

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Inger Andreassen
Arkivsaksnr.: 17/844

Arkiv: PID *

Kommunal detaljregulering «Gibostadbukta» plan ID 1931 2016 07 Planforslag

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 26.4.2018
2. Planbestemmelse, datert 26.4.2018
3. Plankart, datert 9.4.2018
4. Grunnundersøkelse 2008, datert 17.11.2008
5. Geotekniske undersøkelser og vurderinger 2018, datert 22.3.2018 og 6.4.2018
6. Miljøgeologiske undersøkelser av sjøbunnsedimenter 2018, 10.4.2018

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Saksdokumenter knyttet til arkivsak 16/1829 og 17/844

Kort sammendrag:

- Etter initiativ fra grendeutvalget på Gibostad og Næringsavdelingen i kommunen ble det i 2016 startet opp et arbeid med å revidere planer for området rundt Gibostadbukta.
- Hovedformålet med planarbeidet er å skape grunnlag for en helhetlig utvikling av Gibostadbukta som både ivaretar den verneverdige bebyggelsen og skaper rom for ny nærings- og kulturaktivitet og boligbygging i området.
- Planen erstatter fire tidligere reguleringsplaner i området.
- Konkret skal planen legge til rette for nye boligområder og et godt bomiljø i hele området. Det er ønskelig å tilrettelegge for bygningstyper som generasjonsboliger og bygg med leiligheter.
- Det har vært gjennomført en grundig medvirkningsprosess med arbeidsgruppe, folkemøter, dialog med grunneiere og andre interessenter.
- I tillegg til videreføring av mange formål fra tidligere plan er det i planen nye boligområder nord og sør i planområdet. Det er lagt til rette for at det kan bygges ulike bygningstyper fra enebolig til flermannsbolig med inntil 6 enheter pr. bygg. Det er satt av areal til lekeplasser og grøntområder.
- Sammenbinding av Sjyveien videreføres med noen endringer.
- Tidligere næringsbebyggelse er videreført og flere områder har fått kombinerte formål som åpner opp for ulike typer bruk knyttet til forretning, hotell/overnatting og bevertning, maritime tjenesteytelser eller annen offentlig og privat tjenesteyting.

- Areal for småbåthavna er utvidet både på land og i sjø. På land for å gi rom for ulike servicefunksjoner og i sjø er området utvidet for å sikre helhetlige og felles løsninger i havneområdet.
- Naustområde er videreført og noe utvidet. I tillegg er det satt av et område for sjøboder i tilknytning til småbåthavna.
- Vern av «Gamle Gibostad» er videreført med hensynssone kulturmiljø og vern av enkeltbygg. I tillegg har «Lensmannsgården» fått hensynssone kulturmiljø. Området som i dag benyttes til «Martnad» er satt av som torg.
- Det er lagt til rette for utvikling av kaianlegg og mulighet for å fylle ut et område som kan tilrettelegges for parkering.
- Det har blitt gjennomført nye geotekniske- og miljøundersøkelser som viser at det er sikker byggegrunn for videreføring av Sjøveien og boligområder knyttet til disse. Det forutsettes at lag med silt/leire fjernes før bygg fundamenteres på med stabil morene- eller berggrunn for å hindre setninger i bygg.

Saksopplysninger:

Formål:

Hovedformålet med planarbeidet er å skape grunnlag for en helhetlig utvikling av Gibostadbukta som både ivaretar den verneverdige bebyggelsen og skaper rom for ny nærings- og kulturaktivitet og boligbygging i området.

Planen skal legge til rette for nye boligområder og godt bomiljø i hele området. Gibostad har behov for et større utvalg av boligtyper i området og planen legger til rette for bygningstyper som kan passe både for unge i etableringsfasen og eldre som ønsker lettere boforhold.

Bakgrunn:

Planarbeidet er initiert av Lenvik kommune ved Næringsavdelingen etter initiativ fra grendeutvalget på Gibostad.

Utvalg for miljø og forvaltning/planutvalget vedtok i sak 76/16 å igangsette arbeidet med ny reguleringsplan for Gibostadbukta som vil erstatte reguleringsplanene mellom Vardnesveien og Gibostad, Gamle Gibostad, Gibostad brygge og Småbåthavn Gibostad. I sak 134/16 fastsatte samme utvalg endelig planprogram og utnevnte en arbeidsgruppe.

Lenvik kommune ved avdeling for plan og tekniske tjenester hatt ansvar for utarbeidelse av planen.

