

PROSJEKT: DETALJREGULERING ØVRE HUSBY Planbeskrivelse, til offentlig ettersyn

Deres ref: planID - 5052 05

Vår ref: 22031

Dato: 24.11.2023

Filnavn: Planbeskrivelse

Øvre Husby, offentlig
ettersyn

Plannavn: «Detaljregulering av Øvre Husby», i Leka kommune.



Skråfoto over området Husby på Leka. Foreslått planavgrensning er vist innenfor rødt stiplede område.

1. BAKGRUNN

1.1 PLANKONSULENT, FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent er HUS arkitekter AS, på vegne av Leka kommune som er forslagsstiller.

1.2 HENSikten MED PLANEN

Hensikten med planarbeidet er tredelt:

- 1) Regulere arealer til nytt helsetun, som omfatter sykehjem, heldøgns omsorgsboliger og helsehus med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- 2) Tilrettelegge for nye boenheter ettersom det er mangel på sentrumsnære boliger på Leka. Planforslaget sikrer aldersvennlige boenheter, boenheter i bofelleskap og allmenne boliger for salg - både kommunale og private.
- 3) Det legges til rette for ny blandet bebyggelse med kontor, forretning, bolig og offentlig/privat tjenesteyting, innenfor arealet hvor eksisterende helsetun er plassert.

Planforslaget regulerer og ny gang- og sykkelveg i henhold til gjeldende Kommuneplanens arealdel (KPA), langs eksisterende fylkesveg, FV 7132, Skeisveien og Leknesveien.

Ny turveg sørvest-nordøst gjennom planområdet, og ny turveg videre mot nord og Leka barne- og ungdomsskole sikres opparbeidet i tråd med Kommuneplanens arealdel.

Planforslaget sikrer også areal til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-areal).

Planarbeidet omfatter eiendommene gnr./bnr. 17/3, 17/8, 17/30, 17/65, 17/36, 17/39, 17/69, 17/70, 17/73, 17/79, 17/91, 17/108, 17/132, 17/133 og deler av 511/1 og Olbergveien (Mnr mangler), ved øvre Husby i Leka kommune.

1.3 VESENTLIGE UTFORDRINGER I PLANEN

De største utfordringene i planen har vært å vurdere samfunnsinteresser som areal til offentlig tjenesteyting og boligformål opp mot bevaring av kvaliteter innenfor LNFR-arealet, som omfatter dyrkbar jord og naturmangfold. Det har også vært utfordringer knyttet til hvordan en skal sikre trygg skoleveg for de nye boenhetene innenfor planområdet når det ikke er økonomi i Trøndelag fylkeskommune eller Leka kommune for opparbeidelse av ny gang- og sykkelveg langs dagens fylkesveg.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 STATLIGE OG REGIONALE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

[STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING](#)

Målet med retningslinjene er blant annet at «planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder.»

Planinitiativet legger til rette for helsehus og boligbebyggelse i sentrale områder ved Husby, på Leka. Planen legger til rette for ny gang- og sykkelveg langs fylkesvegen gjennom Husby og opparbeidelse av turveg fra planområdet mot nord og Leka barne- og ungdomsskole i tråd med Kommuneplanens arealdel.

[SENTRAL KVALITETSREFORM «LEVE HELE LIVET»](#)

Målet med kvalitetsreformen «Leve hele livet» er at alle eldre skal få bedre hjelp og støtte til å mestre livet. Leve hele livet handler om de grunnleggende tingene som oftest svikter i tilbudet til eldre: mat, aktivitet og fellesskap, helsehjelp og sammenheng i tjenestene.

Leka kommune ønsker å følge opp kvalitetsreformen med fokus på et aldersvennlig samfunn, og ny reform som skal gjøre det trygt å «bo lenger hjemme» med det lokale prosjektet «helse i sentrum», boligpolitisk plan og overordnet arealstrategi.

[TRØNDELAGSPLANEN OG REGIONAL PLANSTRATEGI](#)

[Trøndelagsplanen](#) definerer regionens felles overordnede mål fram mot 2030. Trøndelagsplanen skal være førende for alle andre planer og strategier i Trøndelag og planen har tre innsatsområder:

- Bolyst og livskvalitet
- Regionale tyngdepunkt og kommunikasjoner
- Kompetanse, verdiskaping og naturressurser

Bærekraft er en overordnet føring i Trønderlagsplanen. I tillegg har planen flere gjennomgående tema, som livskraftige distrikter, folkehelse og klima, miljø og det grønne skiftet.

[Regional planstrategi 2020-2023](#) gjør rede for viktige regionale utviklingstrekk, utfordringer og utviklingsmuligheter og ta stilling til hvilke spørsmål som skal prioriteres gjennom videre regional planlegging.

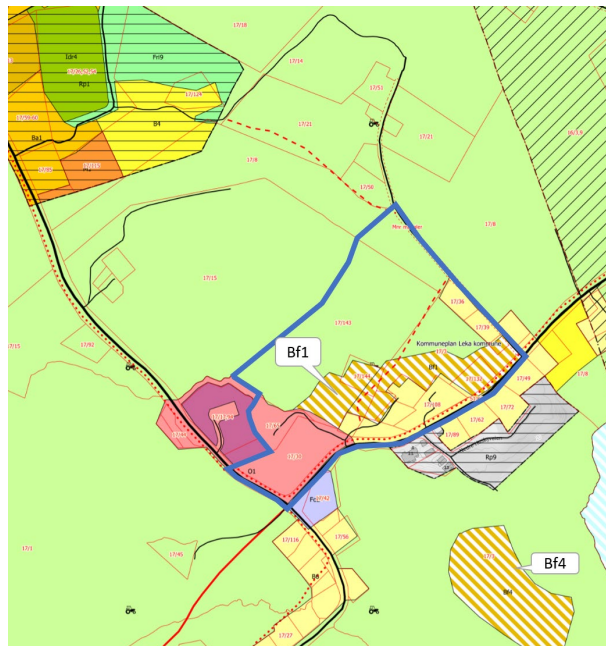
2.2 KOMMUNALE OVERORDNEDE VEDTAK OG TEMAPLANER

[KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2013-2025 \(KPA\)](#)

KPA viser planområdet som eksisterende offentlig eller privat tjenesteyting og landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) samt eksisterende boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig og omsorgsboliger. Løng eksisterende fylkesveg 7132, Skeiveien og Leknesveien legger KPA til rette for opparbeidelse av ny gang- og sykkelveg.

Området **Bf1** (øvre Husby) og **Bf4** (Husbyhaugen), er areal avsatt til blandet formål, herunder bolig/omsorgsboliger.

Kart av Kommuneplanens arealdel med planområdets avgrensning innenfor blå avmerking.



2.3 GJELDENE REGULERINGSPLANER

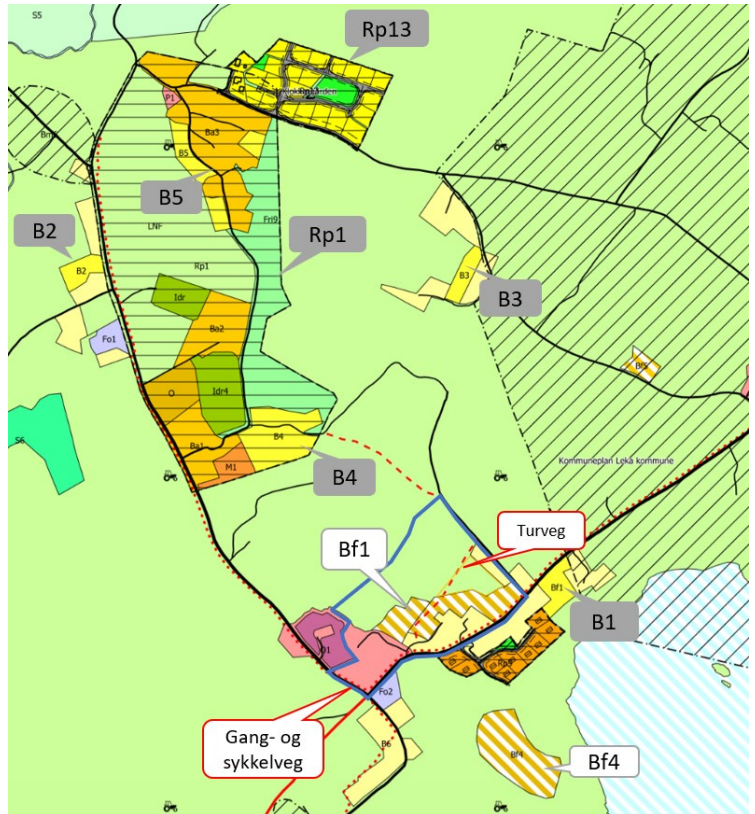
Planområdet omfatter ingen vedtatte reguleringsplaner.

2.4 TILGRESENDE PLANER OG OVERSIKT OVER STATUS FOR TILGRESENDE PLANER

Planområdet grenser til gjeldende plan [Husby hyttegrennd 1755009](#) mot sør som legger til rette for ni nye tomter for fritidsbebyggelse.

Rp1 (skravert horisont område) Ordberget-Lekatun-Klokkergården og **Rp13** Klokkermarka er regulert til boligbebyggelse.

Kart som viser gjeldene KPA sammenfattet med gjeldene reguleringsplaner. Areal angitt med grå tekstbokser er ferdig regulerte arealer. Areal Bf1 og Bf4 krever detaljregulering før bygging kan realiseres. Bf = blandet formål (bolig + offentlig tjenesteyting). B = Bolig, Rp = reguleringsplan. Planområdet er vist med blå avgrensning.



FØRINGER I GJELDENE KPA, AREALSTRATEGI «SENTRUMSOMRÅDE» SKEI-LEKA-HUSBY

Det er en tydelig konsentrasjon av boligbebyggelse og tjenesteyting i området Skei-Husby-Leknes. Om lag 50 % av befolkningen på Leka bor i dette området. Området omtales som et «sentrumsområde» og de kommunale funksjonene er lokalisert i området.

Styrking av sentrumsfunksjonene bør gjøres ut fra et folkehelseperspektiv og ut fra følgende kriterier/målsetninger:

- Stedsutvikling
- Fortetting av eksisterende boligbygging
- Styrke funksjonen som møteplass for lokalsamfunnet
- Universell utforming
- Trafikksikkerhetstiltak
- Skape forbindelse mellom ulike funksjoner og utvikle "grønnstrukturen" (turvegdrag/ friluftsomr.)
- Det bør være en restriktiv holdning til fradeling/ bygging av fritidsboliger i sentrumsområdet.

BOLIGPOLITISK PLAN FOR LEKA KOMMUNE, K-SAK 22/2021 (VEDTATT 22.04.2021)

Det overordnede målet med den boligpolitiske planen er at Leka kommune skal være et godt sted å bo, og et godt sted å vokse opp og kommunen skal være attraktiv for innflytting og nyetablering, etter mottoet «Leve hele livet». Innbyggerne i Leka kommune skal disponere en god og egnet bolig, uavhengig av økonomiske, fysiske, helsemessige eller sosiale forutsetninger.

Et av de tre delmålene med boligpolitisk plan omfatter å kunne tilby kommunale disponerte boliger. Kommunen ønsker å etablere en boligmasse som er differensiert og kan gi et dekkende tilbud til kommunens innbyggere som omfatter omsorgsboliger, boliger til vanskeligstilte og boliger for tidsbegrenset videre leie og/eller videresalg, som for eksempel fra leie for eie.

Det andre delmålet er at kommunen ønsker og gi bistand til boligmarkedet gjennom veiledning og informasjon for å bistå innbyggerne med å kjøpe og bygge bolig.

Delmål tre er at kommunen har som mål å legge til rette for at de med spesielle behov får tilstrekkelig bistand til å mestre dagliglivet og bli boende lengst mulig i egen bolig.

Leka kommune deltar i et prosjekt, «Bolig i Sentrum», der målet er å skissere og utvikle boligkonsepter for ulike grupper i befolkningen. Prosjektet har sterke koblinger til etablering av nytt helsetun og behovet om å etablere flere sentrumsnære boliger på Leka. Prosjektet er tildelt støtte fra Husbanken.

Detaljregulering Øvre
Husby

Planbeskrivelse, til
offentlig ettersyn

Prosjektet skal lage en mulighetsstudie med mål om å:

- Utvikle et tilbud av attraktive, rimelige og sentrumsnære boliger til ulike brukergrupper.
- Utvikle nettverk og kompetanse som skaper en proaktiv holdning i kommunen og hos sentrale samarbeidspartnere
- Utvikle strategi og anbefalinger for veien videre

Prosjektet vil fortrinnsvis bli forankret i kommunestyret i november 2023.

2.5 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

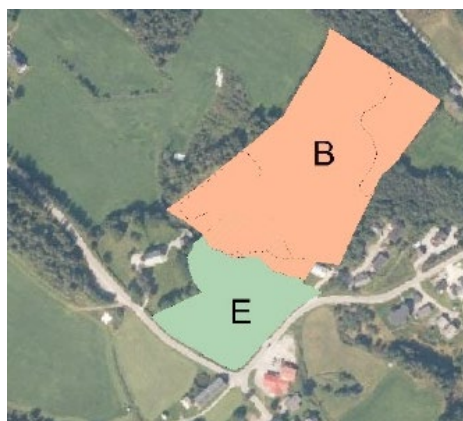
I sak PS 36/2021 «Nytt helsetun – valg av tomt» den 16.09.2021, er det gjort følgende vedtak:

Vedtak

Nytt helsetun bygges på tomt B Husby, nabotomt til eksisterende helsebygg (tomt E).

Basert på det kartlagte behovet og utarbeidet skisse til romprogram, skal det arbeides videre med å kvalitetssikre romprogram og løsninger, blant annet gjennom tett kontakt med Husbanken og innhenting av erfaringer fra andre kommuner.

Det arbeides vider med alternativt bruk av eksisterende bygningsmasse med tomt.



Illustrasjon som viser plassering av tomt B og E.

