

Meglerinformasjon for eiendom

- Kommunenummer: 1834
- Gårdsnummer: 1
- Bruksnummer: 243
- Festenummer:
- Adresse: Theabakken 2, 8764 LOVUND
- Referanse: Theabakken 2
- Ordrenummer: 8648605

- Kartutsnitt
 - Plankart og situasjonskart vedlagt.
- Eiendomsopplysninger / Matrikelbrev
 - Matrikelbrev vedlagt
- Godkjente bygningstegninger
 - Tegninger vedlagt
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
 - Der er ikke gitt ferdigattest, se vedlagt brev.
- Restanser og legalpant
 - Vi kan ikke opplyse om restanser i ferieperioden, ta kontakt hvis dere ønsker opplysning om dette i sluttet av august.
teknisk@luroy.kommune.no
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
 - Vannavgift kr 6044,-
 - Kloakkavgift kr 3022,-
 - Feiing kr 800,-
- Gjeldende regulering med bestemmelser
 - Kommunedelplan og planbeskrivelse vedlagt
 - Eiendommen er registrert med bolig og ved salg skal de annonseres som dette. Hvis ny kjøper ønsker endret arealbruk, f.eks. til fritidsbolig, må det søkes dispensasjon fra planen om dette. Se vedlagt brev.
- Vei, vannforsyning og avløpsforhold
 - Tilknyttet privat vei
 - Tilknyttet kommunalt vann og kloakk
- Feiing
 - Ble ikke feiet i den siste runden, tilstand på anlegg ikke kjent.

Dato 21.07.2025

Daniela Lilius

Lurøy kommune



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1834 - LURØY
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 243

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.07.2025 kl. 08:47
Produsert av: Daniela Lilius - Luroy
Attestert av: Lurøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BOLIG
Etableringsdato: 25.11.1998
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 1 / 243	733,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020966	FJELLGAARD PER OLAV		SJYVEIEN 42 8764 LOVUND	1 / 4
Hjemmelshaver		170272	FJELLGAARD SVEIN ERIK		POSTBOKS 129 8764 LOVUND	1 / 4
Hjemmelshaver		300458	JOHANSEN BRIT KIRSTIN F		SØRMARKVEIEN 11 8764 LOVUND	1 / 4
Hjemmelshaver		141162	JOHANSEN TOVE FJELLGAARD		FORBERGVEGEN 11 3803 BØ I TELEMARK	1 / 4

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7363106	381832		733,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		

Forretning		Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Endret dato		Matrikkelføring	
Forretningstype	Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status			Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling		25.11.1998							
Kart- og delingsforretning					Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
					Avgiver	1834 - 1/239		-733,2	
					Mottaker	1834 - 1/243		733,2	
Adresser									
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser		Atkomstpunkt	
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst				Nei	
Vegadresse	Theabakken	34011	2			Grunnkrets	0113 Lovund		
						Stemmekrets:	2 LOVUND		
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10040501 Lurøy		
			7363107	381837		Postnr.område:	8764 LOVUND		
						Tettsted:	7641 Lovund		
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	11 171 141		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1		Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	102	Ant. etasjer:	1		Rammetillatelse:	11.05.1999
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.		Igangsettingstillatelse:	11.05.1999
	Nord: 7363107 Øst: 381837		Bruksareal totalt:	102		vannverk		Tatt i bruk:	01.10.1999
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:			Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei		Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	8					
Energikilder:	Elektrisitet		Alternativt areal 2:	0					
	Biobrensel								
Oppvarming:	Elektrisk								
	Annen oppvarming								
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	102	0	102	0	0	0	8	0
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
34011 Theabakken 2		H0101		Bolig		102	4	Kjøkken	1 1
									Matrikkelenhet
									1/243

21.07.2025 08:47

Matrikkelbrev for 1834 - 1 / 243

Side 3 av 7

Kontaktpersoner

Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse

Tiltakshaver

Bygningsnr:	300 293 823	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7363110 Øst: 381820	Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	19	19	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	1/243

Oversiktskart for 1 / 243

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7363150

7363100

7363050



40m

381750

381800

381850

381900

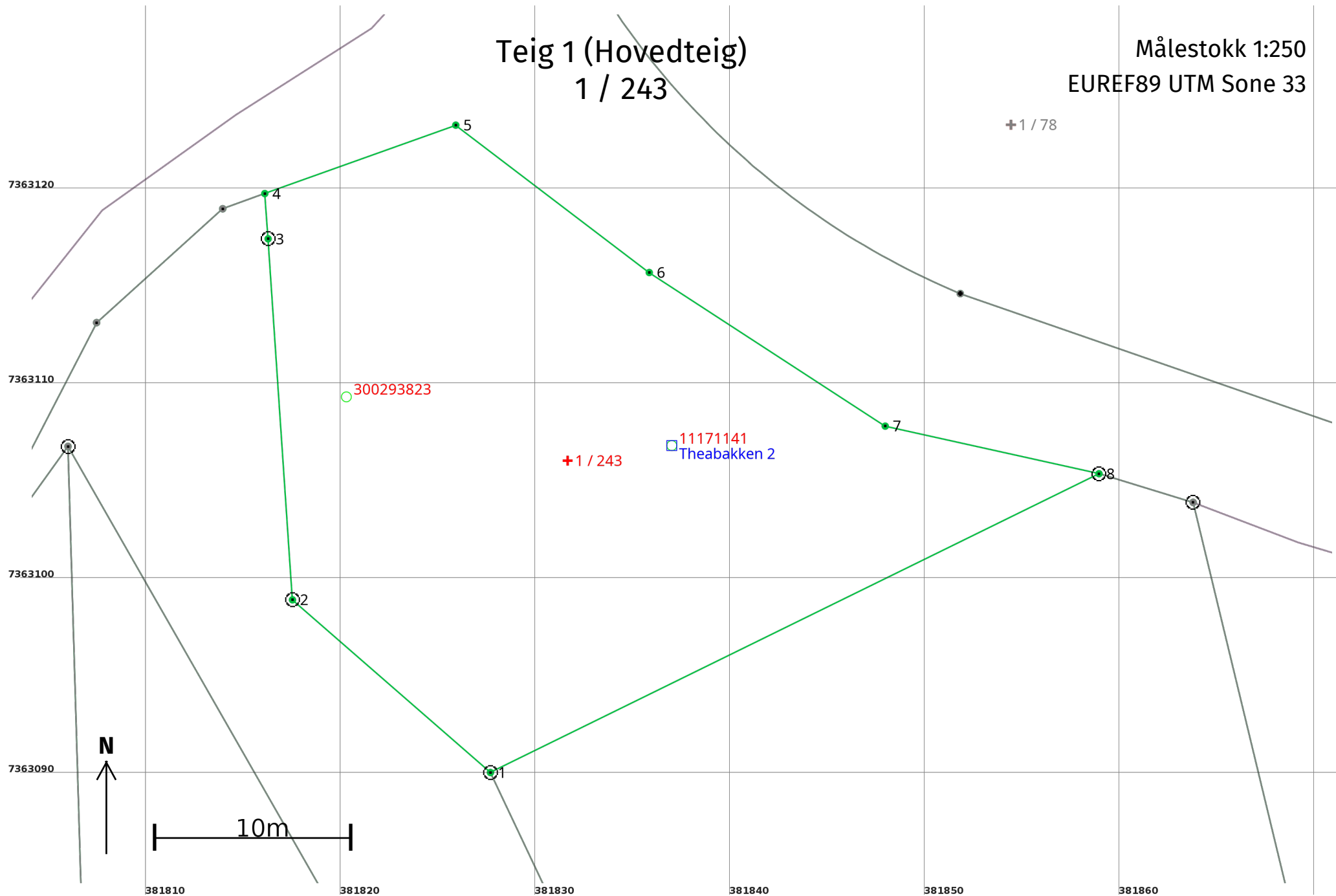
381950

Fjellgården

1 / 243

Teig 1 (Hovedteig) 1 / 243

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 733,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

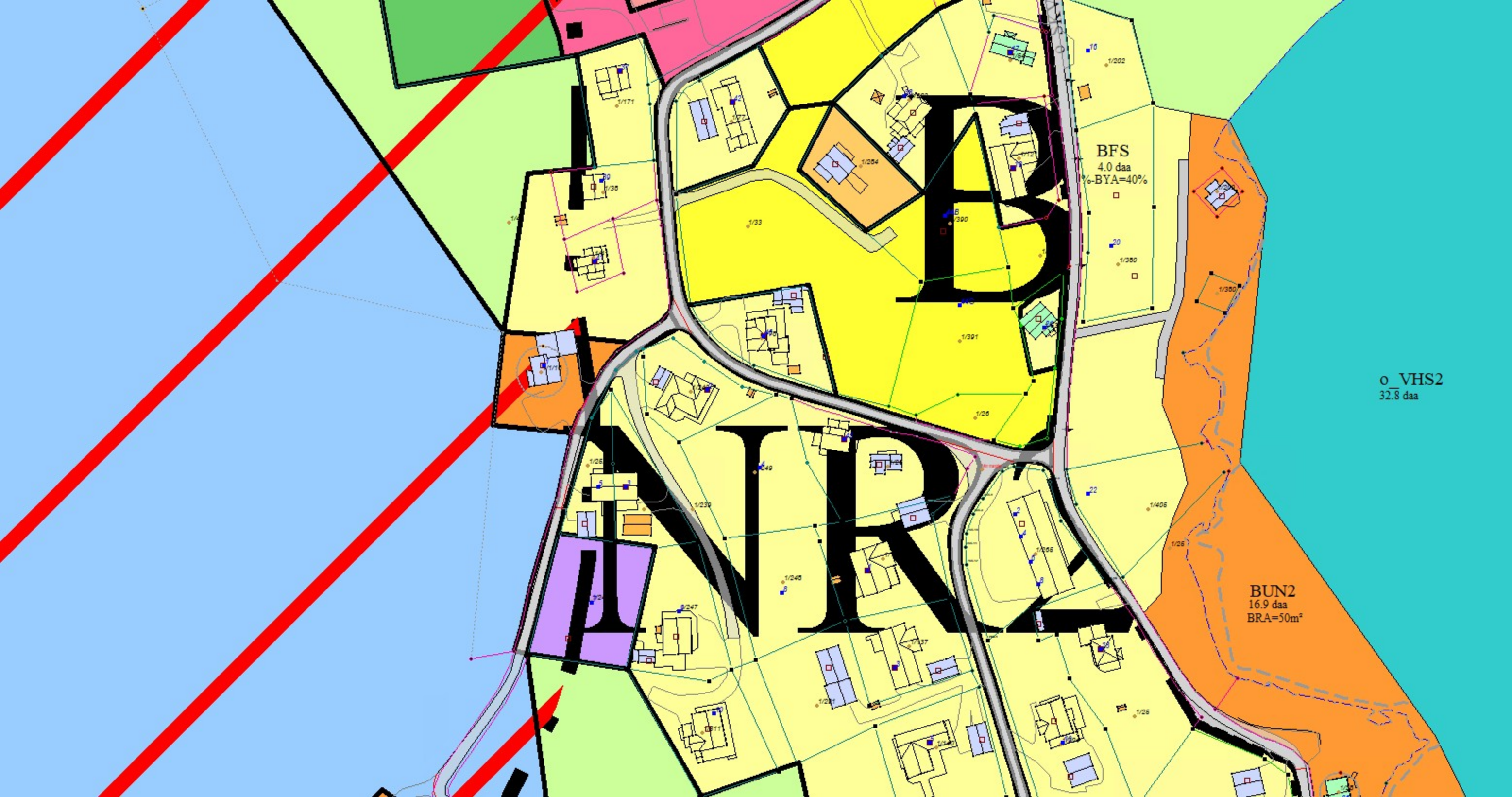
Nord: 7363106

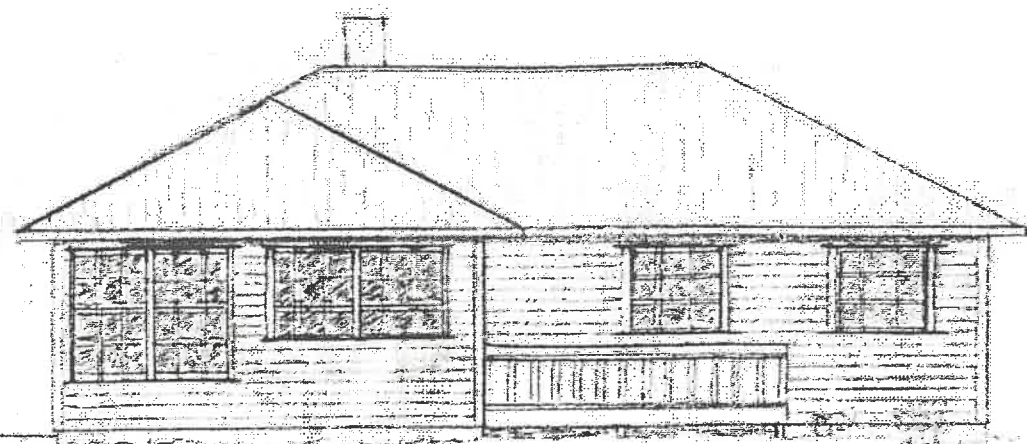
Øst: 381832

Grensepunkt / Grenselinje

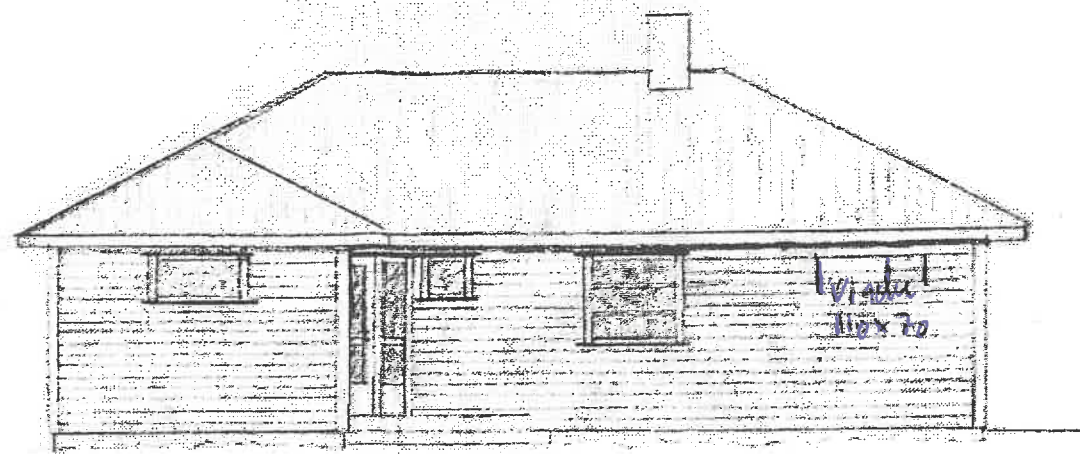
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7363090,23	381827,70	Jord 13,48	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7363099,09	381817,54	Jord 18,56	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7363117,61	381816,29	Jord 2,33	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7363119,93	381816,12	Vegkant 10,41		10 Terrengmålt	13	
5	7363123,44	381825,92	Vegkant 12,48		10 Terrengmålt	13	
6	7363115,88	381835,85	Vegkant 14,45		10 Terrengmålt	13	
7	7363108,00	381847,96	Vegkant 11,24		10 Terrengmålt	13	
8	7363105,56	381858,93	Jord 34,79	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