Planens innhold:

Planen har 11 områder satt av til boliger. Det er videreføring av eksisterende boligfelt og nye boligområder. Planen åpner for flere ulike boligtyper og høyere grad av fortetning på noen av de mest sentrale feltene. Med maksimal fortetting gir planen mulighet for opp til 50-60 nye boenheter. Siden det valgfritt kan bygges eneboliger eller flermannsboliger vil antall enheter avhenge av utnyttelsen.

Området rundt felleskjøpbrygga omreguleres til næring. Andre næringsbygg i område videreføres. En del av den eksisterende bebyggelsen som tidligere har

vært benyttet til næring eller offentlige formål har fått kombinasjon av flere formål for å stimulere til aktivitet. Det åpnes for bruk til overnatting, bespising, handel, utstillinger, helsetjenester, konsulenttenester og andre typer offentlig og privat tjenesteyting knyttet til fritid- og turistaktivitet eller maritime tjenesteytelse. Et nytt område for fritids- og turistformål er lagt nord i planområdet. Planlagt fritidsbebyggelse på Gibostadneset videreføres.

Areal for småbåthavna er utvidet både på land og i sjø. Landareal tilknyttet småbåthavn skal gi rom for bla. båtutsett, serviceanlegg, miljøanlegg for renovasjonsbeholdere og miljøfarlig avfall. Område skal ha anlegg for tømning av båt- og campingtoaletter. I sjø er området utvidet til å gjelde hele havneområdet utenfor «Gamle Gibostad». Det skal sikre helhetlige og felles løsninger i området. Det kan etableres en universelt utformet fiskeplass i tilknytning til moloen.

Naustområdet langs sjøen er videreført og noe utvidet. I tillegg er det satt av et område for sjøboder i tilknytning til småbåthavna.

Det er satt av to områder med angitt hensyn bevaring av kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Det ene området er videreføring og utvidelse av området rundt «Gamle Gibostad», det andre området er rundt «Lensmannsgården». Enkelte bygg i «Gamle Gibostad» er gitt særskilt vern. Det er laget en palett av farger som anbefales brukt som grunnfarger i kulturmiljøområdet. Området sentralt i «Gamle Gibostad» er satt av til torg.

Området som i dag benyttes til «Martnad» er satt av som torg som kan utvikles til et attraktivt samlingsted for beboere i området også utenom de store arrangementene. Området er i utgangspunktet flatt og lett tilgjengelig og kan med enkle midler gjøres mer attraktivt og universelt tilgjengelig.

Veistrukturen i planen beholdes i hovedsak som i tidligere planer med noen justeringer. Forlengelse av Sjyveien er i hovedtrekk beholdt som i tidligere plan, men veien er trukket noe tilbake fra strandsonen for å bevare strandsonene bedre. Forbindelsen opp til Vardnesveien er flyttet lengre nord for å utnytte tomtearealene bedre. Eksisterende avløp skal samles i en samleledning for hele planområdet. Aktuelt endepunkt for avløpssystemet er i sørlig del av planområdet.

Det er lagt til rette for utvikling av kaianlegg til persontransport og mulighet for å fylle ut et område som kan tilrettelegges for parkering. Området har noe svak stabilitet og utfylling må prosjekteres før igangsetting.

Gibostadneset og arealet langs sjøen i Gibostadbukta er satt av til grøntområde. Gjennom det nordligste området kan det etableres turvei videre mot «Klippfiskbergene». Det kan tilrettelegges med benker, gapahuk og bålgrøper i områdene der hvor det er egnet til det. Planområdet har ikke tidligere hatt lekeplasser, men med større boligtetthet er det viktig at det settes av areal som kan tilrettelegges som felles lekeareal. Det er derfor satt av tre strøkslekeplasser i planområdet.

Ny reguleringsplan for Gibostadbukta erstatter fire reguleringsplaner i området: mellom Vardnesveien og Gibostad, Gamle Gibostad, Gibostad brygge og Småbåthavn Gibostad.

Vurdering:

Planbeskrivelse og plankart vurderes å gi et dekkende bilde av planenes innhold og virkninger.

Konsekvensutredning og ROS-analysen sammen med geotekniske undersøkelser er etter rådmannens vurdering tilfredsstillende, og forhold som er relevante i den sammenheng er ivaretatt i plan og bestemmelse.

På bakgrunn av saksutredning og vurderinger mener rådmannen grunnlaget for å legge planforslag ut til offentlig ettersyn er tilstede.

Innstilling:

Utvalg for miljø og forvaltning som planutvalg vedtar å legge forslag til detaljreguleringsplan for Gibostadbukta, datert 26.04.2018, ut til offentlig ettersyn og høring.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §§12-10 og 12-11.

Lenvik rådhus, Finnsnes den 12.4.2018

Bjørn Fredriksen
rådmann

Geir J. Fredriksen
teknisk sjef