

PLANBESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR LEIROSEN BOLIGFELT, SVOLVÆR I VÅGAN KOMMUNE. PLAN NR. 320

Dato: 22.06.2026

INNHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
1. SAMMENDRAG	2
2. NØKKELOPPLYSNINGER	2
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	3
4. PLANPROSESSEN	3
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER	4
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	5
7. UTREDNINGER IHT. FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING	9
8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	10
9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	17
10. UTTALELSER OG MERKNADER	23



Oversiktsbilde mot planområdet mot sørvest, med Ørnhaugen midt på bildet bak bebyggelsen i Leirosen 11 og med Tjeldbergfjenden i bakgrunnen.

1. SAMMENDRAG

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligfelt, veger, kyststi og friarealer i Leirosen og ved Ørnhaugen. Det tillates etablert inntil 130 nye boenheter. Eksisterende bebyggelse på gnr. 16, bnr. 280 og 284 inngår i planområdet. Deler av Leirosen fylles opp og tilrettelegges for bebyggelse. Det etableres småbåthavn i Leirosen.

Konsekvenser for området vil i hovedsak være endret arealbruk fra naturområde til boligområde, i tillegg til noe økt trafikk på adkomstvegene i forbindelse med ny bruk.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Ingen adresse
Gårdsnr. / bruksnr.	Gnr. 16, bnr. 1, 2, 280, 284 Gnr. 17, bnr. 37
Gjeldende planstatus	Kommunedelplan: Byplan Svolvær av 27.01.2020

Forslagsstiller	Leirosen Eiendom AS v/ Christian Størmer
Grunneiere	16/1 Allstad AS 16/2 Leirosen Eiendom AS 16/280 Eli-Janne Larsen 16/284 Iren Elisabeth Hatløy 17/37 Eirik Marthinussen, Gøran Marthinussen og Kristian Marthinussen
Plankonsulent	Norconsult Norge AS

Nytt hovedformål	Boliger
Planområdes areal i daa	127 daa, av dette • bebyggelse og anlegg 59 daa • samferdselsanlegg 15 daa • grønnstruktur/friområder 25 daa • sjøområder 29 daa.
Antall nye boenheter (BRA)	Inntil 130 nye boenheter. BRA ca. 37.000 m ²
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Avvik i arealbruk på deler av området i forhold til kommunedelplanen. Terrenginngrep og endringer i naturmangfold. Trafikkflyt og trafiksikkerhet. Arkitektonisk tilpasning til omgivelser. Endring i friluftslivsområder.
Foreligger det varsel om innsigelse	Nei
Konsekvensutredningsplikt	Ja

Kunngjøring oppstart	31.08.2022
Informasjonsmøte avholdt	Nei

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1. Bakgrunn

Det er ønske om å utvikle boligformål innen gnr./bnr. 16/1 og 16/2 og videreutvikle boligformål innen gnr. 16, bnr. 280 og 284. I kommunedelplan Svolvær er det vedtatt avsatt områder til framtidig boligformål, jamfør figur 1 nedenfor. I planforslaget omfatter dette B2.17 Ørnbukta, B2.18 (eksisterende boligområde) og B2.19 Ørnhaugen. I tillegg er det i kommunedelplanen avsatt areal til småbåthavn, tekniske anlegg, naturområde, friluftsområde og hensynssone kulturmiljø, regionalt kulturminne.

3.2. Intensjon med planforslaget

I fastsatt planprogram er det fremmet følgende mål som søkes ivaretatt i planforslaget:

- En attraktiv bydel som styrker Svolvær som et levende bysentrum
- Et inkluderende og trygt boområde med energieffektiv og klimavennlig arealbruk.
- Gode adkomstforbindelser
- Arkitektonisk kvalitet

Gjennom planen ønsker forslagsstiller å tilrettelegge for helhetlig utvikling av Leirosen til en attraktiv bydel i Svolvær. Planområdets sentrumsnære beliggenhet gjør lokaliseringen svært gunstig for miljøvennlig boligutvikling. Det er gang- og sykkelavstand til mange målpunkt. I henhold til reguleringsplan for Ørnsletta er det regulert gate med fortau og gangveg fra Ørnveien til E-10 langs Osanstua barnehage.

I planforslaget tas inn en kyststi langs sjøen fra Ørnbukta, rundt Leirosen og nordover til ny bru som krysser Kongselva. Stien fortsetter i retning Stranda og det gjør at allmennheten kan få oppleve kulturmiljøet rundt Kongselva.

Det er utarbeidet skisser som viser mulig utbygging med ønske om en utnyttelse like stor eller noe større enn gjennomsnitt i dagens sentrale boligområder. I området vist som B2.19 i kommunedelplanen er det behov for terrenginngrep for å kunne etablere internveger og legge til rette for attraktive boliger med gode sol- og utsiktsforhold. Deler av området vist som B2.17 utvides for å etablere en kanal fra sjøen i kombinasjon med boligbebyggelse og småbåthavn.

4. PLANPROSESSEN

Oppstartsmøte for reguleringsplan ble avholdt med kommunen 15.06.2022. Kunngjøring om igangsatt planarbeid ble annonsert i Våganavisa 31.08.2022, samt på kommunen sin hjemmeside og Norconsult Norge sin hjemmeside.

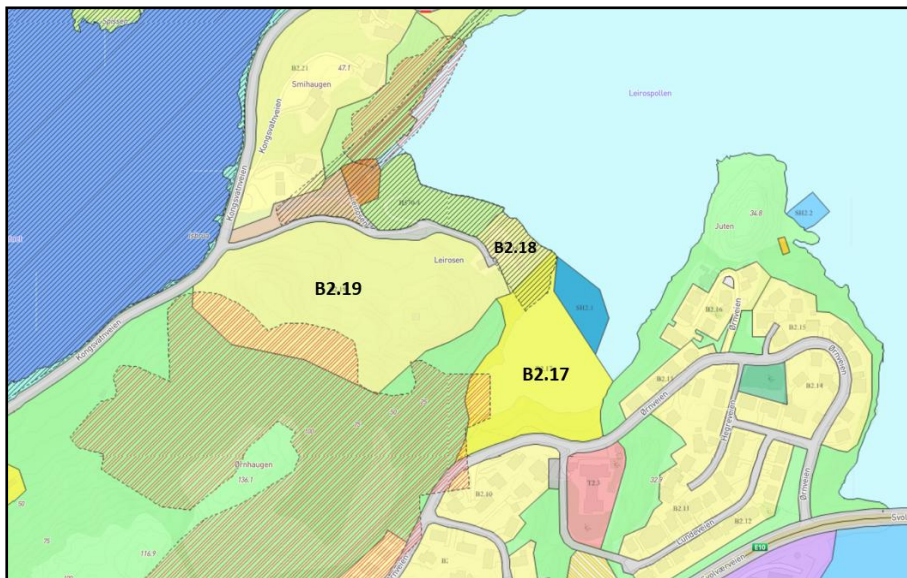
Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning i henhold til forskriftenes § 6 b). Hovedutvalg for miljø, plan og næring fastsatte i sak 039/23 planprogrammet for Leirosen slik det forelå fra tiltakshaver.

Med bakgrunn i innspill etter varsel planoppstart og i utarbeidede rapporter er planområdet redusert noe i nordvest og traséer for adkomstveger endret slik at en oppnår redusert terrenginngrep.

