

PLANOMTALE

# Detaljreguleringsplan

*Sørmarka boligområde*

SAMMENDRAG .....	3
BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....	3
PLANPROSESS .....	4
PLANSTATUS OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET .....	4
BESKRIVELSE AV EKSISTERENDE FORHOLD .....	5
BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....	7
KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....	8
RISIKO OG SÅRBARHET .....	9
VEDLEGG .....	9
<i>Reguleringsbestemmelser</i> .....	9
<i>Vei-/trafikksituasjon, avkjørslar, parkering</i> .....	9
<i>Plankart</i> .....	9
VEDLEGG 1 REGULERINGSBESTEMMELSER, SØRMARKA .....	10
GENERELT .....	10
FELLESBESTEMMELSER .....	10
<i>Lov om kulturminner</i> .....	10
PBL § 12-5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG .....	10
PBL § 12-5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .....	11
PBL § 12-5.3 GRØNTSTRUKTUR .....	12
REKKEFØLGEBESTEMMELSER .....	13
TEKNISKE BESTEMMELSER .....	13
VEDLEGG 2 VEI-/TRAFIKKSITUASJON, AVKJØRSLER, PARKERING .....	14

## Sammendrag

Område	Sørmarka
Adresse	8764 Lovund
Gjeldende planstatus	Planområde har i gjeldende kommunedelplan formål boligbebyggelse med unntak av 2 tomter
Tiltakshaver	Lovund Eiendomsutvikling AS
Grunneier	Lovund Eiendomsutvikling AS m/ flere
Forslagstiller / plankonsulent	Lovund Engineering AS
Ny plans hovedformål	Boliger
Planområdets areal i daa	27,7 daa
Antall boliger	25
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyde, o.l)	Tomtene skal anlegges slik at alle nybygg får utsikt over havet
Foreligger det merknader	Det foreligger ikke vesentlige merknader eller innvendninger
Plikt til konsekvensutredning	Nei
Kunngjøring av oppstart	18.04.2013
Fullstendig planforslag mottatt	18.05.2013
Informasjonsmøte avholdt	04.12.2012

## Bakgrunn for planarbeidet

Reguleringsplanen for Sørmarka er en utvidelse av eksisterende boligområde. Området ble endret til framtidig boligområde ved rullering av kommunedelplanen for Lovund. Formålet med denne reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av 25 nye eneboliger.

Forslaget til reguleringsplan er utarbeidet av Lovund Engineering på vegne av Lovund eiendomsutvikling as.

## Planprosess

Lovund Eiendomsutvikling as hadde oppstartsmøte med Lurøy Kommune den 17.04.2013. Oppstart av planarbeidet ble varslet i Rana Blad 20.04.2013. Naboer og offentlige etater ble varslet i brev datert 18.04.2013. Frist for merknader og innspill til planarbeidet ble satt til den 18.05.2013.

Lovund Eiendomsutvikling utarbeidet planforslag juni 2013. Den 19.06.2013 bestemte Lurøy formannskap at planforslaget legges ut til offentlig høring i 6 uker. Høringsfrist gikk ut den 24.08.2013. Det kom ingen vesentlige merknader til planen.

Den 11.09.2013 ble planforslag reguleringsplan Sørmarka vedtatt i Lurøy formannskap.

Den 30.10.2013 ble reguleringsplan Sørmarka vedtatt i Lurøy kommunestyre.

Eiendommer som ligger innenfor planområdet og som har eiendomsgrense til planområdet er listet under

Eiendommer innenfor planområdet	Eiendommer som grenser til planområdet	Grunneiere
Regulert boligbebyggelse unntatt tomter 6 og 7		Lovund Eiendomsutvikling as
Tomt 6 og 7		Aud Kvitfjell, Birgitte Fjellgaard, Lovise Fjellgaard, Håkon Johansen
	1/180	Petter Karlsen
	1/211	Jon Arild Sandvær
	1/197	Anne Westrem
	1/24	Petter Thomassen
	1/4 1/2 1/33	Aud Kvitfjell, Birgitte Fjellgaard, Lovise Fjellgaard, Håkon Johansen

