

Møteinnkalling

Utvalg: Arealutvalget
Møtested: Indre Fosen rådhus Skurven
Møtedato: 14.02.2019
Tid: 08:00

Forfall meldes på [elektronisk skjema](#). Utvalgssekretær sørger for innkalling av varamedlemmer.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Rune Schei	LEDER	IF-HØ
Kurt Håvard Myrabakk	NESTL	IF-FRP
Ken Robin Sivertsvik	MEDL	IF-HØ
Anne Berit Skjerve Sæther	MEDL	IF-AP
Petter Harald Kimo	MEDL	IF-AP
Raymond Balstad	MEDL	IF-SP
Eivind Myklebust	MEDL	IF-SP
Alvin Berg	MEDL	IF-HØ

Saksnr	Sakstittel	Lukket
PS 5/19	Brannvannsdekning Vanvikan sentrum	



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
27/18	Formannskap	07.06.2018
47/18	Kommunestyret	07.06.2018
5/19	Arealutvalget	14.02.2019

Saksbehandler: Ørjan Dahl/Jan Helge Grydeland

Arkivsak: 2018/1721

Dato: 31.05.2018

Vedlegg:

- 1 Sak planutvalget Leksvik sak 30/16
- 2 Intensjonsavtale signert 14.06.2016

Brannvannsdekning Vanvikan sentrum

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Fremlagte forslag til budsjettkorrigering vedtas.
2. Korrigeringen på kr 4.000.000 dekkes av allerede låneopptatte midler på kr 3.000.000, og anleggsbidrag på kr 1.000.000 fra Vanvikan Eiendom.

Saksprotokoll i Formannskap - 07.06.2018

Behandling:

Steinar Saghaug (H) ønsket at formannskapet vurderte hans habilitet, da han tidligere var ansatt hos en part i saken. Formannskapet godkjente dette, og Saghaug fratrådte møtet under behandlingen. Liv Darell (SP) var ordfører under behandlingen.

Bjørn Vangen (H) fremmet følgende forslag til vedtak:

Saken sendes til arealutvalget for behandling, før endelig behandling i kommunestyret.

Votering Bjørn Vangens (H) forslag:

Enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Saken sendes til arealutvalget for behandling, før endelig behandling i kommunestyret.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 07.06.2018

Behandling:

Steinar Saghaug (H) og Malin Lyng (H) ønsket å fratre møtet på grunn av habilitetsproblematikk, jfr. forvaltningslovens §6. Kommunestyret godkjente dette, og Lyng og Saghaug fratrådte møtet under behandlingen. Liv Darell (SP) var ordfører under behandlingen.

Bjørn Vangen (H) fremmet likelydende forslag som formannskapets forslag til vedtak:

Saken sendes til arealutvalget for behandling, før endelig behandling i kommunestyret.

Votering formannskapets forslag:

Enstemmig, og formannskapets forslag ble vedtatt.

Endelig vedtak:

Saken sendes til arealutvalget for behandling, før endelig behandling i kommunestyret.

Oppsummering:

Det er behov for å bedre brannvannsdekningen i Vanvikan sentrum. I veiledning til forskrift er kravet 50 liter/s. Utbygger Vanvikan Eiendom/Vanvikan Panorama (heretter kalt Vanvikan Eiendom) har fått byggetillatelse til Vanvikan Panorama med vilkår om tilstrekkelig brannvannsdekning før bygget kan tas i bruk. Leksvik kommune og Vanvikan Eiendom tolker status og innhold i en politisk behandlet intensjonsavtale forskjellig. Vanvikan sentrum har virksomheter som utløser krav om kapasitet på brannvann på 50 liter/s, og nye virksomheter med krav til brannvannskapasitet er vedtatt lokalisert i Vanvikan sentrum. Det kan derfor være urimelig at Vanvikan Eiendom må ta hele utbyggingskostnaden når tiltaket løser/bidrar til å løse brannvannskravet til kommende virksomheter i området. Samtidig har Vanvikan Eiendom som har behov for å oppfylle vilkåret i byggetillatelsen, og kommunen har ikke budsjettet med en større utbygging for å heve brannvannskapasiteten i Vanvikan i 2018. Prosjektkostnaden pr februar 2018 er kr 4 mill for å gjennomføre utbygging av tilstrekkelig brannvann. Administrasjonen foreslår derfor å løse saken i et spleiselag med Vanvikan Eiendom der kommunen betaler inntil 3.000.000 kr og Vanvikan Eiendom bidrar med 1.000.000 kr. Løsningen er foreslått av Vanvikan Eiendom. Dersom kommunestyret

vedtar denne budsjettkorrigeringen, kan administrasjonen jobbe videre med prosjektering og mer detaljert kostnadsberegning av tiltaket.

