

PLANBESKRIVELSE

OMRÅDEREGULERING NORDKJOSBOTN



Planbeskrivelse for Områderegulering Nordkjosbotn plan-ID 202304

Dato

Revidert versjon

INNHold

SAMMENDRAG	4
1 BAKGRUNN	5
1.1 Formål med planen	5
1.2 Forslagsstiller	6
1.3 Krav om konsekvensutredning	6
2 PLANPROSESSEN	7
2.1 Kunngjøring, varsel om oppstart og høring av planprogram	7
2.2 Medvirkning	7
2.3 Fastsatt planprogram	7
2.4 Oppsummering av innkomne innspill	8
2.5 Mulighetsstudie	9
3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	10
3.1 Nasjonale og regionale føringer	10
3.2 Kommunale føringer	11
3.2 Gjeldene reguleringsplaner	12
3.3 Pågående planer	13
4 PLANOMRÅDET OG DAGENS FORHOLD	14
4.1 Beskrivelse av planområdet	14
4.2 Stedets karakter	17
4.3 Kulturminner og kulturmiljø	18
4.4 Naturmangfold	18
4.5 Friluftsliv, uterom og barns interesser	18
4.6 Naturressurser	20
4.7 Trafikkforhold	21
4.8 Teknisk infrastruktur	21
4.9 Grunnforhold	22
4.10 Forurensing	23
4.11 Støy	23
4.12 Risiko og sårbarhet	23
4.13 Eiendomsforhold	24
5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG	25
5.1 Plankart	25
5.2 Reguleringsformål/ arealregnskap	26
5.3 Bebyggelse og anlegg	28
5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	32

5.5 Grønnstruktur	34
5.6 Landbruks, natur- og friluftslivsområder samt reindrift.....	35
5.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.....	35
5.8 Hensynssoner	35
5.9 Plankrav og rekkefølgebestemmelser	36
6 KONSEKVENsutREDNING	37
6.1 Friluftsliv	37
6.2 Naturmangfold.....	39
6.3 Vannmiljø og naturmangfold i vann.....	40
6.4 Jordbruk.....	42
7 VIKRNINGER AV PLANFORSLAGET.....	44
7.1 Overordnede planer.....	44
7.1.2 FN's bærekraftsmål.....	45
7.3 Stedsutvikling.....	45
7.4 Estetikk og utforming.....	46
7.5 Landskapsbilde.....	46
7.6 Stedets karakter.....	47
7.7 Kulturarv	47
7.8 Samisk natur- og kulturgrunnlag.....	47
7.9 Sosial infrastruktur.....	47
7.10 Barn og unges interesser	47
7.11 Folkehelse	48
7.12 Trafikkforhold	48
7.13 Universell utforming	49
7.14 Teknisk infrastruktur	49
7.15 Næringsliv	49
7.16 Grunnforhold	50
7.17 Forusensing og luftkvalitet.....	50
7.18 Risiko og sårbarhet	50
VEDLEGG.....	51
REFERANSER	52

SAMMENDRAG

Hensikt

Nordkjosbotn er et av de prioriterte tettstedene i Balsfjord kommune, med ønske om en bærekraftig og helhetlig utvikling. Kommunen har derfor prioritert arbeidet med en områderegulering som skal avklare hovedstrukturene og rammene for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i tettstedet.

Endringer i demografien og bosettingsmønstre innad i kommunen har ført til en økt etterspørsel etter flere ulike og sentrumsnære boligtyper. Et viktig premiss i planen er derfor å imøtekomme behovet for et mer differensiert boligtilbud enn det som finnes i Nordkjosbotn i dag. Med et bredt handels- og tjenestetilbud har Nordkjosbotn også et godt utgangspunkt for utvikling av et kompakt sentrum med varierte funksjoner. Planen skal derfor legge til rette for at ulike næringer, forretninger og bomuligheter skal kombineres med gode uterom, møteplasser og gang- og sykkelforbindelser.

Videre har Nordkjosbotn et potensiale for økt sysselsetting og arbeidsplasser gjennom uutnyttede næringsarealer. Samtidig skal viktige landbruksverdier ivaretas. En helhetlig planlegging av Nordkjosbotn er derfor nødvendig for å sikre en bærekraftig utvikling som balanserer ulike samfunnsinteresser og behov.

Hovedgrep

Nordkjosbotn skal videreutvikles som et kompakt tettsted der ulike funksjoner og tjenester kan samlokaliseres. Områder med kombinert arealbruk er derfor valgt å i stor grad videreføres for å opprettholde, men også tilrettelegge for økt aktivitet og tilgjengelighet. Samtidig skal utviklingen bygge videre på eksisterende kvaliteter som er viktige for innbyggerne i Nordkjosbotn og stedets karakter. Grøntarealer, parker, friluftslivsområder og andre sosiale møteplasser er derfor ivaretatt, i tillegg til at det legges til rette for flere gang- og sykkelforbindelser.

Som en naturlig forlengelse av dagens boligbebyggelse i øst, detaljreguleres et nytt boligfelt – Utgård. Boligfeltet består av både frittliggende og konsentrerte boliger, samt en lekeplass. Videre legges det også til rette for fortetting i enkelte bebygde områder.

Store deler av Nordkjosbotn reguleres i dag av eldre reguleringsplaner, og som en del av planarbeidet oppheves og oppdateres hensiktsmessige planer. Ettersom store deler av disse planene er realisert videreføres også hovedstrukturene og arealbruken i områdeplanen.

Planprosessen

Arbeidet med områdeplanen startet opp i 2023 med utarbeidelse av planprogram. Videre i planprosessen ble det gjennomført bred medvirkning med barn og unge, eldre og innvandrere, samt folkemøter og politisk verksted. Før utarbeidelse av planforslaget har også nødvendige konsekvensutredninger blitt utarbeidet, samt en mulighetsstudie for utforming av nytt boligfelt i øst. Dette ble gjort for å identifisere kvaliteter og verdier som er viktige både for innbyggerne og naturen, slik at disse kan ivaretas i planen.

1 BAKGRUNN

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 29.06.2023, har avsatt Nordkjosbotn med hensynssone H810 - krav om felles planlegging. Videre er det lagt til rette for utvidelse av dagens bebyggelse mot øst med sentrumsformål og næringsvirksomhet.

Nye arealer avsatt i kommuneplanens arealdel omfatter jordbruksareal. Disse har sterkt vern, og det er i den forbindelse fastsatt krav til utbyggingsrekkefølger. Kommunestyret har i kommunal planstrategi 2022-2023 prioritert arbeidet med helhetlig områderegulering av Nordkjosbotn.

1.1 Formål med planen

Formålet med områdereguleringen er å skape en helhetlig og bærekraftig utvikling av Nordkjosbotn, samt imøtekomme behovet for boligbygging. Områdereguleringen skal avklare hovedstrukturene og prinsippene for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, samt legge rammer for videre detaljregulering.

Nordkjosbotn er ett av kommunens prioriterte tettsteder hvor boligbygging er et sentralt tema for å kunne imøtekomme framtidige behov. Behovet for nye boliger er sett i sammenheng med demografisk utvikling, økning i antall eldre og endret bosettingsmønster i kommunen. Det er også behov for å legge til rette for et mer differensiert boligtilbud enn det som eksisterer i dag. Flere områder i kommunen har også stort potensial for etablering av arbeidsplasser gjennom regulerte, men utnyttede næringsarealer, som kan påvirke boligbehovet.

Planen innebærer detaljregulering av BS2, Utgård, som er avsatt som sentrumsformål i kommuneplanens arealdel med hensikt å tilrettelegge for boligbygging. Utbyggingen vil være en naturlig utvidelse av boligfeltet i sentrum mot øst, men vil føre til nedbygging av jordbruksarealer. Fortetningsmuligheter av areal som ikke står i konflikt med jordvernet, og rekkefølgekrav som ivaretar jordbruksarealene lengst mulig er derfor viktige premisser for områdeplanen. Jordvernet er vurdert opp mot samfunnets behov for å utvikle Nordkjosbotn som tettsted i tråd med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

I store deler av planområdet videreføres gjeldende arealbruk i eksisterende reguleringsplaner, eller dagens arealbruk. Reguleringsplaner som ikke er fulgt opp, overlappes av andre planer, eller som vurderes å ikke lenger være hensiktsmessige styringsverktøy som følger ønsket arealpolitikk, oppheves samtidig som områdereguleringen vedtas.

Delmål for planarbeidet fra planprogram:

- Bolig- og næringsareal/ sentrumsformål skal avklares.
- Areal avsatt til torg/ felles uterom og grønnstruktur skal avklares og fastsettes.
- Rammer for tetthet, høyder og utforming innenfor planområdet skal avklares.
- Forbindelser for gående og syklende skal avklare og sikres.
- Kvaliteter som bidrar til gode bomiljø skal kartlegges og sikres, herunder tilgang til friluftsområder.
- Fastsette rekkefølgebestemmelser innenfor planområdet.
- Felles forståelse administrativt/politisk og blant innbyggere om hvordan Nordkjosbotn skal utvikles.

Planarbeid bygger på følgende lokalpolitiske vedtak:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030, vedtatt 26.09.2018
- Kommuneplanens arealdel 2023-2033, vedtatt 29.06.2023
- Kommunal planstrategi 2022-2023, vedtatt 19.04.2022
- Planprogram områderegulering Nordkjosbotn, vedtatt i kommunestyret 24.06.2024

1.2 Forslagsstiller

Følgende har vært delaktig i utarbeidelsen av planen:

Forslagsstiller	Balsfjord kommune
Planfaglig konsulent	SWECO Norge AS
Planmyndighet	Balsfjord kommune

1.3 Krav om konsekvensutredning

I fastsatt planprogram ble tiltaket vurdert iht. plan- og bygningsloven kapittel 4 «*generelle utredningskrav*» § 4-2 *Planbeskrivelse og konsekvensutredning*, med tilhørende forskrift om konsekvensutredning. Områdereguleringen for Nordkjosbotn vurderes å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift § 6 bokstav a, hvor tiltak i plan faller inn under tiltak nevnt i vedlegg I.

Utredninger følger anerkjent metodikk og er utført av personer med relevant faglig kompetanse i henhold til KU-forskriften § 17. Metoden for konsekvensutredning følger Miljødirektoratets veileder M-1941 Konsekvensutredninger for klima- og miljøtema. De ulike fagtemaene utredes i egne fagrapporter.

Tabell 1: Oversikt over fagtema som skal utredes i KU og hvilke som kun omtales i planbeskrivelsen, hentet fra planprogram.

KU	Omtales i planbeskrivelsen
Friluftsliv/by- og bygdeliv - Barn og unge - Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveg	Kulturarv - Kulturminner og kulturmiljø
Naturmangfold - Naturtyper - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse - Økosystemtjenester	Trafikkforhold - Transportbehov - Parkering - Mobilitet - Kollektivtrafikk
Naturressurser - Jordbruk - Vannmiljø	Landskapsbilde Arkitektur og estetikk Samisk natur- og kulturgrunnlag Klimaendringer og klimatilpasninger

2 PLANPROSESSEN

2.1 Kunngjøring, varsel om oppstart og høring av planprogram

Varsel om oppstart og høring av planprogram ble varslet med brev til berørte parter innenfor planområdet, herunder grunneiere, berørte naboer, lag og foreninger og offentlige høringsinstanser 13.10.2023 med frist om innspill 08.12.2023. I kommunestyret i desember 2023 ble det besluttet å detaljregulere deler av planområdet, og på bakgrunn av dette ble planprogrammet revidert og sendt på ny høring i perioden 22.03.2024 – 10.05.2024. Merknader som ble spilt inn under høringsperioden ble enten tatt hensyn til i fastsetting av planprogram eller tatt med videre i planarbeidet. Oppsummering av innspillene er beskrevet i punkt 2.4.

2.2 Medvirkning

Medvirkningen tilknyttet utarbeiding av planprogrammet hadde som mål å få innspill til hvordan Nordkjosbotn bør utvikles, kartlegge hvilke utfordringer planarbeidet bør fokusere på, hvilke kvaliteter ved stedet som bør ivaretas, samt skape engasjement for stedsutviklingen. En god medvirkningsprosess bidrar til forankring i lokalsamfunnet og lettere gjennomføring av planen.

Innvandrere og flykninger

13.-14. november 2023 ble det gjennomført gjestebud med grunnskole- og norskklassene ved voksenopplæringen. Hensikten med medvirkningen var å gi innvandrere og flykninger mulighet til å uttale seg om hvilke utfordringer de møter i samfunnet, og videre kartlegge om disse kan håndteres i områdeplanen.

Folkemøte

Det ble 28. november 2023 gjennomført folkemøte hvor det i gruppearbeid ble gitt innspill til planarbeidet angående hvilke områder som egner seg for utvikling og hvilke kvaliteter på Nordkjosbotn som skal bevares.

Barn og unge

12. desember 2023 ble det gjennomført medvirkning med elever i 8.-10. trinn ved Nordkjosbotn skole hvor målet var å hente kunnskap om deres interesser, bruk og opplevelser av Nordkjosbotn. Medvirkning er gjennomført etter nasjonale føringer for å sikre barn og unge sine rettigheter i planleggingen.

Velforening Trivsel i Botn

15. desember 2023 ble det gjennomført et møte med velforeningen i Nordkjosbotn, Trivsel i Botn, hvor hensikten med områdereguleringen ble gjennomgått og det ble gitt innspill til videre planarbeid.

Politisk verksted

08. januar 2024 ble det gjennomført et politisk verksted ved formannskapet/planutvalget i kommunen. Politiske innspill ble tatt med videre i planleggingen.

2.3 Fastsatt planprogram

Planprogram ble vedtatt av kommunestyret den 24.06.2024 etter behandling av innkommende innspill under høringsperioden og innspill fra medvirkningsprosessen. Fastsatt planprogram ble annonsert på kommunens hjemmeside og i lokalavisa Nye Troms.

2.4 Oppsummering av innkomne innspill

I høringsperioden av planprogrammet kom det totalt inn 21 merknader fra ulike myndigheter, grunneiere og andre interesser til planprogrammet. Innspillene berørte i hovedsak temaer knyttet til jordvern og arealbruk, utvikling, mobilitet og trafiksikkerhet, naturhensyn og kulturminner. For ytterligere detaljer er merknadsbehandlingen med kommunens kommentar lagt ved som vedlegg.

Oppsummering av innspill fra offentlige myndigheter:

- Fortetting og transformasjon av bolig- og forretnings/kontorområder bør vurderes nøye før nye større utbyggingsområder tas i bruk. Det må gis tydelige rekkefølgebestemmelser for hvilke områder som skal være bygd, før det åpnes for nye.
- I områder som ikke er tatt i bruk bør reguleringsformål vurderes om bør endres, utvides eller gis høyere utnyttelsesgrad.
- Konsekvenser for landbruk må utredes. Eventuell trinnvis nedbygging av jordbruksarealene må vurderes.
- Nordkjosbotn som kollektivknutepunkt skal binde kollektivsystemene sammen, og kollektivtrase bør sikres med egnet arealformål.
- Mobilitetsplan kan være hensiktsmessig ettersom forbindelser, framkommelighet og kollektivtrafikk vil være sentrale tema.
- Universell utforming bør vektlegges.
- Sikre gode areal til lek og opphold for barn og unge. Barn og unge skal delta og bli hørt i planprosessen.
- Klimagassreduksjon og energieffektivisering bør gis prioritet.
- Det må planlegges med tanke på kraftigere nedbør, endret flom, erosjon og skredfare.
- Effekter på naturmangfold og tilstand i vannforekomster ved inngrep bør synliggjøres.
- Det kan finnes ukjente fredete samiske kulturminner, og det må fremgå at ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til dette.

Oppsummering av innspill fra hjemmelshavere og andre:

- Utnyttelsesgraden i sentrum bør være høy, og tomter bør være fleksible med tanke på bruk slik at ulike formål kan kombineres.
- Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende må løses på en god måte, spesielt trafikkadkomsten til Utgård.
- Ønske å ivareta biologisk mangfold og turstier med stor verdi for innbyggerne i de nordlige delene av Utgård. Også ønske å bevare vegetasjon mellom boligfeltene.
- Bekymringer knyttet til utfordringer med grunnvann og overvann, og utglidninger langs Nordkjoselva
- Kirken er et viktig element som styrker Nordkjosbotn som tettsted. Området rundt idrettsanlegget bør være som i dag.

