



Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
7/24	Formannskap	19.03.2024
24/24	Kommunestyret	21.03.2024

## Detaljregulering Øvre Husby - sluttbehandling

Vedlegg – pga dokumentenes størrelse ligger vedleggene med lenke til kommunens hjemmeside.

- 1 [01 Planbeskrivelse Øvre Husby 010324](#)
- 2 [02 Plankart Øvre Husby 5052\\_05\\_v3-A3-L](#)
- 3 [03 Planbestemmelser Øvre Huseby 5052\\_05, 040324](#)
- 4 [Merknadsbehandling etter offentlig høring 010324](#)
- 5 [Øvre Husby, illustrasjonsvedlegg 280224](#)
- 6 [ROS-analyse 010324](#)
- 7 [Ros-analyse Slukkevann 070224](#)

### *Dokumenter i saken/utrykte vedlegg:*

- Støyvurdering 060923
- Landbruksfaglig vurdering 270923
- Arkeologiske registreringer-kulturminnefaglig uttalelse 280923
- Rapport Vann, Avløp og VA-plan 041023
- Rapport Veg og trafikk 041023
- Notat, trygg skoleveg 061123
- Rapport Geoteknisk vurdering 141123
- Geoteknikk\_Uavhengig\_kontroll 201123
- Naturmangfold vurdering 220124
- Planprogram, F.sak 29/23
- Innkomne merknader til planoppstart og planprogram
- Innkomne merknader til høring av planutkast og sluttbehandling

**Saksprotokoll fra** Kommunestyret den 21.03.2024

**Votering:** Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Leka kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, detaljregulering for Øvre Husby, plan ID 5052 05, slik der er vist på plankart merket Leka kommune datert 26.02.2024 og i bestemmelser sist endret 04.03.2024 med tilhørende planbeskrivelse datert 04.03.2024.

**Saksprotokoll fra** Formannskap den 19.03.2024

**Votering:** **Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.**

### **Vedtak**

Leka kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, detaljregulering for Øvre Husby, plan ID 5052 05, slik der er vist på plankart merket Leka kommune datert 26.02.2024 og i bestemmelser sist endret 04.03.2024 med tilhørende planbeskrivelse datert 04.03.2024.

### **Forslag til innstilling**

Leka kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, detaljregulering for Øvre Husby, plan ID 5052 05, slik der er vist på plankart merket Leka kommune datert 26.02.2024 og i bestemmelser sist endret 04.03.2024 med tilhørende planbeskrivelse datert 04.03.2024.

## Hjemmel for vedtak - [Plan- og bygningslovens § 12-12](#)

*Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.*

### 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. Reguleringen er et delprosjekt under helsetunprosjektet der kommunen kjøper planleggingstjenester.

### Saksopplysninger

Saken gjelder sluttbehandling av forslag til detaljregulering for Øvre Husby, plan ID 5052 05.

HUS arkitekter AS er plankonsulent, og har utarbeidet plandokumentene. Leka kommune er forslagsstiller og ansvarlig myndighet. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for en fremtidsretta og hensiktsmessig arealutnyttelse til boligutvikling og offentlig tjenesteyting.

Planforslaget har vært på offentlig ettersyn. Etter høringsfrist er alle innspill vurdert, og forslag til nødvendige endringer er tatt inn i plandokumentene. Saken legges nå fram for politisk sluttbehandling.

Gjennomført planprosess:

