

PLANOMTALE

Detaljreguleringsplan

Sømarka fritidsboligområde

INNHOLDSFORTEGNELSE

2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	3
3.PLANPROSESSEN.....	5
4.PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	8
5.BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	9
6.BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	14
7.KONSEKVENSTREDNING	15
8.VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....	15
9.VEDLEGGSLISTE.....	18
10.REGULERINGSBESTEMMELSER, SØRMARKA DEL 2	19

2. Bakgrunn for planarbeidet

2.1 Formål med planen

- Hensikten med å utarbeide reguleringsplanen er å legge til rette for nye arealer til rorbu- og fritidsbebyggelse på Lovund.
- Planforslaget sikrer grøntareal til allment formål på 3391 m².

Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

- Lovund Eiendomsutvikling AS legger frem forslaget om reguleringsplan.
- Plankonsulent er Benedikte Stensrud hos Lovund Engineering AS.
- Lurøy kommune har vært representert av kommuneplanlegger Vaidotas Suveizdis.

Utbyggingsavtaler

- Det foreligger ingen utbyggingsavtaler i dag.

Krav om konsekvensutredning

- Ingen krav om konsekvensutredning, men kommunen og fylkesmannen ønsker utredelse av konsekvensene av endringer i reguleringsplanen i forhold til kommuneplan, jfr brev fra Lurøy kommune 03.12.2014.

Område	Sørmarka
Adresse	8764 Lovund
Gjeldende planstatus	Planområde har i gjeldende kommunedelplan formål LNFR-areal
Tiltakshaver	Lovund Eiendomsutvikling AS
Grunneier	Lovund Eiendomsutvikling AS
Forslagstiller / plankonsulent	Lovund Engineering AS
Ny plans hovedformål	Rorbuer, fritidsboliger, grøntområde og parkering
Planområdets areal i daa	11,5 daa
Antall fritidsboligtomter	16
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyde, o.l.)	
Plikt til konsekvensutredning	Nei
Kunngjøring av oppstart	07.11.2014
Fullstendig planforslag mottatt	
Informasjonsmøte avholdt	04.11.2014

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram.

- Lovund Eiendomsutvikling as hadde oppstartsmøte med Lurøy Kommune den 04.11.2014. Oppstart av planarbeidet ble varslet i Rana Blad 13.11.2014.
- Naboer ble varslet i brev datert 07.11.2014.
- Frist for merknader og innspill til planarbeidet ble satt til den 07.12.2014.
- Planavgrensningene ved varsel om oppstart er vist på tegningen under.
- Kunngjøringen var annonsert i Rana Blad 13.11.2014
- 1. gangs behandling i planutvalg 28.01.2015
- Offentlig ettersyn fra 06.02.2015 til 27.03.2015
- 2. gangs behandling i planutvalg 17.06.2015
- Planen vedtatt i kommunestyret 24.06.2015

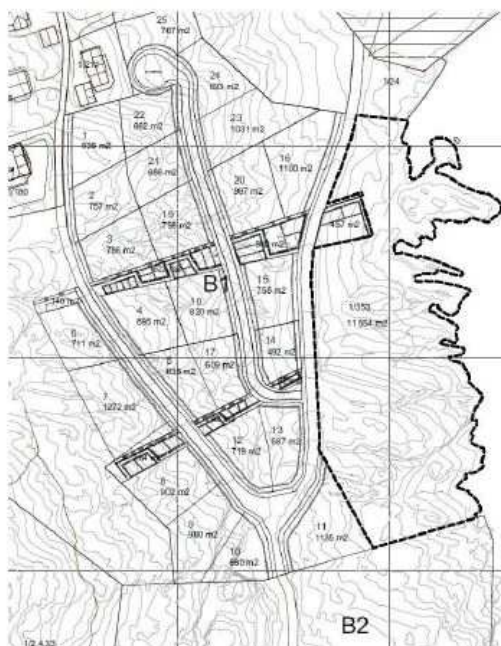
KUNNGJØRING

VARSEL OM OPPSTART AV DETALIREGULERING OG HØRING AV PLANPROGRAM FOR

SØRMARKA LOVUND DEL 2

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det med dette om oppstart av områderegulering i Sørmarka på Lovund.

