



**Balsfjord kommune**

# **Kommuneplanens arealdel, planbeskrivelse (høringsutgave)**

## **Virkninger på samfunn, miljø og klima ved foreslåtte utbyggingsområder**

### **1 Innledning**

Planbeskrivelsen redegjør for de overordnede grepene i kommuneplanens arealdel, sett ut fra lokale strategiske målsettinger og opp mot de nasjonale, regionale og lokale føringer som gjelder. Kommuneplanens plankart, arealplanens bestemmelser og retningslinjer med konsekvensutredning følger opp hvilke arealavsetninger som er gjort for å nå disse målsettingene på en forsvarlig måte med hensyn på samfunnsnytte, miljø- og klimapåvirkning..

Forslaget til kommuneplanens arealdel legger til rette for større industrietableringer på Stormoen, og bostedsutvikling i de største tettstedene i kommunen, Storsteinnes, Nordkjosbotn og Mestervik. Dette medfører noe tap av areal som i gjeldende plan er avsatt til LNF-R, hvorav noe areal i dag er i bruk som dyrka mark. Øvrig areal benyttes bl.a. til grasproduksjon, beiteområder og skogbruk. Det er derfor behov for å vurdere samfunnsnyttene av industri- og boligareal opp mot landbruksareal som foreslås nye formål for, og en vurdering av hvordan tapt jordbruksareal kan erstattes gjennom nydyrkingstiltak.

Konkret samfunnsnytte av de foreslåtte utbyggingsområdene er vanskelig å beregne økonomisk ettersom det på dette plannivået fortsatt er lite informasjon og kunnskap om type virksomhet, arealbehov, alternativverdi til arealene, finansiering (investering og drift) og eierform, analyseperiode, levetid, investeringsbehov, og drift- og vedlikeholdskostnader. Samfunnsnyttene blir enklere å vurdere når man står overfor konkrete etableringer som krever egne reguleringsplaner.

### **Kommuneplanen som styringsverktøy**

Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel, og er kommunens overordnede styringsverktøy for utviklingen i kommunen. Kommuneplanens samfunnsdel er et overordnet politisk styringsverktøy som sammen med nasjonale forventninger til kommunal planlegging, gir viktige føringer for den retning og utvikling kommunen ønsker å legge til rette for i årene som kommer. Samfunnsdelen angir langsiktige utfordringer, mål og strategier, og legger føringer for disponeringer og prioriteringer av arealbruk som skal gjøres i arealdelen av kommuneplanen.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes i planperioden. Arealdelen skal sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene som er vedtatt i samfunnsdelen, og skal angi hvilke hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. I arealdelen har man også mulighet til å gjøre noen plangrep for en klimavennlig areal- og transportplanlegging. I tillegg skal planens arealdisponering konsekvensvurderes ut fra lover og retningslinjer innen miljø, naturvern, kulturminner, universell utforming og andre lovpålagte hensyn.

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 ble sluttbehandlet av Balsfjord kommunestyre 26. september 2018. Gjeldende kommuneplanens arealdel ble vedtatt 21. september 2011. Oppstart med revisjon av kommuneplanens arealdel 2018-2028 ble vedtatt igangsatt, sammen med fastsetting av planprogram, i Balsfjord kommunestyre 06.12.2018.

Det er avholdt offentlig informasjonsmøte og tilrettelagt for innspill til endringer og nye arealavsetninger i kommuneplanens arealdel. Det kom inn 34 innspill. Flere av innspillene har det vært direkte dialog med grunneiere og andre interessenter som har fremmet forslagene. Noen forslag er trukket. De aller fleste innspillene er konsekvensutredet på overordnet nivå, og tatt inn i revidert planforslag. I alt fremmes de 27 nye eller endrede arealdisponeringer.

## **2 Strategiske grep i kommuneplanens arealdel**

Jordbruk, skogbruk, industri og offentlig sektor har lenge vært de viktigste sysselsettingene i Balsfjord, og det er en målsetting å ta vare på og videreutvikle de arbeidsplassene som er og å etablere nye. Kommunen har også lenge vært attraktiv for fritidsboliger, og også de senere årene blitt mer attraktiv innen turisme, ikke minst vinterturisme. Balsfjord kommune ønsker å videreutvikle seg som turistdestinasjon om som attraktiv hyttekommune.

