

# Øvre Husby, detaljregulering på Leka


Deres ref: planID - 5052 05

## Behandling av innspill til reguleringsplan for Øvre Husby og uttalelser til Planprogram med konsekvensutredning

Varsel om oppstart av planarbeid, 31.03.2023, høringsfrist 23.04.2023

Varsel om høring av planprogram 31.03.2023, høringsfrist 14.05.2023

Avsender	Uttalelser / tema	Sammendrag	Kommentarer
Jakob Andreas Sandvik, datert 05.04.2023	Ønsker ikke utvidelse av sykehjem mot gnr./bnr.: 17/15	Ønsker ikke en utvidelse av sykehjemmet i retning min jordbruksjord på 17/15, dette vil vanskeliggjøre driften og da vil jeg etter all sannsynlighet legge ned min gårdsdrift samfengt.	Gnr./bnr.: 17/15 ligger 110 meter nordvest for eksisterende sykehjem. Nye tiltak vil ikke kunne forventes å virke inn på på gnr./bnr.: 17/15 ettersom nytt sykehjem/helsehus vil ha en plassering 60 meter sørvest for gnr./bnr.: 17/15. Det er en liten høyde mellom nytt sykehjem/helsehus og gnr./bnr.: 17/15, så en vil ikke ha direkte innsyn fra gnr./bnr.: 17/15 til nytt sykehjem/helsehus.
AtB, datert 25.04.2023	Regulering av gang- og sykkelveg langs Skeisveien og Leknesveien må ta høyde for at holdeplassfunksjonen for Husby videreføres.	AtB betjener holdeplassene Husby sørvest for planområdet med linje 7608 Engan > Leka skole, skolerute, (bildet under). Holdeplassene mangler opparbeidelse, og med dagens påstigningstall er det heller ikke nødvendig med oppgradering. Det er viktig at regulering av gang- og sykkelveg langs Skeisveien og Leknesveien tar høyde for at holdeplassfunksjonen for Husby ønskes videreført i fremtidig situasjon, da behovet på sikt vil kunne endres.	Etablering av ny gang- og sykkelveg tar høyde for eksisterende holdeplasser ved Husby. Etablering av gang- og sykkelvegen vil bedre trafikforholdene til de som venter på skolebussen ved at de vil kunne oppholde seg på gang- og sykkelvegen framfor på Skeiseien og Lekseveien som er mer trafikkfarlig, enn opphold på en gang- og sykkelveg.

A map showing a bus route (7608) in a residential area. A red line indicates the route, starting from the bottom left and moving towards the top right. The route passes through an area labeled 'Husby' and 'Leknesveien'. There are several buildings and structures shown in grey, and a road network is visible.

Figur 1 Rød linje illustrerer ruten for busslinje 7608 forbi vestsiden av planområdet.

