

OM STEDET

Vikhammer er et tettsted i Malvik Kommune, øst for Trondheim. Stedet er kommunens mest folkerike område.

Malvik Kommune har per 2. kvartal i 2017 et folketall på 13879 og kan forvente en befolkningsøkning på 3931 personer fram mot 2040. Dette stiller krav til at blant annet Vikhammer er rustet for et økt boligbehov. Kommunen ønsker i denne sammenheng å fortette sentrumsområdet for å imøtekomme boligetterpørselen.

Lokaliseringen gjør Vikhammer attraktiv for pendlere og de som ønsker å bosette seg i utkanten av Trondheim.

SNITT

Bebyggelse og dyrka mark
Jernbane som barriere

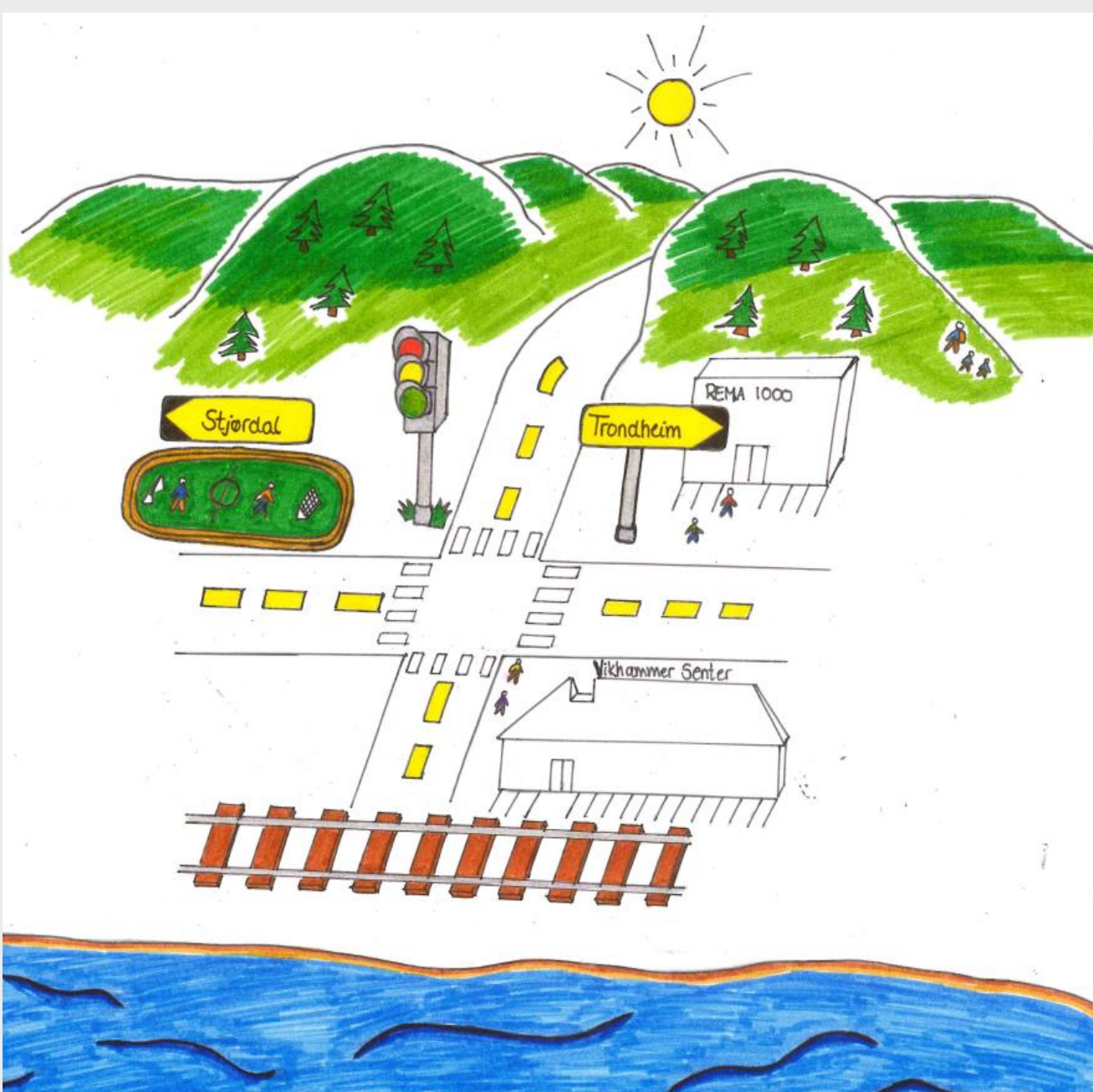
Vikhammer sentrum
Fv.950 som barriere

Skogkledd skråning
Terreng som barriere

VÅRT FØRSTE INNTRYKK

Den flotte utsikten over Trondheimsfjorden og Fosenalpene er et noe av det første vi legger merke til. Vi opplever også en umiddelbar nærhet til både sjøen og marka. Skilting viser også kort vei til knutepunktene Værnes og Trondheim.

Samtidig oppleves Vikhammer som ensformig og uten stedsidentitet. Sentrumsområdet føles grått og vi finner ingen naturlige møteplasser bortsett fra på idrettsanlegg og parkering. Fylkesveien og jernbanen gjennom Vikhammer møter oss som barrierer og skaper dårlig fremkommelighet for gående og syklende.



BEBYGGELSESTRUKTUR

De ordnende elementene har vært styrende for Vikhammers bebyggelse.