2.5 Mulighetsstudie

I forbindelse med detaljregulering av boligfelt øst i Nordkjosbotn, Utgård, ble det i planprosessen gjennomført en mulighetsstudie. Dette ble gjort for å kartlegge kvaliteter og for å se på ulike muligheter for området. Som en del av prosessen ble det utarbeidet ulike skisseforslag, hvor et alternativ ble arbeidet videre med, og danner grunnlaget for endelig utforming av området. Skissene bygger på premisser og visjoner som er viktige for innbyggerne i Nordkjosbotn.



Figur 1: Illustrasjoner og skisseforslag hentet fra mulighetsstudien.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Nasjonale og regionale føringer

FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verden sin felles plan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene. Bærekraftig utvikling innebærer å ta vare på dagnes behov uten å ødelegge fremtidige generasjoners mulighet til å dekke sine behov, og består av tre dimensjoner: miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft (FN Sambandet, 2015).

Samfunns- og arealplanlegging er spesielt viktig med tanke på bærekraftsmål 11 «Bærekraftige byer og lokalsamfunn». For Nordkjosbotn innebærer dette blant annet å sikre boliger for en befolkning med ulike behov, ivareta kvalitetene som skaper gode bomiljø og tilrettelegge for hverdagsaktivitet og sosiale møteplasser.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Nasjonale forventninger med mål om å fremme bærekraftig utvikling i hele landet i tråd med FNs bærekraftsmål. Regjeringen mener at helhetlig samfunns- og arealplanlegging må ses i sammenheng for å oppnå dette. Forventingene peker på at sentrale planutfordringer fremover vil være å skape trygge og inkluderende lokalsamfunn med bærekraftig verdiskapning og velferd, samtidig som klima, natur og miljø ivaretas. Samfunnssikkerhet og beredskap er også sentralt for at alle skal ha en trygg hverdag mot naturfarer nå og i framtidens klima, og mot annen samfunnsrisiko. Det forventes at disse utfordringene og forventningene følges opp i fylkeskommunal og kommunal planlegging (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023).

Nasjonal jordvernstrategi

Målet med jordvernstrategien er at jordvernet skal styrkes gjennom å være et overordnet hensyn i arealforvaltningen. I tillegg til dette skal jordvern vektas høyt i den lokale arealpolitikken (Landbruks- og matdepartementet, 2023).

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

I henhold til planretningslinjene skal arealbruk sikre samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og levedyktige lokalsamfunn, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, samt fremme helse, miljø og livskvalitet. Samtidig skal planleggingen bidra til redusert klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein og friluftsområder og karbonrike arealer. Utvikling av kompakte byer og tettsteder skal bidra til å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer, slik som kollektivtransport, sykkel og gange. (Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2025)

Statlige planretningslinjer for klima og energi

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen og i øvrig myndighetsutøvelse i staten, fylkeskommune og kommunen. Planretningslinjene omfatter reduksjon i klimagassutslipp, karbonopptak og lagring, og tilpasning til forventede klimaendringer. (Statlige planretningslinjer for klima og energi, 2024).

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjene har som mål å sikre oppvekstmiljø med kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov og som gir barn og unge fysisk og psykisk trygghet. I tillegg skal de ivareta det offentlige ansvaret for å sikre at barn og unge har tilbud og muligheter som kan gi den enkelte en meningsfylt oppvekst uansett bosted. I planarbeidet vil det være spesielt fokus på gang- og sykkelforbindelser, lekeareal og sosiale møteplasser (Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1995).

Andre nasjonale retningslinjer og lovverk

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven)
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven)
- Lov om folkehelsearbeid (Folkehelseloven)
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)
- Forskrift om konsekvensutredninger

Regionale føringer

- Fylkesplan for Troms 2014-2025
- Vannforvaltningsplan for Troms og Finnmark vannregion 2022-2027
- Regional transportplan for Troms 2018-2029
- Regional plan for landbruk i Troms 2014-2025
- Regional plan for friluftsliv, vilt og innlandsfiske 2016-2027
- Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025
- Klima- og energistrategi for Troms 2015-2025
- Reiselivsstrategi for Troms og Finnmark 2023-2028
- Strategi for næringsutvikling i Troms 2023-2028

3.2 Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030

Kommuneplanens samfunnsdel beskriver Balsfjord sine overordnede mål og strategier for hvordan oppnå ønsket utvikling i kommunen (Balsfjord kommune, 2018). Sentrale mål for områdereguleringen er:

- Nordkjosbotn må utvikles som attraktiv handels- og servicesenter.
- Boligutvikling skal skje i en samordnet bolig- areal- og transportplanlegging slik at transportbehovene i større grad kan tas ved gange, sykkel og kollektivtransport.
- Utvikle attraktive sentrumsområder, skape flere møteplasser, mer handel og service og bredere kultur- og friluftstilbud.
- Bedre kollektivtransport mellom tettstedene og til Tromsø, bl.a. gjeninnføre pendlerbuss.
- Boligtilbud i sentrumsområder for ulike brukergrupper med hjelpebehov.
- Skape bomiljø og fritidstilbud som engasjerer barn og unge, stimulerer til vennskap og fellesskap med framtidstro.

- Tilrettelegge for fysisk aktivitet for innbyggere i alle aldre i naturen, i nærmiljøet og i deres daglige virksomhet. Utvikle universelt tilrettelagte tilbud i samarbeid med Rådet for eldre og - mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- Balsfjord legger til rette for boliger i gode boområder, og at boforholdene skal fremme velferd og samfunnsdeltakelse.

Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Arealdelen har som formål å legge til rette for langsiktig og bærekraftig utvikling i kommunen. Arealdelen følger opp målsettingen og visjonen i kommuneplanens samfunnsdel gjennom en arealforvaltning som er i tråd med disse (Balsfjord kommune, 2023).

Trafikksikkerhetsplan 2022-2025

Målet med trafikksikkerhetsplanen er å fremme arbeidet med trafikksikkerhet i Balsfjord. Det er i planarbeidet spesielt rettet fokus på trygg skoleveg og gode gang- og sykkelforbindelser som også ivaretar muligheten for eldre og andre med funksjonsnedsettelse for å bevege seg trygt (Balsfjord kommune, 2022).

Andre kommunale føringer

- Kulturmiljøplan 2023-2033
- Leve hele livet i Balsfjord 2021-2026
- Strategisk næringsplan 2016-2025
- Hovedplan avløp Balsfjord kommune
- Hovedplan vannforsyning 2023 – 2032
- Hovedplan overvann 2025 – 2035
- Kommunal eiendomsstrategi 2022-2032

3.2 Gjeldene reguleringsplaner

Planarbeidet innebærer en vurdering av hvilke gjeldene reguleringsplaner innenfor planområdet som skal oppheves. Dagens plansituasjon i Nordkjosbotn er noe uoversiktlig med flere eldre og udaterte reguleringsplaner hvor arealbruk ikke er i tråd med gjeldene plan eller ønsket utvikling. På bakgrunn av dette er en rekke reguleringsplanene derfor valgt å oppheves, også for å få en helhetlig og oppdatert plansituasjon i tråd med gjeldene lovverk. Disse erstattes i sin helhet av områdereguleringen, med unntak av plan-ID 245, hvor kun områdene som ligger innenfor plangrensen for områdereguleringen erstattes. Arealbruk i store deler av planene videreføres, men med oppdaterte arealformål og bestemmelser. Reguleringsplanene oppheves i sammenheng med områdereguleringen etter PBL §12-14, hvor vedtak kan fattes i forbindelse med vedtak av områdereguleringen.

*Tabell 2: Oversikt over gjeldene reguleringsplaner innenfor planområdet som oppheves og erstattes av områdereguleringen. *erstattes delvis av områdereguleringen.*

Plannavn	Plan-ID	Vedtatt
Lillevollskogen	104	23.04.2008
Nordkjosbotn industri- og næringsområde	106	13.06.2007
Nordkjoselv boligfelt	109	19.01.1976
Nye Nordkjoselv boligfelt	110	08.03.2006
Nordkjosbotn industriområde	201	11.06.2008
Kuben Nordkjosbotn sentrum	233	13.12.2006

Nordkjosbotn sentrum	237	27.06.1986
Nordkjosbotn sør	238	13.06.2012
Movollen boligfelt	250	27.04.2020
*E6 Nordkjosbotn – Jernberg	245	13.06.2012
Kvienskogen	254	27.04.2006

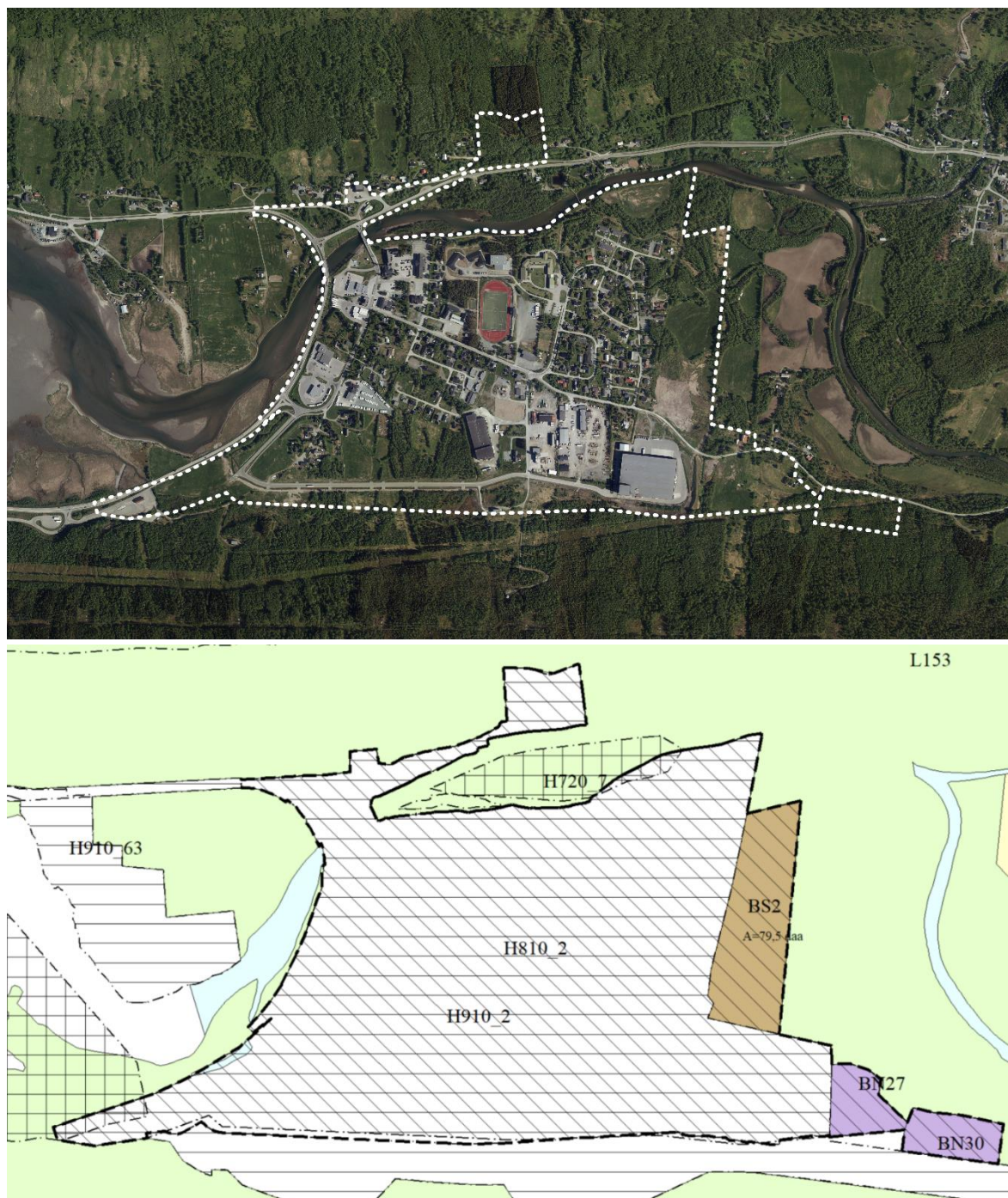
3.3 Pågående planer

Innenfor planområdet er to pågående detaljreguleringsplaner under arbeid; plan 237b endring for ambulansestasjon og plan 202302 Mogard. Planområdet er avsatt under krav om felles planlegging og det er planlagt i samsvar med disse detaljreguleringsplanene.

4 PLANOMRÅDET OG DAGENS FORHOLD

4.1 Beskrivelse av planområdet

Nordkjosbotn er Balsfjord kommune sitt nest største tettsted lokalisert innerst i Balsfjorden. Planområdet er på rundt 1140 dekar og tar for seg området innenfor hensynssone H810_2 i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder de mest tettbygde områdene i Nordkjosbotn, i tillegg til uregulert areal avsatt til sentrumsformål, BS2, og næringsvirksomhet BN27 og BN30 i arealdelen. Planområdet avgrenses i stor grad av E6 mot vest, Nordkjoselva i nord, og dalsidene i sør. Østover avgrenses planområdet av planlagte bebyggelse.



Figur 2: Planavgrænsningen for områdereguleringen av Nordkjosbotn, følger hensynssone H810_2.

Landskap

Nordkjosbotn er lokalisert på en delvis myrlendt elveslette hvor Nordkjoselva munner ut i Balsfjorden. Nordkjoselva er kategorisert som vernet vassdrag hvor verdier for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fiske, kulturminner og kulturmiljø skal ivaretas. Det renner også flere mindre bekker gjennom planområdet. Nordkjosbotn er kartlagt av NiN som landskapstype *nedskåret fjordlandskap med bebygde områder*, og er lokalisert på en dalbunn omkranset av fjell om mot 1200 moh. i nord og sør (Natur i Norge, u.å). Selve planområdet har flat topografi og lite stigning.

På grunn av lokalisering i landskapet er solforholdene gode sommerstid fra øst, vest og sør, men solforholdene vil midlertidig være redusert deler av året på grunn av fjellene i sør.

Dagens arealbruk

Nordkjosbotn er et kompakt tettsted med varierte funksjoner og arealbruk, og består av boligområder, skole og idrettsanlegg, barnehage, et variert handelstilbud, næringsvirksomhet, industri, friluftsliv- og grøntområder og større jordbruksareal.

Sentrumsområdet, lokalisert nordvest i planområdet, består av et variert tjenestetilbud med blant annet dagligvarebutikk, kiosk, offentlige tjenester, overnattingssted og annen detaljhandel med nærliggende grøntområder mot Nordkjoselva. Sørsiden av Nordkjoselva er også viktige friluftslivsområder med turstier og Elveparken lengst øst som benyttes til rekreasjon. Planområdet er også nært tilknyttet de viktige friluftsområdene i området rundt via stier og andre forbindelser. Videre er områdestrukturen i Nordkjosbotn soneinndelt hvor arealformål i stor grad er samlet. Industrivirksomhet er samlet i sør langs Industrivegen, adskilt fra boligområdene og annen arealbruk. Langs Industriveien er det også større regulerte jordbruksareal som ikke er utnyttet.



Figur 3: Områdestruktur i Nordkjosbotn.



Figur 4: Viser arealbruk i ulike deler av Nordkjosbotn.

Demografi og utviklingstrekk

Balsfjord kommune har 5574 innbyggere per tredje kvartal i 2024, hvorav 508 bor i Nordkjosbotn, og det er forventet befolkningsvekst frem mot 2050 (Statistisk sentralbyrå, 2024). Samtidig er det forventet endringer i demografi og befolkningsmønster innad i kommunen, hvor flere ønsker å flytte inn til de større tettstedene, slik som Nordkjosbotn. På bakgrunn av dette er det forventet en større befolkningsvekst i tettstedene sammenlignet med kommunen som en helhet. En analyse av utbyggingsbehovet for Nordkjosbotn estimerer et behov på 241 nye boenheter frem mot 2050 med bakgrunn i dette, forutsatt at potensialet i nye arbeidsplasser realiseres.

Befolkningen vil også bestå av en økende andel eldre, og det vil være behov for økt tilrettelegging for et aldersvennlig samfunn. Dette innebærer blant annet flere aldersvennlige boliger i sentrumsnære områder og universell utforming av offentlige områder. Målet er å være en attraktiv kommune for alle, basert på befolkningsutviklingen og bosettingsmønsteret i dag og fremover.

Sosial infrastruktur

Nordkjosbotn har grunnskole (1.-10. trinn) med tilhørende skolefritidsordning og en barnehage. Sentralt i planområdet ligger også Nordkjosbotn videregående skole samt et idrettsanlegg med fotball- og løpebane og klubbhus. I samme området er det også et samfunnshus.