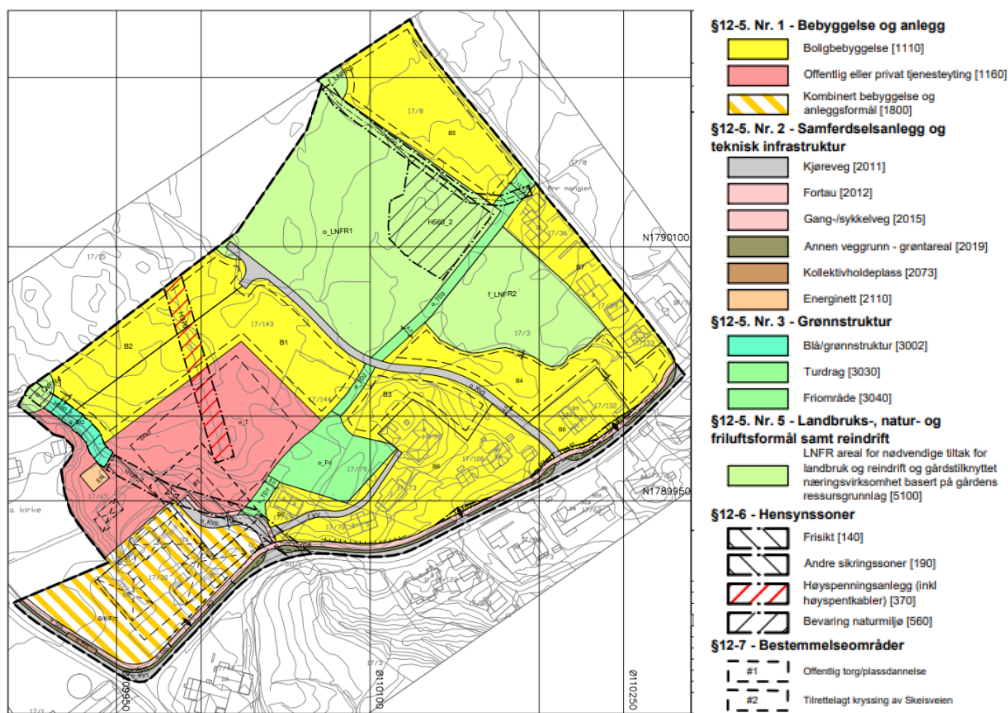
- Kunngjøring: Oppstart av planarbeidet ble varslet i mars 2023. Annonsering og brev om oppstart til berørte parter og offentlige instanser (vedlagt).
- Alternativvurdering/ utbygging: Kommunestyret vedtok i møte 25.05.2023, [K.sak 27/23](#), plasseringen av nytt sykehjem og helsesenter på naboeiendommen nordøst for eksisterende helsetun, gnr./bnr.: 17/143 og 17/144 (saksprotokoll vedlagt). Dette la 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](#).
- 1. gangs-behandling: Planforslaget/ høringsutkast ble behandlet i kommunestyret i møte 30.11.2023, og ble vedtatt lagt ut på høring. K.sak 61/23.
- Offentlig ettersyn: Et komplett planforslag med konsekvensutredning ble lagt ut på offentlig ettersyn og høring i perioden 15.12.2023 til 02.02.2024. Berørte parter og sektormyndigheter ble tilskrevet iht. adresseliste. Det ble i tillegg åpnet for å komme med innspill til planen i forbindelse med eget arbeidsverksted angående boligutvikling den 08.02.2024.

### Beskrivelse av planforslaget ved utlegging til offentlig ettersyn – kort sammendrag

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. Planløsningen berører arealer som i overordnet plan (KPA = kommuneplanens arealdel) ligger som blandede byggeformål og LNFR-areal.



Planområdet: Detaljregulering av Øvre Husby –



Utsnitt av plankart datert 26.02.2024.

Planforslaget omfatter nytt helsetun herunder sykehjem, fulltidsomsorgsboliger og tilhørende helsehus (rosa farge), samt sentrumsnær boligbebyggelse (gul farge) med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Ny boligbebyggelse omfatter aldersvennlige boenheter, boenheter i bofelleskap og nye eneboliger. Planutkastet har fleksible rammer knytta til de foreslåtte boligområdene med tanke på å skape attraktive bomiljø for alle. Det legges til rette for bebyggelse med blandet formål (boligbebyggelse, forretning, kontor og privat/offentlig tjenesteyting) i eksisterende helsetun (gul- og hvitstripet). 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.

### Sakvurderinger ved utlegging til offentlig ettersyn

Planens hovedgrep og forholdet til overordnet plan (KPA): Tre alternativer ble belyst. For å ivareta behovet for fremtidig boligvekst i sentrumsområdet, og aldersvennlige boliger i tilknytning til nytt helsetun, ble 2A-alternativet fremmet som beste løsningsalternativ.

Organisering av planarbeidet og medvirkning 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 ved annonsering av oppstart, konsekvensutredninger og ROS-analyse er tatt inn i planbeskrivelsen. Delutredninger på en rekke tema ligger også

som egne vedlegg til planutkastet. For nærmere informasjon henvises til K.sak 61/23 med vedlagte plandokumenter (se også liste over utrykte vedlegg).

Det ble før utlegging til offentlig ettersyn vurdert at planprosess og plandokumenter dekte de krav som ligger i lov og forskrift. Plandokumentene har tilstrekkelig redegjort for planlagt utbygging og de konsekvenser utbyggingen vil medføre for omgivelser og berørte parter.

