

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Komite for plan, næring og miljø	13.10.2015
	Bystyret	29.10.2015

Sluttbehandling av områdereguleringsplan for Geitvågen

Forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar områdereguleringsplan for Geitvågen slik det er vist på kart merket plan-ID 2013004 og planbeskrivelse og planbestemmelse datert 15.9.2015.

Vedtaket er gjort i henhold til plan- bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Sammendrag

- Hensikten med områdereguleringsplanen er å ivareta viktige friluftsområder langs sjøen på strekningen fra Ausvika til Geitvågen, og spesielt fastsette grensene mellom private tiltak og allment friluftsliv.
- Planforslaget tilrettelegger også for nye næringsaktiviteter innenfor planområdet.
- Områdereguleringsplanen tar utgangspunkt i å videreføre og avgrense eksisterende aktivitet og interesser mellom Ausvika og Geitvågen.
- Det er foreslått areal til etablering av utleiehytter, helsesenter og en utviding av dagens campingplass.
- I tillegg gir planen mulighet for et prosjekt i Geitvågen-bassenget som omhandler å oppruste og tilrettelegge for badeaktivitet, samt etablere bølgemaskin for å betjene utøvere av surfesport.
- I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget er det gjennomført en egnethetsanalyse og utført en geoteknisk vurdering som grunnlagsmateriale for en konsekvensutredning.
- Det er laget konsekvensutredning med fokus på friluftsliv, naturverdier, landskapet og samfunn. Resultat fra denne er vektlagt i utarbeidelsen av planforslaget.
- ROS-analyse er utarbeidet, og tiltak er gjennomgått i planbeskrivelsen.
- 1. gangs høring av planforslaget var i perioden 9.12.2014 – 8.2.2015.
- Etter 1. gangs høring ble det mottatt to innsigelser (Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Nordland), og det er gjort flere endringer. Dette er i hovedsak:
 - C2 er redusert og trukket ut av statlig sikret friluftsområdet for å løse innsigelsen med Fylkesmannen.
 - Den offentlige parkeringsplassen er utvidet.
 - Geitvågen-bassengets kartformål og bestemmelse er endret for å tydeliggjøre at allmennhetens tilgang til arealet har forrang.

- Justering av veier og ny midlertidig adkomst til Geitvågen for å løse innsigelsen med Statens Vegvesen.
- Utvidelse av planområde for å vise hele adkomstvei fra fv. 834 til naustområde i nordøst.
- Ny båndleggingssone med plankrav for tiltak innenfor fritid- og turistformål.
- Utnyttelsesgrad innenfor fritid- og turistformål er erstattet med maks antall utleiehytter.
- I C3 tillates kun telting.
- Planforslaget lå ute til 2. gangs høring i perioden 25.6.2015 – 31.8.2015.
- Etter 2. gangs høring ble det ikke mottatt noen innsigelser til planforslaget, og planforslaget er kun justert i kart og bestemmelser for å tydeliggjøre vei- og atkomstsituasjonen ved innkjøring til Geitvågen-området.
- Gjeldende reguleringsplan for fv. 834 Løpsmark-Myklebostad (2014) skal fortsatt gjelde selv om deler av områdereguleringsplanen reguleres til midlertidig veikryss.

Saksopplysninger

Varsel av oppstart planarbeid med høring av forslag til planprogram datert 11.12.2013 ble sendt ut til grunneiere, naboer og høringsetater, og annonsert i Avisa Nordland 14.12.2013. Planprogrammet lå ute til høring i perioden 14.12.2013 – 9.2.2014. Ved merknadsfristens utløp var det kommet inn 16 innspill/merknader (se planprogram med merknadsbehandling).

Det ble avholdt oppstartsmøte med representanter fra Bodø Kommune og prosjekthavere 23.8.2013.

Planforslaget lå ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn i perioden 9.12.2014 – 8.2.2015, og det ble mottatt ti merknader/uttalelser til planforslaget. I tillegg ble det fremmet to innsigelser fra Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Nordland.

I forbindelse med Fylkesmannens og Statens Vegvesens innsigelser til planforslaget ble det avholdt to dialogmøter 18.2.2015 og 11.3.2015, samt eget møte og befaring med Statens Vegvesen 11.5.2015.

Planforslaget lå ute til 2. gangs høring og offentlig ettersyn i perioden 25.6.2015 – 31.8.2015, og det ble mottatt sju merknader/uttalelser til planforslaget

I forbindelse med planarbeidet har det vært gjennomført arbeidsmøter mellom Byplan og Geodata, og prosjekthavere. Det er også gjennomført flere befaringer, og en egen befaring med Hans-Henrik Nordhus, kulturminnefaglig rådgiver.