5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

5.1. Kommuneplan

- Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2020
- Kommunedelplan Svolvær, vedtatt 2020

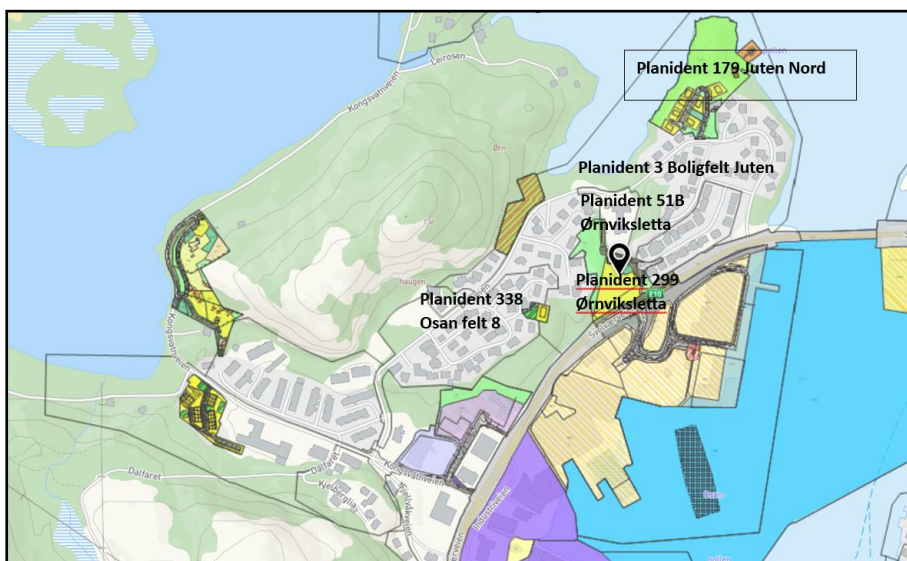


Figur 1.
Utsnitt av kommune-
delplan Svolvær.
Gult er boligområder,
blått er sjø og grønt er
LNFR-områder.
Kilde: Vågan
kommune

5.2. Reguleringsplaner

Det aller meste av planområdet er ikke detaljregulert. Del av planområdet omfattes av følgende reguleringsplaner:

- Planident 3; Boligfelt Juten fra 24.07.1980
- Planident 33B; Osan felt B fra 16.06.1982
- Planident 51B; Ørnviksletta fra 21.09.1998.
- Planident 179, Juten Nord fra 18.09.2008.



Figur 2.
Oversikt over vedtatte
reguleringsplaner der
deler inngår i
planområdet.
Kilde: Vågan
kommune

Planident 299; Ørnviksletta ble vedtatt 27.11.2023 og ligger rett sør for planident 51B Ørnviksletta. I disse to reguleringsplanene er det tatt inn gangsti/adkomst fra mellom Ørnveien og E10.

5.3. Andre kommunale føringer

- Planstrategi for Vågan kommune 2024 - 2027, vedtatt 17.06.2024
- Boligplan Vågan kommune 2024-2032, vedtatt 23.09.2024
- Kommunedelplan for naturmangfold i Vågan kommune, vedtatt 24.02.2025.

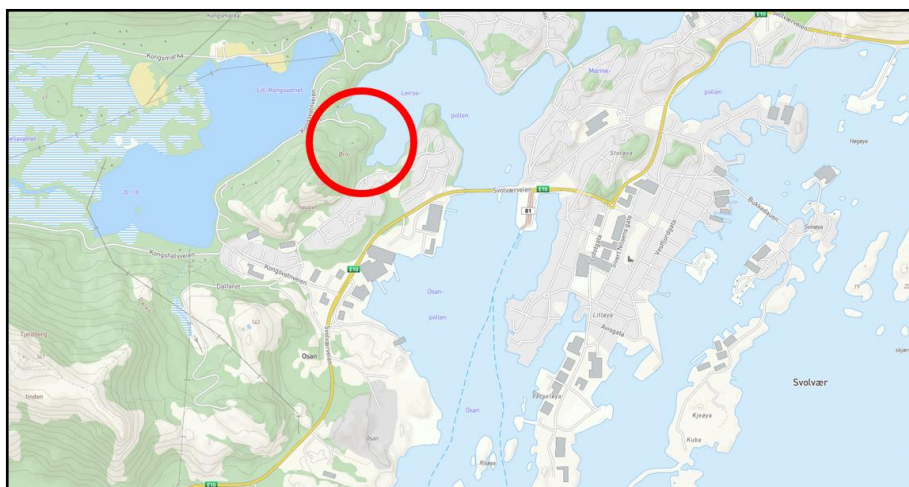
5.4. Statlige og regionale føringer:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Statlige plan retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, samt veileder til retningslinje T1442, Behandling av støy i arealplanleggingen
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, Rundskriv H-5/18
- Rundskriv H-6/20 - Etablering av lade punkter og ladestasjoner for elbiler.
- Fylkesplan - Regional planstrategi for Nordland
- Regional plan for by- og regionsenterpolitikk
- Naturmangfoldloven (2012)

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1. Beliggenhet

Området ved Leirosen ligger ca. 1,2 km vest for Svolvær sentrum, innen skolekrets Svolvær. For ytterligere informasjon om hva som særpreger området henvises det til utarbeidet stedsanalyse.



*Figur 3.
Oversiktskart.
Planområdets
beliggenhet er markert
med rød sirkel.
Kartgrunnlag:
Norgeskart.no*

6.2. Avgrensning

Planområdet er 127 daa. Hoveddelen av utbyggingen skjer innen eiendommene 16/1 og 16/2. Eksisterende bebyggelse innen 16/280 og 16/284 er i privat eie og inngår i planområdet.

6.3. Tilstøtende arealer bruk/status

Tilstøtende arealer til planområdet er boligtomter, hyttetomter og skogsmark/friarealer. Nord for planområdet ligger Leirosen kraftverk som utnytter fallet fra Litl-Kongsvatnet. Anlegget har en produksjon på 1,6 GWh pr år, basert på et samlet fall på 16 meter (info fra Lofotkraft).

6.4. Eksisterende bebyggelse

I planområdet er en bebygd boligeiendom på gnr. 16, bnr. 280. En eldre kondemnabel hytte på gnr. 16, bnr. 2 foreslås revet. Et stabbur på gnr. 16, bnr. 284 foreslås flyttet. Tilstøtende områder er bebygd med hytter og eneboliger.

6.5. Topografi/landskapstrekk

Området ved Leirosen er en typisk strandflate med et omkringliggende kystalpint landskap. Sjøbunnen i bukta er slak helt ut til kote -5, som ligger ca. 130-170 m fra land. Området ligger i et skrående terreng mot havet langs Ørnhaugens nordøstre side. Eksisterende terreng i planområdet stiger fra havnivå til ca. 50 moh., mens toppen av Ørnhaugen ligger 136 moh.

Det er ingen nærliggende fjellsider som påvirker området. Området har flere steder bart fjell. Den marine grense ligger cirka 40 m.o.h. Utførte borer viser at området generelt består av to løsmasselag over antatt berg. Det er berg i dagen i deler av planområdet.

På grunn av terrengformasjon i Juten vil kun øvre deler av området være synlig fra Svolvær sentrum. Hele området er synlig fra Stranda som ligger nord-øst for utbyggingsområdet.

6.6. Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Området er bevokst med små og halvstore løv- og bartrær. Det er ikke registrert dyrka eller dyrkbar jord i planområdet.

I rapport naturmangfold er det beskrevet at artsmangfoldet må sies å være omtrent som forventet for et landskap som dette. Det omfatter både arter knyttet til skogsmark, som elg, rev, hønsehauk, meiser og troster. I tillegg kommer en del arter knyttet til vann, særlig saltvann, men også dels ferskvann. Dette omfatter særlig fugl, som ulike arter måkefugl og andefugl, samt enkelte fiskearter og oter.

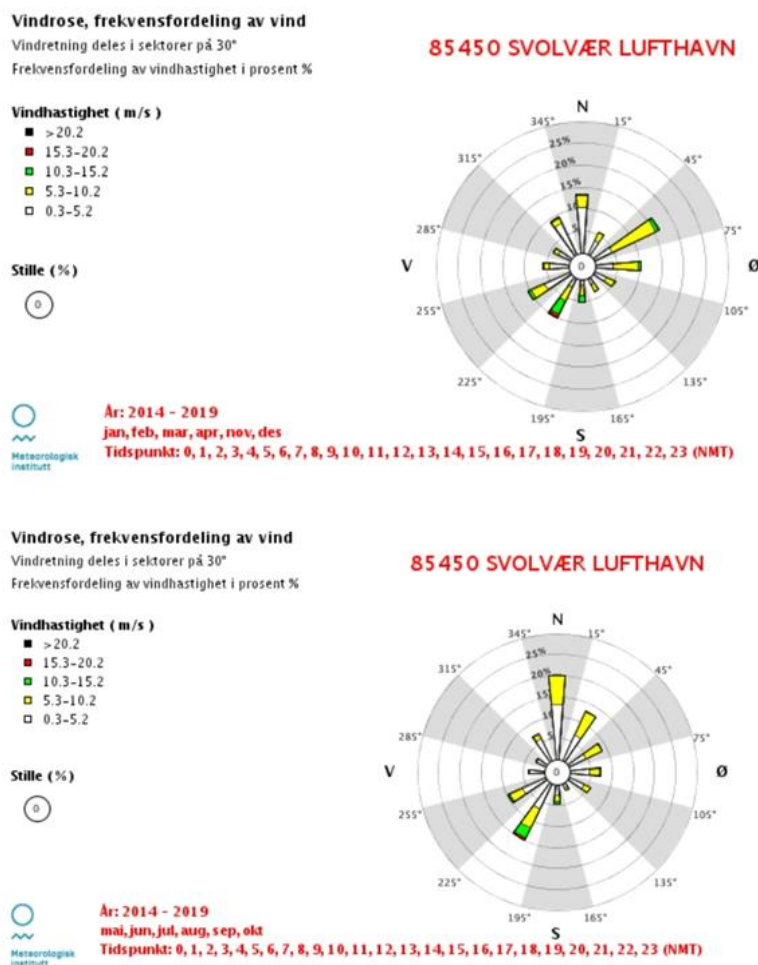
Naturlig hjemmehørende rødlistearter i området avgrenses til en del fuglearter som er påvist. For fremmedarter er det hittil bare karplanter det er snakk om. Leirospollen generelt sett, og den sørlige bukta spesielt, har størst betydning for rødlistede fuglearter.

