



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	26.10.2026	094/26

Plansak for høring/offentlig ettersyn - Detaljregulering for Leirosen - planid 320

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
14.10.2026	R03 Planbeskrivelse	1934124
14.10.2026	R01 Plankart	1934128
14.10.2026	R02 Reguleringsbestemmelser	1934123
	V02 Mottatte innspill	
14.10.2026	V03 Sammendrag av innspill og forslagstillers behandling	1934113
23.09.2026	1. gangs behandling - Detaljregulering for Leirosen - planid 320 - høring/offentlig ettersyn	1931250
14.10.2026	R12 Fastsett planprogram	1934118
	Mottatte innspill - komprimert	
23.09.2026	Mottatt innspill_ Notat fra Møte med NFK 24-09-2021	1931252
14.10.2026	V14 Notat vannmiljø	1934102
14.10.2026	V12 Massehåndteringsplan	1934103
14.10.2026	V13 Trafikkanalyse	1934104
14.10.2026	V11 VAO Rammeplan	1934105
20.10.2026	V07 Geoteknisk datarapport	1934106
14.10.2026	V08 Geoteknisk vurdering	1934107
14.10.2026	V09 Skredfarevurdering	1934108
14.10.2026	V10 Klimagassvurdering	1934109
14.10.2026	V06 KU naturmangfold	1934110
14.10.2026	V04 KU Friluftsliv	1934111
14.10.2026	V05 KU Kulturmiljø	1934112
14.10.2026	R11 Terrengsnitt	1934115
	V01 Samla varslingsdokumenter	
14.10.2026	R13 Sammendrag av fagrapporter	1934117
14.10.2026	R10 Plan- og profiltegninger	1934119
14.10.2026	R08 Sol skygge	1934120
14.10.2026	R09 Perspektiv	1934121
14.10.2026	R07 Plangrunnlag for illustrasjoner	1934122
14.10.2026	R04 Oversiktskart	1934125
14.10.2026	R05 Ros-analyse	1934126
14.10.2026	R06 Stedsanalyse	1934127
20.10.2026	Enkel terrengmodell (VK)	1934250

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-11 vedtas følgende:

Hovedutvalget for miljø, plan og næring fremmer sak *Detaljregulering for Leirosen - planid 320* og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10. Høringsfrist er minst 6 uker, jf plan og bygningsloven § 12-10.

26.10.2026 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

, foreslått av ,

Kommunedirektøren ønsker å gjøre en presisering / tilføyelse til innstillingen i saken. Dette handler om å trekke linjene fra planprogrammet som ble vedtatt av MPN 16.03.23, i sak 039/23, og som har vært utgangspunktet for planarbeidet siden da og frem til dagens planforslag nå legges frem til 1.gangs behandling. Tillegget som foreslås inntatt som en del av kommunedirektørens innstilling er direkte sitat fra begrunnelsen for å vedta planprogrammet. Vedtaksteksten fra Planprogrammet oppgir planlagt utbygging på omkring 160 enheter, dette er i gjeldende forslag justert ned til 130.

Tilleggsforslag:

Planprogrammet for Leirosen følger opp kommunedelplan Svolvær ved å detaljregulere områdene B2.17 og B2.19 til boligområder. I kommunedelplan Svolvær er det anslått et boligbehov i Svolvær på 420 nye boenheter frem mot 2040. Forslaget til planprogrammet for Leirosen anslår det kan etableres 160 boliger innenfor planavgrensninge (dette er redusert til 130 i aktuelt planforslag). Tidligere er det i kommunedelplan Svolvær estimert en mulighet for rundt 60 boliger innenfor B2.17 og B2.19.

En høyere arealutnyttelses enn hva som ble estimert i kommunedelplan Svolvær vil bidra positivt med å oppnå det antallet nye boliger som trengs frem mot 2040 i Svolvær. Av retningslinjene for kommunedelplan Svolvær er det angitt at utnyttelsesgrad for B2.17 og B2.19 blir fastsatt gjennom detaljregulering. Forslag til planprogram fra tiltakshaver ivaretar dette på en god måte.

Boligområdene B2.17 og B2.19 er i tilknytning til eksisterende områder med boliger. De nye boligarealene vil bidra til å binde de ulike boligområdene bedre sammen med hverandre. Videre vil etablering av nye boligområder i tilknytning til allerede utbygde boliger og infrastruktur dra nytte av eksisterende infrastruktur som vei, vann og avløp. Det er anses som positivt at forslag til planavgrensning fra tiltakshaver ivaretar dette ved å ta med omkringliggende arealer til B2.17 og B2.19.

Kommunedelplan Svolvær sine bestemmelser forventes å bli ivaretatt når planområdet for Leirosen detaljreguleres.

Kommunedirektøren ønsket å gjøre en tilføyelse til innstillingen i saken. Dette handlet om å trekke linjene fra planprogrammet som ble vedtatt av MPN 16.03.23, i sak 039/23, og som har vært utgangspunktet for planarbeidet siden da og frem til dagens planforslag nå legges frem til 1.gangs behandling. Tillegget som foreslås inntatt som en del av kommunedirektørens innstilling er direkte sitat fra begrunnelsen for å vedta planprogrammet. Vedtaksteksten fra Planprogrammet oppgir planlagt utbygging på omkring 160 enheter, dette er i gjeldende forslag justert ned til 130.

Tilleggsforslag:

Planprogrammet for Leirosen følger opp kommunedelplan Svolvær ved å detaljregulere områdene B2.17 og B2.19 til boligområder. I kommunedelplan Svolvær er det anslått et boligbehov i Svolvær på 420 nye boenheter frem mot 2040. Forslaget til planprogrammet for Leirosen anslår det kan etableres 160 boliger innenfor planavgrensninge (dette er redusert til 130 i aktuelt planforslag). Tidligere er det i kommunedelplan Svolvær estimert en mulighet for rundt 60 boliger innenfor B2.17 og B2.19.

En høyere arealutnyttelses enn hva som ble estimert i kommunedelplan Svolvær vil bidra positivt med å oppnå det antallet nye boliger som trengs frem mot 2040 i Svolvær. Av retningslinjene for kommunedelplan Svolvær er det angitt at utnyttelsesgrad for B2.17 og B2.19 blir fastsatt gjennom detaljregulering. Forslag til planprogram fra tiltakshaver ivaretar dette på en god måte.

Boligområdene B2.17 og B2.19 er i tilknytning til eksisterende områder med boliger. De nye boligarealene vil bidra til å binde de ulike boligområdene bedre sammen med hverandre. Videre vil etablering av nye boligområder i tilknytning til allerede utbygde boliger og infrastruktur dra nytte av eksisterende infrastruktur som vei, vann og avløp. Det er anses som positivt at forslag til planavgrensning fra tiltakshaver ivaretar dette ved å ta med omkringliggende arealer til B2.17 og B2.19.

Kommunedelplan Svolvær sine bestemmelser forventes å bli ivaretatt når planområdet for Leirosen detaljreguleres.

Votering: Kommunedirektørens innstilling med tilleggsforslag enstemmig vedtatt.

MPN- 094/26 Vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-11 vedtas følgende:

Hovedutvalget for miljø, plan og næring fremmer sak *Detaljregulering for Leirosen - planid 320* og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10. Høringsfrist er minst 6 uker, jf plan og bygningsloven § 12-10.

Planprogrammet for Leirosen følger opp kommunedelplan Svolvær ved å detaljregulere områdene B2.17 og B2.19 til boligområder. I kommunedelplan Svolvær er det anslått et boligbehov i Svolvær på 420 nye boenheter frem mot 2040. Forslaget til planprogrammet for Leirosen anslår det kan etableres 160 boliger innenfor planavgrensning (dette er redusert til 130 i aktuelt planforslag). Tidligere er det i kommunedelplan Svolvær estimert en mulighet for rundt 60 boliger innenfor B2.17 og B2.19.

En høyere arealutnyttelses enn hva som ble estimert i kommunedelplan Svolvær vil bidra positivt med å oppnå det antallet nye boliger som trengs frem mot 2040 i Svolvær. Av retningslinjene for kommunedelplan Svolvær er det angitt at utnyttelsesgrad for B2.17 og B2.19 blir fastsatt gjennom detaljregulering. Forslag til planprogram fra tiltakshaver ivaretar dette på en god måte.

Boligområdene B2.17 og B2.19 er i tilknytning til eksisterende områder med boliger. De nye boligarealene vil bidra til å binde de ulike boligområdene bedre sammen med hverandre. Videre vil etablering av nye boligområder i tilknytning til allerede utbygde boliger og infrastruktur dra nytte av eksisterende infrastruktur som vei, vann og avløp. Det er anses som positivt at forslag til planavgrensning fra tiltakshaver ivaretar dette ved å ta med omkringliggende arealer til B2.17 og B2.19.

Kommunedelplan Svolvær sine bestemmelser forventes å bli ivaretatt når planområdet for Leirosen detaljreguleres.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Norconsult Norge AS har på vegne av Leirosen Eiendom AS utarbeidet planforslag for Leirosen. Planen åpner for et nytt boligfelt i Leirosen, samt nødvendig infrastruktur og småbåthavn. Eksisterende bebyggelse, som er nyere tids kulturminne og omfatter kraftstasjon med rørgate, kai og fundamenter etter fabrikk og bestyrerbolig med uthus, inngår i planen.

Planforslaget legger til rette for alle former for permanent helårs boligbebyggelse og bruk til bolig samt tilhørende anlegg, dvs. frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og garasjeanlegg for boligbebyggelse. Planlagt areal for bebyggelse og anlegg er 59 000 m². Planforslaget åpner for et svært stort antall nye boenheter, sett i forhold til omkringliggende boligstrøk i Svolvær. Utbyggingsvolum er foreslått og styrt gjennom maks bebygd areal per tomt, %BYA=60 og byggehøyder mellom 10 og 13 meter.

Forslagstiller har sendt inn nytt planforslag der antall boenheter begrenses til 130 innenfor planområdet – 100 innenfor B1-B5 og 30 innenfor BF1.

Adkomst er foreslått fra Kongsvatnveien og fra Ørnveien.

Deler av Leirosen fylles opp og tilrettelegges for boligbebyggelse. Massene er planlagt hentet fra planområdet. Planforslaget krever betydelige terrenginngrep og masseforflytning. Beregnet masseuttak innenfor planområdet har et volum på ca. 125 600 m³. Beregnet fyllmasse er på ca. 148 000 m³.

Området er i dag et viktig natur- og friluftsområde med noe bebyggelse og nyere tids kulturminner.

Planen er vurdert å utløse krav om planprogram med konsekvensutredning på grunn av prosjektets størrelse og avvik fra KDP, vedtatt 22.11.2021. Skisserte utbyggingsplaner vurderes å være i strid med kommunedelplan der arealet som avsatt til LNFR, grøntområde og bruk og vern av sjø og vassdrag er foreslått regulert til boligformål og småbåthavn.

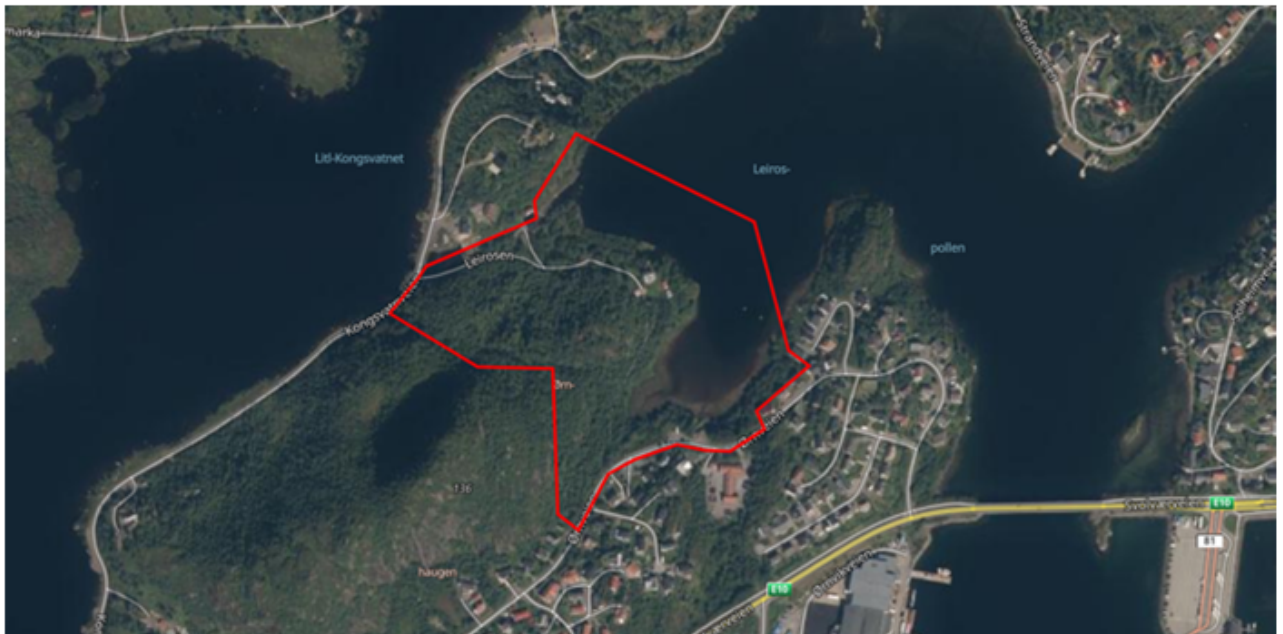
Planprogram ble fastsatt av Hovedutvalg for miljø, plan og næring, i møte 16.03.2023 i sak MPN-039/23.

Siste versjon av planforslaget ble mottatt 03.07.2026.

Planforslaget behandles før høring og utlegging til offentlig ettersyn, plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11.

Viktige problemstillinger i planen:

- Virkning for eksisterende bomiljø og barnehagene i driftsfasen av masseuttak. Avslutning av masseuttak. Trafikk, støv, støy og varighet.
- Virkning for friluftsliv og kulturmiljø. Tap av friluftsområde innenfor planområde. Redusert trafikksikkerhet ved badeplassene lang Kongsvatnveien.
- Sikring av barn og unges interesser. Tap av areal til lek og rekreasjon. Støv og støybelastning.
- Tap av naturmangfold, bla. viktige yngleområder.
- Sikre gode bomiljø innenfor planområdet
- Sikre trafikksikkerhet innenfor og særlig til planområdet.
- Føringer for antall boenheter, type bolig (enebolig, rekkehus, blokk), størrelse per tomt og bygg, mtp. tilpasning landskap, omgivelser, kulturmiljø og bomiljø



1 Oversiktsbilde, planområde

Planforslaget

Forslag for regulering av Leirosen er mottatt fra Norconsult Norge AS (konsulent) på vegne av Leirosen Eiendom AS (forslagstiller).

