

---

RAPPORT

# Detaljregulering for Skårnes

---

OPPDRAGSGIVER

K. Somby AS

EMNE

Planbeskrivelse med KU

DATO / REVISJON: 20.12.2018/11.03.20

DOKUMENTKODE: 714014-PLAN-RAP-001

---



Multiconsult



Med unntak av de rettigheter oppdragsgiver har i henhold til avtalen med Multiconsult AS, tilhører alle rettigheter til dette dokument Multiconsult. Innholdet – eller deler av det – må ikke benyttes til andre formål eller av andre enn forutsatt i avtalen. Multiconsult har intet ansvar hvis dokumentet benyttes i strid med forutsetningene. Dokumentet kan ikke kopieres uten tillatelse fra Multiconsult.

## RAPPORT

OPPDRAG	Regulering Skårnes	DOKUMENTKODE	714014-PLAN-RAP-001
EMNE	Planbeskrivelse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	K. Somby AS	OPPDRAGSLEDER	Trude Johnsen
KONTAKTPERSON	Jan Martinussen	UTARBEIDET AV	Trude Johnsen
KOORDINATER		KVALITETSSIKRING	Tom Langeid
GNR./BNR./SNR.	64/7	ANSVARLIG ENHET	Region Nord

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
002	11.03.20	Revidert etter politisk behandling	Trude Johnsen		Trude Johnsen
001	03.01.19	Revidert etter gjennomgang med forslagsstiller	Trude Johnsen		Trude Johnsen
000	20.12.18	Planbeskrivelse med KU	Trude Johnsen	Gry Eva Michelsen	Trude Johnsen

## INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>Sammendrag</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn for planarbeidet</b> .....	<b>7</b>
2.1	Bestemmelser om konsekvensutredninger .....	7
2.2	Kontaktinformasjon .....	7
<b>3</b>	<b>Planprosessen, medvirkning</b> .....	<b>7</b>
3.1	Kunngjøring og varsling .....	7
3.2	Merknader og innspill .....	9
<b>4</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b> .....	<b>15</b>
4.1	Fylkesplan for Nordland .....	15
4.2	Rikspolitiske retningslinjer .....	15
4.3	Kommunale vedtekter og retningslinjer .....	15
4.4	Kommunedelplanens arealdel .....	15
4.4.1	Reguleringsplaner .....	19
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b> .....	<b>20</b>
5.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet .....	20
5.2	Eiendomsforhold .....	23
5.3	Landskap og topografi .....	23
5.4	Jordbruk .....	23
5.5	Byggeskikk .....	24
5.6	Kulturminner og kulturmiljø .....	24
5.7	Naturverdier og naturmangfold .....	24
5.8	Nærmiljø og friluftsliv .....	25
5.9	Barns interesser .....	26
5.10	Trafikale forhold .....	26
5.11	Teknisk infrastruktur .....	27
5.12	Grunnforhold .....	27
5.13	Støy .....	27
5.14	Grunnforurensning .....	28
5.15	Risiko og sårbarhet .....	28
5.16	Vannmiljø .....	31
<b>6</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b> .....	<b>32</b>
6.1	Hovedtrekk i planforslaget .....	32
6.2	Planlagt arealbruk .....	34
6.3	Uteoppholdsarealer/lek .....	35
6.4	Trafikale forhold .....	36
6.4.1	Atkomst og trafikkareal .....	36
6.4.2	Parkering .....	36
6.4.3	Gang- og sykkel .....	37
6.4.4	Skoleveg .....	37
<b>7</b>	<b>Virksomheter / konsekvenser av planforslaget</b> .....	<b>37</b>
7.1	Landskap og topografi .....	37
7.2	Jordbruk .....	38
7.3	Byggeskikk .....	38
7.4	Kulturminner og kulturmiljø .....	39
7.5	Naturverdier og naturmangfold .....	39
7.6	Barns interesser .....	39
7.7	Trafikale forhold .....	39
7.8	Teknisk infrastruktur .....	40
7.9	Støy .....	40
7.10	Vannmiljø .....	40
7.11	Øvrige tema .....	40
<b>8</b>	<b>Konsekvensutredning friluftsliv/by- og bygdelig</b> .....	<b>42</b>
8.1	Metode og datagrunnlag .....	42
8.1.1	Definisjoner .....	42
8.1.2	Verdi, påvirkning og konsekvens .....	43
8.1.3	Registreringskategorier .....	45
8.1.4	Vurdering av skadereduserende tiltak .....	46
8.1.5	Datagrunnlag .....	46
8.1.6	Influensområdet .....	46
8.2	Områdebeskrivelse og verdivurdering .....	47

8.2.1	Ferdselsforbindelser .....	47
8.2.2	Blå/grønne korridorer .....	47
8.2.3	Sykkelruter .....	47
8.2.4	Turområder .....	47
8.2.5	Utfartsområder .....	47
8.2.6	Nærturterreng .....	47
8.2.7	Marka/bymark .....	48
8.2.8	Urbane uteområder .....	48
8.2.9	Leke- og rekreasjonsområder .....	48
8.2.10	Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag .....	48
8.2.11	Jordbrukslandskap som benyttes til friluftsliv.....	49
8.3	Verdivurdering .....	49
8.3.1	Bruksfrekvens .....	49
8.3.2	Betydning .....	49
8.3.3	Kvalitet .....	49
8.3.4	Kartlagt friluftslivområde i Naturbase.....	50
8.3.5	Samlet verdivurdering.....	50
8.4	Tiltakets påvirkning og konsekvens .....	50
8.4.1	0-alternativ .....	50
8.4.2	Alternativ 1 - utbyggingsalternativ.....	51
8.4.3	Vurdering av konsekvens .....	52
8.5	Skadereduserende tiltak .....	52
<b>9</b>	<b>Oppsummering .....</b>	<b>53</b>
<b>10</b>	<b>Vedlegg.....</b>	<b>53</b>

## 1 Sammendrag

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for etablering av boliger, fritidsboliger, rorbu, naust og småbåthavn/flytebrygge på eiendom gnr./bnr. 64/7 i Ballangen kommune. Eksisterende jordbruksareal innenfor planområdet ønskes ivaretatt.

Reguleringsområdet ligger innenfor LNFR-område med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget er i tråd med overordnet planverk. Fylkesmannen i Nordland har i forbindelse med varsel om oppstartgitt tilbakemelding om at tiltaket er utredningspliktig jf. Forskrift om konsekvensutredning. Tiltaket er derfor konsekvensutredet.

Planområdet er totalt på ca. 110 dekar.

K. Somby AS er forslagsstiller og Multiconsult ASA som plankonsulent har utarbeidet plandokumentene. Natur og samfunn AS er ansvarlig for naturutredning.

## 2 Bakgrunn for planarbeidet

Målsetting med reguleringsarbeidet er å legge til rette for etablering av boliger, fritidsboliger, rorbu, naust og småbåthavn. Eksisterende jordbruksareal innenfor planområdet ønskes ivaretatt.

### 2.1 Bestemmelser om konsekvensutredninger

Planforslaget er i samråd med Ballangen kommune vurdert i henhold til plan og bygningslovens kapittel V, med tilhørende Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven av 01.07.17.

Planarbeidet fanges hverken opp av § 6 eller § 7 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser dermed ikke automatisk utredningsplikt.

Planarbeidet fanges heller ikke opp av § 8.

Fylkesmannen i Nordland har i forbindelse med varsling av planoppstart gitt tilbakemelding om at omfanget ikke er i samsvar med overordnet plan om spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Tiltaket er med dette som bakgrunn konsekvensutredet, og da gjennom utredning av temaet Friluftsliv/by- og bygdeliv.

### 2.2 Kontaktinformasjon

Tiltakshaver:

K. Somby

Kontaktperson: Jan Martinussen

E-post: jan.mart@online.no

Plankonsulent:

Multiconsult Norge AS

Fagernesveien 1

8514 Narvik

Kontaktperson: Trude Johnsen, [trude.johnsen@multiconsult.no](mailto:trude.johnsen@multiconsult.no)

## 3 Planprosessen, medvirkning

### 3.1 Kunngjøring og varsling

Arbeidet med reguleringsplanen ble igangsatt juni 2017. Oppstartsmøte med Ballangen kommune ble avholdt 28.06.17. I møtet ble det redegjort for formålet med reguleringen. Ballangen kommune vurderte planen til å være i tråd med kommuneplanens arealdel, og ikke omfattet av Forskrift om konsekvensutredning. I forbindelse med varsel om planoppstart kom Fylkesmannen med innspill om at planlagt utbygging ikke kan anses som spredt bolig- eller fritidsbebyggelse i LNFR område, og at tiltaket dermed ikke er iht. overordnet planverk og må konsekvensutredes.

Det ble utarbeidet planprogram, og planoppstart og offentlig ettersyn av planprogram ble deretter varslet i lokale aviser 13.12.17, samt på kommunens hjemmeside, <http://www.ballangen.kommune>.

## **VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGARBEID OG OFFENTLIG ETTERSYN AV PLANPROGRAM Gnr./bnr. 64/7, Skårnes, Ballangen kommune**



### **I henhold til Plan- og bygningslovens § 4-1, 12-8 og 12-9**

varsles oppstart av reguleringsarbeid og offentlig ettersyn av planprogram for gnr./bnr. 64/7 på Skårnes i Ballangen kommune. Planområdet avgrenses av blå, stiplet linje vist på kartutsnitt over. Tiltaket er vurdert til å falle inn under forskrift om konsekvensutredning.

Hensikten med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for etablering av bolig- og hyttefelt, småbåthavn/flytebrygge og rorbuer.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-område med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Berørte offentlige myndigheter og organisasjoner, samt grunneiere, naboer og rettighetshavere vil få egen melding.

Planprogrammet ligger til ettersyn i ekspedisjonen på rådhuset i Ballangen, samt på kommunens hjemmeside.

Merknader til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram sendes skriftlig innen 24.01.18 til:

Multiconsult ASA, Fagernesveien 1, 8514 Narvik

E-post: [trude.johnsen@multiconsult.no](mailto:trude.johnsen@multiconsult.no)

# Multiconsult

Varslingsbrev ble sendt ut til grunneiere, offentlige etater og andre berørte interessenter den 08.12.17 med svarfrist 24.01.18.



### **3.2 Merknader og innspill**

Det ble mottatt fem merknader ved første varsel og tre varsel etter andre varsel. Merknadene er summert opp og kommentert i tabell på neste side.

Avsender/dato	Innspill/merknad	Kommentar
<p>Sametinget, 12.07.18</p> <p>Sametinget, 25.09.17</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vi finner det sannsynlig at det kan være samiske kulturminner i det aktuelle området, og vi må derfor foreta befarings før endelig uttalelse kan gis.</li> <li>2. Sametinget foretok befarings av planområdet den 22.09.2017. Det ble under befaringsen ikke påvist automatisk fredete samiske kulturminner som skulle være til hinder for tiltaket. Etter befarings samt vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til orientering.</li> <li>2. Tas til orientering.</li> </ol>
<p>Ballangen kommune avd. for landbruk og naturforvaltning</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det bemerkes at arealet som det igangsettes reguleringsarbeid for hovedsakelig består av dyrket og dyrkbart areal. Det er uheldig å legge til rette for bolig- og hyttefelt i et sammenhengende jordbruksområde.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til orientering. Dyrket areal ivaretas i størst mulig grad.</li> </ol>
<p>Nordland Fylkeskommune, 24.01.18</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fylkesplan for Nordland kap. 8.5 f) sier følgende: Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet/i den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetikk og arkitektonisk kvalitet, og allmenhetens tilgang og ferdsel.</li> <li>2. Kap. 8.5 h) sier følgende: Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal bevares.</li> <li>3. Friluftsområdet Kjeldebotn (FK00003437) er kartlagt som et viktig nærturterreng, og Djupvik-Pundsvik-Tømmerfjellet (FK00003541) er kartlagt som et viktig</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til etterretning. Krav til estetikk følges opp i reguleringsbestemmelsene. Allmenhetens tilgang ivaretas gjennom å avsette arealer til friområder.</li> <li>2. Tas til etterretning. Se punkt over vedr. turområder. Det er gjennomført kartlegging av naturtyper, og funn er ivaretatt i planen.</li> <li>3. Tas til orientering.</li> <li>4. Tas til etterretning. Se eget kapittel for konsekvensutredning friluftsliv/by- og bygdeliv.</li> <li>5. Tas til orientering.</li> <li>6. Tas til orientering.</li> </ol>