Innenfor planområdet er det også omsorgsboliger, barn- og avlastningsboliger ved bolig tjenesten for funksjonshemmede, Pedagogisk Psykologisk Tjeneste (PPT), flyktningtjenesten, voksenopplæring, hjemmetjeneste, NAV og Nordkjosbotn kirke. Kirken har blant annet et samarbeid med speiderbevegelsen som benytter det som samlingssted, i tillegg til at den er en del av kommunens krisestab.

Næringsvirksomhet

Flere viktige samfunnsfunksjoner og større næringer er lokalisert i Nordkjosbotn. Balsfjord politistasjon er blant annet lokalisert i planområdet, og sentrale næringer er Macks Ølbryggeri, Bewi Polar og Vollen gjestestue. Balsfjord er også en viktig landbrukskommune, og det er flere større landbruksområder innenfor og i nærhet til planområdet. Planområdet inngår også i reinbeitedistrikt 27 Mauken/Tromsdalen, og reinbeitedistrikt 19 Lakselvdal/Lyngsdal (NordAtlas , u.å.).

4.2 Stedets karakter

Nærhet til naturen og landskapet preger stedskarakteren i Nordkjosbotn, og er viktige kvaliteter som bidrar til stedstilknytning for innbyggerne. Nordkjosbotn har også et karakteristisk landskapsbilde med bratte fjellsider, og nærhet til fjord og elv. Dette er det knyttet både estetisk og kulturell verdi til.

Bygningsmiljøet i Nordkjosbotn består i stor grad av trehusbebyggelse. Byggene bærer preg av karakteristisk utforming av tak og en helhetlig fargebruk. Bruk av treverk og spiss utforming av tak gjenspeiler naturen rundt og bidrar til å danne en helhetlig stedidentitet selv om bygg er av noe ulik byggestil og utforming.



Figur 5: Kjennetegn ved stedskarakteren i Nordkjosbotn. Foto Sweco Norge.

Sentrum er i noen grad utformet i menneskelig skala hvor bygg generelt er av mindre dimensjoner. Bygningsstrukturen i sentrum danner også mindre rom og torg mellom byggene og gir et kompakt sentrum med korte avstander. Allikevel består sentrum av større grå flater, ofte benyttet til parkering, som gjør området mindre attraktivt å oppholde seg i. I tillegg er trafikksituasjonen lite tilrettelagt for myke trafikanter.

Boligområdene består i stor grad av eneboliger med hager i menneskelig skala. Større bygg knyttet til industrivirksomhet er adskilt fra resten av området. Dette er viktig for å bevare et sentrum i menneskelig skala som er attraktivt å oppholde seg i.

4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Vollan Gjestestue, figur 5, som er lokalisert sentralt i planområdet er et stort tømmerbygg som ble benyttet som befalsmesse under andre verdenskrig. I sentrum ligger også Trekantkiosken, oppført i 1968. Kiosken har kulturell verdi for innbyggerne, i tillegg til karakteristisk utforming som skiller seg ut i sentrum. I nærheten av Nordkjosbotn skole ligger Bomstad skole som er en grendeskole fra 1902. Disse er utvalgte kulturminner i kommunens kulturmiljøplan. I tillegg til dette er Vollabrua over Nordkjoselva registrert som kulturminne. Brua er ei fagverksbru oppført i 1939.

I utkanten av Utgård er det et arkeologisk minne datert fra 1800-tallet. Kulturminnet omfatter to tufter med vernestatus som automatisk fredet. Det er også fem ikke-meldepliktige SEFRAK-registrerte bygg i planområdet (Riksantikvaren, 2024).

4.4 Naturmangfold

Vest for planområdet ligger Nordkjosbotn naturreservat. Dette er et vernet område med stor betydning for våtmarksfugl. Nordkjoselva, som er et anadrom vassdrag, har også stor verdi for fugler, spesielt ved utløpet til fjorden. I tilknytning til disse områdene er det registrert en rekke rødlista fuglearter.

Innenfor planområdet er det registrert to rødlista naturtyper, naturbeitemark og flomskogsmark, som begge er registrert som sårbare. Naturbeitemarkene har generelt et høyt biologisk mangfold, men større deler av disse er delvis gjengrodd i Nordkjosbotn. I tillegg til disse er det mindre områder og bekkestrekninger i nærhet til bebyggelse som har verdi for naturmangfoldet.

Sør-vest i området Utgård er det et lite gjenstående myrområde. Myr er en svært viktig naturtype som fungerer som karbonlager, er flomreduserende og viktig for biologisk mangfold, men store deler av det opprinnelige myrområdet er i dag fylt igjen. I dette området er det også registrert to rødlista arter; gjøk og hare (NIBIO, 2024). I tillegg er det registrert dvergspett av svært stor forvaltningsinteresse i 2023 (Miljødirektoratet, 2024).

4.5 Friluftsliv, uterom og barns interesser

Sentralt i Nordkjosbotn ligger skolen og idrettsanlegget. Dette området brukes svært mye, og er en viktig kvalitet for innbyggerne, spesielt barn og unge.



Figur 6: Idrettsanlegg i Nordkjosbotn.

Området langs Nordkjoselva er et viktig friluftslivsområde mye brukt til nærturer, fiske og padling. I det mest sentrumsnære området er det også tilrettelagt med universelt utformet sti, samt sitteplasser og gapahuk. Deler av området er også lysløype vinterstid. Nordkjosbotn er generelt omringet av sammenhengende svært viktige friluftslivsområder med gode forbindelser fra bebyggelsen til disse områdene.



Figur 7: Kvaliteter som er viktig for friluftsliv og barn og unge.

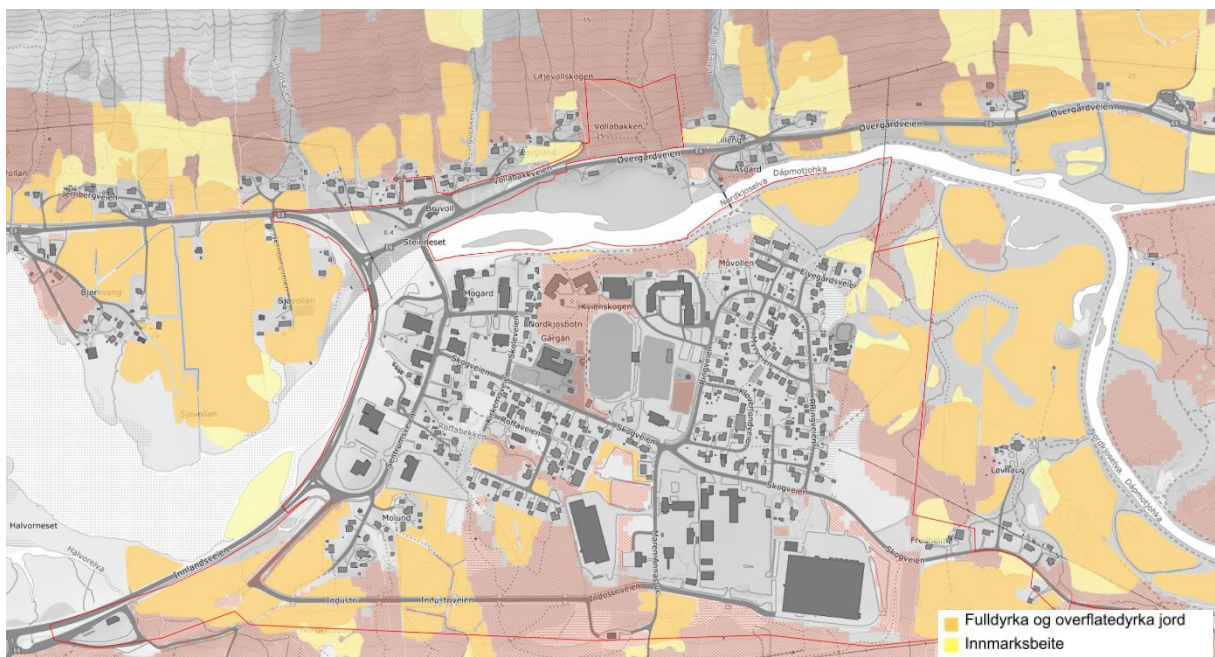
Uterommene i sentrumsområdet er generelt preget av parkeringsareal og grå flater, med unntak av lite vegetert område med en lekeplass og Elveparken. Allikevel er sentrum og området utenfor kiosken et samlingspunkt. Her er det noen bord og benker.



Figur 9: Viser områder med kvaliteter for friluftsliv, barn og unge, og sosiale aktiviteter. Turstier er hentet fra Ut.no (Ut, 2024).

4.6 Naturressurser

Planområdet består av områder med fulldyrka og dyrkbar jord, samt noen mindre områder med innmarksbeite og produktiv skog. På arealet avsatt til boligbygging i øst, i tillegg til på areal sørvest i planområdet er det større sammenhengende teiger med fylldyrket jord i drift. Langs Industriveien i sør og på nye næringsareal i øst er det større områder med dyrkbar jord.



Figur 10: Registrerte jordbruksverdier i, og rundt planområdet. Hentet fra NIBIO (NIBIO, 2024)

Nordkjoselva er et verna vassdrag, hvor den økologiske tilstanden og tilstanden for laks er vurdert til dårlig. Det er påvist betydelig grunnvannsressurs i store deler av planområdet, og det er ikke registrert grunnforurensing.

4.7 Trafikkforhold

Nordkjosbotn er et viktig trafikalt knutepunkt i regionen ettersom E6 og E8 møtes og flere lengre kollektivforbindelser går gjennom sentrum. Dette fører til mye gjennomgående trafikk og en stor andel besøkende.

Det er adkomst til planområdet via avkjørsel fra E6 i sørvest og i nord via Vollabrua. Vollabrua er stengt for tyngre kjøretøy og disse benytter avkjørselen fra E6. Hovedvegen gjennom planområdet er Sentrumsveien som strekker seg fra adkomst i sør til Vollabrua i nord. Skogveien er tilknyttet Sentrumsveien, og går gjennom hele planområdet mot øst med tilgang til skolen, industri, samt eksisterende og planlagt boligfelt. Denne kan også benyttes som adkomst til planområdet fra øst, men ettersom dette er en grusveg øst for bebyggelsen er den ikke dimensjoner for større trafikkmengder. Sør i planområdet går Industriveien med god tilgjengelighet til industriområdene, og er avgrenset fra boligområdene. Denne er dimensjonert for større trafikkmengder og benyttes av buss og kjøretøy tilknyttet industrivirksomheten. Store deler av Nordkjosbotn har fartsgrensesone 30 km/t, med unntak av Industriveien som har fartsgrense 50 km/t (Statens Vegvesen, 2024).

Strekningen fra grunnskolen til Sentrumsveien på Skogveien mangler gang- og sykkelveg. Det beveger seg dermed en del myke trafikanter, av disse mange barn langs bilvegen i dette området. Gang- og sykkelvegen på Skogveien mot Utgård stopper ved vestre kryss med Ringveien, og resterende strekning mangler gang- og sykkelforbindelse.

Trafikksituasjonen i sentrum er noe uoversiktlig, og kan oppleves problematisk for myke trafikanter. Det er blant annet områder som mangler fotgjengerovergang, samt adskilte områder mellom gående og kjørende. Området regulert som torg benyttes også ofte til parkering. Det er ingen registrerte trafikkulykker i planområdet etter 2016, utenom langs E6 og E8. Det er imidlertid stor underrapportering av ulykker med myke trafikanter, og deler av dagens utforming kan bidra til at det oppstår trafikkfarlige situasjoner (Transportøkonomisk institutt, 2021).

Det er tre bussholdeplasser innenfor planområdet, ved videregående, grunnskolen og i sentrum. Busstoppet i sentrum er også oppstillingsplass for bussene og kollektivknutepunktet i Nordkjosbotn. Dette fører til at mange busser kjører gjennom sentrumsområdet på veger som ikke er dimensjonert for dette, hvor det i tillegg ferdes og oppholder seg myke trafikanter. Busstopp ved grunnskolen er ikke skiltet eller særlig opparbeidet.

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en helhetlig trafikkanalyse for Nordkjosbotn, samt en eget trafikkanalyse for detaljreguleringen av boligområdet Utgård.

4.8 Teknisk infrastruktur

Det er i dag tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpssystem i Nordkjosbotn. Vannforsyning hentes fra Storvatnet hvor kapasitet og kvaliteten er vurdert til å være god. Videre har deler av ledningsnett og flere pumpestasjoner utbedringsbehov, spesielt i sentrumsområdet. Det er også usikkert hvorvidt eksisterende ledningsnett i sentrum kan levere de vannmengder som kreves for å oppfylle krav til slokkevann.

Det eksisterer ingen vannforsyning eller eksisterende avløpssystemer i Utgård-området. Reserveledning for forsyningsvann inn til Nordkjosbotn krysser planområdet. Ledningen har ingen forgreninger, og er påkoblet i kum opp- og nedstrøms i planområdet.

Det er ikke eksisterende fjernvarmeanlegg i Nordkjosbotn i dag, men i kommunens klima- og energiplan pekes det på at det er gode forutsetninger for dette for øvre Nordkjosbotn som har flere energibrukere med vannbåren varme (Balsfjord kommune, 2008). Det er en høyspentlinje som krysser sør i Utgård.

Overvann

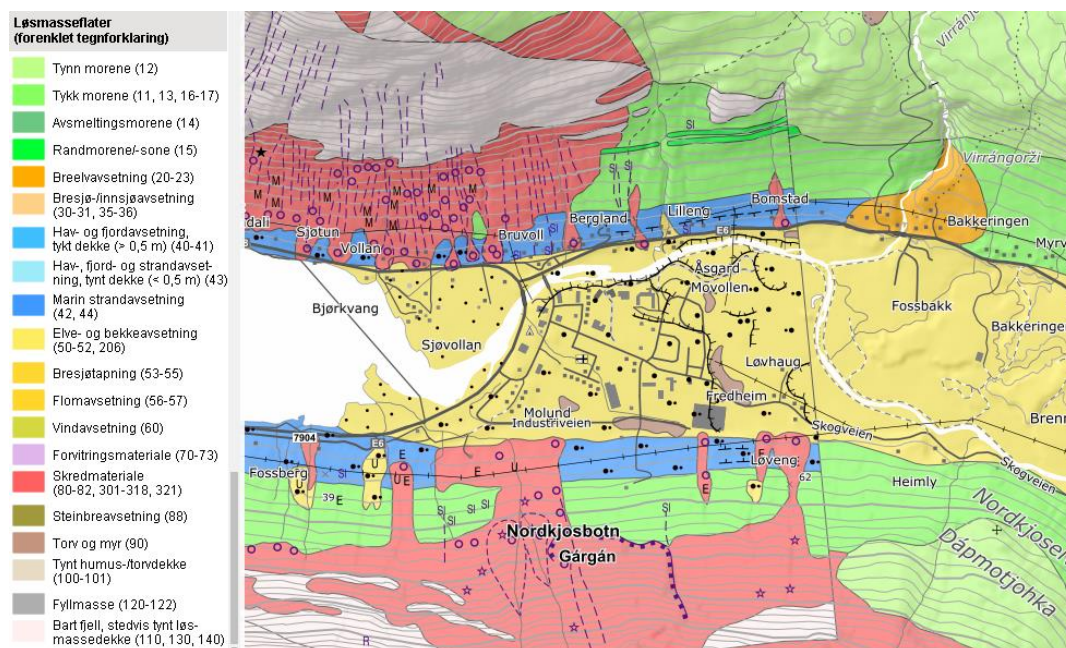
Det er overvannsrealterte utfordringer i Nordkjosbotn, både i bebygde og ubebygde områder. Flatt terreng kombinert med høy grunnvannstand og nærhet til sjø og elv gjør at Nordkjosbotn er et overvanns- og flomutsatt område. Utfordringene er størst under smelteperioder og ved nedbørshendelser. Klimaendringer med havnivåstigning og flere intense nedbørshendelser vil forsterke denne problematikken. Særlige problemområder er i ytterkant av bebyggelsen, omkring Mack- bygg og i grensesjiktet mellom eksisterende bebyggelse og Utgård.

4.9 Grunnforhold

Nordkjosbotn ligger på et dekke som i stor grad består av elve- og bekkeavsetninger, samt noe marin strandavsetning, skredmateriale, torv og myr (Norges Geologiske Undersøkelse, u.å). Nordkjosbotn ligger under marin grense med mulighet for områder med marin leire.