Bakgrunn

Geitvågen har i mange år fungert som et allment friluftsområde der utøvere av friluftsliv har kunne benytte området som rekreasjon, turgåing og bading. Geitvågen-bassenget har også lenge vært oppdemmet slik at dette bassenget har gitt unike bademuligheter og varme badetemperaturer. Tilknyttet Geitvågen har en campingplass fungert i området med muligheter for overnatting og oppstillingsplass for bobil. I forkant av planprosessen har det kommet ønsker om å videreutvikle området rundt Geitvågen og vestover mot Ausvika.

Dagens drivere av campingplassen har ytret ønske om nyetableringer av servicebygg og flere oppstillingsplasser, samt opprusting av eksisterende anlegg. I tillegg har blant annet Bodø Wavegarden Holding AS lagt planer for en mulig etablering av bølgebasseng i den oppdemmede delen av Geitvågen for å betjene utøvere av surfing. Delight Worldwide har også uttrykt ønske om å etablere et kombinert spahotell og helsesenter nært havet mellom Geitvågen og Ausvika. Videre har flere grunneiere spilt inn interesser om en omregulering av sine eiendommer til turistnæring eller boligformål.

Det har tidligere vært holdt en del møter mellom kommunen og tiltakshavere, samt internt mellom tiltakshavere, og innad i kommunen. I 2005 ble det satt i gang en prosess for å utarbeide ny reguleringsplan, men som ikke ble videreført.

Gjeldende reguleringsplan er noe foreldet, og flere utbygginger og endringer har forekommet siden den ble vedtatt i 1976. I tillegg gir gjeldende plan få rammer for utvikling av friluftsliv og camping, og følgende bestemmelse gjelder for nesten hele planområdet:

«I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygg og anlegg som har naturlig tilknytning til disse, for eks. sanitæranlegg, kafe, parkeringsplasser, idrettsanlegg m.v. for å betjene utøvere av friluftsliv. Videre tillates det på et begrenset område anlagt plass for camping».

«Campingplassen og friområdet for øvrig skal ha nødvendige servicetiltak».

Dermed er hovedmålene med ny reguleringsplan å fastsette grensene mellom private tiltak og det allmenne friluftslivet og ivareta viktige friluftsområder langs sjøen på strekningen fra Ausvika til Geitvågen. I tillegg gir planprosessen mulighet for å oppdatere plangrunnlaget etter eksisterende forhold og etter ny planlov og tegneregler.

Forhold til planverk

Områdereguleringen for Geitvågen skal erstatte gjeldende reguleringsplan for Geitvågen vedtatt i 1976.

Kort om planforslagets innhold



Planavgrensning.

Planområdet ligger ca. 13 km nordøst for Bodø på Nordsia. Planens avgrensning strekker seg fra Ausvika i sørvest til Geitvågen-området og Skiphaugen i nordøst, og mellom havet og fylkesvei 834. Fra Geitvågenområdet er det ca. 3,8 km i rett linje til Løpsmark i sørvest som er nærmeste tettsted, og ca. 7,1 km til Skaug i nordøst. Områdereguleringsplanen dekker et areal på ca. 1050 daa.

Store deler av planområdet er frikjøpt areal og er i kommunalt eie. De kommunale og statlige eiendommene er sikret med tanke på friluftslivet.

Reguleringsformålene i planforslaget er i hovedsak fordelt på bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR), bruk og vern av sjø og vassdrag. I tillegg er det benyttet hensyn- og faresoner i plankartet.

Campingplass

Formålet legger i hovedsak vekt på å videreføre og definere eksisterende aktivitet tilknyttet campingplassen. I arealplanen er formålet delt inn i delområdene C1 – C5 for å angi hva som er tillatt innenfor ulike deler av campingplassområdet. I områdene C2 skal det kun foregå enkel camping med oppstillingsplasser og telting uten permanente konstruksjoner, og er beregnet for kortere opphold av campingturister. I C3 tillates kun telting og er en utvidelse av eksisterende campingområde. I C1 gis det mulighet for etablering av helårsplasser til campingbiler/vogner. C4 viser til området med små utleiehytter. Innenfor C5 er det tillatt med en blandet campingaktivitet med oppstillingsplasser til campingbil/vogn og med administrasjons- og servicebygg for å betjene campinggjester og andre besøkende.

Fritid- og turistformål

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av mindre utleiehytter til korttidsutleie og servicebygg i det gamle forsvarsområdet. Innenfor samme område kan det i tillegg etableres et helsesenter som har til mål å tilby overnatting, spa, yoga og andre helserettede tilbud. Det stilles detaljplankrav for tiltak i dette området.