	<p>utfartsområde i tilknytning til området som skal bygges ut.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Kommunen bør se på de samlede konsekvenser av tiltaket for strandsonen under utredningstemaet nærmiljø og friluftsliv.</li> <li>5. Når det gjelder samferdsel har vi foreløpig ingen merknader til planarbeidet.</li> <li>6. Så langt vi kjenner til er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner.</li> </ol>	
Direktoratet for mineralforvaltning, 13.07.18	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, og vi har ingen merknader til planforslaget.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til orientering.</li> </ol>
Hilde Nyheim og Leif Kristoffersen, 03.08.17	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vi gjør oppmerksom på at vedlagt kart ikke viser verksted/fjøs på vår eiendom som ligger nært opp mot grense til bnr/ bnr 64/7.</li> <li>2. Vi ber om at det ivaretas ved regulering av området ikke fortettes i for stor grad. Vi ønsker ikke naboer nærmere enn 100 til 200 meter.</li> <li>3. Vi ber om at atkomsten til feltet blir på en slik måte at det er til minst mulig forstyrrelse for etablert bebyggelse.</li> <li>4. Vi ber om at hus og hytter plasseres spredt slik at gamle furutrær blir ivaretatt.</li> <li>5. Planområdet ligger nært opp til holme med hekkeplass for mange sjøfugler. Vi ber om at dette hensyntas ved plassering av bygg.</li> <li>6. Viser til nasjonal arealpolitikk for 100 metersbeltet langs sjøen.</li> <li>7. 200-300 meter unna ligger eksisterende småbåthavn. Kan denne oppgraderes/utvides som et alternativ til å bygge ny i planområdet?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til orientering.</li> <li>2. Avstandsmålinger på kommunens nettkart viser at det er ca. 230 meter fra gnr/ bnr 64/68 og ned til sjøen. Dersom ny bebyggelse skal bygges i en avstand av opp mot 200 meter fra eksisterende bebyggelse vil det ikke være mulig å bygge i store deler av planområdet.</li> <li>3. Eksisterende markatkomst til planområdet vil bli benyttet som atkomst til hyttefeltet. Avkjørselen er i god avstand til eiendommen til Nyheim og Kristoffersen. I tillegg vil det bli lagt til rette for en bolig som har atkomst via samme atkomst til Nyheim og Kristoffersen benytter i dag.</li> <li>4. Ivaretagelse av trær følges opp ved at aktuelt område avsettes til naturvern iht. naturutredning, samt at store deler av planområdet avsettes til naturvern hvor det kun tillates tynning av skog.</li> <li>5. Fugl- og dyreliv utredes i egen temautredning.</li> <li>6. Tas til orientering.</li> <li>7. Det er ønskelig å etablere flytebrygge i tilknytning til planområdet. Utvidelse av eksisterende småbåthavn ivaretas ikke i forbindelse med planarbeidet. Dette vil</li> </ol>

		eventuelt måtte gjøres i en egen prosess uavhengig av reguleringsplanen.
Fylkesmannen i Nordland, 15.08.17 og 08.02.18	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planarbeidet er ikke i samsvar med kommuneplanen, og det bør derfor utarbeides forslag til planprogram.</li> <li>2. Som grunnlag for videre planarbeid bør det foreligge en klargjøring av behovet for boliger og fritidsboliger i området, ut over det som eksisterende planer åpner opp for.</li> <li>3. Det bør spesielt begrunnes at det skal bygges nærmere sjøen enn det kommuneplanens arealdel åpner for. Disponering av strandsonen bør skje som en endring på kommuneplannivå. Det bør fastsettes ei byggegrense på grunnlag av kartlegging av den funksjonelle strandsonen.</li> <li>4. Berggrunnen består av kalkspatmarmor og dette tilsier at det kan være naturverdier knyttet til området.</li> <li>5. Vi legger til grunn at lokalisering av tomter og atkomstvei ikke medfører nedbygging eller uheldig avskjæring av områder med dyrka mark.</li> <li>6. Det er viktig at plassering av fritidsbebyggelse vurderes og begrunnes og at konflikt i forhold til strandsonen utredes.</li> <li>7. Avbøtende tiltak bør beskrives.</li> <li>8. Mudring og utfylling vil i de fleste tilfeller kreve tillatelse fra Fylkesmannen. Behovet for sedimentundersøkelser bør vurderes.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til etterretning. Planprogram er utarbeidet og har vært til offentlig ettersyn.</li> <li>2. Intensjonen med kommuneplanen var at det skulle åpnes opp for etablering av boliger og fritidsboliger av dette omfang. Med dette som bakgrunn var også kommunen tidlig i prosessen av den oppfatningen at tiltaket var iht. kommuneplanen, og konkluderte med at tiltaket ikke var utredningspliktig.</li> <li>3. Kommuneplanens arealdel åpner opp for bygging i 100-meters beltet. Blant annet står i bestemmelse § 5.1: <i>I funksjonell strandsone (100-metersbeltet) stiller Ballangen kommune krav om at reguleringsplanbestemmelsene i slike områder må legge vekt på gode estetikkbestemmelser og forslag som hindrer privatisering av strand- og vassdragssonen.</i>  <i>Bygging i strandsonen kan kun tillates i områder som er kartlagt og vurdert som akseptable sett i forhold til biologisk mangfold, friluftslivsinteresser og landskapsvirkninger.</i> <i>I områder hvor det gjennom godkjente reguleringsplaner er angitt en annen byggegrense, gjelder forbudssonene mot bygge- og anleggstiltak ikke.</i></li> <li>4. Tema er utredet i egen rapport.</li> <li>5. Dyrket mark ivaretas i størst mulig grad.</li> <li>6. Plassering vil bli begrunnet og evt. konflikt med strandsonen vil bli utredet i egen konsekvensutredning for friluftsliv/by- og bygdeliv.</li> <li>7. Avbøtende tiltak beskrives i konsekvensutredning.</li> <li>8. Tas til orientering. Ivaretas i forbindelse med byggesak.</li> </ol>
Norsk ornitologisk forening, 04.08.17	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det framgår av varsel at konsekvensutredning ikke er planlagt gjennomført. Dette er svært uheldig da</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det er avklart i ettertid at planen skal konsekvensutredes.</li> <li>2. Kartlegging er gjennomført i regi av Natur og samfunn.</li> </ol>

	<p>området ligger i strandsonen, og er potensielt attraktivt for fugl.</p> <p>2. Vi ber om at fuglenes bruk av området vil bli kartlagt og at konsekvensutredning gjennomføres.</p>	
<p>Statens Vegvesen, 14.08.17.</p>	<p>1. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.</p> <p>2. Avkjørsel/kryss skal opparbeides iht. vegnormal N100 og V121. Etablering av kryss er i utgangspunktet mer arealkrevende enn en avkjørsel, og det må tas høyde for terrengmessige forhold i arealberegningen.</p> <p>3. Fylkesvegen må reguleres som samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur hhv. kjøreveg ev. kollektivholdeplass og fortau, og annen veggrunn. Formåls grensa mellom samferdselsanlegg og øvrige areal skal følge eksisterende eiendomsgrenser, men med minimum avstand til skulderkant veg på 3 meter. I den grad at eiendomsgrensa ikke tar med seg tilhørende skjæringstopp eller fyllingsfot må formåls grensa utvides med 1 meter.</p> <p>4. Det skal fremgå av planen hvilken byggegrense som gjelder for hvert byggeområde. Veglovens byggegrense er 50 meter men annen byggegrense kan settes i reguleringsplan.</p> <p>5. Tilrettelegging for mye trafikanter og kollektiv bør ivaretas i plan og behovet varierer med hvilke etablering som planlegges.</p> <p>6. Det er viktig å avsette arealer til gode atkomstveger, snuplasser, manøvreringsareal, snøopplag osv. Trafikkarealene med vegbredder ol. må framgå av planen.</p> <p>7. Statens Vegvesen har ingen ytterligere merknader på</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Tas til etterretning. Det legges til rette for avkjørsel.</p> <p>3. Tas til orientering. Reguleringen følger eiendomsgrensen og fylkesveg omfattes ikke av plangrensen.</p> <p>4. Tas til orientering. Byggegrense mot fylkesveg er ivaretatt.</p> <p>5. Ikke aktuelt å tilrettelegge for myke trafikanter og kollektivt i planen.</p> <p>6. Tas til orientering.</p> <p>7. Tas til orientering.</p>

	nåværende tidspunkt.	
Tromsø Museum, 16.01.18	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vi vurderer sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann som liten, og har ingen merknader til planforslaget.</li> <li>2. Vi minner om varslingsplikt dersom man i forbindelse med tiltaket kommer over automatiske vernetede kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til orientering.</li> <li>2. Tas til orientering.</li> </ol>

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Fylkesplan for Nordland

Arealpolitiske retningslinjer er gitt i kapittel 8 i Fylkesplanen for Nordland 2013-2025 og danner grunnlaget for fylkeskommunens politikk for arealforvaltning.

Hovedmålet for arealforvaltningen i Nordland er som følger:

Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.

*Kapittel 8.5 i fylkesplanen sier følgende:*

Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-meters beltet/i den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetikk og arkitektonisk kvalitet, og allmenhetens tilgang og ferdsel.

*I planarbeidet er ovennevnte lagt til grunn.*

### 4.2 Rikspolitiske retningslinjer

Ballangen kommune vurderer følgende rikspolitiske retningslinjer som relevante:

- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.
- Rundskriv T-2/08, rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

I planarbeidet er ovennevnte lagt til grunn.

### 4.3 Kommunale vedtekter og retningslinjer

Ballangen har ingen relevante vedtekter eller retningslinjer som må legges til grunn for planarbeidet.

### 4.4 Kommunedelplanens arealdel

Deler av planområdet er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.15, avsatt til hhv. eksisterende og framtidig LNFR-område med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, og del av planområdet er avsatt til hensynssone H710 Hurtigbåt- og fergekai. Kommunestyret vedtok i februar 2017, i sak 7/17, å oppheve denne hensynssonen, slik at hele området avsettes til LNFR-område. Dette med bakgrunn i tiltakshavers ønske om å regulere eiendom gnr./bnr 64/7.

Planområdet berøres som nevnt av både eksisterende og nye områder avsatt til spredt bolig-, fritids – eller næringsbebyggelse.

I planbestemmelsene er følgende nedfelt knyttet til LNFR-område med spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse:

#### **§ 4.5. Eksisterende boligeiendommer i b) LNFR-områdene for spredt boligbebyggelse**

For eksisterende boligeiendommer i b) LNFR-områdene innføres følgende bestemmelser og definisjon som område med spredt boligbygging iht. pbl § 11-11, punkt 2:

- Boliger skal ha en lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde for bygninger skal ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 3 meter.
- Utnyttelsesgrad for boligeiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom.
- Ved fradeling av eksisterende eller nye tomter for boligbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 500 og 2.000 m<sup>2</sup>. Nye fradelte avgivereiendommer skal ikke være mindre enn 500 m<sup>2</sup>. Grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling. Tomter som fradeles bør være egnet til boligbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkoping til veg, vann og avløp.
- Tiltak er ikke tillatt ved direkte berørte og automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Er det kjente automatisk fredede kulturminner i nærheten av planlagt tiltak, må tiltak vurderes på forhånd og søknaden sendes til kulturminnemyndighetene i Nordland fylkeskommune.
- Det gjelder bestemmelser om krav til felles lekeareal og uteoppholdsareal i § 1.10.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Gammel, forfallen og uhensiktsmessig bygningsmasse på boligeiendommen, eksempelvis låve eller uthus, skal omgjøres, rehabiliteres eller fjernes av sikkerhetsmessige årsaker.
- I kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag skal tilbygg på bebyggelse ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende avstand.

#### **§ 4.6. Arealer for ny spredt boligbebyggelse i b) LNFR-områdene (benevnt SB)**

I nye områder innenfor LNFR-områdene, der spredt boligbygging er tillatt, (jf. pbl §§ 11-7 punkt 5 bokstav b og 11-11 punkt 2), bør hvert tiltak ha eller vise en bærekraftig og effektiv ansats mht. bruk, byggemåte, energi, plassering og tilkoping til eksisterende infrastruktur. Videre bestemmelser kan fastsettes gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

- Når det planlegges mer enn 2 boliger samlet innen et begrenset område, skal tiltakshavere utarbeide en detaljplan (jf. pbl § 11-9 og kapittel 12). Det tillates inntil 5 boliger innen et begrenset område.
- Når ønsket område omfattes av mer enn én grunneier, skal det inngås grunneiersamarbeid (jf. pbl § 11-8 bokstav e).
- Boliger skal ha en lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde for bygninger skal ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 3 meter.
- Utnyttelsesgrad for boligeiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom.