## Planstatus og føringer for planarbeidet

Planområdet er i kommunedelplanen for Lovund regulert til boligbebyggelse med unntak av 2 tomter (nr. 6 og nr 7 i reguleringsforslaget). Disse tomtene ble anbefalt som del av boligområde B1 ved fremlegging planforslag kommunedelplan Lovund 2011 til 1. gangs politisk behandling. Det ble diskutert politisk og gjort et vedtak om å endre den aktuelle delen av B1 tilbake til LNFR formål av hensyn til turstier som starter i nærheten. Turstiene hadde ikke vært kartlagt nøyaktig nok i forhold til planforslag kommunedelplan Lovund på det tidspunktet. Det viste seg i etterkant at turstiene starter lenger nord enn tenkt. Dermed er kommunen enig i at B1 utvides med de 2 tomtene uten at det er til noe ulempe for friluftsjakter. Turstier går ovenfor disse tomtene. Tomtene faller naturlig inn og danner en helhet i området. Almenningene vil møte turstiene, og gi ytterligere tilgang til både turstiene og almenningene for allmenheten.

Området grenser til B2 #Nova#, LNFR-områder (KDP Lovund) og Gnr og Bnr 1/180, 1/236, 1/211, 1/197 og 1/24.

## Beskrivelse av eksisterende forhold

### Lokalisering

Planområdet ligger i Sørmarka på Lovund. Planområdet er 27,7 daa stort.



Lokalisering av planområdet i forhold til viktige daglige service og tjenesteytende tilbud.

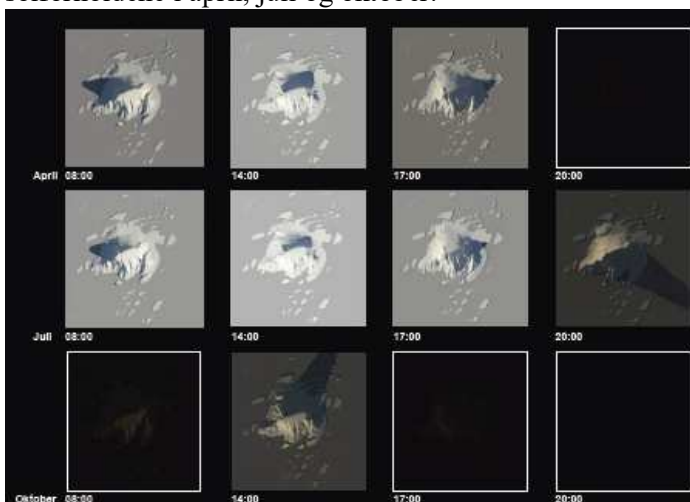
## Arealbruk og eksisterende bygg



Innenfor plangrensen er det ingen eksisterende bygg. Området er i dag preget av berg, busk og kratt.

## Landskap og naturressurser

Planområdet ligger fint til i sør og har gode solforhold. Soldiagrammene under viser solforholdene i april, juli og oktober.



Planområdet har umiddelbar nærhet til en rekke turstier og utsikt over havet.

## Biologisk mangfold

Det er ikke registrert arter på rødlisten, prioriterte arter eller andre biologiske forekomster som tilsier at det må tas hensyn i planen. Området består av berg samt noe forholdsvis ny fauna, da området for 30-40 år siden var benyttet til beite av husdyr. Området er utredet som fremtidig boligområde i kommunedelplan Lovund 2011.

Av informasjonskilder for å ta nødvendig hensyn til eksisterende biologisk mangfold ble det brukt rapport «Kartlegging av naturtyper i Lurøy kommune, Nordland», utarbeidet av Miljøfaglig utredning AS i 2008 og Naturdatabase av Direktoratet for Naturforvaltning. I følge disse data, finnes det ingen biologisk mangfold innenfor plangrensene eller umiddelbar nærhet.

## Kulturminner

Ingen kulturminner registrert i eller nær planområdet.