Saksutredning

Vanvikan Eiendom AS har fått tillatelse til å sette opp et bygg (Vanvikan Panorama) for med leiligheter i Vanvikan sentrum, innenfor eksisterende reguleringsplan for Vanvikan havna øst, vedtatt av kommunestyret i Leksvik 10.05.2017. Under godkjenning av byggesøknaden blir det klart at det ikke er tilstrekkelig brannvannsdekning i området og at det stilles krav til 50l/s fordelt på to uttak til dette bygget. Under arbeid med byggeprosjektet er det utarbeidet en intensjonsavtale som beskriver ulike ansvarsfordelinger, ikke minst kostnadsfordeling.

Bakgrunnen for denne saken er delvis at man ikke er enig om hvordan intensjonsavtalen mellom Vanvikan Eiendom AS og Leksvik kommune skal tolkes når det gjelder kostnadsfordeling (se avsnittet under). I tillegg er Vanvikan et tettsted med flere eksisterende virksomheter som krever større kapasitet på brannvann enn hva som leveres i dag. Det er også gjort vedtak om lokalisering av flere virksomheter som også krever større mengder brannvann.

I Avtalens punkt 4 sies følgende: «Det er ikke tilstrekkelig ledningsnett til å sikre brannvannsdekning for byggetrinn I og II. Leksvik kommune foretar nødvendig prosjektering for oppgradering av ledningsnettet til området. Utbyggingskostnadene dekkes av Vanvikan eiendom AS. Ut over dette beregnes ikke refusjonskostnader for opparbeidelse av infrastruktur. Det beregnes tilknytningsgebyr for vanntilknytting for byggetrinn II etter gjeldende satser på tilknytningstidspunktet.»

Leksvik kommune har fått laget nødvendig prosjektering iht. avtalens pkt. 4.

I forbindelse med underskrift av intensjonsavtalen, forholdt Leksvik kommune forholdt seg til Vanvikan Eiendoms kontaktperson. Kommunen mottok signert avtale 14. juni 2016.

I et møtereferat mellom Leksvik kommune og Vanvikan Eiendom AS datert 10.05. 2016 med tema diskusjon rundt de ulike punkt av forslag til intensjonsavtale står følgende under punkt 4: Kommunen står for prosjektering med å kartlegge løsning/kostnader med tanke på nytt ledningsnett for å sikre brannvannsdekning i tråd med forslaget til intensjonsavtale.

Intensjonsvtalen, inkludert punkt 4 er politisk behandlet og vedtatt i Planutvalget Leksvik 23.06.2016 i sak 30/16.

Leksvik kommune har fått gjennomført en simulering via Rambøll for å vurdere hvordan vi kan skaffe tilstrekkelig brannvann. Løsningen og resultat er diskutert med og akseptert av TBRT. Det går i korte trekk ut på å koble seg inn på 225mm vannledning i Skogtrøveien (fra Bjørglia høydebasseng) og gå framover mot sentrumsområde med en lignende dimensjon.

Kommune har også fått laget ett kostnadsestimat (nov. 2017) basert på erfaringstall. Estimaten gjelder for vannledning fram til Vanvikan Terrasse og ikke for ytterligere brannvannsdekning vest for utbyggingsområdet.

Kommunen har forholdt seg til avtalens punkt 4 som det står, og har derfor ikke satt av penger på budsjett til gjennomføring av etablering av brannvann framover mot prosjektet Vanvikan Terrasse. Planlegging og beregning/kostnadsestimat er gjennomført.