Balsfjord er attraktivt for bedrifter på grunn av sin geografiske beliggenhet og fordi det er et viktig transportknutepunkt. Aksen Stormoen-Storsteinnes-Nordkjosbotn er interessant for næringsetableringer fordi det også finnes forholdsvis store, ledige næringsarealer, samt potensial for videre utvikling av slike arealer. Områdene er nært områder for råstoffutvinning, E6, Bergeneset Havn, kommunesenteret Storsteinnes og knutepunktet Nordkjosbotn. I tillegg har Balsfjord god tilgang på elektrisitet, da Statnett forholdsvis nylig har etablert 2 x 420 kV linjer med nettstasjon inn til kommunen. Betydningen av utviklingsaksen Stormoen-Storsteinnes-Nordkjosbotn vises også gjennom den geografiske fordelingen av verdiskapingen i kommunen, da f.eks. store virksomheter som Felleskjøpet, Mack bryggeri og EWOS Cargill utgjør over halvparten av driftsinntektene for Nordkjosbotn og Storsteinnes.

Nærheten til Tromsø har hatt stor betydning for veksten i landbruk, industri- og transportnæringen. Tromsø har også utgjort et voksende marked for landbruksprodukter. Samtidig har veksten i Tromsø ført til nedleggelse og utflytting av industrivirksomheter fra Tromsø. Dette skyldes bl.a. kraftig prisvekst og verdistigning på tomter i sentrale Tromsø. Flere av disse virksomhetene har funnet Balsfjord attraktivt for relokalisering.

Balsfjord er en sentral landbrukskommune, og en av Nord-Norges fremste. Eiendomsstrukturen i Balsfjord kan være utfordrende, da eiendommene er små og går i smale teiger fra sjø til fjell. En driftsenhet består ofte av flere eiendommer. Leiejord er en stor utfordring, da mange leier jord gjennom kortsiktige leieavtaler som gjør at vedlikeholdet av jorda blir minimal (Balsfjord kommune, 2016). I tillegg blir det problematisk med store avstander fra produksjonssenteret til leiejorda, samt at det i noen områder er mangel på tilgjengelig jord.

Rundt tettstedene og bygdesentra og i de mer spredtbygde områdene er det mye skogbruks- og landbruksaktivitet, og det er stadig press om å få bygge på dyrka jord. Nye tiltak kommer ofte i konflikt med jordvernet, som de siste årene har blitt innskjerpet. Reindriftsnæringen påpeker at den er avhengig av et stabilt klima, og store uberørte områder for å kunne drive mest mulig hensiktsmessig ut fra økonomiske og sosiale hensyn. Balsfjord er en stor hytte- og fritidskommune i regionen, og har over de siste årene også utviklet turistnæringen. Dette er med på å legge press på dyrka jord og uberørt natur.

Samtidig er det nå en sterkere prioritering av tiltak for å redusere klimagassutslippene fra disse næringene. I gjeldende arealdel fra 2011 ble det satset på beredskap for å unngå skader som følge av et endret klima. Fra et fokus kun rettet mot klimatilpasning, er det nå et sterkere fokus rettet mot et klimavennlig lavutslippssamfunn med mål om å redusere klimagassutslippene.

Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Tettstedene i Balsfjord er svært små i nasjonal sammenheng (Storsteinnes og Nordkjosbotn har til sammen ca. 1500 innbyggere), men konsentrert utbygging i sentra og sentrumsnære områder vil kunne bidra til at det blir mindre arealkonflikter og mindre nedbygging av matjord. Et tydelig avgrenset sentrum med boliger, arbeidsplasser, kulturtilbud, handel og andre publikumsrettede funksjoner understøtter utviklingen av kompakte byer og tettsteder med korte avstander. Dette bidrar til en bærekraftig utvikling med reduserte klimagassutslipp, konsentrert utbygging reduserer bilbehovet og gjør sentrumsområdene mer tilgjengelig for fotgjengere og syklister.

### **Større industri- og næringsetableringer**

I forslaget til kommuneplanens arealdel foreslås arealer for tyngrer industri- og næringsetableringer konsentrert langs E6 på strekningen fra Tømmerelv til Statnetts nettstasjon ved Kjosvatn. Det er bl.a. foreslått å tilrettelegge for en utvidelse av næringsformål på Stormoen mellom to områder som allerede er avsatt til industri i kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. Den umiddelbare nærheten til Statnetts nettstasjon med mulighet for uttak av inntil 200 MW, er særlig viktig for virksomheter med store effektuttak (grønne datasenter, batterifabriker og lignende.). Det er bl.a. under utarbeidelse en områdereguleringsplan for et såkalt grønt datalagringscenter på Stormoen, dvs. at det vil bli drevet av 100 % fornybar kraft. Store, internasjonale aktører har vist interesse for prosjektet.