Hvor nytt helsetun med tilhørende funksjoner og infrastruktur skal plasseres vil utredes i en konseptvalgutredning. Det er tre alternativer til plasseringen av nytt helsetun. Det ene alternativet er plassering på ny tomt, gnr./bnr.: 17/143 (tomt B) nabotomt øst for eksisterende helsebygg. Det andre alternativet er en kombinert løsning der deler av helsetunet plasseres på eksisterende tomt gnr./bnr.: 17/30 og 17/65 (tomt E) og delvis på nabotomt 17/143 (tomt B). Det tredje alternativet er plassering av nytt helsetun på eksisterende tomt gnr./bnr.: 17/30 og 17/65 (tomt E).

Det gjort vedtak i sak PS 56/2022 «Leka helsetun – Oppstart av innledende fase med entreprenør» den 12.12.2022:

Vedtak

Leka kommune igangsetter deler av fase 1 i prosjektet med en kostnadsramme på inntil kr 1 250 000 inkl. merverdiavgift. Utgiftene på kr 1 250 000 dekkes ved momskompensasjon på kr 250 000 og låneopptak på kr 1 000 000. Utgiftene føres på investeringsprosjekt 1730 Helsetun Leka kommune

Dette innebærer at Leka sykestue og helsesenter vurderes for oppgradering og rehabilitering. Vi ønsker å få en plan med kostnader.

Vedtaket innebærer oppstart av deler av fase 1 der Leka sykestue/sykehjem og helsesenter skal vurderes for oppgradering og rehabilitering, med en påfølgende konseptvalgutredning om plassering av nytt helsetun i henhold til vedtaket over.

I sak PS 27/23 «Leka helsetun - Valg av konseptalternativ og videre prosess», ble det gjort følgende vedtak 25.05.2023:

Vedtak

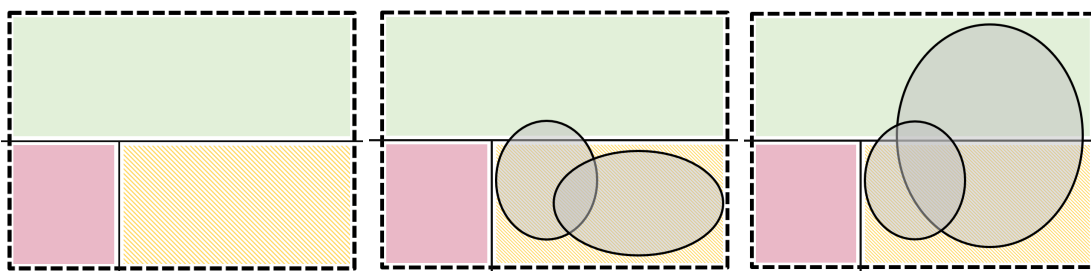
Leka kommune vedtar konseptalternativ nummer en («Nytt sykehjem og helsesenter på tilstøtende tomt i øst»).

Kommunestyret sitt vedtak besluttet at nytt sykehjem og helsesenter skal plasseres på naboeiendommen gnr./bnr.: 17/143 og 17/144 (tomt B).

2.6 PLANPROGRAM / KRAV OM KONSEKVENSVURDERING.

Planområdet er vist som eksisterende offentlig eller privat tjenesteyting, landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) og boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål i gjeldene KPA. Detaljregulering av offentlig tjenesteyting og boligformål er ikke i tråd med LNFR-formålet og overordnet plan (KPA). Krav om planprogram og konsekvensutredning slår derfor inn i henhold til *Forskrift om konsekvensutredning*.

Kommunestyret sitt vedtak fastsatte 25.05.2023 at nytt sykehjem og helsesenter skal plasseres på naboeiendommen nordøst for eksisterende helsetun, gnr./bnr.: 17/143 og 17/144. Planarbeidet har derfor sett på tre alternative utforminger for å sikre en helhetlig og god utnyttelse av området, 0-alternativet, 1A-alternativet og 2A-alternativet.



0-alternativet

Grønn: Arealformål LNF(R)

Rosa: Eksisterende offentlig/privat tjenesteyting

Gul: Boligbebyggelse og kombinert formål boligbebyggelse og omsorgsboliger.

Grå sirkel: Planlagt tiltak.

1A-alternativet

2A--alternativet

0-alternativet er i tråd med overordnet plan, kommuneplanens arealdel (KPA). Dagens situasjon blir uforandret.

1A-alternativet undersøker best mulig plassering av helsetunet på nabetomt mot øst gnr./bnr.: 17/143 og 17/144, og ny boligbebyggelse innenfor areal avsatt til boligbebyggelse og omsorgsboliger. Arealene som blir berørt er hovedsakelig avsatt til boligformål og kombinert formål – boligbebyggelse og omsorgsboliger (**gul**). Arealer avsatt til LNF(R) (**grønn**) vil berøres i liten grad.

2A-alternativet undersøker best mulig plassering av helsetunet innenfor nabetomt mot øst gnr./bnr.: 17/143 og 17/144. Det legges og til rette for nye arealer for boligbebyggelse innenfor areal avsatt til LNFR-areal og boligbebyggelse/ omsorgsboliger. Arealene som blir berørt er avsatt til boligformål og kombinert formål – boligbebyggelse og omsorgsboliger (**gul**) og LNF(R) (**grønn**).

Leka kommune har i planprosessen vært tydelig på at de ønsker både å legge til rette for nytt offentlig helsetun, samtidig som det er viktig å sikre en fremtidig boligvekst i sentrumsområdet i tilknytning til nytt helsetun. Dette er en del av Leka kommune sin strategi om en aktiv samfunnsutvikling og ønsket om å legge til rette for et samfunn med en befolkningsvekst. Det er derfor viktig med en attraktiv boligbebyggelse for en aldrende befolkning og bærekraftige boligområder som stimulerer til økt bosetting. Planforslaget legger til rette for ny boligbebyggelse i nær tilknytning til det nye helsetunet. Dette medfører at planforslaget foreslår ny boligbebyggelse innenfor

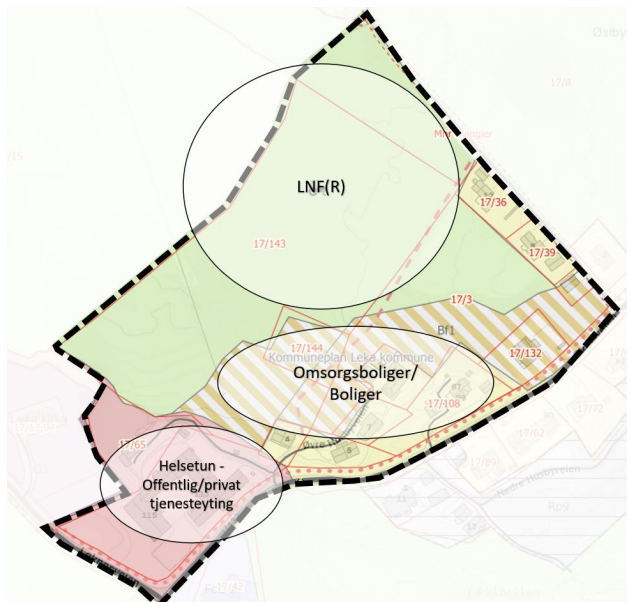
LNFR-areal, som 2A-alternativ skisserer. Planforslaget har derfor ikke gått videre med vurdering av 1A-alternativet.

Når nytt helsetun plasseres på naboeiendommen nordøst for eksisterende helsetun, ble det også behov for omregulering av eiendommene gnr./bnr.: 17/30, hvor eksisterende helsetun er plassert.

Følgende alternativer for planforslaget er utredet:

- 0-alternativet: Utbygging i tråd med gjeldende Kommuneplanens arealdel.
- 2A-alternativet: Planinitiativet med plassering av nytt helsehus på ny tomt, gnr./bnr.: 17/143 og 17/144 og areal for nye boenheter innenfor LNFR-areal og ny bebyggelse innenfor gnr./bnr.: 17/30

O-ALTERNATIVET



0-alternativet. Utbygging i tråd med gjeldende Kommuneplanens arealdel.

2A-ALTERNATIVET



2A-alternativet. Skisse av planområdet med foreslåtte formål. Formål som er vist med grått er ikke i tråd med overordnet plan. Områder vist med hvitt er i tråd med overordnet plan, KPA.

Konsekvensutredningen for planområdet «Øvre Husby» vil inngå som en del av planbeskrivelsen iht. § 4-2 2. ledd i plan- og bygningsloven. Hensikten med konsekvensutredningen er å få frem de virkningene planen kan få for miljø og samfunn.

Følgende tema ble utredet i konsekvensutredningen:

- Kulturminner
- Naturmangfold
- Landbruk og landskap

- Grønnstruktur og naturverdier
- Transportbehov, gang- og sykkel
- Energiforbruk, høyspentledning

Planprogram med utredningstema for konsekvensutredning og ROS-analyse som er vurdert å bli påvirket av planforslaget, og ble fastsatt av formannskapet i FS 29/23, 20.06.2023.

2.7 FORHOLDET TIL/AVVIK FRA GJELDENE PLANER

Planforslaget er ikke i tråd med gjeldene KPA. Nytt helsetun med sykehjem og heltidsomsorgsboliger og helsehus skal plasseres på arealer avsatt kombinert formål til bolig og/eller omsorgsboliger og areal avsatt til LNFR. Videre legges det til rette for sentrumsnær boligbebyggelse ved nye aldersvennlige boenheter, bofelleskap og allmenne boliger for slag innenfor areal avsatt til LNFR og kombinert formål til bolig og/eller omsorgsboliger. Innenfor arealet hvor eksisterende helsetun er lokalisert legges det til rette for ny blandet bebyggelse med kontor, forretning, bolig og offentlig/privat tjenesteyting, fremfor kun offentlig/privat tjenesteyting som KPA legger til rette for.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 BERØRTE EIENDOMMER

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr./bnr.:	Adresse	Areal (m ²)
17/3, deler av	-	10 677 m ²
17/8, deler av	Skeiveien 67	5 220 m ²
17/30	Skeiveien 113 og 115	7 366 m ²
17/33	-	378 m ²
17/36	Olbergveien 12	1 400 m ²
17/39	Olbergveien 8	1 032 m ²
17/65, deler av	-	3 180 m ²
17/69	Øvre Husbyveien 4 og 6	678 m ²
17/70	Øvre Husbyveien 3 og 5	1 217 m ²
17/73	Øvre Husbyveien 7	1 059 m ²
17/79	-	846 m ²
17/91	Øvre Husbyveien 9	1 313 m ²
17/108	Skeisveien 97 og 99	2 800 m ²
17/132	Skeisveien 87,89, 91 og 93	1 755 m ²
17/133	-	378 m ²
17/143	-	31 100 m ²
17/144	-	1 987 m ²
511/1, deler av	Fylkesvei, FV 7132	3 520 m ²
Mnr. mangler, deler av	Olbergveien	1 770 m ²
	SUM ca.	75 900 m²

3.2 BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet ligger sentralt plassert på øya Leka ved Husby 1,6 km vest for Skei fergekai. Planområdet avgrenses av Skeisveien og et område regulert til fritidsboliger og Joker Husby-Leka og LNFR-areal mot sørøst, Leka Kirke med gravlund, Leknesveien og LNFR-areal som omfatter jordbruksareal mot sørvest. LNFR-areal med skog og jordbruksareal mot nord og Olbergveien og LNFR-område med jordbruksareal mot nordøst.

Planområdet er cirka 75,9 dekar.

3.3 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Planområdet består av Leka sykestue/helsetun, som omfatter sykehjem og helsehus med lokaler for lege og fysioterapeut og treningssenteret 2T. Eksisterende helsetun har en sentral plassering sør i planområdet ut mot krysset Skeisveien/Frøvikveien/Leknesveien - *Husbykrysset*. Eksisterende helsetun består av bebyggelse fra slutten av 1970- og 1980-tallet og starten av 200-tallet i en etasje med saltak på den sentrale eiendommen, gnr./bnr. 17/30. Bebyggelsen på eiendommen er plassert i tunformasjon med parkeringsplasser mot Skeisveien.



Flyfoto som viser eksisterende helsetun som omfatter Leka sykestue (sykehjem) og tilhørende funksjoner. Leka kirke mot nordvest, boligbebyggelse mot øst og dagligvare, Joker mot sør.

Større deler av planområdet mot nord og nordvest består av skogsarealer, snauhogst og areal til jordbruk. Øst og nordøst i planområdet er det boligbebyggelse, eneboliger og noen flermannsboliger.

Leka kirke grenser til planområdet mot vest. Øst for *Husbykrysset* ligger den lokale matbutikken, Joker Husby-Leka med lokalkafe. Matbutikken består av en etasjes bebyggelse med parkeringsplasser ut mot Skeisveien.

Sørøst for Skeisveien og planområdet er det eksisterende boligbebyggelse. Nordvest og nordøst for planområdet er det jordbruksareal og noe skog.



Oversikt over planområdet, vist innenfor svart stiplede linje, og tilgrensende arealer.

3.4 STEDETS KARAKTER; STRUKTUR, ESTETIKK/BYFORM, EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Planområdet ligger i landlige omgrivelse på øya Leka. Området består av blandet formål med offentlig tjenesteyting, boligbebyggelse, større skogsområder og noe landbruksareal.

Den sentale bebyggelsen på gnr./bnr.: 17/30 er delvis plassert litt tilbaketrukket fra Skeisveiein og gir plass til parkering foran og mellom bebyggelsen.

Eksisterende boligbebyggelse består av enkel og tradisjonell trebyggeri i én og to etasjer med loft. Bebyggelsen ligger med god avstand seg imellom.

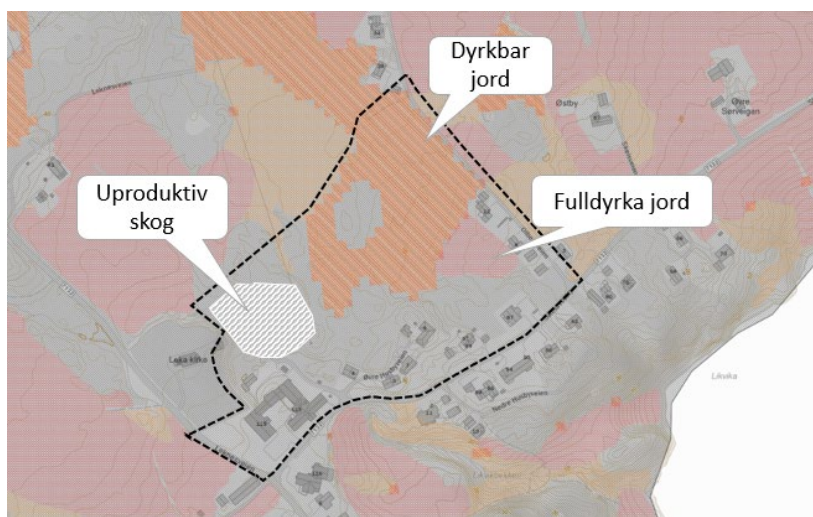
3.5 LANDSKAP; TOPOGRAFI, LANDSKAP, SOLFORHOLD, LOKALKLIMA, ESTETISK OG KULTURELL VERDI

Planområdet ligger vest for Skei fergekai og er en del av «sentrumsområdet» Skei-Husby-Lekka.