I et møte med Vanvikan Eiendom 14. februar 2018 der temaet var tolking og forståelse av innholdet i intensjonsavtalens punkt 4 ble det klart at Vanvikan Eiendom og Indre Fosen kommune har ulik oppfatning av hvordan innholdet skulle oppfattes. Vanvikan Eiendom mener at det er et kommunalt ansvar å skaffe vann, også brannvann, videre hevder de å

være ukjent med det som for oss har blitt oppfattet som en underskrevet avtale. Etter møtet er det mottatt mail fra Vanvikan Eiendom as (14.02.18) med et løsningsforslag i tre alternativer. A) Vanvikan Eiendom etablerer en egen ståltank med 100m³ vann, b) et alternativ med sjøvann som mulighet og c) et alternativ med forsterking av vannettet til Vanvikan sentrum. Det siste med positivt bidrag på rund sum.

Uansett står det slik i dag, at Vanvikan Eiendom har fått byggetillatelse under forutsetning av at det blir etablert tilstrekkelig brannvann. Byggeprosjektet er igangsatt. Indre Fosen kommune har ikke avsatt penger på budsjett for etablering av brannvann – dette betyr at vi har et økonomisk avvik mellom tilgjengelig økonomi og behov. Byggeprosjektet vil ikke få brukstillatelse før etablering av tilstrekkelig brannvann er etablert.

Estimerte prosjektkostnader pr februar 2018	kr. 3.890.000,-
Andel Vanvikan Eiendom	kr. 1.000.000,-
Underdekning	Kr. 2.890.000,-

I tillegg har kommunen pr nå brukt ca. kr. 100.000,- i prosjekteringskostnader slik at foreløpige kostnader er 4 mill kr..

I følge Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 21, skal kommunen «sørge for (...)å dekke brannvesenets behov for sløkkevann».

I veiledningsteksten til § 21 står det at «sørge for» ikke betyr at kommunen nødvendigvis skal stå for gjennomføringen og kostnaden ved etablering av slik vannforsyning. Kommunen har det formelle ansvaret for tilstrekkelig sløkkevann, men ikke nødvendigvis i form av ledninger og ikke konkretisert til å være en bestemt mengde.

Det er en kjensgjerning at sløkkevannskapasiteten i Vanvikan sentrum er dårlig, spesielt opp mot type bygg der det stilles krav om 50 l/s. Tar vi i betraktning den ønskede utviklingen i sentrum av Vanvikan, der flere av mulig kommende prosjekter vil ha krav om sløkkevannskapasiteten som nevnt over, vil det trolig være framtidsrettet satsing at kommunen bidrar økonomisk i forhold til tilstrekkelig sløkkevann i området.

Imidlertid er det en kjensgjerning at det er det ovennevnte byggeprosjekt som har initiert oppstart på økt brannvannsdekning i sentrumsområdet, i første omgang til Vanvikan Eiendom v/Vanvikan Panorama.

Leksvik kommune, nå Indre Fosen har forholdt seg til intensjonsavtalens punkter, fått utredet løsning og tatt kostnadene for det. Med dokumentasjonsflyten som har vært i denne saken er det naturlig at kommunen har forholdt seg som den har gjort.

Prosjekt	Tidligere avsatt	Endres til	Finansieres	Korrigeres
Brannvann i Vanvikan sentrum	0	4.000.000	Allerede låneopptatte midler (3.000.000) samt bidrag fra Vanvikan Eiendom (1.000.000)	4.000.000

I henhold til økonomi og handlingsplan for 2018 ble det tatt opp lån til å dekke bygging av Vanvikan barnehage for 17 mill i år. Det er også avsatt 18 mill til dette prosjektet i 2019. Nye beregninger viser at bygging av en slik barnehage vil koste under 20 mill og det er også vanskelig å se for seg at byggingen vil starte i år. Det gjør at vi kan benytte allerede låneopptatte midler til å dekke prosjekt brannvann i Vanvikan sentrum.

Uttalelse fra andre utvalg**JA/NEI**

Ungdomsrådet

Ikke relevant

Eldrerådet

Ikke relevant

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Ikke relevant

Andre råd eller utvalg

Ikke relevant ei

Vurdering/alternative løsninger

Kommunen kan forholde seg til intensjonsavtalen og overlate saken til Vanvikan Eiendom for løsning.

Kommunikasjonstiltak

Ingen spesielle.