6.7. Klima

Vinddata er hentet fra den meteorologiske stasjonen på Svolvær lufthavn, ca. 5,4 km øst for planområdet. Vindretningen på et sted påvirkes av det lokale terrenget, og forholdene i det aktuelle området vil kunne avvike noe fra vindrosen. Vindrosene viser at det ikke er registrert perioder med vindstille på vinteren eller sommeren i perioden 2014-2019. Det kan blåse fra

alle himmelretninger, men fremherskende vindretning om vinteren og sommeren er fra nord, nordøst og sørvest.

Vindrose for vintervind og sommervind er vist i figur 4.



Figur 4: Vindrose for den meteorologiske stasjonen på Svolvær lufthavn, som viser vintersituasjon til øverst og sommersituasjon til nederst. Vindrosen viser hvilken retning vinden blåser fra.

6.8. Kulturminner og kulturell verdi

Deler av planområdet er regulert til hensynssone kulturmiljø i kommunedelplan Svolvær og oppført i regional kulturminneplan for Lofoten. Området omfatter hoveddelen av eiendommene 16/280 og 16/284, samt arealene langs strandsonen vest for disse eiendommen.

De kulturhistoriske verdiene i Leirosen er knyttet til et nyere tids kulturmiljø med utgangspunkt i etableringen av Det norske Fiskeguanoseselskab sin guanofabrikk i 1857. Opp gjennom årene har området inneholdt flere typer virksomhet og aktiviteter, herunder mølle, guanofabrikk, kraftstasjon, isproduksjon og settefiskanlegg, i tillegg til bestyrerbolig med uthus, arbeiderbolig og bolig for maskinisten ved kraftstasjonen. I tillegg er deler av en gammel kjerreveg gjennom området bevart.

6.9. Grønne interesser

Nærheten til Svolvær sentrum vil medvirke til bruk av arealene som nærturterreng. Arealene nord-vestover fra Ørnveien bærer i dag preg av delvis urørt natur og ferdsel videre fra

Ørnveien til områdene ved Litl-Kongsvatnet er attraktive for de som ønsker naturopplevelser i relativ urørt natur. I tillegg til turopplevelser til fots, sykkel og padling, er det friluftaktivitet tilknyttet fiske, bading og fuglekikking. Generelt er området brukt som nærturområde for enkeltpersoner, samt av Osanstua barnehage og Lundeveien barnehage.

Området nær Leirfossen kraftstasjon er et turmål innenfor planområdet. Området er i liten grad tilrettelagt for friluftsliv.

Det er sti og gangveg innen planområdet mellom Ørnveien og Kongsvatnveien. Fra Kongsvatnveien går en smal kjøreveg fram til eksisterende bebyggelse. Adkomstene er ikke skiltet og virker delvis privat eller bare kjent av lokalbefolkningen. Det er mulig å parkere i Ørnveien og ved Kongsvatnveien, uten at disse er skiltet parkering.

I relativ kort avstand fra planområdet er det flere mindre lekeplasser tilknyttet de nærliggende boligfeltene.

6.10. Veg og trafikkforhold

Adkomst til planområdet er fra Ørnveien og Kongsvatnveien. Ørnveien er en kommunal veg som er koblet mot E10 i øst og Kongsvatnveien i sørvest. Planområdet kan også nås fra nordøst via Leirosbakken og flere mindre boligveger.

Fartsgrensen langs E10 er på 50 km/t i østre del og 60 km/t i vestre del forbi krysset mot Kongsvatnveien. I Ørnveien, Kongsvatnveien og de øvrige boligvegene er det sone 30 km/t.

Det er gang/sykkelveg lang E10, men fortau kun på deler av adkomstvegene. Det går gangveg i området mellom Ørnveien og Kongsvatnveien. Fra Kongsvatnveien går en smal kjøreveg fram til eksisterende bebyggelse. Parkering for ny bebyggelse vil skje i planområdet.

6.11. Støy og støv

Deler av bebyggelsen vil ligge ca. 50 meter fra trafikkert veg (Ørnveien), med beregnet trafikkmengde på 600 ÅDT. Planområdet ligger utenfor støysoner for Svolvær lufthavn.

Det foreligger ingen utslippstillatelse for støy for de nærliggende industrianleggene. Det er forutsatt at virksomheten forholder seg til retningslinjene i T-1442 når det gjelder driftsbetingelser og Norsk Standard når det gjelder eventuelle tekniske installasjoner på anleggene.

Området er ikke utsatt for støv fra E10, jmf figur 5.



Figur 1.

Utklipp av luftsonekart for Vågan kommune, hentet fra fagbrukertjenesten for luftforurensning. Blå sirkel indikerer plassering av planområdet.

6.12. Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

De nærmeste bussholdeplassene til planområdet ligger langs E10 og er «Osan» i krysset med Kongsvatnveien og «Svolvær ferjekai kryss» lenger øst. Bussholdeplassene ligger ca. 1 km gangavstand fra planområdet. Det er et noe begrenset busstilbud med en del avganger til Kabelvåg og Henningsvær morgen og ettermiddag, samt regionruter mot Leknes, Å og Narvik. Det er ferjeforbindelse mellom Svolvær og Skrova hele året, mens det sommerstid er ferje over Vestfjorden, med anløp ved Svolvær ferjekai. Det går hurtigbåter fra Svolvær sentrum. Avstand til hurtigrute kai og hurtigbåt i Svolvær sentrum er ca. 2,6 km. Avstand til flyplassen er ca. 8 km.

6.13. Vann og avløp

Det finnes ikke eksisterende kommunale vannledninger inn til området. Det er 25 boliger som i dag har avløp via kommunal slamavskiller. Avløpet pumpes fra endepumpestasjon til eksisterende kommunal trykkledning via sjøledning i Leirospollen.

6.14. Avfall

Området har tilgang til offentlig renovasjon.

6.15. Energi

Dagens mest brukte energikilde i området er elkraft. Det er mulig å tilrettelegge for å utnytte grunnvarme som kan utnyttes for oppvarming av bygninger ved at det bores energibrønn.

6.16. Privat og offentlig servicetilbud

Avstand til disse: barnehage: 0,2 km, skole: 1,5 km, sykehjem og legesenter: 1,5 km/0,5 km, sykehus: 80 km, dagligvarehandel: 1,5 km, treningssenter: 1,5 km.

6.17. Risiko og sårbarhet

Ved oppstart planarbeid ble det ved gjennomgang av sjekkliste vurdert hvilke punkt det er behov for å gjennomføre en nærmere risikovurdering ved detaljregulering av Leirosen.

6.18. Telefoni og fiberoptikk

Ikke tilrettelagt innen planområdet.

6.19. Privatrettslige bindinger

Ingen kjente.

7. UTREDNINGER I HENHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

Foreslått plantiltak utløser krav om konsekvensutredning i henhold til forskriftenes §6 b) reguleringsplaner og tiltak som alltid skal konsekvens utredes og ha planprogram eller melding. Planen for Leirosen legger til rette for en mer omfattende utbygging og ble av kommunen vurdert til å falle inn under vedlegg I nr. 25 nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan eller nr. 32 utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriterier i vedlegget.

Planprogrammet beskriver relevante tema/problemstillinger som skal utredes. I kapittel 8 er det tatt inn konklusjoner fra utredningene. For detaljer henvises til de enkelte utredningene og til eget dokument med sammendrag av de enkelte utredningene.