Planforslaget som foreligger til behandling, består av følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 22.06.2026
2. Bestemmelser, datert 22.06.2026
3. Planbeskrivelse, datert 22.06.2026
4. Sol/skyggediagram 07.07.2025
5. Perspektiv, skisser, 23.06.2026
6. Enkel terrengsnitt, 07.07.2025
7. Veg, plan og profil, 07.07.2025
8. Geoteknisk vurdering, 19.03.2024
9. Grunnundersøkelse, 19.03.2024
10. Skredfarevurdering, 26.08.2024
11. Klimagassnotat, 07.10.2024
12. VAO, rammeplan, 22.05.2024
13. Massehåndteringsplan, 23.02.2024
14. Trafikkanalyse, 07.06.2023
15. Fagrapport friluftsliv, 29.06.2026
16. Konsekvensutredning av kulturmiljø, 07.11.2024
17. Konsekvensutredning naturmangfold, 14.09.2024
18. Sammendrag innspill ved varsel om oppstart, 28.11.2024
19. Risiko- og sårbarhetsanalyse, 25.11.2024
20. Stedsanalyse, 16.09.2024
21. Illustrasjoner, 10.12.2024
22. Forslag til planprogram, 07.11.2022
23. Sammendrag, 29.06.2026

bebyggelse. Adkomst til det nye feltet er planlagt fra nordsiden via Kongsvatnveien og langs foten av Ørnhaugen. Adkomst fra sør er planlagt fra det eksisterende boligområdet i Juten og Osan.

Planlagte tiltak vil føre omfattende terrenginngrep i form av utsprenning av fjellknauser på over 50 m.o.h., og som skiller landskapet ved Leirosen fra landskapet ved Litl-Kongsvatnet.

Eiendomsforhold

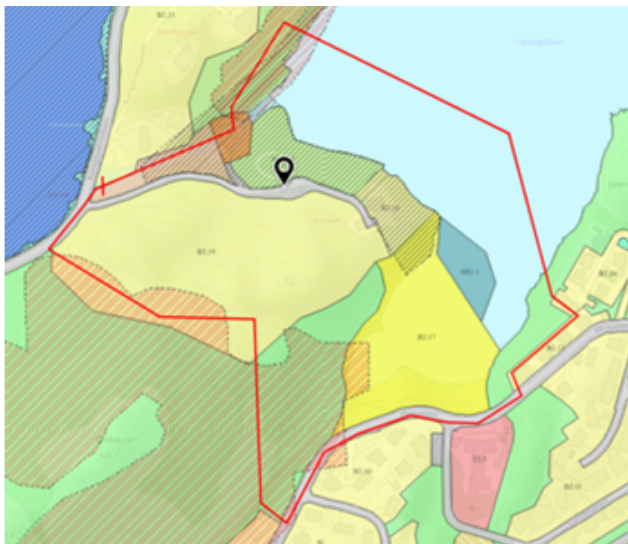
Planområdet omfatter eiendommene med gnr 16 og bnr 1, 2, 254, 280, 284 samt gnr 17 og bnr 3, 37 og 60.

Hjemmelshavere er Allstad Grunneiendom AS, Leirosen Eiendom AS, Lofotkraft Produksjon AS, Eli-Janne Larsen, Iren Elisabeth Hatløy, Silje Kristine Larsen, Torfinn Marthinussen, Eirik Marthinussen, Gøran Marthinussen og Kristian Marthinussen.

Forhold til overordnede planer

Det gjelder kommunedelplan Svolvær, vedtatt 27.01.2020.

I kommedelplan Svolvær er området avsatt til boligbebyggelse, naturområde, småbåthavn, teknisk infrastruktur, veg, LNFR-formål samt bruk og vern av sjø og vassdrag.



3 Til venstre: Kommunedelplan Kabelvåg; Til høyre: Planforslag

Planforslag er i strid med overordnet plan. Foreslått fylling i sjø berører areal som i KDP er avsatt til bruk og vern i sjø og vassdrag. Planforslaget åpner for utbygging i avsatt friluftsområde H570_1 og naturområde Ørnhaugen.

Det er gitt nærmere bestemmelser for felt B2.17:

Det er krav om samlet regulering av B2.17 og SH2.1. Sammenhengende ferdsel langs sjøfronten for allmenheten skal opparbeides. Eksisterende sti vest for B2.17 skal være offentlig og opparbeidet for gående og syklende. Konsekvenser for vannmiljøet i Leirosen ved utfylling skal utredes ved detaljregulering.

Det er ikke særskilte bestemmelser for B.2.19.

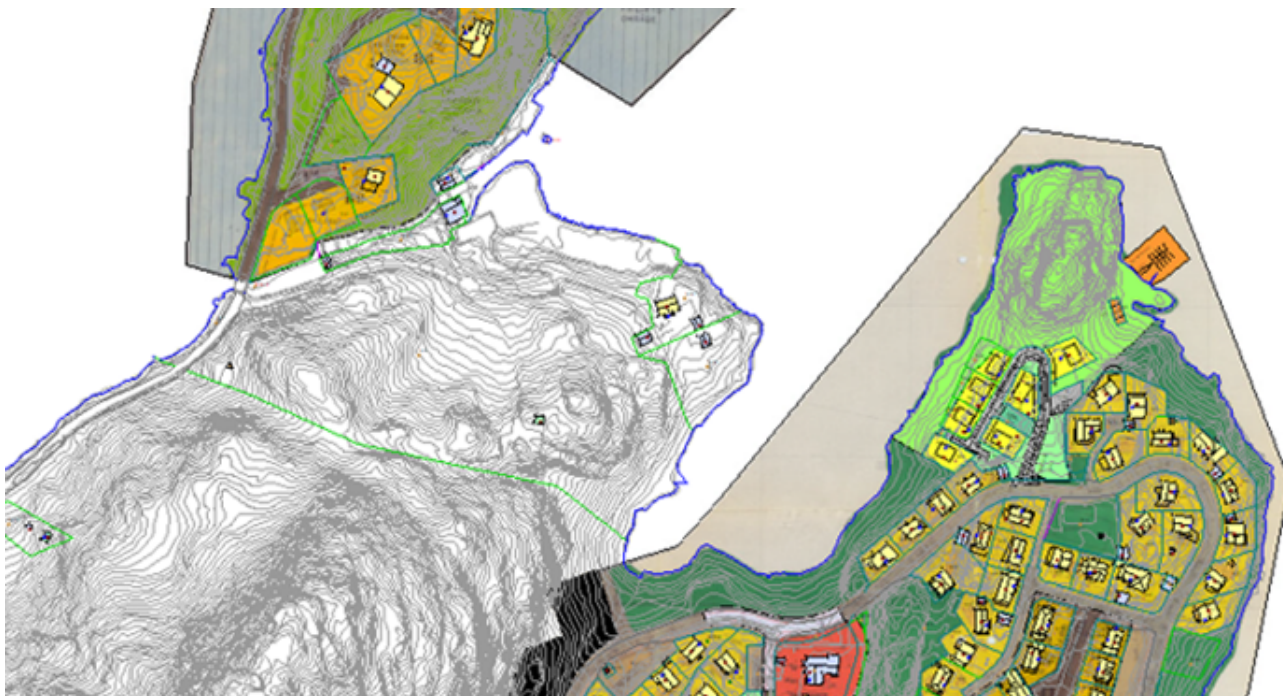
Det gjelder generelle bestemmelser om krav til uteoppholdsareal, parkering, KDP § 21.1:

- For frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) er det krav om 175m² MUA pr. boenhet.
- For konsentrert småhusbebyggelse (småhus sammenbygd i kjeder eller rekker) er det krav om 125m² MUA pr. boenhet.
- For blokkbebyggelse (høy-/lavblokk) er det krav om 50m² MUA pr. 100m² BRA.

Planforslaget har delvis videreført disse bestemmelsene.

Parkeringsbestemmelsene fastsatt i KDP er foreslått videreført.

Gjeldende reguleringsplaner i området er reguleringsplan for boligfelt Juten, vedtatt 24.07.1980 samt tilstøtende reguleringsplan for Juten Nord, vedtatt 18.09.2008 og reguleringsplan for Høyerbukta/Trollhøgda, vedtatt 26.04.1989.



4 Gjeldende reguleringsplaner

Innkomne merknader til planoppstart

Norconsult Norge AS (konsulent) varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev, 30.08.2022 og kunngjorde det i Våganvisa 31.08.2022.

Det kom totalt 15 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg/i planbeskrivelsen side 22. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

1. Statsforvalteren, dato 12.10.2022

Om det skal bygges i Ørnbukta kreves en oppfylling til kote + 4 moh., jf. kravet som er satt i bestemmelsen § 9 for å sikre bebyggelsen mot stormflo og havnivåstigning. Dette vil medføre en fullstendig endring av landskapsrommet og områdets kvalitet som nærmiljøområde for befolkningen.

I tillegg til at grønnkorridoren langs Leirospollen er klassifisert som «viktig friluftslivsområde», har turveien gjennom området både kulturhistorisk verdi og er en innfallsport til Svolværmarka. Vi kan vanskelig se at det er klagt et utbyggingsbehov som tilsier at blant annet hensynet til friluftslivsinteresser og landskapsverdi i områdene tilknyttet strandsonen

her bør vike.

I samme uttalelsen pekte vi på en utbygging av Tjeldbergvika til boligformål som et godt alternativ til utbygging her, og at nye områder ikke bør tas i bruk til bl.a. boligformål før det foreligger et naturlig behov.

Bukta i Leirosen fremstår videre som ei mudderfjære som trolig har verdi for våtmarksfugl i området. Svolværvassdraget har bl.a. en bestand av sjørøye og sjørøret, og grunne viker, som i Leirosen, har stor betydning som oppvekstområde for disse artene, spesielt ved første sjøopphold. Slike områder er etter hvert blitt verdifulle her, fordi store deler allerede er fylt ut og bygd ned i områdene rundt Svolvær.

Som utgangspunkt mener vi følgelig at Vågan kommune bør avgrense planområdet til området som er angitt som eksisterende boligområde B2.19 i Byplan Svolvær. Det bør imidlertid her legges som premiss at det gamle veifaret langs Leirospollen opprettholdes, og at landskapsverdien knyttet til områdene ved Litl-Kongsvatnet opprettholdes ved at området nærmest Litl-Kongsvatnet reguleres som friområde. Slik vi ser det bør følgelig boligbygging her avgrenses til området markert på bildet nedenfor.



ROS-analyse på dette nivået skal avdekke reell fare, og i dette tilfellet er det viktig at hensynet til fremtidig havnivåstigning og stormflo blir ivaretatt. I tillegg er deler av planområdet flomutsatt fra Litl-Kongsvatnet. Det er viktig å være oppmerksom på denne kombinasjonen, spesielt for de planlagte firemannsboligene, slik at det er en del av utredningsgrunnlaget i ROS-analysen. Videre er deler av planområdet utsatt for skred, slik at dette også må utredes og inngå som en del av ROS- analysen.

ROS-analysen skal si noe om området er egnet for utbygging eller ikke, og hvilke tiltak som eventuelt må gjøres der det er utfordringer. Det er avgjørende at risikoreduserende tiltak blir tatt med i planbestemmelsene for å sikre at planlagt utbygging vil være sikker. Dette må gjøres allerede når plansaken blir sendt på høring.

Statsforvalteren savner risikoreduserende tiltak i bestemmelsene.

Forslagstillers kommentar:

Planområdet er redusert i nordvest i forhold til området som ble varslet ved planoppstart. Det vises til utarbeidet KU Naturmangfold for utdypende kommentar.

Ved behandling i sak 039/23 fastsatte Hovedutvalg for miljø, plan og næring at planprogrammet for Leirosen vedtas slik det foreligger fra tiltakshaver.

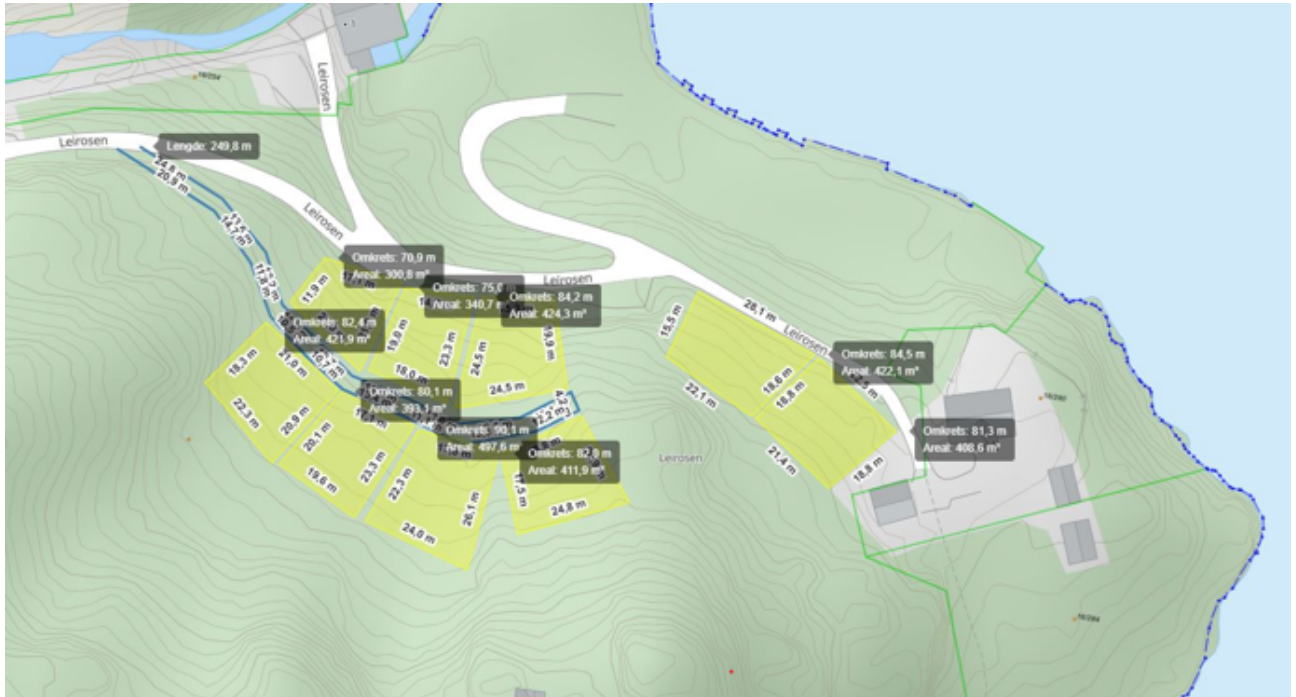
Det utarbeides ROS-analyse som del av plandokumentene.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til vurdering av virkninger og konsekvenser. Fagavdeling gjør oppmerksom på at det ikke er tegnet inn faresone for stormflo inn i plankartet med tilhørende bestemmelser. Dette

må på plass før eventuell sluttbehandling av planforslaget. Det er heller ikke undersøkt fare for kvikkleire skred i Leirospollen. Dette skal avklares på siste plannivå, dvs. før sluttbehandling.

