyrkbar jord. Skal det prioriteres bør tomtene plasseres i nordre del av avsetningen.

Dersom tomtene plasseres fornuftig, vurderes tiltaket 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 landbruksnæringsen og medføre dårligere arealutnyttelse.

Oppsummering og konklusjon:

Det er påvist få negative konsekvenser av planlagt arealbruk. Sårbar fauna kan ivaretas i detaljplanleggingen ved regulering. Landskap og bebyggelsens særpreg kan likeså videreføres. Gode produktive jordbruksområder blir ikke berørt. Prosjektgitte ROS-forhold må klareres ved regulering.

Samlet sett vurderes arealbruken å gi større positive enn negative konsekvenser for miljø og samfunn.