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

8.1. Innledning

Planen tilrettelegger for boligbebyggelse for inntil 130 nye boenheter med adkomst fra Ørnveien og fra Kongsvatnveien med snuhammer i enden. Utarbeidet skisse som har plassering og type boliger er kun veiledende og vil kunne bli endret og tilpasset planbestemmelser ved detaljprosjektering. Det kan være aktuelt med utbygging i flere byggetrinn.

Utgangspunktet er gjeldende kommunedelplan for området, med tilpassinger som ivaretar hensynet til å få en attraktiv bydel som styrker Svolvær som et levende bysentrum med et inkluderende og trygt boområde med energieffektiv og klimavennlig arealbruk.

I planforslaget er tatt inn en kyststi langs sjøen fra Ørnbukta, rundt Leirosen og nordover til ny bru som krysser Kongselva.

Følgende analyser og utredninger er utført i forbindelse med planarbeidet:

- Masseberegning
- KU-Naturmangfold
- Lokal luftvurdering
- Trafikkutredning
- KU-Kulturarv
- KU-Friluftsliv
- Klimagass
- Overordnet VAO-rapport
- Skredfarevurdering
- Geoteknisk vurdering – utredning av områdestabilitet.
- Vurdering av vannmiljø

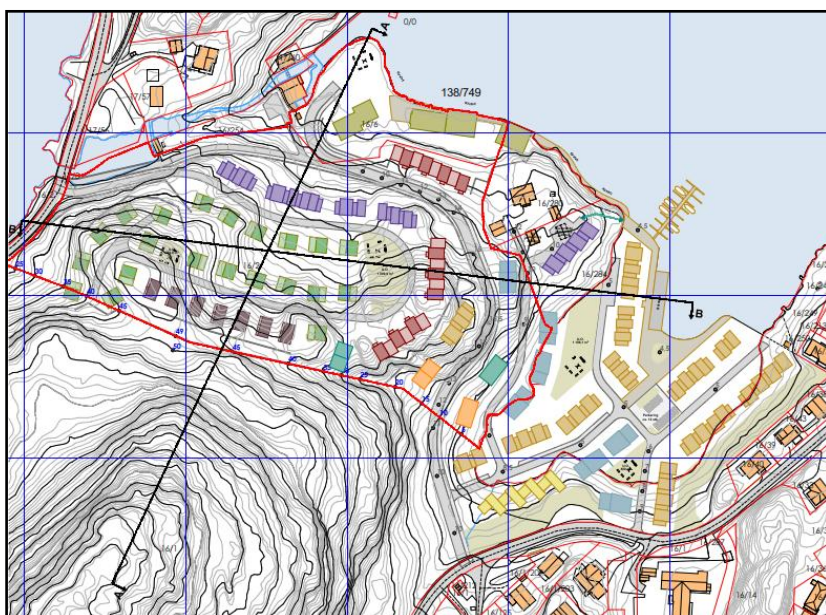
Hovedtrekkene i utredningene er gjengitt i planbeskrivelsen. For mer utdypende beskrivelser vises det til de enkelte rapportene som følger plansaken som egne vedlegg.

8.2. Reguleringsformål og arealbruk

Planområdet reguleres til følgende arealformål:

- §12-5 Nr. 1 Bebyggelse og anlegg
 - 1110 Boligbebyggelse
 - 1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - 1540 Vann- og avløpsanlegg
 - 1600 Uteoppholdsareal
- §12-5 Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - 2011 Kjøreveg
 - 2012 Fortau
 - 2013 Torg
 - 2016 Gangveg

- 2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal
- 2080 Parkering
- §12-5 Nr. 3 Grønnstruktur
 - 3002 Blå/grønnstruktur
 - 3031 Turveg
- §12-5 Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift
 - 5100 LNF-område
 - 5300 Friluftsområde
- §12-5 Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - 6001 Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone



Figur 2.
Illustrasjon over mulig
bebyggelse, datert 23.06.2025

Arealbruks- formål i planen	Bebyggelse og anlegg	Offentlig og felles adkomster	Grønn- struktur	LNF- arealer	Sjø- arealer
Arealbetegnelse	B1 – B5 BF1 – BF2 F_BUT1 - 4 F_VA1 -2	f_KV1 – 3 o_KV1 – 3 o_FO o_GG o_TO f_AVT o_AVT f_AVG o_AVG o_P – 2.	BG o_TV	LNF FR	BSV
Sum areal (totalt 127 daa)	59 daa	15 daa	5 daa	19 daa	29 daa
Eksisterende bebyggelse	Rives: BYA = 36 m ² Flyttes: BYA= 50 m ²				
Ny bebyggelse	BYA ca. 7.600 m ² BRA ca. 37.000 m ²				
Antall boenheter	Inntil 130 nye boenheter.				

Det planlegges etablert inntil 130 nye boenheter fordelt på variert typologi; eneboliger, to- og firemannsboliger, rekkehus og lavblokk. Bebyggelsen vil i hovedsak ha to eller tre etasjer. I området BF1, som ligger nærmest Ørnhaugen og for eiendommen Leirosen 11, skal det være frittliggende småhusbebyggelse.

Planbestemmelser om grad av utnytting, byggehøyder og krav om variert boligsammensetning vil gi rammer for antallet som prosjekteres innenfor de enkelte feltene.

Bebyggelsen er fordelt på seks områder: øvre del (BF1 og B2) med adkomst fra Kongsvatnveien i nordvest; et område (B1) ved elveutløpet i nord; området BF2 (Leirosen 11) med verneverdig bebyggelse; et område (B3) i hellende terreng langs adkomstveg fra Ørnveien og to områder (B4 og B5) med bebyggelse i utfyllingsområde i Ørnbukta.

Planen medfører større terrengendringer. Masser som tas ut fra øvre felt vil ha kort transport til Ørnbukta hvor de benyttes til å danne areal for boligtomter på fylling. Før det etableres bebyggelse må tilrettelegging av adkomster og nevnte masseforflytting være gjennomført. Det er i planbestemmelsene fastsatt dokumentasjonskrav om massehåndteringsplan og ulempeplan før det gis igangsettingstillatelse for utbygging.

8.3. Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er tilpasset arealet i kommunedelplan Svolvær hvor det er avsatt områder til framtidig boligformål. Bygningene skal ha tilgang til felles og offentlige adkomstveger som betjener området.

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Det skal legges vekt på estetisk utforming gjennom bevisst farge- og materialvalg på bebyggelse i samsvar med dens funksjon.

I KU-rapport Kulturliv er det foreslått som skadereduserende tiltak at ny bebyggelse legges med god avstand til eksisterende bebyggelse, og i tilpasning til landskapet og bygningsmiljøet. Området nærmest sjøen bør ikke bebygges, både av hensyn til forbindelsen mellom kraftstasjonen og bestyrerboligen, samt bevaring av kaifundamenter. Odden nordøst for kraftstasjonen bør holdes ubebygd for å bevare viktige siktlinjer. Det foreslås også at området tilrettelegges med informasjon om det historiske fabrikkkanlegget. Denne anbefalingen er i hovedsak fulgt, men planen legger opp til bebyggelse i felt B1 mellom bestyrerboligen og kraftstasjonen.

8.4. Grad av utnytting

I arealet for boligetablering (B) er utnyttelsesgrad innen hvert delområde satt til er maksimalt %-BYA=60 %, med unntak av feltet B2 opp mot Ørnhaugen som kan ha maksimal %-BYA=40 %.

Maksimum byggehøyde i feltene B1, B2 og B3 er 9 meter og maksimal byggehøyde i feltene B4 og B5 er 11 meter, målt fra planert terreng.

Innen feltene BF1 og BF2 er utnyttelsesgraden maksimum %-BYA=40 % og maksimum byggehøyde 10 meter, målt fra planert terreng.

8.5. Topografi/landskapstrekk

Bebyggelsen planlegges i et skrående terreng langs foten av Ørnhaugens nordøstre side.

Det er utført grunnundersøkelser i bukta sør-sørøst for Leirosen. Berg i dagen avgrenser store deler av området på land. Områdestabiliteten med tanke på kvikkleireskred er vurdert til å være tilfredsstillende, og kravet til sikkerhet mot skred er oppfylt for det aktuelle tiltaket.

Deler av byggeområdet er innenfor aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang/steinskred. Dette betyr at før det tillattes utbygging av boligtomter i disse områdene er det nødvendig med sikringstiltak, Aktuelle tiltak er fangvoll, fanggjerde og/eller tradisjonell bergsikring som for eksempel rensk, bolt og steinsprangnett. Aktuelle tiltak fastsette i forbindelse med byggesak/detaljprosjekteringen.