Område som skal reguleres er angitt med stiplet linje på kartutsnittet. Området er i dag regulert til LNFR-areal. Planen krever ikke konsekvensutredning. Planarbeidet skal utføres av Lovund Engineering AS på vegne av Lovund Eiendomsutvikling AS, og i nært samarbeid med Lurøy kommune. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for naust/rorbu, fritidsbebyggelse/bolig og parkeringsareal.



Direkte berørte parter tilskrives.
Eventuelle synspunkter eller faktiske opplysninger som har betydning for planarbeidet, sendes skriftlig til Lovund Engineering as, 8764 Lovund eller som e-post: benedikte@lov-eng.no innen 07.12.2014
Annonsen kan også sees på kommunens hjemmeside og www.lov-eng.no

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

Eiendommer innenfor planområdet	Eiendommer som grenser til planområdet	Grunneiere
	1/353	Lovund Eiendomsutvikling as
	1/24	Petter Thomassen
	1/343 Fellesareal for 1/2	Håkon Andreas Johansen
	1/343 Fellesareal for 1/33	Lovise Fjellgaard
	1/343 Fellesareal for 1/33	Birgitte Fjellgaard
	1/343 Fellesareal for 1/4	Aud Johanna Kvitfjell

Varsel til offentlige etater, organisasjoner m.m. ble gjort pr. e-post den 07.11.2014. Likelydende varsel med nødvendige vedlegg ble sendt til følgende mottakere:

	Navn	e-post
1	Fylkesmannen i Nordland	postmottak@fmno.no
2	Kystverket	post@kystverket.no
3	Representant for barn og unge, oppvekstetaten Lurøy kommune	janne.sommerseth@luroy.kommune.no; oppvekst@luroy.kommune.no
4	Lurøy bondelag	ey-salb@frisurf.no
4	Nordland fylkeskommune	post@nfk.no
6	Norges vassdrags- og energidirektorat	nve@nve.no
7	Polarsirkelen friluftsråd	knut.berntsen@friluftsradet.no
8	Rødøy-Lurøy Kraftverk	firmapost@rlk.no
9	Sametinget	samediggi@samediggi.no
10	Lurøy kommune administrasjon	karin.olufsen@luroy.kommune.no
11	Lurøy kommune, helse og sosialetaten	hso@luroy.kommune.no
12	Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt ved Kjell Gaup	gaup66@online.no ; kurt.gaup@gmail.com
13	Tromsø museum	postmottak@uit.no
14	Lovund lokalutvalg	lovund.lokalutvalg@luroy.kommune.no

Planområdet er i kommunedelplanen for Lovund regulert til LNFR-område.

Området grenser til B2 #Nova#, B1 og Gnr og Bnr 1/343, 1/24.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

«Fylkesplan for Nordland 2013-2025»

«Kommunedelplan for Lovund 2011-2021» legges til grunn i planforslaget, der gjeldende planområde er avsatt som «Landbruk-, natur- og friluftsføremål samt reindrift» «LNFR-areal».

4.2 Gjeldende overordnet arealplan

«Kommunedelplan for Lovund 2011-2021»

4.3 Temaplaner

Regional planstrategi for Nordland 2012-2016

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Sørmarka på Lovund. Planområdet er 11,5 daa stort.

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



5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er regulert til LNFR-areal.

Området grenser til Sørmarka boligområde, med eneboligbebyggelse og leilighetsbygg.

Ovenfor området er det utmark med flere etablerte (merkede) turstier.

5.3 Stedets karakter

Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet.

