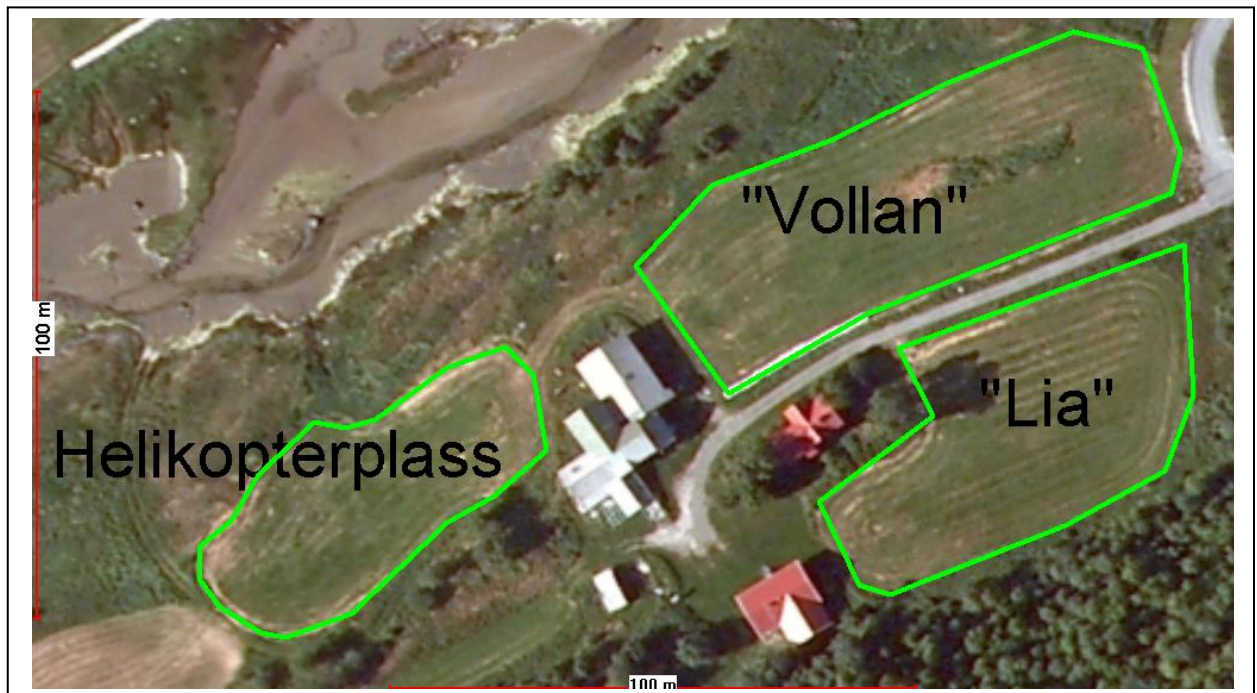


KONSEKVENSVURDERING MED FOKUS PÅ LANDBRUKSINTERESSER, OMDISPONERING GNR 21 BNR 17 I LEINESFJORD, REGULERINGSPLAN ID 18482010005



Forslagsstiller og grunneier: Steigen kommune

Eiendom: Gnr. 21 bnr. 17

Formål: Boligbebyggelse (flermannsboliger), kombinert formål bolig/tjenesteyting, samt helikopterlandingsplass.

Kort beskrivelse av området (0-alternativ):

De tre områdene er i dag tre skifter med dyrka jord, beliggende i umiddelbar nærhet til Steigentunet. Arealene inngår i eiendom som Steigen kommune ervervet i 2005. Formålet med ervervet var utbyggingsformål, noe som bl.a. framgår av fylkesmannens vedtak om fradeling av arealene i henhold til jordloven, jfr. sak 184803 00038 DEL. Jordbruksarealene på eiendommen leiekommunen ut som tilleggsjord på 10 års kontrakt fra 2005. "Vollan" er et område med ca. 3,5 da., hovedsakelig dyrka jord. Foreslått regulering: Bolig/tjenesteyting. "Lia" ligger på øversida (sørsida) av gårdsveien, og omfatter ca 2,6. da dyrka jord samt liskråning med lauvskog ovenfor jorda. Foreslått regulering: Bolig. Arealet som foreslås regulert til helikopterlandingsplass er på ca 1,7 da. dyrka jord, og ligger vest for den fradelte driftsbygginga på eiendommen. Ingen av arealene er bebygde. Det er svært sentrumsnære arealer, avstand til rådhuset er ca. 450 m målt langs kommunal vei. Områdene grenser til