Kilde: [www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no) og [www.kulturminnesok.no](http://www.kulturminnesok.no)

## Friluftsliv og grønnstruktur

Natursti går opp fra enden av tomten Gnr og Bnr 1/180 og berøres ikke av planområdet. Planområdet er ikke benyttet til friluftsliv.

De viktigste friluftsområdene ble kartlagt i planprosess kommunedelplan Lovund. Lurøy kommune hadde god dialog med Polarsirkelen friluftsråd som hjalp å kartlegge friluftstier og interesser på øya. Ingen av disse blir berørt som følge av planlagt boligbebyggelse. Etablerte turstier benyttet i friluftslivssammenheng er i utkanten av planforslaget.

## Barn og unges interesser

Det er ikke spor av lek og aktivitet i planområdet.

## Trafikk

Planområdet har tilkomst fra kommunal veg, samt at det er anlagt kommunal grusvei rundt området. Grusveien er lite i bruk i dag.

## Teknisk infrastruktur

Området har ikke utbygd vann og avløp.

## Reindrift

Reguleringsområdet er en del av reinbeiteområdet og at man kan forvente beitende rein i nærheten av området.

## *Beskrivelse av planforslaget*

### Arealbruk

Planforslaget legger til rette for 25 boligtomter med eneboliger, 2 almenninger for fri bruk og ferdsel, 220 meter ny vei, 1 snuplass og en rundkjøring.

### Bygninger og anlegg

Planforslaget legger til rette for 25 nye eneboliger.

2 av tomtene er på andre en oppdragsgivers eiendom, tomtene 6 og 7. Tomtene er etablert i avtale med grunneierne.



## Teknisk infrastruktur

Avløp anlegges for området med ny avløpsledning. Vann må også anlegges for området med tilknytning til det kommunale vann-nettet. Utbygging av vann og avløp utføres av kommunen, eller i tett dialog med kommunen.

## Grønnstruktur

Det skal lages 2 allmenninger som deler boligbebyggelsen i 3 soner.

Den ene strekker seg helt ned til havet og opp til starten av turstien som går til fjellet. Den andre er litt mindre fremtredende, denne kan være tettere beplantet med bærbusker og lignende for de som bor i området. Begge allmenningene har en trapp og en rampe slik at man kan komme opp med barnevogn ol. Overskuddsvannet kan samles og føres ned langs rampen som en liten bekk og legge til rette for vann lek. Rampen og trappen rammer inn små og store hyller der det kan være plantet ulike typer bergplanter og lyng for å gi et fargespill i landskapet. De største hyllene kan være møteplasser møblert med benker. Husker og andre lekeapparater kan være montert og bli en felles lekeplass for de som bor i området.

Den største allmenningen er på det bredeste over 21 meter og på det minste 6 meter, mens den minste allmenningen er 11 meter på det bredeste og 6 meter på det minste. Allmenningene er til sammen over 2,4 mål store.

## Landbruk

Det er i dag utmarksgjerde ved starten av planområdet. Det beiter villsau i området. Nytt utmarksgjerde skal etableres i dialog med eierne av utmarka.

Landbruksinteresser er vurdert i overordnet plan ellers.

## Gjennomføring og krav til rekkefølge

Vann og avløpsløsninger, allmenninger samt veier skal være tilfredsstillende etablert før utbygging av boliger kan finne sted.

## *Konsekvenser av planforslaget*

### Overordnet plan, kommunedelplanen

Planforslaget er i samsvar med arealdelen i kommuneplanen (kommunedelplan Lovund 2011).

### Naboer og nærmiljø

Planlagt boligbebyggelse ligger i umiddelbar nærhet til etablert boligområde for eneboliger på den ene siden, og fremtidig boligområde på den andre siden. Ovenfor området er det utmark med flere etablerte turstier.

Nye boliger skal ikke være til sjenanse for naboer med tanke på sol og utsyn.

### Naturmiljø

Naturmiljøet og plantelivet vil søkes ivarettatt gjennom beplantning i allmenningene. Tiltaket vurderes å ha et lavt konfliktpotensial for naturmiljø.