Planområdet framstår som flatt ut mot krysset Skeisveien/Leknesveien/Føvikveien, men skrår svakt oppover fra øst mot vest. Området har gode solforhold mot sør og flott utsikt mot sundet og fastlandet Gutvik mot sør og øst.

Arealressurs, angitt i dekar:	
Fulldyrka jord	3,7
Innmarksbeite	0,2
Produktiv skog	42,6
Uproduktiv skog	7,4
Myr	0
Åpen jorddekt fastmark	2,2
Bebygd/ Samferdsel ca.	22
Ikke kartlagt	0
Sum innen området, ca	77,3
Dyrkbar jord fordelt på areal typer, angitt i dekar:	
Overflatedyrka jord	0
Innmarksbeite	0
Skog	21,2
Myr	0
Åpen fastmark	0
Sum innen området	21,2

Planområdet består av spredt lav bebyggelse og mindre skogsarealer.



Rød skravur viser fulldyrka jord. Rød/gul skravur viser dyrkbar jord.. Lysegrå skravur viser uproduktiv skog/snauhogst.

Deler av planområdet, 21,2 dekar, av planområdet sitt totale areal på ca. 75,9 dekar er vist som dyrkbar jord. (Kilde: [Kartdata Nibio.no](http://Kartdata.Nibio.no)) 3,7 dekar er fulldyrka jord i dag.

Dominerende vindretning i området er fra sør om vinteren og fra vest om sommeren. Kvaløyfjellet/Sømna er nærmeste værstasjon til med historiske vinddata og ligger på en øy cirka 15 km nordøst for Leka, (Kilde: windfinder.com)



Illustrasjon av den dominerende vindretning på Kvaløyfjellet/Sømna, 15 km nordøst for Leka.

Det er laget en landskapsanalyse som beskriver landskapet på Leka med en inndeling i ni karakteristiske områder. Området Skei-Leknes-Husby er et av de ni områdene og er vurdert som et svært sårbart område.

Oppsummering av mulige nye plan- og utviklingstiltak - landskapets sårbarhet:

- Lokalisering og tilrettelegging for ny boligbygging og næring i området Husby – Leknes
- Tilrettelegging for offentlig og privat tjenestetilbud
- I forhold til intensjonene med det utvalgte kulturlandskapsområdet, bør det generelt være en restriktiv praksis for fradeling av hyttetomter i dette området.
- Bygging av nye private hytter bør unngås på gnr./bnr.: 17/16 Skei.
- Enheter for turistutleie, lokalisert til Skeishamna
- Informasjons- og tilretteleggingstiltak for besøkende

3.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Innenfor planområdet er det ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer.

Leka kirke ligger inntil planområdet mot vest og er et listeført kirkebygg. Leka kirke er en langkirke av tømmer bygd fra 1867, og oppført på samme sted som den forrige kirken som brant i 1864. Kirkestedet ble tidlig på midten av 1600-tallet flyttet fra det gamle kirkestedet på Leknes til Husby. (Kilde: kulturminnesok.no)

3.7 NATURVERDIER OG BILOGISK MANGFOLD

Ved sentrumsområdet ved Husby, er det registrert syv fuglearter som er på rødlista. Arten brushane registrert i 2011, er en sårbar art og har høy risiko for å dø ut. Arten vipe registrert 2011 og hettemåke registrert i 2015 og en kritisk truet art. Arten stær registrert i 2013 og 2015, og tjeld registrert i 2011, er nært truede arter. (Kilde: artsobservasjoner.no)

3.8 REKREASJONSVERDI

Planområdet omfatter cirka 42,6 dekar skogsarealer som er grønt, frodig og mer eller mindre igjengrodd.

Eiendommen som omfatter eksisterende helsetun, består av en større plen som ligger ut mot *Husbykrysset*. Dette arealet blir sporadisk bruk av barn og unge til lek, særlig i sommerhalvåret.

3.9 LANDBRUK

En mindre del av planområdet benyttes i dag til landbruk. 3,7 dekar er fulldyrka jord og ligger nordøst i planområdet.

3.9.1 TRAFIKKFORHOLD; KJØREADKOMST, TRAFIKKMENGDE, ULYKKESSITUASJON, TRAFIKKSIKKERHET FOR MYKE TRAFIKANTER, KOLLEKTIVTILBUD

Planområdet har adkomst via fylkesvegen FV 7132, Skeisveien, som er hovedadkomst til øya Leknes fra Skei fergekai. Trafikksituasjonen er oversiktlig.



Oversiktsbilde over Krysset Skeisveien-Leknesveien-Frøvikvein, sett fra Frøvikveien.

Trafikkmengden på fylkesveien, FV 7132, er 400 ÅDT for delstrekningen langs Skeisveien og 340 ÅDT for delstrekningen langs Leknesveien, målt i 2022 (kilde: Statens vegvesen, vegkart).

Like utenfor planområdet er det registrert to trafikkuulykker. En møteulykke 400 meter øst for planområdet mellom en buss og en privatbil i 1998, og en møteulykke 100 meter vest for planområdet mellom en bil og en motorsykkel i 1986.

Det er ingen særskilte traséer for gående eller syklende i planområdet i dag. Det er heller ingen traséer for gående og syklende langs fylkesveien, FV 7132. Mange myke trafikanter og hovedsakelig eldre krysser over fylkesvegen fra eksisterende helsetun (sykehjem og helsehus) til Joker Husby på den andre siden av Skeisveien. Samtidig går trafikk fra fergekaia gjennom Huseby-krysset. Dette har medført flere nesten ulykker både med biler og med tungtransport i området.

Det er et kollektivtilbud på Leka som tilbyr reise til og fra ulike sentra i kommunen. Dette må bestilles fra bestemte områder på faste dager og faste tidspunkt.

3.10 BARNES INTERESSER

Offentlig tilgjengelige arealer innenfor planområdet brukes i varierende grad av barn og unge. De store grønne arealene og gressplenen rundt helsetunet blir benyttet til lek og ballspill.

3.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR, SKOLE OG BARNEHAGE

Sentrum av planområdet og eksisterende helsetun ligger ca. 1,0 kilometer fra Leka bare- og ungdomsskole og ca. 1,5 kilometer fra Leka barnehage langs eksisterende veinett.

3.12 UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet har opptil 12 meter høydeforskjell – fra øst mot vest – en avstand på ca 350 m. Eksisterende helsetun som henvender seg mot sørvest og *Husbykrysset* ligger på kote + 33, mens den bakre delen av dagnes helsetun mot nordøst ligger på kote + 30.

3.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR; VANN, AVLØP OG ENERGIFORSYNING

Planområdet består i dag av en stor andel grønne flater som skog, vegetasjon og plen. I tillegg er det en mindre andel tette flater ved eksisterende helsetun med vegger og parkeringsarealer. Likvikbekken renner gjennom området nord for eksisterende helsetun. Bekken er lukket over eiendom gnr./bnr.: 17/30 og over deler av gnr./bnr.: 17/65 i dag. Nord-østlige del av planområdet består hovedsakelig av myr/torv. Dette området har avrenning mot øst og gjennom stikkrenne nederst i Olbergveien.

Innenfor planområdet går det en høyspentledning gjennom eiendom gnr./bnr 17/143. Eksisterende infrastruktur består i dag av et 22 kV fordelingsnett for elektrisk kraft.

3.14 GRUNNFORHOLD; STABILITETSFORHOLD, LEDNINGER, RASFARE

Planområdet består delvis av bart fjell, eller fjell med tynt løsmassedekke, og delvis av sammenhengende løsmasser fra marin strandavsetning. (Kilde: Produktark: løsmasser N50/N250). Hele planområdet ligger under marin grense.

Det er påvist middels til lav forekomst av radon innenfor området i 2014. (Kilde: produktark: Nasjonalt aktsomhetskart for radon)

Det foreligger ingen flomveier innenfor planområdet og det er ikke registrert noen grunnvannsboringer.

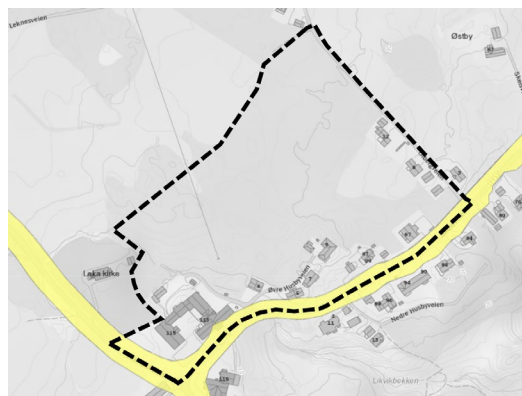
Detaljregulering Øvre
Husby

Planbeskrivelse, til
offentlig ettersyn

3.15 STØYFROHOLD OG LUFTKVALITET

Planområdet er noe utsatt for støy fra fylkesvegen mot sørøst og nordvest. Deler av eiendommen gnr/bnr: 17/30 og fasade på eksisterende sykestue som ligger ut mot Skeisveien ligger i gul støysone, med Lden 55 dB.

Planområdet er ikke berørt av luftforurensning.



Kart som viser at det er noe støy som følge av trafikk på fylkesvegen FV 7132, sørøst og nordvest for planområdet

3.16 OFFENTLIG TJENSTEYTING

Dagens bygningsmasse i Skeisveien 113 og 115, gnr./bnr.: 17/30, består av et helsetun med sykehjem og 15 sengeplasser. I nabobygget på tomte er det kontor for lege, fysioterapeut og tannlege og treningssenter 2T.

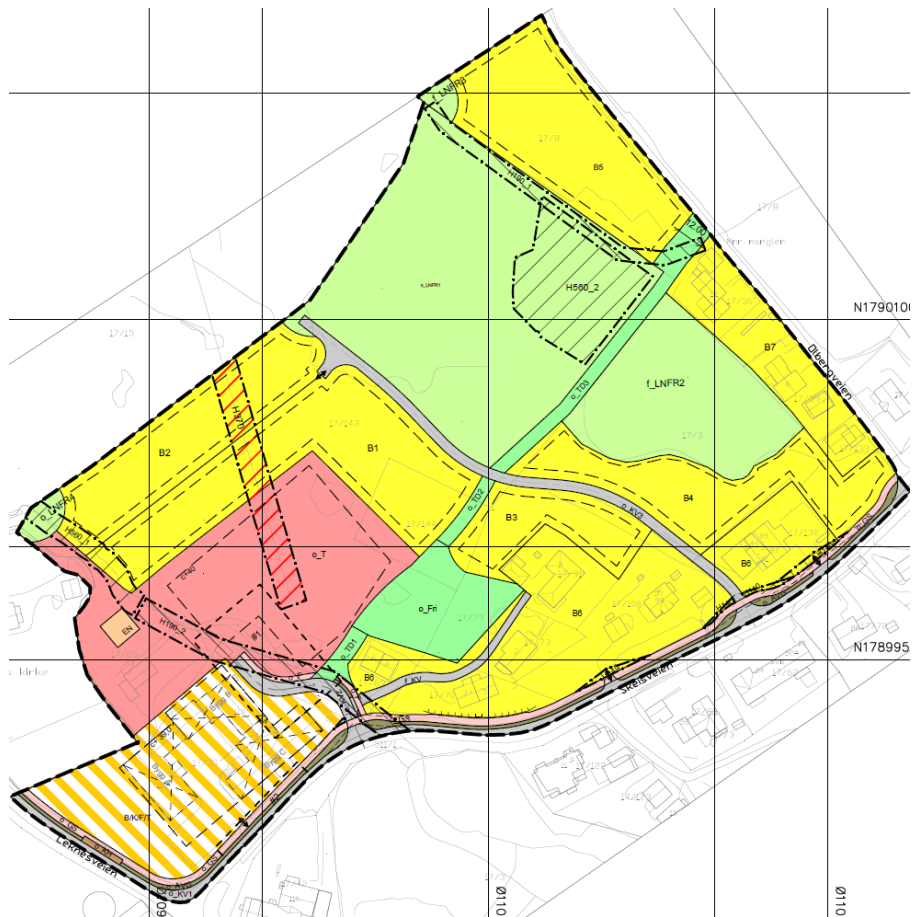
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 PLANLAGT AREALBRUK, REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

Reguleringsformål:		Areal
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 2):		48 128 m ²
- Boligbebyggelse, B1-B7	32 396 m ²	
- Offentlig eller privat tjensteyting, o_T	9 322 m ²	
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/ forretning/ kontor/ offentlig/privat tjensteyting, B/F/K/T	6 410 m ²	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):		5 619 m ²
- Kjøreveg, o_KV1-4, f_KV	3 285 m ²	
- Gang-/sykkelveg, o_GS	1 384 m ²	
- Annen veggrunn – grøntareal, AVG	741 m ²	
- Kollektivholdeplass, o_KH	55 m ²	
- Energinett, EN	154 m ²	
Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)		3 588 m ²
- Turdrag, o_TD1-o_TD3	1 473 m ²	
- Friområde, o_Fri	2 115 m ²	
LNF(R), Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5, nr. 5)		18 578 m ²
- Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, LNF(R)	18 578 m ²	
Hensynsoner (PBL § 12-6)		
- Frisikt (H140)		
- Erosjonssikring av grøft (H190_1)		

<ul style="list-style-type: none"> - Sikringssone – VA-anlegg (H190_2) - Bevaring naturmiljø, Likvikbekken (H560_1) - Bevaring naturmiljø (H560_2) - Faresone høyspenningsanlegg (H370) 		
<p>Bestemmelsesområder</p> <ul style="list-style-type: none"> - #1 Offentlig torg/plassdannelse - #2 Tilrettelagt kryssing over Skeiveien 		



Planforslaget sitt plankart.