Det er gjennomført grunnundersøkelser sørvest for Utgård hvor det ikke ble påvist kvikkleire eller annen sprøbruddsmaterialer. Den geotekniske vurderingen basert på grunnundersøkelser og annet kartgrunnlag viser at områdestabiliteten er tilfredsstillende for utbygging i dette området (Multiconsult, 2018). Det er også gjennomført flere grunnundersøkelser innenfor aktsomhetsområdene langs Nordkjoselva hvor det ikke ble påvist kvikkleire.

Berggrunnen består av glimmerskifer og granitt, stedvis med kvartsitt, marmor og amfibolitt (NGU, 2024).



Figur 11: Løsmassekart hentet fra NGU – geologiske kart.

Erosjon

Langs sørsiden av Nordkjoselva er det problemer med erosjon. Løsmassene eroderer lett, og flere steder har elva begynt å bevege seg inn mot turstiene og bebyggelsen på denne siden. Som følge av dette er store deler av turstien i enkelte områder erodert bort.



Figur 12: Deler av turstien på sørsiden av Nordkjoselva som er erodert.

4.10 Forurensing

Det er ikke registrert forurensset grunn i eller i nærhet til planområdet, og det registrert lite luftforurensing (Miljødirektoratet, 2024).

4.11 Støy

Støy i planområdet kommer i stor grad fra biltrafikk. Nærliggende områder til Europavegene ligger innfor gul støysone (55-65 dB), men denne påvirker kun deler av forretningsbebyggelsen langs E6 og noen boliger langs E8 (Statens Vegvesen, 2024).

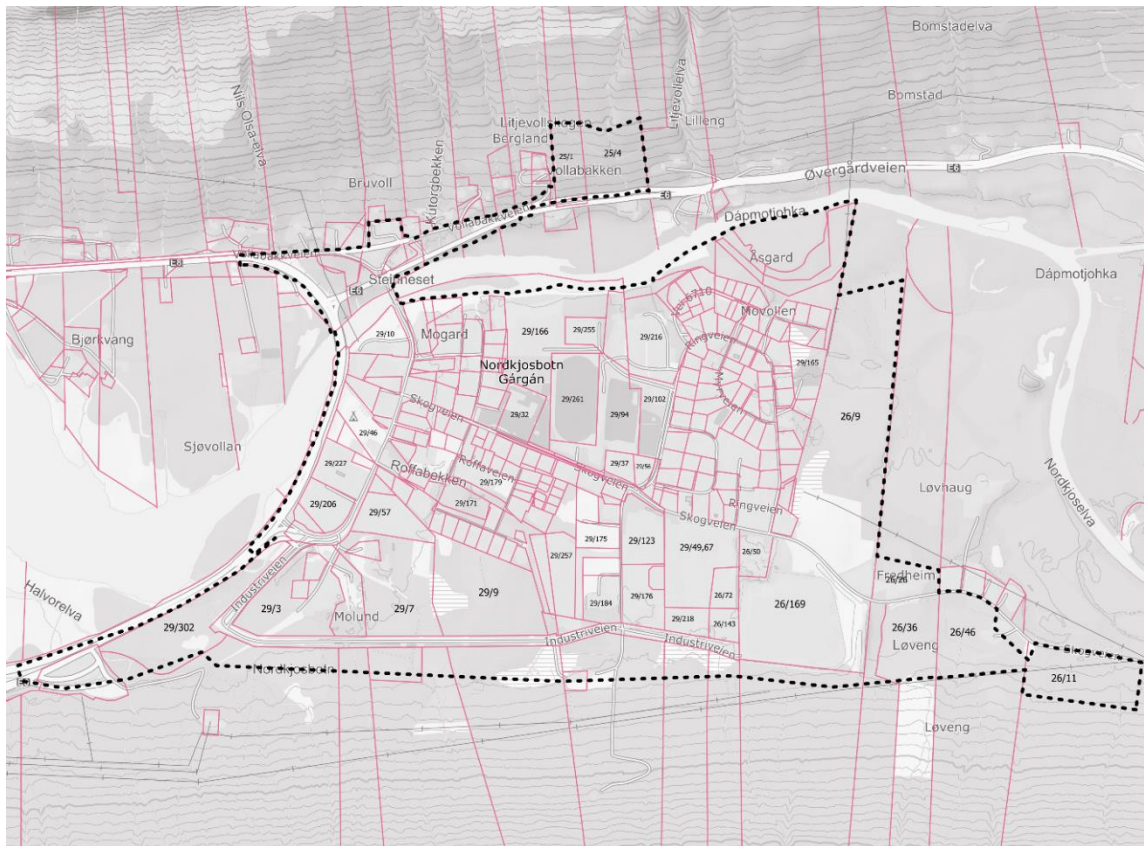
4.12 Risiko og sårbarhet

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen har identifisert 3 hendelser og 10 forhold for Nordkjosbotn hvor det anbefales å sette reguleringsbestemmelser eller at rett myndighet gjennomfører beredskapsplaner. Tema som gjelder er snø-, jord- og flomskred, marin grense, flom i elv/bekk, springflo/flom i sjø/havnivåstigning, flom ved store regnskyl, bortfall av kritisk infrastruktur og ulykkespunkt i trafikkbildet.

ROS-analysen beskriver risikoreducerende tiltak som vil kunne redusere sannsynligheten for, og konsekvensen av de uønskede hendelsene. Det er rettet fokus på disse i planarbeidet slik at antallet uønskede hendelser i planområdet reduseres.

4.13 Eiendomsforhold

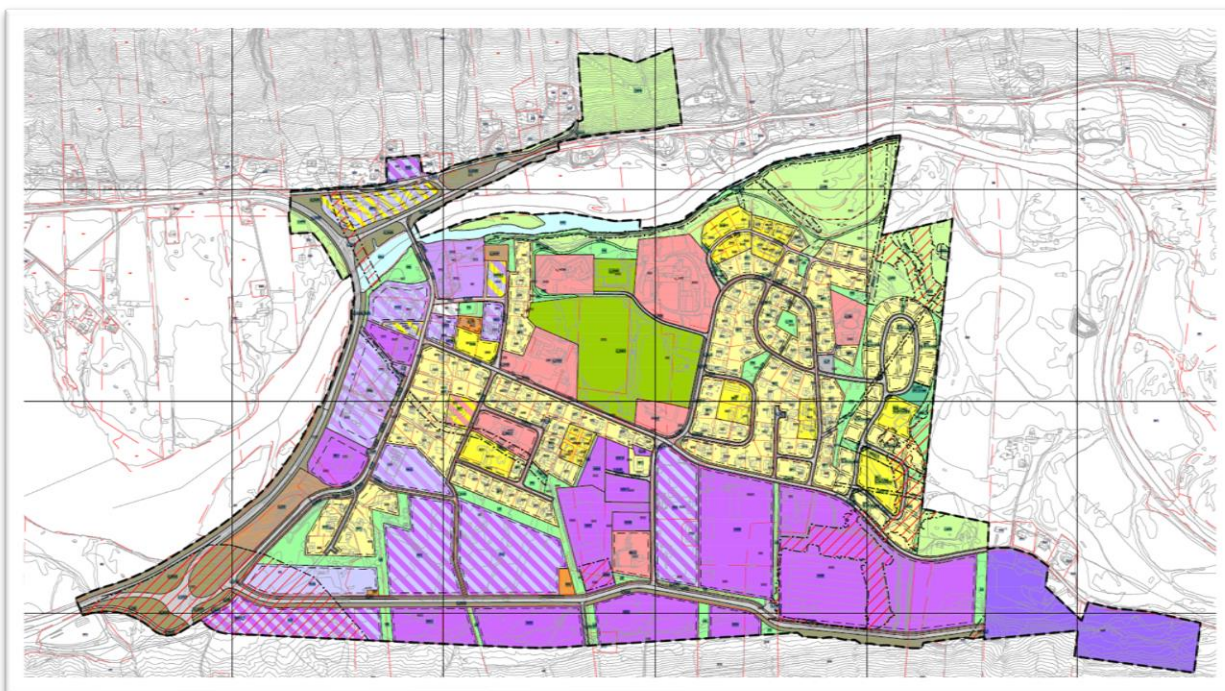
Planområdet består av en rekke offentlige og private eiendommer. Oversikt over berørte eiendommer er listet opp i eget vedlegg.



Figur 13: Eiendomskart med eiendomsgrenser og gnr/bnr for de største teigene.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG

5.1 Plankart



5.2 Reguleringsformål/ arealregnskap

Tabellen er en oversikt over reguleringsformålene som inngår i planforslaget i henhold til pbl. § 12-5.

Kartsymbol	Formål	Areal (daa)	Funksjon
Bebyggelse og anlegg			
BF	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	198,3	Område for enebolig og tomannsbolig.
BK	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	42,6	Markerer område for rekkehus/flermannsboliger.
FOR	Forretninger	13,5	
BH	Barnehage	5,2	
UN	Undervisning	34,2	Grunnskole og videregående skole.
REL	Forsamlingslokale for religionsutøvelse	12,1	Kirke, samt annet forsamlingslokale for religionsutøvelse.
HOM	Helse-/ omsorgsinstitusjon	8,1	Omsorgsboliger.
AT	Annen offentlig eller privat tjenesteyting	5,2	Samfunnshus.
NÆ	Næringsbebyggelse	44,5	
HO	Hotell/overnatting	11	
IND	Industri	178,4	
	Datasenter		
LA	Lager	0,5	Lagringsbygg
BV	Bensinstasjon/ vegserviceanlegg	13,1	
IDR	Idrettsanlegg	52,4	Områder tilrettelagt for idrett, sport og rekreasjon.
EA	Energianlegg	1,3	
VA	Vann- og avløpsanlegg	0,2	
TK	Telekommunikasjonsanlegg	1,2	
LEK	Lekeplass	1,6	
B/F	Bolig/forretning	12,4	
B/F/K	Bolig/forretning/kontor	2,9	
B/T	Bolig/tjenesteyting	2,8	Område for bolig og ambulansestasjon.
F/K	Forretning/ kontor	41,1	
F/I	Forretning/industri	91,2	

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
V	Veg	0,6	
KV	Kjøreveg	73,1	Markerer veger innenfor planområdet.
FO	Fortau	6,4	
GS	Gang/-sykkelveg	6	
AVT	Annen veggrunn – tekniske anlegg	0,3	Markerer areal til grøft som kan inkludere mindre tekniske bygninger, skjæringer og støttemurer mm.
AVG	Annen veggrunn - grøntareal	92,8	Markerer grøntareal til håndtering av overvann og snølagring.
KA	Kollektivanlegg	8,8	
KOT	Kollektivterminal	1,5	Kollektivterminal for buss.
KH	Kollektivholderplass	0,2	Markerer bussholdeplass.
P	Parkering	1	Markerer parkeringsareal.
SK	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrase	1,1	Markerer område for kombinert parkering og torg.
Grønnstruktur			
GN	Naturområde	8,1	Buffersone mellom bebyggelse og landbruksarealer/bekkedrag/Nordkjoselva.
TD	Turdrag	0,6	Turdrag mellom boligbebyggelse som tilknytning til eksisterende turstier og friluftsområder.
TV	Turveg	5,6	Markerer turveger. Deler benyttes også som skitrasé vinterstid.
FRI	Friområde	21,1	Grøntbelte/buffersone mellom ny, og eksisterende bebyggelse, samt langs Nordkjoselva. Skal også håndtere overvann.
PA	Park	2,6	Areal for uteopphold, lek og rekreasjon.
VS	Vegetasjonsskjerm	35,6	Buffer mellom forretning- og industriområder og annen type bebyggelse.
Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift			
LNFR	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	111,2	Landbruk-, natur-, og friluftslivsområder.
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone			

BSV	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	16,8	Nordkjoselva.
-----	---	------	---------------

Tabellen er en oversikt over hensynssonene som inngår i planforslaget i henhold til pbl. § 12-6.

Kartsymbol	Hensynssone	Funksjon
	Frisikt	Markerer områder som skal ha frisikt i forbindelse med vegnett.
	Ras- og skredfare	Markerer områder innenfor faresone for skred i bratt terreng
	Flomfare	Markerer fare for flom (overvann) for 200-års flom + sikkerhetsmargin.
	Brann- og eksplosjonsfare	Markerer områder rundt biogasstank med fare for brann- og eksplosjonsfare
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Marker områder med høyspenningsanlegg
	Krav vedrørende infrastruktur	Markerer høyspenningsanlegg som går gjennom planområdet.
	Bevaring naturmiljø	Markerer hensynssone for bekk.
	Båndlegging etter lov om kulturminner	Omfatter kulturminner som er båndlagte, og ikke skal berøres.

Bestemmelsesområder

Kartsymbol	Bestemmelsesområde	Funksjon
	#1_OV	Bestemmelsesområde for areal med funksjon for drenering og overvann.

5. 3 Bebyggelse og anlegg

Formålet med områdereguleringen er å legge til rette for en kompakt utvikling av Nordkjosbotn. For å bygge opp under dette er det benyttet kombinerte bebyggelse- og anleggsformål slik at områder kan utvikles med fleksibilitet i arealbruk. Dette bidrar til arealeffektive løsninger og flerfunksjonelle bygg som kan reduserer det generelle arealbehovet. For sentrum betyr dette også potensiale for økt aktivitet gjennom større deler av døgnet gjennom samlokalisering av ulike tjenester og funksjoner. Disse områdene er i hovedsak videreføring av dagens arealbruk.

I tillegg skal områdereguleringen tilrettelegge for et mer variert boligtilbud. Planområdet er derfor regulert med både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse slik at det kan etableres eneboliger, flermannsboliger og mindre boenheter. Utnyttelsesgraden er i enkelte områder også justert for å legge til rette for fortetting, og det er benyttet kombinerte boligformål for å opprettholde muligheten for boenheter i sentrum.

Utover dette er bebyggelsen i planområdet videreført med utgangspunkt i dagens situasjon.

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsens plassering og utforming har stor betydning for utforming av et tettsted. Ny bebyggelse skal derfor være i samspill med omgivelsene og utformes på en slik måte at det bidrar til det eksisterende uttrykket i Nordkjosbotn. Byggehøyder og volum er derfor tilpasset eksisterende bebyggelse hvor målet er et enhetlig uttrykk uten overdimensjonerte bygg. Bebyggelse skal også plasseres slik at det dannes gode uterom og med enkel ferdsel mellom ulike funksjoner.

Ved etablering av ny bebyggelse skal det også forsøkes å minimere terrenginngrep ved å ta utgangspunkt i opprinnelig terreng. I tillegg skal naturlige grøntområder, vegetasjon og vannveier ivaretas. Dette er viktige områder med verdier både for mennesker og naturmangfold, samt avgjørende for klimatilpasning.

Bomiljø

Gode bomiljø er avgjørende for å skape bo- og blilyst i Nordkjosbotn. Planen legger opp til varierte boenheter, slik at flere sikres et tilbud tilpasset sine behov. Nye boliger er også nært tilknyttet eksisterende tjenester, skole, barnehage, sosiale møteplasser og arbeidsplasser. I tillegg skal det opparbeides lekeplass i nytt boligfelt for gode oppvekstmiljø for barn og unge. Samtidig bevares grøntområder og andre sosiale møteplasser som er avgjørende for det sosiale miljøet i Nordkjosbotn.

Sosiale møteplasser og uteoppholdsareal

For boligområder er det satt krav til uteoppholdsareal slik at alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal skal plasseres slik at det inviterer til opphold og i størst mulig grad være tilknyttet eksisterende grønnstruktur og gang- og sykkelforbindelser. I tillegg skal områdene være lett tilgjengelige. Dette er avgjørende for at alle skal ha muligheten til å delta sosialt.

Planforslaget legger opp til en ny lekeplass i boligfeltet Utgård. Denne etableres i direkte tilknytning til naturområdet som omringer boligfeltet, og skal tilrettelegges for varierte aktiviteter, samt være et attraktivt samlingspunkt for alle aldersgrupper. Målsetting er å ivareta eksisterende terreng og vegetasjon og skape et attraktivt område som kan benyttes hele året.

Utover dette bevares eksisterende uteoppholdsareal og lekeplasser.

Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innfor byggegrenser som vist på plankartet. Langs offentlig veg sikres byggegrense på 4 meter fra formålsgrensen til vegen.

Byggegrense til eiendomsgrense er også satt til 4 meter i detaljreguleringen av Utgård. For allerede bebygde områder er det vurdert mest hensiktsmessig å kun ha byggegrense mot veg ettersom disse områdene i stor grad er realisert.

5.3.1 Boligbebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse

Områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse er i stor grad bygd ut, med unntak av enkelte tomter som ikke er realisert. I tillegg detaljreguleres 34 nye tomter tilegnet en- og tomannsboliger som en utvidelse av dagens bebyggelse. Illustrasjonsplan fra mulighetsstudien viser forslag til utforming og fremtidig eiendomsstruktur for dette området.