eksisterende utbygd boligfelt, Eldridhågen. På andre sida av elva er det jordbruks- og friluftsområder, boliger og barnehage.

Miljø- og naturressurser

Utredningstema	Verdi	Konsekvens	Datagrunnlag	Vurdering/kommentar
Naturverdier, biologisk mangfold	L	-1	A	Biotoper knyttet til eng vil forsvinne. Tilsvarende miljøer blir bevart i umiddelbar nærhet. Ikke registreringer i naturbasen i området.
Jord- og skogbruk	L	-3	A	Omdisponering av i alt ca. 7,5 da. dyrka jord fordelt på tre skifter, to av dem grenser inntil boligfelt/offentlige bygninger. Arealene er leiejord, og er tidligere oppkjøpt av kommunen til utbyggingsområder. For landbruksnæringa i bygda vil omdisponeringa ha små negative konsekvenser.
Reindrift	L	Ingen	A	Berører ikke flyttlei/ trekkvei. Innmarksområder omgitt av bebyggelse.
Landskap	M	-1	A	Noe mindre variert landskap, der dyrka jord utgår og boliger dominerer mer enn i dag. Bosetting og aktivitet vurderes som generelt positivt for kulturlandskapet.
Kulturminner, kulturmiljø	L	Ingen	A	Ingen kjente kulturminner i de aktuelle områdene.
Forurensing, støy				Avløp fra boligområdene til offentlig avløpsanlegg. Støy fra helikopterplassen vil komme nærmere barnehage og sykehjem, men lenger unna skole og rådhus enn før. Svært sporadisk trafikk.
Andre miljøkonsekvenser				

Samfunn:

Utredningstema	Verdi	Konsekvens	Datagrunnlag	Vurdering/kommentar
Friluftsliv/ rekreasjon	L	Ingen	A	Jordbruksarealet brukes ikke til rekreasjon. Viktig nærmiljøområde på andre sida av elva blir ikke berørt.
Barn og unge	L	+1	B	Sentrumsnære boligområder anses som en fordel for barn/unge, med gangavstand til div. fritidstilbud uten å komme inn på riks/fylkesvei. Flermannsboliger åpner for utleieboliger også til ungdom. Ingen kjente negative konsekvenser for oppvekstmiljø.
Samfunnssikkerhet				Vollan: Marin strandavsetning. Viser til egen vurdering av rasfare i elveskråningene, og til ROS-analyse. Tilgang på helikopterplass sentralt i kommunen og nært Steigentunet er beredskapsmessig viktig.
Trafikksikkerhet	L	+2	B	Planen legger til rette for boligbygging der myke trafikkanter ikke må krysse/ferdes på trafikkert vei for å komme til viktige samfunnsfunksjoner. Trafikk til helikopterplassen blir i hovedsak fra Steigentunet, på vei uten særlig annen ferdsel.
Transportbehov	L	+1	B	Det oppstår små nye transportbehov som følge av tiltaket. Boligene får korte avstander til sentrumsfunksjoner som skole, barnehage, butikk og de største arbeidsplassene i bygda.
Bosetting	S	+3	A	Tiltaket tar sikte på å imøtekomme et stort behov for sentrumsnære boliger, særlig utleieboliger og universelt utforma boliger.
Universell utforming	S	+2	B	Det legges tilrette for sentrumsnære boliger, men krav