Statsforvalteren i Trøndelag (SFT), datert 30.04.2023	Landbruk	Det er positivt at tiltaket nå kjøres som en planprosess. Statsforvalteren som landbruksmyndighet viser til tilbakemeldinger og vurderinger som står ved lag i forbindelse med klage på dispensasjonsvedtak for omtrent tilsvarende tiltak, jf. våre brev av 5.11.21 og 14.2.2022.	Tatt til orientering.
		Det fremgår at det er ønske om å planlegge for boliger i et 30-årsperspektiv, noe som burde vært avklart i kommuneplanens arealdel. Vi savner en vurdering av boligbehov og alternative lokaliseringer, og ber om at dette går fram av det videre planarbeidet. Dette er særlig viktig da store deler av det berørte LNFR-området er dyrkbart. I planavgrensningen inngår det en parsell med fulldyrka jord, som vi legger til grunn at ikke er tenkt bygd ned, jf. de skjerpede føringene for jordvernet. Områder som består av lauvskog på middels bonitet og deler som er flatehogd har lav verdi for skogbrukets verdiskaping.	Boligbehovet er primært knyttet opp mot boformer som legger til rette for aldersvennlige boenheter som er universell utformet og boenheter i bokollektiv for en aldrende befolkning på Leka. De nye boligområdene skal og legge til rette for en variert boligsammensetning for både gamle og unge. Boligbehovet er vurdert opp mot landbruk, jordbruksverider og naturmangfold innenfor planområdet.
		Det er dokumentert et behov for boligbebyggelse, men skal det åpnes for boligbebyggelse i dette området, vil vi klart henstille til at den søkes lagt så nært helsetunet som mulig, slik at mest mulig av de sammenhengende landbruksressursene i nordøst kan bevares. Boligbebyggelsen må også sikres en effektiv arealbruk, med krav til boligtetthet i bestemmelsene.	Planforslaget legger til rette for at ny boligbebyggelse, og særlig aldersvennlig boenheter og boenheter for bokollektiv, så nært nytt helsetunet og sentrumsområdet som mulig. Krav til boligtetthet er sikret i planbestemmelsene.
	Klima og miljø - Naturmangfold	Planforslaget må ta hensyn til naturmangfold, landskap og friluftsliv og må vurderes etter prinsippene i §§ 8- 12 i naturmangfoldloven (nml) og holdes opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 i nml. Utredningene omtalt i planprogrammet knyttet til naturmangfold, naturverdier, landskap og grønnstruktur i planprogrammet som et godt grunnlag for å vurdere konsekvensene.	Naturmangfold, landskap, friluftsliv og er vurdert etter naturmangfoldloven av ekstern rådgiver. Hovedhensynene er sikret i plankart og bestemmelser.
Vassdrag	Det er ikke gjennomført en systematisk kartlegging av naturmangfold i området. Det er manglende kunnskap om naturmangfoldet innenfor planområdet. For å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag i forvaltningen av kommunens arealer, av naturtyper etter § 4 og arter etter § 5 i naturmangfoldloven, må naturtyper og arter kartlegges i planområdet.	Ekstern rådgiver har kartlegge natrumangfoldet innenfor planområdet. Rapporten er ikke mottatt, men planbeskrivelsen redgjør for hovedhensynene, som er sikret i plankart og bestemmelser.	
	Vannressurslovens § 11 stiller krav om at det langs bredden av vassdrag skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette må sikres i reguleringsplanen.	Dette ivaretas i planforslagets plankart og bestemmelser.	
Overvann	Håndtering av regn og smeltevann skal vurderes så tidlig som mulig i planarbeidet.	Planforslaget og bestemmelsene sikrer tiltak for overvannshåndtering.	