Figur x: Illustrasjonsplan fra mulighetsstudie utarbeidet av Sweco Norge.

For felt markert med BF2 og BF3 tillates det inntil 2 boenheter, samt garasje eller carport. Dette innebærer enebolig med utleiedel eller tomannsboliger. Maksimal utnyttelsesgrad for disse områdene er 40% BYA. Det tillates bygg med maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til gjennomsnittlig planert grunntereng rundt bygningen.

Konsentrert småhusbebyggelse

Planen åpner opp for fortetting med konsentrert småhusbebyggelse. I disse områdene er det vurdert hensiktsmessig å sette høyere utnyttelsesgrad for å i større grad legge til rette for boligtyper som rekkehus, flermannsboliger og leiligheter. Bakgrunnen for dette er å imøtekomme behovet for ulike boenheter i Nordkjosbotn, effektiv arealutnyttelse, samt at flere av områdene er sentrumsnære.

I Utgård er det regulert 2 tomter til konsentrert småhusbebyggelse med anslått kapasitet på 15-25 boenheter per tomt. Maksimal utnyttelsesgrad er totalt 50% BYA for disse områdene. Planforslaget legger opp til flermannsboliger på inntil to etasjer, med maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 8,5 meter. Det skal også legges opp til minimum 40 m² uteoppholdsareal (MUA) per 100 m² BRA. Av disse skal minimum 20 m² avsettes til felles leke- og uteoppholdsareal.

I sentrumsområdet reguleres også et ubebygget felt til konsentrert småhusbebyggelse. Øvrige områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse er områder som i stor grad er ferdig bebygget.

5.3.2 Offentlig eller privat tjenesteyting

Områder regulert til offentlig eller privat tjenesteyting er en videreføring av dagens arealbruk og funksjoner. Dette gjelder Nordkjosbotn barnehage, grunnskole og videregående skole, Nordkjosbotn kirke, Kvienkogen omsorgsboliger, Nordkjosbotn samfunnshus og forsamlingslokale for religionsutøvelse. På disse områdene forutsettes dagens bruk videreført.

5.3.3 Næringsbebyggelse

Områdene regulert til næringsbebyggelse er arealer avsatt til dette i kommuneplanens arealdel. Dette er ubebygde områder som er planlagt som en naturlig utvidelse av næringsvirksomhetene i Nordkjosbotn. I tillegg er områdene adskilt fra boligområde og har tilgang til eksisterende infrastruktur, og er derfor egnet for næringsbebyggelse. Samtidig gir nærheten til boliger kort arbeidsvei. Det er satt plankrav for områdene, og det må utarbeides en detaljregulering før utbygging kan skje.

5.3.4 Industri

Områdene som avsettes til industri er en videreføring av areal avsatt i gjeldene reguleringsplaner. Store deler av disse områdene er ikke realisert, men er hensiktsmessige områder for industrivirksomhet ettersom de er adskilt fra resten av bebyggelsene i Nordkjosbotn. Områdene har også god tilgjengelighet via Industriveien.

For industriområdene tillates industri og lagervirksomhet i noe ulik høyde og størrelse. Generelt er maksimal høyde på bebyggelse satt til 18 meter. I enkelte områder tillates det også mindre nødvendige installasjoner opp mot 25 meter. Høyder og utnyttelsesgrad for hvert felt fremkommer av bestemmelsene.

I bestemmelsene er det også stilt krav til at vegetasjonsskjermer skal etableres før utbygging begynner, samt krav med tanke på støy.

5.3.5 Datasenter

I planforslaget settes det av et område for datasenter. Feltet ligger innenfor industriområdene sør i Nordkjosbotn og er derfor et egnet område for etablering av datasenter med tanke på avstand til boligområdene og tilgjengelighet.

Før utbygging skal det utarbeides en detaljregulering.

5.3.6 Idrettsanlegg

Anlegg for idrett og sport videreføres som ved dagens situasjon. Dette innebærer idrettspark og idrettshall sentralt i Nordkjosbotn.

5.3.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Planen avsetter flere områder til kombinerte bebyggelse og anleggsformål, herunder bolig/ forretning, bolig/forretning/kontor, bolig/tjenesteyting, forretning/kontor og forretning/industri. Hensikten med dette er å legge til rette for en større grad av fleksibilitet i arealbruk og mer arealeffektive løsninger. Gjennom kombinert arealbruk vil også flere funksjoner kunne samles og øke tilgjengeligheten. Flere av

disse områdene er også bebygd, og det kan dermed åpnes for ny arealbruk, samtidig som dagens bruk videreføres.

For kombinerte boligformål er det tiltenkt at 1. etasje benyttes til forretning, og øvrige etasjer til boenheter eller kontor. Dette vil bidra til aktivitet på gateplan.

I felt avsatt til bolig/tjenesteyting pågår det en planprosess for etablering av ny ambulansestasjon i Nordkjosbotn. For å unngå konflikt og planlegge i samsvar med dette, i henhold til krav om felles planlegging, reguleres området til kombinert formål for bolig- og tjenesteyting. Ved etablering av boliger gjelder bestemmelsene for øvrige frittliggende boligområder.

5.3.8 Andre typer bebyggelse og anlegg

Andre bebyggelse og anleggsformål i planen er en videreføring av dagens bebyggelse og bruk. Dette innebærer:

- Forretning
- Hotell/overnatting
- Lager
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Telekommunikasjonsanlegg

5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

I planen er det avsatt områder til veg, kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, annen veggrunn, kollektivterminal, kollektivholdeplass og parkering.

Vegnettet er en videreføring av dagens situasjon, hvor kjøreveger er oppdatert til faktisk plassering og tidligere regulerte veger som ikke lenger er hensiktsmessige å realisere er tatt ut. I tillegg skal det etableres vegtilkomster til nytt boligområde, Utgård, i sør fra Skogveien og fra vest i kryss Myrveien/Ringveien, samt interne kjøreveger i feltet.

Før det gis brukstillatelse skal kritisk infrastruktur, herunder veg, strømtilførsel og VA være etablert.

Universell utforming

Nasjonal strategi for universell utforming og likestilling sier at transportsystemet skal være tilgjengelig for alle slik at flest mulig skal kunne dra nytte av løsningene. Derfor skal offentlig samferdselsanlegg være universelt utformet, så det lagt dette er mulig. Dette innebærer blant annet gang- og sykkelveger, kollektivterminal og kollektivholderplass.

5.4.1 Veg

Veger markerer både offentlige og felles adkomstveger, inkludert grøfteareal og øvrige tiltak som naturlig hører til formålet.

Kjøreveger markerer offentlig veger. Alle veger skal opparbeides i henhold til Statens Vegvesens vegnormal.

5.4.2 Fortau, gang- og sykkelveg

Fortau og gang- og sykkelveger er offentlige områder for myke trafikanter. For å danne et sammenhengende gang- og sykkelvegnett er gangforbindelser sikret i planen.

Langs Skogveien er det lagt til rette for en sammenhengende gang- og sykkelveg fra Sentrumsveien til Nordkjosbotn videregående. Eksisterende gang- og sykkelveg langs strekningen reguleres inn, i tillegg til at det avsettes areal for å kunne etablere ny gang- og sykkelveg i delene som i dag mangler dette.

I tillegg videreføres og forlenges planlagt gang- og sykkelveg mellom Industriveien, Sentrumsveien og Kirkemoveien. I tidligere reguleringsplan stopper denne forbindelsen ved Roffaveien, men det er vurdert hensiktsmessig å forlenge denne til Kirkemoveien for en mer direkte og enklere forbindelse mellom boligfeltene og sør i planområdet.

Fortau langs Sentrumsveien, samt flere strekninger i sentrumsområdet er også regulert i planen for å sikre og videreføre areal i områder hvor det ferdes mye myke trafikanter.

5.4.3 Kollektiv

Dagens kollektivløsninger, herunder kollektivterminal og holdeplasser, videreføres i planen. I tillegg reguleres en ny plassering for etablering av kollektivknutepunkt på bakgrunn av utfordringer knyttet til dagens kapasitet og plassering. I planforslaget er det avsatt areal til dette i lenger sør ved Sentrumsveien, i tilknytning dagligvarebutikk og bensinstasjon. Dette området er også nærmere E6, og ved denne plasseringen unngås buss i sentrumsområdene. Uavhengig av plassering skal kollektivterminal være universelt utformet og opparbeides med tilstrekkelig kapasitet og nødvendige fasiliteter. I tillegg til å være tilknyttet gang- og sykkelvegnettet.

Busstoppet ved grunnskolen er også regulert med eget arealformål, kollektivholderplass, for å sikre nødvendig areal til dette.

5.4.4 Parkering

Det er avsatt areal til offentlig parkering i sentrumsområdet og i tilknytning barnehagen.

I sentrumsområdet er parkering regulert med kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur for å kunne kombineres med torg. Dette er en videreføring av dagens bruk, hvor området er regulert til torg og i stor grad benyttes til parkering. Ettersom dagens parkeringsplasser i sentrum er høyt belastet er det viktig at området fremdeles kan benyttes til dette. Samtidig åpnes det opp for fleksibel bruk, som bidrar til å styrke aktivitetsmulighetene i sentrum. Det skal også sikres nødvendig parkeringsplasser for forflytningshemmende, hvor minimum 5% skal avsettes til dette.

Planen regulerer også parkeringsareal tilknyttet barnehagen. Dette område har tidligere vært regulert til friområde, men er opparbeidet og benyttes til parkering, og formål er derfor endret.

For Utgård legges det opp til to biloppstillingsplasser for eneboligene, og en oppstillingsplass i tillegg til 0,5 oppstillingsplass til gjesteparkering per boenhet for konsentrert småhusbebyggelse. Dette gir totalt maksimalt 68 parkeringsplasser for frittstående boligbebyggelse, og 75 plasser for konsentrert boligbebyggelse. Oppstillingsplassene opparbeides på hver enkelt eiendom og felt.

Parkeringskrav for øvrige områder kommer fram av bestemmelsene.

5.4.5 Teknisk infrastruktur

Vann, avløp og overvann

Overvann skal, så langt det lar seg gjøre, håndteres på egen eiendom ved bruk av naturlige og åpne overvannsløsninger.

Før igangsettelsestillatelse innenfor nytt boligfelt skal anlegg for vann, avløp og overvannshåndtering med tilstrekkelig kapasitet være etablert og knyttet til offentlig VA. Overvannsløsninger skal begrunnes i søknad om rammetillatelse og utomhusplan.

Ved realisering av Utgård er reservevannforsyning til Nordkjosbotn anbefalt opprettholdt med de omleggingene som kreves for at offentlig ledningsnett skal kunne legges i offentlig veg. Av hensyn til leveringssikkerhet er det videre ønskelig å legge opp til en ringstruktur for vannforsyningen. Det er foreslått å etablere en tosidig forsyning til området, og at drift av opp- og nedstrøms kummer i planområdet videreføres. I tillegg til at det etableres en ny kum for tilkobling.

For detaljert informasjon og beskrivelse, se VAO-rammeplan for prosjekterte løsninger.

Renovasjon

Det legges opp til standard renovasjonsløsning for hver enkelt boenhet.

5.5 Grønnstruktur

Et premiss for områdereguleringen er å ivareta eksisterende blågrønnstrukturer og områder som er viktig for naturmangfold. Dette er viktig for å skape gode sosiale bomiljø i kompakte områder, samt opprettholde områdene sin funksjon for natur og mennesker. Eksisterende naturområder og vegetasjon bevares i stor grad i planen og er regulert til naturområde, turdrag, turveg, friområde, park og vegetasjonsskerm. For alle områdene avsatt til grønnstruktur er tiltak som kan forringe naturverdiene ikke tillatt. Ved eventuell etablering av ny vegetasjon skal det også benyttes stedegne arter og disse bør forsøkes tilknyttet til eksisterende vegetasjon for å danne sammenhengende grønne korridorer.

5.5.2 Naturområder

Naturområdet øst for bebyggelsen skal fungere som en buffersone mot nærliggende LNFR-områder og bekkeløp. I tillegg skal naturområdene langs Nordkjoselva også være en buffer ned mot elva. Disse områdene skal i stor grad være uberørt med liten grad av inngrep, og naturverdier og landskapskarakteren skal ivaretas.

5.5.3 Turdrag

Turdrag omfatter areal som brukes til ferdsel i grøntområder. Områdene benyttes i dag som snarveger eller sti, og turdragene vil videreføre muligheten for dette. I tillegg vil turdrag i planlagt boligfelt opprettholde tilgjengeligheten til natur- og friluftslivsområdene rundt. Disse skal være åpne for allmennheten og kan opparbeides for ferdsel og gangforbindelser kan merkes.

5.5.4 Friområde og turveger

Dagens friområder langs Nordkjoselva videreføres, og eksisterende tursti og lysløype reguleres inn som turveger. TV1, TV2 og TV4 skal brukes som skiløype, i tillegg til at de skal opparbeides for bruk i

barmarksperioden. TV3 og TV5 er nært tilknyttet omsorgsboligene, og skal derfor opparbeides med hensyn til personer med nedsatt funksjonsevne. I tillegg ivaretas vegetasjon mellom eksisterende og nytt boligfelt i øst, samt andre mindre friområder innad i boligfeltene. I disse områdene skal vegetasjonen bevares og kun mindre tiltak som fremmer allmenn bruk er tillat, eksempelvis merking av stier og overvannstiltak.

5.5.5 Park

Områdene avsatt til park skal være offentlige og opparbeides for bruk, lek og rekreasjon. Samtidig skal vegetasjon og terreng i størst mulig grad bevares. Dette gjelder eksisterende park med lekeplass i sentrum og park i boligområdet øst for videregående.

5.5.6 Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjermene skal være vegeterte områder mellom de ulike industri- og forretningsområdene og boligbebyggelsen. Disse videreføres som ved dagens situasjon, og vegetasjon og bekker skal ivaretas.

5.6 Landbruks, natur- og friluftslivsområder samt reindrift

Planen tilbakefører et urealisert boligfelt på nordsiden av Nordkjoselva, samt et mindre område avsatt til industriformål til LNFR-formål. Eksisterende områder nord for boligfeltene i øst videreføres.

Det er også avsatt et bestemmelsesområde med tanke på overvannshåndtering innenfor LNFR-området sør for Nordkjoselva. I dette området går det et eksisterende bekkeløp som har en viktig funksjon for overvannshåndtering, drenering og flom. For å ivareta funksjonen i dette området skal vegetasjon, bekkeløp og terreng bevares, og tiltak som ikke er nødvendige for området sin funksjon tillates ikke.

Utover dette er Nordkjosbotn omringet av større LNFR områder som videreføres uten inngrep.

5.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Områder regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er delene av Nordkjoselva som er innenfor planområdet, og tiltak som påvirker naturverdiene er ikke tillat.

5.8 Hensynssoner

Frisikt

Innenfor frisiktsonene er tiltak høyere enn 0,5 meter eller andre tiltak som kan forhindre tilstrekkelig med sikt i kryssene ikke tillatt.

Krav vedrørende infrastruktur

Det er avsatt hensynssoner vedrørende infrastruktur H410, hvor H410_1 og H410_2 markerer eksisterende høyspentanlegg. H410_3 og H410_4 markerer eksisterende vannledninger som må legges om før etablering av tiltak.

Bevaring naturmiljø

Eksisterende bekkeløp med kantsoner er avsatt med hensynssone H560. Dette er viktige områder for naturmangfold, regulering av overvann, samt reduserer flomfaren, og er det er derfor sentralt at disse blir tatt hensyn til i planen.

Hensynssone H560_2 er også en buffersone for å i størst mulig grad unngå påvirkning på nærliggende landbruksareal.

Båndlegging etter lov om kulturminner

Kulturminnene er registrert som automatisk fredet etter kulturminneloven. Disse skal bevares, og det er derfor ikke tillat med tiltak eller inngrep som kan skade kulturminnet innenfor eller i nærheten av sikringssonen.

5.8.1 Faresoner**Ras- og skredfare**

NVE har farekartlagt området for skred i bratt terreng, og disse områdene er vist med hensynssone H30 i plankartet.

Flomfare

Ved etablering av bebyggelse innenfor H320 Flomfare skal dette etableres på minimum kotehøyde +4 og uten kjeller.

Brann-/ eksplosjonsfare

Faresone H350 Brann-/ eksplosjonsfare viser hensynssone rundt biogasstank. Innenfor hensynssonen tillates det ikke bebyggelse eller andre anlegg utover gasstanken og nødvendig adkomst.

