



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
30/16	Planutvalget Leksvik	23.06.2016

Saksbehandler: Antonios Bruheim Markakis

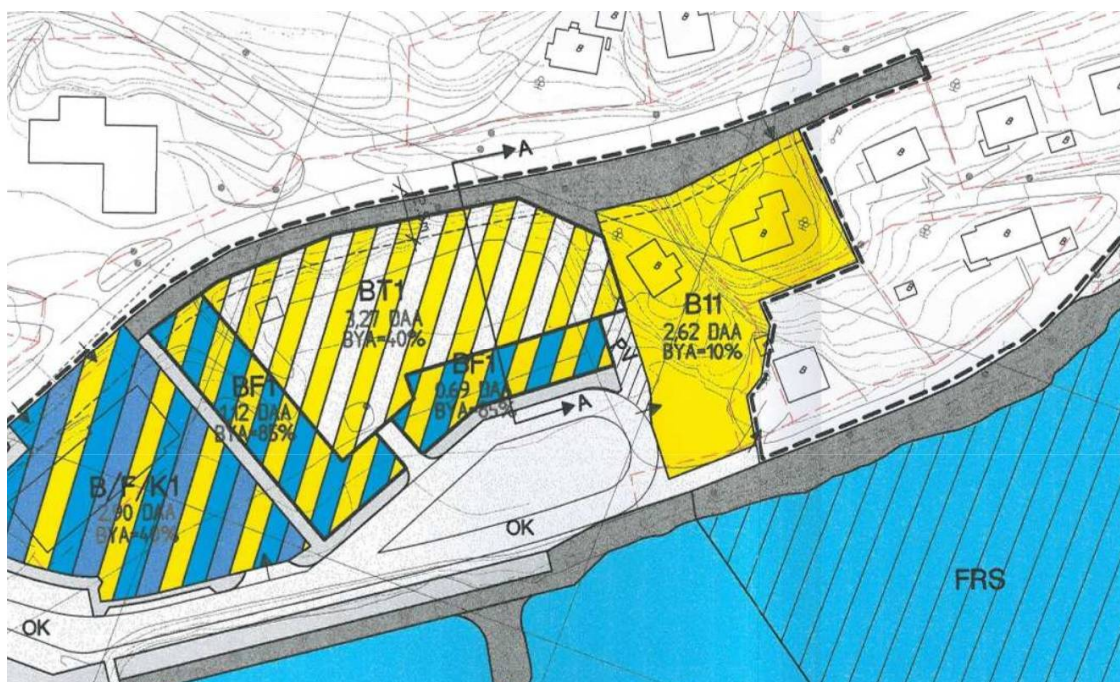
**VANVIKAN SENTRUM - REGULERINGSENDRING HAVNA ØST- NY
INTENSJONSAVTALE**

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 overskjøtet 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 om 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.