Enkel skisse under viser en utbygging som muligens opprettholder landskapsverdier, friluftsliv, barnas interesser og naturmangfold innenfor kommunedelplanen rammer.



2. Nordland Fylkeskommune, 11.10.2022

Planområdet omfatter kulturmiljø nr.152, Leirosen, i Kulturminneplan for Lofoten.

Kulturmiljøet er også avsatt med hensynssone H570 i kommunedelplan for Svolvær (planid: 295).

Viktige momenter som bør være avklart før planen vedtas er antall nye bygg, byggehøyde, volum og krav til utforming. Det forutsettes at denne tematikken blir belyst i konsekvensutredningen. Som det ble påpekt i møtet i 2021 vurderer fylkeskommunen det som akseptabelt med ny bebyggelse innenfor kulturmiljøet der det tidligere har stått bygg.

Kopier er derimot ikke ønskelig, men nybygg kan gjerne være basert på hva som tidligere har stått på eiendommen. Utover dette er det viktig at det blir knyttet gode bestemmelser til kulturmiljøet som sikrer en god ivaretagelse og bevaring av miljøet.

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor foreslått plangrense.

Fylkeskommunen vurderer likevel at området har potensial for påvisning av hittil ukjente kulturminner grunnet topografi og andre lokaliseringsfaktorer.

Det er derfor nødvendig med nærmere befaring på stedet før vår endelige uttalelse om planen. Planen kan ikke egengodkjennes før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.

Strandsonen mot Leirospollen er kartlagt som grønnkorridor og viktig friluftsområde (FK00035763), i friluftsområdekartlegging gjennomført i et samarbeid mellom kommunene og Nordland fylkeskommune. Planprogrammet beskriver tilrettelegging av kaipromenade/kyststi, som kan gi bedre tilgjengelighet og godt tilrettelagt turveg rundt pollen. Promenaden bør utformes universelt. Det er viktig å ta hensyn til områdets naturgitte

kvaliteter i planarbeidet.

I forslag til planprogram blir det informert om at landskapsinngrep skal utredes i det videre arbeidet. Nordland fylkeskommune stiller seg positiv til det og gjør oppmerksom på at fylkeskommunen har gjennomført prosjektet Landskapskartlegging av Nordland.

Et prosjekt på denne størrelsen bør innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og styrke tilpasningsevnen til et endret klima

Barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skoleveg, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn. Planleggingen bør vektlegge sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.

Gjennom Regional plan for vannforvaltning er det i henhold til EUs vannforskrift vedtatt miljømål for vannforekomstene i planområdet. Det generelle miljømålet er at alle vannforekomster skal ha god økologisk tilstand.

Fylkeskommunen gjør oppmerksom på at kystsonen og særlig vannmiljø bør være en del av temaer som skal utredes.

Forslagstillers kommentar:

Det er gjennomført befarings og har i brev datert 24.10.2023. Det er utarbeidet KU-rapport Kulturminner. Det er utarbeidet KU-rapport Naturmangfold.

Kyststi tas inn i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Store terrenginngrep og utbygging vurderes å ikke ta hensyn til Fylkeskommunens innspill vedr. kulturmiljø, strandsonen, barn og unges interesser.

Det er utarbeidet vurdering av vannmiljø. Vannmiljø skal ha minimum god økologisk tilstand. Leirosen har god økologisk tilstand, men dårlig kjemisk tilstand. Litl-Kongsvatnet har godt økologisk potensial, ikke klassifisert kjemisk tilstand.

Vannkoordinator for Lofoten kommunene har sendt uttalelse. Denne er gjengitt i eget avsnitt lengre ned «vurdering av vannforskriften».

Båthavn med tilrettelagt vedlikeholds-plasser på land, skal ha oppsamling av reststoffer og bestemmelser for å hindre/ redusere avrenning. Det er ikke tatt inn bestemmelser.

Viser til vurdering av virkninger og konsekvenser.

3. Statens vegvesen, 28.09.2022

Det er bra at kommunen tidlig i prosessen har gitt innspill på at det må gjøres en trafikkanalyse og at bestemmelser om kryssløsningen mot E10 må tas med i planen, samt at myke trafikanter må ivaretas i planarbeidet. Planlagt boligområde ligger relativt nært sentrum, skoler og barnehager, og potensiale for sykkel og gange vil være stort.

Vi har ellers ingen merknader til planvarselet.

Forslagstillers kommentar:

Det er utarbeidet notat trafikkanalyse. Det henvises til denne for ytterligere vurderinger.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til vurdering av virkninger og konsekvenser.

4. NVE, 14.10.2022

NVE-atlas og kartbasert veiledning nr. 9 viser at tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for snø- og steinsprang. Reell fare for skred må avklares jf. krav i TEK17 § 7-3 for aktuell sikkerhetsklasse, før det gis tillatelse til tiltak.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Grunnforholdene skal derfor være vurdert og det skal være dokumentert at sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 er tilfredsstilt for planlagte byggetiltak. Området ligger i nærområde til sjø, og det må også vurderes om de planlagte tiltakene i strandsonen kan utløse eller ligge i en utløpssone for et mulig kvikkleireskred. Eventuelle fareområder skal avmerkes som hensynssone (pbl. § 12-6) med tilhørende bestemmelser (pbl. § 12-7) i plankartet. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak (sikringstiltak) skal være beskrevet.

Planområdet ligger i nærområde til en kraftstasjon og støy fra kraftverket kan være et problem dersom boliger plasseres nærme. Det er ellers både reguleringsdam, trykkrør og kraftstasjon innenfor det markerte området. Dette medfører alltid visse faremomenter i forbindelse med manøvrering, lukeåpning og endring i driftsvannføring ved kraftstasjonen m.m. I og rundt et boligfelt vil det alltid være barn som ikke er under tilsyn av voksne, og det vil trolig bli nødvendig med mer inngjerding og sikring enn hva som er tilfellet i dag.

Forslagstillers kommentar:

Det er utarbeidet en skredfarevurdering. Det er utarbeidet en vurdering av områdestabilitet.

Andre forhold tas inn i ROS-analysen. Det henvises til denne for ytterligere vurderinger.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til vurdering av virkninger og konsekvenser.

5. Sametinget, 14.09.2022

Sametinget har ingen merknader, men viser til den generelle aktsomhetsplikten, jf. kml § 8 annet ledd.

Forslagstillers kommentar:

Tatt til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen kommentar.

6. Avinor, 30.09.2022

Planområdet er ikke berørt av høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Svolvær lufthavn. Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav for flynavigasjonsanleggene ved Svolvær lufthavn. Til orientering er planområdet ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Svolvær lufthavn.

Forslagstillers kommentar:

Tatt til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen kommentar.

7. UiT Norges arktiske universitetet, 04.10.2022

UiT har ingen merknader, men viser til den generelle aktsomhetsplikten, jf. kml § 8 annet ledd.

Forslagstillers kommentar:

Tatt til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen kommentar.

8. Elmea, 13.10.2022

Elmea har svært begrenset med nett i området og etablering av boligfelt vil kreve utbygging av nye høyspentkabler frem til og i feltet. Vi vil anslå at det er behov for 2-3 nettstasjoner for å kunne forsyne 150 boenheter. Det må settes av plass til dette i reguleringsplan. Endelig plassering avklares med Elmea. Plassering må være i nærheten av vei.

Forslagstillers kommentar:

Nettstasjon tillates oppført innenfor planområdet. Planlagt plassering avklares med energileverandør og skal framgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

Kommunedirektørens kommentar:

Plassering skal vises i plankart slik som anbefalt av Elmea. Vi kan ikke se at det er satt av areal til dette.

9. Bird Life Norge, Lofoten lokallag, 11.10.2022

Vi mener antall boenheter må ned, slik at dette blir i tråd med Byplan Svolvær. Utbyggingen legger opp til tre ganger så mange boliger som byplanen åpner for. En slik utbygging vil også kreve flere inngrep i bratt terreng, noe som medfører omfattende terrenginngrep. Inngrep i fjære og gruntvannsområde må tas ut av planprogrammet. Dersom dette ikke gjøres, må naturmangfoldet tilknyttet denne sonen få spesiell oppmerksomhet i konsekvensutredningen.

Arealene har betydningen for fugler fra store områder, og områdene har dermed enorm betydning også utover sitt eget areal. Vannforskriftens § 11 setter også klare krav om at inngrep i et vannområde, herunder sjø, skal være absolutt nødvendig og må grunngis spesifikt. Etter BirdLife Lofoten har ikke kommunen tillatelse til å gjennomføre slike irreversible inngrep, og vi ber om at sonen beskyttes i videre saksgang.

Bebyggelse, byttebygging, næringsbygg og småbåthavner og spiser opp strandsona bit for bit. Mange av inngrepene i kommunene kan i seg selv virke ubetydelige, men mange små inngrep får til sammen store ringvirkninger. Selv om fugler, dyr og annet naturmangfold ikke forsvinner umiddelbart, svekkes gradvis livsbetingelsene over tid.

Områdene er viktige leveområder for sjø- og våtmarksfugler året rundt. Det er viktig at man snarest mulig for sikret disse områdene, og det kan gjøres gjennom «kommunalt vern».

Forslagstillers kommentar:

Det er utarbeidet KU-rapport Naturmangfold. De områdene i sjø som ikke bygges ut reguleres som naturområder i sjø og vassdrag. Det tillates etablert småbåtanlegg i området, brygge, flytebrygge og område for båtutsett, i tillegg til at det tillates fyllingsfot.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til vurdering av virkninger og konsekvenser.

10. Kongsmarka velforening, 11.10.2022

KVF er ikke orientert om at det foreligger noe arealregnskap for boligbygging i Vågan kommune. Historisk sett bygges det ca. 44 boenheter pr. år i Vågan kommune. Det foreligger nye stadfestede reguleringsplaner for i alt ca. 502 nye boenheter i Svolværområdet. I tillegg andre utbygginger som pågår eller er i en oppstartsfase med 190 enheter. Altså nærmere 700 nye boenheter.

KVF stiller seg spørrende til om det er nødvendig å ta dette flotte naturområdet i bruk til boliger når det allerede er regulert mer enn nok boenheter i Svolvær for minst de neste 10-15 årene.

Vågan kommune har vedtatt en vegnormal for kommunale veger. Kongsvatnveien er altfor smal for å kunne tillatte adkomst til ca. 60-70 boliger fra slik forslaget er i dette reguleringsforslaget.

Det er KVF's inoppfatning at områder som er i strid med kommunedelplanen bør tas helt ut av planen.

Kaipromenade her vil bryte totalt med intensjonen som er småhusbebyggelse? Slik KVF ser det er kaipromenade et naturinngrep som sterkt bør unngås. Kyststi ser mer ut som en adkomst til småbåthavn for tenkt blokkbebyggelse, oppleves privatisert slik den er tegnet.

Høye skjæringer+ Høye murer/fyllinger, Referanseprosjekt Kreta (samme utbygger).

Bebyggelsesstruktur, byplan legger opp til spredt småhusbebyggelse. Forslagsstiller legger opp til et utall små flermannsboliger, rekkehus og mindre blokker. Noe som strider totalt med kommunedelplanen.

Grønne forbindelser? Hvor er de? Opprinnelig sti og veg i området ser ut til å være borte?

Barnetråkk ser heller ikke ut til å være hensyntatt? KVF mener estetikk, trivsel og landskap blir vesentlig forringet slik illustrasjoner og planer er presentert nå.

Anleggsperiode vil bli veldig lang, og det vil over lang tid være et anleggsområde med de ulemper dette medfører.

De vedlagte illustrasjonene til reguleringsforslaget gir et uriktig inntrykk av hvordan denne utbyggingen blir seende ut. Det er voldsomme terrenginngrep som dokumenterer at dette området ikke kan utbygges slik utbyggerne ønsker det. Slik KVF ser illustrasjoner og kart er det ikke mulig å bygge adkomstvei fra sør uten at det får store skjæringer, eller sprenger ned store deler av høydedraget. I konsekvensutredningen for Ørnbukta i fbm.

Kommunedelplanen ble det påpekt at de bratte områder forblir urørt av utbygging.

Kongsvatnveien tilfredsstiller ikke vegnormen til Vågan kommune for å tjene som adkomstveg for det antall boliger som nå planlegges. Vegen er smal og har dype grøfter (som særlig er et problem vinterstid med flere utforkjøringer pga svak skulder/brøyting for langt ut).

Leirosbakken som alternativ er enda verre, smal og uoversiktlig. KVF antar denne veien vil bli benyttet som skolevei for de som får adkomst mot vest? Er myke trafikanter vurdert i denne sammenhengen?

Eksisterende adkomstveg ser ut til å bli fjernet, denne eiendommen vil få adkomst fra Ørnveien, ser ut som det blir en økning på opp mot 100 enheter som skal benytte Ørnveien

som adkomstveg, det må jo være bortimot doubling av dagens antall som benytter Ørnveien og spesielt kryss mot E10 ved Osanbrua?