Planforslaget legger til rette for nytt helsetun som omfatter nytt sykehjem, fulltidsomsorgsboliger og helsehus med tilhørende samferdeselsareal og teknisk infrastruktur. Det er stort behov for et nytt helsetun på Leka. Bygningsmassen til dagenes helsetun er i meget dårlig forfatning, byggene har et betydelig vedlikeholdsetterslep og det er utfordringer knyttet til generell drift, så vel som løpende vedlikehold. Tekniske løsninger følger ikke dagens krav og forskrifter, og nye løsninger lar seg ikke innlemme i bygningsmassen uten omfattende ombygging/nybygging. Tilstanden på byggene oppleves som utfordrende for dagens tjenstedrift og er til hinder for utvikling av gode og effektive helse- og omsorgstjenester.

Planforslaget legger og til rette for minimum 32 nye sentrumsnære boenheter innenfor planområdet. De nye boenhetene omfatter aldersvennlige boenheter som er universelt utformet, boenheter i bofelleskap og nye boenheter/eneboliger. De nye aldersvennlige- og boenhetene i bofelleskap er plassert i umiddelbar tilknytning til det nye helsetunet og vil dekke et etterspurt behov for sentrumsnære boliger tilpasset en eldre befolkning på Leka.

Eksisterende bygningsmasse innenfor eksisterende helsetun vil stå i planforslagets første utbyggingsfase. På sikt er det ønskelig at bygg A og ev. bygg C bevares og bruksendres til andre formål. Bygg B, er i dårlig forfatning og må rives. Planforslaget legger til rette for at all bebyggelse innenfor eksisterende helsetun, gnr./bnr.: 17/30, kan rives og de nye formålene som planforslaget sikrer er bolig, kontor, forretning og offentlig/privat tjenesteyting.

Eksisterende boliger innenfor planområdet forutsettes bevart.

Langs eksisterende fylkesveg, FV 7132, Skeisveien og Leknesveien, legges det til rette for ny gang- og sykkelveg i tråd med KPA. For å sikre trygge skoleveger fra de nye boligområdene til barne- og ungdomsskolen sikrer planforslaget opparbeidelse av turveg mot øst og nord til Leka barne- og ungdomsskole i tråd med KPA.

Planforslaget legger til rette for et større offentlig friområde i tilknytning til det nye helsetunet og ny turveg.

Planforslaget sikrer også areal til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-areal).



Situasjonsplan for hele planområdet. Nytt helsetun er plassert sentralt i planområdet, på gnr./bnr.: 17/143 og 17/144, med ny boligbebyggelse mot nordvest, nord og sørøst. LNFR-areal er sikret for de nordvest og nordøstre delene av planområdet. Sør for nytt helsetun er dagens bebyggelse bevart på gnr./bnr.: 17/30. Ny bebyggelse vist med mørk grå, eksisterende bebyggelse vist med hvit skravur.

NYTT HELSETUN, HELSEHUS OG SYKEHJEM

Nytt helsetun bygges på ny tomt, gnr./bnr.: 17/143 og 17/144, nordøst for eksisterende helsetun. Helsetunet sin plassering nær sentrumsområdet og eksisterende helsetun er vurdert som viktig for å oppnå fysisk og visuell kontakt med sentrum av Leka for å vitalisere området, samtidig som en kan legge til rette for ny boligbebyggelse mot nordvest og nordøst.

Utbyggingsvolumet for nytt helsetun, som omfatter sykehjem, fulltidsomsorgsboliger, lege- og tannlegetjenester, består av bebyggelse på ca. 3 500 m² BRA. Kapasiteten i helsetunet økes fra 15 sengeplasser i det gamle helsehuset til 18 sengeplasser i nytt helsetun, herunder 10 sykehjemsplasser og 8 omsorgsboliger med fulltidsomsorg. I tillegg legges til rette for en utvidelse av sykehjemmet/fulltidsomsorgsboliger med 4 plasser. Planforslaget legger og til rette for tekniske anlegg på tak, inntrukket 2,0 meter fra gesims.

Hovedadkomst til helsetunet ligger på bebyggelsens nedre plan, kote C+30, med adkomst til felles kafé for alle brukere og utadretta offentlige funksjoner som lege og tannlege. I andre etasje, kote C+34, er sykehjemmet og omsorgsboligene plassert. Byggets gesimshøyde strekker seg opp mot kote c+40. Sykehjemmet og omsorgsboligene har direkte tilgang til en sansehage med grønn utforming som ligger skjermet fra hovedadkomsten. Rundt helsetunet er det sikret opparbeidelse av en universell utformet gangveg.



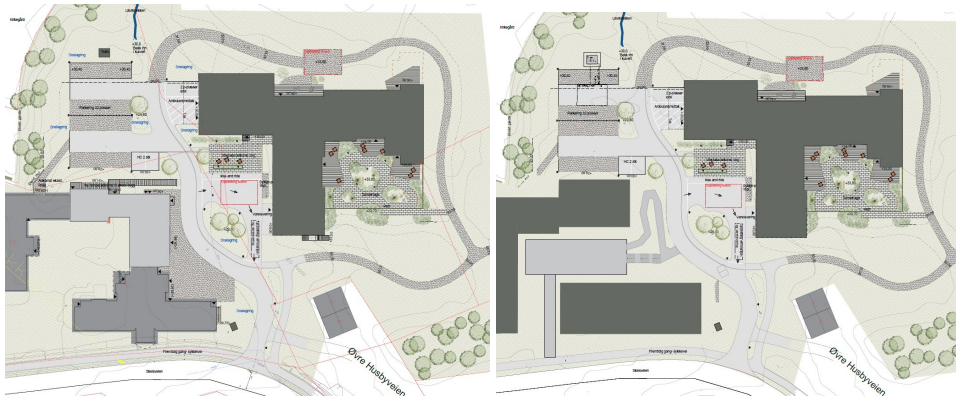
Nærvikning av adkomst til nytt helsetun.



Fjernvirkning av nytt helsetun med tilhørende sansehage.

Det nye helsetunet skal tilpasses strøkskarakteren i området. Formuttrykket for det nye helsetunet har vært diskutert. En har landet på et modernistisk uttrykk med flatt tak, der bebyggelsens volum og materialbruk spiller på lag med øvrig bebyggelse i området. Det nye helsetunet er en institusjon og består av et større bygningsvolum hvor det er naturlig å legge til rette for flatt tak. Bebyggelsen vil framstå som moderne sammenliknet med eksisterende offentlig bebyggelse og bolighus med saltak. Helsetunet sin nye bebyggelse følger terrenget og plan 1 ligger delvis inn i terrenget. Dette gjør at volumet til den nye bebyggelsen får et dempet preg.

Nytt helsetun må fungere samtidig som bebyggelsen innenfor eksisterende helsetun, gnr./bnr.: 17/30, står. Derfor er det utarbeidet to utomhusplaner for det nye helsetunet som fungerer med eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse innenfor B/F/K/T.



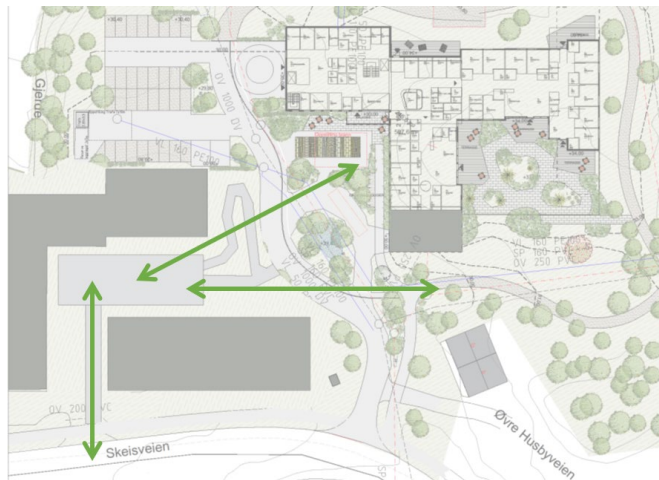
Utbyggingstrinn 1. Nytt helsetun og eksisterende bebyggelse innenfor dagens helsetun, gnr./bnr.: 17/30

Utbyggingstrinn 2. Nytt helsetun og ny utnyttelse på gnr./bnr.: 17/30 (dagnes helsetun)

Eksisterende helsetun, og eiendommen gnr./bnr.: 17/30, reguleres til kombinerte formål for bolig, forretning, kontor og offentlig/privat tjenesteyting, B/F/K/T, som sikrer stor fleksibilitet i hva området kan benyttes til i framtiden. I første fase vil eksisterende helsetun, både bygg A, B og C, innenfor gnr./bnr.: 17/30 bestå.

Når ny bebyggelse opparbeides innenfor B/F/K/T skal det sikres en offentlig plassdannelse innenfor området og ny bebyggelse som etableres mot den offentlige plassdannelsen skal være utadrettet. Dette for å vitalisere og forsterke sentrumsområdet på Leka.

Videre sikrer planforslaget at når eksisterende bebyggelse, bygg B, innenfor B/F/K/T rives skal det etableres en offentlig passage/gjennomgang mellom o_T og B/F/K/T og mellom B/F/K/T og o_TD1 som er universelt utformet. Passasjen/gjennomgangen skal ha en bredde på minimum 10,0 meter mellom husene for sikre en visuell og offentlig forbindelse mellom det nye helsetunet ny bebyggelse innenfor B/F/K/T. Passasjen/gjennomgangen skal knytte seg til sentrumsområdet sør for Skeiveien hvor der er etablert dagligvare og kafe.



Illustrasjon som viser hvordan den offentlige forbindelsen skal utformes mellom o_T, o_TV1 og B/F/K/T.

Ny bebyggelse innfor B/F/K/T, skal hovedsakelig ha formet tak eller saltak, for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse og steds karakteren i området. Den viktige siktlinjen fra Husbykrysset mot Leka kirke er bevart. Byggegrensen for ny bebyggelse er satt så en ser hele Leka kirke fra Husebykrysset.



Ny bebyggelse på eksisterende helsetun, gnr./bnr.: 17/30 som viser maksimal utnyttelse av planforslaget. Perspektiv fra sør og Husbykrysset mot Leka kirke. Ny bebyggelse vist ned mørk grå, eksisterende bebyggelse vist med lys grå.

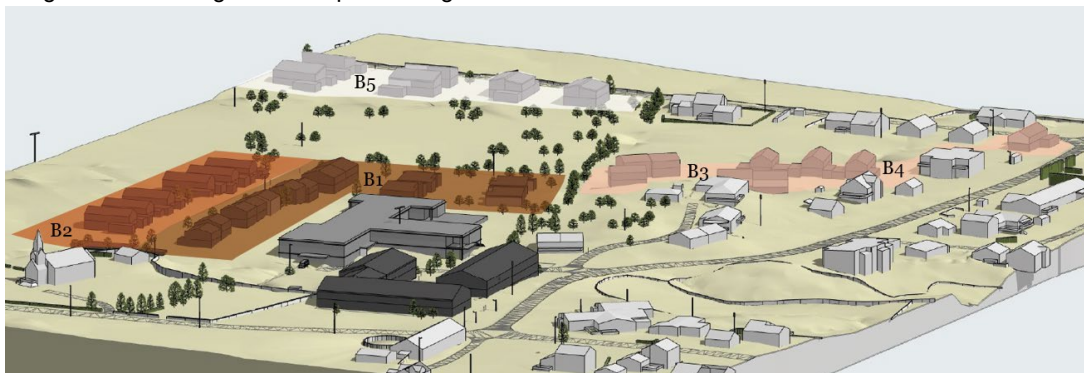


Ny bebyggelse på gnr./bnr.: 17/30 (eksisterende helsetun) som viser maksimal utnyttelse av planforslaget. Perspektiv fra sørøst og innkjøring til nytt helsetun. Ny bebyggelse vist ned mørk grå, eksisterende bebyggelse vist med lys grå.

NYE BOLIGFORMÅL, ALDERSVENNLIGE BOENHETER, BOFELLESKAP OG BOLIGER

Planforslaget legger til rette for nye sentrumsnære boliger i tråd med Leka sin boligpolitisk plan og mottoet «Leve hele livet». Hovedtyngden av de nye boliger etableres i nær tilknytning til nytt helsetun og sentrumsområdet på Leka.

Planforslaget sikrer minimum 5 aldersvennlige boenheter som skal være universelt utformet og minimum 8 boenheter bofelleskap i umiddelbar tilknytning til det nye helsetunet innenfor B1. Det legges og til rette for minimum nye 20 boliger innenfor B2, B3, B4 og B5. Det legges og til rette for en variert beboergruppe innenfor planområdet, eldre, unge og barnefamilier. En variert boligsammensetning er sikret i planforslagets bestemmelser.



Boligområdene B1, aldersvennlige boenheter og boenheter i bofelleskap, vist med brun farge. Boligområdene B2, vist med rød farge. Boligområdene B3 og B4 vist med oransje farge. Boligområdene, B5, vist med hvit farge.



Perspektiv langs Olbergveien mot Skeiveien viser forslag til hvordan ny boligbebyggelse innenfor B5 kan se ut. Ny bebyggelse vist ned mørk grå, eksisterende bebyggelse vist med lys grå.



Perspektiv av forslag til ny boligbebyggelse innenfor B1 og B2 mot Leka Kirka. Ny bebyggelse vist ned mørk grå, eksisterende bebyggelse vist med lys grå.

Leka kommune sitt prosjekt «Boli i sentrum», skal gi innspill til videre utarbeidelse av boligområdene. Framtidige konsepter/pilotprosjekter for «boliger i sentrum» skal sikres i planforslaget så langt dette lar seg gjøre.

4.2 STØRRELSE PÅ OFFENTLIG/PRIVAT TJENESTEYTING, ANTALL ARBEIDSPASSER

Virksomhetene innenfor nytt helsetun, o_T, vil omfatte inntil ca. 20 arbeidsplasser på dagtid, ca. 9 på kveldstid og ca. 3 på natt. Hvor mange arbeidsplasser som vil knyttes opp til ny bebyggelse innenfor B/F/K/T er det ikke gjort noen vurdering av.