Gerhard Svenning AS har utarbeidet en massehåndteringsplan som viser at massene i prosjektet er tenk gjenbrukt i sin helhet. Stein fra sprengningsarbeidet sorteres som plastringsstein til fyllingsfront i sjø, murstein til tomteopparbeidelse, dette for å øke gjenbruk og minske transport fra anlegget. Overskuddsmasser fra prosjektet som røtter og vegetasjon vil bli levert til godkjent deponi. Jordmasser og lignende som kan gjenbrukes lagres i området for arrondering.

8.6. Klima

Terrenget innen planområdet har hovedorientering mot nord-øst og hele området vil ha gode sol- og lysforhold sommerstid om morgenen fram til ca. kl. 12. Ørnhaugen vil deretter kaste skygge på deler av planområdet fra midt på dagen til ca. kl.18.

Planområdet er ikke spesielt vindutsatt, og det foreligger ikke forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak.

8.7. Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Ved utbygging av Leirosen vil ca. 59 daa med skog inngå i området som reguleres til boligformål. Av dette er ca. halvparten med høy bonitet.

Ca. 15 daa av sjøarealet i Ørnbukta bygges ut ved at det tilføres masser som tas ut ved terrengendringer og tomtetilpassing innen feltene B2 og B3. Granitten i området antas være av god kvalitet, og massene kan gjenbrukes og knuses på stedet slik at massene fra sprengningen går rett til fyllingsarbeider. For å unngå at etablering av ny bebyggelse blir utsatt for stormflo skal fyllingen ha ferdig høyde slik at ny bebyggelse har overflate gulv over kote 4,0 meter (NN 2000).

Det legges til rette for etablering av småbåtanlegg i Leirosen. Det tillates etablert brygge, flytebrygge og område for båtutsett. Flytebrygger skal utformes slik at det gis anledning til fortøyning for gjestende båter og slik at det tas hensyn til aktivitet i tilleggende friområder.

8.8. Bokvaliteter og uteromsarealer

I kommunedelplan for Svolvær plasseres planområdet i ytre by. Kommunedelplanens bestemmelser om krav til uteoppholdsareal er videreført i reguleringsplanens bestemmelser.

Det er skissert ca. 30 boenheter frittstående boenheter og ca. 100 med konsentrert bebyggelse. For de skisserte boligene vil samlet krav til uteoppholdsareal være ca. 17 daa og av dette skal

ca. 12 daa være på bakkeplan der minimum ca. 3 daa skal være avsatt til lek. Privat uteoppholdsareal (hager) tilknyttet hver enkelt boenhet vil bli opparbeidet innen den enkelte boligtomt. Det er regulert fire felles uteoppholdsareal på til sammen 2700 m². I tillegg skal det opparbeides minimum 200 m² lekeareal innenfor torgområdet.

Innen Leirosen 11 (gnr. 16, bnr. 280) skal det kun være frittstående småhusbebyggelse. Tomten er ca. 2,8 daa og vil ha et uteoppholdsareal som tilfredsstiller kravene til størrelse og kvalitet.

I planbestemmelsene er det fastsatt at lekearealene som opparbeides skal ha tilfredsstillende støyforhold og gode solforhold. Plasseringen av bebyggelsen vil kunne gi skjermende effekt for vind, noe som vil være positivt for de de lokalklimatiske forholdene på uteoppholdsarealet. Det vurderes ikke å være behov for spesielle klimaskjermende tiltak. Ved trinnvis utbygging må det i rammesøknad vise hvordan krav til MUA kan ivaretas.

God bokkvalitet sikres blant annet gjennom tilgang på gode utearealer, både privat og felles, samt tilleggsarealer rundt bebyggelsen som kan fungere som «bonusområder» i forhold til uteoppholdsareal. LNF-områdene nord og vest for boligområdene har andre kvaliteter enn det som finnes innenfor de bebygde områdene og vil gi muligheter for annen type aktivitet. Felles uteoppholdsarealer skal sikres universell tilgjengelighet og utforming.

Bebyggelsens plassering vil ivareta bokkvaliteten for omkringliggende bebyggelse ved etablering av gode adkomstfunksjoner og avstander til eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen i Ørnveien 30-34 ligger på ca. kote 10, mens bebyggelsen nordover ligger noe lavere. Ny bebyggelse nordvest for Ørnveien 30-34 vil ligge på ca. kote 4 med tillatt byggehøyde 13 meter.

8.9. Offentlige områder

Det reguleres offentlig adkomstveg med fortau og sidearealer nordover fra Ørnveien til offentlig torg som etableres i nærheten av Leirosen kraftverk. Videre derifra reguleres en sti langs sjøen tilbake til østre deler av Leirosen. Fra adkomstvegen til torget reguleres gangveg til Kongsvatnsveien.

8.10. Kulturminner

Nordland fylkeskommune har utført arkeologisk undersøkelse av planområdet høsten 2023. Undersøkelsene ble utført ved prøvestikking og overflaterregistrering av området. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Planforslaget innebærer tilrettelegging for boligutbygging med småhusbebyggelse fra utløpet av Kongselva og sørøstover til Ørnbukta. Her sammenfaller utbyggingsområdet innen B1 og BF2 i stor grad med hensynssone kulturmiljø i kommunedelplan Svolvær. Hensynssonen er opprettholdt for den del som omfatter kyststien og gnr. 16, bnr. 280, med tilhørende bestemmelser.

8.11. Veg og trafikkforhold

Adkomst til planområdet planlegges fra Ørnveien og fra Kongsvatnveien. Ca. 35 meter nord for adkomsten fra Ørnveien er det regulert felles adkomstveg inn til feltene B3, B4 og B5.

Det reguleres 4,5 meter bred kjørevege og 2,5 meter bredt fortau langs vegen mellom Ørnveien og torget. Vegen opp fra Kongsvatnveien til felt B2 reguleres 4,5 meter bred med 1,5 meters bredt sideareal på hver side. Det er lagt inn snumuligheter for brannbil og renovasjonsbil ved disse adkomstene. Innen områdene annen veggrunn skal det etableres støttemurer.

Bestemmelsene åpner for at det etableres snarveier, stier og gangforbindelse mellom de ulike boligfeltene. Videre er det i bestemmelsene åpnet for at det kan anlegges fortau i arealer som er regulert til felles annen veggrunn langs f_KV1.

Fra gangvegen er det regulert inn kjørevege (f_KV3 i plankartet) til kraftstasjonen, tilsvarende dagens plassering.

På vinterstid kan arealer regulert til annen veggrunn benyttes til snøopplag. I perioder med mye snøfall kan det være behov for å avsette mer snø enn det som er tilgjengelig av areal til grøfter osv. Areal til snøopplag skal framgå av situasjonsplanen ved søknad om rammetillatelse.

I plankartet er lagt inn hensynssoner for friskt i kryssene Kongsvatnveien/f_KV1, o_KV2/Ørnveien, o_KV2/f_KV2 og i krysset mellom B3, B4 og B5. Som grunnlag for hensynsonene er lagt til grunn tabell 4.1.1.2 i håndbok 100 fra Statens vegvesen, basert på fartsgrense 30 km/t og en trafikkmengde på mellom 100 og 500 ÅDT på disse vegene.

8.12. Parkering

Byplan Svolvær stiller følgende minimumskrav til etablering av parkering for boliger. For planområdet gjelder krav i høyre kolonne («Øvrige områder»):

Størrelse	Enhet	Indre by		Øvrige områder	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
<35 m ² BRA	Pr. boenhet	0,3	1	1	1
35 - 60m ² BRA	Pr. boenhet	0,6	1	1	2
>60m ² BRA	Pr. boenhet	0,8	1,5	1,6	2

Det forventes at de fleste boenhetene som etableres blir over 60 m² BRA.

Parkeringsplassene vil kunne etableres som bakkeparkering, med eller uten carportløsning for boligene, eller som fellesparkering.

8.13. Støy

Gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, vil gjelde for planlagt utbygging. Det anses ikke å framkomme nevneverdig støy, verken fra biltrafikk eller båttrafikk, siden området verken ligger nær veg med mye trafikk eller nær hovedhavna i Svolvær.

8.14. Vann, avløp og overvann

Det finnes ikke eksisterende kommunale vannledninger inn til området. Rammeplanen tar sikte på at vanntilførsel kan hentes fra kommunalt nett med påfølgende sjøledning i Litl-Kongsvatnet eller i ny kum på kommunal ledning mellom eksisterende kommunale kummer.