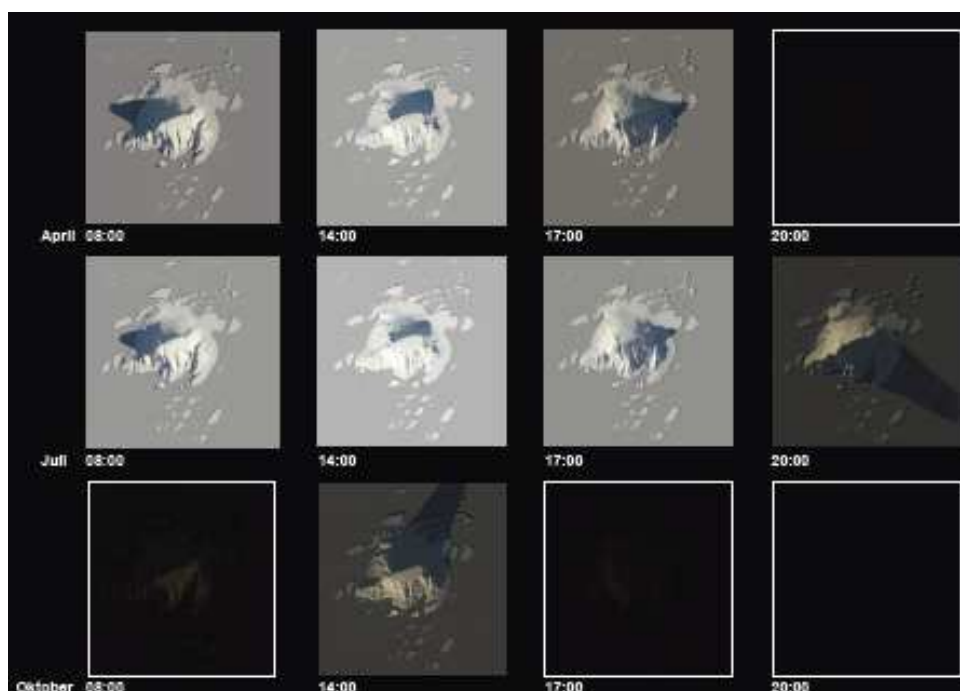
5.4 Landskap

Området er kupert og er i dag preget av berg, busk og kratt.

Lurøy har normalt milde vintre og relativt kjølige sommer med en del nedbør.

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.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kulturminner registrert i eller nær planområdet.

Kilde: www.miljøstatus.no og www.kulturminnesok.no

Det ble utarbeidet en rapport av Ingvild Larsen «Vurdering av potensiale for funn av samiske kulturminner», her ble det fastslått at det er svært lite potensiale for å gjøre funn av samiske kulturminner innen planområdet. Rapporten er vedlagt.

5.6 Naturverdier

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.

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.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

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

Reguleringsområdet benyttes til friluftsliv i noen grad, men dette kan erstattes av andre områder i nærheten og andre steder på Lovund.

5.8 Landbruk

Det er ikke aktiv landbruksvirksomhet på arealer innenfor planområdet.

5.9 Trafikkforhold

Kjøreatkomst:

Adkomst til Lovund går via ferge fra fastlandet eller andre øyer, og på kjørevei inn til og gjennom planområdet.

Et areal på 795 m² er avsatt til parkeringsformål i planområdet..

Vegsystem:

Det er kommunal veg gjennom Sørmarka boligområde og forbi planområdet.

Trafikkmengde:

Det er lav trafikkmengde på kommunal veg inn til området. Når Sørmarka boligområde er fullt utbygget, er det hovedsakelig trafikk til og fra tomtene, ingen gjennomgangstrafikk.

Ulykkessituasjon:

Det er ikke registrert trafikkulykker innenfor planområdet.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter:

På Lovund er det generelt sett ikke tilrettelagt for myke trafikanter langs kjørbare vegger.

I Sørmarka boligområde vil det bli opprettet allmenninger som myke trafikanter kan benytte for å krysse boligområdet uten å gå langs vegen. Denne allmenningen er tenkt forlenget inn i det nye planområdet.

Kollektivtilbud:

Det går ferge og hurtigbåt til Lovund. Det er ikke kollektivtransport på øya.

5.10 Barns interesser

Reguleringsområdet brukes i noen grad til lek og turgåing av barnehagebarn. Interesser for barnehagebarn kan sikres ved å bruke friluftsansen innenfor reguleringsgrenser og i areal sør for reguleringsområde.

5.11 Sosial infrastruktur

Avstand til sykehjem, kirker, butikk, postkontor, hotell etc. er ca. 1 km fra midt i planområdet.

Fra planområdet er det ca. 900 m til skole og barnehage.

Avstand til Lovund fergekai og hurtigbåt er ca. 1.5 km

5.12 Universell tilgjengelighet

Innenfor området er det i dag ikke opparbeidelser mht universell tilgjengelighet.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp:

Det er anlagt vann og avløp til Sørmarka boligområde som det er mulig å knytte seg på. Avløp anlegges for området og tilknyttes avløpsledning fra boligfeltet som er dimensjonert også for det omsøkte området, jfr Tilsyns- og rettighetsstyrets møte 26.11.2014, saks nr.: 34/14.

5.14 Grunnforhold

I hovedsak består grunnen av berg.

5.15 Støyforhold

Det er ubetydelig med trafikkstøy i planområdet grunnet lav trafikkmengde på Lovund.