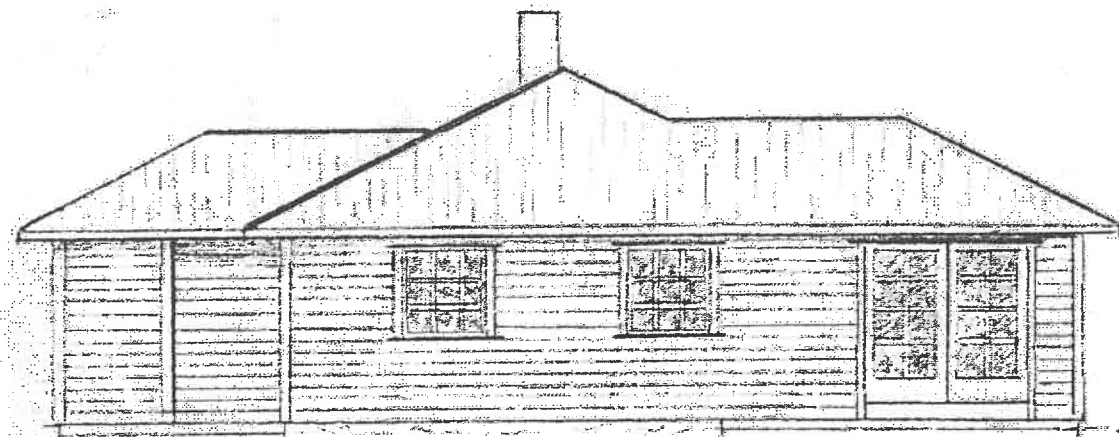




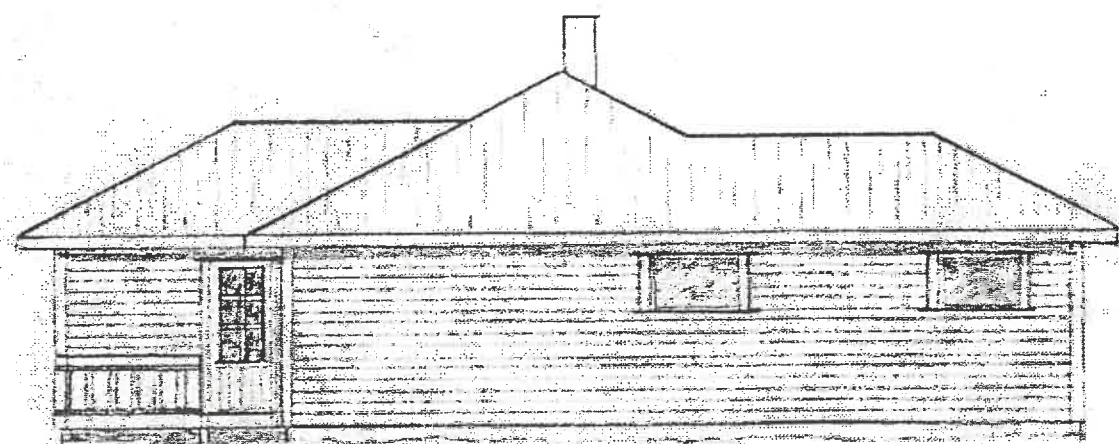
Mot N-ØST



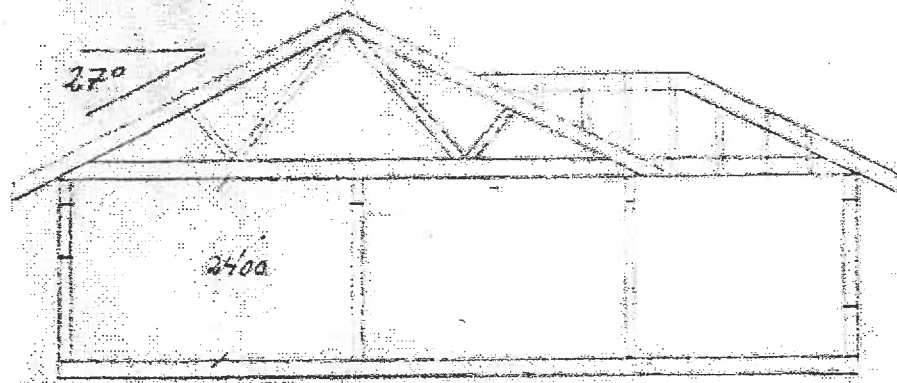
Mot S-Vest



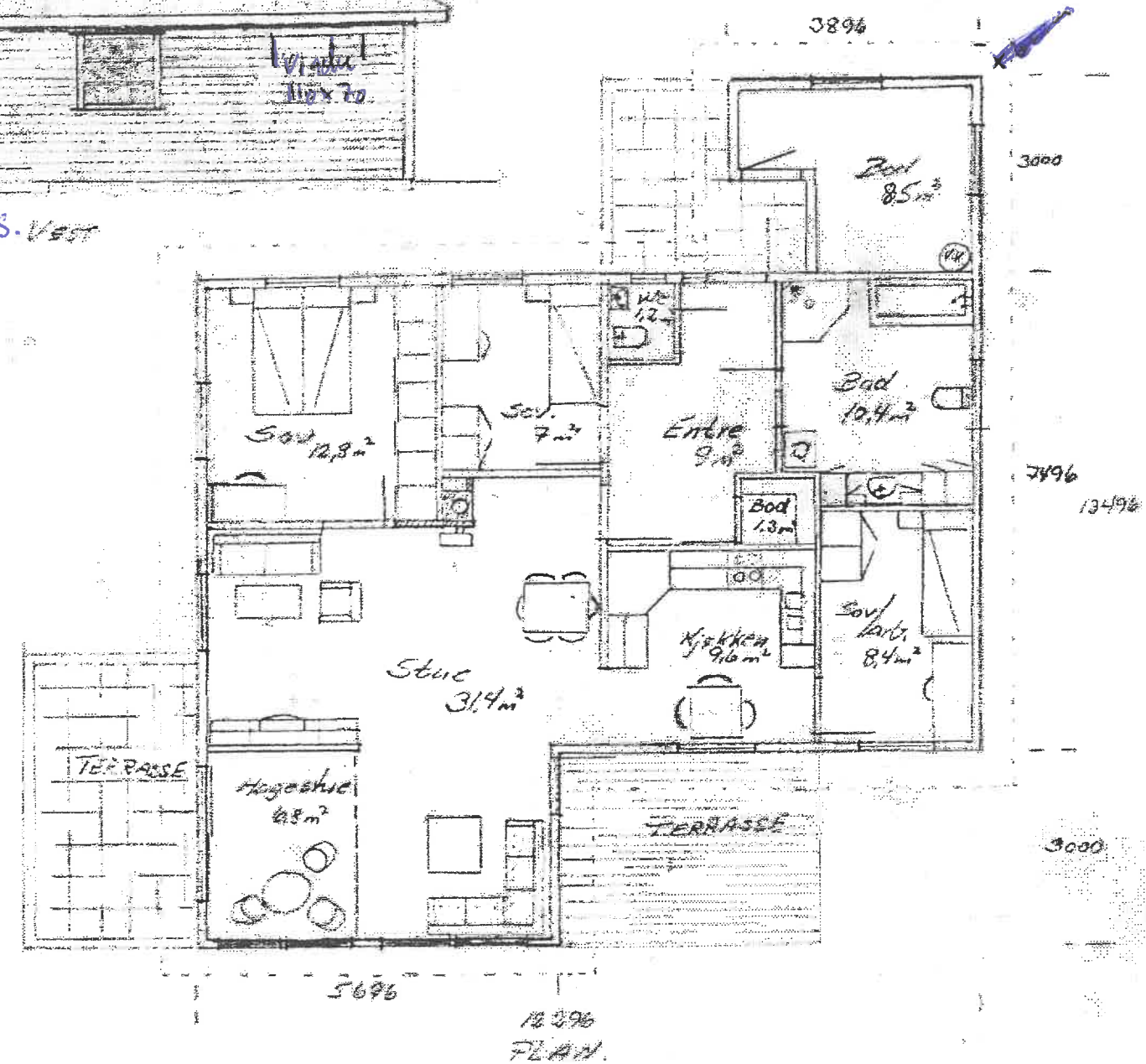
Mot SØR-Ø



Mot NØR-V



SNITT



Bolighus. Bygget areal: 119 m² Bruksareal: 102 m²			
Dato: 02.11.1998	Konstr./Tegnet H.A.	Tracé Godkjent	Målestokk 1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Erstatning for:	
Lovise Fjellgaard 8764 LOVUND			Erstattet av: HARALD KARLSEN 8764 LOVUND <i>Harald Karl</i>
Henvisning:		Beregning:	

Ferdigattest nye og eldre byggesaker

Generelt om ferdigattest

Før du kan ta i bruk en søknadspliktig bygning, må du søke om ferdigattest. Søknaden sender du inn når bygningen er ferdig. Ferdigattest markerer avslutningen av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når det er dokumentert at det som er bygget er i samsvar med tillatelser og bestemmelser, og at nødvendig kontroll er utført.

Normalt er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I de sakene hvor det ikke er noen ansvarlig søker, tiltak uten ansvarsrett, er det tiltakshaver som skal sende inn søknaden.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak

Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Tiltak med ansvarsrett

Ved tiltak med krav om ansvarlige foretak må du vedlegge følgende i søknaden:

- Sluttrapport for avfall (kun aktuelt ved enkelte typer tiltak, jf. [TEK10 § 9-6](#))
- Gjennomføringsplan
- Samsvarserklæring/Egenerklæring for selvbygger

Hvis det er gjort mindre ikke-søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen, må du vedlegge følgende i søknaden:

- Oppdatert situasjonsplan
- Oppdaterte tegninger
- Dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført

Selvbygger

Dersom tiltakshaver selv har hatt ansvarsrett som selvbygger må egenerklæring for selvbygger vedlegges til søknaden om ferdigattest.

Ferdigattest av gamle saker

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998

- Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

- Dette i henhold til [plan og bygningsloven §21-10 femte ledd](#).
- Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.
- Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.
- Plan- og bygningsloven ble innført i Lurøy kommune i 1970. Byggverk oppført før dette er i all hovedsak ikke søkt om. Kommunen har derfor i de fleste slike saker begrenset eller ingen dokumentasjon om tiltaket. Selv om et tiltak fra denne perioden ikke er søkt om, betyr det ikke at tiltaket er ulovlig å bruke.
- I stedet for ferdigattest kan hjemmelshavere i en salgssituasjon henvises til å fremskaffe relevant tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendommen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når det enten:

- A) ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller
- B) kun gjenstod forhold av mindre betydning etter gitt midlertidig brukstillatelse, og eier eller tiltakshaver har gitt erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Der du søker om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan benyttes.

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Kommunen kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der det anses som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan være aktuelt i slike tilfeller.

Tiltak unntatt søknadsplikt

Har du satt opp en garasje, tilbygg eller annen bygning som er unntatt søknadsplikt, må du gi beskjed til kommunen. Dette fordi kommunen skal kunne føre tiltaket inn i

Matrikkelen (nasjonalt register for eiendommer, adresser og bygninger) og oppdatere sine kart over området.

Det er også i din egen interesse å gjøre dette. Registreringen sikrer deg dokumentasjon for at det du har gjort er lovlig etter dagens regler. Eventuelle senere regel- eller planendringer kan ellers føre til at det trekkes i tvil om du har bygd lovlig.

Husk at du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Nyttige lenker

- [Plan- og bygningsloven](#)
- [Byggesaksforskriften](#)
- [Ferdigattest](#)
- [Gjennomføringsplan](#)
- [Sluttrapport for avfall](#)
- [Samsvarserklæring](#)
- [Egenerklæring for selvbygger](#)
- [Meldeskjema tiltak unntatt søknadsplikt](#)

Informasjon vedrørende bruk av eiendom i strid med formål.

Kommunen skal i medhold av plan- og bygningsloven forfølge saker der helårsboliger blir tatt i bruk til fritidsformål. Dette er å anse som en søknadspliktig bruksendring etter pbl. § 20-4 bokstav d, jf. SAK10 § 2-1 bokstav a.

Om byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk, vil dette være et søknadspliktig tiltak. Bruksendring kan nektes dersom den kommer i strid med vedtatt arealformål i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel.

Departementet sier også at det har ingen betydning for spørsmål om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven om bruken er konsesjonsfri etter konsesjonsloven, for eksempel skal det ved overdragelse fra nær familie søkes bruksendring.

Det er i første rekke tiltakshaver som har ansvaret for å sende inn søknad om bruksendring og/eller dispensasjon fra plan der dette er aktuelt. Kommunen må deretter behandle alle slike søknader om bruksendringer i henhold til pbl § 20-1 bokstav d.

Kommunen kan føre tilsyn etter plan- og bygningsloven kapittel 25 og eventuelt sanksjonere overtredelser etter kapittel 32. Det kan også tenkes at forholdet kan følges opp gjennom konsesjonsloven.

Kommunedelplan for Lovund 2011-2021

Planbestemmelser

Vedtatt i Lurøy kommunestyre den 14.12.2011, sak 83/11
Revidert i formannskapsmøte den 29.11.2017, sak 106/17
Revidert i formannskapsmøte den 23.03.2022, sak 25/22

Arealbruks-kategorier: PBL § 11-7, nr 1 – 6

1.1 Planområdet er avsatt til følgende arealformål, jf. PBL § 11-7

1.1.1. Bebyggelse og anlegg, med underformål

- Boligbebyggelse, naust
- Fritidsbebyggelse
- Næringsbebyggelse, forretninger
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Andre typer anlegg

1.1.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål

- Veg
- Gang/sykkel veg
- Parkeringsplasser

1.1.3. Grønnstruktur, med underformål

- Friområde
- Park

1.1.4. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, med underformål

- a.** areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

1.1.5. Hensynssoner

- soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde
- soner med ras- og skredfare
- soner med særlig hensyn til friluftsliv
- båndlagte områder i påvente av tiltak etter plan og bygningsloven, PBL § 11-8 d)

Rettsvirkning

Det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til alle arealbruks - kategoriene. Det er også tilknyttet noen generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder alle kategoriene.

Arealbrukskategoriene (plankartet) og bestemmelsene er rettslig bindende med hjemmel i Plan- og bygningsloven.

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men er kommunestyrets råd og føringer til administrasjonen og politiske utvalg ved forvaltning og behandling av enkeltsaker og plansaker. Om de er relevante bør de også legges til grunn ved senere utarbeidelse av andre arealplaner.

2. Generelle bestemmelser

2.1 Tilgjengelighet for alle (PBL § 11-9 punkt 5)

Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

2.2 Forbudsgrense mot sjø (§11-9 punkt 5)

For arealformålsområder som ligger i 100 m belte inn til havet og som åpner for byggetiltak gjelder arealformålsgrense som byggegrense mot sjø

2.3 Tiltak i 100- meterbeltet til sjø for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for landbruket, fiske og reindrift (PBL § 11-11 punkt 4)

Det er tillatt med tiltak i 100- meterbeltet til sjø for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for landbruket, fiske og reindrift (PBL § 11-11 punkt 4)

2.4 Forhold til automatisk fredete kulturminner

Ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredete kulturminner. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

Retningslinjer :

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3, 1. ledd:

"Ingen må uten at det er lovlig etter § 8 sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."

jr. § 8, 1.ledd:

"Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet.

Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten."

Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland fylkeskommune.

2.5 Forhold til nyere tids kulturminner

For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres

2.6 Tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse

I byggeområder som ikke omfattes av krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan skal ny bebyggelse ha en form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmonerer med eksisterende bebyggelse og landskap/terreng i området der den skal oppføres.

3. Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 punkt 1)

3.1 Plankrav (PBL § 11-9, punkt 1)

For områder avsatt til utbyggingsformål og hvor det er satt krav om reguleringsplan, må fradeling og arbeid/tiltak som krever byggetillatelse/byggemelding (PBL § 20-1 og 20-2), ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Områder hvor det kreves reguleringsplan (detaljplan), § 11-9 punkt 1:

	Område	Formål som reguleringsplanen i hovedsak skal ta stilling til
B1	Sørmarka	Boligbebyggelse
B2	Nova	Boligbebyggelse

3.2 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (§ 11-9 punkt 8)

- I reguleringsplan for boligområder B1 «Sørmarka» og B2 «Nova» skal det utredes hvor vidt ny boligbebyggelse kan komme i konflikt med eksisterende biologisk mangfold. Konsekvenser til biologisk mangfold i boligområdene skal vurderes etter krav i lovverk dersom det blir påvist noe biologisk mangfold i disse boligområdene.
- I reguleringsplan for boligområde B2 skal det tas hensyn til eksisterende merkede turstier.
- I reguleringsplan for boligområde B2 skal det ivaretas hensyn til strandsonen og friluftsliv.
- under detaljreguleringsplan for B2 deles område i 2 omtrent like deler, dvs den nordlige og den sørlige. Den sørlige delen ikke skal kunne utbygges før den nordlige delen er minst 70% utbygget.