Det forventes en utbygging av inn 130 nye boenheter i planlagt boligfelt, i tillegg er det 25 boliger som i dag har avløp via kommunal slamavskiller. Disse boligene er også planlagt tilknyttet nytt avløpsanlegg ved Leirosen. Totalt gir dette ca. 155 boenheter for nytt avløpsanlegg.

Det reguleres to områder hvor det kan etableres VAO-anlegg. Det er i bestemmelser og plankart satt krav at det være adkomst med snumulighet for liten lastebil fram til områdene.

Avløpet pumpes fra endepumpestasjon til eksisterende kommunal trykkledning via sjøledning i Leirospollen. I tillegg vil det være behov for en ytterligere pumpestasjon internt i feltet. Denne vil pumpe avløpet fra boliger som ikke kan tilknyttes endepumpestasjon med selvfall.

Det planlegges å legge overvannsledninger i felles trase med spill- og vannledninger. Utslipp av overvann planlegges etablert til Leirospollen.

8.15. Avfall

Det er ikke avsatt egne arealer for felles løsninger for innsamling og henting av avfall. Slik plassering skal vises i tekniske planer som skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse. Det er innsamling/henteordning av følgende avfallstyper: matavfall, papiravfall, emballasjeplast fra husholdning, emballasje i glass og metall, samt restavfall. I tillegg driftes miljøstasjoner hvor man kan levere inn EE-avfall og farlig avfall.

8.16. Energi

Planområdet ligger ikke innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme. En vil derfor ta utgangspunkt i de kravene som framgår av byggeteknisk forskrift når det gjelder energiløsninger. Mulige energiløsninger vil bli vurdert i forbindelse med byggesøknaden.

I feltene benevnt f_VA1 og f_VA2 tillates etablert felles nettstasjoner. I samråd med energileverandør kan nettstasjoner oppføres andre steder innenfor planområdet. Planlagt plassering skal framgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

8.17. Anleggsperiode

I anleggsperioden kan nærliggende naboer oppleve ulemper som følge av økt trafikk, støy og støv langs adkomstveger og ved arbeid på byggeplassen. Ettersom Ørnveien inneholder smale passasjer, er det spesielt hensyn til trafikksikkerhet og fotgjengere som må sikres.

Før det etableres bebyggelse må tilrettelegging av adkomster og nevnte masseforflytting være gjennomført. Det forventes ikke at dette skjer trinnvis, men samlet i etableringsfasen. Ved boligutbygging i flere byggetrinn kan ulempene for noen oppleves mer negative ettersom den totale perioden blir lengre, mens det for andre kan oppleves positivt at selve boligutbyggingen utbyggingen gjennomføres trinnvis med pauser.

I bestemmelsene er det sikret at det skal lages en tiltaksplan/ulempeplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen, herunder transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med T-1442. Tiltaksplanen skal godkjennes av Vågan kommune. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

8.18. Klimagass

Bygg- og anleggsarbeid er sentrale bidragsytere til klimagassutslipp. De totale klimagassutslippene ved å gjennomføre reguleringsplanen ved Leirosen i Svolvær er anslått til 11.330 tonn CO₂e.

Boligutbyggingen står for størstedelen av utslippene, med 42 %, etterfulgt av arealbruksendringer med 37 % av klimagassutslippene. Vegutbygging og massehåndtering utgjør resten.

Effektiv massehåndtering og transport i anleggsfasen vil være viktige tiltaksområder for å redusere utslipp.

8.19. Forurensning i grunnen

I kulturminnerapport er det orientert om at det særlig i nordre del av planområdet opp gjennom årene har vært flere typer virksomheter og aktiviteter, herunder mølle, guanofabrikk, kraftstasjon og isproduksjon. I tillegg til bolighus for bestyreren og arbeiderne ved fabrikk, samt maskinisten ved kraftstasjonen.

Aktivitet knyttet til disse virksomhetene kan ha medført forurensning i grunnen. I planbestemmelsene er tatt inn at området skal undersøkes nærmere før graving kan igangsettes ved mistanke om forurenset grunn. Blir det påvist forurensede masser må det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i henhold til bestemmelser i forurensnings-forskriften kapittel 2. Tiltaksplanen må godkjennes av Vågan kommune som forurensningsmyndighet.

8.20. Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en innledende fareidentifikasjon og deretter en sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet, skredfare bratt terreng, ustabil grunn, flom, havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning, ekstremnedbør og overvann, skog-/lyngbrann, transport av farlig gods, dambrudd og trafikkforhold.

I ROS-analysen er det gitt en oppstilling av hvilke tiltak som må gjennomføres. Forholdene er innarbeidet i forslag til planbestemmelser.

9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet plan/kommunedelplan for Svolvær 2020-2040 og statlige og regionale retningslinjer, jf. kap. 3. Jamfør figur 1 på side 4 avviker forslaget på

- boligområdet B2.17 er utvidet i nordøst og tilpasset eksisterende bebyggelse i Juten.
- areal avsatt til LNFR mellom B2.17 og B.219 reguleres til adkomst og boligområde.
- areal avsatt til LNFR mellom B2.18 og Leirosen kraftverk reguleres til boligområde og torg.
- hensynssone bevaring kulturmiljø reduseres til kun å omfatte området rundt bestyrerboligen og deler av kyststien.

Planområdet er redusert i nordvest i forhold til avgrensningen fastsatt i planprogrammet og ved varsel om planoppstart.

Prosjektering av småbåthavn og bygg med nærhet til havet vil særskilt ivareta bølgepåvirkning og stormflo ved å overholde kotehøydekrav i kommunedelplanens bestemmelser.

Det henvises til de enkelte utredningene og til eget dokument med sammendrag av de enkelte utredningene.

9.1. Eksisterende reguleringsplaner

Den nye reguleringsplanen er tilpasset gjeldende reguleringsplaner i området og viderefører mange av hovedtrekkene i denne med følgende unntak:

- Et grøntområde i Ørnbukta i reguleringsplan fra 1980 for boligfelt i Juten tilpasses og utvides i forhold til kommunedelplan og reguleres til boligområde.
- Et område regulert til friluftsområde i reguleringsplan Osan felt B reguleres til offentlig parkering og LNFR-område.

9.2. Klima og eksisterende bebyggelse

Utarbeidede solstudier viser at slagskygge fra skissert bebyggelse sommerstid ikke forventes å kaste skygge på tilstøtende bebyggelse i Juten. Ved ettermiddag vårjevndøgn påvirkes bebyggelsen av skygge fra Ørnhaugen. Slagskygge fra skissert bebyggelse vil ikke påvirke omkringliggende bebyggelse mot sør og nord.

Det forventes ikke at planforslaget vil medføre vesentlige endringer i lokalklimatiske forhold.

Forholdet til naturmangfoldloven paragraf 8-10 er vurdert. Kunnskapsnivået vurderes som ganske godt, best for verdivurderingene og miljøer på landjorda og noe svakere for vurdering av verdi og påvirkning av sjøområdene.

9.3. Topografi/landskapstrekk

Store deler av terrenget i området er brattlendt. Det vil bli behov for betydelig masseendring for å fylle opp området ved Ørnbukta slik at terrenget blir omtrent på kravsnivået i forhold til bølgepåvirkning og stormflo. Uttak av masser fra boligområdene BF1 og B2 nærmest Ørnhaugen forventes å tilsvare behovet for fylling.

De nye boligene vil innebære omforming og økt aktivitet i et område som i hovedsak er ubebygget og tidvis lite brukt i dag. Ved ferdigstillelse av de nye boligene vil området fremstå som en forlengelse av boligbebyggelsen langs Ørnveien. Nærhet til arealene ved Litj-Kongsvatnet vurderes som positivt for området og stedets karakter.

Det anses ikke å framkomme støynivå over sentrale retningslinjer, verken fra biltrafikk eller båttrafikk, da området ikke ligger nær veg med mye trafikk eller nær hovedhavna i Svolvær.

9.4. Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

I henhold til naturmangfoldrapporten vil planlagt utbygging føre til nedbygging av flere av de verdifulle naturtypene, inkludert en strandeng og tiliggende gruntvannsområde med stor verdi inne i den sørlige bukta. Samlet sett vurderes tiltaket å gi minst middels negativ konsekvens som følge av dette.

Samlet belastning er vurdert for de truede naturtypene boreal hei, semi-naturlig eng og strandeng, samt i lokalt perspektiv for sjøområdene med tilhørende strandsone. Det er satt fram enkelte forslag til avbøtende tiltak rettet mot flere fremmede arter med svært høy risiko som er påvist i området, samt at det bør lages en egen tiltaksplan for dette for Leirosen. Kompensasjon er aktuelt både for boreal hei, semi-naturlig eng og strandeng.

