

# Øvre Husby, detaljregulering på Leka

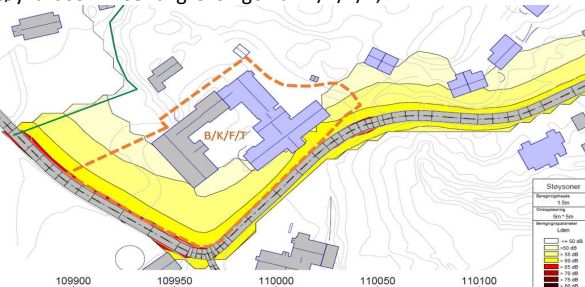
Deres ref: planID - 5052 05

## Behandling av merknader til reguleringsplan for Øvre Husby

Varsel om offentlig ettersyn og høring. Høringsperiode 15. 12.2023 til 02.02.2024. Planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring av kommunestyret 30.11.2022

Avsender	Uttalelser / tema	Sammendrag/oppsummering av merknad	Kommentarer
Inge Nilsen, datert 14.12.2023	<p><b>Hvorfor det ikke kun blir bygget nye omsorgsboliger?</b></p> <p><b>Hva med eksisterende helsetun/sykestue?</b></p> 	<p>Hvorfor blir det ikke kun blir bygget nye omsorgsboliger, som planen før 2019?</p> <p>Forslag til en mulig fremtidig utvikling for eksisterende helsetun/sykestue:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bygg ny sykestue med 12 til 15 rom +/- i nærheten av den gamle sykestua, ved Øvre Husby vei 6 (skisse til venstre). Trapp og heisetårn ved søppel bua, overbygd bru og svalgang til gamle sykestue. Området nord for heisetårnet planeres og gjøres klar for videre utbygging.</li><li>2. Gamle sykestue bygges om til omsorgsboliger ved å slå sammen 2 og 2 rom. I midten blir det kafe/kantine for beboerne og nærboende gamle eller andre som vil kjøpe mat.</li><li>3. Hyblene (eksisterende sykehjemsplasser) rives og det bygges en brannsikker garasje for hjemmesykepleien og legen. Behold korridoren til fysioterapeut. Med 5 omsorgsleiligheter er det til sammen 20 rom/ leiligheter. Hjemmesykepleien flytter til gamle vaktrommet. De skal ha ansvaret for omsorgsboligene. Legekantoret forblir der det er inntil videre det gjelder også tannklinikk, fysioterapeut, kjøkken og vaskeri.</li></ol> <p>Den gamle delen av dagens helsetun/sykestue kan være trimrom for beboerne, biljardrom, konferanserom, boblebad og/eller kontorer mm.</p> <p>Tilsynelatende er korridoren til nytt helsetun smalere enn for den gamle sykestua. De fleste beboerrommene er vendt mot nord. Avdelingen for sykehjemmet bør ikke utføres med en vinkelrett korridor som gjør det umulig å se vaktrommet/de ansatte for beboere. Skal det være skillevær i korridoren bør den være gjennomsliktig og korridoren for demensavdelingen bør ende ved vaktrommet. Nye omsorgsboligene er ikke boliger, men små enkle rom. Det var ikke det vi var på jakt etter.</p> <p>Det er tegnet en vei gjennom generatorhuset; skal det også rives?</p>	<p>Merknad er tatt til orientering.</p> <p>Det er mulig å gjenbruke og rehabilitere deler av dagens helsetun. Eksisterende bebyggelse er i dårlig forfatning og tilfredsstillende ikke krav.</p> <p>Takker for innspill til fremtidig utvikling av eksisterende helsetun/sykestue. Reguleringsplanen legger til rette for en fleksibel utnyttelse av det eksisterende helsetunet/sykestue. De foreslåtte bestemmelser vil ikke hindre en alternativ bruk av bygningene.</p> <p>Den eldste delen av dagens helsetun, bygg B, forslås revet på grunn av bebyggelsen er i dårlig forfatning, og kan ikke brukes til andre funksjoner. Videreføring av 2T og lokaler til fysio i bygg A kan gjennomføres, ved ev. oppgradering av bebyggelsen. Innenfor B/K/F/T kan det og etableres ny bebyggelse med disse funksjonene.</p> <p>Korridorene i nytt helsetun er ikke smalere, men bredere enn den gamle sykestuen, og er i tråd med teknisk forskrift/husbanken sine krav. Fire av totalt ti sykehjemssrom vender mot nord. De øvrige vender mot øst og sør. Åtte omsorgsboliger vender mot øst eller vest. De nye omsorgsboligene er utformet etter husbanken sine krav, og det er lagt til rette for eget kjøkken og egen møblering.</p> <p>Eksisterende generatorhus skal rives og flyttes i tilknytning til ny trafostasjon nær parkeringsplass til det nye helsetunet.</p>

	<p><b>Hva skal vi med 3-4 nye boligfelt?</b></p> <p><b>Kostnader for nytt helsetun</b></p>	<p>Har kommunen etterspurt nye boligfelt, skal kommunen belastes for det? Det er også på tide å se på skolen blir ikke den renovert kan det bli dårlig med tilveksten.</p> <p>Bekymret for om de 140 millioner som er satt av til nytt helsetun er tilstrekkelig for å ferdigstille det?</p>	<p>Kommunen har etterspurt nye boligfelt for å legge til rette for sentrumsnær boligutvikling i tråd med Leka kommune sin boligpolitiske plan. Kommunen er ikke pålagt å bygge ut de nye boligene. Kommunen har vurdert at Leka trenger nytt helsehus framfor ny skole/ oppgradering av skole.</p> <p>Det er en vurdering som kommunestyret gjør. Det utarbeides en økonomisk bærekraftsrapport som legges til grunn for investeringer og låneopptak. Økonomisk bærekraft er viktig.</p>