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
30/16	Planutvalget Leksvik	23.06.2016

Saksbehandler: Antonios Bruheim Markakis

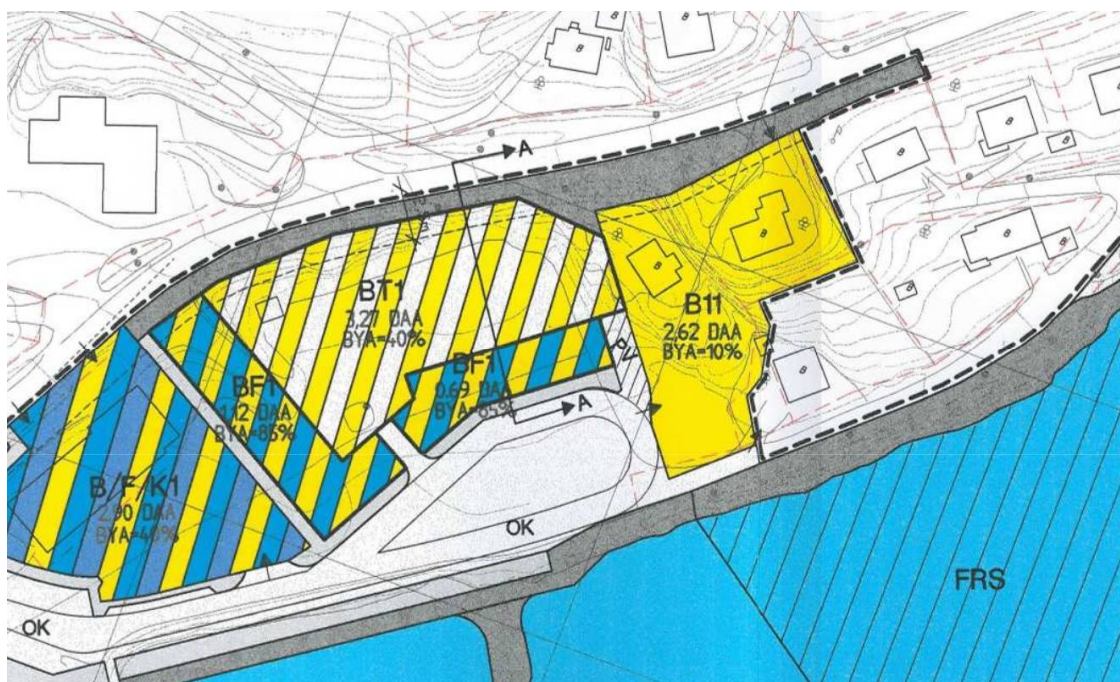
**VANVIKAN SENTRUM - REGULERINGSENDRING HAVNA ØST- NY
INTENSJONSAVTALE**

Vedlegg

- 1 Gammel intensjonsavtale
- 2 Notat PKA Arkitekter
- 3 Ny intensjonsavtale

Sakens bakgrunn og innhold:

PKA arkitekter har på oppdrag fra Vanvikan Eiendom AS oversendt et forslag til reguleringsendring knyttet til utbygging av havna i Vanvikan i form av oppføring et nytt boligbygg i 2 etasjer+ sokkel/ kjeller. Per dagens forslag som ligger til grunn er det tatt utgangspunkt i 17 enheter inkl. 2 hybler på felt B11 i gjeldende plan.



Del av reg. plan 1999- 2 Vanvikan sentrum

Gjeldende plan ble utarbeidet 1999 i samband med utbyggingen som datidens Lyng Gruppen AS. Også denne i samarbeid med PKA arkitekter. Arealet som ble utbygd i 1999, gnr/bnr 114/44 ble fradelt og overskjøttet vederlagsfritt fra Leksvik kommune til utbygger. Med referanse til intensjonsavtale som lå til grunn i 1999, stod Leksvik kommune som byggherre på den del av prosjektet som inneholder 12 omsorgsboliger, der kommunen har fullt byggherreansvar og dekker sin andel av felleskostnader innenfor en totalkostnad på 9,286 mill. kr eks mva. Med felleskostnader menes bl.a. fellesareal for omsorgsboligene, heis, boder i sokkel, parkeringsanlegg og uteareal på betongdekke, grunnledninger, prosjekteringskostnader, behandlingsgebyr og uteanlegg på Samvirkerlagets tomt. Utover dette ble det forelagt et krav av kommunen til utbygger til at det i parkeringskjelleren skulle anlegges min. 114 parkeringsplasser som skulle reserveres til allmennhetens bruk.

