



Foto: Lorents Pettersen

BOLIGOMRÅDE VARDHÅGEN

**PRIVAT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESKRIVELSE
OG BESTEMMELSER FOR DELER AV GNR/BNR 1/1 OG 1/9 LOVUND I LURØY
KOMMUNE**

18. mars 2005
(revidert 7. nov. 2006)

-BARLINDHAUG
CONSULT

1. KORT BESKRIVELSE AV PLANEN

Forslaget til reguleringsplan er utarbeidet på vegne av grunneierne Lorents Pettersen og Harald Johansen for deler av deres eiendommer gnr/bnr 1/1 og 1/9, men berører også deler av tilstøtende eiendommer i Vardhågen-området på Lovund.

Reguleringsplanen har primært til hensikt å innpasse nye boliger i det aktuelle området. Det legges samtidig vekt på å sikre allmennheten atkomst til Vardhågen ved tilrettelegging for offentlig veg og en opparbeidet park sentralt i planområdet.

Det regulerte området er i overkant av 40 daa og foreslås i hovedsak disponert til boligformål (ca. 25 daa). Det er i planforslaget åpnet for 10 nye boligtomter, i hovedsak i form av en fortetting i en allerede etablert boligbebyggelse. Tomtene varierer i størrelse fra ca. 0,65 daa (tomt 4) til i overkant av 1,9 daa (tomt 9). Andre reguleringsformål er landbruksområder (jordbruk), friområder (park og turveg), offentlige trafikkområder (kjøreveg), spesialområder (kulturminneområde, område for skjermende vegetasjon) og fellesområder (felles avkjørslser).

Planforslaget er på viktige områder, og i hovedsak i prinsippene, i samsvar med Kommunedelplan Lovund fra 1996 og stedsutviklingsplan for Lovund fra 2004, men enkelte avvik foreslås.

Siden de øvre delene av Vardhågen i reguleringsplanen foreslås som offentlig friområde og forutsettes gitt parkmessig opparbeidelse, er dette området begrenset til et areal på ca. 1,6 daa. Denne størrelsen antas å være håndterlig som et kommunalt ansvar både mht opparbeidelse og vedlikehold. Vardhågens randsoner antas å kunne bli gjenstand for en hensiktsmessig og forsvarlig utbygging og landskapspleie som del av berørte grunneieres ansvar.

Enkelte av de planlagte boligområdene i Kommunedelplan Lovund (1996) er i reguleringsplanen foreslått underlagt landskapsvern (som jordbruksområde), i pakt med stedsutviklingsplanen fra 2004. Dette for å markere de klare signalene fra denne planprosessen om å unngå nedbygging av de attraktive, åpne innmarksarealene som karakterdannende trekk sentralt i tettstedet.

Vegsystemet i planområdet er i hovedsak basert på eksisterende vegnett der de kommunale vegene er innregulert med tilknytning til fylkesvegene i tettstedet. De nye vegtraseene (Veg 1 og Veg 2) er foreslått som atkomst til foreslåtte nye boligtomter på sør- og vestsiden av Vardhågen. Veg 1 betjener tomtene 1-4 og kan også fungere som atkomstveg for ev. fremtidig boligbebyggelse på vestsiden av planområdet. Veg 2 gir atkomst til tomtene 5, 8, 9 og 10 og fungerer samtidig som offentlig atkomst til friområdet F1, på toppen av Vardhågen.

Det vurderes som ønskelig å unngå dominerende trafikkarealer i etablerte boligområder i tettstedet. I tråd med den karakter vegnett og bebyggelse har på Lovund, er reguleringsbredden derfor satt til kun 6 meter for alle offentlige vegger og byggegrensen i avstand 8 meter fra regulert senterlinje veg og 15 meter fra Fv. 406. Også frisisksoneene er moderert noe i forhold til vegnormalene.

Det er videre lagt vekt på å sikre atkomsten reguleringsmessig for eksisterende boligbebyggelse i planområdet. Dette er gjort ved innregulering av fire felles private avkjørslser.

Kunngjøring om oppstart planarbeid ble tatt inn i avisene Rana Blad og Helgelands Blad 21. og 22. oktober 2004. Skriftlig varsel om oppstart ble samtidig sendt berørte parter lokalt, samt Nordland fylkeskommune (Plan- og næringsavd., Kulturavd.) Statens vegvesen

Nordland, Fylkesmannen i Nordland og Sametinget. Det er ikke mottatt formelle innspill til planarbeidet som resultat av denne kunngjøring/varsling. Det har likevel vært gjort flere tilpasninger i planforslaget undervegs som resultat av uformelle kontakter og drøftinger med lokale grunneiere og med kommunens representanter.

2. REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL REGULERINGSPLAN BOLIGOMRÅDE VARDHÅGEN DATERT 18.03.2005 (rev. 07.11.2006) (FOR DELER AV GNR/BNR 1/1 OG 1/9 LOVUND I LURØY KOMMUNE)

Dato for utarbeidelse: 18.03.2005
Dato for vedtak: 21.09.2005
Dato for siste revisjon: 07.11.2006

§ 1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som i planen er vist med reguleringsgrense.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:	Boligområder (B1, B2, B3, B4 og B5)
Landbruksområder:	Områder for jordbruk (L1 og L2)
Offentlige trafikkområder:	Kjøreveger
Friområde:	Turveg (F1)
Spesialområder:	Bevaring (kulturminner – SP1) Klimavernområde (skjermende vegetasjon – SP2) Friluftsområde (SP3)
Fellesområder:	Felles avkjørsel (FE1, FE2, FE3 og FE4)

§ 3 I boligområdet B1 tillates konsentrerte boliger med tilhørende anlegg.

§ 4 I boligområdene B2, B3, B4, B5 tillates frittliggende boliger med tilhørende anlegg.

§ 5 Utnyttingsgraden for boligområdene er på plankartet angitt som prosent tillatt bebygd areal (T-BYA) per netto tomt. For B1 er T-BYA=25 %, for B2 og B5 er T-BYA=30 % og for B3 og B4 er T-BYA=15 %. Tillatt bebygd areal (T-BYA) defineres etter NS 3940.

§ 6 Nye bygninger og anlegg skal plasseres innenfor de byggegrensene som er avmerket på plankartet. Garasje eller carport som plasseres parallelt med vegen kan tillates plassert inntil 1 meter fra regulert vegareal.

§ 7 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring innenfor planområdet kreves fremlagt situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise bygningenes plassering på tomten, atkomstforhold og disponering av uteareal.

§ 8 Ny bebyggelse skal ikke ha mønehøyde som overstiger 9 meter og gesimshøyde som ikke overstiger 6 meter. Høyder måles i henhold til måleregler angitt i plan- og bygningsloven slik at gesims og mønehøyde blir beregnet ut fra en definert gjennomsnittshøyde for planert terreng rundt bygget.

- § 9 Ubebygde deler av boligtomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Innenfor frisiktsonene, som er vist på plankartet, er det ikke tillatt med vegetasjon eller andre innretninger som hindrer fri sikt. Unntatt fra dette er enkle trær, gjerder eller andre innretninger med høyde inntil 0,5 meter.
- § 10 Friområdet F1 skal nyttes til turveg.
- § 11 FE1 skal være felles atkomst for eiendommene gnr/bnr 1/191, 1/235, 1/117 og ev. fradelt tomt fra eiendommen gnr/bnr 1/3.
- FE2 skal være felles atkomst for eiendommene gnr/bnr 1/116 og 1/3/19.
- FE3 skal være felles atkomst for eiendommene gnr/bnr 1/101, 1/112,113, 1/114 og 1/115.
- FE4 skal være felles atkomst for eiendommene gnr/bnr 1/97, 1/271, 1/266 og 1/268.
- § 12 Landbruksområdene L1 og L2 skal nyttes til tradisjonelt jordbruk. Mindre bygninger/anlegg som har tilknytning til områdenes bruk for jordbruksformål kan oppføres/etableres i områdene.
- § 13 Spesialområdet SP1 sikres som bevaringsområde for arkeologiske kulturminner. Det tillates ingen fysiske inngrep i området uten etter samråd med kulturminneforvaltningen i Nordland fylkeskommune.
- § 14 Spesialområdet SP2 skal nyttes som klimavernsone med skjermende vegetasjon.
- § 15 Spesialområdet SP3 skal nyttes til friluftsområde.
- § 16 Bygningsmyndighetene skal ved behandling av tiltak ha for øye at bebyggelse og anlegg får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming. Det skal legges særlig vekt på at ny bebyggelse skal tilpasses den topografiske og landskapsmessige situasjonen i området og at uheldige silhuettvirkninger unngås.

Vedlegg:

- Kopi av kunngjøring i Rana Blad 21.10.2004
- Liste av adressater for varsling oppstart planarbeid