				til universell utforming av deler av boligmassen. Tomtene er et godt utgangspunkt.
Næringsliv og sysselsetting	L	+1	A	Ingen direkte sysselsettingseffekt, men positivt for næringslivet med bedre tilgang på boliger. Utleieboliger kan evt. bygges av næringslivet.
Infrastruktur og kommunalt tjenestetilbud	M	+1	A	Eksisterende kommunalt vannverk har kapasitet til å forsyne områdene. Avløpsnett har behov for investeringer, påvirkes ikke vesentlig av tiltaket. Boligbygging er med på å sikre tjenestetilbudet generelt. Grunnskolen har ledig kapasitet, barnehagen har pr i dag ikke ledig kapasitet. Helsetjenester i umiddelbar nærhet. "Vollan" reguleres med tanke på evt. Utbyggingsbehov innenfor tjenesteyting. Det må bygges ny vei fram til helikopterplassen.

Skalaer:

Verdivurdering	Konsekvensvurdering	Datagrunnlag
L= Liten verdi	-1/+1 = Små negative/positive konsekvenser	A= Godt
M= Middels verdi	-2/+2 = Middels neg/pos konsekvenser	B= Middels godt
S= Stor verdi	-3/+3 = Store neg/pos konsekvenser	C= Mangelfullt

Nærmere om bakgrunn for vurdering av konsekvenser for jordbruksinteresser:

Planen innebærer omdisponering av i alt ca. 7,5 da. dyrka jord i drift, fordelt på 3 skifter. Jorda drives som tilleggsjord at et bruk vel 2 mil unna. Det er ikke lenger noen bruk i selvstendig drift i selve Leinesfjord, de nærmeste blir Sommernes og Saurfjord ca. 3 km unna. Alt jordbruksareal som anses som drivverdige med dagens driftsmetoder er i drift i bygda, som leiejord. Den aktuelle eiendommen ble kjøpt opp av kommunen til utbyggingsformål i 2005. Fradeling til dette formålet ble godkjent av fylkesmannens landbruksavdeling.

Alternative områder

Til helikopterlandingsplass er to-tre andre områder vurdert. Det er behov for ny helikopterplass nært Steigentunet, etter at tidligere landingsplass på grusbanen nå er ombygd til kunstgressbane. Et utmarksareal nord for sentrum er sett på, men er vurdert som lite egna av helikoptermannskapene pga turbulens i dårlig vær. "Øyra" midt i det regulerte området har vært lansert, men av hensyn til påvirkning av støy er dette ikke foreslått. "Vollan" var den første plassen som ble pekt på til helikopterlandingsplass, men etter ei samla vurdering er det prioritert å sette av dette arealet til framtidige tilbud i tilknytning til virksomheten på Steigentunet. Fra helikoptermannskapenes side er det ønskelig med landingsplass så nært fjorden som mulig. Den foreslåtte plassen er derfor vurdert som godt egna.

Innenfor planområdet er det lite ledige areal med tanke på boligbygging. Det er imidlertid store arealer regulert til boligformål i Kleivanfeltet i Leinesfjord (utenfor planområdet). Det er likevel etterspørsel etter helt sentrumsnære boligtomter, uten særlig stigning på adkomstvei. Dette med tanke på bygging av flermannsboliger, helst til utleieleiligheter. Dette behovet er ment å imøtekommes gjennom området kalt "Lia".

Konklusjon:

Foreslått nødlandingsplass for helikopter vurderes som den best egna, ut i fra flyforhold, støy, nærhet til Steigentunet og uten å bygge og drifte for lang ny veistrekning.

"Vollan" er et areal som utpeker seg for mulig utvidelse av aktivitet knyttet til Steigentunet, og var tiltenkt utbyggingsområde da eiendommen ble oppkjøpt av kommunen.

"Lia" kan dekke et behov for utleieboliger, herunder universelt utforma boliger, som det i dag er stor etterspørsel etter i Leinesfjord. Også dette arealet var utpekt til utbygging da kommunen overtok eiendommen.

De tre jordstykkene er små og har begrensa betydning for jordbruksnæringa. Sammen med andre arealer på eiendommen er de likevel drivverdige. Etter ei samla vurdering er en kommet til at jordvern hensynet bør vike for samfunnets behov for utbyggingsgrunn i denne saken.