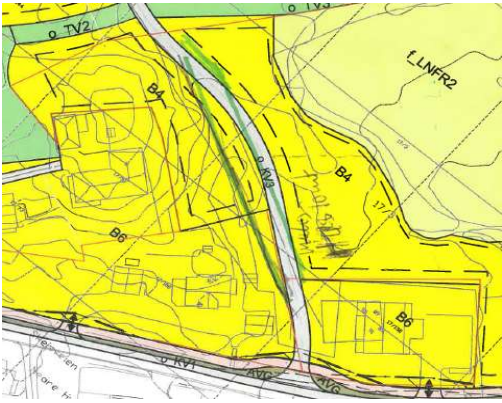
<i>Unngå spredning av fremmede arter</i>	Tiltakene vil medføre terrenginngrep med oppgraving og forflytting av masser. Det må sikres at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltak, gjennom bestemmelser i planen.	Bestemmelsene vil sikre at det ikke blir spredt eller tilført fremmede arter i forbindelse med opparbeidelsen av tiltak. Ved funn av fremmedartslistede planter innenfor planområdet skal plan for fjerning av artene følge søknad om igangsettingstillatelse.
<i>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.</i>	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal legges til grunn for planleggingen. Dette medfører krav om minimum antall boliger pr dekar, samt effektive parkeringsløsninger der det settes maksimumskrav for parkeringsplasser pr boenhet. Det må settes av tilstrekkelig areal for sykkelparkering i tilknytning til helsehuset/sykehjemmet/bokollektiv.	Krav til boligtetthet er sikret i bestemmelsene. Bestemmelsene sikrer og sykkelparkering for den nye offentlige bebyggelsen, og maksimalt antall p-plasser per boenhet.
<i>Klima og klimatilpasning</i>	Det bør legges til rette for lading av elbil, jf. nasjonalt mål om at alle biler som selges i 2025 skal være fossilfrie.	Bestemmelsene vil sikre at det skal legges til rette for ladepunkter for el-bil på alle parkeringsplasser.
	Det bør i planen innarbeides tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning og eventuelt tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energibruk, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Det bør lages et klimaregnskap for prosjektet, som viser utslipp av klimagasser ved de ulike alternativene. I den sammenheng vil alternativene hvor en unngår nedbygging av LNFR-areal være å foretrekke.	Planbeskrivelsen redegjør for overordnet vurdering av klimautslipp og tiltak for mer effektiv og miljøvennlig energibruk. Et klimaregnskap for det nye helsetunet vil utarbeides til sluttbehandling. Planbeskrivelsen vurderer nedbygging av LNFR-areal.
<i>Støy og utslipp til luft.</i>	Den grad tiltakene vil medføre endring med hensyn til støy og utslipp til luft, skal retningslinjene for støy T-1442 med tilhørende veileder (M-128) samt retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 legges til grunn for planforslaget.	Planforslaget medføre ikke endringer av støy og utslipp til luftretningslinjene for støy. Bestemmelsene sikrer at retningslinjene for støy, T-1442, skal ivartes for alle nye tiltak
<i>Bruk og håndtering av masser</i>	Dumping av masser kan gi store inngrep i naturen. Det skal derfor synliggjøres så tidlig som mulig i planprosessen hvordan og hvor jord- og steinmasser som ikke er forurenset skal mellomlagres og brukes til slutt. Statsforvalteren forutsetter at slike vurderinger blir gjort tidlig i et utbyggingsprosjekt, slik at deponering kan unngås.	Planbeskrivelsen redegjøre for foreløpig massehåndtering og bruk av masser i forbindelse med realisering av planforslaget. Bestemmelsene sikrer at før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor o_T, B/F/K/T og ny infrastruktur for samferdsel skal det følge en plan for bruk og håndtering av masser innenfor delområdet.
<b>Helse og omsorg og Barn og unge</b>	Barn skal iht. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikres muligheter til lek på areal som er trygt og fritt for forurensning. Det er positivt og gir merverdi for bo- og nærmiljøkvalitet at det legges opp til areal for felles uteopphold og lek, ikke kun privat.	Planforslaget sikrer opparbeidelse av nærlekeplass for boliger innenfor B1 og B2. Videre legger planforslaget til rette for et offentlig friområde som kan benyttes av allmennheten. Planforslaget har som mål å etablere oppholdsarealer som kan brukes av alle aldersgrupper, plasseres i nær tilknytning til helsehuset, som gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne innenfor det offentlige friarealet. Videre sikres lekeplasser for ny boliger enten på egen tomt eller som felleareal for flere boliger i tård med gjeldene KPA

	<i>Støy og utslipp til luft skal begrenses</i>	Deler av planområdet, inkludert fasade på eksisterende sykestue ligger gul støyzone og det må foreligge en støyutredning som viser at det er mulig å ivareta kvalitetskriterier i T 1442/21, tabell 2. Utredningen må legge fremtidig ÅDT til grunn i støyberegningene.	Ekstern rådgiver har utarbeidet en støyrapport, som er vedlagt planforslaget.
	<i>Bygge og anleggsfasen</i>	Det må stilles krav om plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden gjennom bestemmelsene.	Dette ivaretas i planforslaget. Bestemmelsene sikrer at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, overvann og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.
	<b>Samfunnssikkerhet</b>	Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Statsforvalteren påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen.	Dette er ivarettat i planforslaget. ROS-analyse er utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra 2017.