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

H370 markerer områder med høyspenningsanlegg. Innenfor dette området tillates det ikke oppført ny bebyggelse.

5.9 Plankrav og rekkefølgebestemmelser

Områder med krav til detaljregulering fremkommer av plankart og bestemmelsene. For områder uten plankrav åpnes det opp for direkte utbygging fra områdeplanen.

Planen legger opp til en trinnvis utbygging av Utgård, og dersom dette skal gjennomføres skal områdene markert med BF2 og BK1 bygges ut først. Hensikten med dette er å ivareta landbruksarealene lengst mulig.

6 KONSEKVENsutREDNING

Nullalternativet

Null-alternativet et uttrykk for situasjonen man hadde fått dersom planlagte tiltak ikke gjennomføres. Alternativet er ikke ensbetydende med at utviklingen stagnerer, men er basert på gjeldene plansituasjon som viderefører dagens bolig- og sentrumsstruktur. Denne situasjonen benyttes som sammenligningsgrunnlag mot andre alternativ. For dette alternativet er det relevant å se på:

- Dagens struktur for eksisterende traseer og vegforbindelser for alle trafikanter.
- Dagens løsning for offentlige og private byrom, og parkarealer.
- Utvikling innenfor rammene av eksisterende reguleringsplaner med arealformål og utnyttelsesgrad.
- Dagens løsning for overvannshåndtering.

6.1 Friluftsliv

Eksisterende forhold

Nordkjosbotn er omringet av store sammenhengende naturområder med en rekke kvaliteter for friluftsliv og rekreasjon. Vinterstid er fjellsidene populære toppturmål for skikjøring, og området har en rekke vann og topper som er attraktive turmål også i barmarksesongen. Utmarka benyttes også til jakt og fiske.

I sentrumsområdet er det flere steder tilrettelagt for lek og rekreasjon. Særlig elveparken langs Nordkjoselva er spesielt godt tilrettelagt og attraktiv for bruk og aktivitet i nærmiljøet for beboere i området. Verdien i disse områdene varierer fra noe til stor verdi.

Konsekvensvurdering

Utredningsområdet sine kvaliteter for friluftsliv blir i liten grad betydelig berørt av planens utforming. Tiltaket kan delvis synes å medføre en forbedring for friluftsliv i forhold til nullalternativet.

Fortetting ved Nordkjosbotn kirke vil legge beslag på areal av viss betydning/potensial for opphold og aktivitet. Utover dette er ikke planens tiltak vurdert til å medføre forringelse på området sine friluftlivskvaliteter. Områdene som omreguleres til LNFR-områder opprettholder i praksis dagens situasjon hvor området sine funksjoner for friluftsliv opprettholdes og sikres ivarettatt. Da disse planene inngår i utredningens nullalternativ, bidrar det til en viss positiv virkning for temaet.

Oppsummering og vurdering av samlet konsekvens for friluftsliv:

Delområde	Alt 0	Planens tiltak
FRIL01 Elveparken	(0)	(0)
FRIL02 Nordkjosbotn idrettspark	(0)	(0)
FRIL03 Lekeplass	(0)	(0)
FRIL04 Nordkjosbotn kirke, uteareal	(0)	(-) Nedre
FRIL05 Utgård-Løvhaug	(0)	(+)

Delområde	Alt 0	Planens tiltak
		Nedre
FRIL06 Molund	(0)	(0)
FRIL07 Stavbergan	(0)	(0)
FRIL08 Nordkjosbotn utmark sør	(0)	(0)
FRIL09 Steinvollan-Moan	(0)	(0)
FRIL10 Perstinden, Storevatn og omegn	(0)	(+)
FRIL11 Nordkjosbotn utmark nord	(0)	(0)
FRIL12 Nordkjosleira	(0)	(0)
FRIL13 Halvorsfjellet og omegn	(0)	(0)
FRIL14 Viktige ferdselsårer	(0)	(+)
Samlet vurdering for friluftsliv	Ubetydelig konsekvens	Positiv konsekvens
Begrunnelse for samlet konsekvens	Nullalternativet inkluderer alle vedtatte reguleringsplaner i tilknytning til utredningsområdet, og medfører ingen endring utover disse. Påvirkningen til øvrige reguleringsplaner inngår ikke i utredningen.	Utredningsområdets kvaliteter for friluftsliv blir i svært liten grad betydelig berørt av planens utforming. Tiltaket kan delvis synes å medføre en forbedring for friluftsliv i forhold til nullalternativet.
Rangering for friluftsliv	0	1
Begrunnelse for rangering	Tiltaket er vurdert å kunne ha noe positiv konsekvens på utredningsområdets friluftslivsverdier, og vil medføre en svak forbedring sammenlignet med både dagens situasjon og nullalternativet som inkluderer vedtatte reguleringsplaner i tilknytning til utredningsområdet.	

Skadereduserende tiltak

Forslag til skadereduserende tiltak omfatter generelle tiltak for å sikre og ivareta friluftslivsinteresser i området med hovedvekt på denne utredningens tiltak. For områdereguleringen knyttes det noe usikkerhet til virkningene av øvrige vedtatt reguleringsplaner som ikke er realisert, noe som danner en viss skjevhet mot beskrivelse av dagens situasjon.

Ved realisering av planen anbefales det å:

- Unngå å etablere barrierer mellom turområder og bebyggelse. Der dette ikke kan unngås, bør effekten begrenses så langt det lar seg gjøre. Dette kan eksempelvis gjøres ved å etablere passasjer for turgåere for ny E6 for å sikre videre mulig bruk av turområder sør for utredningsområdet.
- Planer som berører grøntområder eller andre lunger med mulighet for allmenn ferdsel og opphold bør tilpasses slik at samlet arealinngrepet blir så lite som mulig.
- I tillegg bør det sikres tilkobling til omkringliggende vei- eller stinett for at planen ikke kan redusere området tilknytningsmulighet til turområder og ferdselslinjer.
- I anleggsperioden bør det tas hensyn til ferdsel og aktivitet i omkringliggende områder. Det bør settes opp informasjonsskilt, sperringer og eventuelt omskiltning for tilkobling til turstier som mister adkomst i byggetiden.
- Anleggstrafikk langs skoleveier bør unngås om mulig. Om det må til, bør tider da barn ferdes til og fra skolen unngås.

- Eventuelle omkjøringsbehov bør tilrettelegges slik at gående og syklende kan ferdes langs omkjøringsveien.
- Vurdere støyskjerming for å redusere forstyrrelseeffekt mot turområder, hhv. primært aktuelt vedrørende vedtatte plan for ny E6 sør for utredningsområdet.

6.2 Naturmangfold

Eksisterende forhold

Planområdet grenser til Nordkjosbotn naturreservat som består av et langgrunt deltaområde ved utløpet av Nordkjoselva. Området har stor betydning for våtmarksfugl, i tillegg til å bestå av viktige naturtyper, og er vurdert til å ha svært stor verdi.

Større arealer i Nordkjosbotn er kartlagt som naturbeitemark som tidligere har vært aktiv beitemark og hvor grasen har blitt slått. Større deler av disse arealene er grodd igjen med yngre lauvskog på grunn av opphørt hevd. De fleste arealene er i en gjengroingsfase og er derfor gitt lav score på tilstand og naturmangfold, med unntak av områdene som er betydelige i areal. Det er også registrert flere lokaliteter med flomskogsmark i områder langs Nordkjoselva med moderat kvalitet. Innenfor planområdet består disse områdene av yngre trær, hovedsakelig gråor, pilarter og bjørk. Både flomskogsmark og naturbeitemark er angitt som sårbare naturtyper (VU) på rødlista for naturtyper.

Utover dette er det flere mindre bekkestrekninger med kantsoner i området som flere steder ligger nær bebyggelse som har verdi for naturmangfold på land.

Konsekvensvurdering

Utredningsområdet sine kvaliteter for naturmangfold blir i liten grad berørt av planen. Fortetting i sentrumsområdene vil generelt ha liten konsekvens dersom vannstrekninger, inkludert kantvegetasjon, ikke berøres.

For områdene som omreguleres til LNFR-formål opprettholdes dagens situasjon, og dermed eksisterende funksjon for naturmangfold. Sammenlignet med nullalternativet bidrar dette til en viss positiv virkning for et av tiltakene. Øvrige delområder er vurdert til å ha ubetydelig konsekvens, og samlet vurderes derfor konsekvensene for noe positive.

Oppsummering og vurdering av samlet konsekvens for naturmangfold:

Delområde	Alt 0	Planens tiltak
NATM01 Industriveien sør	(0)	(0)
NATM02 Molund	(0)	(0)
NATM03 Løveng	(0)	(0)
NATM04 Myrveien øst	(0)	(-)
NATM05 Nordkjoselva sør	(0)	(0)
NATM06 Nordkjoselva nord	(0)	(0)
NATM07 Nordkjoselva utløp	(0)	(+)

Delområde	Alt 0	Planens tiltak
Samlet vurdering for naturmangfold	Ubetydelig konsekvens	Positiv konsekvens
Begrunnelse for samlet konsekvens	Nullalternativet inkluderer alle vedtatte reguleringsplaner i tilknytning til utredningsområdet, og medfører ingen endring utover disse. Påvirkningen til øvrige reguleringsplaner inngår ikke i utredningen.	Utredningsområdets kvaliteter for naturmangfold blir i liten grad berørt av planens utforming. For ett delområde medfører endringer i tiltaket en forbedring for naturmangfold sammenlignet med nullalternativet. Utover dette er planens tiltak vurdert å ha ubetydelig konsekvens for delområdene. Samlet sett settes derfor konsekvensen til ubetydelig (noe forbedring).
Rangering for naturmangfold	0	1
Begrunnelse for rangering	Tiltaket er vurdert å kunne ha noe positiv konsekvens på naturmangfold for ett areal sammenlignet med dagens situasjon og nullalternativet. Nullalternativet inkluderer vedtatte reguleringsplaner innenfor utredningsområdet. Disse dekker en stor del av arealene innenfor planområdet.	

Skadereduserende tiltak

Foreslåtte skadereduserende tiltak som kan bidra til å redusere negative virkninger som følge av planforslaget er:

- For planer som berører vassdrag: ivareta eksisterende vegetasjon der det er mulig og særlig i tilknytning kantvegetasjon for vassdrag.
- Der det er registrert naturbeitemark som er tilvokst med skog, kan naturtypen i større grad ivaretas dersom området åpnes og trær fjernes. Naturtypene kan skjøttes og holdes i hevd (restaureres) for gjenskape tidligere verdi.
- Skape gode buffersoner mot naturreservater og nedre del av Nordkjoselva.
- Ved Utgård: ivareta mest mulig av gjenværende myr ved Myrveien (delområde NATM 04) slik at myra sine funksjoner opprettholdes. Det kan også vurderes å restaurere forringet myrareal for bedre området sin økologiske tilstand og kvaliteter.
- Områder regulert til næring ved E6 (Nordkjosbotn sør): ivareta våtmarksareal og bekk, samt sikre barriereduserende tiltak langs veien.
- Det anbefales å gjøre konkrete vurderinger for ivaretagelse av naturmangfold ved videre planlegging/realisering av hver plan for seg, samt se på samlet belastning.

Videre inkluderer planens nullalternativ vedtatte reguleringsplaner som ikke er realisert. Dette danner er viss skjevhet mot beskrivelsen av dagens situasjon. Generelle avbøtende tiltak anbefales for å redusere eventuelle negative virkninger når disse eventuelt realiseres. Her nevnes bevaring av kantsoner og bekker, vegetasjon og ivaretagelse av registrerte naturtyper.

6.3 Vannmiljø og naturmangfold i vann

Eksisterende forhold

Influensområdet domineres av Nordkjoselva, hvor de nedre delene av elva er relevant for områdereguleringen. I overgangen mellom elva og fjorden er det dannet et innlandsdelta som har stor verdi som naturtype og for biologisk mangfold. Nordkjoselva er også et verna vassdrag, og er vernet mot kraftutbygging. Tilstanden for laks er vurdert til svært dårlig, og dette er avgjørende for at elva er vurdert til dårlig økologisk tilstand i Vann-nett. Fremmedarter som pukkellaks, mink og kanadagås er også registrert i vassdraget.

I tillegg har flere elver/bekker fra omkringliggende fjellsider utløp i Nordkjoselva. Mange av disse er, der tettstedet Nordkjosbotn har etablert seg, lagt om eller lagt i rør, og følger ikke sitt opprinnelige løp. Øvrige vannforekomster i området er vurdert til å ha store verdier, og tilstanden, hvor dette er kjent, er generelt vurdert til å være god. I tillegg til disse er det noen delområder som per definisjon ikke er vannforekomster, og er derfor vurdert til middels- og noe verdi.

Konsekvensvurdering

Utredningsmiljøene for vannmiljø blir ikke betraktelig negativt påvirket av planen. Anleggsarbeidet tilknyttet foreslåtte tiltak vil kunne innebære noe midlertidig negativ påvirkning, men de foreslåtte tiltakene vil ikke ha noe vedvarende negativ påvirkning på delområdene. Kantvegetasjon for bekker vil være mest utsatt, men så lenge dette ivaretas iht. planen vil ikke disse forringes.

For områdene som omreguleres til LNFR-områder opprettholdes i praksis dagens situasjon til fordel for utbygging, som vil ha positiv virkning for vannmiljøet. Ettersom tiltakene ellers vurderes til å ikke ha noen vedvarende negativ virkning på delområdet, vurderes derfor samlet effekt av planens tiltak til å være noe positiv.

Oppsummering og vurdering av samlet konsekvens for vannmiljø og naturmangfold i vann:

Delområde	Alt 0	Planens tiltak
VANM 01 Nordkjoselva nedre	(0)	(+) (Nedre)
VANM 02 Balsfjorden	(0)	(0)
VANM 03 Nordkjosbotn deltaområde	(0)	(0)
VANM 04 Halvørelva (Fosselva)	(0)	(0)
VANM 05 Bekk kryss E6/Sentrumveien	(0)	(0)
VANM 06 Roffabekken	(0)	(0)
VANM 07 Nils Olsa-elva	(0)	(0)
VANM 08 Kutorgbekken	(0)	(0)
VANM 09 Movollsvekken	(0)	(0)
VANM 10 Kroksjøer	(0)	(0)
Samlet belastning	Ubetydelig konsekvens	Noe positiv konsekvens
Begrunnelse for samlet konsekvens	Nullalternativet inkluderer alle vedtatte reguleringsplaner i tilknytning til utredningsområdet, og medfører ingen endring utover disse. Påvirkningen til øvrige reguleringsplaner inngår ikke i utredningen.	De fleste delområdene blir i liten grad påvirket av tiltakene, og flere av de blir ikke berørt på noen måte. Delområdene som blir berørt, vil hovedsakelig påvirkes av avrenning i anleggsfasen, og vil ikke bli videre påvirket av de ferdig utbyggede tiltakene. Kantsoner er ivaretatt i planforslagene. Noe positiv konsekvens da området ved Lillevollskogen omreguleres fra boligområde til LNFR.
Rangering for vannmiljø og naturmangfold i vann	0	+1
Begrunnelse for rangering		Planen vil kunne ha en viss midlertidig negativ effekt på enkelte av delområdene under anleggsfasen, men i driftsfasen vil ingen av de foreslåtte tiltakene forårsake noen varig negativ konsekvens for delområdene. Derimot vil omgjøring av boligregulering til LNFR ved Lillevollskogen ha en positiv effekt. Dermed rangeres planen til å ha en svak positiv virkning på delområdene.

Skadereduserende tiltak

Forslag til avbøtende tiltak vil kunne bidra til å redusere eller kompensere for skade for vannmiljø og naturmangfold i vann. Foreslåtte tiltak er:

- Ivareta eksisterende kantsoner og bekker der det er mulig, og etablere buffersone som sikrer kantsonene.
- Ved Utgård ivareta mest mulig av gjenværende myr ved Myrveien, slik at myra sine funksjoner opprettholdes.
- Ivareta våtmark og bekk ved områder regulert til næring ved E6.

Videre beskriver utredningen generelle skadereduserende tiltak for å unngå og begrense negative virkninger, samt tiltak for restaurering og forbedring der dette er relevant. Dette innebærer blant annet å unngå oljeutslipp og betongarbeid nær resipient, begrense utslipp fra anleggsarbeid, og gjøre forbedringer i dagens kulverter.