Retningslinjer :

Boligbebyggelse i boligområder B1 «Sørmarka» og B2 «Nova» skal planlegges slik at konsekvenser for naturverdier og friluftsliv blir minimale.

3.3 Krav til løsninger for vann, avløp, veg (§ 11-9 punkt 3)

- I nye byggeområder for boliger og fritidsboliger kan ikke utbygging finne sted før forutsatt vann og avløpsløsninger samt veier er tilfredsstillende etablert.
- Tomter og bebyggelse skal lokaliseres slik at eksisterende lovlige avkjørsler kan nyttes, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres. Utbygging kan ikke skje før

tilstrekkelige arealer til atkomst og parkering samt andre nødvendige tekniske anlegg er etablert.

- g) Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg der slikt er utbygd.
- h) Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for fritidsbebyggelse etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2.
- i) Ved søknad om byggetillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges fram en detaljert situasjonsplan som viser plassering og utforming av bebyggelse, adkomstveier, biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer med lekeplasser, terrengbehandling, beplantning, og inngjerding.

3.4 Krav om universell utforming, utbyggingsvolum, leke, ute og oppholdsplasser, parkering (§ 11-9 punkt 5)

3.4.1. Universell utforming

- a) I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt. Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf § 5-4 i byggesaksforskriften.
- b) Det skal særlig legges til rette for universell utforming i områder og bygninger som er offentlig tilgjengelige.
- c) Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
- d) Parkering for funksjonshemmede skal ha en strategisk plassering i forhold til universelt utformede gangveisystemer.

3.4.2. Utbyggingsvolum, boligbebyggelse

Tabellen nedenfor viser områder for boligbebyggelse som kan bebygges direkte med hjemmel i kommunedelplan. Det fremgår av tabellen hvor mange boliger som tillates i hvert område.

Nr.	Område	Ny boligbebyggelse (boligenheter)
B3	Et område ved Lovund havn, 1,7 daa	1
B4	Lovund sentrum, 11 daa	5
B5	Vest for butikken, 2 daa	2
B6	Nord for butikken, sør for kirka 1,2 daa	1
B8	Lovund sentrum, sør for Vardhågen. 4,8 daa	4
B9	Ny område i Vollen, nærmest Lovundfjellet. 3,7 daa	3
	Til sammen: 24,4 daa	16

For nye boligområder der det ikke kreves reguleringsplan maks utnyttelsesgrad for tomt er 35% BYA.

3.4.3. Utbyggingsvolum, næringsbebyggelse

For nye næringsområder maks. utnyttelsesgrad for tomt er 60% BYA

3.4.4. Krav til parkeringsplasser for boligbebyggelse

Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser pluss 0,5 gjesteplasser pr. boenhet. Parkering kan løses på egen tomt eller som fellesanlegg

3.5 Utbyggingsrekkefølge (§ 11-9 punkt 4)

3.5.1. Boligområde B2

Ingen tiltak kan settes i gang i boligområde B2 før boligområde B1 er minst 70% utbygget

3.5.2. Boligområder B5 og B6

Boligområder B5 og B6 ikke kan bebygges før veistrekning fra kirka i nord til butikken i sør i samsvar med dette planforslaget er utbygget

3.6 Bestemmelse om at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan (§ 11-10 punkt 1)

mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan når det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal og annet lovverk er ivare tatt.

3.7 Bebyggelse og anlegg, - Næringsvirksomhet

Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager, samt øvrig næringsvirksomhet.

Område NR242

Området skal benyttes til industri, lager, garasjer og liknende anlegg. Aktiviteter som krever personalopphold er ikke tillatt på delen av området som har årlig sannsynlighet for skred 1/1000 eller større.

3.8 Bebyggelse og anlegg, nåværende - Forretninger

Områdene skal benyttes til forretninger med tilhørende anlegg. Forretninger omfatter kontor, samt øvrig næringsvirksomhet.

3.9 Bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse (§ 11-9 punkt 5, §11-10)

I tillegg til generelle bestemmelsene til byggeområder, gjelder disse bestemmelser til fritidsbebyggelse. Disse bestemmelser og retningslinjer legges til grunn ved behandling av tiltak på ny eller eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet.

Bestemmelser :

- a) Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Dette er øvre arealbegrensning som forutsetningsvis bare benyttes hvis byggverket tilfredsstiller kravet under pkt. 9 nedenfor. Innenfor T-BA begrensningen på 110 m² kan det bygges uthus med anneksfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.

- b) Største tillatt mur- eller pilarhøyde er 60 cm over planert terreng. Terrasse må ikke ha totalhøyde over terreng større enn maksimalt 120 cm, og denne høyde kan bare omfatte mindre del av terrassen.
- c) Maksimal gesimshøyde over grunnmur er 360 cm
- d) Bygningen må ikke ha større total mønehøyde enn 6 meter over grunnmur.
- e) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning
- f) Fritidsbebyggelse i fjellet skal beises/males i mørke, matte farger
- g) Det skal avsettes min. 200 m² uteoppholdsareal for hver fritidsbolig.
- h) Det skal avsettes minst 1,5 parkeringsplass pr. hytte ved veiforbindelse. Før fradeling gjennomføres skal det foreligge godkjent adkomst og opparbeidet parkeringsplass for vinter og sommerparkering.
- i) Bygningsutsett skal godkjennes av utbyggings- og næringsavdeling. Ved endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal bygningen ha form og volum som passer på tomten, og i forhold til eksisterende bebyggelse og naturforhold.
- j) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- k) Fritidsbebyggelse bør i utgangspunktet ikke plasseres i åpne områder hvor nødvendig terrengtilpasning og skjerming ikke kan oppnås for bebyggelsen.
- l) Bebyggelsen skal ikke hindre fri ferdsel langs strandlinje. Det holdes en byggefri sone langs stranden på minimum 50 meter. Tomtegrense på fradelt byggetomt skal ikke være nærmere strandsonen enn 40 meter.
- m) Den laveste gulvhøyde for nye boliger og fritidsboliger i områder som endres fra tidligere naustformål er 3,26 m over NN 1954 nivå.

Retningslinjer :

- *Møneretningen skal fortrinnsvis være 90 grader på fallende terreng.*
- *Allmennhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres. Hytta skal ikke plasseres på stier, tråkk, leirplasser eller andre steder som er viktige for friluftslivet*
- *Hytta må ikke plasseres på steder hvor slike bygg eller den aktivitet som følger med vil være til skade for det biologiske mangfold i området. Dvs i områder med sårbar natur eller truede arter av fugler, dyr eller planter.*
- *Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hytten*
- *Det er i utgangspunktet ikke tillatt med inngjerding av hyttetomt*

3.10 Bestemmelser for naust (PBL § 11-11, punkt 2)

- a) Naust eller deler av naust tillates ikke innredet til varig opphold.
- b) Største till bruksareal T-BRA er 30 m² ved sjøen og 25 m² ved innsjø. Maksimal mønehøyde over terreng er 5 meter.
- c) Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd innen nærområdet for offentlig vei, skal det vises til godkjent avkjørsel og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig, jfr. PBL Kapittel 27.

Generelle retningslinjer for naust :

- *Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt, skal være sikret ved tinglyst dokument.*
- *Naustene skal bygges med saltak med takvinkel mellom 27 - 45 grader.*
- *Taket skal tekkes av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning.*
- *Naustenes fargesetting skal tilpasses omgivelsene.*

3.11 Bestemmelser til kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 11-7, punkt 1)

2.11.1 Område K1 skal utnyttes til kombinert formål bolig, forretning, kontor.

2.11.2 Områder K2, K3 og K4 skal utnyttes til kombinert formål bolig-, fritidsbebyggelse og naust.

4. Samferdselsanlegg og viktig infrastruktur (PBL §11-7 punkt 2)

4.1 Generelle bestemmelser, Samferdselsanlegg og viktig infrastruktur

Områder avsatt til formål Samferdselsanlegg og viktig infrastruktur kan nyttes til vei, offentlige og private veger, gang- og sykkelvei , parkeringsplasser, med tilhørende midtrabatter og vegskråninger.

4.2 Strenghetsklasser for avkjørsel til veg (PBL§ 11-10 punkt 4)

- a) Langs fylkesveiene, praktiseres mindre streng holdning, men antall direkte avkjørsler bør begrenses.
- b) Langs kommunale veier praktiseres lite streng holdning. Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles.
- c) Hvor forholdene ligger til rette, kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel når det foreligger avkjørselstillatelse fra veimyndighetene.

Retningslinjer:

Generelt vil nye avkjørsler kunne tillates når de oppfyller de tekniske krav til utforming. Likevel skal antall avkjørsler være begrenset og en vil i størst mulig grad vurdere fellesløsninger. Tillates til utvidet bruk av boligavkjørsel gis normalt. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

5. Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift (PBL § 11-7 punkt 5)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

5.1 Områder hvor spredt fritids, bolig og ervervsbebyggelse ikke tillates PBL § 11-7 5.ledd a)

Innenfor disse områdene tillates ikke fradelt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse utenom stedbunden næring

Retningslinjer :

På eksisterende fradelte tomter kan kommunen tillate bygging til bolig-, ervervs- og fritidsformål. Tiltak knyttet til stedbunden næring innenfor særlig viktige områder for natur og friluftsliv skal sendes til Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.

6. Grønnstruktur og naturverdier, § 11-7 punkt 3

6.1 Bestemmelser til grønnstruktur (friområde, park)

- a) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålene, før området omfattes av en reguleringsplan. I område avsatt til grønnstruktur (friområde, park) er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurensa friområdet, park.
- b) I områder avsatt til friområde (park) kan arealene utnyttes til friområde med tilhørende anlegg og servicefunksjoner som legger til rette for allmennheten bruk av området.

Retningslinjer til grønnstruktur

- Det skal sikres god og sammenhengende kontakt innenfor og mellom friområdene.*
- All opparbeidelse og skjøtsel skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.*
- Vegetasjon skal være naturlig og stedegen. Biologisk mangfold skal ivaretas, og det skal legges stor vekt på sikre grunnlag for biologisk mangfold.*
- Der hvor det er naturlig skal turveier og grønne lunger kobles sammen.*
- Områder for grønnstruktur skal ha et grønt preg og skal være tilgjengelige for allmennheten. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller for biologisk mangfold bør tas vare på.*
- Det kan, etter behov og i samråd med kommunen, tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeidning av turstier, utplassering av benker og lekeapparater og etablering av beplantning.*

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, § 11-7 punkt 6

Alt haveareal innenfor plangrensene for kommunedelplan Lovund, hvis ikke annet er angitt i denne planen, har et generelt formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone»

7.1 Farleder

Området kan nyttes til ferdsel og båter kan legge til kai. Motorisert ferdsel tillates. Båtbruk skal være iht. Havne- og farvannsloven.

7.2 Nedslagsfelt for drikkevannskilder

Retningslinjer :

- *Det tillates ikke tiltak som kan forurene drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt*
- *Eventuelle klausuleringsbestemmelser med hjemmel i særlov skal legges til grunn for enkeltsaksbehandling.*
- *Før tiltak kan settes i verk skal følgende instanser ha uttalt seg: Kommunehelsetjenesten, mattilsynet, utbyggings- og næringsavdelingen i kommunen*
- *Private grunnvannsbrønner er ikke avmerket på kartet. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for drift, eller som kan forurene grunnvannsbrønner eller andre anlegg for vannforsyning. Jfr. forskrift for enkeltutslipp.*

8. Hensynssoner PBL §11-9

8.1 For område vist som hensynssoner i plankartet gjelder følgende krav:

8.1.1. I soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, skal følgende godkjente planer fortsatt gjelde, PBL §11-8 f):

Hensynssone	Navn	Saks nr.	Vedtatt
H910_0304200201	Lovund havn	01/02	03.04.2002
H910_2109200541	Vardhågen	41/05	21.09.2005
H910_0606200705	Hamnholmen	05/07	06.06.2007

8.1.2. Soner med ras- og skredfare gjelder snøskred og steinsprang, og det må foretas nærmere vurderinger og ved behov gjennomføres en risikovurdering før bygge- og anleggstiltak kan settes i verk, PBL § 11-8 a).

Det er tegnet en sone med hensyn til ras- og skredfare, som er merket H310_1.

8.1.3. Sone med særlig angitte hensyn jf. PBL § 11-8 bokstav c)

H530: Hensyn friluftsliv:

Retningslinjer H530_1, H530_2, H530_3:

Området bør sikres mot tekniske inngrep og tiltak. Tiltak som strider mot bruk av området for friluftsmål bør ikke finne sted i sonen. Tilrettelegging for friluftsliv i sona er positivt.

8.1.4. Båndlagte områder, PBL § 11-8 d)

Oversikt over områder som båndlegges i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven:

Område	Navn	Formål med båndlegging
H710_1	Sone ved fergeleiet	Det er planlagt å sette i gang reguleringsarbeid med hensikt å forbedre trafikkforhold på og ved fergeleiet.
H710_2	Nordre Lovund (Ytre Bumark)	Det er startet områderegulering for dette området i henhold til § 12-2 i plan- og bygningsloven. Formålet med reguleringsplan er å avklare bruk og vern til bolig- og fritidsbebyggelse, hovedveger, fritids- og rekreasjonsformål, nedslagsfelt for drikkevann, kulturminner og biologisk mangfold.

I soner båndlagt for regulering etter Plan- og bygningslovens § 11-8 d) er ingen arbeid og tiltak, som kan stride med det angitte båndleggingsformålet, er tillat.

Kommunedelplan for Lovund 2011-2021

Planbeskrivelse



Foto: Sivert Olaisen

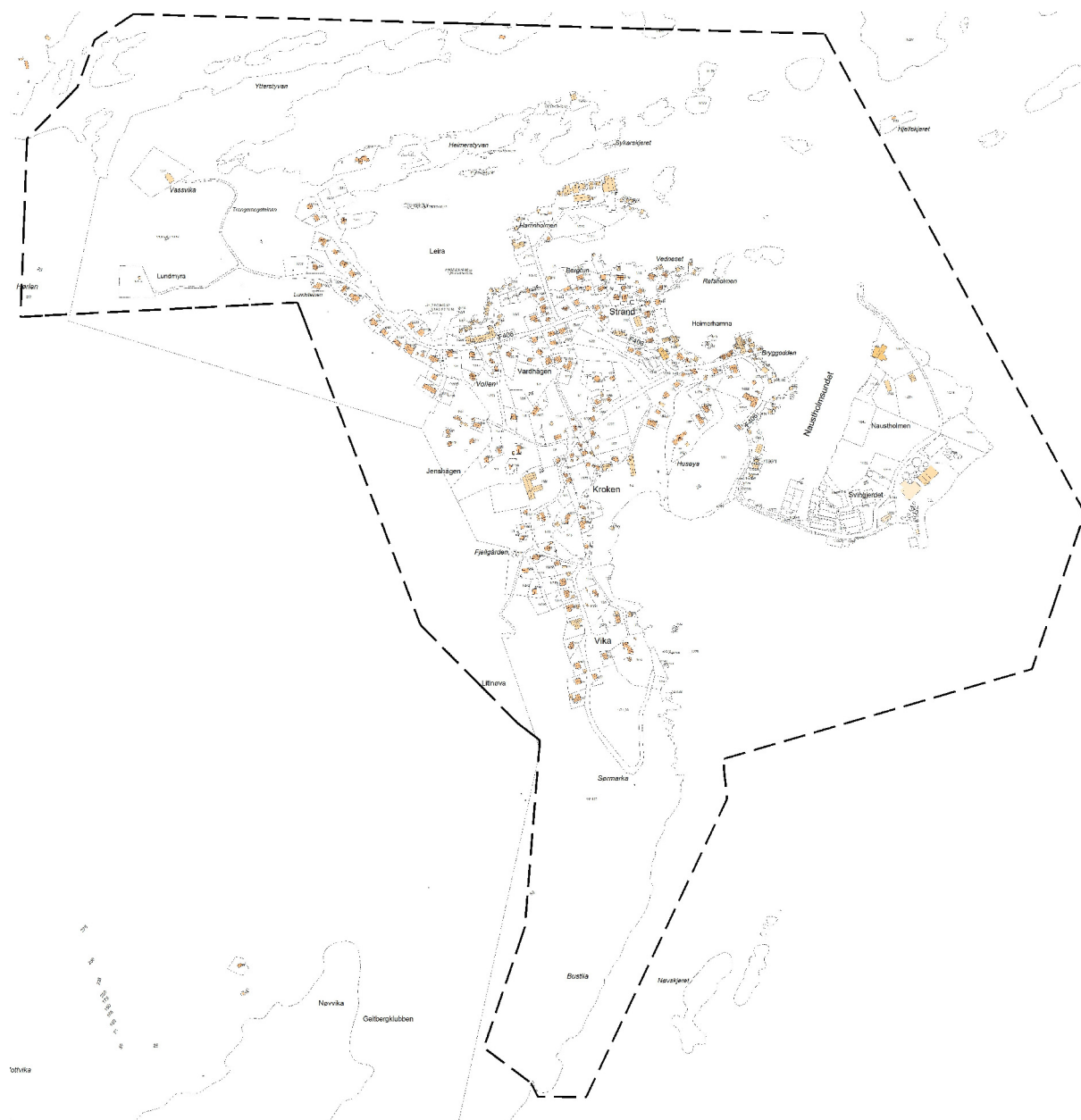
Innholdsliste

1 Innledning.....	3
1.1 Planområdet.....	3
1.2 Formålet med planarbeidet.....	3
1.3 Krav om planprogram.....	5
1.4 Planleggingsprosess.....	5
1.5 Endringer i forhold til eksisterende kommuneplan.....	6
2 Overordnede føringer.....	7
2.1 Regionale føringer.....	7
2.2 Reguleringsplaner.....	10
2.3 Stedsutviklingsanalysen	10
3 Innspill til planarbeidet.....	11
3.1 Oppsummering.....	11
4 Planforslaget.....	14
4.1 Plantemaer.....	14
4.2 Bebyggelse og anlegg.....	15
4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	25
4.4 Grønnstruktur	26
4.5 Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift.....	27
4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.....	27
4.7 Hensynssoner.....	27
4.8 Infrastruktur.....	28
5 Konsekvensutredning	29
5.1 Samfunn.....	29
5.2 Miljø- og naturressurser.....	32
5.3 Oppsummering konsekvenser.....	34
6 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	36