Naust

Areal til naust nordøst i planområdet videreføres fra tidligere reguleringsplan med bestemmelser til utforming.

Parkering og vei

I arealplanen er det regulert seks veideler, o_SV1-o_SV4 (offentlig) og SV1-SV2 (privat), og viser adkomstveier til henholdsvis tidligere Forsvarsområdet, campingplassen og naustområdet. o_SV1 er midlertidig adkomst fra eksisterende fylkesvei som skal opparbeides ved nye trafikkskapende tiltak, og som tilfredsstillende veinormalen med tanke på friskt. o_SV2 er et nytt veistykke som har til hensikt å koble SV1 på eksisterende eller ny adkomst (o_SV1). Resterende veideler er videreføring av eksisterende veier.

I reguleringsplanen er det satt av areal hvor hovedvekten av parkeringen for personbiler på dagsbesøk skal foregå (o_P). Det skal etableres adkomst fra tilgrenset vei (o_SV4) til arealet. Regulert areal til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S) og hensynssone H910 viser til underliggende detaljreguleringsplan for ny fv. 834.

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

Sentralt i planområdet er dagens bebyggelse med én enebolig og tilhørende tilbygg samt garasje ved forsvarsområdet, tenkt videreført med formålet LNFR med spredt boligbebyggelse. Det tillates ingen utvidelse av bygningsmassen her.

Det er også videreført et landbruksareal (Lf) fra tidligere reguleringsplan, og som i hovedsak er benyttet til jordbruk.

Utover dette består områdereguleringsplanen i hovedsak av areal regulert til offentlig friluftformål (o_Ff), og her tillates kun mindre tiltak som fremmer friluftsliv. Det kan her tilrettelegges for kyststi som i overordnet sammenheng vil bli planlagt fra Bremnes til Myklebostad. I tillegg er en eksisterende sti vist som turvei på plankartet, og er en kobling mellom Ausvika og Geitvågenområdet.

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Dette området er forbeholdt friluftaktiviteter og rekreasjon i vann. Planen åpner for en bruk som tillater etablering av anlegg for vannsport i bassenget. Nytt prosjekt for vannsport skal se hele bassenget og strandsone under ett, og sørge for at dagens aktiviteter og landskap blir ivaretatt.

Vern av sjø og vassdrag

Elveområdet sør for Geitvågen-bassenget skal så langt det lar seg gjøre beholde sin plassering, og naturmiljøet skal opprettholdes. Tiltak i og ved vassdraget skal være minimale. Det kan tilrettelegges for enkel opprusting av elva for å ivareta eksisterende aktivitet i elveområdet.

Vurderinger

Problemanalyse

Hovedproblemstillingene innenfor planområdet er forholdet mellom private tiltak og allment friluftsliv. Ausvika og Geitvågen har i mange tiår vært mye brukt til rekreasjon og som et bynært friluftsområde. Både Ausvika og Geitvågen er også populære badesteder, og tiltrekker seg mange besøkende i sommerhalvåret. Deler av friluftsområdene er også statlig og kommunalt sikrede. I forbindelse med politisk vedtak av planprogrammet for områdeplanen ble det vedtatt at allmennhetens tilgang og bruk av Geitvågen sikres i det videre planarbeidet.

I dag drives store arealer i Geitvågen av KNA Bodø som campingplass med utleiehytter og oppstillingsplasser for campingbiler/vogner. Sentralt i planområdet ligger en enebolig med garasjeanlegg og andre mindre bygg. I tillegg er det her rester etter forsvarsaktivitet.

Ausvika og Geitvågen innehar også store naturverdier, og i naturbasen er begge områdene kartlagt med en avgrensning av viktig naturtype med flere rødlistearter. I tillegg ligger det et jordbruksfelt langs Fylkesveien som er ønsket ivaretatt.

Adkomsten til Geitvågen er i planprosessen problematisert som en avkjørsel som ikke oppfølger siktkrav i henhold til veinormalen, og oppleves som potensiell trafikkfarlig. Tilkomsten til planområdet forutsetter i hovedsak bruk av bil da det ikke foreligger egen gang- og sykkelvei til Ausvika og Geitvågen. Detaljreguleringsplanen for ny trasé for fylkesvei 834, inkludert ny adkomst til Geitvågen og gang- og sykkelvei, vil løse trafikksituasjonen i det tilstøtende veisystemet, men gjennomføringen er utsatt på ubestemt tid.

Innsigelser

Statens Vegvesen fremmet innsigelse til planforslaget under 1. gangs høring ut fra hensynet trafikksikkerhet og krever at det innarbeides rekkefølgekrav som sikrer at fv. 834 blir opparbeidet og at nytt kryss til Geitvågen blir etablert før det gis igangsettingstillatelse/tillatelse til nye trafikkskapende tiltak innenfor planområdet. Atkomst til området fra fv. 834 vurderes som veldig trafikkfarlig.