4.3 ANTALL BOENHETER OG AREAL TIL BOLIGFORMÅL

Det legges til rette for minimum 32 boenheter innenfor planområdet. Delområdet B1 sikrer minimum 5 aldersvennlige boenheter og minimum 8 boenheter i bofelleskap i nær tilknytning til det nye helsehuset. Det sikres 20 større boenheter/boliger for alle brukergrupper innenfor B2, B3, B4 og B5.

Minimum arealutnyttelse for de nye planlagte boenheter innenfor B1 – B5:

Delområde	Areal, dekar	Minimum boenheter/dekar	Minimum antall boenheter, avrundet	Antall boliger illustrert
B1, aldersvennlige boenheter og boenheter i bofelleskap	6,1	2,0	12	18
B2, Boenheter	4,0	1,5	6	6
B3, Boenheter	2,1	1,5	3	3
B4, Boenheter	3,9	1,5	6	6
B5, Boenheter	5,1	1,0	5	6
Sum antall boenheter			32	39

I illustrasjonene som følger planforslaget er det vist flere boenheter enn hva planforslaget sikrer. Ettersom det ønskelig å legge til rette for fleksibilitet innenfor de forskjellige boligområdene. Det er mulighet å legge til rette for flere aldersvennlige- og flere boenheter for bofelleskap innenfor B1, og flere boenheter innenfor B1 til B5. Hvor mange boliger som opparbeides avhenger av størrelsen på de nye boenhetene og hvilke kvaliteter som skal sikres innenfor boligområdene. Dette vil bli utredet i konsepter/piloter for de nye boligområdene i prosjektet «boliger i sentrum» som vil starte opp i november 2023.

4.4 GRAD AV UTNYTTING

Planforslaget tillater inntil 4 100 m² nytt BRA innenfor areal til offentlig tjenesteyting, o_T. Det tillates maksimalt 4 300 m² nytt BRA til blandet formål boliger, kontor, forretning og offentlig/privat tjenesteyting, B/F/K/T. Om en legger til grunn at de nye boenhetene innenfor planområdet har et BRA på 100 m² sikrer planforslaget minimum 3 200 m² nytt boligareal, B1-B5.

I sum vil planområdet legge til rette for minimum 11 600 nye m² BRA. Tillatte byggegrenser og byggehøyder er sikret i plankartet og tilhørende bestemmelser.

4.5 BOMILJØ/BOKVALITET

Målet er det nye helsetunet blir et naturlig midtpunkt i «sentrumsområdet» på Leka. Sykehjemmet og heltidsomsorgsboligene sikrer kvaliteter innad i bebyggelsen i tråd med husbanken sine krav. Videre vil de nye aldersvennlige boenhetene opparbeides med krav på universell utforming og tilrettelegges slik at det skal være enkelt å bli gammel. Boenhetene ligger i umiddelbar tilknytning til viktige kommunale helsefunksjoner. Boenhetene innenfor bofelleskapene skal og være universell utformet på inngangsplanet, og det legges til rette for fellesarealer hvor fellesfunksjoner og naturlige møtepunkt er med på å skape trygghet og sosial kontakt mellom beboerne.

Planforslaget legger videre til rette for nye boenheter som tilpasser seg de naturskjønne omgivelsene og kvalitetene ved Husby. Alle de nye boenhetene skal ha tilgang til utearealer egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller som fellesareal for flere boenheter. Uteoppholdsarealene skal så langt dette lar seg gjøre tilrettelegges for alle brukergrupper. Dette er i tråd med kravene i gjeldene KPA.

4.6 PARKERING

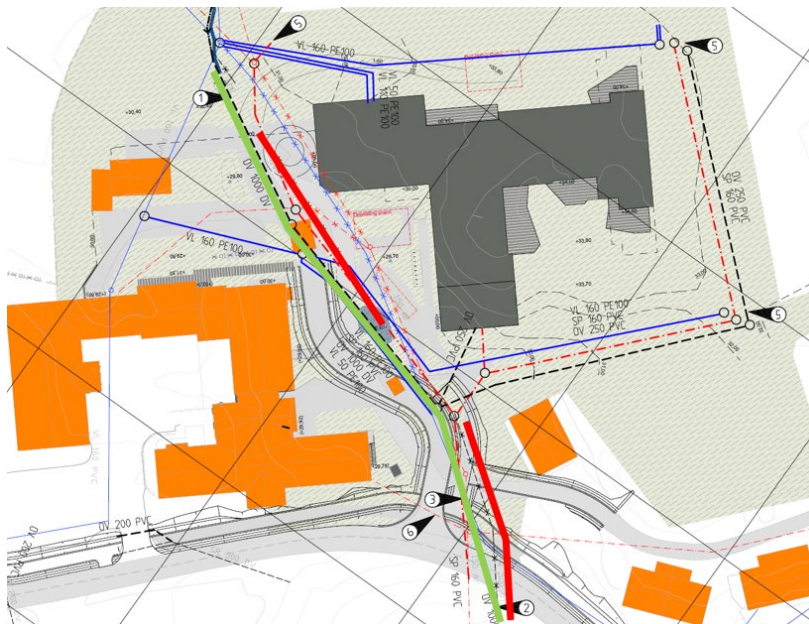
Bilparkering og sykkelparkering skal tilpasses helsehuset, sykehjemmet og omsorgsboligene sine behov. Videre er det sikret bestemmelser for parkering av bil og sykkel i tilknytning til alle nye offentlige formål. Innenfor den nye offentlige bebyggelsen legges det og til rette for ladning av elektriske biler.

Parkering for sykkel og bil til ny boligbebyggelse er ivaretatt og sikret i planforslaget.

4.7 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR: VANN, AVLØP, OG RENOVASJON OG ENERGI

VANN OG AVLØP

Planforslaget legger opp til økt andel tette flater, med asfalterte veier og parkeringsplasser i tilknytning til nytt helsetun. Videre betinger plasseringen av nytt helsetun en videreføring av at Likvikbekken holdes lukket. I dag er Likvikbekken lukket i ca. 60 meter pluss 50 meter. Som følge av planforslaget vil bekken bli lukket i en strekning på ytterligere ca. 35 meter pluss 15 meter. Det vil si at Likvikbekken totalt vil bli lukket i en strekning på ca. 145 meter.



VA-planen.

Dagens overvannsrør som omfatter en lukking av Likvikbekken i en strekning ca. 60 m, pluss 50 m (rød linje). Framtidig overvannsrør som omfatter Likvikbekken lukkes i en strekning på ca. 145 meter. (grønn linje). Tilknytningspunkt for ny bebyggelse ved punkt 5.

En lukket bekkeløsning gir mulighet for en god utnyttelse av et begrenset areal mellom eksisterende helsetun (ev. ny bebyggelse på gnr./bnr.: 17/30), nytt helsetun, og utnyttelse av utendørs arealer. Planforslaget sikrer en byggefri sone på min. 5,0 meter fra ytterkant overvannsrør for å sikre tilkomst til rørene i framtiden.

Det er lokalisert tre nedslagsfelt for overvann i planområdet. Det første nedslagsfelt (0,38 km²) omfatter Likvikbekken som er en liten bekk som renner gjennom planområdet mellom eksisterende og nytt planlagt helsetun.

I de to øvrige nedslagsfeltene (0,04 km² og 0,19 km²) vil kun en mindre andel av feltene bli berørt av ny utbygging ettersom et større LNFR-areal sikres.

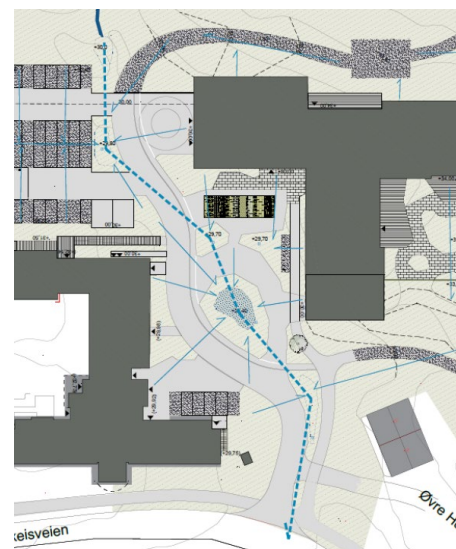
VA-planen legger til rette for at ny vannforsyning til området fordeles på 2 uttak med avgreinger fra hovedvannledning ø160 PVC. Det er i tillegg foreslått mindre forsyningsledninger til framtidige omsorgsboliger og eneboliger.

Det er gjort vurderinger at nærmeste brannkum til nytt helsetun må være plassert innenfor 25-50 m fra inngangen til hovedangrepsvei. I tillegg er det foreslått 4 nye kummer med brannventil for å kunne dekke hele fasaden til nytt helsetun ved en eventuell brann. Flere av disse kummene (punkt 5 i VA-planen) vil i kunne benyttes for uttak av drikkevann og påkobling av VA-anlegg for framtidig bebyggelse/boligbebyggelse.

Håndtering av overflatevann har vært vurdert ettersom Likvikbekken videreføres lukket forbi nytt helsetun. Enkle beregninger viser at ved en større nedbørshendelse enn 200 års returverdi eller ved gjentetting av vanninntak er overvann håndtert ved etablering av lavbrekk i ny situasjon og ny bebyggelse sine innganger er lagt høyere i terrenget (kote C+30) enn lavbrekkene som ligger i tilknytning til veg og forplass/torg.

Hovedvannledningen som Leka vassverk drifter bekrefte at vanntrykket på 7-8 kg/bar og ved eksisterendehelsetun er vanntrykket på minimum 4 bar. Det er vurdert at ved realisering av planforslaget vil det totale vannbehovet være dekket.

For mer informasjon se: *Rapport Vann, Avløp og VA-plan 041023*

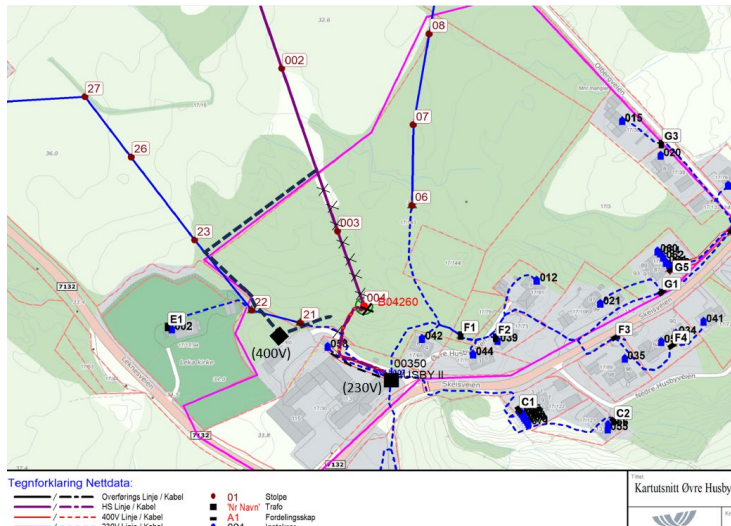


Håndtering av overvann over nye tette flater mellom nytt og dagnes helsetun vil følge lavbrekkene (blå stiplede linje)

ENERGI/ HØYSPENT

Eksisterende strømforsyningen lavspent (230V) og trafo på gnr./bnr.: 17/30 er fullt belastet. Når nytt helsetun, ny boligbebyggelse og på sikt ny bebyggelse innenfor eksisterende helsetun skal opparbeides må det etableres ny nettstasjon (400V) innenfor planområdet, som kan forsyne den nye bebyggelsen med strøm. Ny nettstasjon er foreslått plassert innenfor gnr./bnr.: 17/65. Nye strømkabler og ledninger kobler seg på ny nettstasjon og legges i bakken, i tråd med KPA. 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.

Eksisterende høyspentledning på gnr./bnr.:17/143 skal legges i jordkabel. Rækkefølgekrav i planforslaget sikrer at bebyggelse innenfor areal til offentlig tjenstyting, o_T, og boligareal innenfor B2 og B3 ikke kan bli igangsatt før høyspentledningen er lagt i kabel.



Løsning for plassering av ny nettstasjon og mulig trasé for strømkabler i bakken. Ny nettstasjon (400V) vist med svart firkant, og ny trasé for kabler i bakken vist med svart stiplet linje.

RENOVASJON

Renovasjon tilknyttet nytt og eksisterende helsetun, o_T, skal løses innomhus. Dette gjelder og renovasjon for framtidig bebyggelse innenfor B/F/K/T.

4.9 TRAFIKKFORHOLD

Trafikkmengden på fylkesvegnettet rundt planområdet ligger på 400 ÅDT for Skeiveien og 340 ÅDT for Leknesveien. Tabellen under viser beregnet framskrevet trafikk for år 2050. Veksten er basert på generell vekstrate for Trøndelag og ligger nok litt høyt for dette området.

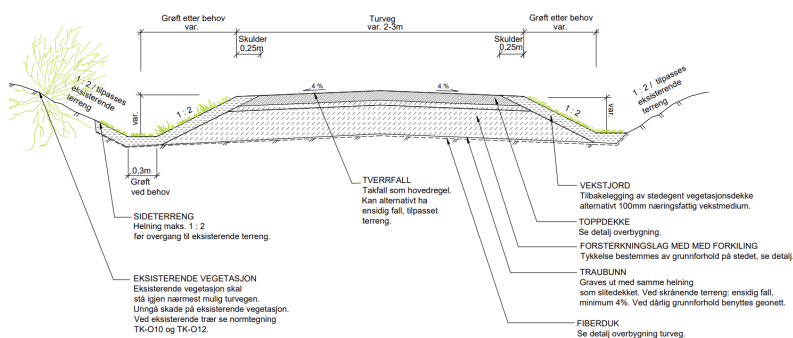
Vegnummer/navn	ÅDT, 2022	ÅDT-T, 2022	ÅDT, 2050
Fv. 7132 Skeisveien	400 (skjønn)	15%	527
Fv. 7132 Leknesveien	340 (skjønn og telling)	25%	463
Fv. 7132 Frøvikveien	300 (skjønn)		408

Trafikkmengde for 2022 og beregnet trafikkvekst fram til 2050.