Det ble vurdert at utbygging iht. planforslaget vil ha innvirkning på kommunens økonomiplan. De økonomiske konsekvensene av nødvendige investeringer må bli redegjort for og innlemmet i kommunens investeringsbudsjett og økonomiplan.

### Vurdering av innkomne høringsuttalelser til 1. gangs høring

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 15.12.2023 til 02.02.2024. Det kom totalt inn 9 uttalelser, hvorav 5 fra offentlige myndigheter, 2 fra private aktører og 2 fra faste utvalg. I tillegg er det samlet opp innspill fra arbeidsverksted angående boligutvikling den 08. februar 2024.

I det følgende oppsummeres innspillene kronologisk etter dato. Det gis en kort vurdering om innspill tas til orientering, om det tas til følge eller om det ikke tas til følge. I de tilfeller hvor endringer av planforslaget foreslås, eller der det er nødvendig å synliggjøre vurderinger / anbefalinger, så er disse gjengitt i vurderingene av innspill (tabellen nedenfor).

#### Inge Nilsen, datert 14.12.2023

<p>Fremmer alternativt forslag til utbygging; bygges ny sykestue med 12 til 15 rom (+/-) nær den gamle sykestua som foreslås bygget om til omsorgsboliger, hyblene rives/bygges en brannsikker garasje. Legekontor, tannklinikk, fysioterapeut, kjøkken og vaskeri forblir der det er inntil videre.</p> <p>Melder bekymring til funksjonalitet i nytt helsetun og omfang av foreslåtte utbygginger (helsetun og boligfelt). Bekymring for om de 140 millioner som er satt av til nytt helsetun er tilstrekkelig for å ferdigstille det.</p>	<p>Innspill tas til orientering.</p>
--	--------------------------------------

#### Bolig og Eiendomsutvikling, datert 19.12.2023

<p>Ønsker minimal inngripen på gnr/bnr 17/132 ved etablering av ny veg o_KV3. Tomt/gress som skades skal tilsåes på nytt.</p>	<p>Merknad imøtekommes og innarbeides i bestemmelsene.</p>
---	--

#### Mattilsynet, datert 25.01.2024

<p>Det bør etableres et drikkemagasin eller tilsvarende løsninger som bedrer leverings-sikkerheten i forkant av eller parallelt med realisering av nytt helsetun og boenheter.</p> <p>Dersom tiltak innebærer at jordmasser flyttes må dette skje på en måte som ikke medfører risiko for spredning av plante-skadegjørere</p>	<p>Merknad tas til orientering. Evt. investeringer/ utbedringer på anlegg må diskuteres med Leka Vassverk.</p> <p>Merknad tas til orientering. Bestemmelse til planen ivaretar plante-helse for planområdet.</p>
--	--

#### Statsforvalteren i Trøndelag (SFT), datert 26.01.2024

<p>Statsforvalteren har som sektormyndighet for <i>støy og folkehelse innsigelse</i> til planen inntil støybestemmelse sikrer kvalitetskrav i henhold til T 1442-21.</p> <p><i>Bo-kvalitet i bygge- og anleggsfasen:</i> Gir faglig råd om at bestemmelsen § 9.2 henviser til konkrete tabeller som</p>	<p>Innsigelse imøtekommes og formulering innarbeides i bestemmelsene § 2.8. (Det bør tas nye støymålinger, etter som støyen fra Skeisveien ikke oppleves som skjemmende.)</p> <p>Merknad imøtekommes og innarbeides i bestemmelse § 9.2 Bygge- og anleggsfasen.</p>
---	---