- Terreng
- Vei/ jernbane
- Sjøen

LANDSKAP OG LANDSKAPSROM

Vikhammer er et nordvendt stigende landskap avgrenset av høye og bratte skogkledd berg i sør og Trondheimsfjorden i nord.

Definerte landskapsrom i Vikhammer har ryggen til Vikhammeråsen og åpner seg ut mot sjøen. Landskapsrommene er hovedsakelig mindre grønne arealer og jordbrukslandskap, samt et boligareal som avgrenses av jordbruksområdene.

Planlegging bør skje helhetlig innenfor disse mindre landskapsrommene som vist på kartet.

AREALBRUK

Kartet viser dagens arealbruk i Vikhammer.

- Camping
- Skolebebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig tjenesteyting
- Bolig
- Gårdsbruk

GRØNNSTRUKTUR OG LANDBRUK

Grønnstrukturen i Vikhammer preges av skog, landbruk- og kulturlandskap. Dyrket mark og grønnstruktur langs sjøen og i åssiden er fragmentert og oppleves som restarealer.

KVALITETER OG UTFORDRINGER

Kvaliteter ved Vikhammer er utsikten til sjøen og nærheten til marka. Kort reiseavstand Trondheim og Værnes flyplass er også positivt.

Tettstedet mangler en sammenhengende grønnstruktur med innslag av vann. En utfordring er også mangel på tilrettelagte oppholdsrom som ikke er påvirket av trafikk. Gatene er lite fleksible og lite tilrettelagt for syns- og bevegelseshemmede. Arealutnyttelsen er gjennomgående ineffektiv.