De samme eierne som står bak dette reguleringsforslaget, har regulert og bygget ut deler av området Kreta i Kabelvåg. Denne reguleringen og utbyggingen er ett skrekkelig eksempel på naturinngrep. Her har virkelig ingen tomter eller veier blitt tilpasset terrenget. Det er beklagelig å se at utbygger har sluppet unna med denne bearbeidelsen av natur, uten hensyn til overordnede forhold som utbyggere i dag må ta hensyn til.

Det reageres også på at en av medeierne av eiendomsselskapet har en ledende stilling i Vågan kommune. Det er grunn til å stille spørsmål som gjelder Vågan kommunes habilitet til å behandle dette reguleringsforslaget.

Forslagstillers kommentar:

Arealregnskap og behov for nye boliger avklares med kommunen. Planområdet er redusert i nordvest i forhold til området som ble varslet ved planoppstart.

Terrenginngrepet er redusert samtidig som bestemmelser for veg, vatn og avløp setter begrensninger på hvordan man kan tilpasse seg terreng.

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. Det er vektlagt gode adkomstforbindelser og muligheter for arkitektonisk kvalitet.

Planforslaget er i hovedsak tilpasset kommunedelplanens områder, men avviker fra kommunedelplan Svolvær ved et område rett øst for Leirosen kraftverk.

Forslagstiller legger til grunn at skoleveg blir på planlagt fortau og vil medføre en forbedring både for beboerne i nytt boligområde og de som skal på skolen fra eksisterende boligområde.

Eventuell inhabilitet avklares av kommunen.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til vurdering av virkninger og konsekvenser.

11. Joakim Kirkhaug på vegne av naboer i Ørnveien 39, 34, 32, 31 og 30, dato 11.10.2022
Ørnbukta (B.2.17) er i dag et godt brukt fritids og rekreasjonsområde. Etter at kloakkvann ble samlet opp for et par år siden har fjæra og sjøen blitt tatt mer og mer i bruk. Mindre barn bruker fjæra som lekeplass, i tillegg til kanopadling, SUP-padling, svømming, m.m. blant større barn og voksne. Barnetråkk?

Ikke bare brukes dette området mye til tur og lek, men er også hjem for diverse fugle- og måke er truede/sårbare arter, må det tas spesielt hensyn til at akkurat disse bruker området til hekking. Påvirkningen en eventuell utbygging vil påføre fugle- og dyrelivet må i det minste utredes. Et annet viktig tema angående anadrom fiskegrupper som har dette til et beiteområde før det går opp i Svolværvannet. Det gjelder sjørøye og sjørøret.

Utbygging av et nytt boligfelt i Ørnbukta vil også påvirke trafikken i Ørnveien betydelig. Per i dag er det allerede mye trafikk på veien, og krysset til E10 fungerer dårlig med tanke på trafikkavvikling slik det allerede er. Vi ser med bekymring på økt trafikk på Ørnveien. Det bor svært mange barnefamilier tett på veien, og små barn bruker derfor denne til å sykle, gå, og komme seg til skolen. Det er ikke gang- og sykkelsti her. Det kan jo nevnes at det også ligger en av kommunens største barnehage i dette området.

Antallet boenheter overstiger også byplanens, hvor det er antydnet opp mot 30 boenheter. Forslaget innebærer en utbygging langt utover det som kunne vært forventet.

Sett i sammenheng med andre regulerte boligfelt som Tjeldbergvika, Kongsmarka, Multebærholmen m.fl. og påbegynte/ planlagte leilighetsutbygginger i Svolvær vil det ikke være behov for å fylle ut B.2.17 på nåværende tidspunkt. Hverken befolkningsutvikling eller fødselstall for Vågan de siste årene tilsier at behovet for ytterligere utbygging er nødvendig. Behovet for nytt areal til bolig oppveier ikke inngrepene og nedbygging av fjære og LNF-område.

I planprogrammet brukes det en del plass til å fremheve etablering av en "Kyststi". Det er allerede sti/vei som kan benyttes pr. i dag og disse planene tilfører ikke området noe nytt eller savnet.

Sjø og kyst er blant våre viktigste friluftslivsområder, og betyr mye for folks trivsel og helse. Det er et uttalt nasjonalt mål at strandsonen skal være tilgjengelig for alle. Den planlagte utbygging er pr. dags dato ikke en nødvendighet. Det er allerede mange prosjekter rundt i kommunen. Vågan kommune er ikke avhengig av denne utbyggingen slik den er skisser for å oppnå målene i byplanen for boligutvikling.

Forslagstillers kommentar:

Hvordan en utbygging vil berøre fisk-, fugle- og dyrelivet vurderes i planbeskrivelsen. Det er reguleringsplanene for Ørnviksletta (planident.51B fra 1998) og Ørnviksletta (planident.299 fra 2023) regulert fortau og gang/sykkelveg fra Ørnveien og ned til gang/sykkelveg ved

E10. Ved utbygging i sistnevnte plan vil dette bli en god skoleveg. Ved utbygging av Ørnviksletta vil det være krav om utbedring av krysset ved E10.

Kommunedirektørens kommentar:

Reguleringsplan for Ørnviksletta ble opphevet etter at kommunens vedtak har blitt påklaget. Regulert gangvei er uansett ikke ferdig opparbeidet. Det er ingen sammenheng og rekkefølgekrav mellom de to planene.

Viser til vurdering av virkninger og konsekvenser.

12. Benedikte Nashoug på vegne av beboere i Juten nord, 12.10.2022

Vår samlede vurdering er at det følgende planlagte utbyggingsprosjekt ikke bør realiseres. Argumentasjonen omhandler primært at dette er et stort og invaderende prosjekt som det ikke er behov for grunnet stor pågående og planlagt utbygging i andre deler av Svolvær og Kabelvåg. Prosjektet vil medføre en uheldig utfylling i sjø som ødelegger viktige tur- og fjæreområder som det faktisk er svært lite igjen av i (nær)området. Likeledes vil det planlagte utbyggingsprosjektet dramatisk øke belastning på allerede svært trafikkerte veier gjennom bebyggelsen i Ørnveien.

Det er åpenbart ikke samsvar mellom disse to. Bratte terreng er flatet ut i modell og skjæringer er «pyntet» med grønn farge. Dette er virkelighetsfjernt fra terrenget hvor illustrasjonen er hentet fra og skjæringene kommer til å bli visuelt forurensende i et område som i dag oppleves som tilnærmet uberørt.

Svolvær har snart ikke fjæreområder igjen og det er et stort tap av en type natur som ikke kan erstattes av markagrense eller andre områder. Det er et betydelig antall arter som er avhengig av fjæra og har stor glede for befolkningen.

Området ligger nært Svolværvassdraget som er et anadromt vassdrag. Her er en betydelig bestand av sjørøret og sjørøye som må hensyntas. Spesielt sjørøya oppholder seg i Osanpollen den tiden den står i sjøen og næringstilgangen kommer i stor grad fra fjæra.

Videre ligger deler av planområdet ved leirosen kraftverk innenfor fredningssone.

Vi benytter i dag fjæra veldig mye hele den isfrie delen av året og mener den har stor verdi. Også fremtidige generasjoner vil ha stor verdi av slike områder nært boområder. Etter at det ble montert septiktank fra boligfeltet i Osan er det blitt stor forbedring i fjæra. Dette blir naturligvis enda bedre etter at arbeidet med avløpsanlegg er ferdig. Hele Juten og Osan boligfelt er bygget et stykke fra fjæra, nettopp for å bevare dette for naturen og almen tilkomst. På 80 og 90-tallet klarte man å ivareta slike hensyn, men det er ikke mulig i 2022 når miljø har større fokus enn noen gang?

Kreta i Kabelvåg er utbygget av samme eierne som nå står bak dette forslaget. Utbyggingen på Kreta er dessverre et eksempel på tilpassing av terreng og ikke tilpassing til terreng. Utbyggingen er et skrekkeeksempel på et vesentlig terrenginngrep med svært markante skjæringer. Som nære naboer ser vi med uro at noe tilsvarende skal utføres her. Alle foreløpige skisser tyder på dette.

Dagens tursti kan du følge fra Osanstua barnehage via kjærlighetsstien og deretter forbi Lofotens eldste kraftverk bort til Leirosbergene. Selv på denne korte turen kan du oppleve flere fuglearter og liv i fjæra. Slik kyststien er utformet i planforslaget fremstår denne veldig privat for boligene langs stien, spesielt mot kaianlegg. En annen utfordring er at kyststien baseres på at det fylles enda mer i sjø. Hvorfor kan ikke eksisterende sti heller utbedres på en bærekraftig måte uten utfylling? Vi i Lofoten har hav og kyst rundt oss og trenger ikke en promenade for å nyte dette.

Dersom det skal anlegges småbåthavn som vist på illustrasjonen så antar vi dette er noe som skal være åpent for allmennheten. Vi minner om at det periodevis er svært tykk is i Leirosen og at området er uegnet for småbåthavn. Dette fremstår som pynting av skissene og lite realistisk å gjennomføre. I tillegg vil økt båttrafikk være sjenerende for beboere her. Det er ikke store sjøarealer inne i Leirosen og bare en liten økning i antall båtplasser vil virke sjenerende med tanke på støy – men også med tanke på uhellsutslipp til vannmiljøet. Det er hekkende ærfugl og fiskemåke i Leirospollen. Disse vil fortrenkes dersom det fylles ned mot fjæra og ut i sjø. Videre er det observert mye tjeld, gråhegre og siland, men fagpersoner får si om disse hekker i bukta. Det er observert sel ved flere anledninger og oter har hatt kull inne i planområdet de siste årene.

Vi kan bare anta at Vannforskriftens §12 vil komme til anvendelse og ber om at utbygger redegjør for hvordan bokstav b i første ledd er oppfylt i dette tilfellet. Videre hvordan §12 andre ledd er tenkt oppfylt. All natur trenger ikke være tilrettelagt, i alle fall ikke når det går på bekostning av naturmangfold i vannmiljø, strandkant, habitater på land og verdien av lek og sporløs ferdsel i fjæra og nærmiljø.

Det er vanskelig å se hvordan miljø- og klimatiltak kan etterleves med et så stort inngrep som det planforslaget legger opp til.

På morgen og ettermiddag er trafikken stor og medfører en betydelig risiko for myke trafikanter. Denne bekymringen gjelder spesielt på høst og vinter med dårlig sikt og føre. Ber om at utbygger inkluderer en redegjørelse for hvordan mye trafikanter i Ørnveien skal ivaretas ved en eventuell utbygging. Oversikten i kryss langs Ørnveien må også tas med i utredningen, samt kryss mot E10.

Det er per nå stadfestet reguleringsplaner for cirka 500 nye boenheter i Svolvær og ytterligere utbygginger som pågår eller starter opp regulering på ca. 100-200 enheter. I snitt (SSB - 2010-2020) er det bygd 44 nye boenheter årlig i hele Vågan kommune. Dette betyr at allerede ferdigregulerte prosjekter vil være i minst 10 år, trolig over 15 år.

Forslagstillers kommentar:

Illustrasjoner ved varsel oppstart planarbeid viser mulig forventet situasjon etter utbygging og er ikke endelige. Flere av de forhold som omtales i innspillet blir vurdert i plandokumentene

som utarbeides i samsvar med fastsatt planprogram. Det henvises til utarbeidede dokumenter ytterligere vurderinger. Eventuell inhabilitet avklares av kommunen.

Kommunedirektørens kommentar:

Illustrasjon og skissert utbygging, som forslagstiller viser til, er ikke juridisk bindende i en eventuell fremtidig byggesak. Disse illustrasjonene har derfor liten betydning i plansaken.

Utover dette vises til vurdering av virkninger og konsekvenser.

13. Jan Helge Olsen, 05.10.2022

Pr i dag er Leirosbakken en svært vanskelig vei å kjøre, dette pga. at den er smal og uoversiktlig i svingene. Når man møter biler, særlig om vinteren når det er glatt, kan det fort bli trangt om plassen. Det er heller ingen gangvei for gående. Med mange nye hus i Leirosen og med forbindelse mellom Kongsvatnveien og Osan, vil trafikken komme til å øke, og problemene med møtende trafikk i Leirosbakken vil tilta. Mitt forslag er derfor å omgjøre Leirosbakken fra 2-veis kjøring til 1-veis kjøring.

Forslagstillers kommentar:

Det er utarbeidet notat trafikkanalyse. Det henvises til denne for ytterligere vurderinger. Leirosbakken går via smale og svingete boligveger og ansees som lite sannsynlig som adkomst til overordnet vegnett.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til vurdering av virkninger og konsekvenser.

14. Gørn Marthinussen, 10.10.2022

Er generelt positiv til at Leirosen. Er positiv til å regulere inn en gangbro over Leiroselva. Planområdet bør utvides til også å omfatte 17/37, slik at brokonstruksjonen og stiforbindelse kan reguleres inn på begge sider av Leiroselven, med samme reguleringsformål som kaiområdet.

Forslagstiller ønsker å gjenskape de tidligere industribyggene. Det fremgår ikke hvilken tidsepoke man ønsker å gjenskape. Utforming og plassering av bygning vil skjule hele eller deler av kraftstasjonen, samt deler av driftsbygget Dieselhuset. Siktlinje A i stedsanalysen på side 6 er lagt inn på feil sted. Det er svært uheldig hvis de originale bygningene (kraftstasjonen og Dieselhuset) havner i bakgrunnen av nye bygninger. Foreslår at området avsettes til parkområde.

Forslagstillers kommentar:

Det reguleres inn gangbro som foreslått. Stedsanalysen rettes opp.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til vurdering av virkninger og konsekvenser.

15. Iren Hatløy og Silje Larsen, 12.10.2022

Utbygging av Ørnbukta, utfylling, båthavn samt kyststi slik den er beskrevet i planen, berører også viktige deler på og rundt eiendom 16/284, som ikke er eid av Leirosen eiendom eller OVF, og dette bør komme frem av informasjonen.

Forslagstillers kommentar:

Innspillet tas til etterretning og søkes ivarettatt i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagstiller har foreslått at eksisterende eiendomsgrenser skal oppheves.

Reguleringsplanen kan bestemme at en eksisterende eiendomsgrense skal oppheves eller at en ny eiendomsgrense skal trekkes på en bestemt måte. Hjemmelen for å gi slike bestemmelser finnes i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1 og 2.