5.16 Luftforurensing

Det er ingen kjente kilder til luftforurensing i eller i nærheten av planområdet.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ikke spesielle forhold som gjør at dette området er mer utsatt for vind enn ellers på Helgelandskysten. Det kan ved sterke sør- til sørvestlige stormer erfaringsmessig være et visst sjødrag.

Det er ikke påvist eller kjent at det skal være forurensing i grunnen i planområdet. Analyse av risiko og sårbarhet (ROS-sjekkliste) nedenfor; eksisterende forhold:

Emne		Er det knytt uakseptabel risiko til følgende forhold?	Ja	Nei
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø-, jord-, steinskred eller større fjellskred?		X
	b	Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn/sjø?		X
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?		X
	d	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følge moglege av klimaendringar?		X
	e	Er skogbrann/lyngbrann i området til fare for bustader/hus?		X
	f	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo – medrekna ev. havnivåstiging?	X	
	g	Treng det takast særskilte omsyn til radon?		X
	i	Anna (spesifiser)?		X
	Omgivnad	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?	
b		Er det terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?		X
c		Vil tiltaket kunne føre til overfløyming i lågareliggande område?		X
d		Anna (spesifiser)?		X
Verksemdsrisiko	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?		X
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar utgjere risiko?		X
Brann/ulykkes beredskap	a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?		X
	b	Har området problematiske tilkomstruter for utrykingskjøretøy?		X
Infrastruktur	a	Er det kjente ulykkes punkt på transportnettet i området?		X
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere risiko?		X
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?		X
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspenlinjer?		X
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?		X
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		X
Vassforsyning	a	Er det mangelfull vassforsyning i området?		X
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?		X
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatn?		X
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?		X
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjoner i området?		X
Er området påverka/forureina frå tidlegare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?		X
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?		X
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?		X
	d	Anna (spesifiser)?		X
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?		X
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?		X

- Byggeteknisk forskrift med veiledning (TEK10), § 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo setter krav om at bygninger som tilsvarende sikkerhetsklasse mot flom F1 skal planlegges med årlig sannsynlighet for flom på 1/20 eller mindre. For Lovund er 20 års flomnivå ca. 208 cm over normalnull 1954. 200 års flom er ca. 243 cm over normalnull 1954.

5.18 Næring

Det er ikke eksisterende næringsvirksomhet innenfor planområdet.

6. Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk; totalt 11,5 daa

Reguleringsformål; Plan- og bygningsloven 2008

§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse, rorbuer

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringsplasser; privat

§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

- Friområder, grøntareal

Gjennomgng av aktuelle reguleringsformål

- Området skal bygges ut med frittliggende fritidshus (rorbuer og hytter).
- Det er avsatt 795 m² til parkeringsplasser for fritidshusene.

Bebyggelsens plassering og utforming

- Rorbuene skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.

Parkering

- I parkeringsområdet er det lagt opp til 1,5 parkeringsplass til hver tomt.

Kjøreadkomst

- Fritidseiendommene har parkeringsplasser som er tilknyttet overordnet vegnett inntil/langs området.

Utforming av veger

- Det skal lages gangvei i planområdet, ingen bilvei.

Krav til samtidig opparbeidelse

- Det blir ikke krav til samtidig opparbeidelse av bygg, men det må legges til rette for parkeringsplassene etter hvert som bygg skal settes opp.

Tilgjengelighet for gående og syklende

- Gående og syklende har adkomst til planområdet på kommunal veg, derfra på gangveg inn til rorbuene.

Universell utforming

- Alle tiltak utomhus skal planlegges med bakgrunn i universell utforming.

Uteoppholdsareal

- Det er planlagt områder på til sammen 3391 m² grøntarealer i planområdet. Dette er områder tenkt som felles områder for alle som bor på Lovund.

Landbruksfaglige vurderinger

- Det er ikke landbruksareal innenfor planområdet.

Kulturminner

- Det er ikke registrert noen fredede kulturminner innenfor planområdet.

Sosial infrastruktur

Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

- Området kan knyte seg på vannledning fra boligområdet ovenfor.

Plan for avfallshenting/søppelsug

- Planforslaget endrer ikke eksisterende plan og løsning for renovasjon.

Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

- Flom: ingen bygninger tillattes bygget lavere enn 3,26 m over NN1954 nivå.

Rekkefølgebestemmelser

- Planområdet får ingen rekkefølgebestemmelser.