<p>definerer grenseverdiene (T 1442/21, tabell 4 og 5) og avbøtende tiltak mot støvflukt (Kap 6.3 T 1520).</p> <p><i>Faglig råd landbruk:</i> 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>For å sikre en bedre arealutnyttelse fremmes faglig råd om å øke minimumskravene til antall boenheter, og ta inn begrensninger for parkering innenfor formålet o_T og areal avsatt til kombinert formål.</p> <p>Buffer mot nytt areal til boligbebyggelse og eksisterende områder med dyrka mark, henholdsvis 15 og 5 meter – bidrar til å minimere konflikter mellom bolig og landbruks-interesser</p> <p>Gir faglig råd om åpning av Likvikbekken framfor å lukke den ytterligere.</p> <p>Det bør gjennomføres tiltak for å reetablere kant-vegetasjon langs bekken.</p> <p>Gjenlegging av bekk krever søknad etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Inngrep (fjerning) av kant-vegetasjon krever søknad etter vannressursloven § 11, og krever detaljert gjennomføringsplan for tiltaket</p> <p>Faglig råd Barn og unge: Det bør settes rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gang- og sykkelveg, samt bussholdeplass/kantstopp.</p> <p>Faglig råd – samfunnssikkerhet: Det bør vurderes å endre bestemmelse § 9.4 knyttet til geoteknikk til et rekkefølgekrav, for å tydeliggjøre kravet.</p> <p>Slukkevann er ikke vurdert i ROS analysen. Atkomst for utrykningskjøretøy omhandles ikke i ROS analysen. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy må avklares med brannvesenet.</p>	<p>Tas ikke til følge. Det er hensiktsmessig at områder der infrastruktur allerede er tilrettelagt kan bygges ut først.</p> <p>Tas delvis til følge. Bestemmelse om boligtetthet opprettholdes da det er ønskelig å ivareta en fleksibilitet. Bestemmelse til arealformålene angående parkering endres fra minimum til maksimum</p> <p>Tas til orientering</p> <p>Tas ikke til følge da det er viktig at det nye helsetunet plasseres nært eksisterende helsetun og sentrums-område.</p> <p>Bevaring av naturmiljø langs Likvikbekken, der bekken holdes åpen, er sikret gjennom bestemmelser til hensynssonen H560_1.</p> <p>Merknad tatt til orientering. Når det søkes om nye tiltak i tråd med plan- og bygningsloven/ reguleringsplanen, må det også fremmes søknad som utløses av andre lover og forskrifter.</p> <p>Tas ikke til følge. Trøndelag fylkeskommune har gitt tydelig melding om at de ikke kan prioritere opp-arbeidelse av regulert gang- og sykkelveg og buss-holdeplass/ kantstopp. En alternativ skoleveg er sikret via turveger innenfor og utenfor planområdet, en løsning fylkeskommunen har godkjent.</p> <p>Merknad imøtekommes. Geotekniske tiltak endres til rekkefølgekrav, §10.5. Ordlyd endres slik at bestemmelsen vil tre i kraft ved brukstillatelse for o_T og B/F/K/T.</p> <p>Merknad tatt til orientering. "ROS – analyse SLOKKE-VANN for LEKA KOMMUNE" nytt helsetun (07.02.2024) konkludere at forskriftskravet til utvendig slokkevann er ivaretatt, samt at kapasitet / tilgjengelighet hos Leka beredskapsavdeling (Namsos brann og redning) er vurdert som tilstrekkelig.</p>
--	--

#### Statsforvalteren i Trøndelag (SFT), imøtekommelse av innsigelse, datert 22.02.2024

<p>Forutsatt at forslag til bestemmelse §2.8 (krav om at støygrenser gitt i tabell 2 i T-1442/21 skal ivaretas innenfor planområdet) gjøres gjeldende, vil innsigelse være imøtekommet.</p> <p>Det gis faglig råd om å stille tydelige krav til at oppholds-rom/ soverom skal plasseres mot en naturlig stille side (Lden&lt;55dB).</p>	<p>Innsigelsen er løst (Se kommentar ovenfor).</p> <p>Faglig råd imøtekommes ikke. Det er ikke ønskelig å legge ytterligere føringer for ny boligbebyggelse enn hva gjeldene støykrav legger til grunn (T-1442, tab.2).</p>
---	---

#### Statens vegvesen (SVV), datert 29.01.2024

<p>Våre innspill ved varsel om oppstart har blitt ivaretatt, og vi har ingen øvrige merknader. Det er positivt at planforslaget sikrer flere</p>	<p>Tatt til orientering</p>
--	-----------------------------

<p>turveger som trygg skoleveg med belysning og vinterdrift. Dette framstår som et godt alternativ fram til gang og sykkelvegen langs fv. 7132 blir opparbeidet.</p>	
--	--