<p><b>Bolig og Eiendomsutvikling,</b> datert 19.12.2023</p>	<p><b>Mininal inngripen på gnr./bnr.: 17/132 ved etablering av o_KV3</b></p>	<p>BEU har ingen innvendinger mot reguleringsplanen. Krav ved utarbeidelsen av o_KV3: Kun høyst nødvendig del av vår tomt, gnr./bnr.: 17/132, tas med for å lage/planere ny vei. Tomt/gress som skades skal tilsåes på ny.</p>	<p>Merknad imøtekomes og innarbeides i bestemmelsene: " Tilstøtende private eiendommer som berøres av ny offentlig samferdselsstruktur, o_KV3, o_f og o_GS, skal istandsettes iht. opprinnelig situasjon." Rådgiver for veg, har prosjektert veitraseen. Traseen er lagt best mulig i terrenget.</p>
<p><b>Mattilsynet,</b> datert 25.01.2024</p>	<p><b>Drikkevannsforsyninger og leveringssvikt</b></p> <p><b>Plante helse</b></p>	<p>Mattilsynet har betenkeligheter til realisering av nytt helsetun og boenheter med tanke på drikkevannsforsyning og leveringssikkerhet. Dersom tiltaket realiseres bør det etableres et drikkemagasin eller tilsvarende løsninger som bedrer leveringssikkerheten i forkant av eller parallelt med realisering av tiltaket.</p> <p>Uønsket spredning av planteskadegjørere kan skje både med jordmasser som flyttes og med maskiner med rester av jord, frø og planter. Dersom utvidelsen innebærer at det skal flyttes jordmasser må dette skje på en måte som ikke medfører risiko for spredning av planteskadegjørere. Risiko for spredning av planteskadegjørere og floghavre må sikres i forbindelse med anleggsarbeid.</p>	<p>Merknad tas til orientering. Utbedringer og investeringer i anlegg for å øke leveringssikkerheten i drikkevannsforsyning må diskuteres med Leka vannverk. Det er ikke realistisk å gjennomføre tiltak i forkant eller parallelt med utbygging av nytt helsetun, da det er utenfor Leka kommune sitt myndighetsområde.</p> <p>Merknad tas til orientering. Bestemmelse ivaretar plante helse for planområdet. "Ved funn av fremmedartslistede planter innenfor planområdet skal plan for fjerning av artene følge søknad om igangsettingstillatelse for o_T, B/F/K/T eller B1-B5. Planter skal ikke omsettes eller flyttes når det er grunn til mistanke om planteskadegjørere som kan gi vesentlige samfunnsmessige konsekvenser."</p>
<p><b>Statsforvalteren i Trøndelag (SFT),</b> datert 29.01.2029</p>	<p><b>Innsigelse til reguleringsplanen, Helse og omsorg I</b></p>	<p><b>1. Med hjemmel i PBL § 5-4 og med henvisning til rundskriv T-2/16 kapittel 3.1 støy og T-1442/2021, har Statsforvalteren som sektormyndighet for støy og folkehelse innsigelse til planen inntil støybestemmelsene sikrer kvalitetskrav i henhold til T 1442-21.</b></p>	<p><b>Innsigelse imøtekomes og innsigelse innarbeides i bestemmelsene § 2.8:</b> ". «Støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442/2021, tabell 2, eller til enhver tid er gjeldende kvalitetskrav skal legges til grunn for bruksendring av bebyggelse eller etablering av ny bebyggelse innenfor planområdet."</p>

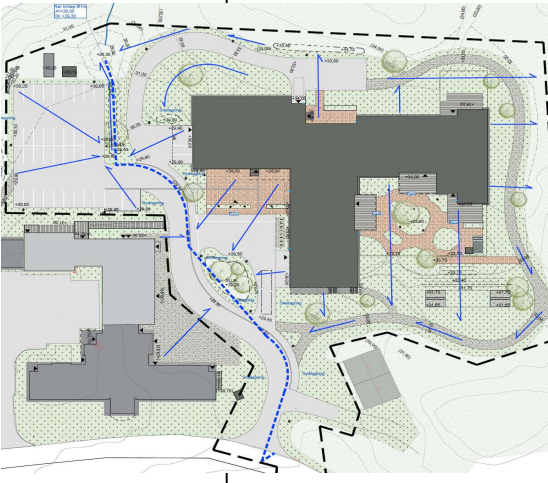
	<p>Bestemmelsen § 2.8 henviser til hele retningslinjen for støy, T 1442/21. Henvisning er kun til retningslinjen generelt vil ikke gjøre kvalitetskravene i T 1442/21 bindende til planen. For å unngå usikkerhet om fortolkning av retningslinjen må det tas inn konkret hvilke støygrenser som gjelder, og som minstekrav kan det henvises til tabell 2 i gjeldende T-1442/2021.</p> <p>Vi ber om at ved forlag til løsning av innsigelsen legges ved støykart som viser at kvalitetskrav for uteoppholdsareal og støyfølsom bebyggelse kan ivaretas for B/K/FT.</p>	<p>Se svar på Innsigelse til reguleringsplan, punkt 1, over.</p> <p>Støykart som viser avgrensingen av B/K/F/T,</p>  <p>Ved bruksendring av dagens helsetun til boligformål, eller etablering av ny bebyggelse med boligformål, vil ny boligbebyggelse som er berørt av støy over 55 dB, måtte oppgraderes/prosjekteres i henhold til kvalitetskrav i T-1442/2021.</p> <p>Ved opparbeidelse av ny boligbebyggelse inntil Skeisveien bør det tas nye støymålinger, ettersom støyen fra Skeisveien ikke oppleves som skjemmende. I eksisterende helsetun er det eksempelvis mest attraktivt å ha rom ut mot Skeisveien der støykartet viser at dagens helsehus har støyverdier over 55 dB.</p>