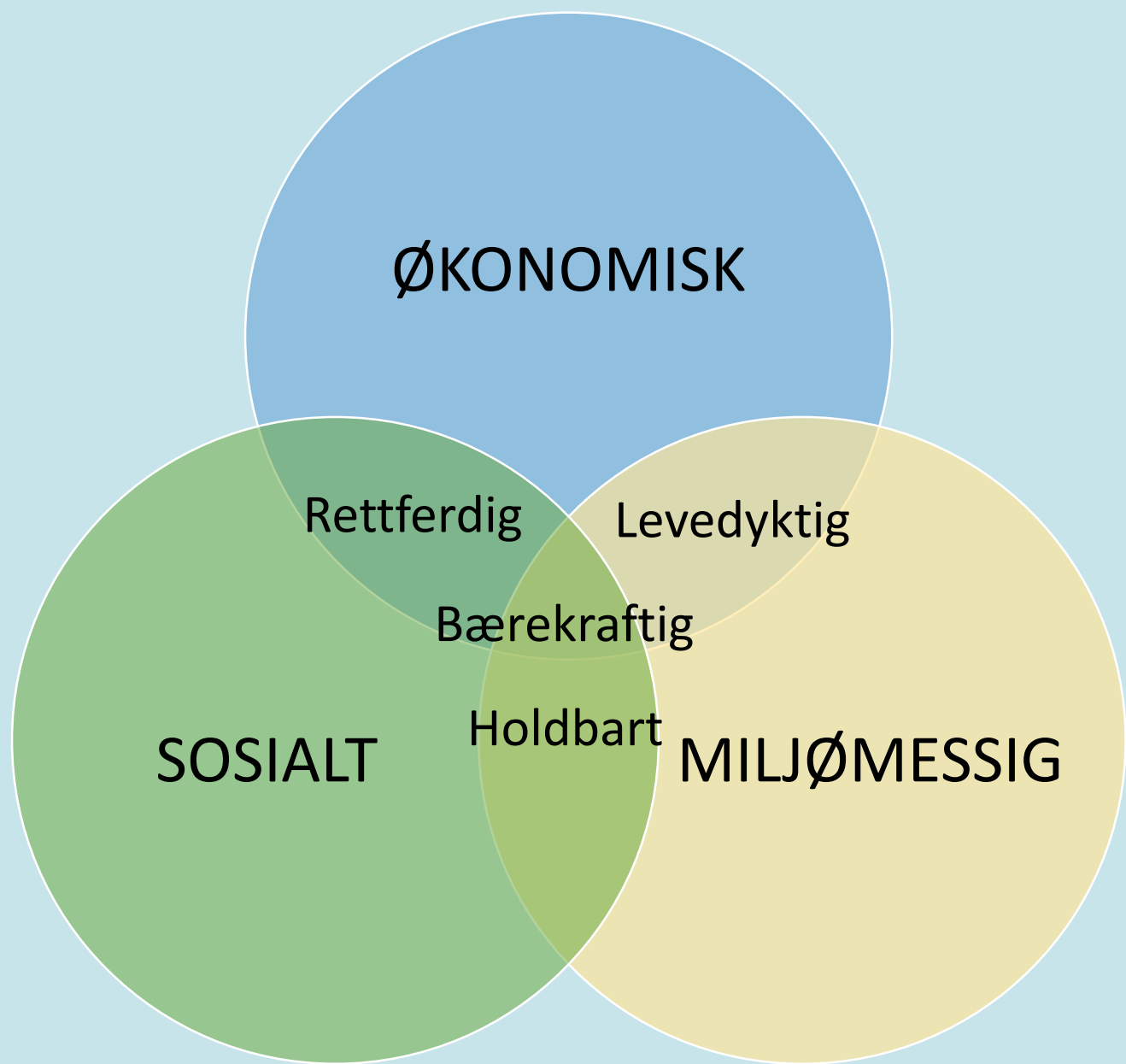
VIDERE PLANLEGGING

- I den videre planleggingen ønsker vi å ivareta og forsterke nevnte kvaliteter og å oppnå:
- Sammenhengende grønnstrukturer
 - Et flerkusjonelt sentrumsområde
 - Tryggere vei og gang- og sykkelstier
 - Å binde boligområdene sammen
 - Økt variasjon av boligtyper
 - Attraktive møtesteder og oppholdsrom
 - Stedsidentitet
 - Reduserte barrierer

BÆREKRAFTIG UTVIKLING

På bakgrunn av stedsanalysen er det utarbeidet to alternative konsepter som illustrerer mulig framtidig utvikling av Vikhammer sentrum.

For å oppnå et mål om bærekraftig utvikling i Vikhammer, må areal- og samfunnsutviklingen baseres på følgende økonomiske, sosiale og miljømessige dimensjoner:



10 BUD FOR ET ATTRAKTIVT STED

Veilederen *Den handlekraftige kommunen* inneholder ti grunnleggende prinsipper som skal sikre de tre nevnte dimensjonene. Konseptene vurderes ut fra følgende målsetninger:

- 1. Styrke sentrum og tettstedsutviklingen
- 2. Begrense bilbasert handel og kontorarbeidsplasser utenfor sentrum
- 3. Stimulere byliv gjennom møteplasser og aktivitet
- 4. Sambruk i sentrum
- 5. Prioritere gange, sykkel og kollektivakser
- 6. Planlegge for en fysisk og sosial hverdag for alle
- 7. Høy kvalitet på bomiljøet
- 8. Sikre blågrønne elementer og trygge bomiljøer
- 9. Bygge stedsidentitet
- 10. Et variert boligmarked