**Trøndelag fylkeskommune (TRFK), datert 30.01.2024**

<p><b>Veg/trafikk:</b> Fylkeskommunen som vegeier aksepterer planutkastets løsning med alternativ turveg (Olbergveien) som et trafiksikkert tilbud og forbindelse til barne- og ungdomskolen til alle årstider (fordrer belysning brøyting, strøing mv. vinterstid).</p> <p><b>Kulturminner nyere tid</b></p> <p>Planforslaget og vedlagte illustrasjoner viser at både utforming og plassering av den nye bebyggelsen på en god måte søker å ivareta kirken og urnelunden</p> <p>Det gis faglige råd om endring av bestemmelser (§§3.1.1, 3.2.2, 3.3. og 3.3.2) – for mer konkret ordlyd om utforming, materialbruk, fargebruk og volum/skala - å stadfeste saltak, takvinkel, maksimal mønehøyde, trepanel som hovedmateriale i fasade, maling med dekkende farge – for å presisere formuleringen «høy arkitektonisk kvalitet»</p> <p>Endringer i områdene ved en kirke må styres gjennom en bevisst utforming av planområdet. Det oppfordres til gjenbruk foran riving av eksisterende bebyggelse på gnr/bnr. 17/30, for å redusere klimafot-avtrykket til den totale bebyggelsen.</p> <p><b>Kulturminner eldre tid</b></p> <p>Det vises til arkeologisk registrering og egen kultur-minnefaglig uttalelse dat. 28.09.2023. TRFK minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.</p> <p><b>Vannforvaltning</b></p> <p>Ber forslagsstiller å vurdere å gjenåpne Likvikbekken. Tiltak tilknyttet vann skal legge til grunn regional vann-forvaltningsplan og miljømål etter vannforskriften: «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 [...]» (§ 4).</p>	<p>Tatt til orientering.</p> <p>Tatt til orientering.</p> <p>Faglig råd imøtekommes delvis, ved justering i bestemmelsene</p> <p>Merknad er tatt til orientering.</p> <p>Tatt til orientering. Aktsomhets-ansvaret er sikret i bestemmelse § 2.1.</p> <p>Merknad angående gjenåpning imøtekommes ikke. Bevaring av naturmiljø langs Likvikbekken, der den holdes åpne, er sikret ved hensynssonen H560_1. Håndtering av overflatevann er sikret gjennom lavbrekk innenfor o_T.</p>
---	--

**Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 02.02.2024**

<p>"For å sikre områdestabiliteten innenfor planområdet skal Likvikbekken sør for Skeisveien erosjonssikres før igangsetting av grunnarbeider." 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.</p> <p>Vi gir sterkt faglig råd om å endre formålet til grønn-struktur eller lignende, samt å trekke byggegrensen for boliger lenger unna bekken der denne holdes åpen.</p> <p>Anbefaler å holde vassdrag åpne og at man holder avstand. Iflg. Statlige planretningslinjer Klimatilpasning, kap. 4.3 skal det begrunnes dersom naturbaserte løsninger velges bort. Bekkelukking og steinsetting /erosjonssikring gir samlet sett negativ belastning på</p>	<p>Merknad imøtekommes.</p> <p>Faglig råd imøtekommes. Formålet under hensynsone H560_1, endres til grønnstruktur /blågrønnstruktur.</p> <p>Merknad imøtekommes ikke. Det er gjort en helhetlig vurdering om en videreføring av at Likvikbekken holdes lukket.</p>
---	--

vassdragsmiljøet. Det vises til aktsom-hetsplikten etter vrl § 5, og tiltakshavers og kommunen sitt ansvar for å ivareta dette.	
---	--

#### Leka ungdomsråd, 02.02.2024

Ungdomsrådet er positiv til reguleringsplan, og har ingen merknader	Tatt til orientering
---	----------------------

#### Leka råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelse, datert 02.02.2024

<p>Til utforming av planforslag: Det er tilrettelagt for vel mange boenheter. Ønskelig med et større tilrettelagt friareal, asfalterte stier for rullestol-brukere, benker og grillhus, Behov for innendørs fellesareal mht å oppnå aldersvennlige boenheter.</p> <p>Til bruk av eksisterende helsehus/sykestue foreslås enkle hybelleiligheter, felles aktivitetsrom med kjøkken og sosialt møterom, treningsapparater</p>	Tatt til orientering
---	----------------------