9.5. Vannmiljø

Det er eget virkningsnotat for vannmiljø. Med bakgrunn i de forholdene som er nevnt i notatet og at det gjennomføres avbøtende tiltak i forbindelse med anleggsperiode, vurderes det at planen ikke vil påvirke miljøtilstanden i berørte vannforekomster negativt og ikke vil være til hinder for at miljømålene kan nås.

9.6. Barns interesser/friluftsinnteresser/grønne interesser

Planen vil ha innvirkning på nærmiljø og oppvekstvilkår for barn og unge på kort og/eller lang sikt. Kommunal barnetråkkregistreringer viser et tur- og lekeområde langs sjøen fra Juten og rundt Leirosen til eneboligen ved Leirosen 11, samt i arealet på Ørnhaugen. Ved utbygging vil mesteparten av planområdet gis en urban karakter og muligheten for lekeaktivitet i delvis uberørt natur reduseres vesentlig. Området langs strandarealet i Leirospollen blir endret og vil ikke lenger være et lekeområde.

Friluftsinnteressene vil som et resultat av utbyggingen oppleve negative påvirkninger som visuelle virkninger fra ny bebyggelse, barrierevirkninger fra private hager, fragmentering av områder samt direkte beslag av urørt natur. Adkomsten til og i området forbedres ved tilrettelegging av internt fortau og ved å anlegge en kyststi langs sjøen fra Ørnbukta, rundt Leirosen og nordover til ny bru som krysser Kongselva, før stien fortsetter på andre siden av elva i retning Stranda. Kyststien gjør at allmennheten kan få tilgang på en attraktiv turveg rundt pollen og oppleve kulturmiljøet rundt Kongselva.

Planen vil ivareta kommunens krav til opparbeiding av arealer til lek- og uteoppholdsareal (MUA). Dette er sikret gjennom bestemmelsene.

I området sør for kraftstasjonen foreslås etablert et torg som skal brukes til lek/aktivitet og opphold. Arealet er ca. 1,2 daa og skal ha innslag av grønne bed/planteområder som miljøskapende element. Det tillates ikke bilparkering på torget. Minimum 200 m² skal opparbeides som lekeareal med hovedvekt aktivitet for aldersgruppe 0-7 år. Området skal ha universell tilgjengelighet og utforming.

Tilgang til utmarksarealene i nord gjør at disse kan benyttes i lek og rekreasjon.

9.7. Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner

Planforslaget vil føre til få direkte inngrep i kulturminner. Et stabbur ved bestyrerboligen planlegges flyttet og kjerrevegen vil bli fysisk berørt. Den primære påvirkningen av kulturmiljøet vil være visuelle nær- og fjernvirkninger ved at sammenhengen mellom de bevarte bygningsmiljøene brytes opp og at inntrykket av området sett fra sjøen og andre siden av Leirospollen blir vesentlig endret. Planlagt tursti langs sjøen med bro over Kongselva og informasjonstavler og lignende ved det offentlige torget vurderes som et positivt grep for tilgjengeliggjøring av kulturmiljøet.

Utarbeidet KU-rapport foreslår å unngå nedbygging av områder med registrerte kulturminner. Det bør vurderes om kjerrevegen som ligger utenfor hensynssonen for bevaring kan opparbeides skånsomt og innlemmes som en del av internvegnettet i det nye boligområdet. Søndre del av kjerrevegen ligger innenfor felt B4 og vil i henhold til utarbeidet illustrasjonsskisse ikke ble bebygd.

Ny bebyggelse innen felt B1 legges med minimum 20 meters avstand til eksisterende bebyggelse i Leirosen 11, og med byggehøyde maksimum 9 meter som tilpasning til landskapet og eksisterende bygningsmiljø.

Området mot pollen nordøst for kraftstasjonen holdes ubebygd og reguleres til torg for å søke ivareta siktlinjen fra damanlegget og ned mot utløpet av elva. Ved anleggelse av tursti langs pollen vil restene av kaifundamentene restaureres i tråd med antikvariske prinsipper, så langt det er mulig.

9.8. Veg og trafikkforhold

Dagens bruk av planområdet medføre kun biladkomst langs Leirosen fram til Leirosen kraftverk og til boligtomten Leirosen 11. Det er beregnet at planforslaget vil medføre en turproduksjon på ca. 500 daglige turer hvorav ca. 180 vil få kjøreadkomst via Kongsvatnveien og 320 vil få kjøreadkomst via Ørnveien. Trafikken vil ledes videre til E10 via de to kryssene Ørnveien - E10 og Kongsvatnveien - E10. Gjennomført kapasitetsanalyser viser at det vil være god trafikkavvikling i begge kryssene med en stor kapasitetsreserve også etter utbyggingen.

Planområdets plassering er slik at det er gode muligheter for å gå eller sykle til de viktigste målepunktene i Svolvær, og det er også en relativt god tilgjengelighet til regionbusser. Det er en generell trend i samfunnet med mindre bilhold og mer grønn mobilitet. Det kan på sikt vurderes å gjøre tiltak for å gjøre det enklere å bo i området uten bil, eksempelvis som tiltak for syklistar eller tilrettelegging for bildeling.

I reguleringsplan for Ørnviksletta, vedtatt 27.11.2023, er det rekkefølgebestemmelser for utbedring av kryss til E10 før det gis midlertidig brukstillatelse til bygg innen dette boligfeltet. Det fordres derfor ikke tilsvarende rekkefølgekrav i planforslaget for Leirosen byggefelt.

I samme planen etableres av ny gang-/sykkelveg til E10, noe som vil gjøre det enklere å benytte denne forbindelsen for gående og syklende.

Det er i utarbeidet trafikknotat vurdert å sperre Ørnveien for gjennomkjøring slik at trafikken fra Leirosen må gå vestover og man slipper økt trafikk i østre del av Ørnveien. En slik sperring bør utformes slik at det blir korttidsparkering og mulighet til levering i barnehagen fra begge sider. Ørnveien er omtrent 5,5-6,0 meter bred. Sperring av Ørnveien tas ikke inn som rekkefølgekrav i planforslaget, men foreslås vurdert i egen forvaltningssak da dette vil være et tiltak som vil kunne omfatter trafikkavvikling for alle beboerne i hele Ørnveien.

I trafikknotatet er det også drøftet tiltak i sørøstre del av Kongsveien i et område som ligger ca. 1 km utenfor planområdet, hvor det anbefales at det etableres bedre tilrettelegging for myke trafikanter, uavhengig av utbyggingen i Leirosen. Dette tas ikke inn som rekkefølgekrav i planforslaget, men kan bli vurdert av kommunen i egen forvaltningssak.

9.9. Støy

Planlagt utbygging vil kunne medføre økt biltrafikk langs Ørnveien og Kongsvatnveien. Dette vil kunne skape noe økt støy. Osanstua barnehage ligger ca. 50 meter fra nærmeste utbyggingsområde i Leirosen. Det er fastsatt krav til avgrensning av maksimum støy i anleggsperioden samt at det skal tas særskilt hensyn til sikkerheten for brukerne av barnehagen i anleggsfasen.

Planlagt småbåtanlegget vil være for beboerne og vil i liten grad gi økt bilferdsel på omkringliggende veger. Det vil kunne være noe støy i område i forbindelse med eksisterende småbåthavn, men dette er svært begrenset. Det er generelt grense på 5 knops hastighet i sjøområder nært land og i småbåthavna bør det være maksimum 3 knops hastighet.

9.10. Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Flere boliger vil gi økt grunnlag for flere reisende med kollektivtransport. Planområdet ligger ellers sentralt med kort gang/sykkelavstand til sentrum. Dette gjør det enklere for folk å velge miljøvennlig transport og kollektivtransport. Planforslaget vil ikke gi negative konsekvenser for kollektivdekningen.

9.11. Sosial infrastruktur

Flere boliger vil medføre økt etterspørsel på barnehagekapasitet og skole. Isolert sett anses virkningene å være relativt små ettersom det er snakk om et avgrenset antall boliger, men det planlegges også andre, nærliggende boligområder som totalt sett kan gi utfordringer for sosial infrastruktur i kommunen. Dersom boligutbyggingen i Leirosen boligfelt gjennomføres i flere byggetrinn, vil det bety at behovet øker gradvis.