OPPSUMMERING

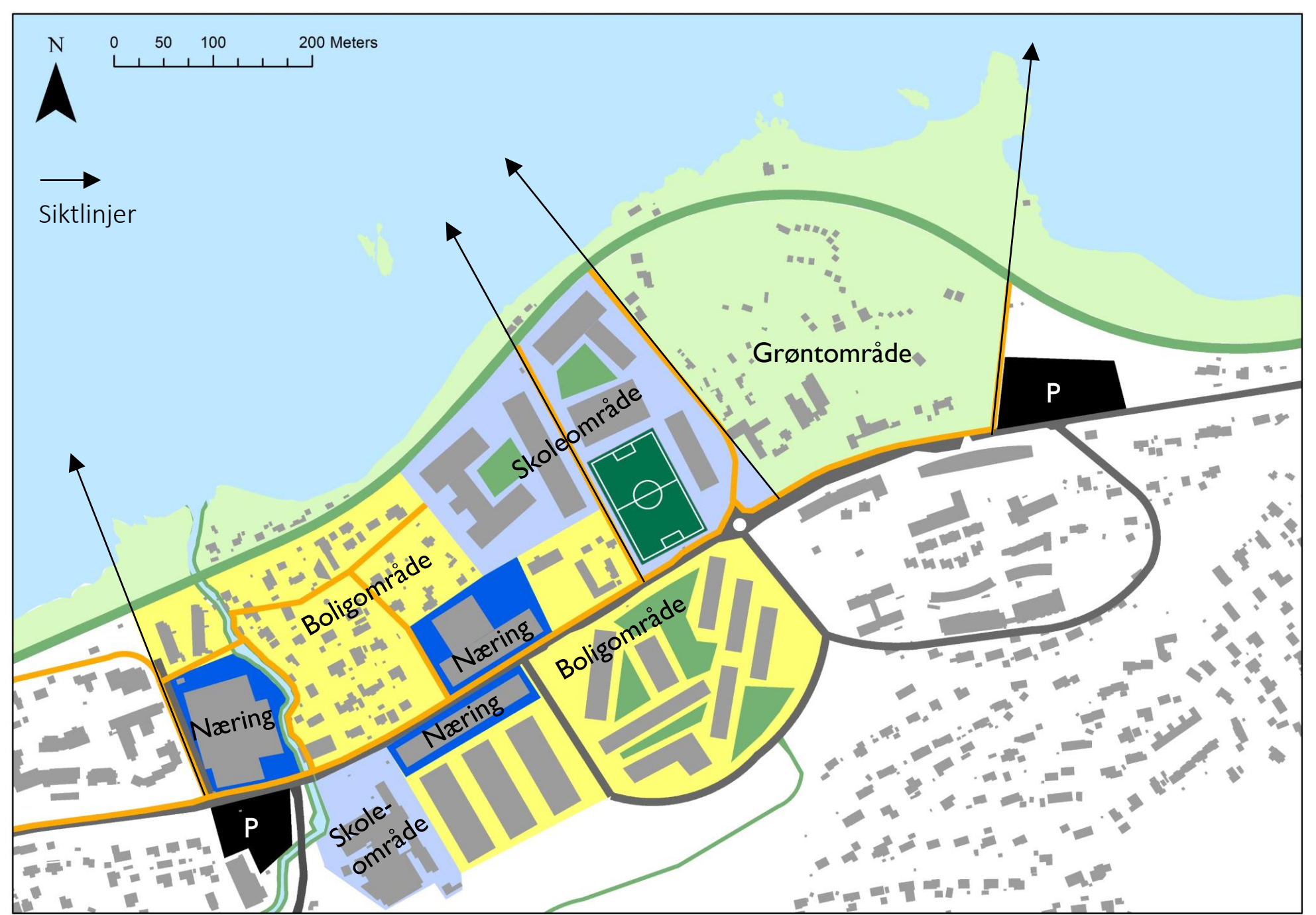
Begge konseptene har kvaliteter som kan videreføres i det endelige forslaget for Vikhammer. De positive kvalitetene er å utbedre gang- og sykkelveinettet og etablere et kollektivknutepunkt i nærhet til både bolig, handel og næring. Samlokalisering av ulike funksjoner vil trolig begrense bilbruken. Torget vil gi tettstedet et definert sentrum - en sentral møteplass som igjen kan styrke stedsidentiteten. Samtidig har begge konseptene negative egenskaper som ikke er ønskelig i sentrumsutviklingen. Omlegging av fv. 950 gjør at skolene blir omringet av trafikk gir derfor økt trafikkfare. Spredt næring vil kunne generere mer trafikk gjennom sentrum. Videre kan for høy bebyggelse hindre siktlinjer i landskapet.