1 Innledning

1.1 Planområdet

Lovund er en øy rett sør for polarsirkelen i Lurøy kommune på Helgelandskysten, 4,8 km² og 9 km i omkrets. Lovundfjellet (625 m.oh.) er et markant landemerke og utgjør størstedelen av øya. En utflating på den nordøstlige siden rommer det meste av øyas bosetning. Denne utflatingen sammenfaller nesten med planområde, som utgjør ca 2,7 km².



Figur 1. Planområde – Kommunedelplan Lovund

1.2 Formålet med planarbeidet

Planen skal være et viktig styringsverktøy for kommunen vedrørende forvaltning og sikring av de arealer og ressurser som finnes innen planområdet, hvor miljø- og næringsinteressene harmoniseres på en optimal måte i et langsiktig perspektiv.

Planens hovedmålsetting er:

- å skape grunnlag for en best mulig forvaltning av våre naturressurser
- å hindre eller avdekke brukerkonflikter så langt dette er mulig
- å tilpasse ressursbruken til overordnede politiske målsettinger

I denne planen er det lagt vesentlig vekt på det grundige arbeidet som er gjort de siste 5 år i plansammenheng, det brede grunnlagsmateriale som er tilgjengelig.

Tettstedet Lovund er et dynamisk og livskraftig samfunn med noe over 400 innbyggere. Siden tidlig på 70—tallet har Lovund spesielt markert seg i utvikling av fiskeoppdrett og tilknyttet næringsvirksomhet og er for tiden det eneste av kommunens tettsteder med vekst i folketallet (se tabell 1). Derfor stiller dette tettstedet betydelige krav til arealdisponeringen.

Tabell 1 Folkemengde og befolkningsutvikling etter grunnkrets i Lurøy kommune, Lovund uthevet

	01.01.2000	01.02.2011	Prosentvis endring i perioden
Lovund	317	423	33,44%
Lurøy innland nord	357	321	-10,1%
Lurøy innland sør	311	277	-10,9%
Hestmona	14	11	-21,4%
Onøy/Lurøy	439	404	-8,00%
Sleneset/	426	355	-16,67%
Sør-Nesøy	58	46	-20,69%
Kvarøy + Lurøysund	70	76	8,57%

Befolkningsutviklingen i Lovund har vært økende over flere tiår og situasjon med nye boligtomter er anstrengt. I den gjeldende kommunedelplanen for Lovund fra 1996 er problematikk vedrørende behov for nye boligtomter ikke tatt hensyn til i tilfredsstillende grad på grunn av Lovunds sterke befolkningsvekst. En av de største målsettingene og utfordringene i denne planen er derfor å tilrettelegge for et tilstrekkelig antall attraktive boligområder for den neste planperiode.

Det er stadig mindre ledig areal i Lovund sentrum, men det er fortsatt muligheter å fortette i mellom eksisterende bebyggelse. All infrastruktur er tilgjengelig i sentrum og nye tomter vil derfor være relativt rimelige å bygge ut.

I dette planforslaget kommer vi med nye boligområder til ca 75 nye boligheter. Fortetting i eksisterende boligområder utgjør under halvparten av disse.

Under gjeldende reguleringsplaner på Lovund finnes det fortsatt ledige boligområder for ca 12 boligheter (se tabell 2 på side 10). Det vil si, for den kommende planperiode er det boligareal til ca 87 boligheter tilgjengelig.

En annen viktig målsetting i denne planen er trafiksikkerhet. Vi kommer med forslag til to trafiksikkerhetstiltak. Det ene er gang- og sykkelvei langs fylkesveien fra butikk til

barnehage. Det andre er utbygging av en ny veistrekning som vil avlaste den problematiske delen av fylkesveien som går mellom butikken og postkontor og nordover forby statskirka.

1.3 Krav om planprogram

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU), skal nye områder til utbyggingsformål av noe omfang i kommuneplanens arealdel konsekvensutredes.

Det må altså utredes hvilke konsekvenser utbyggingene får for miljø, infrastruktur, naturforekomster, kulturminner, rasfare, nåværende bebyggelse, osv. I denne planen er alle tiltak konsekvensutredet etter forskriften. Materiell over konsekvensutredning kommer som et eget vedlegg, men i denne planbeskrivelsen er konsekvensutredningen oppsummert under paragraf 5 «Konsekvensutredning» på side 29. Der er også foretatt en risiko og sårbarhet analyse (ROS) etter krav i plan og bygningsloven, som er beskrevet under paragraf 6 «Risiko og sårbarhetsanalyse» på side 36.

KU-forskriften krever at det utarbeides forslag til planprogram tidligst mulig i prosessen. I planprogrammet er det en kort beskrivelse av hvilke tema og områder planen skal omfatte, klargjøring av formål med planarbeidet. Deretter følger en beskrivelse av hva som skal utredes og hvilken planprosess det legges opp til.

For denne kommunedelplanen var planprogrammet utarbeidet og lagt ut til offentlig ettersyn den 11/02/2009.

Det sies videre i Forskrift om konsekvensutredninger i § 8, at planforslag med konsekvensutredning skal utarbeides etter det vedtatte planprogram:

Planforslag eller søknad med konsekvensutredning skal utarbeides på bakgrunn av fastsatt program for plan- eller utredningsarbeidet ...

Dette planforslag er utarbeidet på bakgrunn av planprogram, som var etter offentlig ettersyn vedtatt i kommunestyret den 03/06/2009. I planforslaget er det foretatt utredninger som var krevd for i det vedtatte planprogrammet.

1.4 Planleggingsprosess

Kommunedelplan for Lovund ble vedtatt 11.09.1996. Videre er det blitt utarbeidet flere reguleringsplaner innen planområdet, nemlig plan for Lovund havn 3.4.2002, for området Vardhågen 21.9 2005 og for del av Hamnholmen 06.06.2007.

I årene 2005/06 ble det gjennomført et stedsutviklingsprosjekt, som resulterte i noen anbefalinger og sentrale prioriteringer for visse områder. Dette prosjektet er nærmere omtalt under paragraf 2.3 «Stedsutviklingsanalyse», på side 10. Noen av de anbefalingene er ikke lenger aktuelle den dag i dag. Noen av de faller ikke innen området av denne planen.

Ved 2. gangs behandling av arealdelen til kommuneplan den 25.01.2006 bestemte kommunestyre at Kommunedelplan for Lovund skal rulleres og varslet oppstart etter krav i den gamle plan- og bygningsloven (PBL 1985). Det har vært avholdt møter med lokalutvalgene på Lovund og Sleneset, første gang i 2007, hvor lokalutvalgene deltok sammen med plangruppen. Lokalutvalgene kom senere med sine innspill til planutarbeidelsen. Nye regler i henhold til ny PBL, resulterte i utarbeidelse av egen planmelding i 2009. Et planprogram var lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker etter regler i plan og bygningsloven. Endelig planprogram med endringer etter innkomne innspill var godkjent av kommunestyre den 03.06.2009.

Etter at den tidligere kommuneplanlegger Rune Bang sluttet i 2010, overtok den nåværende kommuneplanlegger Vaidotas Suveizdis planarbeidet i Januar 2011. Dette planforslaget ble utarbeidet i Juni 2011.

De viktigste milepælene i planprosessen er listet i en tabell nedenfor:

Beslutningspunkter:

BP	Måned/år	Tema	Dokumentasjon
	Januar/2006	Varsel oppstart rullering	Sak nr. 01/06, den 25.01.2006
1	April-Juni/2009	Høring av planprogram, ny varslings og kunngjøring av oppstart	Vedtak den 11.02.2009, sak nr. 19/09
2	Juni/2009	Fastsetting av planprogram	Vedtak i formannskapet 03/06/2009, sak nr. 64/09
3	Juni/2011	Høring av planforslag med konsekvensutredninger	Vedtak i Formannskapet den 22/06/2011, sak nr. 56/11
	August/2011	Bearbeiding av planforslaget etter innkomne innspill	-
4	Desember /2011	Vedtatt plan	Vedtak i kommunestyret

1.5 Endringer i forhold til eksisterende kommuneplan

Ny plan- og bygningslov gjelder siden sommer 2008. Denne planen er utarbeidet etter den nye Plan- og bygningsloven. Den består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Alle planområder som hadde arealformål i den forrige planen og som videreføres i denne planen er tilpasset ny plan- og bygningslov.

I denne kommunedelplanen kommer vi med forslag til 8 nye boligområder som vil kunne omfatte ca 75 nye boligenheter. 6 boligområder er foretting i mellom eksisterende boliger, mens 2 områder er helt nye. De to nye boligområdene vil kunne omfatte ca 55 boligenheter – mer en halvparten av de fremtidige boligene i denne planen. For de 2 nye boligområdene setter vi krav om reguleringsplan i planbestemmelser.

I forbindelse med de 2 nye boligområdene er plangrensene for denne planen utvidet med nesten en kilometer sørover i forhold til forrige kommunedelplan.

Det er noen naust på Lovund, som lenge ikke har vært brukt for oppbevaring av båt i forbindelse med fiske eller fritid. Det har lenge vært diskutert om å eventuelt tillate endring av bruksformålet for naust, som ikke er brukt etter tradisjonell formål i forbindelse med fiskerier eller fritidsaktiviteter. Disse diskusjoner har foregått i Lovund lokalutvalget og blant politikerne. I denne planen har vi valgt to naustområder, som kan være aktuelle å benytte til annet formål. De to naustområdene er gitt arealformål fritidsbebyggelse.

Vi kommer også med forslag til et par trafiksikkerhetstiltak. Den ene er en gang- og sykkelvei langs fylkesveien fra butikk til barnehage. Den andre er en ny veistrekning som vil avlaste den problematiske delen av fylkesveien som går nordover mellom butikken og postkontor, forby statskirka. Den nye veistrekningen vil starte i et veikryss lit sørvestover fra butikken og vil kobles til fylkesveien rett ved den skarpe svingen ved kirka i nord.

I denne kommunedelplan for Lovund bruker vi flere hensynssoner etter plan- og bygningslovens §11-8:

a) - skredfaresone i Lovund

I 2010 har Norges Geotekniske Institutt (NGI) på oppdrag av Lurøy kommune utarbeidet en rapport om snøskred- og streinskredfare på Lovund. NGI foretok beregninger og tegnet inn en faresone for snøskred og steinsprang. I følge rapporten er nominell årlig frekvens innenfor denne faresonen større enn 1/1000. Denne faresonen er inntegnet på vår plankart som hensynssone med hensyn til steinsprang og snøskred etter § 11-8 a). Det er knyttet en bestemmelse til dette område.

c) - sone med hensyn til friluftsliv, grønnsstruktur

Vi tok kontakt med Polarsirkelens friluftsråd som hjalp oss å kartlegge viktige frilufts- og tur-områder. Polarsirkelens friluftsråd utarbeidet egne temakart for friluftsområder. Friluftssoner som faller innenfor plangrensene er merket på vårt plankart som hensynssoner etter plan- og bygningslovens §11-8 c).

d) -sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven

Et av de mye omdiskuterte problemene på Lovund er trafikkproblem ved fergeleiet. Bilparkering, utelagring og unødvendig ferdsel bidrar til at trafikkavviklingen i det begrensede arealet ved fergeleiet er problematisk når de store vogntogene nærmest alene fyller plassen.

Det kreves en ganske detaljert analyse for å løse dette problemet, og vi kan ikke foreslå en fornuftig løsning på dette problemet i denne omgang. Det skal en gang i fremtid utarbeides en reguleringsplan for å forbedre de trafikale forhold på fergeleiet.

For å sikre at det ikke blir startet tiltak som kan være i strid med fremtidig reguleringsarbeid på fergeleiet velger vi å båndlegge en sone som ligger tett inn til fergeleiet. Dette arealet er i denne kommunedelplanen avsatt til arealformål Naust. Området foreslås båndlagt og er merket som «H710_1» i plankartet.

Et annet område, som båndlegges i påvente av en reguleringsplan er på nordre del av Lovund. Lovund Ytre Bumark grunneiere lag har engasjert Prodeco AS for å utarbeide en reguleringsplan for nordre Lovund. Planoppstart er varslet i henhold til plan og bygningslov i mai 2011. Det aktuelle planområde er på vårt plankart vist som båndlagt område «H710_2» i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven etter PBL §11-8 d).

f) -sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Det er 3 reguleringsplaner som skal fortsatt gjelde innenfor kommunedelplan for Lovund (se Tabell 2 på side 10). Disse planene er vist som hensynssoner etter PBL §11-8 f)

2 Overordnede føringer

2.1 Regionale føringer.

En del nasjonale og regionale føringer ligger til grunn for planarbeid. Her gis en oversikt, men listen er ikke uttømmende.

2.1.1 St.meld. nr. 29 (1996-97): Regional planlegging og arealpolitikk

Stortingsmeldingen viderefører i stor grad linjene fra St. mld. nr. 31 (92-93), mellom annet:

- Sikre samfunnet arealer til ulike utbyggingsformål
- Sikre at arealplanleggingen ivaretar hensyn til helse, trivsel og gode levekår
- Sikre at planlegging og arealbruk skjer med tanke på en økologisk bærekraftig utvikling
- Ivareta biologisk mangfold som et premiss i planleggingen
- Integrere estetisk hensyn, landskaps og kulturminneverdier i planleggingen
- Legge til rette for rekreasjon og friluftsliv, spesielt for barn og unge
- Ivareta behovene til grupper med spesielle arealkrav

Hensynet til biologisk mangfold, utbyggingspolitikk og transportsystem, jordvern, estetikk og landskapsbilde samt hensynet til funksjonshemmede blir ilagt særlig stor vekt i meldingen. Gjennom konsekvensutredning og helhetlige vurderinger mener kommunen at det er tatt hensyn til mye av dette.