Fylkesmannen i Nordland fremmet også innsigelse til planforslaget som var på 1. gangs høring. Innsigelsen gikk på sørlige del av campingområdet C2 som strekker seg inn i statlig sikret friluftsområde. Denne delen av C2 vurderes å være i konflikt med uttalte nasjonale mål, og som betinger omdisponering av arealer innenfor det statlig sikrede friluftsområdet til andre formål enn friluftsliv. I tillegg mente Fylkesmannen at utvidelsen av C2 vil redusere antallet tilgjengelige parkeringsplasser.

Løsningsmuligheter

I planforslaget består hoveddelen av arealet av offentlig friluftsområde, og alle arealformål for utbyggingstiltak, foruten naust, er lagt utenfor 100 m-beltet. Det gjør strandsonen allment tilgjengelig og forhindrer at den privatiseres. I tillegg gir dette rom for at den planlagte kyststien

mellom Bremnes og Myklebostad kan legges her. Det er også i plankartet vist en turvei mellom Ausvika og Geitvågen som følger eksisterende sti, og som er en kobling mellom disse områdene.

Alle nye areal for utbyggingstiltak er også lagt utenfor statlig sikrede friluftsområder, og utenfor areal kartlagt som viktige naturtypeområder. Arealet til campingplassen er delt inn i delfelt med bestemmelser for ulike tiltak innenfor disse. I felt C3 hvor det er satt av nytt areal til campingformål, tillates kun enkel campingaktivitet i form av telting. Sentralt i planområdet er nye tiltak innenfor areal til fritids- og turistformål lagt i det tidligere Forsvarsområdet. Her forekommer enkelte rester etter piggrådgjerder, og er i dag mindre egnet til friluftsliv. Nye tiltak i dette området må behandles gjennom en egen detaljplanprosess.

For å forhindre unødig bilkjøring på campingområdet, er det regulert et parkeringsareal tett ved avkjørselen fra Fylkesveien. Denne parkeringsplassen er i hovedsak tiltenkt dagsbesøk. Jordbruksarealet er videreført i planforslaget.

Prosjektet i Geitvågen-bassenget skal innlemme bassenget i sin helhet inkludert strandsone, og legge til rette for eksisterende bruk og forhindre at det blir konflikt mellom aktiviteter. I prosjektet er stupeområdet i nord og badeområdet i sør tenkt oppgradert og gitt økt tilrettelegging. I sør skal det konstrueres en kunstig øy som gir en lagune innerst i vika, og hvor badeaktiviteten ikke blir berørt av vannsporten. En duk som legges utover hele bassenget forhindrer ustabile bunnforhold og erosjon av randsonen til bassenget.

Inntil ny trasé for fv. 834 og ny adkomst til Geitvågen er etablert, er det regulert inn en midlertidig adkomst som ligger vest for eksisterende. Dette blir da en ny, felles midlertidig adkomst for både campingområdet og den private eiendommen sentralt i planområdet. Denne opparbeides hvis det etableres nye trafikkskapende tiltak innenfor planområdet.

Konsekvenser

Gjennom planforslaget blir det tydeliggjort hvor grensene mellom private tiltak og offentlig friluftsområder går i mye større grad enn gjeldende reguleringsplan fra 1976. De offentlige friluftsområdene i områdereguleringsplanen er bedre sikret mot privatisering, og sørger for at det i 100 m-beltet kun tillates tiltak som fremmer det allmenne friluftslivet. Som følge av de nye arealene for utbyggingstiltak vil noe friluftareal og naturområder kunne bli mer privatisert og gå tapt. En noe økt trafikkmengde inn til de sentrale områdene må påberegnes.


Nye næringsaktiviteter gir et utvidet tilbud i området, og Geitvågen vil kunne bli mer besøkt i større deler av året. Camping- og bassengområdet vil bli oppgradert og gi en større attraktivitet til bruken av det. Regulert parkeringsplass gir en bedret parkeringssituasjon i Geitvågen, og forhindrer mer trafikk innover campingområdet.

Konklusjon og anbefaling

Forslag til områderegulering for Geitvågen anbefales vedtatt med de endringer som er gjennomført etter to offentlige ettersyn.


Annelise Bolland
Byplansjef


Rolf Kåre Jensen
Rådmann


Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Kristoffer L. Seivåg

Trykte vedlegg:

Vedlegg

- 1 Planbestemmelser
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Plankart

<skal fylles ut>

Utrykte vedlegg:

Finnes på:

<http://bodo.kommune.no/planer-til-politisk-behandling/category8036.html>