På Stormoen er det et eksisterende sand- og grusuttak som har gitt grunnlag for etablering av flere virksomheter i området, bl.a. fabrikk som produserer betongelementer. Forekomsten er av stor lokal betydning. I forslaget til kommuneplanens arealdel legges det til rette for en videre utvikling og drift av disse ressursene. Det har tidligere foregått uttak av sand og grus på en ressurs av lokal betydning (øst for Tømmerelv), men dette anlegget er ikke i drift i dag.

Landbruks- og industrivirksomhetene har et stort transportbehov, og den sentrale geografiske posisjonen som Balsfjord har i regionen fører til etablering av flere mindre og middels store industribedrifter og logistikkbedrifter, både innen landtransport og sjøtransport. Det er en nasjonal målsetting å flytte mer av godstransporten over fra veg til sjø og jernbane. Bergeneset Havn i Balsfjord er fylkets tredje største havn for gods. Havna ligger langs E6 mellom Storsteinnes og Nordkjosbotn, og har mulighet for omlasting til/fra vegtransport opp til og med modulvogntog. Kommunens strategi er å videreutvikle Bergeneset havn som intermodalt knutepunkt mellom sjø- og landveis transport, og som industriområde. Havna har nådd sin kapasitetsgrense, og foreslås nå utvidet fra 120 m til 650 m kaifront for å møte en voksende etterspørsel med å kunne ta inn flere båter samtidig og med 150 % økning av areal for lager og industriformål.

### **Bostedsutvikling**

Det forventes en liten økning i folketallet frem mot 2030. Av dette vil det være en økning i andel eldre over 80 år, mens det vil være en svak nedgang i aldersgruppen 20-66 år. Antall flyktninger i kommunen ligger på landsgjennomsnittet. Arbeidsinnvandringen er også viktig for sysselsettingen i industrien i Balsfjord. Det er registrert 400 innvandrere i kommunen fra 40 ulike land, hvorav 10 % er flyktninger.

Fremtidig bostedsutvikling er planlagt lagt til kommunesenteret Storsteinnes, og tettstedene Nordkjosbotn og Mestervik. Dette skyldes bl.a. at det har vært en større andel flyttinger over tid

internt i kommunen, og langtidstrenden er flytting fra perifere deler av kommunen inn til disse tettstedene. Dette gjelder i hovedsak den eldre delen av befolkningen, da de flytter inn i leiligheter nært sentrale tilbud og funksjoner samtidig som de ønsker å bli boende innenfor kommunen. Storsteinnes sentrum avgrenses på en slik måte at all service og handel skal være tilgjengelig til fots og med sykkel. Dette vil innebære en mulighet for å bygge tettere i boligstrøk, med høyere utnyttelse, men dette vil også medføre at noen arealformål i sentrum som i dag er avsatt til LNF-R må vike for sentrumsformål. Det forventes at dette vil gi et grunnlag for større tilbud av varer og tjenester, at en større andel av tilbudene samles i sentrum og at transportbehovet vil bli mindre ettersom besøkende vil få dekket flere behov samtidig (Balsfjord kommune, 2018a). Fremtidig bosettingspolitikk må bl.a. legge til rette for nye og varierte botilbud også for ungdom og innvandrere, og det må vurderes hvorvidt det bør tilrettelegges for innflyttere fra byer som ønsker å bo mer landlig. Alle tre tettstedene sine sentrumsområder foreslås områderegulert til sentrumsformål i arealplanen.

### **3 samfunnsnyttene av det nye planforslaget**

Kommuneplanens samfunnsdel har føringer og strategier for arealbruk, men utover dette har Balsfjord kommune ikke en helhetlig og langsiktig arealbruksstrategi. Kommuneplanens arealdel er et skritt på veien mot å fastsette overordnede prinsipper for arealbruken i kommunen, og for å se om utviklingen går i ønsket retning. Bosettings- og næringsstrukturen i Balsfjord er et resultat av at det over tid har vokst frem relativt enhetlige og adskilte arealer som det tas utgangspunkt i når det planlegges fremtidig arealdisponering.

Basert på et mål om å skape en robust og bærekraftig bosettingsstruktur i hele kommunen, er det en strategi for bosetting i Balsfjord kommune å skulle kunne fastsette arealbruken ut fra lokale fortrinn og ressurser og planlegge ut fra et perspektiv om samordnet areal-, bolig- og transportplanlegging

I det følgende vil det bli redegjort for overordnede plangrepene.