2.1.2 St.meld.nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

Av stortingsmeldingen fremgår det nasjonale mål som skal ivaretas i kommunens planlegging av fritidsbebyggelse. Stortingsmeldingen peker på følgende som kommunene bør legge vekt gjennom kommuneplanen:

- Sikring av viktige landskaps, natur og kulturvernverdier og allmennhetens muligheter til ferdsel og flerbruk.
- Næringsmessige mål, organisering og bruk av utbyggingsavtaler.
- Antall, størrelse, standard og holdning til bruksendringer for de enkelte deler av kommunen.
- Opprydding i eldre, ikke gjennomførte hytteplaner.
- Løsninger for energibruk, vann/ avløp, veger, parkering og motorferdsel m.v.
- Aktiv deltakelse i planprosessene fra befolkning, hytteeiere, grunneiere, næringsliv og myndigheter.
- Meldingen sier at utbygging bør unngås i følgende områder:
 - Store sammenhengende naturområder uten større tekniske inngrep, i stor grad fjellområder/snaufjell.
 - Områder langs vann og vassdrag (50-100 metersbeltet).
 - Truede naturtyper og rikt biologisk mangfold, sjeldne eller unike økosystemer.
 - Leveområder for villrein og andre sårbare eller truede arter, randsoner inn mot leveområdene og viktige viltkorridorer.
 - Nærområder til nasjonalparker eller landskapsvernområder der hyttebygging vil gi press mot sårbare naturverdier.
 - Viktige friluftsområder og bymarker, sårbare landskap og regionalt viktige kultur og naturlandskap.
 - Viktige reindriftsområder og landbruksområder.
 - Viktige kulturminner og kulturmiljøer.
 - Rasområder og øvrige fareområder.
 - Områder i nedslagsfelt for drikkevannskilder.

Ovennevnte punkter er generelle og behøver ikke å være uttømmende.

2.1.3 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, 20. august 1993

Noen hovedprinsipper legges til grunn for planleggingen, blant annet:

- Det skal legges til rette for at transportbehovet kan begrenses
- Det skal legges vekt på løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål
- Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og LNF områder og en bør søke å samle naturinngrepene mest mulig.

2.1.4 «Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven), 2011.06.24

Lovens §4 sier at «Kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen...»

Dette er utdypning i planoppgavene, som er pålagt kommunene i plan og bygningslovens §3-1 f).

I denne planen er disse hensyn ivaretatt i planlegging av nye boligområder og andre tiltak. Alle nye boligområdene er innenfor gangavstand til skole. Det er ingen helseskadende forhold i de boligområdene.

Andre foreslåtte tiltak, som en gang- og sykkelvei, samt omdirigering av gjennomgangstrafikken fra butikkområde er løsninger som vil fremme folkehelse på Lovund.

I tillegg, er alle foreslåtte tiltak konsekvensutredet etter krav i forskrift om konsekvensutredning. I konsekvensutredningen av foreslåtte tiltak er hensyn til folkehelse tatt gjennom vurdering av konsekvenser til barn og unge, samfunnsikkerhet, friluftsliv og rekreasjon, sosial infrastruktur.

2.1.5 Andre overordnede planer og føringer

- St.meld. nr. 34 (2006-2007): Norsk klimapolitikk
- St.meld. nr. 21 (2004-2005): Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets tilstand
- St.meld. nr. 16 (2004-2005): Leve med kulturminner
- St.meld. nr. 16 (2002-2003): Resept for et sunnere Norge
- St.meld. nr. 39 (2000-2001): Friluftsliv
- Rikspolitiske retningslinjer (RPR)
- ”Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging”
- ”Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging”
- Regionale føringer for planarbeidet
- ”Fylkesplan for Nordland”
- ”Handlingsplan for universell utforming 2008-2011”
- ”Handlingsplan folkehelsearbeid 2008-2011”

Visjon i fylkesplanen: Nordland – vekstfylket som griper mulighetene Nordland tilbyr kvalitet og mangfold og vi arbeider sammen for:

- å være det beste miljø- og kulturfylke
- å skape entreprenørskap og et innovativt og sterkt næringsliv
- å utvikle framtidsrettet utdanning og spennende arbeidsplasser
- å utnytte potensialet langs verdens vakreste kyst
- å skape opplevelse og livskvalitet, samt være fremst på folkehelse

Lokale føringer for planarbeidet

- ”Kommuneplan for Lurøy kommune (arealdelen) 2006-2016”
- ”Havneplan for Lurøy 2006-2016”
- ”Energi- og klimaplan”, vedtatt 15.12.2010.

2.2 Reguleringsplaner

Følgende reguleringsplaner finnes innenfor planområdet:

Tabell 2. Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplaner	Sak	Vedtak	Antall tilgjengelige ubebygde tomter pr. 15/06/2011	Merknader
Vardhågen reguleringsplan	41/05	21.09.2005	8	Det var noen mindre endringer av denne planen, bl. annet i 2006. Turvei er ikke utbygget i henhold til planen.
Hamnholmen reguleringsplan	05/07	06.06.2007	4	Planen er delvis utbygd.
Reguleringsplan Lovund havn	01/02	03.04.2002	-	Lovund havn er ferdig utbygd.

2.3 Stedsutviklingsanalysen

I 2002 startet Lurøy kommune et steds utviklingsprogram for Lovund tettsted der lokalsamfunnet, kommunen, Husbanken og fylkeskommunen sammen skulle gjennom stedsanalyse lage en utviklingsplan med handlingsprogram. Dette var tatt opp i kommunestyrevedtak den 3. juli 2002.

Innledning på dette arbeidet var i form av oppstartseminar i august samme år og et påfølgende stedsutviklingsseminar i november. Disse seminarene engasjerte både eksterne fag- og myndighetspersoner og lokale representanter og ga en verdifull informasjon i forhold til aktuelle behov, muligheter og utfordringer i Lovundsamfunnet.

Etter en tids prosjektutvikling internt i kommunen og i forhold til eksterne samarbeidspartner ble firma Barlindhaug Consult AS sommeren 2003 engasjer til å videreføre

stedsutviklingsarbeidet. Arbeidet er gjennomført i nær dialog med bl. a. Kulturavdelingen i Nordland fylkeskommune, Statens vegvesen og Landbruksavdelingen hos Fylkesmannen i Nordland. Det var i følge prosjektrapporten fra Barlinghaug Consult as hold tett dialog med Lurøy kommune, Landskapsarkitekt Mona Randvik og Nordlands fylkeskommune.

Gjennom en stedsanalyse var det i april 2004 utarbeidet et plandokument med det siktemål å bedre situasjonen innen tettstedet på flere utpekte områder. Dette materialet er tilgjengelig for alle og kan ses ved en henvendelse til Lurøy kommune, Utbyggings- og næringsetaten, 8750 Tonnes.

Det har gått flere år siden stedsutviklingsanalysen var utarbeidet. Mange av de foreslåtte tiltak er ikke lenger relevante eller er fullført pr i dag. For eksempel var det foreslått at det skulle settes i gang et boligprosjekt i Hamnholvalen. I 2007 ble det utarbeidet en reguleringsplan for nye boliger i Hamnholmvalen. Mer en halvparten av de regulerte boligene er allerede utbygd. Videre, er det nevnt i Stedsutviklingsanalysen om dårlige trafikkforhold ved butikken. I ettertid av at Stedsutviklingsanalysen var utarbeidet, brant den gamle butikken ned. Trafikkforhold ved den nye butikken er noe bedre. Parkeringsplass ved butikken er nylig utbedret.

Videre, er det noen foreslåtte tiltak i denne planen, som er delvis i samsvar med Stedsutviklingsplanen. Det er forslag om å lede all gjennomgangstrafikk fra strekningen mellom butikken og postkontor til en ny vei.

Det andre tiltaket i samsvar med stedsutviklingsanalysen er en gang og sykkelvei langs fylkesveien fra butikken til barnehage. Det hadde vært ønskelig å fortsette med gang og sykkelvei helt frem til skolen, men det er dårlig plass da eksisterende hus ligger tett inn til veien. Et forslag til turvei finnes i den gjeldende reguleringsplan for Vardhågen. Denne turveien er ikke bygd.

3 Innspill til planarbeidet

3.1 Oppsummering

Etter at oppstart rullering Kommunedelplan for Lovund var annonsert i 2009, kom det innspill fra Fylkesmannen i Nordland, Lovund lokalutvalg og Statens Vegvesen. Reindriftsforvaltningen i Nordland hadde ikke noen merknader til planmeldingen. Videre finnes det oppsummering av innspill med våre kommentarer under.

3.1.1 Fylkesmannen i Nordland, berørte fagavdelinger

Innspill

Fylkesmannen viser til at det i sammenheng med forvaltning av strandsonen skal det gjenspeile en "skjerping av planpraksis og disposisjonspraksis i strandområdene". Det heter videre at Jordlova fra 1995 § 8 første ledd sier at "All dyrka jord som kan gi grunnlag for lønnsom drift skal haldas i hevd". Kommunen skal legge til grunn ved sin behandling av dyrket jord, den skjerpede holdning som nå er gitt fra regjeringen. Det er et mål å bevare et levende landbruk og et levende jordbrukslandskap i hele landet", heter det i Stortingsmelding nr 26 2006/07)

Kommentar

Når det gjelder forvaltningen av strandsonen, er det byggeforbud i 50 meters grense som er en generell hovedregel i Lurøy kommune sin arealdel og som er videreført i denne planen. Vi

gjør ikke andre endringen i denne i forvaltningspraksis av strandsonen på Lovund, bortsett fra at 2 naustområder som i pr. dag ikke er brukt etter hovedformål er omdisponert til fritidsformål.

Når det gjelder dyrket jord, så finnes der motstridende interesser på Lovund. Lovund et eneste tettsted i Lurøy kommune som har økende folketall, og er med sitt vellykket oppdretts miljø et unikt sted i langt større sammenheng. Det er stadig mindre interesse for jordbruk på Lovund, og det finnes nesten ingen som driver jordbruk i dag. Samtidig er det stramt med nye boligområder på Lovund, da folketall stiger og det er stort behov for nye boligtomter.

Det er i planforslaget forsøkt å ta hensyn til grønnstruktur og åpne områder, men for noe mindre areal er det foreslått å endre til byggeområder.

Alle nye boligområder i vårt planforslag er konsekvensutredet etter forskrift for konsekvensutredning.

3.1.2 Lovund lokalutvalg

Innspill

Lokalutvalget har behandlet forslaget til planprogram i møte i mai og gitt noen innspill til planprogrammet:

Kommunen bør være restriktiv til nedbygging av dyrket mark. Tidligere klargjorte tomter må utnyttes først, før en tar til på en klargjøring av ytterligere tomter. Behovet for hustomter er stipulert til ca. 10 stk. på de neste ti år, og dette er omtrent dekket av tidligere frigitte tomteareal. Når det gjelder industri, må slike anlegg ikke legges inne i bebyggelsen teller i tilknytning til boligområder.

De tar også til ordet for at det bør vurderes flere gang- og sykkelveier på Lovund som følge av stor biltetthet. Videre må veistandarden utbedres på to av kommunale veiene: Vollaveien og Lundvollveien. Det burde også vurderes å åpne for en styrt bruksendring av naustbebyggelsen. Boligtomter på stedet bør beholdes, bygging av boliger og en endring av bruken til fritidsformål, bør ikke tillates.

Kommentar

Det er viktig å tilrettelegge for mer enn 40 boligtomter for den neste planperioden, da det bygges ca 3 nye hus hvert år i gjennomsnitt i de siste årene. Det er lite jordbruk på Lovund i dag, og det er etter vår mening viktigere å prioritere økende etterspørsel for nye boligtomter. Nova Sea som er den største bedriften på Lovund er i gang med en større utvidelse av produksjonen, og vil ha behov for en stor økning av ansatte. Vi mener derfor at det er viktig å ta høyde for en betydelig høyere antall boligtomter enn lokalutvalget signaliserer i sitt innspill

Vi foreslår en ny gang- og sykkelvei langs fylkesveien i strekning fra butikken til barnehage. Den er tegnet inn i vårt plankart.

Når det gjelder standarden for de kommunale veiene, er det nylig satt i gang områderegulering på den nordre del av Lovund. Av planprogrammet, som er annonsert, fremgår det at standarden på de eksisterende kommunale veier i Lundvollen skal være vurdert og sannsynligvis vil de veiene være foreslått utbedret. Kommunale vei i Vollen har i reguleringsplan for Vardhågen hjemmel for utvidelse til 6 m.

3.1.3 Reindriftsforvaltningen i Nordland

Har ingen merknader til planmeldingen som er sendt ut.

3.1.4 Statens Vegvesen

Innspill

Positivt at næringsutvikling og infrastruktur er tema som skal omhandles i planen, hvor en spesielt må sette fokus på å ha en strategi for trafiksikkerhet og fremkommelighet. Videre, er Statens Vegvesen opptatt av at kapasitet på fergeleiet er tilstrekkelig.

Kommentar

I denne planen kommer vi med to strategiske trafiksikkerhets tiltak. Den ene er flytting av hovedtrafikken, dvs. all gjennomgangstrafikken fra en veistrekning som går fra nordre Lovund sørover forby statskirka og gjennom den smale åpningen mellom butikken og postkontor. All gjennomgangstrafikk er foreslått flyttet til en ny veistrekning.

Det andre tiltaket er en gang og sykkelvei langs fylkesvei i mellom butikken og barnehage. Selv om det hadde vært ønskelig med en lengre gang- og sykkelvei frem til skole, er dette vanskelig å få til, fordi det ligger hus tett inn til fylkesveien på motsatt side av barnehagen.

Det er forresten en planlagt gangvei i den gjeldende reguleringsplan for Vardhågen, som er ikke gjennomført enda.

3.1.5 Innspill fra privatperson Aino Olaisen

Aino Olaisen fra Lovund, som er eier av Gnr 1 Bnr 143, ønsker å endre bruksformål på sin eiendom fra næring/kontor til bolig. I sin brev datert 10.07.2006 skriver hun:

Grunnet min plan om å bygge bolig på Lovund, vil jeg signalisere ønske å bygge om naustet som ligger i familiens eie på Hamnholmen på Lovund. Det er stort mangel på boliger på Lovund i dag, og skal en skaffe seg et eget sted å bo, må det bygges...

Tomten ligger i dag på et område som er regulert for næring/kontor. I kjølvann av at det også arbeides for å få tillatelse til å bygge boliger på Hamnholmen inn mot valen, ser jeg derfor muligheter for at også den omtalte tomten kan bli omfattet av bruksendringer.

... I tillegg til det som skjer av næringsutøvelser på området begrenset til kontorvirksomhet...

... Jeg ber om at min henvendelse blir tatt med i forslag til delplanen for areal som kommunen arbeider med for tiden.

Kommentar

Tomten til Aino Olaisen ligger på et område som er avsatt til næring/kontor. Den grenser til eiendom av Lovund laks AS i øst, der et kontor/lager for Lovund Laks ligger. Fra vestsiden ligger det flere bygninger, inkludert kontor til NovaSea AS.

Selv om hele området er avsatt til næringsformål, blir skade til næringsdrivende minimal dersom eiendommer 1/179 og 1/143, som ligger vest for eiendom 1/167 av Lovund laks AS, endres til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

4 Planforslaget

4.1 Plantemaer

4.1.1 Universell utforming

Universell utforming vil si at flest mulig skal kunne bruke produkter og omgivelser med minst mulig anstrengelse, uten at det er behov for tilpasning og spesiell utforming. Ved hjelp av en generell bestemmelse i planbestemmelser ønsker man at universell utforming blir et vurderingskriterium ved utforming av fysiske areal, både i plan- og byggesaksbehandling. God tilgjengelig er for øvrig sikret gjennom BTEK kap. 12.

4.1.2 Barn og unge

Disse gruppers interesser ivaretas gjennom planlegging generelt. Det er generelt gode forhold for lek og friluftsliv for barn og unge på Lovund, fordi det er relativt mye ledig areal som kan brukes for tur og lek selv i de mest sentrale strøk. Det finnes tilrettelagte lekeplasser ved skole og ved barnehage. Dessuten, stilles det konkrete krav i planbestemmelser til maks. utnyttingsgrad og bebyggelseomfang i nye boligområder. Ved hjelp av disse krav sikres det tilstrekkelig uteoppholdsareal som kan brukes til lek på egne tomter i nye boligområder .