9.12. Vann, avløp og overvann

Utarbeidet rapport tar utgangspunkt i at eksisterende kommunalt ledningsnett har tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning til framtidig bebyggelse. Det må under videre prosjektering utføres kapasitetstest på eksisterende ledningsnett ved de ulike alternativene og vurdere dette opp mot endelig dimensjonerende vannmengde for feltet.

Det er gjennomført en simulering som viser hvor overvannet blir ledet i en situasjon hvor terrenget er mettet. Denne viser at det er flere nedbørsfelt innenfor tiltaksområdet som har utløp til Leirospollen og Litl-Kongsvatn. Det planlegges nytt overvannsanlegg for Leirosen, dette nettet blir uavhengig fra eksisterende overvannsanlegg i området.

Planlagt avløp for Leirosen er dimensjonert i henhold til vurderinger i tidligere utarbeidet notat «VA_02 Dimensjonering SP – Leirosen». Notatet er gjennomgått av Vågan kommune som har uttalt at det er tilstrekkelig kapasitet i kommunal trykkledning for å håndtere avløpsmengdene.

Nordlig del av tiltaksområdet ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for flom fra utløpet av Litl-Kongsvatn via Kongselva til Leirospollen. Skisserte bygg er plassert utenfor aktsomhetsområdet og forholdet må ivaretas ved detaljprosjektering.

9.13. Energi

Dagens mest brukte energikilde i området er elkraft. Det er mulig å tilrettelegge for å utnytte grunnvarme som kan utnyttes for oppvarming av bygninger ved at det bores energibrønn. Mulige energiløsninger vil bli vurdert i forbindelse med byggesøknaden.

Behov for nettstasjon/trafo innenfor planområdet avklares med energileverandør.

9.14. Privat og offentlig servicetilbud

Endring av eksisterende sti til kyststi og etablering av fortau vil bli offentlige anlegg. Et planlagt torg ved Leirosen kraftverk vil gi muligheter for tilrettelegging av informasjon om tidligere bruk av området og områdets kulturminner.

9.15. Risiko og sårbarhet

Planområdet fremstår, jamfør utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, generelt som moderat sårbart. Området vurderes som moderat sårbart for ulykke med transport av farlig gods og moderat til svært sårbart for dambrudd, og det ble derfor utført to risikoanalyser. Analysen av ulykke med farlig gods viste akseptabel risiko.

Analysen av dambrudd viste akseptabel risiko, men det er formulert følgende risikoreduserende tiltak: Vågan kommune som planmyndighet må opprette dialog med dameier, slik at dambruddbølgeberegninger kan gjennomføres for damanlegget ved Litl-Kongsvatnet.

Det må utføres grunnundersøkelser på sjø, for å kunne dokumentere at lokalstabiliteten til fyllingsfronten er tilfredsstillende.

9.16. Telefoni og fiberoptikk – teknisk infrastruktur

Detaljer for tilkobling til telefoni og fiberoptikk avklares i byggesak. Det er åpnet for at eventuell nettstasjon ved behov kan etableres i planområdet.

9.17. Interessesetninger.

Med bakgrunn i innspill etter varsel planoppstart og i vurderinger i utarbeidede rapporter er planområdet redusert i nordvest og traséer for adkomstveger endret slik at en oppnår redusert terrenginngrep. Adkomstvegen fra Kongsvatnveien inn til området bli endret slik at den i starten hovedsakelig følger eksisterende veg Leirosen inn til boligområdet. I forhold til opprinnelige planer, vil dette medføre reduksjon av skjæringer og arealbruk.

Det er gitt innspill på at kulturmiljøenes egenart og særpreg skal sikres og opprettholdes. Selv om avsatt hensynsone H570 bevaring kulturmiljø i kommunedelplanen er redusert, vurderes det at egenarten og særpreget ivaretas. Et planlagt torg ved Leirosen kraftverk vil gi muligheter for tilrettelegging av informasjon om tidligere bruk av området og områdets kulturminner. I dag må informasjonen innhente via digitale medier.

Ved varsel oppstart planarbeid ble det gitt tilbakemelding om at det ikke må skje inngrep i fjære- og gruntnvannsområdet. I utarbeidet rapport er det drøftet konsekvenser ved en utbygging i dette området. Forslagsstiller mener at rapporten viser at en utbygging samlet sett vil gi akseptable konsekvenser for miljø og samfunn.

Friluftinteressene vil som et resultat av utbyggingen oppleve negative påvirkninger som visuelle virkninger fra ny bebyggelse, barrierevirkninger fra private hager, fragmentering av områder samt direkte beslag av urørt natur. En kyststi langs sjøen fra Ørnbukta vil gi allmennheten tilgang til en svært attraktiv turveg rundt pollen og oppleve kulturmiljøet rundt Kongselva.

Kongsmarka Velforening samt beboere i Juten Nord og i Ørnveien har gitt innspill ved varsel oppstart planarbeid. Blant annet med bakgrunn i forholdene nevnt over, ønskes det at skissert utbyggingsprosjekt ikke bør realiseres, eventuelt avgrenses til arealdisponering vist i kommunedelplan for Svolvær.

9.18. Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vurderes ikke å ha negative virkninger for landbruket eller andre næringsinteresser.

9.19. Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil, etter opparbeidelse av offentlige samferdselsanlegg, overta drifts- og vedlikeholdsansvaret for disse.

9.20. Avveining av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i foregående kapitler vil planforslaget, etter forslagstillers vurdering, gi akseptable konsekvenser for miljø og samfunn. De planlagte tiltakene regnes som gjennomførbare i henhold til reguleringsplanen.

Prosjektet legger opp til en utbygging tilpasset boligtyper som finnes i Ørnveien og Juten fra før. Utbyggingsområdet er utfordrende og krever betydelig bearbeiding for å gjøres byggeklar, i tillegg til etablering av offentlig veg/veggrunn.

Ved ferdigstilling vil det nye boligfeltet bli en naturlig forlengelse og utvidelse av etablerte boligområder. Den planlagte utbyggingen vurderes å være et positivt bidrag til området og for utviklingen av Svolvær som en mer kompakt by.

Et tema i planarbeidet har vært å avklare forholdet til adkomst og hvilke konsekvenser utbyggingen vil ha for omgivelsene med tanke på trafikk. Som følge av dette har det også kommet fram andre hensyn og interesser som berøres av planen, blant annet forholdet til miljø, natur, kulturarv og barns interesser. Gjennom de vurderingene som er gjort i planbeskrivelsen er det søkt å komme fram til en utbygging som vil forene alle de ulike interessene. Det har derfor vært nødvendig å få frem de ulike nyansene som spiller inn på den endelige vurderingen.

9.21. Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og utbygger om utbygging av et område og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Hovedregelen er at forhold som kan reguleres i plan fastsettes gjennom bestemmelsene til reguleringsplan og bare unntaksvis følger av utbyggingsavtale alene. Forhold som reguleres i avtale bør også fastsettes som rekkefølgekrav.

For dette området vil en utbyggingsavtale omfatte teknisk og annen infrastruktur knyttet til vann- og avløp, kjøreveg, fortau, parkeringsplasser, turveg og torg.

10.UTTALELSER OG MERKNADER

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt ut 30.08.2022 til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer. Varsel om oppstart ble annonsert i Våganavisa 31.08.2022. Frist for å komme med innspill til planen var satt til 12.10.2022. Rettet varsel om utvidelse av planområdet til å omfatte gnr. 17, bnr. 37 ble sendt 03.11.2022.

For sammendrag og forslagsstillers kommentarer henvises til vedlagt dokument.

Oversikt over innkomne innspill

Uttalelser fra naboer

Kongsmarka velforening, datert 11.10.2022
Beboere i Ørnveien (Ørnveien 30, 31, 32, 34, 39), e-post datert 11.10.2022
Beboere i Juten Nord, datert 12.10.2022
Jan Helge Olsen, e-post datert 05.10.2022
Gøran Marthinussen, datert 10.10.2022
Iren Hatløy og Silje Larsen, e-post datert 12.10.2022

Uttalelser fra offentlig myndigheter, samt interesseorganisasjoner

Statsforvalteren, datert 12.10.2022
Fylkeskommunen, datert 11.10.2022 og 24.10.2023
Statens vegvesen, datert 28.09.2022
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 14.10.2022
Sametinget, datert 14.09.2022
Avinor, datert 30.09.2022
Universitetsmuseet, datert 04.10.2022
Elmea AS, datert 13.10.2022
BirdLife Lofoten, datert 11.10.2022