7. Konsekvensutredning

- Planen faller ikke under forskrift for konsekvensutredning, men det skal utredes konsekvenser som avvik fra overordnet plan vil ha for samfunns- og miljøinteresser, jfr brev fra Lurøy kommune 03.12.2014

8. Virkninger av planforslaget

Overordnede planer

Landskap

- Landskapet i dag består hovedsakelig av berg og kratt. Området har liten verdi slik det er i dag, da det ikke brukes til hverken rekreasjon eller turformål.
- Det må gjøres individuelle utføringer på hver enkelt tomt, for at byggene skal kunne tilpasses terreng på best mulig måte.

Stedets karakter

- Stedets karakter vil til en viss grad bli endret når rorbuer og hyttetomtene blir utbygget. Men området har allerede endret karakter med boligområdet på stedet, planområdet blir en forlenging av dette. Området er ikke brukt til noe i dag, og det vil derfor bli en positiv endring at området tas i bruk.

Byform og estetikk

- Anneksene vil bli bygget i lik utførelse for å gi området et renere uttrykk. Hyttetomtene står her fritt for utbyggelse, da disse er i enden av planområdet og grenser til boligområdet vil dette ikke skille seg merkbart ut.

Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

- Det er ingen kulturminner eller kulturmiljø i planområdet.

Forholdet til naturmangfold

- Det er ikke gjort noen registreringer av utvalgte/viktige naturtyper eller ynglende arter i planområdet. Det er ingen registreringer av prioriterte arter innenfor eller i nærheten av planområdet.

Det er forholdsvis lite vegetasjon i reguleringsområdet, og en stor del av areal er berg.

Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

- Ikke brukt til rekreasjonsområde.

Uteområder

- Det er satt av 3391 m² grøntareal i planområdet. Disse områdene er det fritt fram for alle å benytte seg av.

Trafikkforhold

- Planforslaget vil gi en mindre trafikkøkning på denne siden av Lovund når rorbuerne og hyttene blir etablert.
- Det er ikke kollektivtransport på Lovund, og planforslaget endrer ikke på dette.

Barns interesser

- Områdene som foreslås regulert er i stor grad berg og kupert terreng, og interessen for barn og unge blir derfor ikke vesentlig berørt av planforslaget – ut over at bergene og det sjø-nære området vil forventes å bli mer brukt som følge av tiltaket.
- I tilknytning til grøntarealet som er en forlegning av allmenningen til Sørmarka boligområde, vil det bli opparbeidet lekeplass og rekreasjonsområder. Disse områdene er til fri benyttelse for alle på Lovund.

Sosial infrastruktur

- Det er ikke lagt opp til boligbebyggelse i planområdet, og det vil derfor ikke belaste det eksisterende skole- og barnehage tilbudet som er på Lovund.

Universell tilgjengelighet

- Området er lett tilgjengelig for alle fra veg.

Energibehov – energiforbruk

- Det er kun planlagt rorbuer og hyttetomter i planområdet, og energibehovet er deretter.

ROS

- Området er sårbart for ekstremvær/storflo, havnivåstigning.
- Ingen bygninger tillattes bygget under 5,10 m over lavvann, eller 3,26 m over NN1954 nivå.

Jordressurser/ landbruk

- Det er ikke jordressurser/ landbruk innenfor planområdet.

Teknisk infrastruktur

- Det er tenkt at området skal kobles på vannledning som går fra Sørmarka Boligområde.
- I samsvar med forutsetninger lagt i utslippstillatelsen til B1, forutsettes det anlagt septiktanker for hver ny enhet (fritidshus og rorbuer).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

- Det vil ikke være økonomiske konsekvenser for kommunen da det vil være en privat utbygging av hver tomt/ rorbu.

Konsekvenser for næringsinteresser

- Det er ingen interesser for næringsliv i planområdet.

9. Vedleggsliste

Vedlegg 1 – Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 2 - Konsekvenser for samfunns- og miljøinteresser, Sørmarka steg 2.

Vedlegg 3 – Vurdering av potensiale for funn av samiske kulturminner.

Vedlegg 4 – Havnivåstigning

Vedlegg 5 – Referat oppstartsmøte.

Vedlegg 6 – Brev fra Lurøy kommune, videre fremgang.

Vedlegg 7 – Kart over friluftsområder.

Lovund Engineering as

Lovund 22.01.2015

10. Reguleringsbestemmelser, Sørmarka del 2

§1 – Generelt

1.1 Gyldighetsområde

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser.