Det er to trafikk sikkerhetsrelaterte tiltak i denne planen som er spesielt positive for barn og unge. Det ene er flytting av hovedtrafikkstrøm fra den smale veistrekningen mellom butikken og postkontoret til en ny veistrekning. Det andre er en ny gang- og sykkelvei langs fylkesveien fra butikken til barnehage.

4.1.3 Kulturminner

Det er mange kartlagte kulturminner på Lovund, men de fleste finnes under gjeldende og nye reguleringsplaner. I planområdet finnes det 2 kjente og kartlagte kulturminner. «Blåbakken» er satt til friområdet allerede i forrige planrunde, og det tillates omtrent ingen tiltak der etter plan- og bygningslov. Det andre kulturminnet er «Tofta» - sted der en av de eldste gårdene på Lovund var oppført. Dette område er endret fra LNF til friområde i planforslaget.

Det kan fortsatt være noen ukjente automatisk fredete kulturminner på Lovund. For å ta vare på disse bruker kommunen en egen planbestemmelse, som sier at alle nye byggesøknad skal sendes til fylkeskommunes kulturavdelingen for uttalelse.

De nyere tids kulturminner tas hensyn til gjennom en egen planbestemmelse som tillater kommune å kreve å ta spesielt hensyn til den historiske, arkitektoniske eller annen kulturell verdi av eksisterende bygninger ved endring av selve bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres”.

4.1.4 Plankrav

Det blir stilt krav om reguleringsplan for to nye boligområder i sør Lovund, i nærheten av område som er kjent som «Nova». I andre nye boligområder tillates det å bygge nye boliger direkte med hjemmel i denne kommunedelplan. Det er en egen planbestemmelse etter PBL § 11-10 punkt 1 som åpner for forenkling av byggesaksbehandlingen i områder der plankrav ikke er nødvendig. For å kunne bruke hjemmel i PBL § 11-10 punkt 1 er det en forutsetning at i de byggeområder som ikke omfattes av krav om reguleringsplan skal ny bebyggelse ha en form, struktur og plassering som harmonerer med eksisterende bebyggelse og landskap/terreng i området der den skal oppføres. Dette er også videreført i våre planbestemmelser.

Ved søknad om byggetillatelse vil kommune kreve at det legges ved en oversiktskart som viser ønsket plassering av bebyggelse, adkomstveier, vann- og avløpsledninger, uteareal, parkeringsplasser, osv. Det er en egen bestemmelse om dette i planbestemmelser. Slik vil kommune ha kontroll over utbyggingsprosessen av boligområdene. Det vil sikres, at areal brukes effektivt og med hensyn til omkringliggende bebyggelse.

4.1.5 Biologisk mangfold

For å ta nødvendig hensyn til eksisterende biologisk mangfold, refererer vi oss til to datakilder. Den ene er rapport «Kartlegging av naturtyper i Lurøy kommune, Nordland», utarbeidet av Miljøfaglig utredning AS i 2008 og til naturdatabase fra Direktoratet for naturforvaltning. I følge ovennevnte rapporten er det registrert noe biologisk mangfold bare ett sted innenfor plangrensene. Det er i Sørmarka, ved et sted som kalles for «Nova». Omtrent der planlegges de to nye boligområder: B1 og B2. Lokalisering av det registrerte biologiske mangfoldet er ikke vist på kart i denne rapporten. Derfor er det vanskelig å vite, om mangfoldet kommer i konflikt med B1 eller B2. I denne kommunedelplan stiller vi krav om reguleringsplan for de to områdene.

Vi har også sett på registreringene som finnes i naturdatabase til Direktoratet for Naturforvaltning. Det er kartlagt noe biologisk mangfold et bestemt sted noen hundre meter lenger nordvest for boligområder B1 og B2. På bakgrunn av registreringene i naturdatabasen vil bebyggelse i boligområder B1 og B2 ikke komme i konflikt med det registrerte biologiske mangfoldet.

Det er lagt inn en bestemmelse om krav i innhold i videre reguleringsarbeid, der det kreves å vurdere konsekvenser til eventuelt biologisk mangfold i planlegging.

4.2 Bebyggelse og anlegg

4.2.1 Boligbebyggelse – fremtidig

På grunn av aktiv næringsvirksomhet er tilflytting til Lovund stor og det bygges noe hus hvert år. Det er behov for nye boligområder, mens areal som er tilrettelagt for boligbygging er relativt begrenset. Det er derfor viktig å utnytte eksisterende areal på best mulig måte.

Det er avsatt mer enn 100 daa til nye boligområder. Det kan bygges mer enn 70 nye hus på de nye områdene. Mange av disse boligområdene er fortetting i mellom eksisterende boligbebyggelse. I slike boligområder vil de nye boligheter innpasses i en bestående boligstruktur i stil, høyde, grad av utnytting. De nye boligheter vil nytte eksisterende infrastruktur – vann- og avløpsledninger. Avkjørsler skal etableres fra eksisterende kommunale eller fylkesveier.

I nye boligområdene, som er fortetting i mellom eksisterende boligbebyggelse, åpnes det for utbygging etter byggesøknad med direkte hjemmel i kommunedelplan (§11-11 punkt 1 i Plan og bygningsloven). For at ledig areal vil utnyttes mest mulig effektivt og at kommunen har kontroll i utbygging av boligområder, er hver søker om byggetillatelse pålagt å fremlegge en detaljert situasjonsplan som viser plassering og utforming av bebyggelse og adkomstveier.

To boligområder i sør Lovund – B1 og B2, skal være helt nye. Det stilles krav til reguleringsplan for disse områdene.

Nederst følger en nærmere beskrivelse av de boligområdene

B1

Et nytt boligområde i ca 28 daa sørvest for Lovund havn, i «Sørmarka», i nærheten av «Nova» (se bilde).



Figur 2. Boligområde B1

Det planlegges bygging av ca 20 nye hus. Landskap heller mot havet og er kupert, og det vil kreves noe sprengningsarbeid for å tilrettelegge for boligbygging. Både vann- og avløpsledningen vil måtte føres fra nettet i nord. De nye tomtene vil være ganske dyre å bygge ut, men ut i fra eksisterende situasjon på Lovund, der det er stort behov for nye boligtomter, er dette en unngåelig løsning på lengre sikt. Det er fint utsikt og gode turmuligheter i område.

B2

Et nytt boligområde i Sørmarka, sør for B1. De nye boligtomtene vil antagelig ligge på begge sider av vei til sprengstofflageret. Område sammenfaller med område R25 «Sørmarka Lovund» i arealdelen av kommuneplan 2006-2016. Det er satt krav om reguleringsplan for dette området i arealdelen.

Området er med helning i retning havet. Terrenget er kupert, med frittliggende steinblokker. Det vil kreves en del sprengningsarbeid for å tilberede de nye boligtomtene. Det må bygges nye adkomstveier. Hverken vann eller avløpsledninger finnes fra før. De nye boligtomtene blir forholdsvis dyre å bygge ut.

Selv, om det blir bygget flere rekker med hus, vil de fleste hus kunne ha fint utsikt mot havet på grunn av helning i terrenget.



Figur 3. Boligområde B2

I temakart utarbeidet av Polarsirkelen friluftsråd er område B2 merket som svært viktig friluftslivsområde. Det finnes noen turstier i området. Den ene tursti krysser området i retning nord-sør og går omtrent parallelt med veien til sprengstofflageret, ca 50 - 100 m nærmere Lovundfjellet. Den andre stien bare så vidt kommer inn i området B2 i den nordlige enden. Den går enda nærmere fjellet, stort sett innen for skredfaresonen, og ut av området. Begge turstiene er skiltet og merket på turistkart.

Turstiene må beholdes ved planlegging av ny boligbebyggelse. Det er satt krav om detaljplan for området B2. Videre er det satt krav i planbestemmelser om at det må tas nødvendig hensyn til turstiene i området ved detaljplanlegging. Turstiene skal måles inn, for å åpne nødvendig presisjon ved planlegging.

Det er stort behov for nye boligområder på Lovund. Interesser for boligbygging i Sørmarka er veldig viktige. Ved detaljplanlegging av boligbebyggelse vil nødvendig hensyn til friluftslivsinteresser være tatt slik at konsekvenser for friluftsliv verdier blir minimale. Det er ikke hensiktsmessig å planlegge areal rundt turstiene på kommuneplannivå, da dette plannivå er for grovt. Derfor velger vi ikke å vise turstiene på plankartet.

I følge rapport «Kartlegging av naturtyper i Lurøy kommune, Nordland», kan det finnes noe biologisk mangfold i område B2. Det er satt krav i planbestemmelser, om at det må tas nødvendig hensyn til mulig biologisk mangfold ved detaljplanlegging.

For å beskytte areal i Sørmarka for unødvendig bruk, anvender vi rekkefølgebestemmelser for utbygging av boligområde B2. Det er satt krav i planbestemmelser om at under detaljregulering deles B2 i omtrent 2 like deler: den nordlige og den sørlige. Den nordlige delen ikke skal kunne utbygges før boligområde B1 er minst 70% utbygget. Den sørlige delen av B2 ikke skal kunne utbygges før den nordlige delen av B2 er minst 70% utbygget.

B3

Et lite boligområde som er ca 1,7 daa i areal. Området ligger ca 100 m fra havet, sørvest for Lovundhavn, like ved de sørligste boligene.



Figur 4. Boligområde B3

Det er plass til 1 bolig. Det er skrånende mot havet og fin utsikt. Området er delvis dekket med lave trær. Vann og avløp kan tilkobles eksisterende ledninger i nærheten. Det er gode turmuligheter i området, da det finnes mye uberørt natur med merkede stier.

B4

Område ligger i selve Lovund sentrum, rett ved skole og barnehage. Det er ca 11 daa i areal.



Figur 5. Boligområde B4

Terrenget er flatt, og all infrastruktur, inkludert vann- og avløpsledninger for alle nye boliger finnes her. Det er ganske billig å bygge ut dette området. Området har ikke beste solforhold og ingen utsikt mot havet. Men ligger fint og lunt innimellom øvrig bebyggelse og i umiddelbar nærhet til skole, barnehage og andre sentrumsfunksjoner.

Et areal innenfor boligområdet B4 er vist som et registrert friluftsområde i temakart utviklet av Polarsirkelens friluftsråd. Dette arealet foreslås likevel endret til formål boligbebyggelse, da det kan erstattes med annet uteareal. Befolkningsinteresser for opphold ute og friluftsliv er beskyttet i denne planen gjennom krav om nødvendig uteareal i planbestemmelser.

B5

Område ligger i selve sentrum, i kort avstand til butikk og postkontor. Det er ca 2 daa i areal. Det kan bygges 1 eller 2 hus. Det er noen hundre meters avstand til skole, barnehage. Hvis den nye veistrekningen, som er nærmere beskrevet under «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» er bygget, blir dette boligområde omringet av vei fra 2 sider. Likevel, blir det forholdsvis trygt å komme til og fra dette området da det er «30» sone i hele Lovund.

Etter den nye gang- og sykkelveien er bygget med gangfelt til butikken og barnehage, blir det lettere å nå området ved butikk med treningssenter og postkontor, og objekter i den andre retningen sørover, mot barnehage, skole, osv. Alt infrastruktur er tilgjengelig, terrenget er flatt. Det er derfor relativt billig å bygge her.

Kommune vil ha kontroll på utbyggingsrekkefølge for boligområde B5 og bruker derfor rekkefølge bestemmelse. Det tillates ikke å bebygge boligområde B5 før den nye veistrekningen fra kirka i nord til butikken i sør er ferdig utbygget i samsvar med denne plan.

B6

Et lite området på ca 1,2 daa, som ligger på en liten høyde.



Figur 6. Boligområde B6

Dersom den nye veistrekningen blir bygget, området blir omringet av vei fra to sider. Det blir ingen gjennomgangstrafikk igjen på den ene siden, fordi veien ved kirka da trolig blir stengt. Et område ligger tett inn til butikken, postkontoret og andre sentrumsfunksjoner. Alt infrastruktur er tilgjengelig. Noen hundre meters avstand til barnehage og skole.

Kommune vil ha kontroll på utbyggingsrekkefølge for boligområde B6 og bruker derfor en rekkefølge bestemmelse. Det tillates ikke å bebygge boligområde B6 før den nye veistrekningen fra kirka i nord til butikken i sør er utbygget i samsvar med denne plan.

B7

Fjernes fra plan å bakgrunn av vedtak i kommunestyre den 14.12.2011, sak nr 83/11.



B8

Et område som tidligere var en gård, med svakt skrånende terreng, med fall mot nord. Areal på 3,9 daa.



Figur 8. Boligområde B8

Det er kulturlandskap på fjellgrunn. Området ligger sentralt på Lovund, i noe avstand fra fylkesveien. Det er derfor mindre trafikkstøy i forhold til mer sentrale områder på Lovund, selv fra den lille trafikkmengde som er på Lovund. Alt infrastruktur er tilgjengelig, kort avstand til skole, barnehage. Butikk og postkontor ligger i noen hundre meters avstand.

B9

Et ubebygget område i Vollen på ca 3,7 daa, som ligger i mellom eksisterende hus. Området ligger på skrånende terreng med helning mot havet, forholdsvis nært fjellet, men utenfor skredfaresonen. Det finnes noen turmuligheter i nærheten. Alt infrastruktur er tilgjengelig. Veldig kort avstand til skole og barnehage.



Figur 9. Boligområde B9

4.2.2 Boligbebyggelse – nåværende

Alle eksisterende boligområder i fra forrige kommunedelplan er videreført til den nye kommunedelplan.

4.2.3 Fritidsbebyggelse – fremtidig

To naustområder, som ikke har vært brukt etter formål som naust i lang tid, foreslås endret til formål fritidsbebyggelse.

4.2.4 Fritidsbebyggelse – nåværende

Alle eksisterende områder for fritidsbebyggelse er tegnet inn.

4.2.5 Næringsbebyggelse – nåværende

Det er i hovedsak område på Hamnholmvalen, som er mest brukt for industri og næring, er videreført til dette formålet fra forrige kommunedelplan. Der ligger det kontor, lager til noen firma, som driver næringsvirksomhet på Lovund. Mange av de firma har også avdelinger/industriareal på Naustholmen.

Andre næringsareal, som er videreført fra forrige kommunedelplan, er område rundt Lovund Rorbuhotell og området rund butikken.

4.2.6 Næringsbebyggelse – fremtidig

Området ved butikken er foreslått utvidet mot sørvest med 2,3 daa, for å i møtekomme fremtidige behov i forbindelse med butikkvirksomhet på Lovund.



Figur 10. Planlagt utvidelse av næringsområde

4.2.7 Offentlig og privat Tjenesteyting – nåværende

Ganske mange områder, som hadde arealformål «offentlige områder» i den forrige kommunedelplan er gitt formål «tjenesteyting» etter regler i den nye plan og bygningsloven. Dette inkluderer Skole, barnehage, eldrehjem, Lovund museum, statskirke.

4.2.8 Offentlig og privat Tjenesteyting – fremtidig

Med tanke på fremtidig idrettshall, parkeringsplass og vei til idrettshallen er område for «Offentlig og privat Tjenesteyting» der Lovundskole ligger utvidet i retning nord, vest og sør. Et eksisterende område for Offentlig og privat tjenesteyting der Lovund statskirke ligger er utvidet mot nord og nordøst med tanke på fremtidig kirkevirksomhet.

4.2.9 Forretninger – nåværende

Området der bygning for postkontor og treningssenter ligger er tegnet inn.

4.2.10 Andre typer bebyggelse – nåværende

Denne gruppen ble ganske omfattende i denne planen, fordi det er mange forskjellige formål etter den gamle plan- og bygningsloven som blir overført til denne kategorien etter den nye loven. Denne gruppa inkluderer kommunale driftsbygg, vannverksbygg, opplegg for drikkevannskilde. Alle naust faller også inn for denne kategorien.

4.2.11 Andre typer bebyggelse – fremtidige

Det er ingen nye tiltak til dette formålet.