#### **Boligformål**

Gjeldende arealdel av kommuneplanen fra 2011 hadde en litt annen tilnærming til utvikling av arealer for boligformål, og svarte ikke til behov og etterspørsel for sentrumsnære boligtomter for Nordkjosbotn-, Storsteinnes- og Mestervikområdet, som er de områdene som har befolkningsvekst. I gjeldende plan var det f.eks. ikke lagt inn nye boligareal i Storsteinnes, bare næringsareal. Boligareal er i gjeldende plan kun forbeholdt Nordkjosbotn, og de lokale sentrene Laksvatn, Mestervik og Sand/Mortenhals. I tillegg har gjeldende plan relativt liberale bestemmelser for dispensasjon for spredt boligbygging. I forslaget til kommuneplanens arealdel som foreligger nå er fremtidig bostedsutvikling planlagt lagt til de største tettstedene i kommunen, dvs. Storsteinnes, Nordkjosbotn og Mestervik.

Det er videre en strategi at Storsteinnes skal utvikles som kommunesenter gjennom attraktive bomiljø, et bredt sammensatt offentlig og privat tjenestetilbud, møteplasser og arenaer og et handelstilbud som dekker mer enn grunnleggende behov.

Nordkjosbotn er ikke bare et lokalt sentrum, men et sentrum for et knutepunkt i transportnettverket i regionen. Denne knutepunktfunksjonen gir sentrumsområdet et vesentlig større kundegrunnlag enn det lokalbefolkning selv utgjør. Samtidig medfører transportene gjennom knutepunktet utfordringer mht trafikkbelastning. Nærhet til nabokommuner gir også mulighet for lokalisering av felles kommunale og andre offentlige tjenester. Arealplanen foreslår å gjennomføre en områdeplan for sentrumsområdet som legger hovedstrukturen for den videre utviklingen av sentrumsområdet.

Mestervik er ikke noe utviklet sentrumsområde, selv om det finnes noen sentrumsfunksjoner. Beliggenheten er imidlertid sentral for Malangen, slik at muligheten for en styrking av sentrumsfunksjoner her, kan være positiv for utviklingen i hele Malangen. Mestervik har en viss befolkningsvekst og kan tilby gode forhold for de som ønsker å leve et mer landlig liv.

## Industri og næring

Industri og annen tyngre næring lokaliseres til Stormoen/Brennmoen/Kjosvatn, og på Bergeneset er det et større område for havn og industri nær et større anlegg for masseuttak.

En tilrettelegging for industri og næring langs denne akse vurderes å være i tråd med en samordnet areal-, bolig- og transportplanlegging. Det er bl.a. et mål i de statlige retningslinjene at *«utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer»* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014). Næringsarealene ses ikke isolert, men i sammenheng med arealer til offentlig og privat tjenesteyting, boligområder og transportløsninger. Arealplanen tilrettelegger for store sammenhengende næringsarealer med gode betingelser for effektiv logistikk der man skaper muligheter for integrerte verdikjeder og industrielt miljø. Ut fra dette perspektivet synes det fornuftig å legge til rette for en samlokalisering og utvidelse av næringsarealer der hvor det er lagt til rette for slik virksomhet i dag, som på Stormoen og Bergeneset. Dette er i tråd med tidligere planstrategi for industri i Balsfjord. Men i tillegg til store velegnede arealer, kan man også til rikelig tilgang på elektrisk kraft. I lokal sammenheng kan arealavsetningen virke omfattende. Men i forhold til framvekst av en stadig mer integrert digital verden, er det en økende etterspørselen etter de kvalitetene Balsfjord kan tilby.

## Bærekraftig utvikling

En klimavennlig areal- og transportplanlegging innebærer bl.a. å redusere transportbehovet, redusere utslipp fra transport og legge til rette for at en økt andel av personreiser kan tas til fots, på sykkel eller med kollektivtransport. De menneskeskapte klimagassutslippene fra virksomhet i Balsfjord kommune kommer i all hovedsak fra transportsektoren, deler av industrien samt fra landbruket. Balsfjord er en spredtbygd kommune med få tettsteder og små bygdесentra, og er derfor i utgangspunktet lite tilrettelagt for kollektivtransport. Privatbilen står derfor for det meste av utslippene fra persontransporten lokalt. Av tiltak som er gjennomført for å motvirke en slik utvikling kan f.eks. nevnes at det er etablert flere ladestasjoner for el-bil i Nordkjosbotn.