### Økonomiske konsekvenser til kommunen

De økonomiske konsekvensene for Lurøy Kommune begrenser seg til å omfatte investeringskostnader og driftskostnader for vann, avløp og vei. Området er like i nærheten



av etablert boligområde. Området tilrettelegger for en økt bosetting, med potensiale for inntekter tilsvarende kostnadene.

### ***Risiko og sårbarhet***

Et utfylt skjema for ROS analyse følger som vedlegg.

### ***Vedlegg***

Reguleringsbestemmelser

Vei-/trafikksituasjon, avkjørsler, parkering

Plankart

## Vedlegg 1 Reguleringsbestemmelser, Sørmarka

### Generelt

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense. Området reguleres til følgende formål:

PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg

PBL § 12-5.3 Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm

### Fellesbestemmelser

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad innenfor boligområdet. Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak i planområdet skal byggemeldes eller omsøkes til Lurøy kommune ihht Plan- og bygningsloven

#### Lov om kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminne eller sikringssone rundt de, jfr. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Nordland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt betingelser for dette.

### PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

#### Utforming / estetikk

Bygningenes grunnflate, inklusive garasje og uthus, må ikke overstige 35 % av tomtens netto areal. (BYA = 35%)

Bygningenes høyde må ikke overskride 6 meter fra ferdig planert terreng til gesims. Med planert terreng menes planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

På Tomt 12 og 13 kan det oppføres totalt inntil 2 hybelhus. Bygningenes totale høyde her kan ikke overstige 7,5 meter over planert terreng. Det settes krav til 1 parkeringsplass pr hybelenhet på tomta.

De regulerte tomtene 14 og 15 gjøres om til en tomt, benevnt tomt 14. Tillatt utnyttelsesgrad for tomt 14 settes til 39 %. Det tillates på tomt 14 å bygge miniboliger innenfor tillatt utnyttelsesgrad for tomta. Det settes krav til 1 parkeringsplass pr boenhet på tomt 14.

På Tomt 11 kan det oppføres totalt inntil 2 hybelhus. Bygningenes totale høyde her kan ikke overstige 9 meter over planert terreng.

I forbindelse med byggesak skal situasjonsplan som viser plassering av bolig, garasje, parkeringsplasser, avkjørsel og snitt som viser bygning og terrengbehandling i forhold til nabotomter legges ved.

Bygningene tilpasses landskapet i form av materialvalg, form og farge.

Frittstående uthus og garasjer kan oppføres i 1 etasje. Kommunen kan godkjenne plassering av garasjer og uthus 1 meter fra eiendomsgrensen, dersom dette ikke er til hinder for sikt eller snøopplagring.

Foran garasjeport skal det være plass til en billengde (4-5 meter) på egen grunn.

### Fallvind

Boliger og andre bygninger i reguleringsområde skal prosjekteres slik at de tåler fallvind.

### Miljøkrav

Håndtering av overvann skal løses innenfor planområdet.

### Antallet boliger og boligstørrelse

Det oppføres inntil 25 boliger i inntil 2 etasjer, innenfor byggegrensene. Boliger skal plasseres slik i terrenget at de ikke sperrer for bakenforliggende hus.

### Parkering / møteplass

Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser pluss 0,5 gjesteplasser pr. boenhet. Avkjøring til boligtomtene kan også fungere som møteplass.

## ***PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur***

### Kjøreveg

Den eksisterende kommunale veien reguleres med 5 meter kjørebredde og 0,5 meter skulder på hver side.

Den nye veien som går midt i boligområdet reguleres med 4 meter kjørebredde og 0,5 meter skulder på hver side.

### Retningslinjer

*Boliger bygges rundt eksisterende kommunal veg. Ny vei blir lagt midt igjennom bebyggelsen for å få adkomst til boligtomtene som ligger midt i feltet. Denne skal også være kommunal. I enden av den nye vegen skal det etableres en snuplass. Der veiene krysser blir det etablert en rundkjøring for enklere ferdsel. Rundkjøringen skal bygges etter statens vegvesens lover om utførelse av rundkjøringer.*

*Byggegrensen er satt til 6 meter fra senterlinje i vei, ved rundkjøring og snuplass er denne høynet til minst 7 meter.*

## *PBL § 12-5.3 Grøntstruktur*

### Vegetasjonsskjerm

Innen områdene kan det være plantet ulike typer bergplanter og lyng for å gi et fargespill i landskapet. De største hyllene kan være møteplasser møblert med benker. Husker og andre lekeapparater kan være montert og bli en felles lekeplass for de som bor i området.