Det ble gjennomført en enkel telling av myke trafikanter i krysset Leknesveien-Skeisveien-Frøvikveien, 14. september 2023 fra kl. 07-09 og kl 13-16. Det ble ikke foretatt noe skille på registreringer for gående - og syklende, men tallene gir en indikator det totale mengden gående- og syklende i området i de mest travle tidsrommene.

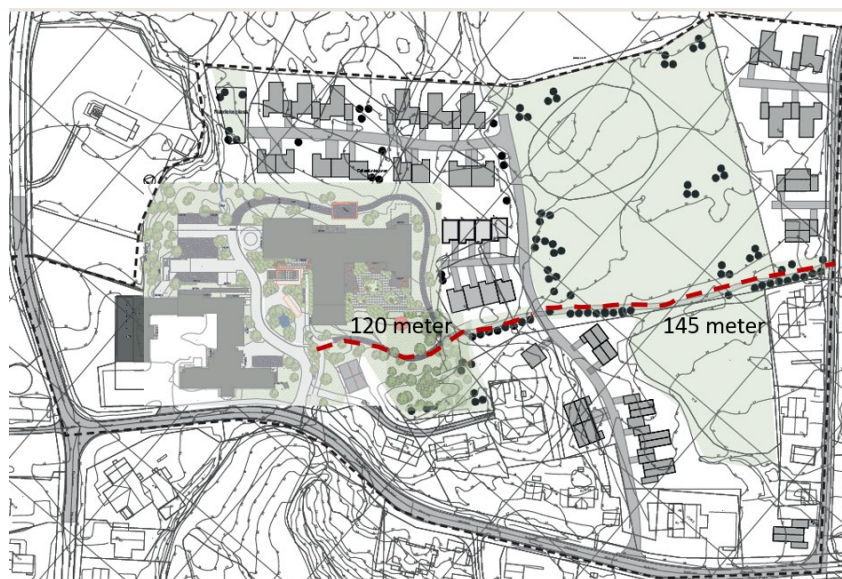
Tidsrom	Gående	Syklende
07:00 - 09:00	8	19
13:00 - 16:00	31	46

Telling av gående og syklende 14. sept. 2023.



Turveg - normalprofil

Den trygge skolevegen for de nye boenhetene innenfor B1, B2, B3, og B4 vil omfatte bruk av interne veger i planområdet og turvegen, o_TV3, på cirka 145 meter, fram til Olbergvegen.



Situasjonsplan som viser avstander for den planlagte turvegen o_TD1 og o_TD2 som er ca. 120 meter, og o_TD3 som er ca. 145 meter

Videre vil B1 til B4 og nye boenheter innenfor B5 benytte Olbergvegen mot nordvest, før en benytter ny turveg, som opparbeides i tråd med KPA utenfor planområdet, en strekning på ca. 265 meter. Før den trygge skolevegen benytter Olbergvegen fram mot Leka barne- og ungdomsskole.



Planforslaget legger til rette for trygg skoleveg langs turveger i tråd med KPA (rød stiplet sterk) og Olbergvegen (svart stiplet strek). Turvegen sin strekning som er sikret opparbeidet i planforslaget er målsatt.

Planbestemmelsene, § 5.1 sikrer at de nye turvegene opparbeides med en bredde på minimum 2,5 meter, for å sikre helårsdrift og brøyting av turvegen. Videre sikrer bestemmelsene at turvegen lyssettes slik at den blir trygg og attraktiv å bruke hele året, også nå det er mørkt og på vinterstid.

Planforslaget og rekkefølgebestemmelsene, § 10.2, sikrer opparbeidelse av ny turveg innenfor og utenfor planområdet før nye boenheter får brukstillatelse. Turvegene utenfor planområdet skal opparbeides på lik linje som turvegene innenfor planområdet, med en bredde på minimum 2,5 meter, med belysning og sikres helårsdrift.

Det er sikret driftsadkomst til dyrka mark, f_LNFR2, fra Olbergvegen via ny turveg innenfor o_TD3.

4.8 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Nytt helsehus og sykehjem vil legge til rette for et bedre kommunalt helsetilbud til alle brukergrupper og særlig den eldre befolkningen på Leka.

Videre regulerer planforslaget ny gang- og sykkelveg langs fylkesvegen og sikrer opparbeidelse av ny turveg gjennom planområdet som og sikrer trygg skoleveg fram mot Leka barne- og ungdomsskole. Et større friområde i tilknytning til helsehuset vil gjøre at planforslaget sikrer et større grønt areal som allmennheten kan benytte. Videre vil ny offentlig adkomstvei til de nye boligområdene B1-B4 bli opparbeidet når en skal realisere de nye boenhetene som ikke er tilknyttet eksisterende infrastruktur.

4.9 GRUNNFORHOLD

Grunnundersøkelser viser at nord og øst i planområdet er det berg, med et tynt jordlag. I den sørlige delen av planområdet, gnr./bnr.: 17/30, eksisterende helsetun, og gnr./bnr.: 17/143 og deler av nytt helsetun er det påvist et lag med sprøbruddmateriale som kan forårsake rotasjonskred eller flakskred langs Likvikbekken sørøst for planområdet.

Nærmere undersøkelser påviser at ny bebyggelse ikke vil påvirke områdestabiliteten kritisk. Kritisk skjærflate ligger utenfor det aktuelle planområdet, og har tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred. Planforslagets tiltak ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for jord-, stein-, eller snøskred. Det er heller ingen større vassdrag som kan medføre flom i tiltaksområdet. Sikkerhet mot løsmasseskred vurderes som tilfredsstillende for ny planlagt bebyggelse, jf. kravene i TEK17.

For å sikre områdestabiliteten må utløp av kulvert/stikkrenne fra Likvikbekken sør for Skeisveien erosjonssikres for å ivareta en større avrenning i forbindelse med utbygging av de søndre delene av planområdet. Nødvendige tiltak må detaljprosjekteres i den videre prosjekteringen av helsetunet. Planbestemmelsene sikrer derfor at Likvikbekken sør for Skeiveien må erosjonssikres før igangsettingstillatelse for grunnarbeid innenfor o_T og B/F/K/T gis. Dette for å sikre tilstrekkelig områdestabilitet.

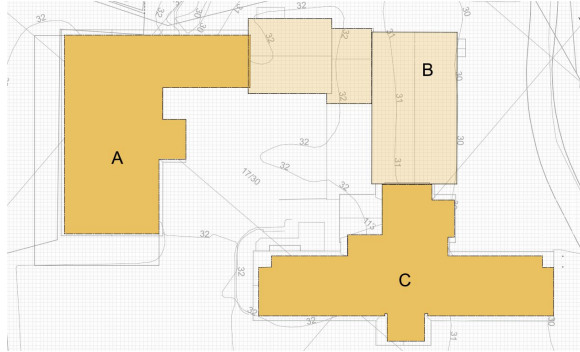
For mer informasjon se vedlegg: *Rapport Geoteknisk vurdering 141123*

4.10 KLIMA- OG MILJØPPFØLGING, MILJØTILTAK OG GJENBRUK

Planforslaget legger til rette for en klimatilpasset arealplanlegging som samler framtidig offentlig tjenester og boliger i tråd med overordnet «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging». Planforslaget sikrer nærhet til alle viktige offentlige fellesfunksjoner, som helsetjenester, dagligvare og cafe og vil redusere trafikkomfang og utslipp og bidra til mindre bilbruk og et bedre miljø. Planforslaget legger og til rette for at det skal være lett å leve miljøvennlig med umiddelbar nærhet til offentlig og sosial infrastruktur. Dette vil bidra et mer sosialt, fysisk og økonomisk bærekraftig sentrum på Leka.

Det nye helsetunet legger til rette for en kompakt og rasjonell bebyggelse, med mål om energieffektiv drift og lav klimapåvirkning. Tiltak for å redusere klimagassutslipp i byggefasen er et mål for det nye helsetunet og de framtidige løsningene. Byggets klimafortavtrykk skal dokumenteres gjennom et klimaregnskap som skal ligge til grunn før byggestart.

Det er gjort en foreløpig vurdering av eksisterende bygningsmasse innenfor eksisterende helsetun. Den viser at det vil være mulig å gjenbruke og rehabilitere deler av helsehuset, herunder bygg A fra 1989 og deler av sykehjemmet, bygg C fra 2001. Bygg B fra 1973 som binder bygg A og bygg C sammen er i dårlig forfatning og må rives.



Illustrasjon av eksisterende helsetun, der bygg A, bygg B og bygg C er angitt.

Ved å gjenbruke deler av eksisterende bygningsmasse og eksisterende materialer, innenfor eksisterende helsetun, vil en bidra positivt til å redusere klimafotavtrykket til den totale bebyggelsen.

4.11 UNIVERSELL UTFORMING

Alle funksjonene innenfor det nye helsetunet, sykehjemmet og helsehuset med legekontor og tannlege tilfredsstillende krav om universell utforming. Uteområder og infrastruktur i tilknytning til helsetunet vil også være universelt utformet.

Aldersvennlige boligene som etableres nært helsehuset og halvparten av boligene for bofelleskap skal det legges til rette for livsløpsstandard og universell utforming.

4.12 NATURVERDIER OG BILOGISK MANGFOLD

Planforslag hensyntar naturverdier innenfor planområdet. Forekomst med fremmedarten hybridlirekne nordøst er registrert. Planforslaget har innarbeidet flere tiltak som skal sikre naturverdiene i området.

Bevaring av naturmiljø langs Likvikbekken sikres ved hensynssonen H560_1. Langs bredden av bekken skal det opprettholdes et begrenset og naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Det skal ikke bygges anlegges veier eller opparbeides på noen måte innenfor hensynssonen.

Bevaring av naturmiljø innenfor LNFR-areal sikres ved hensynssonen H560_2. Lokalt viktige naturtyper og vegetasjon skal bevares. For å ivareta viktig lokalt naturmangfold innenfor planområdet sikrer bestemmelsene at det ikke grøftes eller forsøkes dreneres på en måte som senker vannstanden i naturtykelokaliteten og sumpskogen sentralt innenfor LNFR_1.

I Øvre Husbyveien 3, gnr./bnr.: 17/70, er det påvist sjeldne ospetrær som søkes bevart. Felling av trærne er ikke lov uten gitt tillatelse.

Grønndraget som går øst-vest gjennom planområdet har en bredde på 6,0 meter. Dette ivaretar fleksibilitet til opparbeidelsen av turvegen og sikrer grønne kvaliteter innenfor grønndraget. Sør for nytt boligområde B5, er denne korridoren 12,0 meter bred for å ivareta en passage for dyr og arter som ferdes fra LNFR-området innenfor planområdet og over til eksisterende jordbruksareal mot øst.

Rapport fra naturklartlegging er ikke mottatt. Kun foreløpige innspill til hvilke temaer som må innlemmes i planforslaget. Rapporten vil foreligge til sluttbehandling.

VANNMILJØ (STATLIGE MILJØMÅL, VANNFORSKRIFTEN)

I tråd med vannressursloven er det lagt til rette et naturlig vegetasjonsbelte langs Likvikbekken, ved etablering av hensynssone naturmiljø, Likvikbekken, H560_1, sentralt i planområdet som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Håndtering av overvann mot øst innenfor LNFR-område mot Olbergveien innenfor hensynssone, naturmiljø, H650_2 er med på å sikre at det ikke gjennomføres arbeids som vil påvirke det lokale naturmiljøet.

4.13 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Planområdet består av 3,7 dekar fulldyrka jord, 0,2 daa innmarksbeite og 42,6 dekar skog (lauvskog med høy bonitet). Ca. 20 dekar er registrert som dyrkbart areal.

Deler av nytt helsetun og store deler av det nye boligformålet som sikres i planforsareal, B1-B5, foreslås på areal som er vist som dyrkbare arealer.

De dyrkbare arealene i planområdet er registrert med noe verdi. Området med fulldyrka jord er registrert med stor verdi.

Området registrert som fulldyrka jord benyttes i dag delvis til grønnsaksdyrking, men bærer ellers preg av å være ute av drift. Arealet har vært benyttet som beiteområde for sau de seinere årene.

Planforslaget foreslår omdisponering av ca. 9 dekar dyrkbart areal registrert med noe verdi. Det er negativt at dyrkbare arealer omdisponeres til utbyggingsformål, men basert på

registrert verdi vurderes det å medføre liten konsekvens for landbruk. Foreslått område for boligbebyggelse i øst ligger langs Olbergveien, med eksisterende boligbebyggelse i nord og sør, og vurderes å ha begrenset negativ konsekvens for registrerte landbruksverdier.

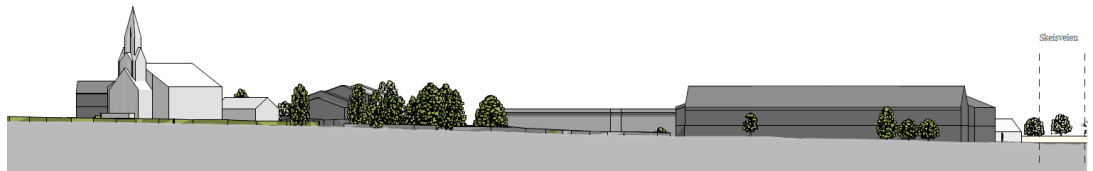
Det er gjort tiltak for å minimere konflikter mellom bolig og landbruksinteresser ved at en har avsatt en buffer på 15 meter mellom nytt areal til boligbebyggelse og eksisterende områder med dyrka mark. Det er etablert en buffer mellom eksisterende dyrkbare mark innenfor planområdet og ny boligbebyggelse på 5 meter som er vurdert tilstrekkelig av landbruksfaglig rådgiver.

For mer informasjon se vedlegg: *Landbruksfaglig vurdering 270923*

4.14 KULTURMINNER

NYERE KULTURMINNER

Planforslaget sin nærhet til Leka kirke, gjør at en må hensynta Leka kirke og grav- og urnelund ved utformingen av nytt helsetun og den ny boligbebyggelse innenfor planområdet. Planforslaget sikrer at ny bebyggelse i planområdet vil få en gesimshøyde som er betydelige lavere enn Leka kirke.



Langsnitt av Leknesveien som viser ny foreslått bebyggelse med mørk grå, nytt helsetun med mellomgrå og Leka kirke med lys grå farge.

