



Arkivreferanse: 2023/137-13

Saksframlegg

Saksbehandler: Kristin Floa

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
61/23	Kommunestyret	30.11.2023

Reguleringsplan for Øvre Husby - Utlegging til offentlig ettersyn

[Vedlegg til saken](#)

Saksprotokoll fra Kommunestyret den 30.11.2023

Votering: Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 legges forslag til detaljregulering av Øvre Husby, plan-ID plan ID 5052 05, ut til offentlig ettersyn i syv - 7 - uker fra utlysingsdato. Forslaget til reguleringsplan er vist i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse datert 17.11.2023. Plandokumentene inkluderer konsekvensutredning og ROS-analyse.

Forslag til vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 legges forslag til detaljregulering av Øvre Husby, plan-ID plan ID 5052 05, ut til offentlig ettersyn i syv - 7 - uker fra utlysningdato. Forslaget til reguleringsplan er vist i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse datert 17.11.2023. Plandokumentene inkluderer konsekvensutredning og ROS-analyse.

Hjemmel for vedtak

Plan- og bygningsloven [§5-2](#) og [§12-10](#).

Bakgrunn for saken

Det er igangsatt detaljregulering av Øvre Husby. Dette med bakgrunn i kommunens erverv av arealer til utvikling av attraktive bomiljø og sentrumsfunksjoner, vedtak om utbygging av nytt helsetun samt lovens plankrav ved større byggearbeider. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for en fremtidsretta og hensiktsmessig arealutnyttelse til boligutvikling og offentlig tjenesteyting.

Oppstart av planarbeidet ble varslet i mars 2023 (vedlagt). Leka kommune er forslagsstiller og ansvarlig myndighet. Reguleringen er et delprosjekt under helsetunprosjektet der kommunen kjøper planleggingstjenester. Kommunestyret vedtok i møte 25.05.2023, [K.sak 27/23](#), plasseringen av nytt sykehjem og helsesenter på naboeiendommen nordøst for eksisterende helsetun, gnr./bnr.: 17/143 og 17/144 (saksprotokoll vedlagt). Dette la klare føringer for planarbeidet der en har sett på alternative utforminger for å sikre en helhetlig og god utnyttelse av området (0-alternativet, 1A-alternativet og 2A-alternativet). Planprogram ble fastsatt i formannskapets møte 20. juni 2023, [F.sak 29/23](#).

For å ivareta behovet for fremtidig boligvekst i sentrumsområdet, og aldersvennlige boliger i tilknytning til nytt helsetun, fremmes 2A-alternativet som beste løsningsalternativ. Planløsningen berører arealer som i overordnet plan (KPA = kommuneplanens arealdel) ligger som blandede byggeformål og LNFR-areal.

Planområdet omfatter 75 da og er avgrenset av Skeisvegen mot sørøst, Leknesveien og Leka kirke med gravlund mot sørvest, skog og jordbruksarealer mot nordvest og Olbergveien mot nordøst. Eksisterende helsetun og boligbebyggelse på øvre Husby inngår i planområdet.



Planområdet: Detaljregulering av Øvre Husby

Planforslaget omfatter nytt helsetun herunder sykehjem, fulltidsomsorgsboliger og tilhørende helsehus og ny sentrumsnær boligbebyggelse med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Ny boligbebyggelse omfatter aldersvennlige boenheter, boenheter i bofelleskap og nye eneboliger. Videre legges til rette for bebyggelse med blandet formål (boligbebyggelse, forretning, kontor og privat/offentlig tjenesteyting) i eksisterende helsetun. Nødvendig infrastruktur omfatter blant annet ombygging av høyspent i kabel, samt bygging av adkomstveger til helsetun og boligenheter. Planforslaget legger til rette arealer for lek, friluftsliv og trygg ferdsel, og ivaretar således barn- og unges interesser.

HUS arkitekter AS er plankonsulent, og har utarbeidet plandokumentene. Organisering av planarbeidet, medvirkning og vurdering av innspill er grundig beskrevet i planbeskrivelsen. Det er gjennomført dialog og møter med ulike interesser og statlig/regionale myndigheter for nødvendige avveininger og prioriteringer. Vurderinger av innspill, konsekvensutredninger og ROS-analyse er tatt inn i planbeskrivelsen. Delutredninger ligger også som egne vedlegg til planutkastet. Vurderinger av innspill er også listet i eget vedlegg. For nærmere informasjon henvises til vedlagte plandokumenter.

Planutkastet har fleksible rammer knytta til de foreslåtte boligområdene med tanke på å skape attraktive bomiljø for alle. Det vil i høringsfasen inviteres til bred medvirkning med blant annet inspirasjonsforedrag og workshops på temaet boligutvikling.

Et komplett planforslag med konsekvensutredning legges fram som grunnlag for 1. gangs behandling, kunngjøring og offentlig ettersyn og høring. Berørte parter og sektormyndigheter tilskrives iht. adresseliste. Etter førstegangs høring av planforslaget vil alle innspill vurderes og nødvendige endringer gjennomføres før planforslaget fremmes til sluttbehandling og vedtak våren 2024.

Vurdering

Planbeskrivelsen samt prosess vurderes ut fra foreliggende dokumentasjon å dekke de krav som ligger i lov og forskrift. Det er tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelser og berørte parter.

Utbygging iht. planforslaget vil ha innvirkning på kommunens økonomiplan. De økonomiske konsekvensene for viktige investeringer blir redegjort for og innlemmet i kommunens investeringsbudsjett og økonomiplan 2024-2027.

Oddvar Aardahl
kommunedirektør