1.2 Andre lover og vedtekter

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter i Lurøy kommune.

1.3 Unntak

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§2 – Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

2.1 PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse

2.2 PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringsplass

2.3 PBL § 12-5.3 Grønnstruktur

- Friområde, park

§3 – Fellesbestemmelser

3.1 Byggegrense

Ingen bygg kan plasseres utenfor byggegrenser fastsatt i reguleringsplankartet. I områder hvor byggegrense ikke er fastsatt i reguleringsplankart, gjelder byggeformålsgrense som byggegrense.

3.2 Plassering og definisjoner

Alle bygg skal plasseres innenfor regulerte tomtegrenser.

På tomtene fra R1 til R11 skal bebyggelse ligge som vist i plankartet med juridisk linje 1213 "planlagt bebyggelse".

3.3 Terrengbehandling, utomhusplan

Det skal i størst mulig grad tas vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturmiljø innenfor området. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad innenfor fritidsområdet. 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.

3.4 Høyde på terreng, gjerde m.m. mot veger og grøntarealer

Det skal ikke anlegges gjerder mellom tomtene på en slik måte at ferdselen innskrenkes.

3.5 Kommunaltekniske anlegg

All ny fritidsbebyggelse innenfor området skal tilknyttes kommunal vannforsyning i samsvar med Plan- og bygningslovens bestemmelser. All ny fritidsbebyggelse 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.

3.6 Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innenfor hver tomt må enhver utbygger sørge for nødvendig drenering.

3.7 Lekeplasser

Lekeplass og friområde skal opparbeides i Sørmarka Boligområde som er i tilknytning til planområdet. Det er også mulighet for å sette opp benker o.l. på friområde, park. Areal avsatt til friområde i denne planen, skal eventuelt opparbeides i sammenheng med tilsvarende områder i B1.

3.8 Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminne eller sikringssone rundt dem, 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.

3.9 Støy

Støybelastningen er liten og det er ikke krav om støyreducerende tiltak i planområdet.

3.10 Universell utforming

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

§4 – Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

Fritidsbebyggelse

4.10 Rorbuene R1-R11

Rorbuene R1-R11 skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 90 m². Innenfor begrensningen på 90 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomten. Maks tillatt bruksareal på uthus/anneks er 20 m². Foran rorbu tillattes terrasse som kan maksimalt stikke 3 m ut fra yttervegg og være på maksimalt 20 m² per enhet.

På tomtene R1, R2 og R3 kan det bygges terrasse foran anneks som kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra yttervegg og være på maksimalt 10 m² per enhet.

Alle rorbuer og uthus/anneks bygges identiske og etter samme tegning. Rorbuene skal ha lik farge.

Parkeringsplasser innfaller ikke under T-BRA, da disse er underlagt et eget parkeringsområde.

Bygningenes laveste høyde må minst være 5,10 meter over lavvann, eller 3,26 meter over NN1954 nivå.

Stående kledning. Ubehandlet sibirsk lerk, eller tilsvarende panel utvendig, balkonger i glass og saltak med takvinkel på 35 grader.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

I forbindelse med byggesøknad skal situasjonsplan som viser plassering av hytte, parkeringsplasser og snitt som viser bygning og terrengbehandling i forhold til nabotomter legges ved.

Ny gangvei etableres på overside av rorbuene R4-R11, 3 meter bred.

4.20 Frittstående rorbuer

De 5 fritidstomtene skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Innenfor begrensningen på 110 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomten.

Parkeringsplasser innfaller ikke under T-BRA, da disse er underlagt et eget parkeringsområde.

Bygningenes laveste høyde må minst være 5,10 meter over lavvann, eller 3,26 meter over NN1954 nivå.

Det er ingen begrensninger på form og farge for hyttene planlagt på fritidstomtene.

§5 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)

Parkeringsplasser

Det er avsatt 795 m² til parkeringsplasser for fritidshusene.

I parkeringsområdet er det lagt opp til 1,5 parkeringsplass til hver tomt.

§6 – Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)

Et større område er satt av til friområde, park. Dette er områder som ikke skal bebygges, og som er frie for alle å benytte til tur og rekreasjonsområde.

§7 – Rekkefølgekrav

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

Ved søknad om ferdigattest skal gangadkomst til eiendom og tilstrekkelig parkeringsareal være etablert

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