I samband med siste reguleringsforslag, ble det etter møte 10.05.2016 utarbeidet et nytt forslag på intensjonsavtale. Samtidig har forslagsstiller stilt med et notat med likelydende tematikk som fanger opp intensjonsavtalen og møtereferatet direkte, sammen med deres synspunkt rundt de ulike kriterier.

Vurdering:

Rådmannen er innforstått med at kjernen i diskusjonen rundt ny intensjonsavtale går på den totale parkeringsløsningen for området. Eksisterende reguleringsplan stiller et krav på 1,5 p-plass pr. boenhet. Ut ifra forslaget vil det være snakk om etablering av 25,5 (=26) p-plasser.

Fra forslagsstillers side er det aktuelle tomteområdet ikke stort nok til opparbeiding av disse p-plassene på terreng. Derfor må dette evt. etableres i kjeller under ny bebyggelse.

Forslagstiller mener videre at dette vil medføre sterkt økte utbyggingskostnader, og dermed kanskje presse salgspris for leilighetene høyere enn prosjektet kan tåle. Forslagstillers ønske er derfor at B11 skal tas i bruk til de 17 boenhetene, mens BT1 (blandet formål bolig/ veg) inkluderes i nytt planforslag som skal sørge for at kravet på 1,5 p-plass pr. boenhet blir opprettholdt. Det ønskes da at de 26 p-plassene etableres i kjeller som i dag er ment for allmenheten.

Forslagsstiller mener at dagens belegg på parkeringskjeller kun er på 50 % (dvs. ca. 50 p-plasser). Etablering av gratis kommunal parkeringsplass er en klar årsak til dette. Samtidig påpeker forslagsstiller i notat at de 18 p-plassene som er til omsorgsboenhetene står mye ubrukt. Her er det mulig ønskelig å gå ned på kravet om 1,5 p-plass per boenhet.



Siste utgave av illustrasjonsplanen fra forslagsstiller som omfatter del av område BT1 i reguleringsplan.

Kommunens krav til opparbeiding av felles utendørs oppholdsareal er 25 m² pr boenhet. For 17 enheter (inkl. 2 hybler) gir dette et areal på 425 m².

Av forslagstiller ønskes dette dekket med en mindre andel på egen grunn, mellom atkomstveg og ny bebyggelse, og resten på dels eksisterende p-dekke. Dette vil legge beslag på i alt 13 av p-plassene på nordsiden av dekket, mens 3 beholdes. Disse 13 plassene flyttes med 8 inn mot privat oppholdssone for eksisterende boliger, og 5 på vestsiden av denne sonen (se illustrasjon ovenfor).

Gnr 114 bnr 9 og 122 inkluderes i området til forslagsstillers ønske om reguleringsendring. Med referanse til intensjonsavtale, er rådmannens forslag å gå for en ervervelse av gnr 114 bnr 9 og 122 til offentlig trafikkformål. Dette er noe som er naturlig med tanke på dagens bruk av området.



Illustrasjon over gnr 114 bnr 9 og 122.

Rådmannens vurdering er at ønsket fra forslagsstiller helt opplagt vil påvirke de p-plassene som i dag er ment til allmenhetens bruk. Kommunen skal derimot være en god tilrettelegger for aktører som ønsker å få til noe og skape en positiv utvikling i kommunen. I henhold til

planforslaget vil område BT1 bli effektivisert og videreutviklet. Det er noe som vil skape en hyggeligere atmosfære for beboerne som følge av tilretteleggingen av uteoppholdsareal. Rådmann ser heller ikke problematikken i at et p-anlegg som i dag har lavt belegg, blir bedre utnyttet som følge av etablering av 26 p- plasser for beboerne i nytt anlegg.

Rådmannens innstilling:

- Fremlagt forslag til intensjonsavtale 19.04.2016 vedtas.
- Ønsket fra forslagstiller om å inkludere BT1 i planområdet og ta i bruk allmenhetens område til parkering for nye leiligheter godtas.

Saksprotokoll i Planutvalget Leksvik - 23.06.2016

Behandling:

Enstemmig som innstillingen.

Endelig vedtak:

- Fremlagt forslag til intensjonsavtale 19.04.2016 vedtas.
- Ønsket fra forslagstiller om å inkludere BT1 i planområdet og ta i bruk allmenhetens område til parkering for nye leiligheter godtas.