KONSEPT I – SENTRUM NORD

BYGGEHØYDE 2-6 ETG

Sentrum Nord tar utgangspunkt i Malvik kommunes ønske om å samle skolebygningene på nordsiden av fylkesvei 950. På denne måten samles lavere bebyggelse nærmere sjøen for å ikke være til hinder for siktlinjer. Nord for fylkesveien vil de nye boligene bygges tett.

Konseptet videreutvikler dagens handelssentrum med et kjøpesenter og næringsbygninger langs fylkesvei 950. Et sammenhengende grøntareal opparbeides i sentrum- og boligområdene. Gang- og sykkelforbindelser etableres gjennom sentrum og til skole- og boligområdene. Bussholdeplasser legges ved kjøpesenteret og mellom de nye bolig- og skoleområdene. Parkering skal tilknyttes alle skole- og boligområder og i kjeller under kjøpesenteret.



FORDELER

- Siktlinjer opprettholdes
- Gode gang- og sykkelforbindelser til/ fra boliger og skoler
- Konsentrert skoletilbud
- Høy arealutnyttelse i boligområdene

ULEMPER

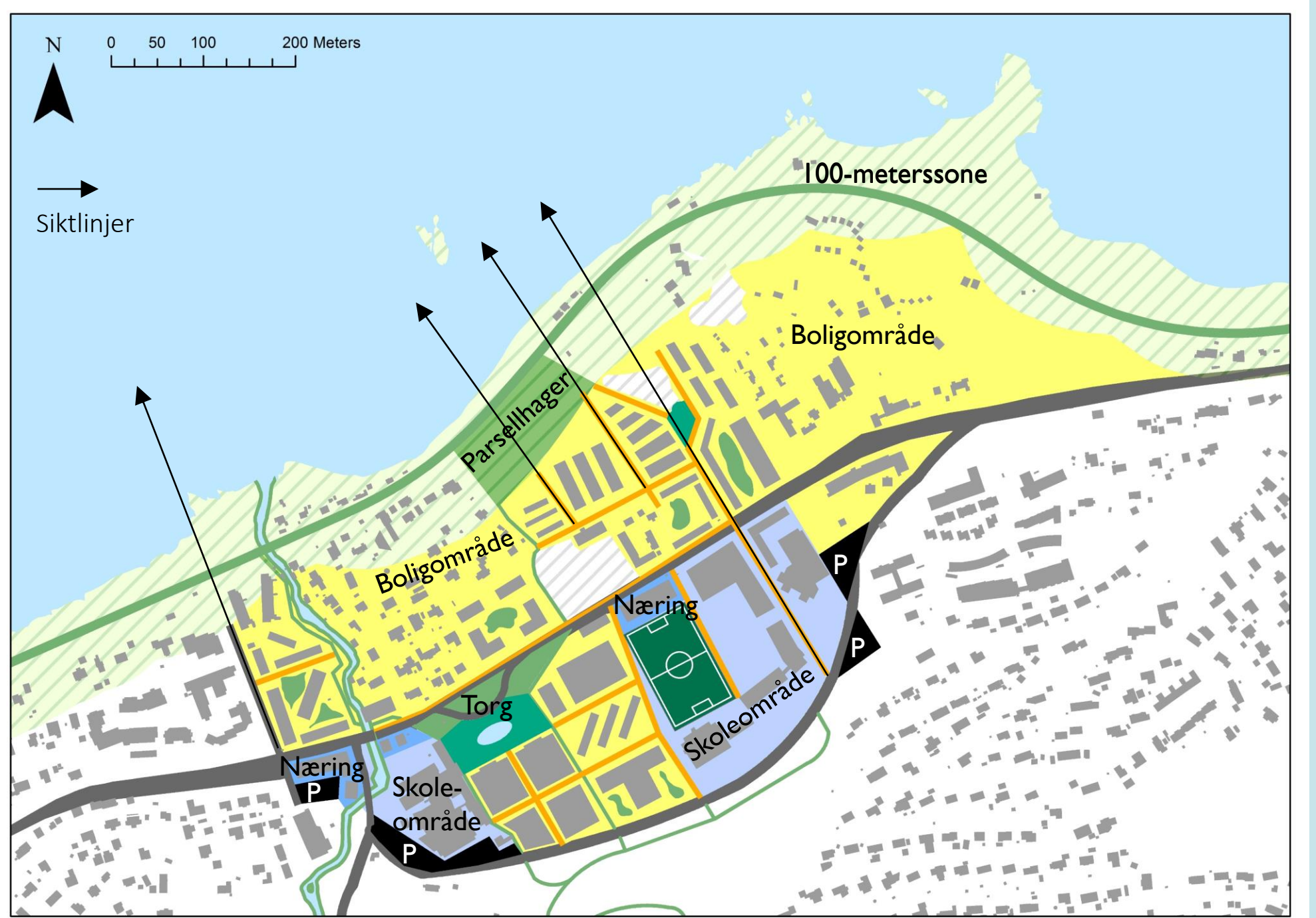
- Få møteplasser utenfor kjøpesenter
- Funksjoner i sentrum fortsatt spredt
- Ny boligbebyggelse er lite tilpasset barnefamilier på grunn av ønsket om høy tetthet
- Lite grønnstruktur i sentrum
- Fylkesvei 950 fortsatt en barriere