6.4 Jordbruk

Eksisterende forhold

Planområdet inneholder både større og mindre arealer med fylldyrka jord som er vurdert til å ha store verdier. De større arealene ligger i området for Utgård, sørvest og sørøst i planområdet. I tillegg til dette er det mindre teiger med innmarksbeite og større arealer som er registrert som dyrkbar jord. Generelt er disse områdene vurdert til å ha middels verdi.

Konsekvensvurdering

Konsekvensvurderingen for jordbruk vurderer to alternativer opp mot nullalternativet. Alternativ 1 tar utgangspunkt i at gjeldene reguleringsplaner videreføres slik som foreslått i områdeplanen, samt at ny regulering av Utgård vedtas. Alternativ 2 opphever reguleringen av områder som ikke er realisert, inkludert områder som ligger på dyrka mark/ dyrkbar mark, og regulering av Utgård blir ikke vedtatt.

Alternativ 1 vil i størst grad påvirke jordbruksarealene i området. Her vil over 90% av den fulldyrka jorda bli nedbygd, i tillegg til store arealer med innmarksbeite og dyrkbar jord i drift. Dette vil føre til negative konsekvenser for den enkelte bonden, økt miljøutslipp og større tidsbruk. I et overordnet perspektiv fører nedbygging til at Norge får mindre spillerom når det gjelder matproduksjon, noe som er alvorlig for beredskap, arbeidsplasser og bosetting i distrikts-Norge.

Oppsummering og vurdering av samlet konsekvens for jordbruk:

Delområde	Alt 0	1	2
1 Utgård	0	(----)	0
2 Nordkjosbotn	(----)	(----)	0
Samlet belastning	(----)	(---)	0
Samlet vurdering for jordbruk	Stor negativ konsekvens	Svært stor negativ konsekvens	0

Delområde	Alt 0	1	2
Begrunnelse for samlet konsekvens	Alternativ 0 legger opp til at omtrent 80% av den fulldyrka jorda (142 daa), 50% av innmarksbeitet (12,5 daa) og 70% av den dyrkbare jorda (170 daa) blir bygd ned.	Alternativ 1 legger opp til at det totalt vil bygges ned 93% fulldyrka jord (163,3 daa), 52% innmarksbeite (14 daa) og 62% dyrkbar jord (152 daa).	Situasjonen forblir som i dag, og alle reguleringer som berører urørt dyrka mark/dyrkbar mark oppheves. Alle urørte jordbruksområder forblir urørte. Dette innebærer at man opprettholder totalt 180 daa fulldyrka jord, 27 daa innmarksbeite og 250 daa dyrkbar jord. Konsekvens er satt til 0.
Rangering for jordbruk	2	3	1
Begrunnelse for rangering	Alternativ 2 gir ingen nedbygging/omdisponering av landbruksjord. Alternativ 1 fører til omfattende nedbygging, og man mister store arealer med både fulldyrka jord, innmarksbeite og dyrkbar jord.		

Skadereduserende tiltak

Følgende skadereduserende tiltak er forslått for å redusere negative virkinger som følge av planforslaget:

- Omregulering til LNFR for alle landbruksområder som ikke er bygd ut/ned.
- Bruke hensynssone «kjerneområde landbruk» fra kommuneplanens arealdel.
- Sette krav i bestemmelsene til relokalisering av fylldyrka jord som bygges ned, og at det skal utformes en matjordsplan, samt rigg- og marksikringsplan. Dette bør sikres med rekkefølgekrav.
- Områder som er omdisponert til utbyggingsformål bør inngå i en ny vurdering om arealformål skal tilbakeføres til LNFR. Dette gjelder særlig den dyrka marka langs Industriveien. Dette bør sikres med rekkefølgekrav.

7 VIKRNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Nasjonale forventinger og overordnede planer legger vekt på at planleggingen skal fremme bærekraftig utvikling med FNs bærekraftsmål som grunnlag. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder hvor det legges til rette for verdiskapning og næringsutvikling, samt fremmer helse, miljø og livskvalitet.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, regional transportplan for Troms og kommunens trafiksikkerhetsplan peker på viktigheten av å fremme en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planforslaget bidrar til effektiv arealutnyttelse gjennom å fokusere på fortetting i allerede bebygde områder og utvikling av nytt boligområde som krever minimalt med ytterligere gjennomføring av teknisk infrastruktur for å kunne realiseres. En kompakt utvikling av Nordkjosbotn vil kreve mindre tilrettelegging av teknisk infrastruktur, samtidig som boenhetene vil være i nærhet til eksisterende sosiale tjenester og sentrale funksjoner. Det er også fokus på å skape gode bomiljø og fortetting med kvalitet, samt utbedring av gang- og sykkelnettverket slik at trafikkfarlige situasjoner unngås. Et sammenhengende nettverk for myke trafikanter vil også bidra til økt mobilitet og fremmer bruk av gange og sykkel.

For å imøtekomme fremtidig boligbehov legger områdeplanen opp til en utvikling av Nordkjosbotn gjennom utvidelse av boligfeltet i øst i tråd med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Utgård vil være en naturlig forlengelse av eksisterende bebyggelse med nærhet til sosial infrastruktur og sentrumsområdet med nødvendige funksjoner som fremmer utviklingen av et kompakt tettsted. Utgård vil også bestå av eneboliger samt rekkehus/flermannsboliger tilrettelagt for husstander med ulike behov. Nærhet til tettstedet med sine funksjoner og tjenester fremmer også mer bærekraftige og klimavennlige transportmidler som gange og sykkel.

Videre er det lagt til rette for fortettingsområder egent for mindre boenheter til mindre husstander og eldre. Dette styrker arbeidet mot et mer aldersvennlig samfunn i tråd med temaplan Leve hele livet i Balsfjord. Planlagte boliger for Utgård skal også være universelt tilgjengelige, og universell utforming er vektlagt.

Nasjonal jordvernstrategi sier at jordvern skal styrkes og vektas høyt i arealforvaltningen. Områdeplanen viderefører og avsetter nye areal som består av fulldyrket- og dyrkbar mark til fordel for utbyggingsformål. Selv om utbygging er i tråd med ønsket kompakt utvikling av Nordkjosbotn vil den potensielle nedbyggingen være av relativt stor betydning lokalt og nasjonalt. Det er derfor satt krav til utbyggingsrekkefølger i planen slik at landbruksinteressene ivaretas lengst mulig. Samtidig tilbakeføres enkelte områder til LNFR-formål slik at dagens bruk i disse områdene sikres.

Dagens aktivitetstilbud og kvaliteter som er viktige for barn og unge ivaretas i planforslaget. Dette er områder som blant annet ble trukket frem som positive i medvirkningsprosessen med skoleelevene, og som derfor er sentralt at videreføres for å sikre gode og sosiale oppvekstmiljø. Utgård er også i nærhet til sosiale møteplasser for barn og unge. Dette fremmer sosial bærekraft for innbyggerne i Nordkjosbotn, samt bidrar til samhold og stedstilknytning.

Planleggingen skal legge til rette for reduksjon i klimagassutslipp og klimatilpassing. Utvikling av et kompakt tettsted med fokus på gode gang- og sykkelforbindelser fremmer mer klimavennlige ferdelsesformer over biltransport. Det er også tatt hensyn til flomfare og overvannshåndtering, hvor overvannshåndteringen skal, så langt det lar seg gjøre håndteres lokalt. I tillegg er det i planarbeidet fokusert på bevaring av blågrønn infrastruktur som er sentralt både for overvannshåndtering og for naturmangfold.

7.1.2 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er en felles plan for hvordan verden skal imøtekomme dagens behov uten å ødelegge kommende generasjoner sine mulighetene for å dekke sine behov. For områdereguleringen av Nordkjosbotn handler dette om å fremme en bærekraftig utvikling gjennom helhetlig planlegging i tråd med bærekraftsmålene. Relevante målsettinger for områdereguleringen er:

Bærekraftsmål 10 «mindre ulikhet»

Planen skal legge til rette for at alle skal kunne delta sosialt i lokalsamfunnet uavhengig av alder, kjønn, funksjonsevne og nasjonalitet. Offentlige uterom skal være universelt utformet slik at de kan benyttes av alle brukergrupper. I tillegg planlegges det for lekeareal tilknyttet nytt boligområde, bevaring av lekeplassen i sentrum og idrettsområdet slik at barn og unge sikres tilstrekkelig med sosiale møteplasser. Disse skal også være utformet på en måte som bidrar til inkludering.

Bærekraftsmål 11 «bærekraftige byer og lokalsamfunn»

Målet innebærer at byer og lokalsamfunn skal være inkluderende, trygge og bærekraftige. Alle skal sikres gode og trygge boforhold, tilgang på møteplasser og grøntareal, og være med å redusere påvirkning på miljøet. Det er i planen lagt opp til nytt boligområde og fortetting med varierte boligtyper som imøtekommer en befolkning med ulike behov. Det er også arbeidet med å ivareta eksisterende kvaliteter og sikre gode bomiljø ved utforming av disse.

Trafikksikkerhet og mobilitet er sentralt for planarbeidet, og det er lagt opp til etablering av flere gang- og sykkelforbindelser. Økt mobilitet i planområdet vil kunne være med å redusere lokalt klimagassutslipp ved mindre lokale bilturer. Det er også arbeidet med klimatilpasning, spesielt med tanke på flom og overvannshåndtering.

Bærekraftsmål 14 og 15 «livet i havet» og «livet på land»

Målene innebærer å ivareta og fremme bærekraftig bruk av økosystem samt at verdien av biologisk mangfold skal integreres i planprosesser. Gjennom kartlegging i konsekvensutredningene er verdier og områder knyttet til naturmangfold belyst. Planen ivaretar flere av disse områdene gjennom tilpassing og begrensning av utbyggingene slik at tap av biologisk mangfold reduseres.

7.3 Stedsutvikling

Områdereguleringen vil kunne bidra til en positiv utvikling av Nordkjosbotn som bygger videre på eksisterende kvalitetene ved tettstedet. Planen legger blant annet opp til bruk og utvikling av områder som i dag ikke benyttes, samt videreutvikling av sentrumsområdet. Det planlegges for et mer differensiert boligtilbud tilpasset en befolkning med ulike ønsker og behov med både mindre boenheter, flermanns – og eneboliger. Eksisterende arealbruk og tettstedsstruktur videreføres i stor grad med utvidelse av boligfeltet mot øst, og ved at industrivirksomheter holdes adskilt fra resterende områder i sør.

I sentrumsområdet legges det opp til kompakt utvikling med kombinerte arealformål og fortetting. Dette vil potensielt kunne bidra til mer aktivitet og et levende sentrum. Ved utbygging vil det være viktig å fokusere på fortetting med kvalitet slik at det dannes gode bomiljø og uterom. Dette innebærer hensiktsmessig plassering og utforming av bygg samt parkeringsareal, etablering av tilrettelagte uterom, god mobilitet og sosiale møteplasser tilpasset ulike grupper i samfunnet.

Mobilitet har vært et fokus i planarbeidet, og det legges til rette for etablering av flere gangforbindelser. Dette vil kunne bedre trafikksituasjonen og gjøre de eksisterende møteplassene mer attraktive. Planen legger generelt opp til bevaring og utvikling av eksisterende møteplasser. Sammenhengen i planområdet vil også kunne bedres med flere tilrettelagte forbindelser mellom sentrum, skole- og idrettsområde, boligfelt og friområdene langs Nordkjoselva.

Samtidig som planen fokuserer på utvikling bevarer områder og kvaliteter som er viktige for innbyggerne i Nordkjosbotn. Møteplasser, grønt- og friluftslivsområder, viktige forbindelser for myke trafikanter samt tettstedsstrukturen bevarer og knyttes sammen for å skape et helhetlig tettsted. Målet er at tiltakene i planen vil kunne bidra positivt til stedsutviklingen.

7.4 Estetikk og utforming

For å sikre at planlagte tiltak i områdereguleringen ikke forringer det estetiske uttrykket i Nordkjosbotn er det utarbeidet bestemmelser med føringer for dette. Det er satt utformingskrav for høyder og utnyttelsesgrad slik at ny bebyggelse tilpasses omgivelsene. God tilpassing er spesielt viktig i et kompakt sentrum og ved fortetting ettersom variasjoner vil være godt synlige, og vil kunne redusere den helhetlige opplevelsen av området. Målet er at nye tiltak skal kunne bidra positivt til det estetiske uttrykket og helheten i Nordkjosbotn.

Ny boligbebyggelse i øst skal være en naturlig forlengelse av eksisterende boligfelt. Boligtyper og struktur er utformet slik at det ikke skiller seg fra resterende boligområder i Nordkjosbotn med eksempelvis bygg på maksimalt to etasjer. Samtidig er det bevart en grønn buffer mellom nytt og eksisterende boligfelt slik at de oppleves som egne boligområder.

Målet med områdereguleringen er at planlagte tiltak er med å skape et enhetlig uttrykk i Nordkjosbotn, hvor både bygg og uterom samspiller. Utviklingen skal kunne bidra positivt til det estetiske uttrykket, samtidig som stedsidentiteten bevarer.

7.5 Landskapsbilde

For å bevare det karakteristiske landskapsbilde i Nordkjosbotn er det viktig at ny bebyggelse tilpasses eksisterende struktur, utforming og størrelser. Bestemmelsene skal bidra til dette.

Det videreføres større areal til forretning og industrivirksomhet sør i planområdet på områder som i dag ikke er bebygde. Utvikling i dette området vil påvirke landskapsbilde, spesielt ved etablering av større industribygg. I dag er større bygg plassert lengre inn i dalen mot dalsidene, noe som gjør dem mindre synlige, og det er avgjørende at ny bebyggelse etableres på samme måte. Det er derfor satt krav i bestemmelsene at langsiden på slike bygg skal ligge langs dalsiden. I hvilken grad utbygginger vil endre landskapsbildet er avhengig av størrelse, utforming og plassering av bygg, men utvikling vil uansett være synlig.

Utbygging av Utgård vil også skje på ubebygde areal og være synlig i landskapet. Landskapsinngrepet vil midlertidig være begrenset på grunn av den flate topografien. For å ytterligere bevare landskapet avgrenses utbyggingen eksisterende bekkeløp. Utbyggingen vil påvirke landskapskarakteren i området, men det helhetlige landskapsbildet for Nordkjosbotn vil trolig ikke påvirkes i betydelig grad.

Fortetting i allerede bebygde områder vil, ved god tilpasning, ikke ha betydelig virkning på landskapsbildet for planområdet i sin helhet. Gjeldene reguleringsplan Lillevollskogen, som i dag tilrettelegger for boligutbygging, skal også oppheves og tilbakeføres til LNFR-formål. Området som

reguleres av denne planen er i dag ikke bebygd, og tilbakeføring vil bidra til å bevare landskapsbildet. Det planlagte boligfeltet ligger også i dalsiden og ville derfor vært spesielt godt synlig i landskapet.

7.6 Stedets karakter

Planen vil kunne bidra til å forsterke steds karakteren i Nordkjosbotn. Dette forutsetter at utbygginger, spesielt på større ubebygde arealer, tilpasset omgivelsene, landskapet og eksisterende estetikk.

Naturen og friluftslivet er også viktige kvaliteter i Nordkjosbotn som bidrar til stedstilknytning, og planen legger opp til å bevare områder og kvaliteter som er viktige for dette.

7.7 Kulturarv

Planlagte tiltak vil ikke direkte påvirke de registrerte kulturminnene i planområdet. Utvikling av Nordkjosbotn vil allikevel kunne ha en positiv virkning på kulturminnene gjennom å skape sammenhenger og helhet som fremhever de eksisterende kvalitetene ved kulturminnene. Kulturminnene bidrar noe til sentrumsutviklingen i dag, men vil ved bedre sammenheng i større grad være elementer i stedsutviklingen. Registrert kulturminne nordvest i planområdet påvirkes ikke.

7.8 Samisk natur- og kulturgrunnlag

Det er lite/ingen samisk virksomhet i planområdet, og ingen registrerte kulturminner. Planen vil derfor ikke ha noen positiv eller negativ virkning på samisk natur- og kulturgrunnlag.

7.9 Sosial infrastruktur

Sosial infrastruktur videreføres med skoler, barnehage og andre sosiale tjenester slik som tilbudet er i dag. Utover dette legger planen opp til å styrke sentrumsområdet med mulighet for forretning, kontor og boenheter. I tillegg til dette legges det opp til nytt boligfelt og potensiale for etablering av flere arbeidsplasser som vil føre til at flere kan bosette seg og arbeide i Nordkjosbotn. Dette vil skje over tid, men det bør ved realisering av de ulike delene av planen vurderes om det er tilstrekkelig kapasitet på den sosiale infrastrukturen.