<p><b>Helse og omsorg II</b></p>	<p>For å sikre bokvalitet i bygge- og anleggsfasen gir vi faglig råd om at bestemmelsen § 9.2 henvises til konkrete tabeller som definerer grenseverdiene (T 1442/21, tabell 4 og 5) og avbøtende tiltak mot støvflukt (Kap 6.3 T 1520).</p>	<p>Merknad imøtekomes og innarbeides i bestemmelse § 9.2 Bygge- og anleggsfasen: "For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser angitt i retningslinjene T-1520 (Kap 6.3) og T-1442/2021 (Tabell 4 og 5) eller til enhver tid er gjeldende kvalitetskrav legges til grunn."</p>
<p><b>Faglige råd, punkt 1, Landbruk</b></p>	<p>1. Av hensyn til de dyrkbare arealene bør B5 tas ut. Alternativt bør det tas inn et rekkefølgekrav som sikrer at B5 først kan bygges ut når potensialet i øvrige deler av planområdet er realisert.</p> <p>Sammenhengende landbruksressurser bevares. Dette gjelder totalt 18,6 daa som sikres til LNFR, hvorav 3,7 daa er fulldyrka jord og ca. 20 daa registrert som dyrkbart. Forslaget innebærer derimot omdisponering av 9 daa dyrkbart areal, noe vi vurderer som uheldig. Vi ser argumentasjonen knyttet til at det er ønskelig å benytte seg av eksisterende infrastruktur/ samferdsel når en legger til rette for nye boligområder, og at dette taler for utbygging på B5. Vi vil at mest mulig av det dyrkbare arealet ivaretas, og fremmer derfor <b>faglig råd</b> om å ta ut boligarealet i øst (B5). Alternativt bør det tas inn et rekkefølgekrav som sikrer at B5 først kan bygges ut når potensialet i øvrige deler av planområdet er realisert.</p>	<p>Faglig råd tas ikke til følge. De områdene som trolig vil bygges ut først er de områdene der infrastruktur allerede er tilrettelagt.</p> <p>Det er ikke ønskelig å ta ut B5 av planforslaget. Boligareal er allerede tilknyttet offentlig infrastruktur og vil være mulig å realisere uten at en må opparbeide ny offentlig vei. Det er av samme grunn ikke ønskelig å ta inn rekkefølgekrav om at B5 skal opparbeides når øvrig boligbebyggelse innenfor planforslaget er realisert.</p>

<p><b>Faglige råd, punkt 2</b></p> <p><b>Effektiv arealbruk</b></p>	<p>2. For å sikre en bedre arealutnyttelse innenfor planområdet bør det vurderes å øke minimumskravene til antall boenheter samt ta inn begrensninger for parkering innenfor o_T og areal avsatt til kombinert areal.</p> <p>I planforslaget er det tatt inn krav til minimum antall boenheter for de ulike delfeltene, totalt minimum 32 boenheter. Det fremgår også at det i illustrasjonene som følger planforslaget er vist flere boenheter enn hva som sikres i bestemmelsene. Ut fra dette fremmer vi et <b>faglig råd</b> om å øke minimumskravene til antall boenheter. Dette kan også redusere det totale arealbehovet, jf. faglig råd ovenfor knyttet til B5. For områdene avsatt til o_T og kombinert formål er det kun maksimumskrav for utbyggingsvolum. (...)Det er søkt løsninger som ivaretar nærheten til kirken. Samtidig bør det heller ikke her sløses med areal. Vi fremmer derfor <b>faglig råd</b> om å ta inn begrensninger for parkering, slik at man unngår store grå flater til dette formålet.</p>	<p>Faglig råd tas delvis til følge. Det er ønskelig å ivareta en fleksibilitet rundt boligtettheten innenfor planforslaget, derfor er boligtettheten for planforslaget satt fra 1 til 2 boliger per dekar. Til sammenlikning har Klokkegården (vedtatt 2011 - det boligområdet som sist var regulert av Leka kommune) har en lavere boligtetthet på 0,75 til 1 bolig per dekar. Antall parkeringsplasser for o_T og B/K/F/T er endret fra minimum til maksimum 35 parkeringsplasser, og maksimum 1 parkeringsplass per 100 m2 bra for B/K/F/T. Det var ønskelig fra brukere av det nye helsetunet å ha en større parkeringsdekning enn hva som er sikret i planforslaget. Begrensninger for parkeringsdekningen innenfor o_T og areal av satt til kombinert areal er derfor allerede gjort.</p> <p>Begrensninger for parkering for o_T og B/K/F/T er sikret i bestemmelsene. Det er viktig å ivareta en fleksibelt for de nye boligområdene ettersom en ikke vet hvilken type boligbebyggelse Leka's befolkning ønsker i fremtiden. Den totale minimumsutnyttelsen er vurdert å vareta dette behovet. For det nye helsetunet, o_T er det sikret et fremtidig BRA som skal ivareta framtidens utbyggingsbehov, samtidig som det skal ivareta en fleksibilitet. I nærfremtid når det nye helsetunet bygges vil det etableres ca. 3200 m2 BRA. Planforslaget legger til rette for et framtidig bebygd areal på 4100 m2 BRA for o_T, som tilsvarer en utnyttelsesgrad for ny bebyggelse på 43%, og medregnet nytt parkeringsareal for 35 parkeringsplasser på ca. 750 m2 vil utnyttelsesgraden innenfor o_T bli 52%. B/F/K/T sikrer et BRA på 4 300 m2 BRA over terreng som vil si at en legger til rette for en utnyttelse over terreng på 67 %. Men en vet ikke når det totalt arealet innenfor o_T og B/K/F/T blir realisert.</p>