KONSEPT 2 – SENTRUM SØR

BYGGEHØYDE: 2-4 ETG

Sentrum Sør viser ideen om en miljøgate og et torg i sentrum. Kollektivknutepunkt legges ved torget og Malvik videregående skole. Handel og næring plasseres langs fylkesvei 950, som blir lagt bak skolebygningene. Skolebygningene beholdes, men det bygges en ny ungdomsskole i tillegg til den eksisterende som legges i tilknytning til barneskolen. Boligområdene utvikles til urbane og grønne boligområder med variasjon av boligtyper med høy tetthet.

Konseptet legger til rette for en byggefri 100-metersone fra sjøkanten. Her anlegges parkanlegg med parselhager for alle beboere på Vikhammer. Parkering tilhørende bolig- og handelsområder er mulig i p-kjellere eller på parkeringsplass i utkantene av miljøgaten.



FORDELER

- Flere blågrønne strukturer
- Torget blir en naturlig møteplass
- Kollektivknutepunkt i nærhet til både handel, næring og boliger
- Stor boligvariasjon
- Godt gang- og sykkelnettverk

ULEMPER

- Spredt handelstilbud svekker etablering av sentrum
- Mangler sammenhengende grønnstruktur
- Ny fv.950 bidrar til trafikk i nærhet av skolene og utgjør en trafikkrisiko.