### ***Rekkefølgebestemmelser***

Lekeareal i allmenninger, vann og avløpsløsninger samt veier skal være tilfredsstillende etablert før utbygging av boliger kan finne sted.

Det er ingen bestemmelser for rekkefølgekrav for boligene.

### ***Tekniske bestemmelser***

All ny boligbebyggelse innenfor området skal tilknyttes kommunal vannforsyning i samsvar med Plan- og bygningslovens bestemmelser. All ny boligbebyggelse skal tilkobles avløpsanlegg i samsvar med Plan- og bygningslovens bestemmelser og utføres i samsvar med Forurensingsloven og tilhørende forskrifter.

Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget.

Det må etableres tilstrekkelig vannforsyning for brannbekjempelse i området gjennom tilstrekkelig kapasitet og tilstrekkelig antall kommer.

## Vedlegg 2 Vei-/trafikksituasjon, avkjørsler, parkering

### Eksisterende vei

Eksisterende vei skal forbedres og asfalteres. Veien må endres litt i krysset for å få en best mulig løsning i rundkjøringen. Veien reguleres med 5 meter kjørebredde og 0,5 meter skulder på hver side.

### Ny vei

Ny vei i boligområdet etableres med 4 meter kjørebredde og 0,5 meter skulder på hver side.

Innkjørsel til boligene fungerer også som møteplasser.

### Fartsgrense

Gående, syklende og nærmiljøet prioriteres og fartsgrensen på vegene settes til 30 km/t, tilsvarende øvrig sonebestemmelse for Lovund.

### Snuplass

Det skal opprettes snuplass i enden av den nye vegen som går inn til boligene.

Snuplassen skal bygges etter Statens vegvesens reglement for utforming av snuplasser.

### Rundkjøring

Rundkjøringen som er planlagt der vegene krysser skal være av typen «mini».

Sentraløya bør utformes slik at den blir et positivt element i gatebildet og kan understreke gaterommet, f.eks. med beplantning og skulptur.

Rundkjøringen skal bygges etter Statens vegvesens reglement for utforming av rundkjøringer.