- Innenfor kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø tillates ikke ny bebyggelse eller etablering av nye tomter for boligbebyggelse.
- Bygging skal ikke berøre dyrket mark og bør skje på de delene av området som er dårligst egnet til landbruksdrift.
- Boligtomter er begrenset til 2000 m<sup>2</sup> og bør være minst 500 m<sup>2</sup>.
- Det gjelder bestemmelser om krav til felles lekeareal og uteoppholdsareal i § 1.10.
- Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).

#### **§ 4.7. Eksisterende fritidsboligeiendommer i b) LNFR-områdene**

For eksisterende fritidsboligeiendommer i b) LNFR-områdene (områder med tillatt spredt fritidsboligbygging) innføres følgende bestemmelser iht. pbl § 11-11 punkt 2. Videre utbyggingsomfang begrenses ikke ved konkret tall. Dette skal være en skjønnsvurdering ved saksbehandling gjennom byggesaksbehandler og planutvalg.

- Når det planlegges mer enn 3 fritidsboliger samlet innen et begrenset område, skal tiltakshavere utarbeide en detaljplan (jf. pbl § 11-9 og kapittel 12).
- Areal bør være egnet til fritidsbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkøpling til veg, vann og avløp.
- Det er tillatt å ha én fritidsbolig pr. eiendom.
- Fritidsboliger skal ha en lengderetning som følger høydekonturene. Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Utnyttelsesgrad for fritidseiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom.
- I kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø (jf. § 11-11, 5) skal tilbygg på bebyggelse ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende avstand.
- Ved fradeling av eksisterende eller nye tomter for fritidsbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 500 og 1.000 m<sup>2</sup>. Nye fradelte avgivereiendommer skal ikke være mindre enn 500 m<sup>2</sup>. Grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling. Tomter som fradeles bør være egnet til boligbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkøpling til veg, vann og avløp.
- Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd)

#### **§ 4.8. Arealer for ny spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områdene (benevnt SF)**

I nye områder innenfor LNFR-områdene, der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (jf. pbl §§ 11-7 punkt 5 bokstav b og 11-11 punkt 2), bør hvert tiltak ha eller vise en bærekraftig og effektiv ansats mht. bruk, byggemåte, energi, plassering og tilkøpling til eksisterende infrastruktur. Ballangen kommune setter for hvert nye LNFR-b) områdebegrensninger for antall fritidsboliger og naust som kan bygges i planperioden (se tabell 1, KPA, del 1). Videre bestemmelser kan fastsettes gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

- Når det planlegges mer enn 3 fritidsboliger samlet innen et begrenset område, skal tiltakshavere utarbeide en detaljplan (jf. pbl § 11-9 og kapittel 12).

- Areal bør være egnet til fritidsbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkoping til veg, vann og avløp.
- Tomteareal skal være minst 500 m<sup>2</sup> og maks. 1000 m<sup>2</sup>.
- Det er tillatt å ha én fritidsbolig pr. eiendom.
- Fritidsboliger skal ha en lengderetning som følger høydekonturene. Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Utnyttelsesgrad for fritidseiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom.
- Når ønsket område omfatter mer enn én grunneier, skal det inngås grunneiersamarbeid (jf. pbl § 11-8 bokstav e) og utarbeides en reguleringsplan for hele området (jf. pbl § 11-9 og kapittel 12).
- Innenfor kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø tillates ikke ny bebyggelse eller etablering av nye tomter for fritidsboligbebyggelse.
- Ved fradeling av eksisterende eller nye tomter for fritidsbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 500 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>. Nye fradelte avgivereiendommer skal ikke være mindre enn 500 m<sup>2</sup>. Grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling. Tomter som fradeles bør være egnet til boligbebyggelse, mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkoping til veg, vann og avløp.
- Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Fradeling av tomter krever en godkjent tomtedelingsplan for området eller deler av området før det kan tillates. Kommunen kan også kreve at dokumentasjon og planer for tekniske løsninger (vva osv.) er i tråd med regler, retningslinjer og tekniske forskrifter innenfor disse fagfeltene.

### **§ 5.1. Byggegrense langs vassdrag og sjø**

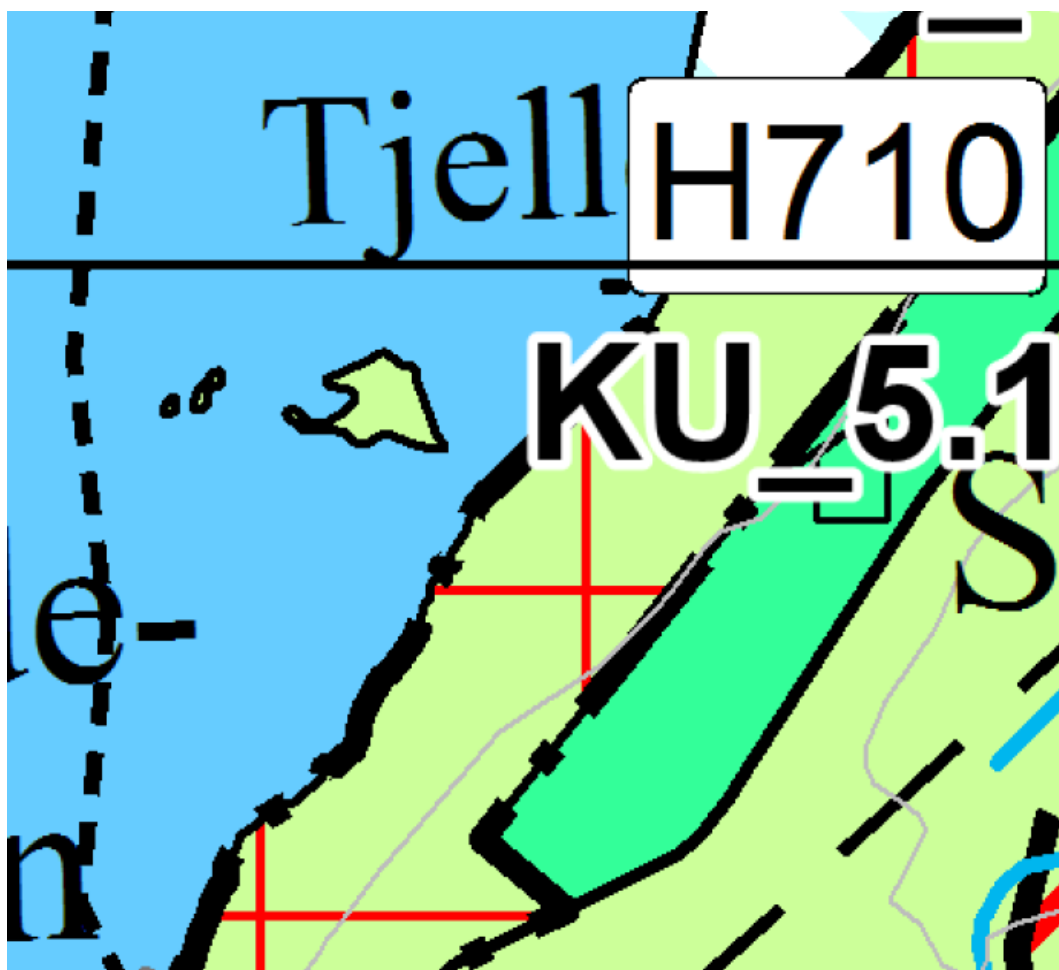
Definisjon vassdrag omfatter vann og elvestrekninger (med årssikker vannføring). Mindre bekker unntas fra definisjonen.

I LNFR-område og annet område langs vassdrag og sjø settes en generell byggegrense på 50 meter mot vassdrag og sjø. I tillegg settes lavest mulig nivå for utbygging i strandsonen ved høyvannstand til 3,88 meter over havet, som tilsvarer gjentaksintervall i en 200-årsflom (sikkerhetsklasse for flom i Byggeteknisk forskrift 10).

I funksjonell strandsone (100-metersbeltet) stiller Ballangen kommune krav om at reguleringsplanbestemmelsene i slike områder må legge vekt på gode estetikkbestemmelser og forslag som hindrer privatisering av strand- og vassdragssonen. Ballangen kommune krever dokumentasjon fra prosjekterende om prosjekteringskompetanse og fotomontasje som viser foreslått bebyggelse i sine omgivelser før byggetillatelse kan innvilges. Dette skal sikre god landskapstilpasning, byggeskikk og allmennhetens tilgang og ferdsel (jf. Fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer, 6.3.8 Kystsonen pkt 8.2).

Bygging i strandsonen kan kun tillates i områder som er kartlagt og vurdert som akseptable sett i forhold til biologisk mangfold, friluftslivsinteresser og landskapsvirkninger.

I områder hvor det gjennom godkjente reguleringsplaner er angitt en annen byggegrense, gjelder forbudssonene mot bygge- og anleggstiltak ikke.



Figur 4-1: Utsnitt kommuneplan for Ballangen. Mørk grønn farge er nye områder for LNFR med spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse. Lys grønn farge er eksisterende områder for LNFR med spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse.

Ovennevnte føringer ligger til grunn for reguleringsarbeidet. Relevante bestemmelser for ny bebyggelse er videreført i reguleringsplanen.

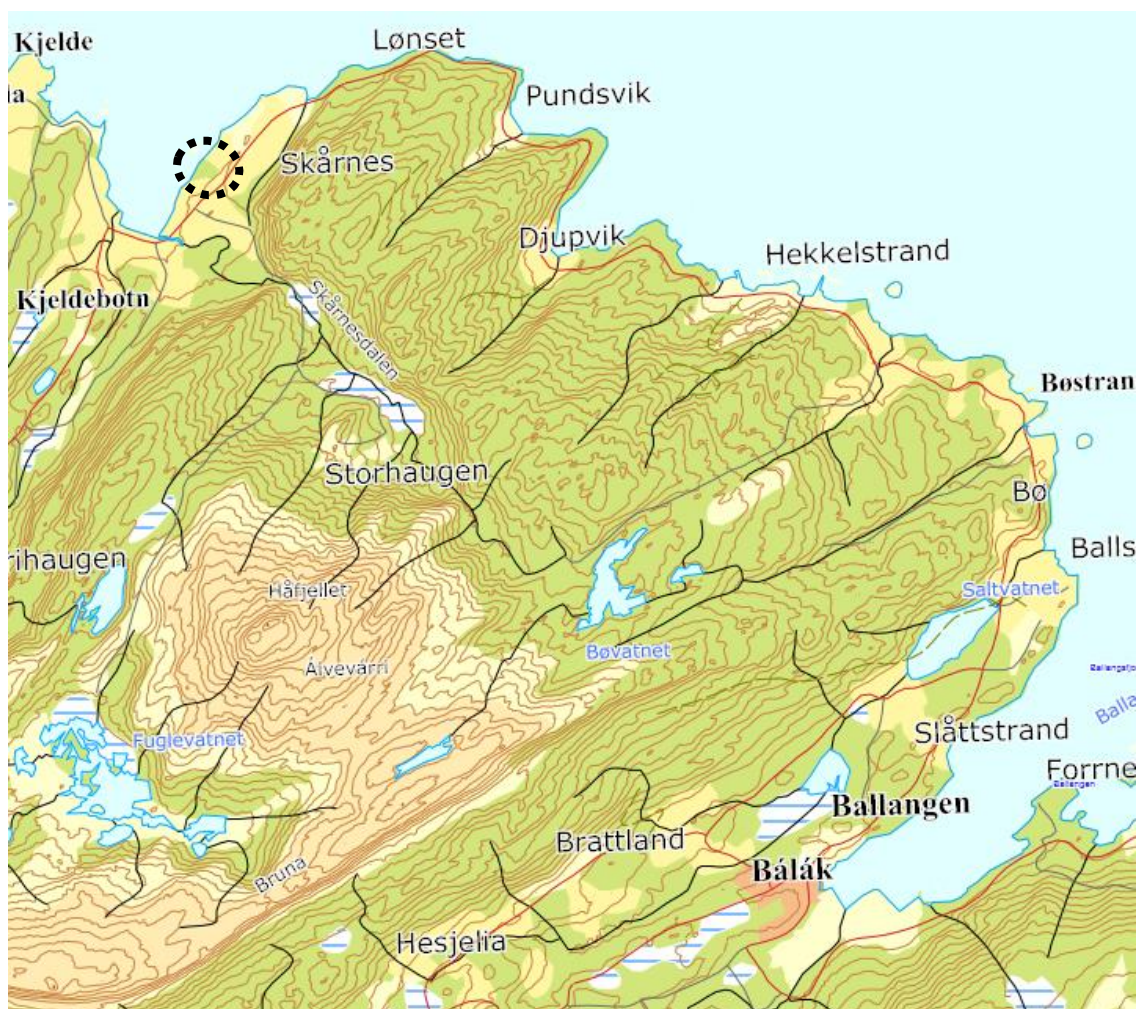
#### 4.4.1 Reguleringsplaner

Området er ikke tidligere regulert, og det er ingen tilgrensende reguleringsplaner til planområdet.