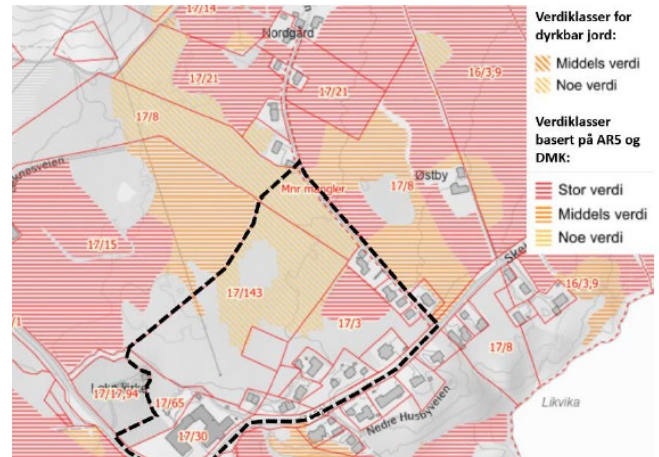


Langsnitt av Skeiveien, som viser ny foreslått bebyggelse innenfor B/F/K/T med mørk grå farge og nytt helsetun med mellomgrå og Leka kirke og eksisterende bebyggelse med lys grå farge.

Planbestemmelse sikrer at ny bebyggelse skal hensynta omkringliggende bebyggelse og landskap og at den skal tilpasses steds karakteren.

ELDRE KULTURMINNER

Det er ikke påvist nye automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet i forbindelse med registreringer utført av Trøndelag fylkeskommune. Fylkeskommunen har derfor ingen merknader til planforslaget, men den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 må sikres.



Kartutsnitt som viser verdiklasser for dyrkbar jord og fulldyrka jord (Kilde: NIBIO Kilden).

Bestemmelsene sikrer derfor at dersom det under arbeidet skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Rapport etter de arkeologiske registreringene vil foreligge til sluttbehandling.

For mer informasjon se: *Arkeologiske registreringer Leka, foreløpig uttalelse.*

4.15 STØYFROHOLD OG LUFTKVALITET

Eksisterende helsetun grenser til gul støysone (55 dB). Eksisterende boliger langs Skeisveien (med unntak av deler av Øvre Husbyveien 3/5) ligger utenfor gul støysone (55dB). Mesteparten av planområdet har et beregnet støynivå på under 50 dB.

Støysituasjonen for ny bebyggelse i planområdet viser at etablering av nytt helsetun nordøst for eksisterende helsetun, vil ligge i et område der det strengeste støykravet (under 50 dB) er tilfredsstillt. I områdene som er aktuelt for ny boligutbygging vil aktuelt støykrav hit. T-1442 være tilfredsstillt. Det eneste boligarealet som ikke vil være innenfor støykravene er arealet i krysset Skeiveien/Olbergvegen. Her forutsettes det at ny boligbebyggelse har uteareal på stille side ($L_{den} \leq 55$ dB) og et soverom som ligger mot den stille siden.



Støysonekart fra veitrafikk.

Ved bruksendring av eksisterende helsetun til boligformål vil en måtte oppgradere bebyggelsen slik at en får tilfredsstillende støyforhold ($L_{den} \leq 55$ dB) innendørs og at boenhetene har soverom som vender ut mot en stille side ($L_{den} \leq 55$ dB).

Det er gjort undersøkelser om det er noen alternative kilder til støyinformasjon ettersom det periodevis kan være mindre trafikk i området enn hva tallene fra Statens vegvesens Nasjonale vegdatabank (NVDB) viser. Det ble ikke funnet noen støyinformasjon som var brukbar, derfor er dette ikke blitt gjennomført.

For mer informasjon se vedlegg: *Støyvurdering 060923*

Planområdet er ikke berørt av luftforurensning.

4.16 BRUK OG HÅNDERING AV MASSER

Ny infrastruktur for samferdsel som omfatter adkomstveg til nytt helsetun, o_KV2, ny vei til boligområder, o_K2, samt ny gang- og sykkelveg langs fylkesvegen, vil gi et masseoverskudd av jord og fjell på ca. 3000 m³. Anslaget vil trolig endres noe ved nærmere prosjektering av adkomstvegen til B1 til B4.

Ved utbyggingen av nytt helsetun er det mål om å oppnå massebalanse innenfor o_T. Det nye helsetunet betinger at fjell må sprenges bort ved opparbeidelse av plan 1. Samtidig må det legges til masse ved etablering av sansehagen og trinnfri adkomst til uteareal på plan 2. Overskuddsmasser etter sprenging vil og benyttes til nødvendig utfylling av adkomstareal og parkeringsplasser til det nye helsetunet. Nærmere beregninger for massebalansen vil foreligge til sluttbehandling.

Innenfor boligområdene legges det til rette for ny spredt boligbebyggelse over en til to etasjer. Her vil det fortrinnsvis ikke være behov for noen stor masseutskiftning.

Den blanda bebyggelsen innenfor B/F/K/T, hvor en legger til rette for bolig, kontor, forretning og offentlig/privat tjenesteyting vil kunne medføre overskudd av masser. Det er fortsatt usikkerhet rundt omfanget av hvor mye bebyggelse det er ønskelig å opparbeide innenfor området. På bakgrunn av dette er det ikke mulig å vurdere massebalansen for området.

Planbestemmelsene sikrer at det skal foreligge en plan for bruk og håndtering av masser for ny bebyggelse innenfor o_T og B/F/K/T og ny infrastruktur for samferdsel til o_T, B/F/K/T og boligområder B1, B2, B3 og B4.

Overskuddsmassene som følge av planforslaget kan mellomlagres og ev. håndteres innenfor området M1, miljøtorget/massedeponi, som ligger cirka 500 meter nordvest for planområdet.

4.17 RISIKO- OG SÅRBARHET

De uønskede hendelsene som ligger til grunn for ROS-analysen har gjennom planprosessen ligget til grunn for de vurderinger som er gjort.

Foreløpig tiltak er sikret i plankart og i bestemmelser, eller håndteres ved normalt vedlikehold og tilsyn.

Oversikt over risiko- og sårbarhetsforhold i planforslaget:

KATEGORIER	MULIG UØNSKEDE HENDELSER	Nr.
Naturgitte forhold	- Sterk vind	1
	- Store nedbørmengder	2
	- Skred (Kvikkleireskred)	3
Kritiske samfunnsfunksjoner og infrastruktur	- Helseinstitusjon	4
	- Samferdselsårer som vei og fergesamband	5
Forhold som påvirker hverandre	- Om de nevnte forholdene over påvirker hverandre, og medfører økt risiko og sårbarhet i planområdet.	6

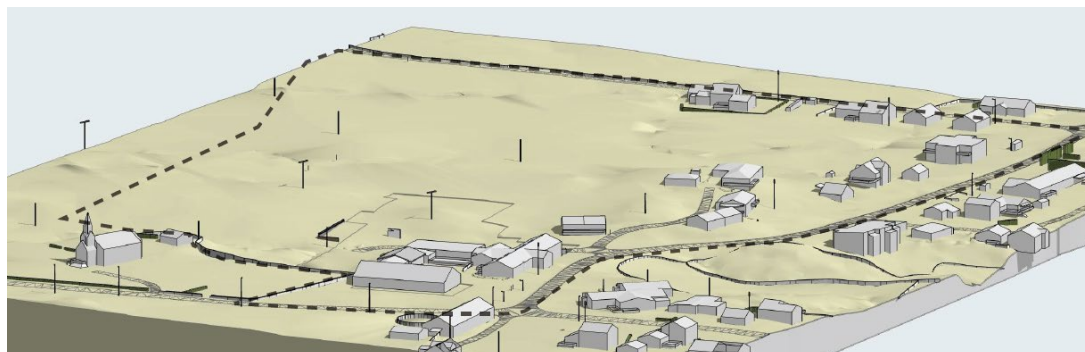
For mer informasjon vises det til ROS-analysen.

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 LANDSKAP (NÆR- OG FJERNVIRKNING)

Landskapet nær «sentrumsområdet» vil endre seg som følger av at planforslaget realiseres. Landskapet bak eksisterende helsetun vil endres vesentlig. Fra å være et område med snauhogst og skog til et areal med en urbane kvaliteter med ny bebyggelse en attraktiv forplass/torg med grønne arealer.

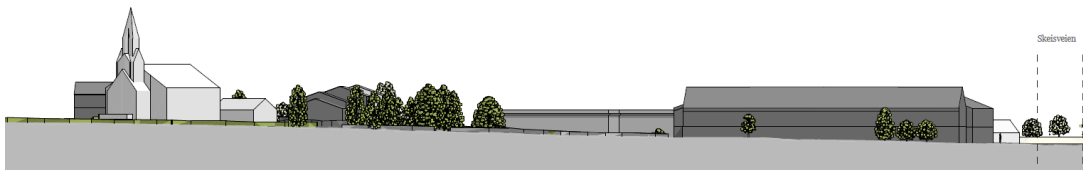
Endring av eksisterende helsetun legger og til rette for at ny bebyggelse skal være utadrettet og bidra til en vitalisering av området. Det sikres en offentlig forbindelse fra det nye helsetunet til den andre siden av Skeiveien med dagens dagligvare og møteplass/kafe. Det legges og opp til at området skal få en grønnere karakter ved oppgradering.



Fjernvirkning av eksisterende situasjon/bebyggelse innenfor planområdet (svart stiplet strek). Eksisterende bebyggelse vist med lys grå.



Fjernvirkning av ny foreslått situasjon/bebyggelse innenfor planområdet (svart stiplet strek). Ny bebyggelse vist ned mørk grå, nytt helsetun med mellomgrå og eksisterende bebyggelse vist med lys grå.



Langsnitt av Leknesveien som viser ny foreslått bebyggelse med mørk grå, nytt helsetun med mellomgrå og Leka kirke med lys grå farge.



Langsnitt av Skeiveien, som viser ny foreslått bebyggelse innenfor B/F/K/T med mørk grå farge og nytt helsetun med mellomgrå og Leka kirke og eksisterende bebyggelse med lys grå farge.



Langsnitt av Olbergvegen del I. Ny bebyggelse vist ned mørk grå, eksisterende bebyggelse vist med lys grå.



Langsnitt av Olbergvegen del II. Ny bebyggelse vist ned mørk grå, eksisterende bebyggelse vist med lys grå.

Når ny boligbebyggelse innenfor planområdet oppføres vil karakteren av planområdet enders ytterligere ved at større arealer som i dag består av skog blir boligområder og aktiviseres ytterligere.

Planområdet omfatter også skog og dyrka jord, på ca. 18,6 dekar som sikres til LNFR-areal.

Se illustrasjonsvedlegg for nær og fjernvirkning av den nye bebyggelsen.

5.2 STEDSKARAKTER

Planforslaget vil ha positiv virkning på «sentrumsområdet» på Leka. Nytt helsetun, nye boliger og en oppgradering og/eller endring av eksisterende helsetun og etablering av ny turveg -som vil bli en ny offentlig tverrforbindelse- vil bidra til å vitalisere sentrumsområdet og legger til rette for mer aktivitet ved Husbykrysset.

Plassering, utforming og omfanget av det nye helsetunet og de nye boligene tilpasser seg steds karakteren i området.

Se illustrasjonsvedlegg for nær og fjernvirkning av den nye bebyggelsen.

5.3 TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, EKSISTERENDE TERRENG OG OMGIVELSER.

Planforslaget tilpasser seg eksisterende områdekarakter med tanke på volum og utstrekning av ny bebyggelse. Planforslaget vil bidra positivt i sine omgivelser med visuelle kvaliteter og vegetasjon i øyehøyde. Det legges til rette for en offentlig forplass/torg innenfor o_T i tilknytning til nytt helsetun og en offentlig plassdannelse innenfor B/F/K/T, som skal sikre en offentlig forbindelse fra det nye helsetunet og ny turveg til dagligvare/møteplass med kafe sør for Skeiveien.

Fra å være et større uberørt skogsareal vil planens funksjoner bringe aktivt inn til området. Med gangveg rundt nytt helsetun, nytt offentlig grøntareal, og en turveg som strekker seg gjennom hele planområdet og binder det sammen med øvrig bebyggelse og veier i området.

Likvikbekken er en naturverdi som en etter beste evne har prøvd å ta hensyn til. Plassering av det nye helsetunet nært dagnes helsetun og sentrumsområdet har vært det viktigste premisset for utviklingen av området. Derfor har en ikke kunne åpne Likvikbekken. Konsekvensen har derfor blitt en videreføring av at Likvikbekken holdes lukket.

5.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

NYERE KULTUMINNER

Hensynet til Leka kirke og eksisterende bebyggelse innenfor helsetunet er ivarettatt ved at ny tilgrensende bebyggelse fortrinnsvis utformes med en skala, volumer og formet tak som viser hensyn til og tilpasser seg bebyggelsen som er å finne i området.

Den nye bebyggelsen som ligger nærmest Leka kirke sikres formet tak. Dette gjør at en bygger opp under kvalitetene den eldre bebyggelsen i området har

ELDRE KULTUMINNER

Det er ikke påvist eldre kulturminner innenfor planområdet. Bestemmelsene sikrer at realisering av planforslaget skal stanses om en oppdager automatisk fredete kulturminner og kulturminnemyndigheten skal varsles, jmfør kulturminneloven.

5.6 GRUNNFORHOLD (GEOTEKNIKK, GEOLOGI, FORURENSING I GRUNNEN)

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten og tiltak som må gjennomføres for å ivareta en større avrenning i forbindelse med utbygging av planområdet. Nødvendige tiltak for å sikre områdestabiliteten er sikret i planbestemmelsene.

5.7 NATURVERDIER, BIOLOGISK MANGFOLD, VERDIFULL VEGETASJON, VILT (NATURMANGFOLDLOVEN)

Det er gjort tiltak for å sikre naturverdier og naturmangfold innenfor planforslaget i plankart og bestemmelser.

5.8 FRILUFTSLIV OG ØKT FOLKEHELSE

Friområdet i nær tilknytning til nytt helsetun legger til rette for rekreasjon og friluftsliv for alle brukergrupper. Både de eldre spreke og yngre som bor innenfor og i nærheten av planområdet vil kunne nyte god at det nye friområdet.