Forslagstiller ønsker å oppnå å regulere eiendomsstrukturen, og derav tomtearealet, bl.a. for hvilke tomter som kan disponeres og bygges ut i sammenheng osv.

Viser til vurdering av virkninger og konsekvenser.

Vurdering av konsekvenser

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, jf. Pbl § 4-2.

Planforslaget inneholder planbeskrivelse og konsekvensutredning. Følgende temaer er relevante:

Barn og unges interesser

Kommunen skal vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging § 3.

Relevante temaer er følgende:

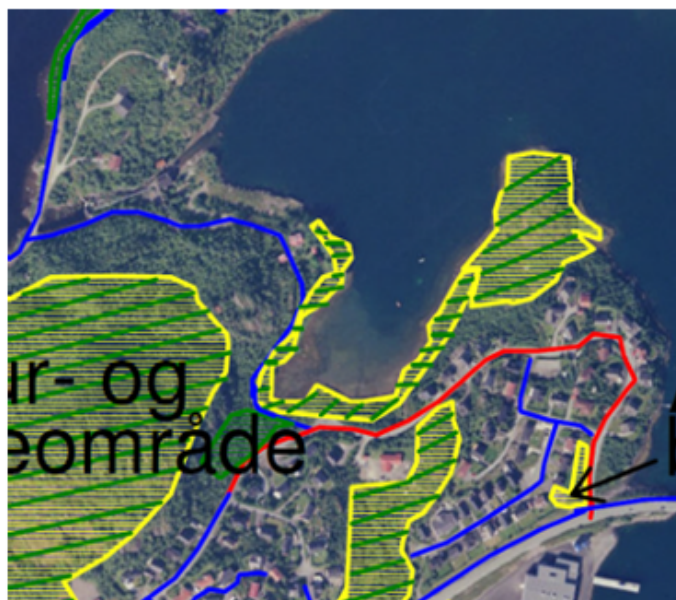
- Arealer som brukes av barn og unge til lek og nærtur i dag og som påvirkes av planforslaget. Planforslaget legger opp til omdisponering av store, viktige områder for barn og unge, både barn som bor like ved og barnehagebarn (Osanstua og Lundeveien).
- Trafikksikkerhet langs (skole-)veier i nye og eksisterende boligområdet som påvirkes av planforslaget, ved at trafikk økes, samt anleggstrafikk.
- Trafikksikkerhet ved badeplasser ved Kongsvannet, eksempelvis jenteberget og gutteberget, som påvirkes av at trafikk økes, samt anleggstrafikk.
- Bokvalitet og mulighet til lek i det nye boligfeltet. Areal og kvalitet på MUA på egen tomt, felles arealer innenfor planområdet.
- Støy, trafikkfare og tap av nærturområde i anleggsperioden, masseuttak. Konsekvenser for barnehagene Osanstua og Lundeveien, samt barn som bor like ved.

Strandsonen i Leirosen og Juten er viktige områder for barn og unge året rundt, barnetråkk 2009. Tursti langs Leirosen, Ørnveien og Kongsvatnveien er både skolevei og adkomst til leke- og nærturområder. Ørnveien oppleves som farlig, pga trafikkmengde og manglende fortau (fig.6).



4 – Badeplass; 5 – «Lekeplass» i Leirosen

Leirosen er kartlagt som viktig friluftsområde (fig.7) og som grønnkorridor, fiskemulighet og treningsområde. Også Juten er et viktig friluftsområde, nærturområde og badeplass.



6 – Barnetråkk 2009; 7 – Friluftskartlegging 2014

Planbeskrivelsen inneholder et kapittel 9, der forslagstiller beskriver konsekvenser av planforslaget. Det er sagt noe om leke- og uteoppholdsareal under avsnitt «grønne interesser». Det finnes ikke et eget avsnitt om barn og unge. Forslagstiller har i tillegg utarbeidet Fagrapport friluftsliv, datert 09.10.2024. Forslagstiller mener at samlet sett vurderes konsekvensgraden til noe negativ konsekvens for fagtemaet friluftsliv. Fagavdelingen stiller spørsmål til forslagstillers verdivurdering i tabell 4-1 og beskrivelse av delområdene. Beskrivelsen tar ikke hensyn til barn, men støtter seg mest på registrering i STRAVA. Verdivurdering som er gjort gjennom barnetråkkregistrering og friluftslivkartlegging er endret til «middels attraktiv». Fagavdelingen mener at områdene har en vesentlig høyere verdi for barn og unge og friluftsliv.

Forslagstiller mener at friluftstinteressene vil bli berørt av utbyggingen, visuell og direkte gjennom arealbeslag. Forslagstiller mener at Kyststi kan kompensere noe av det tapte naturområdet.

Fagavdelingen mener at forslagstiller tydelig undervurderer konsekvensene av utbyggingen.

Planforslaget legger opp til et masseuttak med et volum på over 120 000m², samt utfylling i sjø. Turområdet vil etter utbygging ikke eksistere. Vi stiller derfor spørsmål om forslagstillers konklusjon er rett.

Forslagstiller har gjort noen endringer ved innsending av nytt planforslag.

Fagrapport friluftsliv er nå samlet sett vurdert til konsekvensgraden middels negativ. Leirospollen og Leirosen-terreng beskrevet som sterkt forringet og forringet.

Etter fagavdelingens syn mangler det en tydelig beskrivelse av konsekvenser for barn og unge. Området er kartlagt og det er funnet viktige steder for barn og unge innenfor planområdet, som er foreslått omdisponert. Forslagstiller har verken vurdert konsekvenser og heller ikke vurdert avbøtende tiltak eller vurdert erstatningsarealer.

Forslagstiller viser til planbestemmelser om minste uteoppholdsarealer per tomt ved utbygging. Fagavdelingen mener at dette ikke er tilstrekkelig. Det mangler en helhetlig vurdering av barn og unges interesser.

Forslagstiller har revidert planbeskrivelsen i nytt planforslag og tilføyd et avsnitt med vurdering av barns interesser, friluftsinnteresser og grønne interesser, planbeskrivelse kap. 9.6. Det foreslås et avbøtende tiltak for tap av lekearealer/nærturområder. Forslagstiller foreslå etablering av et torg med innslag av grønne bed og en lekeplass på 200 m² ved Kraftstasjonen. Det er ikke knyttet rekkefølgebestemmelse til tidspunkt. Arealet er foreslått som offentlig areal.

Fagavdelingen kan ikke se at temaene som er nevnt over er tilstrekkelig vurdert. Fagavdelingen mener at forslagstiller undervurderer både verdi og konsekvenser ved tap av arealer.

Naturmangfold, NML §§ 8 til 12

Innenfor planområdet er det kartlagt naturtyper (NiN). Det er funnet Semi-naturlig eng, boreal hei og strandeng. Området med strandeng er lite, men har flere habitatspesifikke arter (dvs. som er ganske sterkt knyttet til naturtypen) og er hekke- eller oppvekstplass for enkelte rødlistede fuglearter.

Når det gjelder fugl så er i alt 13 rødlistede arter observert i planområdet eller innenfor influenssona til dette, blant annet fiskemåke (næringssøkende), grønnfink (mulig reproduksjon), hettemåke (næringssøkende), gråmåke (stasjonær) og rødnebbterne (næringssøkende), rødstilk (mulig reproduksjon), siland (næringssøkende), ærfugl (mulig reproduksjon, næringssøkende), tjeld (mulig reproduksjon, næringssøkende), teist (næringssøkende). Artene er registrert i Leirospollen. Registreringene er av nyere dato, mellom 2021 og 2025. Storspove (stasjonær) ble observert 2017, i Leirospollen ved utløpet av Strandelva. Dataene tyder på at Leirospollen generelt sett, og den sørlige bukta spesielt, har størst betydning for rødlistede fuglearter.

Anadrom laksefisk vandrer gjennom Leirospollen opp til Nedre Svolværvatnet. Nærområdet til utbyggingsområdet i Leirospollen er et viktig leveområde for deler av den store sjørøyebestanden i Svolværvassdraget.

Den sørlige delen har betydning som oppvekstområde både for enkelte vadefugl/sjøfugl, sjørøye og dels sjørørret, mens hele pollen benyttes til næringssøk for sjøfugl og anadrom laksefisk.

I fagrapporten ble undersøkelsesområdet delt opp i delområder, se fig.8.



8 – Delområder

Påvirkning og konsekvens for naturmangfoldet innenfor planområdet til Leirosen er vurdert som følgende, fagrapport:

Delområde	Verdi	Påvirkning	Konsekvens
1 Smihaugen	Middels verdi	Ubetydelig endring	Ubetydelig konsekvens (0)
2 Ørnhaugen	Middels verdi	Noe forringet	Noe konsekvens (-)
3 Ørnveien vest	Middels verdi	Ubetydelig endring	Ubetydelig konsekvens (0)
4 Leirospollen sørvest	Middels verdi	Noe forringet	Noe konsekvens (-)
5 Leirospollen sør	Stor verdi	Sterkt forringet	Alvorlig konsekvens (- - -)
6 Ørnhaugen nord	Middels verdi	Sterkt forringet	Middels konsekvens (- -)
7 Leirospollen	Stor verdi	Forringet	Middels til alvorlig konsekvens (- -)

5 Leirospollen sør - Det meste av strandengområdet er planlagt nedbygd. Bare små partier vil gjenstå i nordøst, og variasjonsbredde og artsmangfold blir sterkt redusert. Også areal på utsiden vil bli ødelagt. Delområdet vurderes derfor å bli sterkt forringet. Dette gir minst alvorlig konsekvens (- - -).

6 Ørnhaugen nord - Det er planlagt vei delvis gjennom lokaliteten og boliger dels innenfor. Det er vanskelig å se annet enn at det aller meste og antagelig hele lokaliteten vil bli sterkt påvirket og ødelagt i utbyggingsprosessen. Den antas derfor her å gå helt tapt. Selv om enga uansett er i gjengroing og vil gå gradvis over til skogsmark og tape verdiene som kulturmark, så virker det mest korrekt her å vurdere den her som at den blir sterkt forringet. Samlet sett blir konsekvensen middels (- -).

7 Leirospollen - Beskyttet sjøområde som antas å være av stor verdi, særlig som oppvekstområde for anadrom laksefisk, men også av verdi for sjøfugl, ikke minst strandsonene. Noen partier i sør vil bli nedbygd, og da innenfor et kjerneområde for både

fugl og fisk. Dette innebærer en alvorlig svekkelse og at viktige funksjonsarealer blir forringet. For sjørøye kan det være snakk om svekkelse av en regional viktig bestand. I tillegg antas det, med grunnlag i føre-var-prinsippet, å bli noe økte forstyrrelser av fuglelivet innenfor området, som følge av økt båtbruk og annen menneskelig aktivitet. Området vurderes derfor å bli forringet. Konsekvensen sett til middels til stor (- - /- - -). Fagrapport side 35.

Det planlagte tiltaket vil medføre en vesentlig reduksjon i areal med intakt strandsone i dette sjøsystemet, og føre til at det største strandeng- og gruntvannsmiljøet går helt tapt. Lokal samlet belastning er derfor stor. Hvis høyeste konsekvensgrad skal være utslagsgivende, betyr dette for Leirosen sin del at det samlet sett blir alvorlig konsekvensgrad som følge av at strandenga på 3,5 dekar i delområde 5 Leirospollen sør blir ødelagt. Den store lokale samlede belastningen på strandenger er et forsterkende argument for dette. Ved en totalvurdering virker det ganske klart at samlet konsekvens skal være minst middels negativt for tiltaket, men en kan ikke helt se vekk fra at dette burde vært satt høyere, som følge av stor samlet lokal belastning på den sterkest berørte naturtypen, fagrapport side 41.

Siden det forekommer flere fremmede arter med høy og svært høy risiko i planområdet, må det utarbeides en tiltaksplan før utbygging for håndtering av disse (Miljødirektoratet 2023c). Blant annet bør alle forekomster systematisk fjernes i forkant av anleggsarbeidet, både innenfor og i nærområdet til planområdet, på en korrekt måte som ikke medføre risiko for spredning innenfor eller utenfor planområdet. Dette gjelder med andre ord både kjempespringfrø, skogskjegg, fagerfredløs, hagelupin og lutzgran.

Planforslaget vurderes å ha alvorlige konsekvenser for naturmangfoldet.

Friluftsliv

Forslagstiller har delt opp området i delområder.



Verditabell under viser hvordan områdene er vurdert av forslagstiller.

Område	Verdi
1. Leirosen – terreng	Middels
2. Ørhaugen	Noe til middels
3. Leirosbakken	Middels
4. Litl-Kongsvatnet	Stor
5. Leirospollen	Middels

1 Leirosen - Bruksfrekvens: Middels, Funksjon: Lokal betydning, Kvalitet: Noe til middels. Realisering av tiltaket vil medføre at store deler av området må avskoges. Utbygging av boligfelt vil medføre at arealet får redusert attraktivitet sammenlignet med et ubebodd friluftsområde. Sammenstilling av noe/middels verdi og påvirkningsgrad forringet, gir betydelig miljøskade (--).

3 Leirosbakken - Bruksfrekvens: Middels, Funksjon: Lokal betydning, Kvalitet: Middels attraktiv. Utbygging av boligfelt vil medføre at arealet får redusert attraktivitet sammenlignet med et ubebodd friluftsområde. Sammenstilling av noe verdi og påvirkningsgrad ubetydelig/noe forringet, gir ubetydelig miljøskade (0).

4 Litl-Kongsvatnet – Planlagt utbygging vil være skjermet for innsyn fra størstedelen av Litl-Kongsvatnet av Ørhaugen. Det visuelle inntrykket kan dempes noe med god utforming av fasade på bygninger og ved å unngå store vegskjæringer i Ørhaugen. (noe (-) til betydelig miljøskade (--)).

5 Leirospollen - Bruksfrekvens: Noe til middels, Funksjon: Lokal betydning, Kvalitet: Middels, attraktivt for noen grupper. Planlagt utbygging vil påvirke indre del av Leirospollen sterkt og være synlig fra store deler av Leirospollen. Sammenstilling av noe verdi og påvirkningsgrad sterkt forringet, gir betydelig miljøskade (--).