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger på Skårnes i Kjeldebotn, 20 km nordvest for Ballangen sentrum.



Figur 5-1: Kartutsnitt som antyder plassering av planområdet med svart, stiplet linje (kilde; Ballangen kommune)

Bilde 1: Flyfoto av planområdet. (Kilde: Gulesider.no)



Bilde 2: Eksisterende bebyggelse i planområdet



*Bilde 3: Eksisterende bebyggelse i planområdet*



*Bilde 4: Område for framtidig fritidsbebyggelse*





Figur 5-2: Avgrensning av planområdet er antydnet med blå, stiplet linje.

## 5.2 Eiendomsforhold

Hjemmelshaver er K. Somby AS.

## 5.3 Landskap og topografi

Eiendommen inngår som en del av det kystnære landskapet i Kjeldebotn.

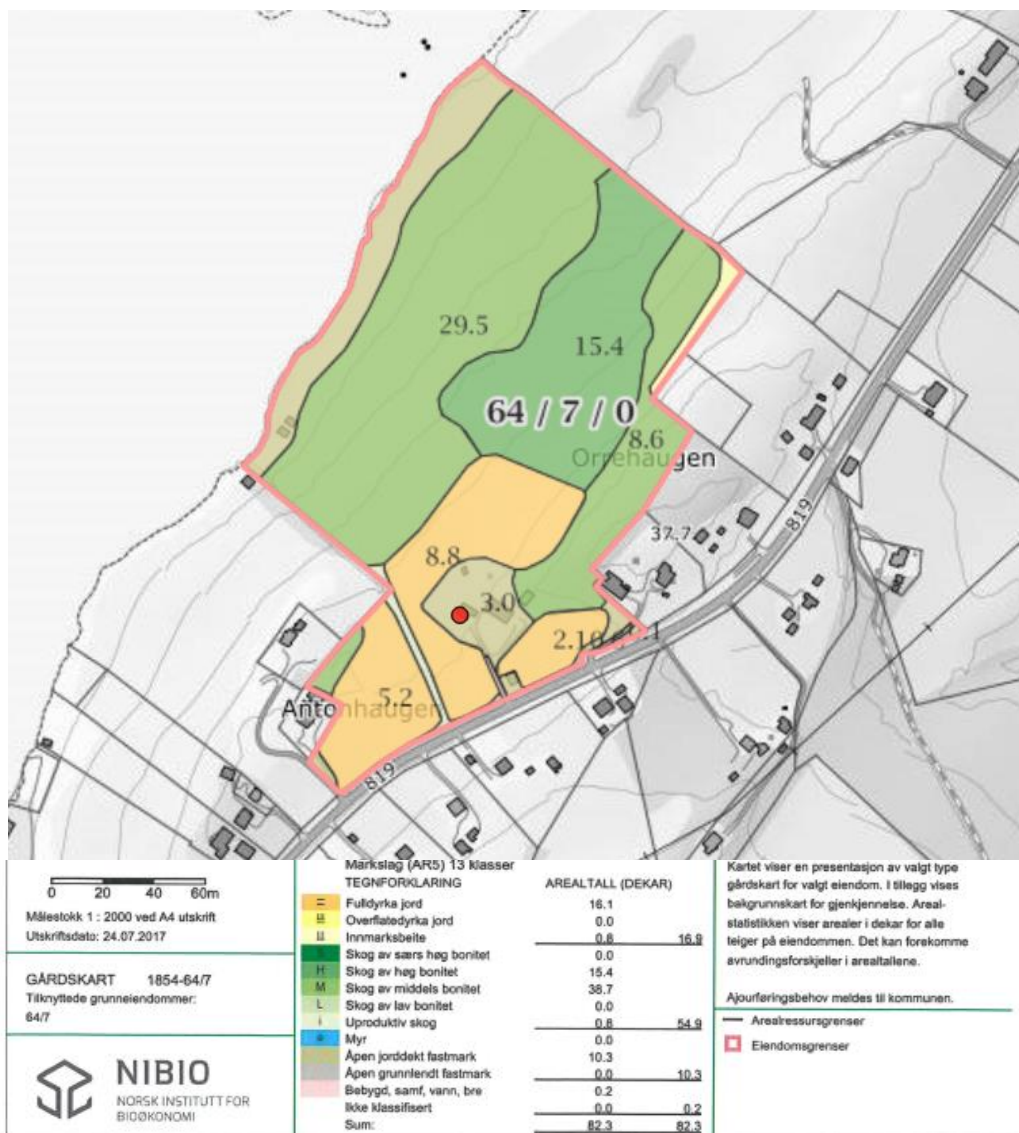
Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet ligger oppe ved fylkesvegen, ca. 170 meter fra kystlinjen, mens bebyggelse på naboeiendommen i vest ligger ca. 100 meter fra kystlinjen.

Den ubebygde delen av eiendommen er tett bevokst og relativt uframkommelig. Vegetasjonen består hovedsakelig av lauvskog. Terrenget er svakt skrånende ned mot havet. Fjæresonen består av gress og stein, samt en lite område som er ryddet for stein.

Utenfor planområdet ligger en holme, og det er langgrunt fjærområde ut mot holmen.

## 5.4 Jordbruk

Deler av planområdet består av dyrket mark som i dag benyttes i gressproduksjon. I figuren under hentet fra Norsk institutt for bioøkonomi angis areal avsatt til fulldyra jord med orange farge.



## 5.5 Byggeskikk

Omliggende bebyggelse består av både eldre og nyere eneboliger, fritidsboliger og landbruksbygninger.

## 5.6 Kulturminner og kulturmiljø

I følge databasen Askeladden er det hverken registrert arkeologiske kulturminner nyere tids kulturminner eller krigsminner i området.

Sametinget varslet befaringsplan for området ved tidligere annonsering av oppstart planarbeid. Befaring er gjennomført, og Sametinget oppgir i brev av 25.09.17 at det ikke er gjort noen funn i planområdet.

## 5.7 Naturverdier og naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk av planområdet i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning, og i Artsdatabankens artskart.



Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning eller viktige artsforekomster innenfor planområdet, ifølge *Naturbase*. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder.

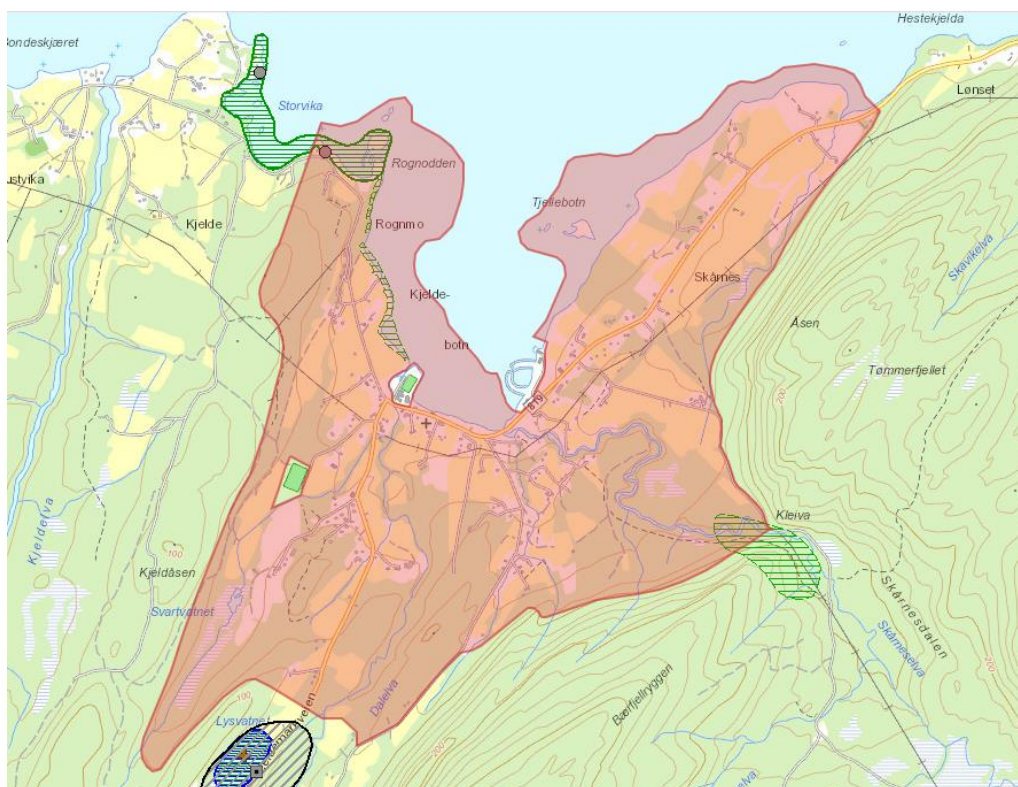
Ut fra *Artsdatabanken* er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2015 innenfor planområdet.

Ifølge *Naturbase* er der heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper som er vurdert som svært viktige, viktige eller lokalt viktige.

Det er i regi og Natur og Samfunn utført naturutredning med bakgrunn i Statens Vegvesens håndbok V712. Det er registrert én lokalitet/forekomst som er verdivurdert. Dette er en rik boreal løvskog av liten/lokal verdi.

## 5.8 Nærmiljø og friluftsliv

Ifølge *Naturbase* inngår planområdet i et angitt friluftslivsområde, FK00003437, som er vurdert å ha i verdi «viktig».



Deler av eiendommen er i *Naturbase* avsatt til «potensielt tilgjengelig strandsone», markert med grønn farge på figuren under.



Med bakgrunn i ovennevnte er temaet konsekvensutredet. Se kapittel 8.

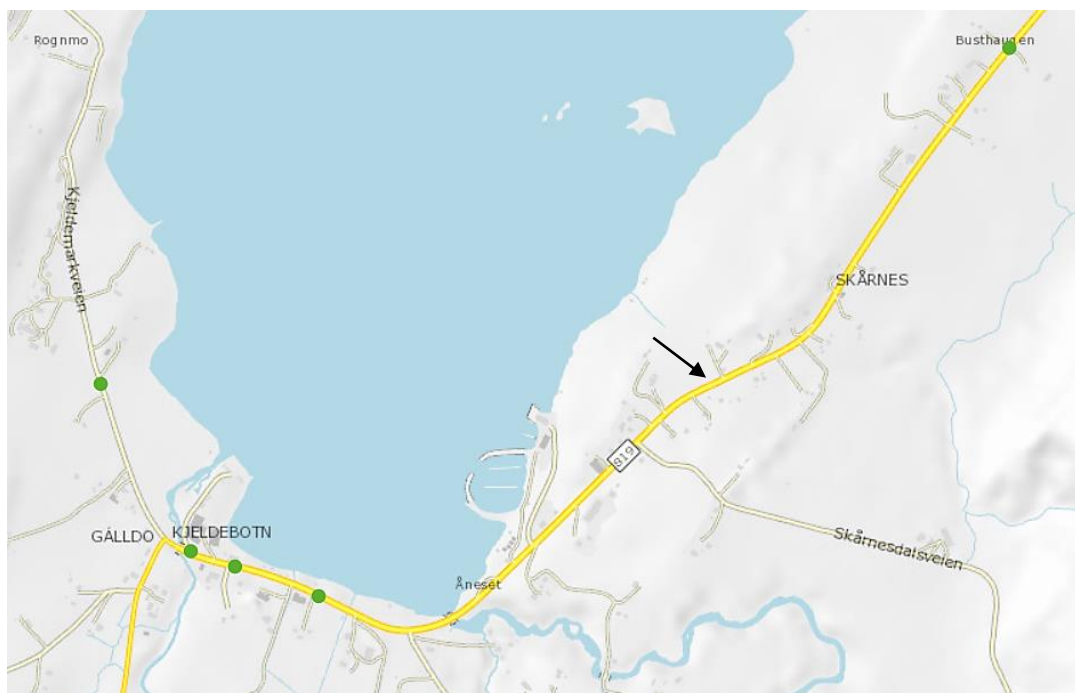
### 5.9 Barns interesser

Nærmeste lekeplass ligger ved nedlagte Kjeldebotn skole. Skolen ble nedlagt januar 2018. Skolens ballbinge er fremdeles tilgjengelig, og det er god plass til lek ellers på området. Videre er det sklie, husker og annet lekeutstyr for de minste. Det finnes også en idrettsbane i planområdets nærområde. Ved idrettsbanen starter lysløypa. Her kan man også gå fine skogsturer både sommer og vinter langs etter stier og veier.