	<p>I planforslaget er det gjort viktige tiltak for å minimere konflikter mellom bolig- og landbruksinteresser ved at det er satt av en buffer mot nytt areal til boligbebyggelse og eksisterende områder med dyrka mark, henholdsvis 15 og 5 meter.</p>	<p>Tatt til orientering</p>
<p><b>Faglige råd, punkt 3, Åpning av Likvikbekken</b></p>	<p>3. Likvikbekken bør åpnes gjennom området, framfor å lukke den ytterligere. Det bør gjennomføres tiltak for å reetablere kantvegetasjon langs bekken.</p>	<p>Faglig råd tas ikke til følge. Viktigheten av plasseringen til det nye helsetunet og at det får en fysisk og visuell kontakt med eksisterende helsetun og sentrumsområdet er vurdert som viktigere enn å reåpne Likvikbekken. Plasseringen av det nye helsetunet og næret til dagens helsetun og sentrumsområdet har vært avgjørende for å få til et best mulig planforslag. Plasseringen gjør det ikke mulig å reåpne Likvikbekken.</p>

	Fortetting, harde flater og dårlig drenering kan gi økt belastning på ledningsanlegg og vassdrag. God håndtering av regn og smeltevann bidrar til mindre avrenning av næringsstoffer og forurensning til sjø og vassdrag. Statsforvalteren mener dette gir grunnlag for å vurdere en åpning av Likvikbekken framfor å lukke strekningen ytterligere. Statsforvalteren vil med det som grunnlag gi faglig råd om å åpne Likvikbekken gjennom området, framfor å lukke den ytterligere. I tillegg ber vi om at tiltakshaver gjennomfører tiltak for å reetablere kantvegetasjon langs bekken.	Bevaring av naturmiljø langs Likvikbekken, der bekken holdes åpen, er sikret gjennom 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."
<b>Klima og miljø</b>	Gjenlegging av bekk krever konsesjon eller behandling etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, og må vurderes etter vannforskriften. Videre stiller Vannressurslovens § 11 krav om at det langs bredden av vassdrag skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr inngrep fjerning av kantvegetasjon krever søknad etter vannressursloven § 11. Søknad rettes til Statsforvalteren og skal inneholde en detaljert gjennomføringsplan for tiltaket. Dersom fjerning av kantvegetasjon har skjedd etter 2001 kan NVE kreve gjenoppretting.	Merknad tatt til orientering. Bevaring av naturmiljø langs Likvikbekken, der Bekken holdes åpen, er sikret gjennom hensynssonen H560_1 (se over) Når det søkes om tiltak i tråd med plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1, som i framtiden vil være sikret i reguleringsplanen Øvre Husby, vil øvrige søknader som utløses som følge av andre lover og forskrifter følges, også søknad etter vannressursloven § 11.
<b>Faglige råd, punkt 4</b>	<i>4. For å sikre bokvalitet i bygge- og anleggsfasen gir vi faglig råd om at bestemmelsen §9.2 henvises til konkrete tabeller som definerer grenseverdiene (T 1442/21, tabell 4 og 5) og avbøtende tiltak mot støvflukt (Kap 6.3 T 1520).</i>	<i>Faglig råd imøtekommes. Bestemmelse § 9.2 sikrer at "For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 eller gjeldene kvalitetskrav skal legges til grunn."</i>
<b>Faglige råd, punkt 5, Barn og unge</b>	<i>5. Det bør settes rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gang- og sykkelveg, samt bussholdeplass/kantstopp.</i>  Det ansees som uheldig at det ikke stilles rekkefølgekrav til gang/sykkelveg langs F7132, da det vil kunne medføre at barn og unge vil benytte fylkesvegen som skoleveg jf. vårt faglige råd fra avdelingen for samfunnssikkerhet.	<i>Faglig råd tas ikke til følge. Trøndelag fylkeskommune har gitt tydelig tilbakemelding om at de ikke har mulighet å prioritere opparbeidelse av regulert gang- og sykkelveg og bussholdeplass/kantstopp.</i>  Leka kommune har heller ikke midler til å gjennomføre dette. Derfor er en alternativ fullgod trygg skoleveg sikret via turveger innenfor og utenfor planområdet. Dette løsningen har fylkeskommunen godkjent.