Fagavdelingen mener at forslagsstillers verdivurdering undervurderer verdien av friluftsområdet (særlig delområder 1, 2, 3 og 5). Kommunen har i friluftskartlegging vurdert området som viktig friluftsområdet. Vurdering av områdene ble gjort ut fra fem verdsettingskriterier – brukerfrekvens, opplevelseskvalitet, funksjon, tilrettelegging/adkomst og regionale/nasjonale brukere. Områdene Leirospollen, Leirosen, Juten ble vurdert som viktig, fordi disse blir mye brukt av barn og unge. Barn og unge har kort aksjonsradius og som kan ikke bevege seg langt for å finne et tilsvarende sted. Med andre ord har området stor betydning for barn og unge. I tillegg ble området vurdert å være spesielt godt egnet for barnehagen, og å ha en viktig funksjon i undervisning og kunnskapsformidling.

Området har i tillegg en viktig funksjon som korridor og støtter opp om bruken av tilgrensende friluftsområde ved Litle Kongsvatn. Området ble vurdert å ha stor betydning for helheten. Nedbygging av slike områder kan få store konsekvenser for bruken av tilgrensende områder.

Planforslaget åpner for store terrenginngrep og høye skjæringer opptil 30 – 40 meter, som også vil være synlige fra Kongsmarka. Forslagstillers vurdering av delområdet 4 tar ikke stilling til de store skjæringene. Vi er enig med forslagstiller at bygningens fasade bør tilpasses omgivelsen, men viser samtidig til forslagstillers bestemmelse der det ikke gis føringer for utforming av bebyggelse.

Når det gjelder vurdering av konsekvenser, mener fagavdelingen at forslagstiller har undervurdert konsekvenser av planforslaget. Vi mener at planlagt utbygging vil medføre at området mister sin funksjon i sin helhet. Arealbeslag vil ødelegge store deler av området. Opplevelsesverdien vil være tapt, både i anleggsfasen og senere når området er bygd ut. Foreslått kyststi vurderes ikke som et tiltak som kan kompensere for tap av et viktig friluftsområde. Legges MDs metodikk til grunn er konsekvensen at området blir sterk

forringet. Fagavdelingen mener at foreslått kyststi og torg ikke er en likeverdig erstatning for eksisterende friluftsområder.

Fagavdeling mener at riktig konsekvensgrad for delområde 1 og 5 vil få alvorlig miljøskade for delområdet (- - -). Stor til middels verdi, området blir helt ødelagt. Delområde 2 og 3 vil få betydelig til noe miljøskade (- -) / (-). Opplevelsesverdien er forringet, middels verdi. Delområde 4 som har svært stor verdi og kan bli sterk forringet, bør vurderes som alvorlig (---) til den mest alvorlige miljøskaden (----).

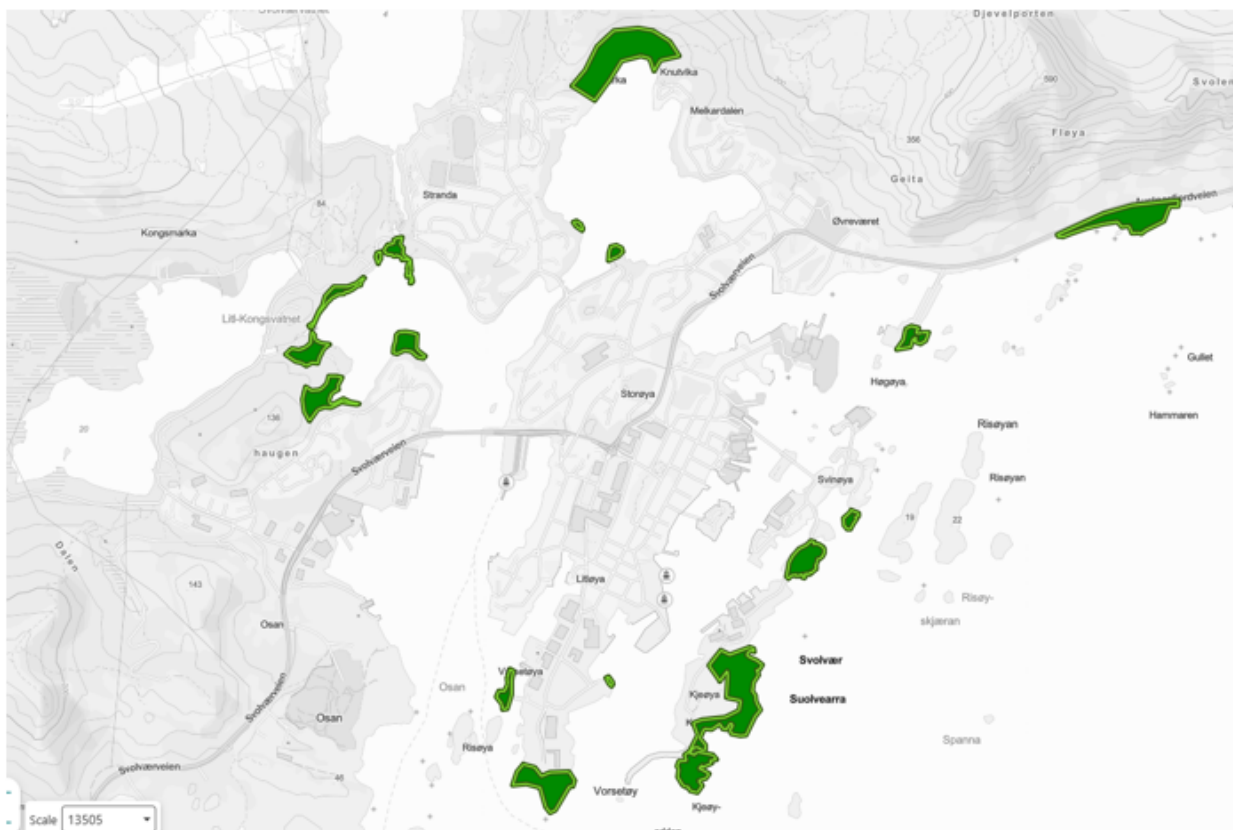
Planforslaget vurderes å medføre alvorlig miljøskade og å ha store negative konsekvenser for friluftsliv.

Strandsone

Potensielt tilgjengelige strandsonearealer i strandsonen beregnes ut fra terreng, veistrekninger, jernbanestrekninger, dyrket markarealer, bygninger og kystlinje. Dataene er hentet fra ulike kilder og bearbeidet til arealbruksflater i SSB. De flater som ikke er påvirket av tekniske inngrep betraktes som potensielt tilgjengelige for friluftslivsaktiviteter, kilde SSB og Kartverket.

Fagavdelingen har bearbeidet kartet, ved å fjerne områder i industriområder eller veganlegg.

Bildet under viser at Svolvær har lite tilgjengelig strandsone. Leirosen vurderes derfor å få en større betydning som en av det siste områdene i byen.



10 Tilgjengelig strandsone (SSB, bearbeidet VK)

SSB har laget arealprofiler for kommuner i Norge og offentligjort blant annet tilgang til natur og strandsone. SSB viser at andel bosatte i tettsteder med trygg tilgang til rekreasjonsareal i Vågan er på 45%. Dermed ligger Vågan helt i bunnen sammenlignet med andre kommune i Nordland. I Vestvågøy er andelen 80%, Narvik 70%, Bodø 69%, Sortland 67 %, arealprofiler

Tilgang til hverdagsnatur og nærturområder fremmer både trivsel og livskvalitet. *Det er godt dokumentert at aktivitetsvennlige bo- og nærmiljøer og områder for friluftsliv som stimulerer til fysisk aktivitet for alle, er effektivt og et prioritert tiltak for å få øke fysisk aktivitetsnivået i befolkningen. Det er spesielt viktig med lokale nærfriluftsområder i områder med fortetting og i utsatte områder med trangboddhet. Friluftsliv kan være en nøkkel til å få med mange som i dag er inaktive. Tall fra SSB viser at 93% i 2021 oppga at de har gått i parker eller naturomgivelser i nærheten av bolig sist år. Å være fysisk aktiv i naturen og nærmiljøet er den aktiviteten nordmenn oppgir at de helst ønsker å gjøre mer av. Det er gjort beregninger som viser at friluftslivet har en stor velferdsgevinst, Helsedirektoratet lokale folkehelseiltak.*

Det betyr at nærliggende turområder vurderes å ha en spesiell betydning for både trivsel og folkehelse. Planforslaget medfører at et viktig nærturområde bygges ned. Boligområder i Osan, Juten, Stranda mister et viktig nærturområde og tilgjengelig strandsone.

Kulturminner

Leirosen er registrert som nyere tids kulturminne. Kulturmiljøet omfatter kraftstasjon med rørgate, kai og fundamenter etter fabrikk og bestyrerbolig med uthus. Guanofabrikk innerst i Leirosen ble bygd så tidlig som i 1856. I 1908 ble Svolværs første kraftverk anlagt her, drevet av fossen fra lille Kongsvatn. Stasjon ble bygget ut i 1917. I 1956 brant fabrikken og deler av kraftverket. Fabrikken ble totalskadet, men kraftverket ble restaurert og satt i drift. Miljøet knytter seg til den tidligste industrialiseringen av Lofoten, Kulturminneplan for Lofoten, NFK.



9 – Nyere tids kulturminner, område

Forslagstillers fagrapport sier følgende (sammendrag, side 3): Planforslaget vil føre til få direkte inngrep i kulturminner. Det er bare stabburet til bestyrerboligen og deler av kjerreveien som 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 Leiroselva vurderes som et positivt grep for tilgjengeliggjøring av kulturmiljøet.

Som skadereduserende tiltak foreslås det 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 fabrikkanlegget. Samlet sett vurderes konsekvensgraden for kulturmiljø til middels negativ konsekvens.

I planprogrammet er det foreslått å regulere en kyststi langs sjøen, der fundamentene etter guanofabrikken og kaianlegget inngår som historieformidlende elementer. Dette vil kunne bidra til å sikre kaifundamentene mot videre nedbryting fra isgang, men det må forutsettes istandsetting basert på antikvariske prinsipper dersom dette skal ha en positiv påvirkning på kulturmiljøverdiene, Fagrapport side 44.

Planforslaget viderefører ikke hensynssone kulturmiljø fra kommunedelplanen. Planforslaget legger opp til utbygging av området mellom kraftstasjonen og bestyrerboligen og det er ikke gitt føringer for utforming av ny bebyggelse eller tiltak for bevaring av kjerreveien eller bevaring av kaifundamentet. Tvert imot så legger planforslaget opp til bebyggelse helt inntil turstien og delvis overbygd med søyler på turstien.

Det er satt av en byggegrense på 4 meter fra eiendomsgrensen. Planlagt bebyggelse skal ha en høyde opp til 13 meter (16 meter) og en utnyttelses grad på 60 % (bebygd areal per tomt). Fagavdelingen er i tvil om foreslått utbygging er i samsvar med anbefalingen i fagrapporten.

Fagavdelingen er i tvil om planforslaget sikrer hensyn til kulturmiljøet eller om planlagt utbygging vil ødelegge hele eller størstedelen av kulturmiljøet gjennom direkte inngrep/arealbeslag, blokkerer eller endrer sterkt den visuelle kontakten mellom viktige kulturminner innad i kulturmiljøet og svekker vesentlig kulturhistorisk viktige sammenhenger. Planforslaget vurderes å framstå helt uten konstruktiv helhet, har svært dominerende volumoppbygging og svært dårlig sammenheng med omgivelsene.

Fagavdelingen mener at planforslaget fører til sterk forringet kulturmiljø. I det minste bør anbefalingen i fagrapporten følges, og hensynssone videreføres i planforslaget. Det skal tas inn hensynssone i plankartet med bestemmelser.

Vi kan ikke se at det er tegnet flere hensynsoner i nytt plankart. Forslagstiller har endret en skisse som viser mulig utbygging. Her er en firemannsbolig flyttet fra odden nordøst for kraftstasjon til nordvest for bestyrerboligen. Ny bebyggelse har ikke god avstand til eksisterende bebyggelse og området nærmest sjøen er fortsatt like mye bebygd, til tross for anbefaling fra fagrapport. Vi gjør oppmerksom på at skisser og illustrasjoner er ikke juridisk bindende. Skissert utbygging er heller ikke fulgt opp gjennom bestemmelser.

Naturfare, PBL § 28-1, TEK 17 kapittel 7

Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak, pbl § 28-1.

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for 1000-års-stormflo (2100). Sikkerhetsklasse F3 omfatter byggverk for sårbare samfunnsfunksjoner og byggverk der oversvømmelse kan gi stor forurensning på omgivelsene. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er eksempelvis byggverk for særlig sårbare grupper av befolkningen, for eksempel sykehjem og lignende, TEK17 § 7-2.

Deler av planområdet ligger innfor aktsomhetsområde for 200-års- stormflo. Sikkerhetsklasse F2 omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er eksempelvis bolig, garasjebygg.

Det er ikke tatt inn faresone i plankartet. Men forslagstiller foreslår bestemmelser om lavest

gulvnivå på kote 4 (NN2000). Fagavdelingen er i tvil om dette vil medføre konsekvenser for verneverdig kulturmiljø. Sikkerhetskravene i annet ledd kan oppnås ved å plassere byggverket utenfor området der sannsynligheten for flom er mindre enn minstekravet i forskriften. Området mellom bestyrerbolig og kraftverk bør ikke bebygges. Alternativet er å heve byggegrunn, som kan medføre konsekvenser for verneverdig kaifundament.

Deler av planområdet ligger innenfor faresone for steinsprang. I deler av planområdet vurderes det å være fare for steinsprang med årlig nominell sannsynlighet mellom 1/100 - 1/1000, og 1/1000 - 1/5000. Faresone er tatt inn i plankartet som faresone, med bestemmelser. I faresonen foreslås det boligbebyggelse og infrastruktur som veg og fortau. Kravet om sikkerhet mot skred iht. TEK 17 § 7-3 er dermed ikke oppfylt for bygg planlagt i sikkerhetsklasse S2 og S3, jf. skredfarevurdering rapport Rambøll.

Forslagstiller planlegger utbygging i faresonen, og gjennomføre sikringstiltak for å oppfylle lovkrav. Forslagstiller foreslår følgende bestemmelser:

Planforslaget § 4.1. - Før det kan gis tillatelse til byggetiltak skal det være dokumentert sikkerhet mot skred.