### 5.10 Trafikale forhold

Nærmeste busstopp ligger ved Joker-butikken, i underkant av 300 meter fra planområdet.

Ifølge Nasjonal vegdatabank (NVDB) er det ikke registrert ulykker på vegstrekning forbi selve planområdet. Registrerte ulykker i området er angitt på kartutsnitt under:



Eksisterende avkjørsler ligger på en oversiktlig strekning, og det vurderes ikke som nødvendig med særskilte tiltak. Eksisterende markavkjørsel er markert på figuren over.

### 5.11 Teknisk infrastruktur

Vannledninger ligger i FV 819. Vannverket er privateid, og det er muntlig bekreftet at vannverket har kapasitet til påkobling av planområdet.

Eksisterende bebyggelse har private slamavskillere med overløp til sjø.

Ballangen Energi opplyser at det ligger eksisterende kabler på eiendommen som forsyner eksisterende bygninger.

### 5.12 Grunnforhold

Det er ikke utført grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet. Dominerende bergarter i området er iht. NGU sin database angitt til å være kalkspatmarmor.

### 5.13 Støy

Fartsgrensen forbi planområdet er 60 km/t. Det antas at tungtrafikkandel er lav. Iht. Norsk vegdatabank er ÅDT på 1200.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplaner, T-1442/2012, gir anbefalte grenseverdier for vegtrafikkstøy. Nedre grenseverdi for gul sone, som er vurderingssone for støytiltak, er ved lydnivå  $L_{den}$  55 dB. Der det er lite trafikk, kan en enkel sjablongmetode for vurdering av støy benyttes. Se figur 7-1, som er hentet fra Veileder til retningslinjen for støy, Veileder M-128 (2014).

Dersom vi benytter sjablongverdien for ÅDT=1000 ser vi at rød sone langsmed vegen ligger i en avstand av mindre enn 6 meter fra senterlinje, og gul sone i en avstand av 30 meter.

**Tabell 40. Sjablong Myk mark.**

		Avstand i m fra senterlinje av veien til ytterkant av rød og gul sone																			
Andel tunge %	Hastighet km/t	0				3				5				7				10			
		50	60	70	80	50	60	70	80	50	60	70	80	50	60	70	80	50	60	70	80
ADT	Sone																				
500	Rød	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6
	Gul	16	19	23	30	16	19	25	35	16	19	25	40	16	19	30	40	16	21	30	45
1000	Rød	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	6	9
	Gul	18	30	40	50	20	35	45	50	22	35	45	55	24	40	50	55	25	40	50	60
2000	Rød	<6	6	8	9	<6	7	9	14	<6	7	10	15	<6	8	11	16	<6	8	12	18
	Gul	35	50	60	65	40	50	60	70	40	50	65	75	45	55	65	75	45	55	70	80
4000	Rød	6	11	17	24	8	13	20	30	8	14	21	30	9	15	23	35	10	17	25	35
	Gul	55	65	80	90	55	70	85	100	60	70	85	100	60	75	90	105	60	80	95	110
8000	Rød	15	23	35	45	16	25	40	45	18	30	40	50	19	30	45	50	21	35	45	55
	Gul	75	90	110	125	75	95	115	135	80	100	120	145	80	105	125	150	85	110	130	155

Figur 7-1: Sjablongmetode for vurdering av støy fra vegtrafikk. (Kilde; Veileder M-128 (2014) )

Med dette som utgangspunkt vil ikke ny bebyggelse ligge innenfor hverken rød eller gul sone.

Det forventes ikke at beboere i området for øvrig vil oppleve noen merkbar forskjell som følge av tiltaket.

En er ikke kjent med andre støykilder i området.

Ytterligere vurderinger i forhold til støy vurderes ikke som nødvendig.

### 5.14 Grunnforurensning

I følge miljøstatus.no er det ikke registrert grunnforurensning i planområdet, og ut fra grunneiers kjennskap til bruk av området er det ingen grunn til mistanke om forurensning innenfor planområdet.

### 5.15 Risiko og sårbarhet

Så langt vi kan se ut fra informasjon i foreliggende databaser, synes utbyggingsarealene ikke å være utsatt for ras, flom eller andre farer, og det vurderes derfor ikke som nødvendig å gjøre en full ROS-analyse.

I forståelse med Ballangen kommune er derfor fylkesmannens sjekklister benyttet.

Tabell 5-1: Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet (Kilde; Fylkesmannen i Nordland)

<b>Natur- og miljøforhold</b>		
<b>Forhold / uønsket hendelse</b>	<b>ja/nei</b>	<b>Vurdering</b>
Jord-/leire-/løsmasseskred	Nei	Planområdet er ikke innenfor fareområde for skred.
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	Nei	Det antas ikke kvikkleire i grunnen jfr . NGU database.
Steinras, steinsprang	Nei	Planområdet er ikke innenfor fareområde for ras.
Is-/snøskred	Nei	Planområdet er ikke innenfor fareområde for skred.
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	Det er ingen kjente historiske skred i området.
Flomfare	Nei	Planområdet ligger ikke i nærhet til vassdrag.
Springflo	Ja	Planområdet ligger i nærhet til sjø. Prosjektering utføres iht. anbefalte byggehøyder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet som for Ballangen kommune er kote + 3,3. For bebyggelse eller anlegg under kote +3,3 stilles det krav om sikkerhetstiltak jf. reguleringsbestemmelsene.
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	Planområdet ligger ikke i nærhet til vassdrag.
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Nei	Planområdet er ikke spesielt vindutsatt.
Mye nedbør	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Store snømengder	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Radon	Nei	Eventuelt behov/krav om radonsperre ivaretas i prosjektering av ny bebyggelse.
Er det fare for utglidninger (er området geoteknisk ustabil)	Nei	Det antas ikke ustabil grunn.
<b>Drikkevann o.a. biologiske ressurser</b>		
<b>Forhold / uønsket hendelse</b>	<b>ja/nei</b>	<b>Vurdering</b>
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av:		
- drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann	Nei	Planområdet er ikke i nærhet av drikkevannskilder.
- landbruksareal	Ja	Landsbruksareal innenfor planområdet ivaretas i størst mulig grad.
- oppdrettsanlegg m.m.	Nei	Planområdet er ikke i nærhet av oppdrettsanlegg.
→ vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	Nei	Det er ikke relevant med båndlegging av areal.
<b>Virksomhetsbasert sårbarhet</b>		
<b>Forhold / uønsket hendelse</b>	<b>ja/nei</b>	<b>Vurdering</b>
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Olje-/gassanlegg	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Høyspentledninger	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	Ikke relevant for tiltaket.

Gamle fyllplasser	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Militære og sivile skytefelt	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Dumpeområder i sjø	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
<b>Infrastruktur</b>		
<b>Forhold / uønsket hendelse</b>	<b>ja/nei</b>	<b>Vurdering</b>
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann - hendelser i luften	Nei Nei Nei Nei	Tiltaket ligger ikke ved hovedveg. Tiltaket ligger ikke ved jernbane. Tiltaket ligger ikke ved ferdselsårer i sjø. Tiltaket ligger ikke ved inn- og utflyvningssoner for flyplass.
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	Tiltaket ligger ikke ved hovedveg
Ulykkesbelastede veger	Nei	Nærliggende veger er ikke ulykkesbelastet.
Brannberedskap - Har området utilstrekkelig brannforsyning - Har området bare en mulig atkomstrute for brannbil	Usikkert  Ja	Vannverket opplyser at det er uklart om de kan levere 20 l/s ved planområdet for brannvannsuttak. Eksisterende hovedledning skal rehabiliteres og erstattes med 125 mm PE-ledning. Det er ingen brannvannskummer i nærhet til planområdet. Nærmeste brannvasskum ligger på Langåsen. Brannslukking forutsettes utført med tankbil evt. sjøvann.
Støysoner ved infrastruktur	Nei	Sjablonverdier viser at tiltaket ikke ligger i gul eller rød sone angitt i T-1442.
<b>Strategiske / sårbare objekter</b>		
Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering		
<b>Forhold / uønsket hendelse</b>	<b>ja/nei</b>	<b>Vurdering</b>
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Skole/barnehage	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Flyplass	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Viktig vei/jernbane	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Havn	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Vannverk/kraftverk	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Undervannsledninger/kabler	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Bru/Demning	Nei	Ikke relevant for tiltaket.

Kommuneplanen har bestemmelse om at bygging i strandsonen generelt ikke skal være lavere enn kote +3,88 som tilsvarer et gjentaksintervall i en 200-årsflom. Direktoratet for samfunnssikkerhet har nedjustert har nedjustert tallene for havstigning og publisert ny veileder. Nytt nivå for Ballangen kommune er 3,31 m. Ny høyde er lagt til grunn for planarbeidet.

### 5.16 Vanmiljø

Ballangen kommune er en del av vannområde Ofoten, og omfattes av Regional plan for vannforvaltning i vannregion Nordland og Jan Mayen (2016-2021). Det synes ikke å være satt særskilte miljømål for vannforekomsten innenfor planområdet ut over det som følger av vannforskriften.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Hovedtrekk i planforslaget

Hovedformålet med planen er å legge til rette for oppføring av bolig, fritidsbolig, naust, rorbuer og et mindre anlegg for fritidsbåter. Det ønskes tilrettelagt for inntil 4 stk. boliger og 20 stk. fritidsboliger, rorbuer, naust og småbåtanlegg i sjø.

Areal for jordbruksarealer samt eksisterende bebyggelse i planområdet er avsatt til LNF-område med spredt bebyggelse slik som arealet er avsatt pr i dag i kommuneplanen.

Det er lagt inn friarealer mellom fritidsboligene for å ivareta eksisterende vegetasjon, samt et ønske om at ny bebyggelse ikke skal ligge for tett. Bebyggelsen vil naturlig nok føre til en mer intensiv bruk av fjæra. Likevel er det mulig å beholde denne i størst mulig grad urørt.

Relevante bestemmelser fra kommuneplanen for ny bebyggelse vedrørende byggeskikk, størrelse på tomter, parkering osv. er videreført i reguleringsbestemmelsene.

Figur 6-1: Illustrasjon av mulig plassering av ny bebyggelse sett ovenfra.





Figur 6-2: Illustrasjon av mulig plassering av ny bebyggelse, retning sørvest.



Figur 6-3: Illustrasjon av mulig plassering av ny bebyggelse ett fra sjøen. Merk at trær ikke vises i illustrasjonen.



Figur 6-7: Plankart datert 11.12.18.



## 6.2 Planlagt arealbruk

I planforslaget settes det av arealer til følgende formål:

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m <sup>2</sup> )
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (3)	4292,2
1120 - Fritidsbebyggelse (5)	19327,9
1122 - Fritidsbebyggelse-konsentrert	1445,8
1589 - Uthus/naust/badehus	1187,7
1610 - Lekeplass	200,0
Sum areal denne kategori:	26403,4
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m <sup>2</sup> )
2010 - Veg (2)	4131,1
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (4)	5562,7
2080 - Parkering (2)	272,2
Sum areal denne kategori:	9965,9
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m <sup>2</sup> )
3040 - Friområde	25292,9
Sum areal denne kategori:	25292,9
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (m <sup>2</sup> )

5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	4453,4
5200 - LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv (2)	14249,8
5300 - Naturvern	1991,4
Sum areal denne kategori:	20694,7
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (m <sup>2</sup> )
6100 - Ferdsel	12604,2
6230 - Småbåthavn	15821
Sum areal denne kategori:	28425,1
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>110782,1</b>

### 6.3 Uteoppholdsarealer/lek

Når det gjelder arealer avsatt til lek har kommuneplanens arealdel følgende bestemmelse:

#### § 1.9. Hensynet til barn og unge

*Ved regulering av boliger i nye byggeområder eller fortetting i etablerte skal det legges til rette for gode lekemuligheter/felles uteoppholdsplasser som er tilstrekkelige og som fremmer (ute)aktivitet for alle brukere (jf. pbl § 11-9 punkt 5). Fortetting istedenfor nyåpning av områder er den ønskede framgangsmåten. Fortetting bør kunne skje etter en vedtatt plan. Men fortettingsområdet skal beholde sitt særegne preg.*

#### § 1.10. Uteoppholdsarealer

*Krav til uteoppholdsarealer gitt i godkjent reguleringsplan eller gjeldende kommunedelplan, går foran kravene i disse bestemmelsene.*

*I nye boligområder og ved fortetting/endringer i eksisterende boligområder stilles følgende minstekrav til uteoppholdsarealer:*

*I områder regulert til boligformål skal det reguleres inn minimum 50 m<sup>2</sup> per bolig og minimum 25 m<sup>2</sup> i konsentrert bebyggelse til privat lekeplass, fellesareal og andre friområder.*

*Alle boenheter skal innen en avstand på maks 200 meter ha et offentlig tilgjengelig areal, for eksempel en ballplass, et offentlig parkområde eller en grendelekeplass med størrelse på minimum 5 dekar (eller 2x2,5 dekar).*

*Lekeplass skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballek, aking, sykling, klatring og lignende.*

*- Grønne områder (store rekreasjonsarealer, parker) hvor man kan gå en tur på omtrent 2 km skal ligge innenfor 500 m fra boligen.*

- *Grønne korridorer skal ha 30-50 meters bredde og skal ligge innenfor 500 m fra boligen.*
- *Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk (gjelder bare for nye boligområder).*

*Behovet skal hovedsakelig dekkes ved et samlet lekeareal med god arrondering og beliggenhet. Resten kan dekkes ved mindre felles uteplasser nærmere bebyggelsen.*

Fylkesmannen har definert ny bebyggelse i reguleringsplanen til å være konsentrert bebyggelse og ikke spredt bebyggelse. I følge kommunedelplanen skal det i konsentrert bebyggelse etableres minimum 25 m<sup>2</sup> pr bolig til privat lekeplass, fellesareal og andre friområder.