Nye offentlige turveger vil skape en god tilgjengelighet mellom boligklyngene innenfor planforslaget, skolen, øvrige grøntområder og andre viktige funksjoner. En vil kunne knytte aktivitet fra skolen til sentrumsområdet Huseby på en trygg måte for alle myke trafikanter.

Å legge til rette for ny turveg og grønne områder vil og stimulere til økt aktivitet og legge til rette for en økt folkehelse. Sikre trygg ferdsel for alle aldersgrupper både innenfor og utenfor planområdet fra «sentrumsområdet» mot nord og Olberget som er et attraktivt turmål. Både for spreke eldre som bor i omsorgsboliger, de aldersvennlige boenhetene, boenheter i bofelleskap som vil omfatte ung og gammel, og for den eksisterende befolkning i området.

LNFR-området som sikres i planforslaget er på 18,6 dekar. Ved opparbeidelse av turvegen innenfor planområdet vil den urørte naturen i LNFR-området være lettere tilgjengelig og kunne brukes til rekreasjon.

5.9 TRAFIKKFORHOLD

Planforslaget gjør mindre endringer på vegstrekningene Skeisveien og Leknesveien. Endringene omfatter etablering av ny avkjørsel til boligområder B1-B4, oppstramming av avkjørselen til nytt helsetun, og et nytt kantstopp langs Leknesveien. Tiltakene som gjøres på veistrekningene øker trafiksikkerheten, inviterer til lavere hastighet og gjør kjøremønstret mer intuitivt.

Det er positivt at en legger til rette for en bussholdeplass, ved et kantstopp i området. Dette gjør at bussene stopper lengre bort fra *Husbykrysset*, som vil øke trafiksikkerheten for de mye trafikantene.

En viktig nasjonal og regional målsetning er å etablere gode forhold for syklister og fotgjengere som vil føre til tryggere skoleveier, økt fysisk aktivitet og reduserte utslipp. Tilretteleggingen av offentlige turveger innenfor planområdet, og turveg utenfor planområdet vil sikre en god og trygg skoleveg fra planområdet og til barne- og ungdomskolen på Leka. For at turstien skal være attraktiv og kunne brukes hele året, er det positivt og nødvendig at den lyssettes og helårsdriftes.

For store deler av planområdet vil korteste vei til skolen være via de foreslåtte turvegene og Olbergveien framfor en ev. ny gang- og sykkelveg langs fylkesvegen, FV 7132. For eksisterende fire- og seksmanns boliger som ligger nord og sør for Skeiveien, hvor det i dag er bosatt flere barnefamilier, vil Olbergvegen og ny turveg mot nord utenfor planområdet være den raskeste og mest naturlige skoleveien.

5.10 BEREDSKAP OG ULYKKESRISIKO,

Planforslaget legger til rette for beredskapsinnsats med oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og innsats til helsetunet fra hovedinngang mot sørvest og sekundær inngang mot nordøst.

For øvrige beredskap er tilstrekkelig utforming av veiarealene og tilkomst til ny bebyggelse og sikret.

5.11 BARNES INTERESSER

De er positivt at en sikrer og legger til rette for lek innenfor grøntarealer o_Fri og en nærlekeplass innenfor de nye boligområdene.

5.12 KAPASITET PÅ SOSIAL INFRASTRUKTUR, SKOLE, BARNEHAGE

Det er tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet.

5.13 TILGJENGELIGHET FOR ALLE TIL UTEOMRÅDER OG GANG- OG SYKKELVEINETT

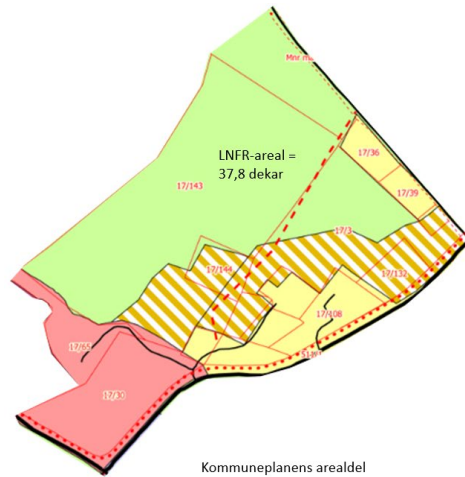
Ivaretatt for alle trafikantgrupper. Se beskrivelse over.

5.14 STØYFORHOLD (STATLIG PLANRETNINGSLINJE OM STØY T-1442)

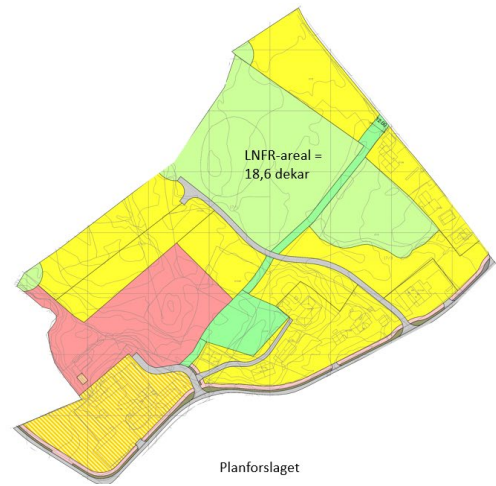
Støysituasjonen for ny bebyggelse i planområdet viser at etablering av nybygg for nytt helsetun, nordøst for eksisterende helsetun tilfredsstilles og områdene som er aktuelt for boligutbygging vil støykrav iht. T-1442 gjelde.

5.15 LANDBRUK OG JORDRESSURSER

Planforslaget vurderes å medføre liten til ingen konsekvens for landbruksverdiene i og i tilknytning til planområdet. Det vurderes som positivt at planforslaget sikrer at store deler av arealet registrert som dyrkbar mark reguleres til LNFR-formål. Videre er det positivt at planforslaget ikke foreslår en omdisponering av areal som er fulldyrket jord.



Kommuneplanens arealdel



Planforslaget

KPA legger til rette for 37,8 dekar LNFR-areal. Mens planforslaget legger til rette for 18,6 dekar LNFR-areal og foreslår å bygge ned 19,2 av LNFR-arealet.

Det er negativt at deler av det dyrkbare arealet med noe verdi, ca. 9 dekar, omdisponeres til utbyggingsformål, men det dyrkbare arealet med størst verdi ivaretas som LNFR-område, ca. 18,6 dekar. Basert på registrert verdi vurderes omgjøring av dyrkbart areal å medføre liten konsekvens for landbruket. At planforslaget legger til rette for boligbebyggelse ut mot Olbergvegen vurderes som akseptabelt ettersom det er ønskelig å benytte seg av eksisterende infrastruktur/samferdsel når en legger til rette for nye boligområder.

5.16 INFRASTRUKTUR FOR VANNFORSYNING, AVLØP OG ELEKTRISITET

Å videreføre en lukking av Likvikbekken er et inngripende tiltak. Det er primært ønskelig å åpne opp bekken og ikke holde bekken lukket. Nytt helsetun sin plassering nær opptil eksisterende helsetun er vurdert som svært viktig for å oppnå fysisk og visuell kontakt med sentrum av Leka, for å vitalisere sentrumsområdet og for å kunne legge til rette for ny boligbebyggelse nordvest og nordøst. Som en konsekvens av dette valget må bekken holdes lukket. Atkomstsituasjonen til det nye helsetunet og etableringen av forplassen/torget foran nytt helsetun er begrenset og gjør det ikke mulig å åpne bekken.

Befaring utført av biolog høsten 2023 viser ingen fiskeoppgang i bekken, og dette bidrar til at en lukking av bekken anses som en akseptabel løsning.

Etablering ny nettstasjon (400V) som kan forsyne den nye bebyggelsen med strøm er et viktig og riktig valg. Dette muliggjør realisering av hele planforslaget. Dette omfatter og at eksisterende høyspentledning på gnr./bnr.:17/143 legges i jordkabel og er i tråd med Tensio sine ønsker. Det er vurdert som en god løsning at de nye jordkablene legges i og langs grøntareal i kanten av planområdet.

5.17 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Det legges til rette for kontorarealer, forretning og offentlig/privat tjenesteyting innenfor arealer regulert til blandet formål, der eksisterende helsetun er i dag. Dette vil gjøre at en kan etablere virksomhet som styrker sentrumsområdet ytterligere i framtiden og som er med på å bidra til en vitalisering av arealet mot Husebykrysset.

5.18 ATTRAKTIV OG TRYGG TILGJENGELIGHET FOR GÅENDE OG SYKLENDE TIL UTEOMRÅDER, OFFENTLIGE OG PRIVATE TJENESTER

Tilgjengeligheten til offentlige og private tjenester er lokalisert i umiddelbar nærhet til eksisterende vegnett og framtidig turveger som er sikret opparbeidet i planforslaget.

5.19 TILTAKETS BELIGGENHET (STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET AREAL OG TRANSPORTPLANLEGGING, ENERGI- OG KLIMAHANDLINGSPLANEN, MÅL 3.1)

Planforslaget er i tråd med retningslinjene med hensyn til å bygge opp under Leka sitt sentrumsområde. Legge til rette for miljøvennlige transportformer som kollektivtransport og gang/

sykkel ved å legge til rette for ny gang- og sykkelveg lang fylkesvegen, FV 7132. Planforslaget sikrer opparbeidelse av ny turveg gjennom planområdet mot nordøst og videre turveg som en «snarvei» mot nord, barne- og ungdomsskole og Olberget når ny boligbebyggelse skal realiseres.

5.20 SAMLET VURDERING AV VIRKNINGER FOR FOLKEHELSE (STØY, UTEOPPHOLDSAREAL, REKREASJONSAREAL, GRØNNSTRUKTUR, LYS- OG SOLFORHOLD)

Etablering av nytt helsetun med gode beboerforhold, og arbeidsforhold for ansatte vil legge til rette for en bedre folkehelse. Videre vil nærhet til kvalitetsfylte og universelt utformet uteoppholdsareal som sansehage, gangvei rundt nytt helsetun og en direkte tilknytning til nytt friområde være kvaliteter som sikres i planforslaget. Planen sikrer gode lys- og solforhold både til uteoppholdsareal og i bebyggelsen for helsetunet og de nye boligarealene. Dette omfatter særlig de aldersvennlige boligene og bofelleskapene. Innenfor bofelleskapene vil felles samlingspunkt være med på å skape sosial trygghet. Planområdet ligger i «sentrumsområdet» på Leka, med umiddelbar nærhet til offentlige helsefunksjoner og dagligvare med møteplass/kafé.

5.21 ANLEGGSPERIODEN

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen er sikret i bestemmelser.

6. PLANLAGT GJENNOMFØRING

6.1 TIDSPLAN

Det ble varslet oppstart av planarbeidet mars 2023. Høring av planprogrammet ble gjennomført samtidig som varsel om oppstart, med påfølgende fastsetting av planprogrammet 20.06.2023. Konseptvalgutredning som omfatter hvor nytt helsetun skal plasseres ble bestemt i mai 2023.

Utformingen av planforslaget ble gjennomført høsten 2023. Innspill til planen er vurdert og planforslaget er bearbeidet. Målet er politisk behandling av planforslaget for utlegging til offentlig ettersyn og høring i desember 2023. Påfølgende merknadsbehandling og nødvendige endringer av planforslaget vil skje etter ordinær høringsfrist. Det legges opp til at planforslaget sluttbehandles og vedtas våren 2024.

6.2 ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Planforslaget vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen ved opparbeidelse av nytt helsetun, herunder sykehjem og fulltidsomsorgsboliger, helsehus og tilhørende veiareal, o_KV2 og fortau.

Videre krever planforslaget at ny nettstasjon opparbeides som kan serve nytt helsetun og ny bebyggelse, og at eksisterende høyspentledning graves ned i kabel.

Videre krever planforslaget opparbeidelse av ny vei, o_KV3, til nye boliger innenfor B1 til B4 og at trygg skoleveg må være opparbeidet før en ikke kan gi brukstillatelse for ny boligbebyggelse. Det vil si at nye turveg til Leka barne- og ungdomsskole må opparbeides før boliger innenfor planområdet tas i bruk. Dette rekkefølgekravet vil pålegges utbygger av de nye boligene.

6.3 GJENNOMFØRBARHET FOR TILTAK I PLANEN

Alle tiltak i planen er gjennomførbare.

7. PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

7.1 PLANOPPSTART, MEDVIRKNINGSPROSESS, EVT. PLANPROGRAM

Varsel om planoppstart av reguleringsplan og høring av planprogrammet ble kunngjort 31.03.2023 på [Leka kommune sine nettsider](#) og [HUS arkitekter sine nettsider](#), og varslet med annonse i Namdalsavisa. Planprogrammet var på høring i perioden 31.03.2023–14.05.2023. Planprogrammet for reguleringsplanen ble fastsatt 20.06.2023.

Det har vært avholdt mange arbeidsmøter med Leka kommune, avdeling strategi og samfunn, underveis i planprosessen. Det har vært avholdt samrådsmøter med offentlige aktører via regionalt planforum 18. oktober 2023.

Det har vært dialog og arbeidsmøte med Trøndelag fylkeskommune, ved Kulturminner eldre tid, som har utført arkeologiske registreringer innenfor planområdet, og Veg/trafikk, for å komme fram til en løsning for trygg skoleveg for nye boligområder innenfor planområdet ettersom opparbeidelse av gang- og sykkelveg fra planområdet til Leka barne- og ungdomsskole ikke er prioritert av Fylkeskommunen.

7.2 SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

Ved varsel av planoppstart av detaljregulering for Øvre Husby og til planprogrammet kom det innspill fra fire offentlige instanser, Statsforvalteren, Trøndelag fylkeskommune, Statens Vegvesen og AtB, samt en privat part Jakob Andreas Sandvik. Etter høringsperioden har det vært dialog med Norges vassdrags- og energidirektorat i forhold til behovet for å vurdere områdestabiliteten innenfor planområdet. Dialog med Tensio for å avklare behov for ny nettstasjon innenfor planområdet og hvordan en løser at eksisterende høyspentledning skal legges i kabel. Det har og vært dialog med Ragnhild Reppen ift. hvor ny veg o_KV3 bør etableres.

Se eget vedlegg for merknadsbehandling.