<b>Samfunnssikkerhet,</b>	Det bør vurderes å endre bestemmelse § 9.4 knyttet til geoteknikk til et rekkefølgekrav, for å tydeliggjøre kravet.	Merknad imøtekommes. Geotekniske tiltak endres fra bestemmelse for <i>vilkår for gjennomføring § 9.4 til rekkefølgekrav</i> , §10.5, for å tydeliggjøre kravet. Bestemmelsens ordlyd endres og, så bestemmelsen vil tre i kraft ved brukstillatelse for o_T og B/F/K/T, ettersom erosjonssikring i Likvikbekken på sørsiden av stikkrenne gjennom Skeisveien kommer av økt vannmengde som følge av ny overvannsledning og utbyggingen. Bestemmelse § 10.5 «Før brukstillatelse innenfor o_T og B/F/K/T gis skal områdestabiliteten innenfor planområdet sikres ved at Likvikbekken sør for Skeisveien erosjonssikres»

		Slukkevann er ikke vurdert i ROS analysen, men omhandles i et vann og avløpsnotat, og skal være ivaretatt. Atkomst for utrykningskjøretøy omhandles heller ikke i ROS analysen, men er nevnt i planbeskrivelsen. Bestemmelse § 3.2.4 omhandler adkomst for utrykningskjøretøy. Statsforvalteren minner om at tilgjengelighet for utrykningskjøretøy må avklares med brannvesenet.	Merknad tatt til orientering. Det er gjennomført "ROS – ANALYSE SLOKKEVANN for LEKA KOMMUNE" for nytt helsetun 07.02.2024. ROS-analysen tilsier at det er tilstrekkelig slokkevann er tilgjengelig for nytt Helsetun. Forskriftskravet til utvendig slokkevann er ivaretatt. Namsos brann og redning påpeker at nytt helsetun vil forbedre brannsikkerheten betraktelig sammenliknet med dagens situasjon. I ROS-analysen er og kapasitet/tilgjengelighet vurdert som tilstrekkelig: "Leka beredskapsavdeling er organisert med en bemanning på 16. De blir varslet samtidig ved utløst alarm. Leka beredskapsavdeling er utstyrt med en eldre tankbil, med en kapasitet på ca. 14m3, som skal byttes ut i løpet av kort tid. Leka beredskapsavdeling er underlagt Namsos brann og redning fra og med 01.01.24.
<b>Statsforvalteren i Trøndelag (SFT), datert 22.01.2024</b>	<b>Klima og miljø</b>	I forslag til bestemmelse §2.8, stilles krav om at støygrenser gitt i tabell 2 i T-1442/21 skal ivaretas innenfor planområdet. Forutsatt at endringen gjøres gjeldende, vil vår <b>innsigelse knyttet til støy være imøtekommet</b> . Vi vil gi <b>faglig råd</b> om at det stilles tydelige krav om at oppholdsrom/ soverom skal plasseres mot en naturlig stille side (Lden<55dB).	Innsigelsen er løst. Se kommentar til <i>Innsigelse til reguleringsplanen over</i> . Faglig råd imøtekommes ikke. Det er ikke ønskelig å legge ytterligere føringer for ny boligbebyggelse enn hva som T-1442, tabell 2, eller til en hver tids gjeldene støykrav legger til grunn.
<b>Statens vegvesen (SVV), datert 29.01.2024</b>	<b>Innspill til planforslaget ivaretatt</b>	Vi registrerer at våre innspill ved varsel om oppstart har blitt ivaretatt, og vi har ingen øvrige merknader. Det er positivt at planforslaget sikrer flere turveger som trygg skoleveg med belysning og vinterdrift. Dette framstår som et godt alternativ fram til gang og sykkelvegen langs fv. 7132 blir opparbeidet.	Merknad tatt til orientering
<b>Trøndelag fylkeskommune (TRFK), datert 30.01.2024</b>	<b>Veg/trafikk</b>	Planforslaget åpner for 32 boenheter som ikke er forbeholdt eldre, og fylkeskommunen har som vegeier vært opptatt av at det finnes en trygg trafiksikker forbindelse til barne- og ungdomskolen som fungerer som et godt trafiksikkert tilbud til alle årstider (fordrer belysning brøyting, strøing mv. vinterstid). Kommunen har argumentert for at de for egen regning ønsker å etablere en turveg med bredde 2,5 meter og belysning som vil gi trafiksikkert tilbud fra planområdet til skolen, samt stå for drift og vedlikehold. Turvegen planlegges også benyttet som et tilbud for lokalbefolkningen, reiseliv mv. <b>Fylkeskommunen som vegeier har gitt tilbakemelding om at de kan akseptere løsningen med turveg som beskrevet.</b>	Merknad tatt til orientering.