Statens vegvesen (SV), datert 10.05.2023	<b>Helhetlig utvikling</b>	SV støtter en helhetlig tilnærming og god arealutnyttelse som skal avklares gjennom et detaljplanarbeid. Det er positivt at nytt helsetun og boliger/omsorgsboliger nå sees i sammenheng.	Hovedtyngden av ny boligbebyggelse forelås i umiddelbar nærhet og grenser til det nye helsetunet.
	<b>Arealbruk og infrastruktur</b>	Husby utgjør sentrumsområdet på Leka, og det er naturlig at helseinstitusjoner og tilrettelagte boliger etableres her. Statens vegvesen forventer at planforslaget utdyper og framskriver boligbehovet på en måte som samsvarer med foreslåtte boligformål i planen.	Boligbehovet og plassering av boligbebyggelse er vurdert opp mot landbruk, jordbruksverdier og naturmangfold.
	<b>Trafikksikkerhet</b>	Planprogrammet angir at det skal utarbeides en trafikkanalyse til planforslaget, med særlig vekt på bedre tilrettelegging for gang-/sykkeltrafikk i området. Løsninger omkring dette må skje i nær dialog med Trøndelag fylkeskommune som vegeier. Leka kommune må være innstilt på å bekoste de tiltak som foreslås gjennom planen. Samferdselsanlegg må planlegges utformet i henhold til håndbok N100 vegnormal. Vi vil oppmuntre til å ha fokus på snarveger i planen, da det er mange ulike funksjoner som inngår i, og like utenfor, planområdet.	Trafikkanalyse er utarbeidet av ekstern rådgiver og det har vært dialog med Trøndelag fylkeskommune som vegeier i prosessen. Planforslaget legger til rette for ny gang- og sykkelvegen uten at det stilles rekkefølgekrav til oppbeidelsen. Ny turveg gjennom planområdet og gangveg rundt nytt helsetun er sikret i bestemmelsene. Håndbok N100 vil legges til grunn for utforming av samferdselsanlegg. Det vil bli opparbeidet en internt offentlig turveg og en gangveg rundt helsetunet som vil komme beboere innenfor planområdet og beboere i nær tilknytning til gode

Trøndelag fylkeskommune (TRFK), datert 11.05.2023	<b>Vannforvaltning</b>	Planen skal ivareta hensynet til vassdragsmiljøet fastsatt i vannressursloven § 2. Hensynet til vassdragsmiljøet bør sikres i plankart eller planbestemmelsene. Tiltak eller aktivitet i og nært vann (for eksempel avrenning) skal legge regional vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn. Vannforskriften § 4 skal følges.	Dette ivaretas i planforslaget. Plankart og bestemmelsene sikrer tiltak for overvannshåndtering i tråd med vannforskriften § 4.
---	------------------------	--	---

<b>Kulturminner, nyere tid</b>	<p>Planområdet grenser i nordvest mot Leka kirke, som er listeført, og en grav- og urnelund. TRFK er myndighet i saker som angår kirke og kirkestedets omgivelser. For å sikre at de kulturhistoriske interessene blir godt ivaretatt, må endringer i områdene ved en kirke styres gjennom en bevisst utforming av planområdet.</p> <p>Byggehøyder og omfang av det nye helsehuset og sykehjemmet, omsorgsboligene, og eventuelt de nye boligene er tema som må vurderes.</p>	<p>Utformingen av det nye helsehuset og sykehjemmet, omsorgsboligene og nye boliger vil ta hensyn til og tilpasse seg den kulturhistoriske bebyggelsen i området. Det er sikret i bestemmelsene at ny bebyggelsen skal tilpasses steds karakteren i området og opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelse innenfor B1, B2 og B/K/F/T skal hovedsakelig ha fornet tak.</p>
	<p>Særlig viktig i denne saken på Leka, er byggehøyder og omfang av det nye helsehuset og sykehjemmet, omsorgsboligene, og eventuelt de nye boligene. Eksisterende bygningsmasse innenfor eksisterende helsehus forutsettes delvis bevart eller endret. Eksisterende boliger innenfor planområdet forutsettes bevart.</p>	<p>Planforslaget tar høyde for at eksisterende bygningsmasse innenfor eksisterende helsehus, bygg A og bygg C, bevares eller endres, bygg B er av så dårlig forfating at det bør rives. Bygg A, B og C tillates revet i et lengre perspektiv. Eksisterende boliger innenfor planområdet bevares.</p>
<b>Kulturminner eldre tid</b>	<p>TRFK varsler behov for arkeologiske registreringer av det berørte arealet. På øya Leka er det stor tetthet av automatisk fredete kulturminner. Ca. 750 meter nordøst for planområdet ligger den monumentale Herlaughaugen. Det faglig grunn til å anta at innenfor det aktuelle planområdet vil det også kunne finnes automatisk fredete kulturminner etter forhistorisk bruk. Det vil være behov for maskinell sjakting på fremkommelige arealer, samt prøvestikk og overflateregistrering på de øvrige delene av planområdet for å avklare om planen kommer i konflikt med fredete kulturminner.</p>	<p>Det er ikke påvist nye automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet i forbindelse med registreringer utført av Trøndelag fylkeskommune. Planbestemmelsene sikrer at dersom det under arbeidet skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles jf. Kulturminnelovegn § 8. Rapport etter de arkeologiske registreringene vil foreligge til sluttbehandling.</p>
<b>Veg/trafikk</b>	<p>Planområdet grenser mot Skeisveien og Leknesveien (begge fv.7132). Vegstrekningene er klassifisert i vegklasse D.</p> <p>Det er lav trafikk på vegstrekningene, men begge vegstrekningene er antagelig skoleveg. Trafikksikker skoleveg må utredes som en del av planleggingen. Som del av denne utredningen må det gjøres en enkel tilpasset analyse over frekvensen av gående/syklende på berørte vegstrekninger.</p>	<p>Trafikksikker skoleveg for nye boliger innenfor planområdet er foreslått via tuveg som ligger inne i KPA, og via Olbergvegen. De nye turvegene er sikret helårsdrift og lyssetting så de skal være trygge å ferdes langs hele året. Ettersom Fylkeskommunen eller Leka kommune ikke har økonomi til å opparbeide gang- og sykkelveg fram mot Leka barne og ungdomsskole</p>
	<p>Det må forventes av Fylkeskommunen som vegeier kan komme til å stille krav om at ny boligbebyggelse gis trafikksikkert tilbud fram til Leka barne- og ungdomsskole. Eablering av gang-/sykkelveg på vegstrekningen ikke er prioritert i fylkeskommunens planer for veginvesteringer, slik at det ikke kan påregnes bidrag til realisering fra fylkeskommunen før eventuelt en slik prioritering gjøres.</p>	<p>Planforslaget legger til rette for ny gang- og sykkelvegen langs planområdet uten at det stilles rekkefølgekrav til oppbeidelsen.</p>