#### Arbeidsverksted angående boligutvikling, 08.02.2024, (oppsummering av mange innspill)

<p>En rekke innspill på gjenbruk/ ombruk av eksisterende helsetun og sykeheim (omsorgsboliger, utleieboliger, fellesrom, kontorer)</p> <p>Drøm om en storstue med mye aktivitet, koblet til nye sykehjemmet, og ønske om fellesareal og møteplasser.</p> <p>En rekke innspill til utforming av bygg og fellesarealer i planområdet: sosiale rom og møteplasser, grøntareal og lekeplasser, middelsstore nøkkelferdige boliger/ leiligheter (65-70m<sup>2</sup>), en mix av leiligheter, mikro/minihus, større boliger, tun med enkle minihus for pendlere/ sesongarbeidere, aldersvennlig universelle leiligheter med hage og felles sosialt rom, kolonihager og felles dyrking av grønnsaker, behov for tilgang til treningsstudio og aldersvennlig tilrettelegging av boliger</p>	<p>Mange gode innspill tas til orientering og blir med videre i arbeidet med attraktive bomiljø og boligutvikling.</p> <p>Planforslaget legger til rette for en stor fleksibilitet i bruksendring/gjenbruk av eksisterende bygg og for utforming av nye typer bygg/ boliger.</p> <p>Reguleringsplanen legger ingen begrensninger for at innspillene som har kommet inn, kan la seg realisere i framtiden.</p> <p>Planforslaget legger til rette for sosiale møteplasser, lekeareal og friområder, etablering av alle typer nye boenheter.</p>
---	---

Med bakgrunn i gjennomgang av innspill, oppsummeres i det følgende foreslåtte justeringer til planforslaget (høringsutkastet):

#### Endringer i plankart:

- *Formålsgrensen til o\_T*, som omfatter areal til nytt helsetun, er utvidet med 1-2 meter mot nord for å ivareta tilstrekkelig bredde på gangvegen/vegen rundt det nye helsetunet så utrykningskjøretøy skal kunne kjøre fram til den nordvestre inngangen.
- *Formålet under hensynsone H560\_1*, der Likvikbekken holdes åpen, endres fra offentlig tjenesteyting og boligformål til grønnstruktur, blågrønnstruktur, o\_BG. Byggegrensen for boliger er også trukket 4 meter fra ny blågrønnstruktur og hensynsone H560\_1.

#### Endringer i planbestemmelser:

- *Innsigelse* som angår støy imøtekommes og bestemmelsene viser direkte til retningslinjene i T 1442/21, tabell 2. Bestemmelsene § 2.8: ". «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."



- For å sikre en bedre *arealutnyttelse* innenfor planområdet er det gitt minimumskrav til antall parkering innenfor o\_T og B/K/F/T. Bestemmelse § 2.5; «Innenfor o\_T skal det etableres maksimum 35 parkeringsplasser. Innenfor B/F/K/T tillates det maksimum 1 parkeringsplass per 100 m2 BRA kontor, forretninger og offentlig/privat tjenesteyting.»
- For å sikre *attraktive felles uteområder* for B1 er bestemmelse § 3.1.1 supplert med følgende; "Utendørs fellesareal skal legge til rette for naturlige møteplasser med benker, grillhus eller liknende."
- *Utforming av bebyggelsen* innenfor B1, B2, o\_T og B/K/F/T er konkretisert for å sikre arkitektonisk kvalitet. Bestemmelse § 3.1.1; "Bebyggelsen innenfor B1 og B2 skal ha trepanel som hovedmateriale i fasade." Bestemmelse §§ 3.2.2 og 3.3.2; "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 *bokkvalitet i bygge- og anleggsfasen* viser bestemmelsene direkte til retningslinjene T 1442/21. Bestemmelse § 9.2; «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."
- For å ivareta *eksisterende privat areal* er det sikret istandsetting av privat eiendom som berøres av opparbeidelse av ny offentlig samferdselsstruktur. Bestemmelse § 4.8; «Tilstøtende private eiendommer som berøres av ny offentlig samferdselsstruktur, o\_KV3, o\_F og o\_SG, skal istandsettes iht. opprinnelig situasjon
- For å sikre at den *blå/grønne strukturen ivaretas* og videreutvikles er følgende bestemmelse lagt til; § 5.3. «Den blågrønne strukturen skal ivaretas og videreutvikles.»

### **Konklusjon og anbefaling**

Samlet sett anses planforslaget å være i tråd overordnede retningslinjer og tilpasset konkrete vurderinger av viktige interesser, så vel nasjonalt som lokalt. Planforslaget tilfører utviklingsmuligheter innen boligtilbud og offentlig tjenesteproduksjon i Leka kommune, og legger til rette for attraktive og sentrumsnære bomiljø. Samlet vurderes planforslaget til å være et positivt bidrag iht. kommunens overordnede verdier om trygghet, trivsel og kvalitet.

Kommunedirektøren anbefaler på bakgrunn av dette at planforslaget vedtas.

Oddvar Aardahl  
Kommunedirektør

Melding om vedtak kunngjøres og sendes berørte parter