	<b>Kulturminner nyere tid</b>	Planforslaget og vedlagte illustrasjoner viser at både utforming og plassering av den nye bebyggelsen på en god måte søker å ivareta kirken og urnelunden. Ny bebyggelse er planlagt med en gesimshøyde som er betydelige lavere enn Leka kirke, og hovedsakelig formet tak eller saltak. Den viktige siktlinjen fra Husbykrysset mot Leka kirke er bevart, og byggegrensen for ny bebyggelse er satt slik at en ser hele kirken fra Husebykrysset.	Merknad tatt til orientering

	For å sikre en god tilpasning gir vi <b>faglig råd</b> om at bestemmelsen 3.1.1. for B1 bør endres til «bebyggelsen innenfor området skal ha saltak.» I tillegg gir vi også faglig råd om at bestemmelsene stadfester takvinkel og en maksimal mønehøyde, og videre, om at bestemmelsene sikrer at trepanel brukes som hovedmateriale i fasade og at bebyggelsen må males med dekkende farge.	Faglig råd imøtekommes delvis. Bestemmelse § 3.1.1 sikrer at "Bebyggelsen innenfor B1 og B2 skal ha trepanel som hovedmateriale i fasade."
	I bestemmelse 3.2.2 for o_T, heter det: «Bebyggelsen skal tilpasses steds karakteren i området. Bebyggelsen skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet.» Dette er lite presise formuleringer som egentlig sier lite om utforming og tilpasning. Her har vi <b>faglig råd</b> om at ordlyden endres slik at den sier noe mer konkret om utforming, materialbruk, fargebruk og volum/skala.	Faglig råd imøtekommes delvis. Bestemmelse § 3.2.2 sikrer at "Bebyggelsens skala og fargebruk skal tilpasses steds karakteren i området. Bebyggelsen skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet og skal ha trepanel som hovedmateriale."
	I bestemmelse § 3.3 for B/F/K/T, er det i § 3.3.2 oppgitt både maksimal møne- og gesimshøyde men ikke takvinkel. Om utforming står det: «Bebyggelsen skal hovedsakelig ha formet tak og tilpasses steds karakteren i området. Bebyggelsen skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet.» Vi har <b>faglig råd</b> om at bestemmelsen endres slik at den stadfester både saltak og takvinkel. Videre at bestemmelsen presiserer formuleringen «høy arkitektonisk kvalitet» slik at den sier noe konkret om utforming, materialbruk og fargebruk.	Faglig råd imøtekommes delvis. Bestemmelse § 3.3.2 sikrer at "Bebyggelsen skal hovedsakelig ha formet tak. Bebyggelsens skala og fargebruk skal tilpasses steds karakteren i området. Bebyggelsen skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet, og skal ha trepanel som hovedmateriale. "
	For å sikre at de kulturhistoriske interessene, som Leka Kirke, blir godt ivaretatt, må endringer i områdene ved en kirke styres gjennom en bevisst utforming av planområdet. (...) Selv om eksisterende bebyggelse på gnr./bnr 17/30 er av nyere dato og ikke kan sies å ha kulturhistorisk verdi, oppfordrer vi til gjenbruk foran riving for å redusere klimafotavtrykket til den totale bebyggelsen.	Merknad er tatt til orientering. Tilstanden til eksisterende bebyggelse på gnr./bnr.: 17/30 er vurdert. Bygg B er i så dårlig forfatning at det ikke er forsvarlig å bruke eksisterende bygningsmassen. Bygg A og C håper en at kan gjenbrukes når det vil bli vurdert hva den eksisterende bygningsmassen skal legge til rette for. Nærmere vurdering av tilstanden på bygge A og C vil avgjøre dette. Materialene på dagnes helsetun vil kunne gjenbrukes i variert grad.
<b>Kulturminner eldre tid</b>	Vi viser til vår endelige kulturminnefaglige uttalelse i brev av 28.09.2023. På bakgrunn av vår arkeologiske registrering og endelig kulturminnefaglig uttalelse har vi ingen videre kulturminnefaglige kommentarer til detaljregulering for Øvre Husby, Leka. Vi minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.	Merknad er tatt til orientering og sikret i bestemmelsene § 2.1 Kulturminner og aktsomhetsansvaret.