<p><b>Norges vassdrags- og energidirektorat.</b> Datert 18.08.203</p>	<p><b>Geoteknikk</b></p>	<p>Det må gjøres en geoteknisk vurdering på plannivå for å avklare områdestabiliteten. Dette betyr ikke automatisk at det er behov for et stort omfang av dyre grunnundersøkelser. Det kan være mulig å avklare mye om grunnforhold/områdestabilitet i et område som dette med befaringsprøvegraving, men det må bli opp til geoteknikeren i prosjektet å vurdere behovet for grunnundersøkelser.</p>	<p>Grunnundersøkelse av planområdet er utarbeidet av ekstern rådgiver, og ligger vedlagt planforslaget. Nødvendige tiltak for å sikre områdestabiliteten er sikret i planbestemmelsene.</p>
<p><b>Tensio,</b> Dialog i september og uttalelse 02.10.2023</p>	<p><b>Energi og høyspent</b></p>	<p>Eksisterende strømforsyningen lavspent (230V) og trafo på gnr./bnr.: 17/30 er fullt belastet. Når nytt helsestun og ny boligbebyggelse skal opparbeides må det etableres ny nettstasjon (400V) innenfor planområdet som kan forsyne den nye bebyggelsen med strøm. Eksisterende høyspentledning på gnr./bnr.:17/143 må legges i jordkabel før det kan opparbeides bebyggelse på eiendommen.</p>	<p>Ny nettstasjon (400V) er foreslått plassert innenfor gnr./bnr.: 17/65. Nye strømkabler og ledninger kobler seg på ny nettstasjon og legges i baken, i tråd med KPA. Eksisterende høyspentledning på gnr./bnr.:17/143 skal legges i jordkabel før det kan opparbeides bebyggelse på eiendommen. Bestemmelsene sikrer at det skal foreligge en plan for elektrisitetsforsyning som skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Tensio før ny bebyggelse kan etableres.</p>
<p><b>Ragnhild Reppen,</b> 16.11.2023</p>	<p><b>Kjøreveg, o_KV3</b></p>	<p>Ragnhild Reppen har innspill om å endre traseen av kjøreveg, o_KV3, så det blir mindre bue på veien, i tård med skissen under. Det er ønskelig at vegen legges nærmere knausen/skråningen sør for KV3 slik at man får utnyttet området nord om vegen til boligformål. Få mest ut av boligområdet (plassen på nordsida).</p> 	<p>Veiutformingen er utført av rådgiver på veg. Endringer av vegtrasee, o_KV2 må vurderes av vegrådgiver til sluttbehandling.</p>

HUS arkitekter AS  
17.11.2023