### Gatebelysning

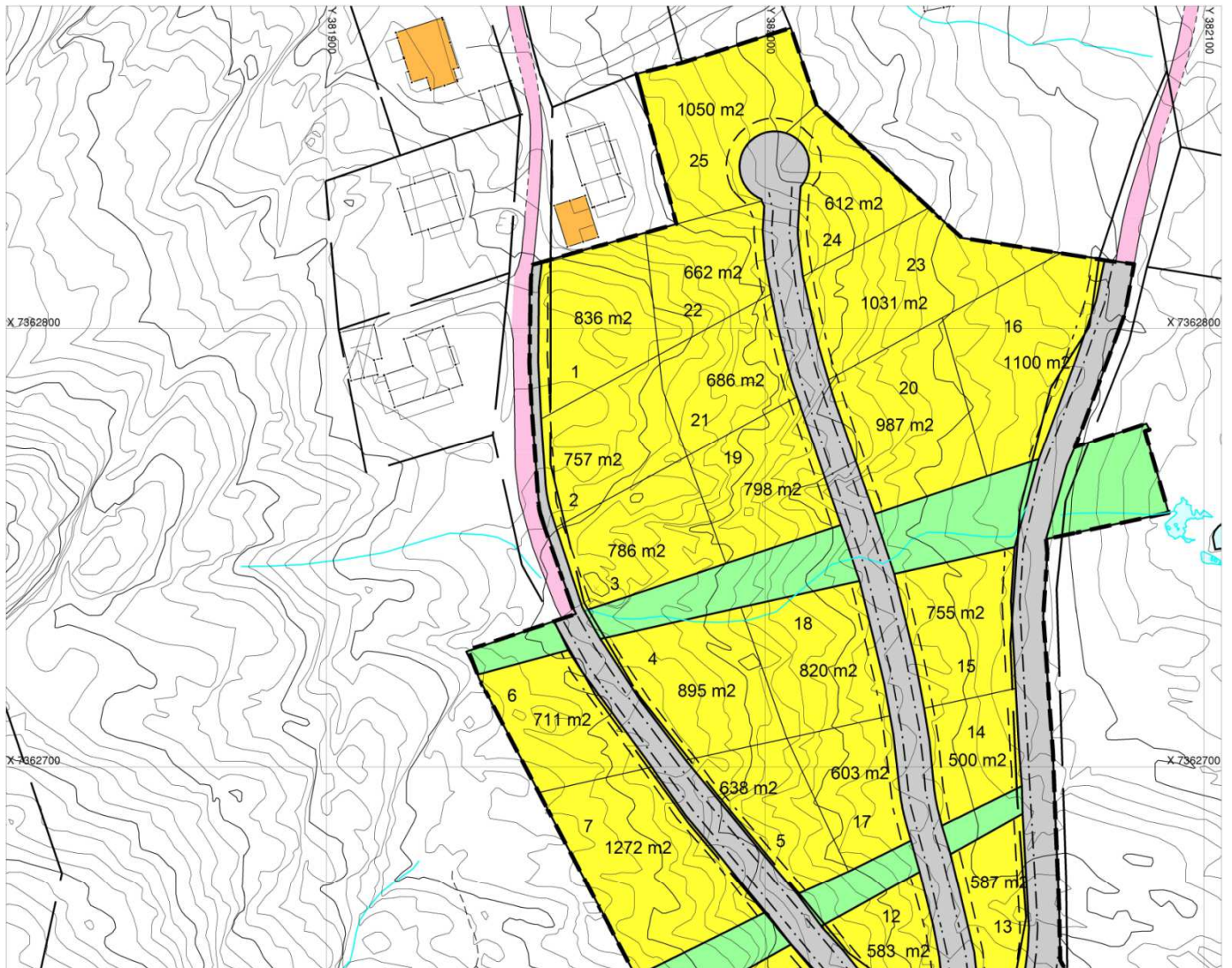
Gater bør ha belysning. I boligområder med liten trafikk er det hensynet til sosiale funksjoner, trivsel, tilgjengelighet og allmenn sikkerhet som er viktigst. Det legges vekt på å finne energieffektive løsninger. Lys fra omgivelsene kan gi et bidrag til gatebelysningen.

For gater med fartsgrense 30 km/t velges belysningsklasser i CE-serien.

### Parkering

Det blir opparbeidet 2 parkeringsplasser per boenhet på tomtene.





# TEGNFORKLARING

## Plandata

Bebbyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur(PBL2008 §12-5 NR. 2)

Kjørereveg

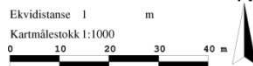
Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

Vegetasjonskjerm

--- Planens begrensning  
 - - - Formålsgrense  
 - - - Byggegrense  
 - - - Regulert kant kjørebane  
 - - - Regulert tomtegrense

### Kartopplysninger

Kilde for basiskart:  
 Dato for basiskart:  
 Koordinatsystem: UTM sone 33 / Euref89  
 Høydegrunnlag: NGO 1954



N



Lurøy kommune

## REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008 Reguleringsplan Sørmarka

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID  
201303  
 Forslagsstiller  
 Lovund Elendomsutvikling AS  
 Kartprodusent:

### SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon

**Kommunestyrets vedtak:**

SAKS-NR.	DATO	SIGN.
	30.10.2013	
	11.09.2013	
	19.06.2013	
	18.04.2013	

2. gangs behandling  
 Offentlig ettersyn fra 24.06.2013 til 24.08.2013

1. gangs behandling

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

PLANNR. TEGNNR. SAKSBEH.

Lovund Engineering AS

VS