Det er ingen offentlig tilgjengelige areal, ballplass, offentlig parkområde eller grendelekeplass innenfor en avstand av 200 meter jfr. kommuneplanens krav. For å veie opp for kravet er det avsatt et noe større areal til lekeplass/friområde enn kravet på 25 m<sup>2</sup> pr. bolig.

I planen er dette fulgt opp ved at følgende nedfelles i planens bestemmelser:

- «Lekeareal og uteoppholdsareal på minimum 30 m<sup>2</sup> pr. bolig skal opparbeides innenfor planområdet».
- «Lekeplass skal opparbeides og ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger».

Det er store rekreasjonsarealer/grønne områder tilgjengelig til planområdet i umiddelbar nærhet.

## 6.4 Trafikale forhold

### 6.4.1 Atkomst og trafikkareal

Eksisterende markavkjørsel fra fylkesvegen utvides og benyttes som atkomst til nytt bebyggelsesområde. Eksisterende avkjørsel i vestre del av planområdet benyttes som atkomst for ett nytt bolighus

Avkjørsel og atkomstveg er prosjekter iht. vegnormal N100 og V121.

Renovasjonsdunker for boliger plasseres ved fylkesvegen, slik at atkomstvegen er ikke prosjektert for renovasjonsbil. Ballangen kommune har en løsning for hytterrenovasjon hvor renovasjonssekker legges ved hovedveg.

### 6.4.2 Parkering

Iht. kommuneplanens arealdel er det krav om 2 parkeringsplasser pr boenhet større enn 60 m<sup>2</sup> og parkeringsplass pr. fritidsbolig som følger:

- Fritidshyttfelt med bare fellesparkering = 1,5 parkeringsplasser
- Fritidshyttfelt med bare privat parkering = 2,0 parkeringsplasser
- Fritidshyttfelt med kombinasjon av fellesparkering og privat parkering=0,5 fellesparkeringsplass og 1,0 plass på egen tomt

I planen er dette fulgt opp ved at følgende nedfelles følgende bestemmelser for hhv. boliger og fritidsboliger:

- Det skal etableres 2 stk. parkeringsplasser på egen tomt.
- Det skal etableres 2 stk. parkeringsplasser pr tomt. For tomter hvor kjøreatkomst ikke er mulig å etablere er det avsatt parkeringsplass ved SPA1.

#### 6.4.3 Gang- og sykkel

Planen legger ikke til rette for gang- og sykkeltiltak.

#### 6.4.4 Skoleveg

Planen legger ikke til rette for tiltak langs skoleveg.

## 7 Virkninger / konsekvenser av planforslaget

### 7.1 Landskap og topografi

De nye boligene og fritidsboligene vurderes til å gi en fin tilpasning til omgivelsene innenfor de volumene som er skissert.

Det legges opp til å bevare eksisterende vegetasjon i størst mulig grad ved at det er regulert inn friområde mellom tomtene.

Når det gjelder materialbruk er dette fulgt opp i planens bestemmelser iht. overordnet plan. Bestemmelser vedrørende materialbruk er med på å redusere fjernvirkningene.

Utsikt fra nabobebyggelse på eiendom gnr./bnr. 64/68 er illustrert på figuren under.

Figur 7-1: Illustrert utsikt fra eiendom gnr./bnr. 64/68 med ny bebyggelse i planområdet. Eiendom 64/68 er vist med innfelt kartutsnitt.



Eksisterende vegetasjon er med på å redusere synligheten av ny bebyggelse. Denne tar også noe av dagens utsikt fra eksisterende bebyggelse.

## 7.2 Jordbruk

Dyrket mark vil i liten grad bli berørt av tiltaket. Berørte arealer gjelder et mindre areal avsatt til bolig i vest, samt ved etablering av parkeringsplass.



Figur 7-1: Illustrasjoner av jordbruksareal som berøres.

## 7.3 Byggeskikk

Kommuneplanens bestemmelser vedrørende byggeskikk er videreført. Bestemmelsene legger opp til tradisjonell bebyggelse.

#### 7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Tiltaket for ingen konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø eller samiske kulturminner.

#### 7.5 Naturverdier og naturmangfold

Samlet sett vurderes verdiene for tema naturmangfold til å være *liten-middels* jfr. delutredning for naturmangfold. Dette særlig på grunnlag av rik boreal løvskog av lokal verdi samt at hele området består av høgstaudeskog og lågurtskog av noen verdi.

Det er gjort en samlet vurdering av registrerte naturverdier, og her har man gitt tiltaket *liten negativ* konsekvens.

Forholdet er ivaretatt i planen ved at registrert område med osp er avsatt til naturvern, LN i plankartet.

Det er i tråd med utredningen i tillegg etablert følgende bestemmelse:

- I forbindelse med istandsetting av adkomstveier og eventuelle anleggsområder må masser ikke tilføres eller håndteres som kan forårsake innføring eller spredning av fremmedarter-svartelistarter. Ved tilsåing skal det brukes naturfrøblandinger.

Se for øvrig egen delutredning for naturmangfold.

#### 7.6 Barns interesser

Barns interesser er ivaretatt ved at det avsettes eget areal til lek. Arealet skal opparbeides før det gis brukstillatelse. Det er avsatt et større areal enn angitt i overordnet planverk på grunn av at avstand til nærlekeplass overskrides noe.

Det er etablert følgende bestemmelser:

- Lekeareal og uteoppholdsareal på minimum 30 m<sup>2</sup> pr. bolig skal opparbeides innenfor planområdet
- Området er avsatt til lek. Utforming av lekeplassen skal sikre god adkomst og bruksmuligheter for alle brukergrupper.
- Lekeplass skal utformes iht. overordnet planverk.

Eksisterende skole i Kjeldebotn ble som tidligere nevnt nedlagt i 2018. Atkomst til skole er dermed ikke vurdert da barna kjøres eller tar buss til Ballangen skole.

#### 7.7 Trafikale forhold

Det forutsettes at det genereres 4,5 bilturer per døgn per bolig. Dette fører til en økning i trafikkmengden på totalt 18 kjøretøybevegelser per døgn i forhold til dagens trafikkmengde. Trafikk til og fra fritidsboliger og rorbuer vil være minimal i ukedagene, mens den øker i helgen.

Siden trafikken øker på veger som i dag er lite trafikkert, er det mulig at eksisterende bosatte kan merke en endring i trafikkbildet (oftere passerende biler). Men sett i forhold til gjennomsnittlig lydnivå, forventes det ikke at beboere i området vil oppleve noen merkbar forskjell som følge av tiltaket. Se for øvrig kap. 7.9 Støy.

Det vurderes ikke som nødvendig å opparbeide gang-/sykkelveg innenfor planområdet.

### 7.8 Teknisk infrastruktur

Felles stikkledning for planområdet stikkledning for vann påkobles vannverkets hovedledning. Felles anlegg for vann og avløp bør prioriteres, samt felles slamavskiller/minirensanlegg.

I forhold til strømforsyning opplyser Ballangen Energi at det være nødvendig å bygge ny høyspentavgreining og transformator plassert i nærheten av ny bebyggelse.

### 7.9 Støy

Tiltaket vurderes ikke å gi støymessige konsekvenser for området. Ny bebyggelse ligger ikke i gul eller rød støysone iht. T-1442.

### 7.10 Vannmiljø

Planforslaget legger til rette for tiltak i sjø i form av etablering av uteliggere/flytebrygger, samt båttrafikk til denne. Etablering av rorbuer og naust vil medføre arealbortfall i fjæresonen.

Fylling/planering i fjæresonen i forbindelse med etablering av rorbuer kan medføre spredning av finstoffer til sjø. Partikkelspredning som følge av tiltaket vil kunne påvirke marine organismer negativt. Partikler fra sprengstein har et høyere skadepotensial for fisk enn naturlige partikler fordi de er skarpere, og har lettere for å feste seg på fiskens gjeller. I forbindelse med søknad om tiltak kan det bli stilt krav om tiltak for å hindre spredning. Det forutsettes fylling med sprengstein/rene masser.

I anleggsperioden kan det forekomme uhell med oljeutslipp, søl med drivstoff eller utilsiktede utslipp av andre kjemikalier. Det er viktig at anleggsarbeidene utføres på en måte som i størst mulig grad hindrer spredning av forurensede partikler til vannmassene. Avbøtende tiltak bør vurderes i anleggsfasen.

Det er ikke ventet negative effekter etter at arbeidene på land er avsluttet. Det er ikke planlagt aktivitet på nye landarealer som vil gi konsekvenser i sjø, og en eventuell forringelse av vannmassene forventes derfor å være kortvarig og avgrenset til lokalt rundt byggeområdet.

Konsekvenser i forbindelse med etablering av flytebrygger kan være

- Utslipp av miljøskadelige stoffer fra båter som bunnstoff og impregneringsmidler fra båter og bryggeanlegg.
- Drivstoffsøl fra båtmotorer og utslipp av eksos og forbrenningsprodukter fra båtmotorer.
- Økt turbulens og oppvirvling av bunnsediment som kan skade bunnvegetasjon og skaper økt turbiditet og dårlig lysforhold i vannet

### 7.11 Øvrige tema

Det er ikke alle tema angitt i Forskrift om konsekvensutredninger som vurderes som relevante å redegjøre for i planforslaget.

Samisk natur- og kulturgrunnlag er omtalt under kap. Kulturmiljø/kulturminner.



Planområdet og foreslått bruk av området er ikke spesielt utsatt for kriminalitet, og det er ikke behov for særskilte kriminalitetsforebyggende tiltak.

Transport, energiforbruk eller behov for særskilte energiløsninger ut over gjeldende lovverk som følge av tiltaket er begrenset.

Tiltaket vurderes å ha liten effekt i forhold til beredskap og ulykkesrisiko. Forholdet ivaretas gjennom forenklet ROS-analyse og omtales derfor ikke i eget kapittel.

Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen som er relevant i forhold til tiltaket ivaretas under tema Friluftsliv/by- og bygdsliv ettersom fysisk aktivitet og friluftsliv er viktig for helsen. Temaet omtales derfor ikke i eget kapittel.

## 8 Konsekvensutredning friluftsliv/by- og bygdeliv

Planprogrammet ble fastsatt av Ballangen kommune 19.09.18. I henhold til fastsatt planprogram skal dagens bruk av området i forhold til nærmiljø og friluftsliv avklares nærmere i dialog med kommunen, grunneiere, barnehage og skole.

Metodikk beskrevet Statens Vegvesens Håndbok V712 av februar 2018 er lagt til grunn for analysen. I håndboken benyttes begrepet Friluftsliv/by- og bygdeliv i stedet for det gamle begrepet Nærmiljø og friluftsliv.

### 8.1 Metode og datagrunnlag

#### 8.1.1 Definisjoner

##### Friluftsliv/by- og bygdeliv

Fagtema friluftsliv/by- og bygdeliv belyser tiltakets virkninger for brukerne av et utredningsområde. Temaet omhandler alle områder som har betydning for allmenhetens mulighet til å drive friluftsliv som helsefremmende og trivselsskapende aktivitet i nærmiljøet og i naturen ellers. Begrepene by- og bygdeliv understreker at friluftsliv i byer og tettsteder er inkludert i analysen.

Friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse. I dette kan regnes både naturterreng og rekreasjonsareal i tettsteder. Begrepet by- og bygdeliv defineres her som opphold og fysisk aktivitet i byer og tettsteder.