Planforslaget § 6.1. - Nødvendige rassikring skal være etablert før det gis brukstillatelse for de boligene innen BF1, B2 og B3 som kan bli påvirket av ras i henhold til hensynssonene H310-2 og H310-3. Før o_P1 tas i bruk skal området være rassikret.

Fagavdelingen er i tvil om hvilke sikringstiltak kan være aktuell. Det er ikke avsatt areal til eventuelle sikringstiltak. Fagavdelingen mener at sikringstiltak skal være avklart før planen vedtas og før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

Skredfarevurdering er gjennomført ut fra dagens forhold. Planforslaget legger opp til store terrenginngrep og masseforflytning med opptil 125 000 m³. Det er utarbeidet en massehåndteringsplan. Men det er ikke lagt frem en plan som viser hvordan terrengarbeidet/masseuttak avsluttes. Planforslaget viser fortsatt ikke hvordan området det er tatt ut stein fra skal se ut til slutt.

Planområdet ligger under marin grense og delvis innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Forslagstiller har utarbeidet fagkyndig rapport med vurdering av områdestabilitet. Det er utført grunnundersøkelser i bukta sør-sørøst for Leirosen. Det er ikke påtruffet sprøbruddmateriale i utførte undersøkelser, 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 i henhold til TEK17 §7-3, er oppfylt for det aktuelle tiltaket. Multiconsult.

Planlagte borpunkter på sjø ble ikke utført på grunn av fremkommelighet for borebåt, samt isgang i området ved planlagte flåteboringer. Før utfylling i sjø etableres må det utføres grunnundersøkelser på sjø for å kunne dokumentere at lokalstabiliteten til fyllingsfronten er ivaretatt. Det kan bli aktuelt med tiltak, som mudring, motfylling eller flytting av fyllingsfronten for å oppnå tilstrekkelig stabilitet.

Vurdering av fare for kvikkleireskred skal foreligge før planen kan vedtas.

Forslagstiller har vurdert flomfare ved kraftverket i VAO-plan. Faresone er tatt i plankart. Innenfor faresone er det planlagt adkomst til planområdet.

Teknisk infrastruktur – veg, vann/avløp, brann, renovasjon og el-forsyning

Forslagstiller har utarbeidet VAO-plan for området. Det er noe uklart om det er gjennomført trykktest.

Forslagstiller foreslår at noen interne veier skal være offentlige. Fagavdelingen foreslår at alle nye, interne veier skal være felles for eiendommer innenfor planområde.

Fagavdelingen foreslår at det settes av areal til 2-3 nye nettstasjoner innenfor planområdet, slik som Elmea anmoder. Endelig plassering skal avklares med Elmea.

Trafikk

I planbeskrivelsen sier forslagstiller at adkomst til planområdet planlegges fra Ørnveien og fra Kongsvatnveien. Bestemmelsene åpner for at det etableres snarveier, stier og gangforbindelse mellom de ulike boligfeltene.

Forslagstiller har utarbeidet et trafikknøttat. Trafikkanalyse legger til grunn en utbygging med totalt 140 boliger. 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. Nytt planforslag begrenser antall enheter, bestemmelser i § 3.

I tillegg er det foreslått at det kan tillates interne forbindelser mellom de ulike boligfeltene. Dette kan føre til et annet trafikkmønster enn det som er lagt til grunn i trafikkanalysen, med mer eller mindre belastning for Ørnveien og Kongsvatnveien.

Forslagstiller vurderer virkninger som følgende (trafikknøttat side 3):

I krysset Ørnveien x E10 er det allerede i dagens situasjon så store trafikkmengder at vegvesenets håndbøker stiller krav om at det bør etableres en trafikkøye i sekundærvegen. Dette gjelder uavhengig av utbyggingen i Leirosen. Beregnede framtidige trafikkmengder tyder på at man vil være i grenseland til kravet om etablering av venstresvingefelt, men det er som følge av mye trafikk på primærveien, og ikke på grunn av mange venstresvingende. Et alternativ der kan være en passeringslomme.

Utbyggingen i Leirosen vil medføre en økt trafikk langs Kongsvatnveien og Ørnveien. Det kan vurderes å etablere ensidig fortau langs bolig gatene i Ørnveien der trafikkmengdene vil øke en del som følge av tiltaket. Det er ingen konkrete krav om dette i vegnormer eller håndbøker, men et eventuelt fortau vil bedre trafikksikkerhet og opplevd trygghet for gående. I sørøstre del av Kongsvatnveien fra krysset med E10 og opp til krysset med Ørnveien anbefales det at det etableres bedre tilrettelegging for myke trafikanter, uavhengig av utbyggingen på Leirosen.

Det kan være en aktuell løsning å sperre Ørnveien for gjennomkjøring slik at trafikken fra Leirosen må gå vestover og man slipper økt trafikk i østre del av Ørnveien.

Det bør etableres snarveier, stier og gangforbindelse mellom de forskjellige delene av boligfeltet for å gjøre det enklest mulig å ferdes for myke trafikanter. Dette gjelder spesielt mellom den vestre og den østre delen av boligfeltet. Det bør vurderes å etablere et gangfelt over Ørnveien i krysset mellom Ørnveien og E10.

Vi kan ikke se at anbefalingene er sikret gjennom bestemmelser.

Forslagstiller har brukt «Strava heatmap» til å anslå mengde av fotgjengere og syklist. Metodene har en svakhet ved at den bare i liten grad registrerer barn, unge, eldre og vanlig gåing. Fagavdelingen mener at analysen bare i liten grad tar hensyn til barn og unges bevegelsesmønster. Både Kongsvatnveien og spesielt Ørnveien er skolevei. Det er opparbeidet flere lekeplasser i boligfeltene som er viktige målpunkter. Barnetrakk viser at barn opplever Ørnveien som utrygg allerede i dag.

Lekeplasser og andre områder som er relevant for barn og unge:

- Osanstua barnehage, Lundeveien barnehage
- Fotballbane mellom Ørnveien 27 og 15
- Lekeplass i Juten boligfelt
- Lekeplass Ørnveien 62
- Badeplasser ved Litl-Kongsvatnet
- Nærturområder, se barnetråkk

Trafikkanalysen sier ikke noe om konsekvenser og trafikkfare ved de viktige friluftsområdene ved Lille-Kongsvatn. I oppstartsmøte har fagavdelingen gjort oppmerksom at badeplassene er viktige områder for barn og unge om sommeren. Fagavdelingen mener at det skal vurderes enten trafikksikkerhetstiltak eller begrense antall nye boenheter innenfor planområdet kraftig.

Fagavdelingen mener at anslått trafikkmengde og hensyn til barn og unge utløser et behov om etablering av fortau i Ørnveien og Kongsvatnveien, samt trafikksikkerhetstiltak. I tillegg må en vurdere å begrense antall nye boenheter innenfor planområdet.

Planforslaget bør ta stilling til nytt kryss ved E10.

Byggeskikk, arkitektur

Innenfor planområdet er det et regionalt viktig kulturmiljø (se avsnitt om kulturminner). Planområdet berører viktige friluftsområder og ligger i nærhet til Svolvær og Kabelvågmarka.

Planlagt ny bebyggelse skal utføres slikt at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og slikt at det innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, pbl §§ 29-1 og 29-2.

Forslagstiller foreslår en høy utnyttning av området med både høy utnyttelse per tomt og forholdsvis høy byggehøyde. Utover det er det ikke gitt føringer for terrenginngrep eller utforming av ny bebyggelse.

Planforslag § 3.1.2 - Utnyttelsesgrad innen hvert delområde er maksimalt %-BYA=60 %. Maksimal byggehøyde i feltene B1, B4 og B5 er 13 meter, målt fra planert terreng. Heishus, trapperom og andre tekniske installasjoner på tak tillates oppført inntil 3 meter over de angitte byggehøydene. Maksimum byggehøyde i feltene B2 og B3 er 10 meter.

Planforslag § 2.7 - 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.

Planforslaget åpner for store terrenginngrep og et masseuttak med ca. 125 000 m³ utsprengt masse og 147 000 m³ utfyllingsmasse. Etter masseuttak vil det være høye skjæringer, opptil 10 meter og fyllingsskråninger. Fagavdelingen kan ikke se at forslagstiller har vurdert virkninger for landskap og landskapstilpasning.

Planforslaget vurderes å total forandre området med negative konsekvenser for landskap, friluftsliv og kulturmiljø. Foreslåtte tiltak vurderes ikke å gi gode visuelle kvaliteter i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Revidert planforslaget inneholder noen nye illustrasjoner. Noen rekkehus, tomannsboliger og enebolig i rekke er byttet ut med eneboliger øst i planområdet. Arealformål i øst er endret til frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1.

Vannforskriften § 12

Planforslaget berører vannforekomst Leirosen 0364050600-C. I følge vannett har forekomsten god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand.

Det er flere ledninger med utslipp til sjø. Varierende grad av primærrensing for enkelte abonnenter. Fremdeles flere utslipp uten rensing til sjø.

Sedimentene i Svolvær havn er nokså grove og er generelt klassifisert som i meget dårlig tilstand med hensyn på innhold av organisk karbon. Innholdet av totalt nitrogen i sedimentene er generelt forhøyet. Sedimentene i havnen og o-skjell er meget sterkt forurensset av TBT. Forurensningen av PAH er moderat til meget sterk i havneområdet, og domineres av forbrenningsrelatert forbindelser. Nivået av totale hydrokarboner (oljer) i sedimentene varierer, men er generelt relativt høyt. Det er sterkt til meget sterk forurensning av PCB i Marinepollen og utenfor Lofoten Sveiseindustri, og moderat til sterk forurensning av PCB på begge sider av havnen ved Svinøya. I biota var nivået av PCB lavt. Svolvær havn er belastet med metaller.

I tillegg er det noen fysiske inngrep, veifylling osv.

Det er ikke gjort målinger innerst inne i Leirosen. Forslagstiller foreslår utfylling i Leiropollen som vil påvirke vannforekomstens miljøtilstand.

Forslagstiller har vurdert planforslaget etter vannforskriften. Vurderingen følger saken som vedlegg.

Kommunens vannkoordinator har følgende merknader (hele uttalelsen fler lagt ved):

Norconsult har i vannmiljønotatet gitt en kort utredning av eksisterende naturverdier, og de viser til at det i Naturbase er registrert skjellsand i og rundt Lofoten, en at vi ikke har dette her. Jeg ville forventet, når de allerede har oppe Naturbase, at det også sjekker andre kartlagt, som for eksempel truede arter..

I tillegg er det kjent at det er sjørøye i Leirosen. Det er litt mindre kjent at sjørøya står nedstrøms kraftstasjonen og ikke kommer opp elva. Vi vet faktisk ikke om den på noe tidspunkt har kunnet vandre i elva, ettersom den ble lagt i rør i 1907. Det er nokså bratt og jeg har mine faglige tvil om saken, men ettersom sjørøya står i Leirosen om våren vil til tiltaket kunne påvirke bestanden (som allerede er under press).

Det står skrevet i dette notatet at det er gjort en KU for naturmangfold, men at denne ikke ser på vann- eller vannmiljø ... Utfylling i sjø er jo en fysisk arealbruksendring, og jeg mener derfor man må vurderes virkningen av tiltaket.

Jeg mener derfor at tiltaket vil ha negativ påvirkning på vannmiljø, sett ut til at man forringer viktige områder for en rekke sjøfugler som også er rødlistet. Man kan heller ikke si at det ikke vil være påvirkning på vannmiljø, når man samtidig beskriver at tiltaket vil medføre avrenning av nitrogen/ammonium og basisk avrenning fra betongarbeider.

Videre mener jeg det er en mangel at man ikke har gjort en konsekvensutredning av vannmiljø. Sett ut ifra alt dette mener jeg at utfyllingen innebærer et varig arealbeslag og en fysisk endring av sjøarealet. Tiltakets størrelse og utforming, lokalisering og påvirkning på omgivelsene er forhold som inngår i vurderingen etter forskrift om konsekvensutredning i henhold til § 10. Konsekvensene av sjøfyllingen burde derfor vært vurdert som en del av reguleringsplanens. En utredning av vannmiljø som viser til fremtidig tiltak for gjennomføring, for å ha minimal påvirkning, ansees ikke som tilstrekkelig.

Forurensning og støy

Planforslaget åpner for et stort masseuttak med ca. 125 600 m³. I tillegg skal det kjøres ca. 22 400 m³ til området. Boligfeltene i Osan, Juten og Smihaugen (Kongsvatn) vil bli påvirket av støy, støv og økt mengde tungtransport over en lang periode. Varighet er usikker og ikke nærmere angitt av forslagstiller.

Forslagstiller har forslått følgende bestemmelser i § 2.2.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i tabell 1 og kapittel 6.3 i T-1520, samt kapittel 6, tabell 4 og 5 i T-1442/2021, skal legges til grunn i anleggsfase. Det skal ikke utføres støyende arbeid i tidsrommet 22.00 – 06.00.

Det er uklart hvordan masseuttaket vil påvirke luftkvalitet i nærområdet, med både boliger, barnehager og viktige friluftsområder. Vi vet ikke om masseuttaket vil føre til at grenseverdier overskrides. Eksempelvis angir rød sone et område som på grunn av høye luftforurensningsnivåer ikke er egnet til etablering av ny virksomhet eller vesentlig utvidelse av eksisterende virksomhet dersom det medfører vesentlig økning i luftforurensningen. Kommunen bør så langt det er mulig ikke tillate virksomhet som øker forurensningsnivået i rød sone. Luftsonekart er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging.

Tiltak for å redusere luftforurensning på reguleringsplannivå er begrenset. Det er derfor viktig at vurderinger av områdets egnethet for utbygging alltid er vurdert før reguleringsbestemmelser fastsettes.

Hensikten med anbefalingene i denne retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer. Dagens luftforurensningsnivåer i en rekke større byer og tettsteder i Norge medfører økt risiko for sykkelighet og dødelighet. Barn, gravide, eldre og grupper med kroniske sykdommer (luftveissykdommer, hjerte-karsykdommer, kreft og diabetes) er spesielt sårbare for luftforurensning. Dette utgjør omtrent en tredjedel av befolkningen. T-1520 side 4.