4.2.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

To eiendommer på Hamnholvalen (Gnr./Bnr. 1/79 og 1/143) endres fra formål «industri» i forrige kommunedelplan til kombinert bebyggelse og anleggsformål bolig, forretning, kontor.

Eiendommer Gnr./Bnr.: 1/93, 1/96, 1/3/11 i sin helhet og en del av eiendom 1/3, som er på plankartet merket med kombinert arealformål, skal utnyttes til kombinert formål bolig- og fritidsbebyggelse.

Eiendommer Gnr./Bnr. 1/255, 1/70 i sin helhet og en del av eiendom 1/35, som er på plankartet merket med kombinert arealformål, skal utnyttes til kombinert formål bolig- og fritidsbebyggelse.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende

Det finnes ca 1,1 km med fylkesveier på Lovund, samt omtrent like lengde av kommunale veier. Noen av de kommunale veiene faller ikke innenfor grensene av denne planen fordi de er omfattet av gjeldende reguleringsplaner, eller planer som er under arbeid.

Alle fylkesveiene er relativt smale, ca 4- 4,5 m i bredde og det er ganske vanskelig å møtes for to biler i forskjellige retninger. Det er vanskelig å utbredde de veiene, fordi mange steder ligger eksisterende hus tett inn til veien. Forbedring av trafikkforhold i sentrum krever store investeringer.

I tillegg til de generelt smale veiene på Lovund, er det flere trafikkproblemer som har vært diskutert i lengre tid. Det er bl. Annet et trafikkproblem ved fergeleiet. Bilparkering, lagring og unødvendig ferdsel bidrar til at trafikkavviklingen i det begrensede arealet ved fergeleiet er problematisk når de store vogntogene nærmest alene fyller plassen. For å løse dette vil det kreves en ganske detaljert situasjonsanalyse på detaljplannivå. Dette problemet vil være løst ved et senere reguleringsarbeid. Et område ved fergeleiet på 0,8 daa, som kan være aktuelt i forbindelse med det planlagte reguleringsarbeidet er foreslått båndlagt i påvente av tiltak etter plan og bygningslov i henhold til Plan og bygningslovens § 11-8 d).

Når det gjelder de smale kommunale veiene i Lundvollen, er det nylig satt i gang reguleringsarbeid i dette området. I reguleringsplanen vil det i følge planprogram være undersøkt behov og muligheter for forbedring av kommunale veier.

Den kommunale veien i Vollen er foreslått utvidet til 6 m i gjeldende reguleringsplan for Vardhågen.

4.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – ny

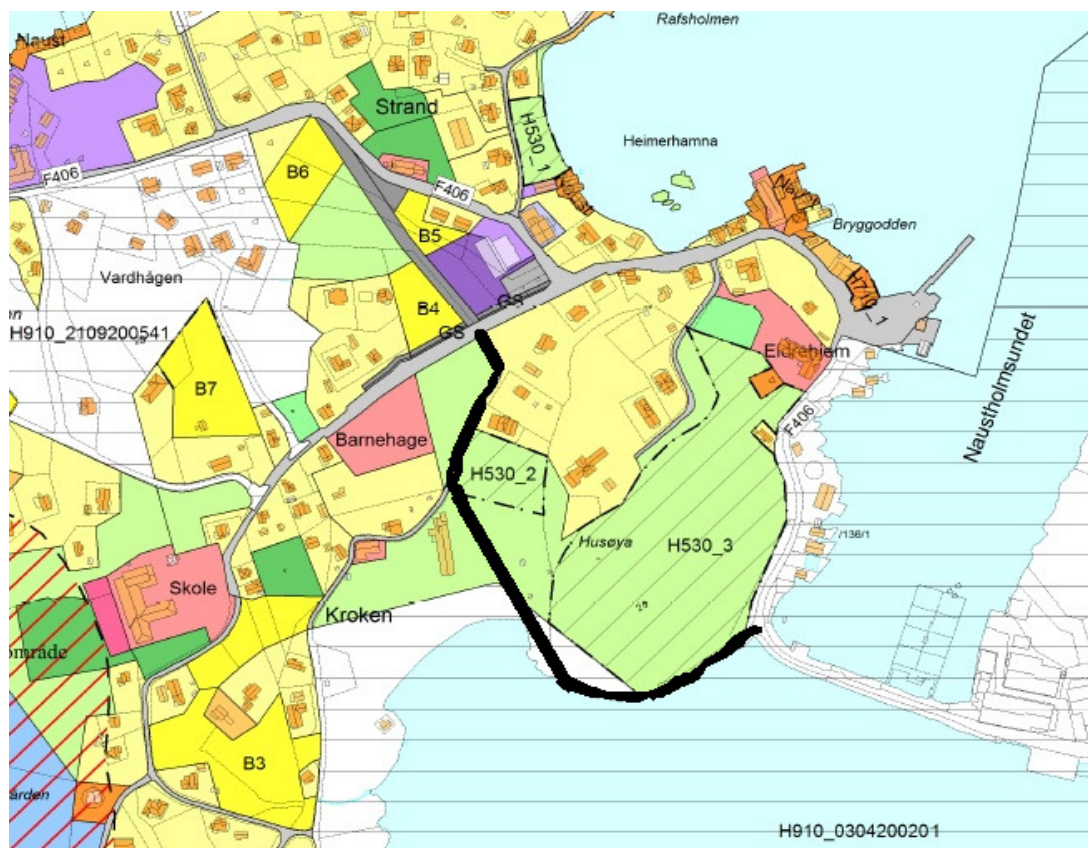
Omlegging av hovedtrafikken fra butikkområde

Dette er et forslag for løsning av et trafikkrelatert problem - intensiv gjennomgangstrafikk på den smale veistrekningen i mellom butikken og postkontoret, forbi statskirka. Det er i tillegg veldig smalt på denne veistrekning og det er mange fotgjengere som har interesser i området i

forbindelse med de eksisterende servicestedene. Vi foreslår å stenge denne veistrekningen for gjennomkjørende trafikk fysisk, mens hovedtrafikkstrømmen ville ledes gjennom en ny veistrekning som vil starte i et kryss noe vestover fra butikken. Deretter ville den nye veien gå nordover og være tilknyttet til fylkesveien i svingen ved statskirka. Slik ville sentrumsområde rundt butikken bli mye tryggere for de myke trafikkantene. Sentrumsområdet ville dessuten kunne være bedre utnyttet av de som kommer til fots fra steder rundt omkring.

Som en mulig fremtidig totalløsning, kan det tenkes en fortsettelse av den nye veien til Naustholmen rundt Husøya (se figur nedenfor). Slik ville også den smale veistrekningen fra butikken til fergeleiet være avlastet for trafikk og hele sentrumsområdet rundt butikken ville bli noe «vennligere» for fotgjenger, syklist. Dessuten, ville adkomst til skole/barnehage til fots være noe tryggere. Det kreves en god fotgjengerovergang over den nye veien.

Figur 11. En mulig fremtidig trafikkløsning for Lovundsentrum



Gang- og sykkelvei

Vi foreslår i denne planen at det skal bygges en gang- og sykkelvei langs fylkesveien i strekning fra butikk til barnehage. Selv om det ville vært ønskelig å fortsette gang- og sykkelveien frem til skole, er dette vanskelig å åpne på grunn av boligbebyggelse som står tett inn til fylkesveien.

4.4 Grønnstruktur

4.4.1 Grønnstruktur – nåværende

Område rund Blåbakken – et kulturminne som er vernet og er avsatt til friområde i forrige plan. Det er forbudt med de fleste tiltak i områder avsatt til grønnstruktur.

4.4.2 Grønnstruktur –fremtidig

For å sikre interesser for skolebarn i lekeareal rundt skole, er et areal i 3 daa avsatt til formål grønnstruktur (friområde).

Et vernet område, kjent som «Tofta», der en av de eldste gårdene på Lovund var oppført, er endret til friområdet.

Området nord for Lovund kirke (eiendom Gnr 1 Bnr 12) foreslås endret til Grønnstruktur, underformål «Park».

Området ved eldrehjem (en del av eiendom Gnr 1 Bnr 222) foreslås endret til Grønnstruktur, underformål «Friområde».

4.5 Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift

4.5.1 Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift – nåværende

Eksisterende områder er tegnet inn.

4.5.2 Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift – fremtidig

Et lite areal tett inn til Lovund-fjellet, like ved boligområde B2, er gitt formål Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Grunn til dette er at det meste av det aktuelle arealet havner innfor sone for skred- og rasfare, slik den er tegnet inn av Norges Geotekniske Institutt.

I arealdelen av kommunedelplan var dette arealet med i et fremtidig boligområde R25. Det er satt krav for reguleringsplan (hovedformål – boligbebyggelse) for dette området. I denne planen er R25 for det meste avsatt til fremtidig boligområde, unntatt det omtalte arealet som er innenfor faresonen.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Alt sjøareal, som faller innen for grensene for kommunedelplan for Lovund, er gitt et generelt formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone», PBL § 11-7 punkt 6.

Havneområde ved fergeleiet er gitt underformål «farleder».

Vernet område for drikkevannskilde på land er gitt et underformål «drikkevann»

4.7 Hensynssoner

Vi bruker følgende hensynssoner etter Plan- og bygningslovens § 11-8 i denne kommunedelplan for Lovund:

PBL §11-8 a) Sikrings- støy og faresoner med angivelse av fare- årsak eller miljørisiko

I 2010 utarbeidet Norges geotekniske institutt (NGI) en rapport på oppdrag fra Lurøy kommune om steinsprang- og snøskredfare i Lovund. Hovedkonklusjonen i arbeidet er at det meste av eksisterende bebyggelse på Lovund tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet mot skred for ny bebyggelse. To bygg ligger innenfor faresonen: ett bolighus og ett kommunalt bygg.

Lovundfjellet dekker en betydelig del av Lovund og det er derfor viktig å kunne vurdere hvor nært fjellfot er det trygt å bygge boliger. NGI foretok beregninger og tegnet inn en faresone for snøskred og steinsprang. I følge rapporten er nominell årlig frekvens innenfor denne faresonen større en 1/1000. Denne faresonen er inntegnet på vår plankart som hensynssone med hensyn til steinsprang og snøskred etter § 11-8 a). Det er knyttet en bestemmelse til dette område i planbestemmelser.

c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse

Vi har med hjelp av Polarsirkelen friluftsråd kartlagt friluftsområder på Lovund. De aktuelle friluftsområder, som faller innenfor plangrenser er vist på plankartet som hensynssoner etter PBL § 11-8 c). Det er knyttet planbestemmelser til disse områdene.

d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven

To områder båndlegges i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven samtidig som denne planen vedtas i kommunestyre. Det ene området er ved fergeleiet, der skal utarbeides en reguleringsplan med hensikt å forbedre trafikksituasjon. Det andre området er på nordre Lovund, der det er satt i gang område regulering etter PBL§ 12-2.

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Før start av rullering av kommunedelplanen for Lovund, var det 3 vedtatte reguleringsplaner innenfor planområdet. Reguleringsplan for Lovund havn (vedtatt 3.4 2002), reguleringsplan for området Vardhågen (vedtatt 21.9 2005), reguleringsplan for del av Hamnholmen (vedtatt 06.06.2007). Førstnevnte ble gjennomført i sammenheng med den store utvidelse av havneområdet og med en utvidelse av industriområdet på Naustholmen, mens de andre to tok for seg utnytting til boligbebyggelse.

Alle 3 reguleringsplaner skal fortsatt gjelde i den nye kommunedelplan for Lovund. De er merket på plankartet som hensynssoner etter PBL § 11-8 f).

4.8 Infrastruktur

4.8.1 Vannforsyning.

Det finnes et kommunalt vannett på Lovund. Kapasitet på vannettet har vært tilstrekkelig frem til nå. Ved utbygging av nye boligområdene vil nye vannledninger føres til de nye boligtomter.

I forbindelse med industrivirksomhet på Naustholmen planlegges det et avsaltingsanlegg der. Anlegget vil omdanne saltvann fra sjøen til ferskt vann. Et aksjeselskap «Lovund dyptvann» prosjekterer og planlegger å bygge et avsaltingsanlegg som vil primært forsyne næringsvirksomhet på Naustholmen, men overflødig vann vill kunne føres til kommunalnettverket.

4.8.2 Avløp.

Det finnes kommunalt avløpsnett på Lovund som samler renset avløp fra private hushold med egne renseløsninger. De nye boliger vil tilkobles eksisterende avløpsnett. Det forutsettes at nye boliger vil ha egne renseløsninger.

5 Konsekvensutredning

Alle innspill til planen er behandlet enkeltvis med beskrivelse og konsekvensutredning i paragraf ”Konsekvensutredning av arealinnspill til Kommunedelplan for Lovund 2011 – 2026”.

I dette kapittelet ligger en samlet utredning av konsekvensene av planforslaget. Jf Forskrift om konsekvensutredning, er det bare de delene av planen som fastsetter rammer for framtidig utbygging og som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan som er utredet.

5.1 Samfunn

5.1.1 Tettstedsutvikling

Nye boligområder

Det er stort utbyggingspress på Lovund og det er viktig å tilrettelegge for tilstrekkelig nytt boligareal for å møte sysselsettings behov. Når vi prøver å samordne delvis motstridende interesser ved valg av nye boligområder, gir vi relativt høy prioritet til boligbygging på Lovund i forhold til avtagende jordbruksvirksomhet.

Vi foreslår mer enn 100 daa areal til boligformål. Under halvparten av arealet er fortetting i Lovund sentrum. Det er varierende boattraktivitet i disse nye boligområdene, noen har utsikt mot havet, mens andre har ikke det. Det er varierende solforhold, da Lovundfjellet kaster skyggen mot store deler av Lovund. Områder, som ligger nært fjellet, er i perioder utsatt for fallvind.

Uansett, vurdert fra kostnads og nytte forhold ville alle disse nye boligområdene, etter vår mening, ha en stor positiv konsekvens for Lovund.

De nye boligområdene i sør Lovund, sør for Lovund havn vil være relativt dyre å bygge ut, fordi det vil kreves mye grunnarbeid, det finnes ikke vann- eller kloak- løsninger. Men det er kjempe fin utsikt mot havet herfra, og det er gode turmuligheter like ved område.

Det finnes fortsatt noen interesser for beite og landbruk i Sørmarka, i nærheten av B1 og B2.

For å forebygge unødvendig bruk av areal i sør Lovund brukes det rekkefølgebestemmelser for boligområder B1 og B2. B2 ikke kan utbygges før B1 er minst 70% utbygget. Videre, kan ikke den sørlige delen av B2 utbygges før den nordlige delen er minst 70% utbygget.

Andre formål

Forslaget om en ny veistrekning og om omdirigering av gjennomgangstrafikken fra fylkeveistrekning som går i mellom butikken og postkontoret vil være positive løsninger for samfunnet, da dette vil øke trafikksikkerhet på Lovund betydelig. Samtidig vil området rundt butikken få en bedre sentrumsfunksjon og utnyttelse av de som kommer til fots fra områder rundt.

Ny gang- og sykkelvei vil øke sikkerhet for barn og unge og de som ferdes til skole barnehage, eller andre tur formål Det ville vært ønskelig med flere gang- og sykkelveier, men det er dårlig plass langs fylkesveiene, da hus ligger tett inn.

Bruk av hensynssoner med tilhørende retningslinjer for å vise hensyn til friluftslivsinteresser på Lovund er også en positiv løsning. Det samme kan man si om et nytt friområde bak skolebygning, som vil hjelpe å sikre interessene for skolebarn.

5.1.2 Samfunnssikkerhet

Nye boligområder

De nye boligområdene i sør Lovund er sikrest med hensyn til gjennomgangstrafikk, fordi det er lite gjennomgangstrafikk før det blir bygd nye hus enda lenger sør. Stort sett vil bare de som bor i området vil kjøre bil her.

Når det gjelder fare for skred, er dette boligområdet utenfor grensene for faresone, som er tegnet av Norges Geotekniske Institutt. Ingen andre kjente fareforhold.