På grunn av attraktiviteten til og etterspørselen etter ledige industri- og næringsarealer, er det foreslått nye arealer for næring og industri på Stormoen og Bergeneset Havn. På Bergeneset er det i dag stort press og et ønske om at arealene burde utvides kom tidlig arbeidet med ny kommuneplan. Parallelt med arealplan ble det gjennomført en reguleringsplan for Bergeneset. Denne er tatt i arealplanen. Det vurderes som positivt å legge til rette for økt næringsareal ved eller i nærheten av Bergeneset, da det gir bedrifter muligheten for å flytte transport fra vei til sjø, noe som vil gi en klimagevinst. I Nordkjosbotn er det behov for en litt annen tilnærming, da arealene er begrenset og industriarealene kommer tett inn på eksisterende boligområder. Fremtidig utvikling her må derfor ta sterkere hensyn og sikre at framtidige næringsetableringer er kompatible med boliger.

Bergeneset vil være viktig som et konkurransedyktig alternativ for overføring av transport av gods og varer fra vei til sjø. Ved å i tillegg kunne tilby kapasitet for landstrøm og lademuligheter

for elektrisk drevne fartøy vil en utvikling av Bergeneset være en viktig bidragsyter til reduksjon av klimagassutslipp i kommunen. Landstrøm er meget effektivt for å redusere unødvendige utslipp fra skip som ligger til kai. Bruk av landstrøm bidrar både til økt energieffektivisering og reduserte klimagassutslipp. Utbygging av landstrøm i sentrale havner gir dermed et godt utgangspunkt for etablering av ladestrøm til fartøy som benytter batteri.

Noen av de foreslåtte næringsarealene i den nye arealdelen til kommuneplanen vil kunne komme i konflikt med arealer avsatt til LNF-R i gjeldende kommuneplan. Deler av arealet kommer også i konflikt med eksisterende dyrkamark.

Masseuttak ved utbygging av isolert sett ha en negativ påvirkning på miljø og klima, da dette vil kunne redusere området sin lagringskapasitet for CO<sub>2</sub>. Kommunen har tatt initiativ til å kunne gjøre bruk av torv og myr som blir tatt ut, og gjenbruke den i nydyrking for å oppnå en bedring av grunne jordlag.

Ved å legge til rette for en mer konsentrert boligutbygging i tettstedene, kombinert med å legge til rette for større sammenhengende industriområder i kort avstand til områder med råstoffutvinning, kan det skape mindre transportbehov enn om hele kommunen hadde blitt tatt i bruk til spredt bolig- og industribygging. Det er bl.a. satt et mål om at Balsfjord skal være et foretrukket etableringssted for areal-, transport- og energikrevende virksomheter. I samfunnsdelen står det bl.a. at det er «*en strategi å tilrettelegge store, sammenhengende næringsarealer med gode betingelser for effektiv logistikk der man skaper muligheter for integrerte verdikjeder og industrielt miljø*».

Framtidig turistnæring og attraktiviteten som hyttekommune kan knyttes opp mot behovet for snørike vintre. En bærekraftig planlegging av hytteområder tar utgangspunkt i de hyttefeltene og -områdene som allerede er avsatt til formålet. Plassering av nye områder for fritidsboliger bør f.eks. settes ut fra et prinsipp som ikke fordrer nye veiutbygginger og behov for tyngre infrastruktur. I etablerte hytteområder kan det sikres god kontroll med utslipp.

Balsfjorden er en terskelfjord med god, men begrenset kapasitet for uttynning, uttransport og nedbryting av forurensning. Det er flere virksomheter rundt fjorden med potensial for større utslipp, i tillegg til mye landbruksaktivitet rundt fjorden. Samtidig er det et Ramsar-område og flere naturreservater som er sårbare for forurensning.

Landbruksektoren har høye utslipp av klimagasser. Høy bruk av leiejord med tilhørende behov for transport til og fra gårdsbrukene, er en utfordring. På den annen side er kommunen en godt lokalisert sentralt i landbrukets verdikjede, med korte avstander for tilførsel av kraftfor, leveranser til meieri og slakteri, samt avfallshandtering. Arealplanen møter noen av utfordringene med å sette av hensynsoner for landbruket som skal reservere arealformålet mot inngrep som svekker landbruket videre utvikling.

Den arealbruk som det legges opp til i kommuneplanens arealdel, vurderes samtidig å være i tråd med både lokale, regionale og nasjonale planer og føringer. Nye boliger legges til de tettstedene som har hatt og forventes å få mest vekst i årene som kommer. Næringsutvikling planlegges i hovedsak å skje i de områdene som er avsatt til dette formålet i dag. Det er vist til at de menneskeskapte klimagassutslippene fra virksomhet i Balsfjord kommune i all hovedsak kommer fra transportsektoren, deler av industrien og landbruket. En mer konsentrert boligutbygging og utvikling av industri nært hovedtransportårer og råstoffutvinning bidrar til at transportbehovet blir mindre. Dette vil igjen kunne medvirke til å få ned klimagassutslippene.