	<p><b>Vannforvaltning</b></p> 	<p>Vi ber forslagsstiller om å vurdere mulighetene for å gjenåpne Likvikbekken ved gjennomføring av tiltaket. Tiltak eller aktivitet i og nært vann (for eksempel avrenning) skal legge regional vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn. Grunnleggende skal vannforskriften § 4 følges som sier «Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand [...]».</p>	<p>Merknad imøtekommes ikke. Gjenåpning av bekken vil ikke gjennomføres. Det nye helsetunet sin nærhet og plassering til dagens helsetun og sentrumsområdet på Leka er vurdert som viktigere enn gjenåpning av bekken. Bevaring av naturmiljø langs Likvikbekken, der den holdes åpne, er sikret 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." Håndtering av overflatevann er sikret gjennom lavbrekk innenfor o_T, ved at det etableres lavbrekk der det ikke opparbeides harde flater. Et større sentralt grøntområde med vegetasjon i tilknytning til helsetunet sin forplass, vil fordøye større mengder vannmengder ved behov. 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. Se plan for overvannshåndtering til vestre.</p>
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 02.02.2024</p>	<p><b>Sikkerhet mot områdeskred av kvikkleireskred</b></p>	<p>"For å sikre områdestabiliteten innenfor planområdet skal Likvikbekken sør for Skeisveien erosjonssikres før igangsetting av grunnarbeider ." Denne delen av bekken er utenfor planområdet, som har sørlig avgrensning i Skeisveien. NVE anser sikkerhet mot kvikkleireskred som tilstrekkelig utredet og ivaretatt basert på konklusjonen i rapporten og med bestemmelsen om geoteknikk. Uavhengig kontroll er gjennomført av WatnConsult AS, datert 20.11.2023. Vi gir råd om at:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kvikkleiresonen meldes inn til NVE via Altinn.</li> <li>• Grunnundersøkelsene meldes inn til NADAG (Nasjonal database for grunnundersøkelse)</li> </ul>	<p>Merknad imøtekommes. Kvikkleiresone meldes inn til NVE og grunnundersøkelsene meldes inn til NADAG av Geoteknisk rådgiver.</p>



	<b>Vassdrag -Likvikbekken</b>	Likvikbekken renner gjennom planområdet. 110 meter av denne er lukket i dag, og i planforslaget foreslås det å lukke den ytterligere 50 meter. Den øvre delen av Likvikbekken, som holdes åpen, har hensynssone bevaring naturmiljø H560_1. Formålet under er i hovedsak boligbebyggelse, men også noe tjenesteyting. Det er bra det legges opp til å bevare naturmiljøet. Vi gir <b>sterkt faglig råd</b> om å endre formålet til grønnstruktur eller lignende, samt å trekke byggegrensen for boliger lenger unna bekken der denne holdes åpen. NVE anbefaler generelt at man holder vassdrag åpne og holder avstand til vassdrag, både av hensyn til vassdragsmiljøet og for håndtering av flom og overvann. Ifølge Statlige planretningslinjer Klimatilpasning, kap. 4.3 skal det begrunnes dersom naturbaserte løsninger velges bort. I planen legges det opp til at mer av bekken legges i rør, et ikke-egnet formål i øvre del av bekken og steinsetting/erosjonssikring i del av bekken utenfor planområdet. Dette gir samlet sett negativ belastning på vassdragsmiljøet. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter vrl § 5, og at det er tiltakshaver og kommunen sitt ansvar å ivareta dette.	Faglig råd imøtekommes. Formålet under hensynssone H560_1, der Likvikbekken holdes åpen, er endret til grønnstruktur, blågrønnstruktur. Byggegrensen for boliger er og trukket 4 meter unna ny grønnstruktur og hensynssone H560_1. Bevaring av naturmiljø langs Likvikbekken der den holdes åpen er sikret 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." Merknad imøtekommes ikke. Det er gjort en heltlig vurdering om en videreføring av at Likvikbekken holdes lukket. Kommunen har besluttet at det skal bygges nytt helsetun som er nært tilknyttet sentrumsområdet. Det er viktig å både sikre en fysisk og visuell kontakt for å bidra til å vitalisere sentrumsområdet. Videre er det viktig å legge til rette for boliger i tilknytning til nytt helsetun samtidig som en ikke bygger ned mer LNFR-areal enn nødvendig. Håndtering av overflatevann er gjennomført. 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.
<b>Leka ungdomsråd, 02.02.2024</b>	<b>Ingen merknad</b>	Ungdomsrådet er positiv til reguleringsplan, og har ingen merknader	Merknad tatt til orientering.
<b>Leka råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelse, datert 02.02.2024</b>	<b>Utforming av planforslag</b>	Planforslaget er tilrettelagt for vel mange boenheter. Det er ønskelig med et større tilrettelagt friareal med asfalterte stier for rullestolbrukere, benker og grillhus. Det vil bli behov for innendørs fellesareal ettersom mange av boligenehetene omfatter aldersvennlige boenheter.	Merknad imøtekommes delvis. Planforslaget legger til rette for minimum 32 boenheter, men alle boenhetene/boligområdene må ikke bygges ut. Om alle boligområdene bygges ut vil dette skje i et 20-30 års perspektiv. Vi har forståelse for at det er ønskes å legges til rette for et større friareal med asfalterte veier for rullestolbrukere. Boligområdene legger til rette for fleksibilitet og behovet for asfalterte flater til rettelegging for rullestolbrukere og fellesareal kan ivaretas i planforslaget. Boligfelt, B1 sikrer minimum 100 m2 fellesareal, men planforslaget legger ingen begrensinger på at dette arealet kan være større. Bestemmelse § 3.1.1 sikrer følgende for boligfelt B1: "Utendørs fellesareal skal legge til rette for naturlige møteplasser med benker, grillhus eller liknende."