Vi kan ikke se hvordan forslagstiller har vurdert konsekvenser for boligfeltene og barnehagene Osanstua og Lundeveien.

Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet er sammensatt av en rekke kilder og hendelser som kan være svært ulike med tanke på varighet, lydens karakteristikk og lydnivå. De mest støyende kildene/hendelsene vil som regel være boring, pigging, spunting og pæling. Denne typen aktiviteter omtales i en del tilfeller som "sterkt støyende arbeider" og behandles gjerne strengere enn mindre støyende bygge- og anleggsaktivitet. Massetransport, graving og tunnelvifter kan også gi vesentlige støybidrag.

Formålet med støy-retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

Forslagstiller foreslår at støyende arbeid ikke skal utføres i tidsrommet 22.00.-06.00. Virkninger for barnehagene Osanstua og Lundeveien er ikke vurdert. For barnehager bør man først og fremst legge vekt på et tilfredsstillende lydnivå i brukstiden. Ved overskridelse av lydnivået i dagperioden kan det være mulig å arbeide på kveldstid dersom ikke andre (boliger/helsebygg) blir forstyrret, T-1442 side 21.

Det er uklart om grenseverdiene angitt i retningslinjen T-1442 tabell 5 kan overholdes, både innendørs og utendørs. Vi vet ingenting om forventet støynivå og konsekvenser for boligområdene og barnehagene.

Størrelsen på masseuttaket tilsier at støyende aktivitet vil foregå over lang periode, muligens flere år. Planforslaget kan medføre negative konsekvenser for bomiljø og barnas interesser,

herunder negative konsekvenser for trivsel og helse.

Masseuttak

Ifølge planbeskrivelse er det planlagt masseuttak på ca. 125 000 m² i den vestlige delen av planområdet. Det kommer frem av planbeskrivelse at massen er planlagt som fylling i Leirosen, i den østlige delen av planområdet. Det er ikke sagt noe om tidsperspektiv av det planlagte «masseuttaket». Det er heller ikke sagt noe om hvordan «uttaket avsluttes», dvs. hvordan det nye landskapet utformes. I det nye «landskapet» inngår boligtomter, veg og felles infrastruktur.

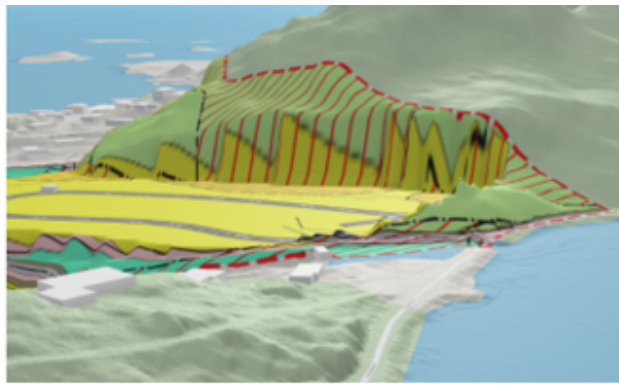
Det er ikke gitt informasjon om hvor skjæringer og fyllinger skal være og hvem som skal eie og vedlikeholde disse.

Fagavdelingen er i tvil om planforslaget omfattes av mineralloven. Hovedformål med masseuttaket vurderes ikke å være mineraluttak, men til rettelegging for et annet formål og for å skaffe nok material til utfylling i sjø. Allikevel må det vises til noen hovedprinsipper og veileder Krav og hensyn til fysiske omgivelser ved forvaltning og bruk av mineralressurser, Direktoratet for mineralforvaltning. Vi kan ikke se at forslagstiller følger kravene fra veilederen.

For det første er det ikke sagt noe om tidsrom for masseuttak, etapper eller byggetrinn. Det er ikke sagt noe om mellomlagring av massene. Det kreves areal for både mellomlagring og sortering. Det er ikke sagt noe om hvordan terrengarbeidet, sprengningsarbeidet gjennomføres. Det er som regel rester av plast og sprengstoff i massene. Spørsmålet er i tillegg om massene som er planlagt brukt til utfylling i sjø er rene masser. Det er regler i forurensningsloven for når massene kan vurderes som rene masser og som kan gjenbrukes og når masser er å anse som avfall.

Planforslaget legger opp til store terrenginngrep og kan sammenliknes med masseuttak. Planforslaget bør ha en «avslutningsplan», inkl. fysisk sikring og opprydding. Reguleringsplanen skal fastsette konkrete løsninger. Dette kan være terrasseutforming med gitte bredder og høyder, tildekking med løsmasser osv. Vi forventer at det utarbeides terrengsnitt som viser nåværende terreng og av fremtidig terreng. Vi forventer at planen viser de ulike fasene/byggetrinn og et tidsperspektiv.

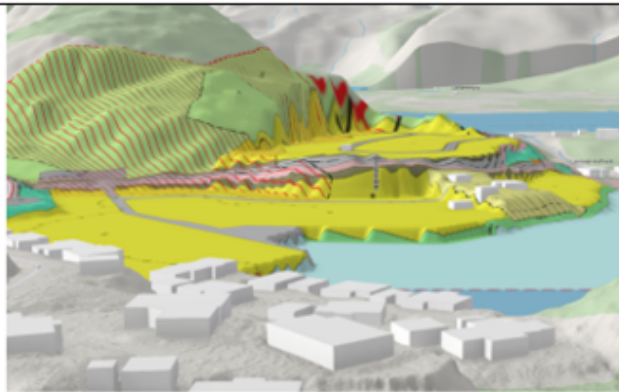
Enkel illustrasjon av fremtidig terreng med høye skjæringer opptil 30 meter, sett fra ulike vinkler (utarbeidet av planavdelingen basert på føringer i plankart og bestemmelser).



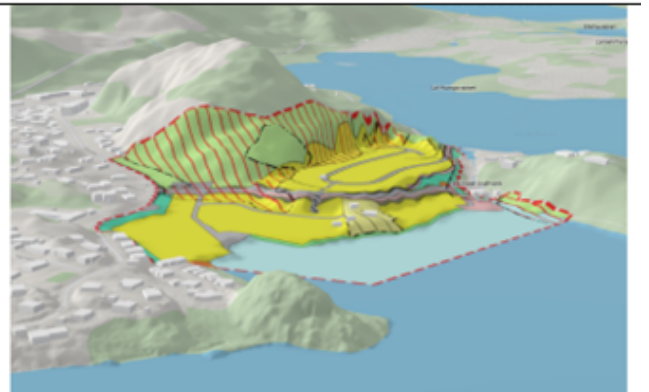
Sett fra Kongs vannet



Sett fra Stranda



Sett fra Juten



Sett fra Osan

Plandokumenter, vedlagte illustrasjoner og perspektiver

Forslagstiller har utarbeidet en rekke illustrasjoner, snitt og perspektivtegninger. Samtidig gir de juridisk bindende dokumentene bare få føringer for fremtidig boligbebyggelse. Det er ikke fastsatt maks størrelse per tomt, maks bruksareal per tomt eller antall boenheter per tomt. Det er foreslått både eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse.

Vedlagte illustrasjoner viser med andre ord bare en mulighet. Fremtidig utbygging kan se helt annerledes ut.

Bestemmelsene er delvis uklare, uhjemlede, unødvendig og uegentlige bestemmelser. Det betyr at det er potensiale for tolkningsproblemer.

Vedtatte planer i Svollær og Kabelvåg

I forbindelse med en sak om økt innsats for boligbygging i Norge har administrasjonen undersøkt boligreserve i Vågan. Tabellen under viser vedtatte planer og antall mulige boenheter:

Reguleringsplan	Status	Ca. antall/areal
Svolvær		
Purkholmen	Regulert, ikke ferdig utbygd	Ca. 20 leiligheter
Vorsetøya	Regulert, ikke igangsatt	Ca. 25 leiligheter
Storøyodden	Regulert, ikke igangsatt	Ca. 25 leiligheter
Svinøya, Fabrikktomta	Regulert, ikke igangsatt	Ca. 12 leiligheter
Caroline Harveys vei	Regulert, ikke igangsatt	Ca. 25 leiligheter
Nybyveien 44	Regulert, ikke igangsatt	3 rekkehus, 6 enheter
Multebærholmen	Regulert, ikke ferdig utbygd	Ca. 15 eneboliger
Strandhøgda	Regulert, ikke ferdig utbygd	3 eneboliger
Kongsvatnveien	Regulert, ikke ferdig utbygd	Ca. 6 eneboliger, 10 leiligheter

I tillegg er det vedtatt reguleringsplan for Tjeldervika med ca. 200 nye sentrumsnære boenheter. Samlet antall mulige enheter er 357.

Kabelvåg		
Åvika	Regulert, ikke ferdig utbygd	Ca. 5 eneboliger
Kreta	Regulert, ikke ferdig utbygd	Ca. 10 eneboliger, 10 rekkehus, 15 leiligheter
Nakken Øst	Regulert, ikke ferdig utbygd	1 enebolig
Nakken Vest	Regulert, ikke ferdig utbygd	1 enebolig
Alterosen	Regulert, ikke igangsatt	Ca. 25 eneboliger og rekkehus
Hopen	Regulert, ikke ferdig utbygd	1 enebolig
Hopen 2	Regulert, ikke igangsatt	40 eneboliger
Ørnes	Regulert, ikke igangsatt	7 eneboliger
Ørnesvika	Regulert, ikke igangsatt	15 eneboliger

Kabelvåg har planlagt 130 enheter, som ikke er bygd.

Planlagte boliger i Svolvær og Kabelvåg er både leiligheter i blokk, rekkehus og eneboliger.

Oppheving av gjeldende reguleringsplaner

Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende planer: Reguleringsplan for Boligfelt Juten, vedtatt 24.07.1980, reguleringsplan for Ørnaviksletta, vedtatt 21.09.1998, reguleringsplan for Juten Nord, vedtatt 18.09.2008, reguleringsplan for Høyerbukta/Trollhøgda, vedtatt 26.04.1989, reguleringsplan for Osan felt B, vedtatt 16.06.1982 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering Leirosen og PlanID.320.

Habilitet og kvalitet

Flere naboer og berørte pekte på mulig interessekonflikt og reagerer på at en av plankonsulentene i Norconsult også er aksjonær i eiendomsselskapet.

Fagavdelingens samlede vurdering

Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger interessenmotsetning mellom hensyn til friluftsliv, naturmangfold, kulturmiljø, bomiljø, støy, trafiksikkerhet og

måten forslagstillen ønsker å utvikle eiendommen.

Det er positivt at det planlegges for flere boliger innenfor Svolvær. Gangavstand fra planområdet til Torget er ca. 2 km. Det er i tråd med nasjonale føringer om samordnet areal- og transportplanlegging. God planlegging av kompakte byer og tettsteder reduserer transportbehov og gjør at innbyggerne kan gå, sykle og bruke kollektivtransport på de fleste av sine reiser.

Planforslaget slik det foreligger innebærer enorme terrenginngrep, både som masseuttak og utfylling på land og i sjø. Planforslaget medfører negative konsekvenser for landskap, friluftsliv, naturmangfold, kulturmiljø, bomiljø og barn og unges interesser.

I anleggsfasen, som antagelig vil vare over lang tid, vil utbyggingen medføre negative konsekvenser for barn og unge, friluftsliv, bomiljø, med tanke på trafikk, tungtransport, støv, støy, redusert tilgang til nærturområder.

Fagavdelingen ser positivt på tilrettelegging av boliger i byen generelt. Men utbygging skal skje med kvalitet. Arealplanleggingen skal sikre fysiske omgivelser og sosiale arenaer som er varierte, inkluderende og varige, med tilgang til nødvendige tjenester for alle deler av befolkningen. Gode lokalsamfunn og nabolag i by og bygd gir grunnlag for stabile bomiljøer og livskvalitet i ulike faser av livet. Attraktive og godt planlagte omgivelser, tilgang til natur og varierte tilbud og møteplasser er viktig for identitet, folkehelse, og miljø, nasjonale forventninger kap.3.

Fagavdelingen mener at planforslagets negative konsekvenser taler for at forslaget ikke bør fremmes.

Alternativet er å fremme planforslaget til tross for negative konsekvenser og mangler. Hovedutvalg for miljø, plan og næring kan beslutte å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn. I høringsperioden vil berørte myndigheter, naboer og andre ha mulighet til å komme med merknader, innspill osv.

Kommunedirektørens samlede vurderinger.

Leirosen er i byplan Svolvær avsatt til blant annet boligutvikling, og det aktuelle planforslaget imøtekommer slik en politisk ønsket utvikling. Svolvær har ambisiøse mål for antall boliger som ønskes utviklet i årene fremover, og Leirosenplanen kan imøtekomme deler av dette behovet.

Dette saksfremlegget redegjør i detalj hvordan det konkrete planområdet er plassert med tanke på de ulike formålene som berøres. I kommunedelplan Svolvær fremgår det at både boligbebyggelse, naturområde, småbåthavn, teknisk infrastruktur, veg, LNFR-formål samt bruk og vern av sjø og vassdrag inngår i planområdet. Samlet sett kan man dermed si at forslaget både imøtekommer en politisk ønsket boligutvikling av området, men at det samtidig, blant annet ved at det planområdet strekker seg ut over de arealer som er avsatt til boligbebyggelse, og i kraft av de inngrep som følger av dette, også utfordrer andre verdier og formål som er vedtatt i byplanen. Dette gjelder blant annet LNFR-formål, bruk og vern av sjø og vassdrag, og verdien av området som friluftsområdet mm. Interessesetningene er oppsummert i større detalj under avsnittet over, «Fagavdelingens samlede vurdering».

Fagavdelingens samlede vurdering er at planforslagets negative konsekvenser taler for at forslaget ikke bør fremmes. Samlet sett er det likevel ønskelig fra kommunedirektørens side at man gjennom en høringsfase får innhentet informasjon fra berørte parter og fra allmennheten, samt at de samme aktørene også får en reell mulighet til å påvirke planens innhold.

Kommunedirektøren anbefaler derfor, etter en totalvurdering, at hovedutvalget for miljø, plan og næring fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og

bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Alternativ innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-11 vedtas følgende:

Hovedutvalget for miljø, plan og næring fremmer ikke saken og legger den ikke ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Stefanie Schramm
Fagleder plan/landbruk