Temaet omfatter følgende deltemaer:

- Friluftslivsområder
- Utearealer i byer og tettsteder som er allment tilgjengelig (i hele eller deler av døgnet)
- Forbindelseslinjer for mye trafikanter.
- Nett for tursykling
- Sykkel på offentlig vegnett kan inngå i vurdering dersom temaet ikke er behandlet i prissatte konsekvenser.

##### Plan- og influensområde

Planområdet er området som fysisk kan bli berørt av tiltaket, og er det samme for alle fagtemaer i en konsekvensutredning.

Influensområdet er det området som på en eller annen måte kan bli påvirket av tiltaket, og vil variere fra tema til tema.

##### 0-alternativet

0-alternativet tilsvarer dagens situasjon, eller referansesituasjonen, og utgjør sammenlikningsgrunnlaget for vurderingen av konsekvensene ved de ulike utbyggingsalternativene. Dagens situasjon vil i praksis si planområdets og influensområdets tilstand og bruk i dag, samt foreliggende planer for fremtidig bruk og forventet tilstand dersom de ikke var gjenstand for

utbyggingsalternativet som reguleringsplanen legger til rette for. 0-alternativet har per definisjon konsekvensen 0, og konsekvensene av de vurderte utbyggingsalternativene viser hvor mye disse avviker fra 0-alternativet.

8.1.2 Verdi, påvirkning og konsekvens

I utredningen blir det vurdert hvordan tiltaket svekker eller bedrer forholdene for opphold, rekreasjon, trivsel, samvær og fysisk aktivitet i planområdet og nærområdet.

Statens vegvesens håndbok for konsekvensanalyser (V712) er lagt til grunn ved vurdering av verdi og påvirkning av slike ikke-prissatte verdier.

Med verdi menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er. Verdi angis i henhold til skala som vist nedenfor:



Kriterier for verdisetting av delområder er gitt i tabell som vist under. Kriteriene i tabellen er et hjelpemiddel for å gi verdi til et delområde.

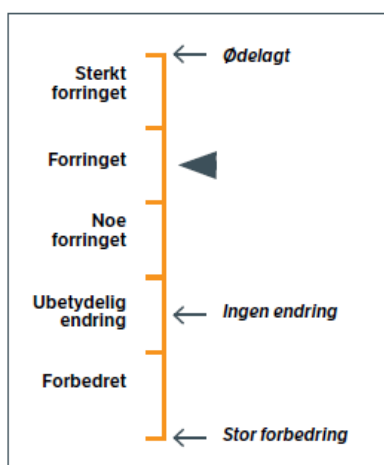
Vurderingene begrunnes i en kort og konsis tekst. Verdivurderingen bygger logisk opp under kriteriet som er brukt. Tabellen angir verdivurdering knyttet ulike kategori/aspekter. Noen ganger vil flere kategorier/aspekter være relevant for verdivurderingen. Det må i slike tilfelle gjøres en vurdering av hvilke kriterier som er mest relevante.

Verdi	Uten betydning	Noe verdi	Middels	Stor verdi	Svært stor verdi
Bruksfrekvens	Mindre bruk	Brukes av få	Brukes av flere	Brukes av mange	Brukes av svært mange
Betydning	Ingen betydning	Lokal betydning	Lokal/regional betydning Statlig sikret friluftsområde	Regional/ nasjonal betydning Statlig sikret friluftsområde	Nasjonal/ internasjonal betydning Statlig sikret friluftsområde
Kvaliteter	Mindre attraktivt for opphold	Attraktivt for noen grupper	Attraktivt for flere	Svært attraktivt/ har særlig gode kvaliteter	Særdeles attraktivt/ har unike kvaliteter
Kartlagte friluftslivsområder i Naturbase <sup>47</sup>		← C →		← B →	← A →

Det må gjøres en helhetlig vurdering av områdets egenskaper basert på kategoriene bruksfrekvens, betydning og kvalitet:

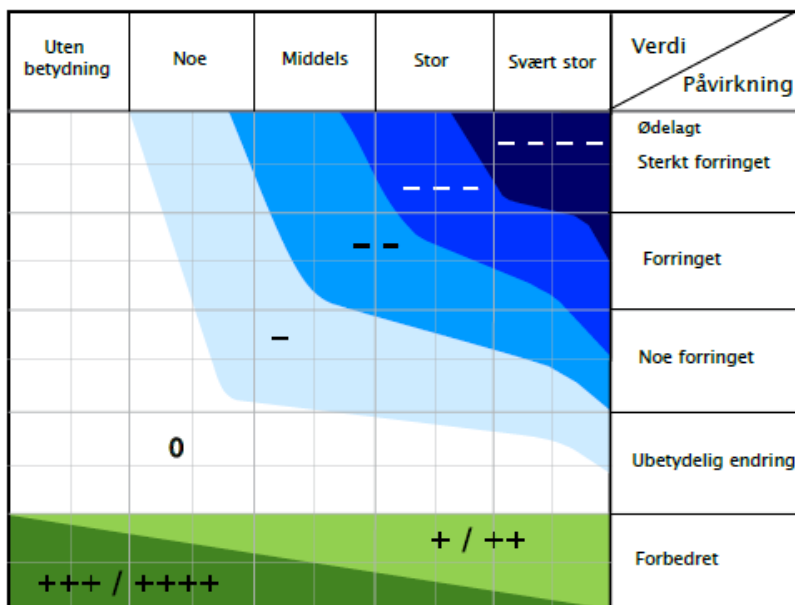
- Bruksfrekvens er et uttrykk for hvor mye og hvor ofte et område blir brukt.
- Betydning handler om viktigheten som et område har for en gruppe eller et lokalsamfunn.
- Kvalitet handler om attraktivitet og opplevelsesverdier.

Påvirkning er et uttrykk for endringer som det aktuelle tiltaket vil medføre på et delområde. Vurderinger av påvirkning relateres til den ferdig etablerte situasjonen. Inngrep som utføres i anleggsperioden, inngår kun i vurderingen av påvirkning dersom de gir varige endringer. Midlertidig påvirkning i anleggsperioden kan beskrives separat. Skalaen går fra sterkt forringet til forbedret, se figur under. Ingen endring utgjør nullpunktet på skalaen. Ubetydelig endring representerer påvirkning nær null. Skalaen på negativ side (forringelse) er mer finmasket enn skalaen på positiv side (forbedringer). Dette fordi viktige (beslutningsrelevante) forskjeller i påvirkning av ikke prissatte verdier krever høy presisjon i beskrivelse av miljøskaden. Dersom et tiltak vil medføre betydelig miljøforbedring på et område, kan graden «stor forbedring» benyttes.



Konsekvensgraden for hvert delområde framkommer ved å sammenstille vurderingene av verdi og påvirkning. Dette gjøres ved bruk av en konsekvensvifte, se figur under. I denne matrisen utgjør verdiskalaen x-aksen, og vurdering av påvirkning finnes på y-aksen.

Skalaen for konsekvens går fra 4 minus til 4 pluss. De negative konsekvensgradene er knyttet til en verdiforringelse av et delområde, mens de positive konsekvensgradene forutsetter en verdiøkning, etter at tiltaket er realisert.



I henhold til konsekvensvifta og veiledningen i tabell under er det kun mulig å oppnå de mest negative konsekvensgradene for områder med stor og svært stor verdi. Tilsvarende vil de mest positive konsekvensene hovedsakelig være forbeholdt store forbedringer i områder i verdiklassene ubetydelig verdi eller noe verdi.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus (---)	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus (--)	Alvorlig miljøskade for delområdet.
--	2 minus (-)	Betydelig miljøskade for delområdet.
-	1 minus (-)	Noe miljøskade for delområdet.
0	Ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig miljøskade for delområdet.
+ / ++	1 pluss (+) 2 pluss (++)	Miljøgevinst for delområdet: Noe forbedring (+), betydelig miljøforbedring (++)
+++ / ++++	3 pluss (+++) 4 pluss (++++)	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

### 8.1.3 Registreringskategorier

Følgende registreringskategorier er lagt til grunn, og er hentet fra Håndbok V712.

Registreringskategori Forbindelseslinjer/ soner	Forklaring
Ferdelsforbindelser	Sammenhengende forbindelseslinjer som brukes av gående og syklende (stier, løyper, gangveger og lignende).
Blå/grønne korridorer	Sammenhengende vegetasjonspregede forbindelsessoner som brukes av gående og syklende, samt ferdsel til vanns. Kategorien sammenfaller i stor grad med Grønkorridor i Miljødirektoratets veileder M98.
Sykkelruter	Sykkelruter som er en del av det offisielle vegnettet. NB! Denne kategorien benyttes bare dersom sykling ikke behandles som prissatt konsekvens. Må avklares i hvert enkelt prosjekt.
Geografiske områder	
Turområder	Fjell-, skog- og heiområder egnet for lengre turer til fots og på ski, jakt og fiske. Inkluderer også områder med tilrettelegging (merkede løyper, stier og overnattingssteder).
Utfartsområde	Store og små dagsturområder utenfor byer og tettsteder som innbyr til spesielle enkeltaktiviteter.
Nærturterreng	Allment tilgjengelige skogsområder på mer enn 200 daa, i gangavstand fra boligområder, skoler eller barnehager. Områdene er vanligvis naturlig avgrenset av vegger, bebyggelse eller dyrka mark.
Marka/bymark	Sammenhengende utfartsområder som ofte grenser til byer og tettsteder, med direkte adkomst derfra.
Urbane uteområder	Opparbeidete områder som brukes til opphold og rekreasjon, eksempelvis gater, torg, allmenninger og promenader.
Leke- og rekreasjonsområder	Leke-/ballplasser, nærmiljøanlegg, hundremeterskog, badestrender, offentlig sikrede områder, parker o.l., mindre enn 200 daa. Ligger i bebygd sone, maks. 200 m fra boliger.
Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag	Områder langs kyst, innsjøer og vassdrag med mulighet for allment friluftsliv. Områder på sjøen og øyer, strandsoner eller skjærgård.
Jordbrukslandskap som brukes til friluftsliv	Områder i jordbrukslandskapet med betydning for friluftsliv, med fri ferdsel til fots på frossen eller snølagt mark.
Andre rekreasjons- og friluftslivsområder	Områder om ikke lar seg plassere innenfor øvrige kategorier. Områdets egenskaper må beskrives. Kategorien brukes unntaksvis.

#### 8.1.4 Vurdering av skadereduserende tiltak

Skadereduserende tiltak er tiltak (tilpasninger/endringer) som ikke ligger inne i kostnadene og som kan bidra til å minimere/reducere de negative virkningene av tiltaket, eventuelt gjøre tiltaket enda bedre. I denne utredningen er det gitt en beskrivelse av konkrete skadereduserende tiltak og hvordan disse vil kunne endre konsekvensen for det aktuelle delmiljøet og de enkelte brukergruppene.

#### 8.1.5 Datagrunnlag

Ekstisterende informasjon er innhentet fra overordnede arealplaner, databaser, relevante internettkilder, barnehager og skoler, samt høringsuttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn av planprogrammet. Området er også befart.

#### 8.1.6 Influensområdet

Det legges til grunn at influensområdet omfatter selve planområdet, samt område i nær tilknytning til planområdet.

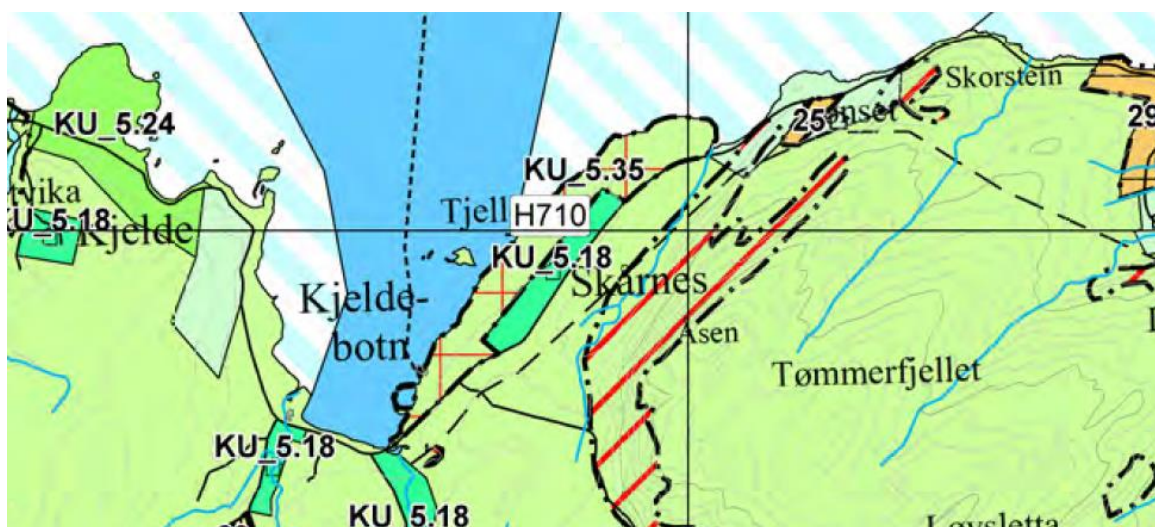
## 8.2 Områdebeskrivelse og verdivurdering

### 8.2.1 Ferdelsforbindelser

Det er ingen opparbeidede turveier eller stier innenfor planområdet.