INTENSJONSAVTALE

Mellom

Leksvik kommune og Vanvikan Eiendom AS

19.04.2016

I forbindelse med Vanvikan Eiendom AS sin utbygging av område B 11 innenfor eksisterende reguleringsplan for Vanvikan sentrum vedtatt 01.09.1999. Intensjonsavtalen er et supplement til avtale inngått mellom Leksvik kommune og Lyng Gruppen 01.07.99 og 23.06.99.

Eiendomsforhold:

1. Innenfor området ligger gnr 114 bnr 9 og 122. Dette arealet var ved fradeling av tilstøtende eiendom gbnr 114/38 fjære- og sjøgrunn og er i sin helhet opparbeidd av Leksvik kommune. Anne Kristin Grøn Wanvik er hjemmelshaver og Leksvik kommune er fester. I ny reguleringsplan for området forutsettes at dette arealet innreguleres som offentlig trafikkformål og erverves av Leksvik kommune.

Byggeprosjektet – infrastruktur:

2. Før utbygging av gbnr 114/38 og 114/9 – 114/122 skal Vanvikan Eiendom AS utarbeide ny reguleringsplan for område B11 og del av område BT1. Formålsendring av BT1 fra gjeldende blandet formål offentlig parkering/bolig til uteoppholdsareal gjennomføres.
3. Intensjonsavtale inngått mellom Leksvik kommune og Lyng Gruppen 1999 inneholder bestemmelser omkring parkeringsdekning i området der det fastslås i denne avtalen at parkeringsplasser opparbeidd på grunnplan under 1. byggetrinn under Havnegata 5A – 15 F. skal i sin helhet disponeres til allmennhetens bruk. Parkering for planforslagets leiligheter dekkes i dette området (26 p-plasser). Parkering for næringsarealene skal skje på arealet mellom boligblokkene/næringsarealet og sjøen. Av de etablerte parkeringsplassene for næringsarealet (7 parkeringsplasser) langs eksisterende oppkjøring til platået bak Havnegate 5A – 15F og 6 parkeringsplasser inne i

rundkjøringa for busser opprettholdes. Det vil eventuelt være kun snakk om endring av plassering.

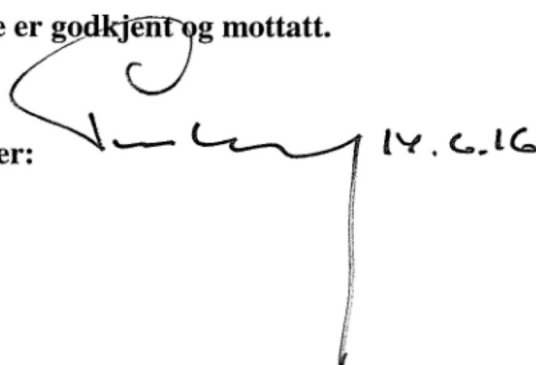
I ny reguleringsplan må det derfor avsettes 13 parkeringsplasser på det arealet som er nevnt under pkt. 1. Utbygger koster opparbeidelsen av disse parkeringsplassene og en eventuell endring av rundkjøringen for busser.

4. Det er ikke tilstrekkelig ledningsnett til å sikre brannvannsdekning for byggetrinn I og II. Leksvik kommune foretar nødvendig prosjektering for oppgradering av ledningsnettet til området. Utbyggingskostnadene dekkes av Vanvikan Eiendom AS. Ut over dette beregnes ikke refusjonskostnader for opparbeidelse av infrastruktur. Det beregnes tilknytningsgebyr for vanntilknytting for byggetrinn II etter gjeldende satser på tilknytningstidspunktet.
5. Kloakktilknytting for byggetrinn II skal skje i eksisterende kum ved sør-østre hjørne av byggetrinn I. Det beregnes tilknytningsgebyr for kloakktilknytting for byggetrinn II etter gjeldende satser på tilknytningstidspunktet.
6. Leksvik kommune gis fri adkomst til og rett til framtidig vedlikehold av kommunens hovedledninger.

Saksbehandler: Antonios Bruheim Markakis

Intensjonsavtale er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

A handwritten signature in black ink, followed by the date "14.6.16". The signature is stylized and appears to be written with a pen or marker.