Utbygging av Utgård utløser krav om områdelekeplass i kommuneplanens arealdel, og det skal i tråd med dette etableres lekeplass i boligfeltet. I tillegg forutsettes det at eksisterende skole- og idrettsarealer, og friområder i nærhetene ivaretas.

7.10 Barn og unges interesser

Planen legger opp til å bevare kvaliteter og områder som er viktige for barn og unge. Skole- og idrettsområdet videreføres slik som det er i dag, med muligheter til å videreutvikle området for barn og unge. Dette gjelder også for lekeplassen i sentrum, Elveparken og rekreasjonsområdene langs Nordkjoselva. Det legges også opp til flere forbindelser for myke trafikanter tilknyttet disse områdene for å sikre tilgjengeligheten. Trafikksikkerhetstiltak i planen vil også kunne sikre trygg skoleveg for flere.

Nytt boligfelt, Utgård, utløser krav om lekeplass i kommuneplanens arealdel: *områdelekeplass på minimum 5000 m² og maksimal avstand på 700 meter, eventuelt tilknyttes skolens uteareal.* Det skal

derfor etableres lekeplass på 1500 m², som skal opparbeides før det gis brukstillatelse. Utgård ligger i tillegg nært offentlige uteoppholdsområder med gangavstand til skolegård, idrettsanlegg, barnehage og friluftslivsområder. Det er derfor vurdert at boligområdet oppfyller kravet i KPA, ettersom boligfeltet ligger innenfor 700 meter i luftlinje fra skole, idrettsanlegg og friluftslivsområder. Utbygging av Utgård vil bygge ned stier og areal med noe verdi for barn og unge i dag, men er i konsekvensutredningen for friluftsliv allikevel vurdert til noe positive virkninger for området sin tilgjengelighet og bruk. I tillegg bevares tilkomster til omkringliggende naturområder.

7.11 Folkehelse

Det er vurdert at planen ikke vil ha betydelig påvirkning på folkehelsen. Nordkjosbotn er allerede et kompakt tettsted med gangavstander i hele planområdet, og planforslaget vil kunne bidra økt mobilitet. Nordkjosbotn ligger også tilknyttet svært viktige friluftslivsområder og har idrettsanlegg sentralt som er viktige for hverdagsaktiviteten. Det er lagt opp til å styrke forbindelsene mellom disse funksjonene og ivareta forbindelsene til friluftslivsområdene.

7.12 Trafikkforhold

Tiltak i planen vil kunne ha positiv virkning på trafikkforholdene og trafiksikkerheten i Nordkjosbotn. Det legges blant annet opp til flere gangforbindelser og tilrettelegging for myke trafikanter hvor målet er at mobiliteten i planområdet skal økes, samtidig som lokal biltrafikk reduseres.

En viktig forbindelse vil være utbygging av sammenhengende gang- og sykkelveg langs Skogveien fra videregående videre til grunnskolen og sentrum. Denne er spesielt viktig med tanke på trafiksikkerheten for skoleelevene som ferdes langs denne strekningen. Forlengelse av gang- og sykkelvegen mellom Kirkemoveien, Sentrumsveien og Industriveien vil også bidra til økt mobilitet mellom ulike deler av planområdet ettersom det vil være mulig å ferdes uten store omveger. Ved en eventuell flytting av kollektivterminalen og etablering av nye arbeidsplasser langs Industriveien vil denne være sentral for at folk skal velge gange og sykkel over bil.

Kollektivknutepunktet i Nordkjosbotn foreslås flyttet ut fra sentrum i planen, noe som vil kunne bidra til en mer oversiktlig og trafiksikker situasjon for alle trafikkgrupper. Eventuelt ny plassering er foreslått i tilknytning dagligvarebutikk langs Sentrumsveien. Denne plasseringen vil være nærmere E6, samtidig som det fremdeles vil være gangavstand fra store deler av planområdet. Dette er vurdert som en hensiktsmessig plassering ettersom området allerede er opparbeidet, tilknyttet gang- og sykkelnettverket, og er i nærhet til andre funksjoner. Tilstrekkelig og trygge gang- og sykkelforbindelser er sentralt for at flere skal benytte seg av kollektivtilbudet.

Utgård

Utbygging av Utgård er i tråd med nasjonale mål om samordnet bolig-, areal og transportplanlegging med gåavstander til skole, arbeidsplasser, kollektivtilbud og sentrumsområdet. Allikevel vil det forventes at handelsreiser vil kunne gjøres med bil. Det er estimert at utbyggingen av Utgård vil føre til en lokal økning i årsdøgntrafikk på Skogveien på 250 bilturer.

Basert på estimert økning i årsdøgntrafikk og dagens trafikkmengde langs Skogveien er det forventet at vegen har tilstrekkelig kapasitet. Utbygging vil kunne forventes føre til mer trafikk forbi grunnskolen og det anbefales å vurdere om det er hensiktsmessig å oppgradere bussholdeplass ved skolen for å sikre trafiksikkerheten. Holdeplassen er også regulert med eget arealformål i planen som vil sikre

nødvendig areal. Utover dette er lav hastighet sentralt for trafiksikkerheten. Det anbefales også å oppgradere Skogveien med asfalt og belysning frem til Utgård.

7.13 Universell utforming

Universell utforming skal sikre at alle har lik mulighet til å benytte tjenester og offentlige uterom. Dette sikres gjennom krav i byggeteknisk forskrift TEK17 og bestemmelsene i planen. Dette innebærer at uterom, kollektivplasser, gang- og sykkelveger og lekeplasser tilrettelegges slik at alle grupper har lik mulighet for bruk i tråd med NS-11005:2011 «Universell utforming av uteområder. Planområdet er i ulik grad universelt utformet i dag og gjennomføring av tiltak vil kunne føre til en positiv virkning på dette.

For boligfeltet Utgård skal det etableres universelt utformet lekeareal. Fellesområder innenfor områder for konsentrert småhusbebyggelse/flermannsboliger skal også være universelt utformet. I tillegg skal resten av området være universelt tilgjengelige, dette tilsvarer ikke universell utforming.

7.14 Teknisk infrastruktur

Råvannskilden i Storvatnet er generelt god med tanke på kvalitet og kapasitet, selv etter realisering av tiltak i plan. Deler av ledningsnett og avløpssystem anbefales utbedres for sikre stabil og trygg vannforsyning og avløpshåndtering i Nordkjosbotn.

Dagens reservevannforsyning til Nordkjosbotn skal videreføres, samtidig som nytt ledningsanlegg for Utgård påkobles reservevannledningen. Ledningsanlegget er vurdert til å ha tilstrekkelig kapasitet til å oppfylle områdets slokkevannskrav.

Med bakgrunn i dagens avløpssystem er det ikke tilstrekkelig kapasitet i nedstrøms avløpssystem for Utgård til å tilføre avløpsvann fra et nytt boligområde. Utbygging vil derfor ikke kunne finne sted uten at det gjennomføres større tiltak i det øvrige avløpsanlegget.

Overvann

Det tas utgangspunkt i at overvann skal håndteres lokalt med bruk av infiltrasjon og fordrøyning på egen eiendom. Overvannshåndteringen skal være helhetlig og det skal i størst mulig grad tas i bruk åpne og naturbaserte løsninger slik at vann også kan være en ressurs i tettstedsutviklingen. Alternativt kan overvann ledes til felles overvannstiltak på lekeplasser/friområder. Uavhengig skal det benyttes trygge flomveier slik at det ikke fører til flom eller andre ulemper. Overvannshåndtering sikres gjennom krav til utomhusplan og ved søknad om rammetillatelse skal valg av løsninger begrunnes.

Mengden overvann vil trolig kunne øke i framtiden som følge av klimaendringer kombinert med økt andel tette flater. Et viktig premiss for utbyggingen i Nordkjosbotn har derfor vært bevaring av blågrønne strukturer og vegetasjon. Blågrønnstruktur bidrar stort til lokal overvannshåndtering og vil være spesielt viktige i klimatilpasningsarbeidet, og er sentralt at ivaretas. For Utgård anbefales det eksempelvis å anlegge grøft i grensesjiktet mellom nytt og eksisterende boligfelt slik at denne kan motta overvann fra tilstøtende boligområder.

Ytterligere detaljer og anbefalinger rundt overvannshåndtering og vann- og avløpsløsninger er beskrevet i VAO- rammeplan.

7.15 Næringsliv

Planen viderefører dagens areal tilknyttet næringslivet i Nordkjosbotn. Det legges opp til et sentrum med konsentrert handelstilbud i kombinasjon med kontor og boligformål. I tillegg til dette avsettes nye

areal til næringsvirksomhet sør i planområdet. Sammen med tidligere regulerte områder har dette området et stort potensiale for nye virksomheter og arbeidsplasser. Realisering av nye boligområder og næringsvirksomheter vil over tid kunne føre til befolkningsvekst slik at aktivitet og kundegrunnlaget i Nordkjosbotn også øker.

7.16 Grunnforhold

Planlagte tiltak vil ikke ha negativ virkning for områdestabiliteten.

7.17 Forusensing og luftkvalitet

Planen legger opp til utvikling av næring- og handelstilbudet samt flere boliger som trolig vil skape mer aktivitet og trafikk i planområdet. Økningen anes allikevel ikke som stor nok til å redusere luftkvaliteten. Det er ikke lagt opp til tiltak som vil øke forurensingen.

7.18 Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen avdekker 3 hendelser og 10 forhold som har betydning for risiko og sårbarheten i Nordkjosbotn, hvor det anbefales å enten sette reguleringsbestemmelser eller at rett myndighet gjennomfører beredskapsplaner. De tre hendelsene er:

- Jord- og flomskred som er vurdert til lav sannsynlig og høy konsekvens på grunn av høy konsekvenser for liv og helse og middels konsekvens på materielle verdier.
- Utglidning/ setninger på marin leire som er vurdert til middels sannsynlighet og høy konsekvens på grunn av høy konsekvens for liv og helse og materielle verdier.
- Flom etter nedbør som er vurdert til middels sannsynlighet og middels konsekvens på grunn av høy konsekvens for materielle verdier og små konsekvenser for stabilitet.

Andre risiko- og sårbarhetsforhold er knyttet til bortfall av kritisk infrastruktur, ulykkespunkt i trafikkbildet, havnivåstigning og snøskred.

I sum viser analysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging, og at ingen av forholdene som er avdekket tilsier at tiltak i plan ikke bør gjennomføres.

VEDLEGG

Fastsatt planprogram områderegulering Nordkjosbotn

Forslag til planprogram og varsel om oppstart - Områderegulering Nordkjosbotn

Merknadsbehandling forslag om planprogram områderegulering Nordkjosbotn

Utbyggingsbehov Nordkjosbotn

Innspill fra elever Nordkjosbotn skole

Innspill fra folkemøte områderegulering Nordkjosbotn

Innspill fra innvandrere og flykninger områdereguleringer Balsfjord

Mulighetsstudie Utgård

Fagrapport KU Friluftsliv

Fagrapport KU Naturmangfold

Fagrapport KU Vannmiljø

Fagrapport KU Jordbruk

Fagrapport Hydrologi

Flomsonekart

Trafikkutredning Utgård

Trafikkanalyse Nordkjosbotn

ROS-analyse

VAO-rammeplan

REFERANSER

- Balsfjord kommune . (2008). *Klima- og energiplan for Balsfjord kommune 2008-12*.
- Balsfjord kommune . (2022). *Trafikksikkerhetsplan Balsfjord kommune 2022-2025*.
- Balsfjord kommune . (2023). *Kulturmiljøplan for Balsfjord kommune 2023-2033*.
- Balsfjord kommune. (2018). *Kommuneplan for Balsfjord Samfunnsdelen 2018-2030*.
- Balsfjord kommune. (2023, 06 21). *Planbeskrivelse kommuneplanens arealdel*. Hentet fra Arealplaner: <https://www.arealplaner.no/balsfjord5532/arealplaner/60>
- DSB . (2017). *Samfunssikkerhet i kommunens planlegging* .
- FN Sambandet. (2015). *FNs Bærekraftsmål* . Hentet fra FN Sambandet : <https://fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal>
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2023, 06 20). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*. Regjeringen . Hentet fra Regjeringen: <https://www.regjeringen.no/contentassets/d71a3e61e774485fb4a98cab9255e53f/no/pdfs/nasjonale-forventninger-2023-2027-bokmaal.pdf>
- Landbruks- og matdepartementet. (2023). *Nasjonal jordvernstrategi*. Regjeringen.
- Lovdata. (2016, 12 16). *Forskrift om strålevern og bruk av stråling (strålevernforskriften)*. Hentet fra Lovdata: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2016-12-16-1659>
- Miljødirektoratet. (2024). *Forurenset grunn*. Hentet fra Miljødirektoratet: <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/>
- Miljødirektoratet. (2024, 09 18). *Naturbase kart*. Hentet fra Miljødirektoratet: <https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase>
- Multiconsult. (2018). *Områdestabilitet - PID271 Utgård* . Multiconsult .
- Natur i Norge. (u.å). *Nedskåret fjordlandskap med bebygde områder/infrastruktur* . Hentet fra Naturbase kart : <https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1>
- NGU. (2024, 09 18). *NGU, Geologiske kart*. Hentet fra Kart min kommune: <https://geo.ngu.no/kart/minkommune/>
- NIBIO. (2024). *Kilden - jordbruksareal* . Hentet fra Kilden: https://kilden.nibio.no/?topic=arealinformasjon&zoom=10.9&x=7685267.8&y=680958.56&bgLayer=graatone&layers=dmk_dyrkbar_jord,ar5_jordbruksareal&layers_opacity=0.75,0.75&layers_visibility=true,true
- NIBIO. (2024, 08 27). *NIBIO*. Hentet fra NIBIO Gårdskart, Landbrukseiendom - 5532-26/9/0: <https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/5532/26/9/0?gardskartlayer=ar5kl7>
- NordAtlas . (u.å.). *Reinbeiddistrikt*. Hentet fra NordAtlas Plan: <https://www.nordatlas.no/plan>
- Nordkart. (u.å.). *Kommunekart - Balsfjord kommune* . Hentet fra Kommunekart: <https://kommunekart.com/>

- Norges Geologiske Undersøkelse . (u.å). *Løsmasser* . Hentet fra Geologiske kart - NGU:
https://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/
- Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* (LOV-2008-06-27-71. utg.). Lovdata. Hentet fra <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>
- Riksantikvaren . (2024). *Askeladden* . Hentet fra Nordkjosbotn, Bosetning-aktivitetsområde:
<https://askeladden.ra.no/AskeladdenRedigering/#>
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. (1995). *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging* (1995-09-20-4146. utg.). Lovdata. Hentet fra <https://lovdata.no/forskrift/1995-09-20-4146>
- Statens Vegvesen. (2024). *Støysoner for riks- og fylkesveger* . Hentet fra Støysonekart : <https://kart-vegvesen.maps.arcgis.com/apps/instant/sidebar/index.html?appid=e3635512dfa24b7f9b97687a0c68d888&locale=en>
- Statens Vegvesen. (2024, 09). *Vegkart*. Hentet fra
<https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:topo4/@680579,7685173,16/hva:hva%5B0%5D%5BabsoluteIntervals%5D=false&hva%5B0%5D%5Bid%5D=105/valgt:91477769:105>
- Statistisk sentralbyrå. (2024). *SSB, statistisk sentralbyrå*. Hentet fra Balsfjord, kommunefakta:
<https://www.ssb.no/kommunefakta/balsfjord>
- Statistisk sentralbyrå. (2024). *Tettsteders befolkning og areal*. Hentet fra Statistikkbanken :
<https://www.ssb.no/statbank/table/04859/tableViewLayout1/>
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. (2025). *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* (FOR-2024-12-20-3512. utg.). Lovdata. Hentet fra
<https://lovdata.no/forskrift/2025-01-24-69>
- Statlige planretningslinjer for klima og energi. (2024). *Statlige planretningslinjer for klima og energi* (FOR-2018-09-28-1469. utg.). Lovdata. Hentet fra <https://lovdata.no/forskrift/2024-12-20-3359>
- Transportøkonomisk institutt. (2021, 10 04). *Underrapportering av eneulykker på sykkel og gange gir uklare risikotall*. Hentet fra Transportøkonomisk institutt :
<https://www.toi.no/forskningsomrader/atferd-og-transport/underrapportering-av-eneulykker-pa-sykkel-og-gange-gir-uklare-risikotall-article37172-1025.html>
- Ut. (2024). *Ut.no*. Hentet fra Ut.no/kart: <https://ut.no/kart#13.88/69.21682/19.58112>