	<b>Bruk av eksisterende helsehus/sykestue</b>	Dersom man tar i bruk nåværende helsetun/sykestue og deler den inn i flere enkle hybelleiligheter i front, vil man i resten av den fløyen ha fine lokaliteter til felles aktivitetsrom. Dette bør inneholde et lite felles kjøkken og sosialt møterom (kafé ) og i tillegg kjøpes inn treningsapparater både for egentrening og med instruksjon av fysioterapeut.	Merknad tatt til orientering og vi takker for gode innspill til hvordan eksisterende helsetun kan bruksendres. I nytt helsetun ivaretas felles møterom og kafe. Men ikke arealer for opptrening og fysioterapeut ivaretas ikke. Det bør vurderes om det kan opprettholdes og legges til rette for dette i dagens helsetun, B/F/K/T.

<b>Arbeidsverksted, 08.02.2024,</b> <b>Samle alle innspillene:</b> <b>Mikrohus, moduler,</b>	<b>Innspill til planforslaget fra Gruppe 1 til 8:</b> <b>•Eksisterende helsetun og nytt helsetun</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Helsehuset bør gjenbrukes/ombrukes, primært til omsorgsboliger, med universell utforming og samlokaliserte funksjoner.</li> <li>•Utnytte ledig plass i det gamle helsetunet i stedet for å bygge nytt, med parkeringskjeller, boder og tilrettelegging for nedsatt funksjonsevne.</li> <li>•Omgjøre det gamle helsesenteret om til utleieboliger. Den delen av helsetunet hvor pasientrommene og lege/kontorlokaler kan fungere godt som små utleieenheter og/eller minihusleiligheter i den delen. Her kan det legges til rette for fellesrom, samtidig som man har sin egen boenhet.</li> <li>•Flytte kontorer fra Lekatun til det gamle helsesenteret og bygge utleieboliger på toppen</li> </ul>	Takk for gode innspill. Planforslaget legger til rette for en stor fleksibelt når det kommer til hva det gamle helsetunet kan brukes/ombrukes til. Formålene bolig, forretning, kontor og offentlig/privat tjenesteyting er sikret for eiendommen til det gamle helsetunet. Reguleringsplanen legger ingen begrensninger for at innspillene som har kommet inn, lar seg realisere i framtiden.
	<b>Innspill til planforslaget fra Gruppe 1 til 8:</b> <b>•Nytt sykehjem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Drøm om en stortue med mye aktivitet, koblet til nye sykehjemmet, og ønske om fellesareal og møteplasser.</li> </ul>	Godt innspill, som også er ivare tatt innfor o_T og det nye helsetunet med felles kafe, utvendig møteplass/forplass i umiddelbar tilknytning til nytt helsetun.
	<b>Innspill til planforslaget fra Gruppe 1 til 8:</b> <b>•Generelle innspill</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Legge til rette for sosiale rom og møteplasser for å fremme trivsel.</li> <li>•Det bør legges til rette for felles grøntareal og lekeplass for barna i nærheten.</li> <li>•Tilrettelegging for byggeklare tomter.</li> <li>•Legge til rette for middelsstore nøkkelferdige boliger/leiligheter (65-70 m2). Både for utleie og eie. Som og gir muligheter for videre utbygging.</li> <li>•Ønsker miks av boligtyper: Leiligheter, mikro/minihus, større boliger.</li> <li>•Legge til rette for et tun med enkle minihus for pendlere/ sesongarbeidere. Viktig med sosialt samvær den tiden de er her.</li> <li>•Legge til rette for et område for eldre, med enkle universelt utformede leiligheter, med hageflekk og et felles sosialt rom.</li> <li>•Preferanse for å bygge langs Olderbergveien. Langs eksisterende infrastruktur, som og har utsikt og sol.</li> <li>•Bekymring for at prosessen med arealplanlegging og regulering går for sakte og hindrer utviklingen av nye byggeprosjekter.</li> <li>•Kolonihager som legger til rette for felles dyrking av grønnsaker og urter. Interesse for å planlegge en sansehage og samarbeide med skolen om en felles grønnsakshage.</li> <li>•Behov for tilgang til treningsstudio og en gjennomgang av eldre enheter for å sikre egnethet for alderdom.</li> </ul>	Takk for gode innspill. <ul style="list-style-type: none"> <li>•Planforslaget legger til rette for sosiale møteplasser innenfor o_T og B/K/F/T. Videre er det sikret lekeplass i tilknytning til B1 og B2 samt et større friområde, o_Fri, som alle kan benytte seg av i tilknytning til det nye helsetunet.</li> <li>•Gjennom B1 til B5 legges det til rette for nye byggeklare tomter. Og planforslaget åpner opp for etablering av alle typer nye boenheter, både små og store leiligheter, mikrohus, minihus, vanlig bolig og større eneboliger</li> <li>•B1 og B2 sikrer at universell utforming av nye boenheter.</li> <li>•B1 siker krav om at det skal opparbeides minimum 100 m2 felles oppholdsareal. Men det er ingen begrensninger i planen på at dette arealet kan være større.</li> <li>•Det legges til rette for boenheter langs Olderbergveien.</li> <li>•Reguleringsarbeidet har klart å holde en stram framdrift, og planen forventes sluttbehandles i mars 2024</li> <li>•Planforslaget er fleksibelt og det er ingen ting i veien for at det legges til rette for kolonihager/felles dyrking. Men planforslaget sikrer ikke at det skal legges til rette for dette.</li> <li>•Kjellerarealene i det gamle helsetunet hvor 2T vil bestå. Både eldre og unge kan benytte seg av dette også i framtiden.</li> </ul>