Andre nye boligområder, som er fortetting i mellom eksisterende hus, ligger stort sett nær fylkes- eller kommunale veier. Men det er «30» sone i hele Lovund, som gjør at de fleste vil kjøre sakte. Dessuten, planlegger vi at nye gangfelt over bilveiene vil være bygget samtidig med gang- og sykkelveien og eventuelt den avlastende veistrekningen. Da ville trafiksikkerhet for de nye boligområdene øke noe.

For at trafiksikkerhet på Lovund vil øke betydelig, kreves det store investeringer. De fleste veier er smale, og det er nesten umulig å utvide de, fordi hus ligger tett inn. Som en mulig løsning i fremtiden kan det tenkes en vei rundt Husøya, som ville absorbere hovedtrafikken som går mellom Naustholmen og nord-Lovund. Dersom denne veien blir utbygget, vil trafiksikkerhet i Lovund øke betydelig.

Andre tiltak

Den nye veistrekningen vil øke trafiksikkerhet på Lovund, fordi den vil avlaste den smale veien som går gjennom et område som er mye brukt av fotgjengere. For det meste er det området mellom butikken og postkontoret som er vanskeligst for de myke trafikkantene.

Selve nye veistrekningen vil gå i mellom fremtidige boligområder og noen LNF områder. Ingen service funksjoner planlegger her, som skulle øke interesse for de myke trafikkantene. Det er planlagt gangfelt for å kunne krysse veien. Vi foreslår at det skal bygges en fotgjenger overgang i sør av denne strekningen, der gang og sykkelvei vil krysse den nye fylkesveien. En annen overgang skulle hjelpe å krysse veien i nord, ved statskirka.

En gang og sykkelvei, som er planlagt langs fylkesveien fra butikken til barnehage, vil øke trafiksikkerhet for de som går til skole/barnehager og resten av befolkningen.

5.1.3 Næringsliv og sysselsetting

Nye boligområder

Voksende næring er en av hovedgrunnene at det er så pass stort press for nye boligtomter på Lovund. Nye boligområder er derfor positivt for næring og sysselsetting, fordi dette vil øke antall av potensielle arbeidstakere.

Andre formål

En ny gang og sykkelvei vil forbedre sentrumsfunksjon og serviceytningen.

Omdirigering av gjennomgangstrafikk fra den smale veien i mellom butikken og postkontor vil øke verdi av Lovund sentrum som servicested.

5.1.4 Barn og unge

Nye boligområder

Det er ganske gode tur- og lekemuligheter i hele Lovund. Det finnes fortsatt store områder som ikke er bebygget og som kan brukes for tur og lek. For å forsikre tilstrekkelig uteareal i de nye boligområdene og på egen boligtomt settes det krav om maks tomteutnyttingsgrad på 35% BYA.

Andre formål

Både gang- og sykkelvei og den nye veistrekning med flytting av gjennomgangstrafikk er positivt for barn og unge som skal ferdes til butikkområde til fots.

En ny friområde bak skole er en positiv løsning som hjelper å forsvare interessene for skolebarn.

5.1.5 Friluftsliv og rekreasjon

Nye boligområder

I boligområde B2 finnes det noen merkede turstier, som går parallelt med vei til sprengstofflageret. Stiene er på vestsiden av veien, noen 50 til 100 m nærmere fjellet. Det er god plass mellom veien og turstiene for å kunne bygge 1 eller 2 nye rekker med hus. Det skal utarbeides en detaljplan for dette område før utbygging settes i gang. Ved detaljplanlegging vil turstiene være tatt hensyn til.

Et nytt boligområde i nærhet av friluftsområde er en liten negativ konsekvens for friluftsinteresser, da verdien av friluftsområdet vil minske i noen grad. Men turstiene med vil være beholdt og vil fortsatt kunne brukes av befolkningen.

For å motvirke unødvendig bruk av areal i sørmarka som kan utnyttes til bl. annet friluftsliv bruker kommunen rekkefølgebestemmelser slik at ikke boligområde B2 skal kunne bebygges før B1 er minst 70% utbygget.

I området B3 finnes det et areal som i temakart utarbeidet av Polarsirkelen friluftsråd er merket som «registrert friluftsområde». Det er god plass til uteareal i dette boligområdet, og vi mener at dette friluftsområdet kan erstattes med annet areal. Det er gode turmuligheter i hele Lovund ellers, og det er kort vei til de mest brukte friluftsområder.

Andre formål

Ny gang- og sykkelvei vil forbedre adkomst til friluftsområder.

Den nye veistrekningen vil generelt gjøre det enklere å utnytte sentrum for de som skal ferdes til fots eller bruke sykkel.

Når det gjelder grøntareal i sentrum, vest for butikken, som var LNF areal i forrige plan og kan i noen grad brukes for tur og friluftsformål, så vil det bevares uberørt så lenge den nye veistrekningen ikke er utbygget. Kommunen bruker rekkefølgebestemmelser for boligområder B5 og B6. I følge disse rekkefølgebestemmelser tillates det ikke utbygging av boligområdene før veien er utbygget.

Bruk av hensynssoner for å vise hensyn til friluftslivsinteresser i bestemte områder har en positiv konsekvens for friluftsliv.

5.1.6 Infrastruktur og kommunalt tjenestetilbud

Nye boligområder

Det nye boligområdet sør for Lovund krever utbygging av både vann- og kloakkledninger. Alle de andre boligområdene vil kunne tilkobles enten eksisterende ledninger eller ledninger som finnes i nærheten.

Andre formål

Ingen konsekvens.

5.1.7 Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage

Nye boligområder

Lovund skole har dårlig kapasitet, men den blir straks utvidet, slik at den vil tåle nye Lovundværingar.

Lovund er et lite tettsted og det er gangavstand til skole i fra alle boligområder. Det blir ca 1 km avstand til skole i fra den sørligste boligområde. De nye boligområdene i sentrum som kommer som et resultat av fortetting er like ved skole /barnehage.

Andre formål

Ingen konsekvens.

5.2 Miljø- og naturressurser

5.2.1 Naturverdier, biologisk mangfold

Nye boligområder

Det kan finnes noe registrert biologisk mangfold i nærheten av boligområdene B1 og B2 i sør Lovund. I rapporten «Kartlegging av naturtyper i Lurøy kommune, Nordland», utarbeidet av Miljøfaglig utredning AS i 2008 er ikke eksakt lokalisering av det biologiske mangfoldet vist. I naturdatabase fra Direktoratet for Naturforvaltning er det registrert noe biologisk mangfold et bestemt sted flere hundre meter nordvest for boligområder B1 og B2. Legger man vekt på registreringene som er kartlagt i naturdatabasen, er det ingen betydelige hindringer for å bebygge B1 og B2 med hensyn til biologisk mangfold. Det settes krav om reguleringsplan for disse områdene.

Andre formål

Ingen konsekvens.

5.2.2 Jordbruksressurser

Nye boligområder

Lovund er kommunens eneste tettstedet med økende folketall. Det er viktig å åpne for videre boligbygging på Lovund. Da det er avtagende jordbruksinteresser på Lovund, velger vi å prioritere utbygging av de områdene, der jordbruksinteresser er minst.

Etter vår mening er de foreslåtte tiltak til et lite skade for jordbruk i så fall, mens samfunnet på Lovund får stor nytte.

For å forebygge mulig spredt boligbebyggelse i Sørmarka, som i dag brukes i noen omfang for beite og landbruk, bruker kommunen rekkefølgebestemmelser. Det er ikke tillat å utbygge boligområde B2 før B1 er minst 70% utbygget. Den sørlige delen av B2 ikke kan startes å bygges ut før den nordlige delen er minst 70% utbygget.

Landbruksareal i Lovund sentrum, vest for butikken er beskyttet for inngrep så lenge ny veistrekning fra kirka i nord til butikken i sør er utbygget i samsvar med denne plan. Dette sikres ved bruk av rekkefølgebestemmelser for boligområder B6 og B6.

Andre formål

Den nye veistrekningen som vil avlaste den smale veien i mellom butikken og postkontor er en strategisk løsning for å nå tilfredsstillende trafikksikkerhets nivå på Lovund tettsted. Jordbruksinteresser er få og avtagende, og vi tror at interesse for den nye veien er mer tungtveiende.

Den andre trafikksikkerhetsløsningen – gang- og sykkelvei, vil ikke ha noen konsekvenser for jordbruket på Lovund.

5.2.3 Landskap

Nye boligområder

Ingen konsekvens

Andre formål

Ingen konsekvens

5.2.4 Kulturminner, kulturmiljø

Det finnes 2 registrerte kulturminner i planområdet: «Blåbakken» er satt til friområdet allerede i forrige planrunde, og det tillates omtrent ingen tiltak der etter plan- og bygningslov. Det andre kulturminnet er «Tofta» - sted der en av de eldste gårdene på Lovund var oppført. Dette område er endret fra LNF til friområde i planforslaget.

Ingen tiltak er planlagt slik at de kan komme i konflikt med kjente kulturminner.

For å bevare eventuelle ukjente automatisk fredete kulturminner i planområdet er det i generelle bestemmelser angitt en følgende bestemmelse:

«ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredete kulturminner. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres»

For å ta vare på de nyere tids kulturminner angis det en bestemmelse I generelle bestemmelser:

”For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres”.

5.3 Oppsummering konsekvenser

Samfunn			
	Tettstedsutvikling	De fleste områder er fortetting i mellom eksisterende bebyggelse. Alt infrastruktur blir utnyttet mer effektivt, og de nye boligtomter vil kunne nytte nærhet til sentrum. To nye boligområdene ligger rett i utkanten av Lovund i sør. Disse områdene vil være dyrest å bygge ut, men dette er en unngåelig løsning på lang sikt. Det er fint utsikt mot havet herfra, gode turmuligheter.	I hovedsak positive
	Samfunnssikkerhet	De to nye boligområdene i sør Lovund er sikrest med hensyn til trafikk, fordi det er ingen gjennomgangstrafikk her så lenge ingen hus er bygget lenger sør. De fleste områdene som er fortetting ligger nært fylkes- eller kommunale veier, men trafikksikkerhet er tilfredsstillende. Det er 30 sone i hele Lovund. Ingen andre konflikter i forhold til sikkerhet i boligområdene.	I hovedsak positive, men også noen negative konsekvenser.
	Næringsliv og sysselsetting	Nye boliger er positivt for næringsinteresser, da næringsutvikling og økning i antall beboende, krav for arbeidskraft setter press på tilgjengelige boligtomter.	Bare positive konsekvenser
	Barn og unge	Det er forholdsvis gode tur- og lekmuligheter i hele Lovund, det finnes muligheter for lek og tur selv i sentrum. Det er satt krav om maks. tomteutnyttingsgrad i planbestemmelser som burde sikre tilstrekkelig uteareal for lek.	I hovedsak positive
	Friluftsliv og rekreasjon	De fleste boligområder har liten innvirkning for friluftslivsinteresser. I boligområde B2 finnes det turstier, som vil beholdes uberørt. B2 ikke skal kunne bebygges før B1 er minst 70% utbygget. Et registrert friluftsområde i boligområde B3 kan lett erstattes med andre områder. Ingen negative konsekvenser ellers	Noen negative
Infrastruktur og kommunalt tjenestetilbud			
	Teknisk infrastruktur Kapasitet vei, vann og avløp	Både vann og avløpsledninger finnes i nærheten for de nye boligområdene som	Delvis positive og delvis negative

		er fortetting i eksisterende boligområdene. Det må legges inn nye ledninger for det nye boligområdet i sør Lovund.	
	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Kapasitet for Lovund skole er fullt utnyttet, men en utvidelse er planlagt og vil komme snart.	Delvis positive og delvis negative
	Andre gjennomføringsspørsmål		

Miljø- og naturressurser

	Naturverdier, biologisk mangfold	Et sted det kan finnes noe biologisk mangfold i planområdet er i Nova i sør Lovund. Det er satt krav i planbestemmelser for reguleringsplan og at det skal ved videre reguleringsarbeid tas hensyn til biologisk mangfold etter gjeldende lovverk.	I hovedsak ingen konsekvenser
	Jordbruksressurser	Det oppstår konflikter flere steder på grunn av motstridende interesser: boligbygging på Lovund og det avtagende jordbruket. Vi mener at det er boligbygging og sysselsetting på Lovund som er mer tungtveiende i de fleste tilfeller. Ved bruk av rekkefølgebestemmelser for boligområde B2 sikrer man at ikke B2 skal kunne bebygges før boligområde B1 er minst 70% bebygget. Areal der B2 planlegges er pr. i dag brukt for beite i noen grad.	Noen negative
	Landskap	Ingen betydelige konflikter med landskap.	Omtrent ingen konsekvenser
	Kulturminner, kulturmiljø	Ingen konflikter med hensyn til eksisterende kulturminner. For å ta vare på eventuelle ukjente kulturminner brukes det egne planbestemmelser.	Ingen konsekvenser
	Andre miljøkonsekvenser		

6 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko og sårbarhetsanalysen er gjennomført med sjekkliste basert på veileder fra Fylkesmannen i Nordland. Analysen er basert på forslaget til kommunedelplan. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i en vurdering av relevante farekategorier, konsekvenser en relevant hendelse kan få, og tiltak som er lagt inn i planen for å motvirke eller avbøte fare eller uønskede hendelser. Farekategoriene som er vurdert er delt inn i farer fra Natur- og miljøforhold, farer for Drikkevann o.a. biologiske ressurser, Virksomhetsbasert sårbarhet, farer i Infrastruktur, Strategiske / sårbare objekter. Konsekvensene er vurdert i forhold til liv/helse, materielle verdier, miljø og samfunnsviktige funksjoner. Vurderingene av farer, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabell nedenfor.

6.1.1 Natur- og miljøforhold		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	nei	
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	nei	
Steinras, steinsprang	nei	Det er ikke betydelig steinras eller steinsprang fare for nye boligområder, fordi alle nye boligområdene ligger utenfor faresone beregnet og tegnet inn av Norges Geotekniske Institutt
Is-/snøskred	nei	Det er ikke betydelig is-/snøskred fare for nye boligområder, fordi alle nye boligområdene ligger utenfor faresone beregnet og tegnet inn av Norges Geotekniske Institutt
Kjente historiske skred, utbredelse	ja	Det var skred i 1954 og i 2009. Ved siste skred var det noen få steinblokker som kom ned fjellet, men stoppet mer enn et hundre meter innenfor nåværende faregrense. Historiske skred er også vurdert i rapport «Skredfaresone for planlagte og bebygde områder på Lovund». Vi tar hensyn til denne rapporten ved å tegne inn faresone fra rapporten som en hensynssone der boligbygging er forbudt.
Flomfare	nei	Alle planlagte bebyggelsesområder er utenfor sone for flomfare
Springflo	nei	Alle planlagte bebyggelsesområder er utenfor sone for springflo
Flomsonekart, historiske flomnivå	nei	Ikke aktuelt
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Ja	Fallvind
Mye nedbør	Nei	

Store snømengder	Nei	
Radon	Nei	
Annet...		

6.1.2 Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	nei	Ingen tiltak vil kunne påvirke drikkevann eller andre biologiske ressurser.

6.1.3 Virksomhetsbasert sårbarhet

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	nei	
Olje-/gassanlegg	nei	
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	nei	
Høyspentledninger	nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	nei	

Strålingsfare fra div. installasjoner	nei	
Gamle fyllplasser	nei	
Forurensset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	nei	
Militære og sivile skytefelt	nei	
Dumpeområder i sjø	nei	

6.1.4 Infrastruktur

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? • hendelser på veg • hendelser på jernbane • hendelser på sjø/vann • hendelser i luften	nei	
Veger med mye transport av farlig gods	nei	
Ulykkesbelastede veger	nei	
Støysoner ved infrastruktur	nei	

Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	nei	
Skole/barnehage	nei	

Flyplass	nei	
Viktig vei/jernbane	nei	
Jernbanestasjon/bussterminal	nei	
Havn	nei	
Vannverk/kraftverk	nei	
Undervannsledninger/kabler	nei	
Bru/Demning	nei	

Den systematiske gjennomgangen av naturfarer og menneske- og virksomhetsbaserte farer i området viser at området har høy samfunnssikkerhet. De farekategoriene som foreligger i området er enten ivaretatt i planforslaget med bestemmelser, eller kan forebygges ved tiltak.