### 8.2.2 Blå/grønne korridorer

Planområdet inngår som del av en sammenhengende grønnstruktur som strekker seg gjennom store deler av Kjeldebotn.



Figur 8-3: Utsnitt kommuneplan for Ballangen viser sammenhengende grøntområde (Kilde: Ballangen kommune)

I forbindelse med ferdsel til vanns er det en blå korridor inn til kaia vest for planområdet, og til naust som ligger vest i planområdet.

### 8.2.3 Sykkeleruter

Det er ingen sykkelruter innenfor planområdet.

### 8.2.4 Turområder

Planområdet omfatter ikke fjell-, skog- eller heiområder egnet for lengre turer til fots og på ski, jakt og fiske.

### 8.2.5 Utfartsområder

Planområdet omfatter ikke dagsturområder utenfor by og tettsted som innbyr til spesielle enkeltaktiviteter.

### 8.2.6 Nærturterreng

Planområdet benyttes ikke som nærturterreng.

### 8.2.7 Marka/bymark

Planområdet defineres ikke som bymark/markaområde.

### 8.2.8 Urbane uteområder

Det er ingen opparbeidete områder som brukes til opphold og rekreasjon som eksempelvis gater, torg, allmenninger eller promenader innenfor eller i nær tilknytning planområdet.

### 8.2.9 Leke- og rekreasjonsområder

Det er ingen opparbeidede leke-/ballplasser, nærmiljøanlegg, hundremeterskog, badestrender, offentlig sikrede områder, parker o.l. innenfor planområdet.

I forbindelse med utredningsarbeidet er det tatt kontakt med tidligere skole og barnehage i Kjeldebotn. Det gis tilbakemelding om at hverken barnehagen eller skolen før den ble nedlagt benyttet området til utfart, undervisning el. lignende.

Det er ikke utført barnetråkk-registreringer i området.

### 8.2.10 Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Strandsonen innenfor planområdet er urørt og tilgjengelig langs fjæra fra øst og vest. Det er ingen stier gjennom planområdet for atkomst til strandsonen.



Strandsonen retning nord.



Strandsonen retning nordvest





Strandsonen retning øst

Strandsonen retning vest

#### 8.2.11 Jordbrukslandskap som benyttes til friluftsliv

Planområdet omfatter jordbrukslandskap. Dette benyttes imidlertid ikke til friluftsliv.

### 8.3 Verdivurdering

Planområdet framstår i stor grad med en enhetlig funksjon, karakter og verdi, og deles derfor ikke inn i mindre delområder for vurdering.

#### 8.3.1 Bruksfrekvens

Området synes å bli benyttet i liten grad, og vurderes derfor til å ha verdi «uten betydning» i forhold til bruksfrekvens.

#### 8.3.2 Betydning

Området benyttes til sporadisk opphold i fjæra, og kan sies å ha lokal betydning. Området har ingen betydning for regionale eller nasjonale brukere. Det er ikke opparbeidet noen møtesteder og området vurderes ikke å til ha stor betydning som møteplass. Det har ingen symbolverdi, og er verken statlig sikret eller vurdert som viktig av kommune eller fylket.

Området er vurdert til å ha «noe verdi» da området i hovedsak har lokal betydning.

#### 8.3.3 Kvalitet

Området vurderes til å være attraktivt i forhold til muligheten til å oppholde seg i nærhet til sjø. Det vurderes ikke til å ha ingen særskilte opplevelsesverdier, visuelle kvaliteter eller kulturhistoriske kvaliteter.

Området er vurdert til å ha «middels verdi» i forhold til kvalitet da området kan være attraktivt for flere.

### 8.3.4 Kartlagt friluftslivområde i Naturbase

Planområdet er registrert som B=Viktige friluftsområder i Naturbase.

Med dette som bakgrunn vurderes området til å «stor verdi».

### 8.3.5 Samlet verdivurdering

Områdets verdi i forhold til nærmiljø og friluftsliv vurderes samlet sett til «noe/middels verdi».



## 8.4 Tiltakets påvirkning og konsekvens

### 8.4.1 0-alternativ

Dersom man ikke får utvikle området iht. utbyggingsalternativet som skissert i kap. 6, vil dagens kommuneplan være gjeldende.

En realisering iht. 0-alternativet innebærer en tilrettelegging for boliger og fritidsboliger som i reguleringsforslaget, men i mindre omfang.

Kommuneplanen angir at for områder hvor det gjennom godkjente reguleringsplaner er angitt en annen byggegrense, gjelder ikke forbudssonene mot bygge- og anleggstiltak. Bygging i strandsonen kan tillates i områder som er kartlagt og vurdert som akseptable sett i forhold til biologisk mangfold, friluftslivsinteresser og landskapsvirkninger. Med dette som bakgrunn kan en utbygging i strandsonen også tillates for 0-alternativet.

### Vurdering av påvirkning og konsekvens

Bruksmulighetene knyttet til området kan endres, spesielt med tanke på fjæresonen. En realisering vil kunne medføre at området endres og oppleves som mindre attraktivt. Andre igjen kan oppfatte området tilføres verdier og oppleves som mer attraktivt.

Konsekvensen av 0-alternativet er pr. definisjon null.

### Konsekvenser i anleggsperioden

I anleggsfasen vil de negative virkningene være knyttet til arealbeslag og barrierevirkning, og til visuell påvirkning, støy mm. fra midlertidige anlegg og anleggstrafikk.

#### 8.4.2 Alternativ 1 - utbyggingsalternativ

Se kapittel 6 for beskrivelse av utbyggingsalternativet.

#### **Vurdering av påvirkning**

##### Opplevelseskvalitet

Utbyggingsalternativet vurderes ikke å gi konsekvenser ut over 0-alternativet for særskilte opplevelseskvaliteter.

Tiltakets påvirkning vurderes til å være «ubetydelig» i forhold til 0-alternativet.

##### Areal/omfang

Etablering av et større antall boliger/fritidsboliger i utbyggingsalternativet jf. med 0-alternativet vil være noe mere arealkrevende. Dog er ikke dette et område som er i nevneverdig bruk. Tiltakets påvirkning vurderes til å være «noe forringet» i forhold til 0-alternativet.

##### Tilgjengelighet/barriere

Tettheten av fritidsboliger og rorbuer i strandsonen kan oppleves som en barriere, og strandsonen i noe større grad enn ved 0-alternativet oppleves som «privat».

Tiltakets påvirkning vurderes til å være «noe forringet» i forhold til 0-alternativet.

##### Bruk av området/ferdselsforbindelse

Både 0-alternativet og utbyggingsalternativet vil kunne påvirke bruken av strandsonen.

Tiltakets påvirkning vurderes å være «ubetydelig» sett i forhold til 0-alternativet.

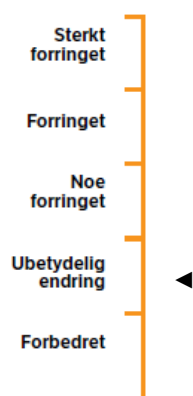
##### Lydbilde

Forskjell i støy fra trafikk mellom 0-alternativet og utbyggingsalternativet vurderes til å være marginal.

Tiltakets påvirkning vurderes til å være «ubetydelig» i forhold til 0-alternativet.

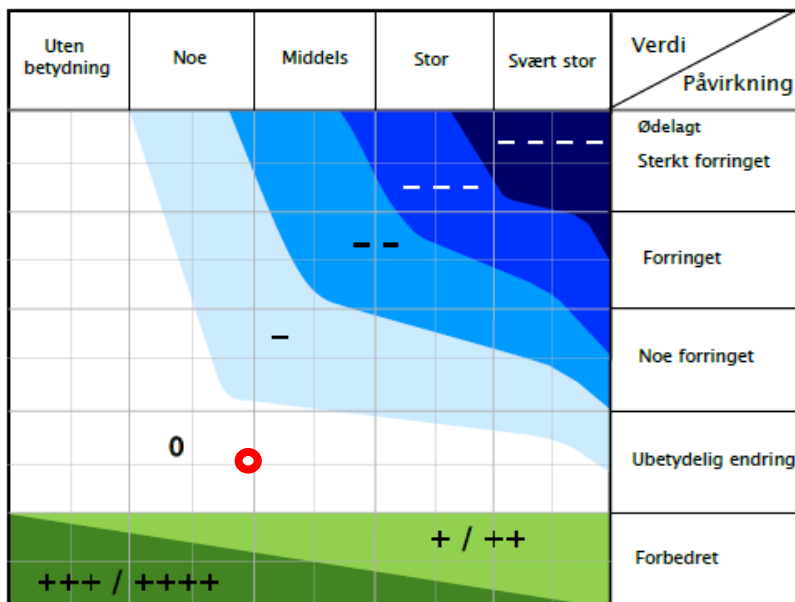
##### Samlet vurdering påvirkning

Påvirkningen vurderes samlet til å være «ubetydelig».



8.4.3 Vurdering av konsekvens

Konsekvens framkommer ved å sammenholde verdivurdering med vurdering av tiltakets påvirkning (markert med rød sirkel).



Med utgangspunkt i konsekvensviften vurderes konsekvensgraden for området til å være **0, ubetydelig miljøskade for området.**

Konsekvenser i anleggsperioden

I anleggsfasen vil de negative virkningene være knyttet til arealbeslag og barrierevirkning, og til visuell påvirkning, støy mm fra midlertidige anlegg, etablering av nye bygninger, samt anleggstrafikk.

**8.5 Skadereduserende tiltak**

Følgende tiltak er vurdert som aktuelle for å redusere skader/ulemper som følge av planlagt utvikling:

- Det anbefales at det etableres tursti forbi rorbuene, og at denne utformes/merkes på en slik måte at området ikke oppfattes som privat.
- Planen legger til rette for muligheten til å etablere møteplasser i strandsonen i form av benker, sittegrupper, bålplasser o.l.
- Etablere trygg passasje forbi anleggsstedet i anleggsperioden.
- Følge retningslinjer i forhold til arbeidstider og anleggsstøy.

## 9 Oppsummering

De viktigste konklusjonene i planen kan oppsummeres som følger:

- Tiltaket får ikke konsekvenser for naturressurser, naturmiljø, biologisk mangfold, kulturminner eller kulturmiljø. Eiendommens grønne verdier ivaretas ved at det avsettes friområder mellom bebyggelsen.
- Tiltaket får ubetydelige konsekvenser for friluftsliv/by- bygdeliv.
- Tiltaket får minimale konsekvenser for jordbrukslandskap.
- I forbindelse med naturutredning er det indentifisert et mindre areal med verdifull osp. Området er avsatt til naturvern for bevaring av trærne.
- Båttrafikk til småbåthavn/flytebrygger kan gi konsekvenser for vannmiljø. Tiltak på land kan gi konsekvenser i bygge- og anleggsperioden.
- Det er mulig å ivareta krav til uteoppholdsarealer og parkering innenfor kommuneplanens rammer.
- Siden trafikken øker på veger som i dag er relativt lite trafikkert, er det mulig at eksisterende bosatte kan merke en endring i trafikkbildet (oftere passerende biler). Men sett i forhold til gjennomsnittlig lydnivå, forventes det ikke at beboere i området vil oppleve noen merkbar forskjell som følge av tiltaket. Tiltaket får ingen støymessige konsekvenser i seg selv for nærliggende bebyggelse. Ny bebyggelse ligger ikke i gul eller rød sone iht. T-1442.
- Ny bebyggelse vurderes til å gi en fin tilpasning til omgivelsene innenfor de volumene som er skissert.

## 10 Vedlegg

Vedlegg 1	Plankart i målestokk 1:500 datert 11.12.18
Vedlegg 2	Reguleringsbestemmelser datert 03.01.19
Vedlegg 3	Innkomne forhåndsmerknader
Vedlegg 4	Konsekvensvurdering naturmangfold, Natur og samfunn AS, datert september 2018.