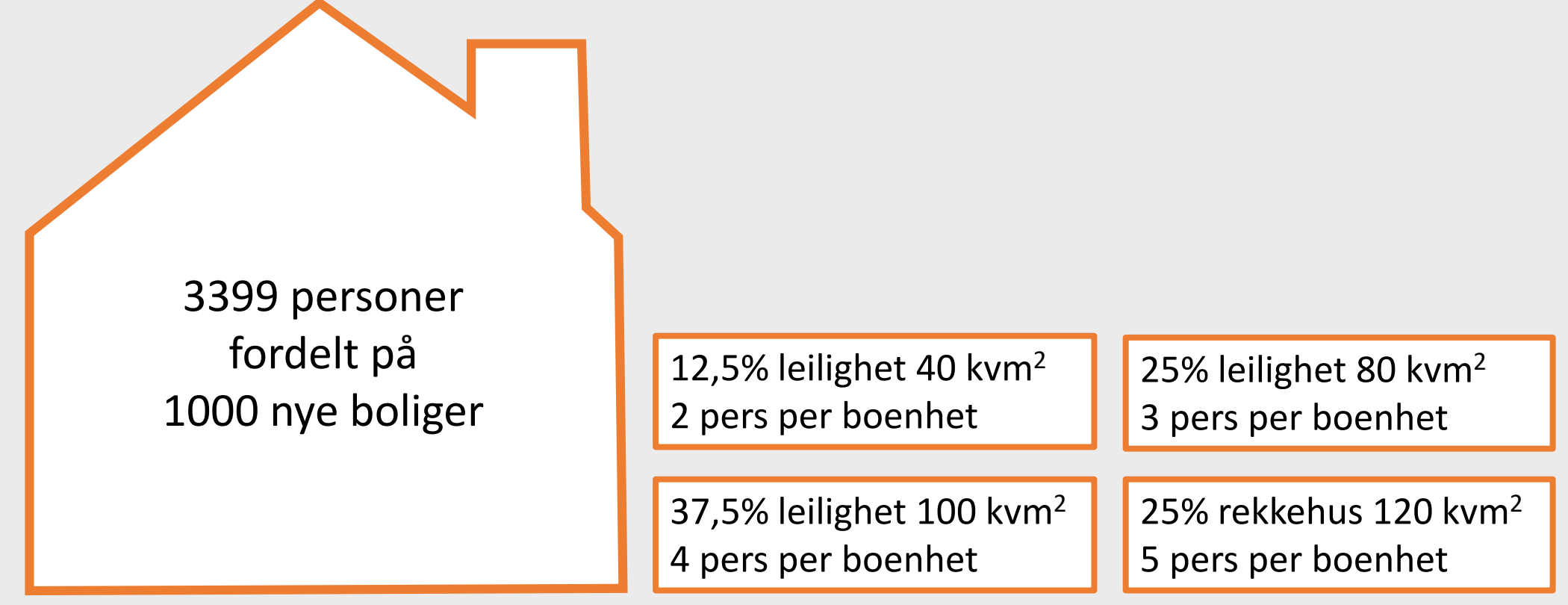
«TORGET I SENTRUM»

«Torget i sentrum» er satt sammen av kvaliteter fra konseptene Sentrum Nord og Sentrum Sør. Resultatene fra stedsanalysen har blitt brukt for å utarbeide mulige løsninger for utvikling av Vikhammer. Vi ønsker å etablere en sammenhengende grønnstruktur og en miljøgate med et torg som samlingspunkt. Torget skal være et brukervennlig og attraktivt for alle gjennom alle årstider. I nærhet til torget skal boliger, næring, handel, diverse servicefunksjoner og kollektivmuligheter samles.

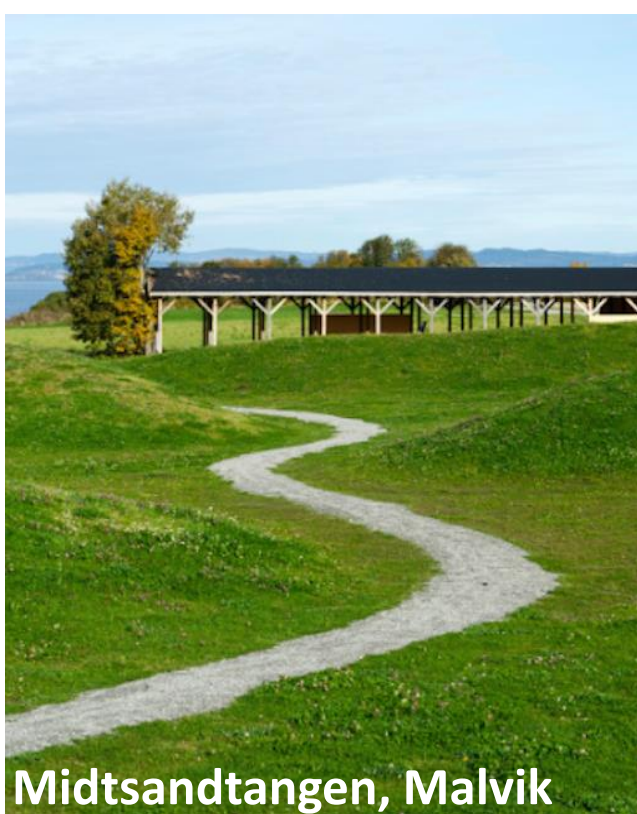
Gode gang- og sykkelstiforbindelser er et utgangspunkt for trygg og enkel framkommelighet mellom de omkringliggende boligområdene og sentrum. Konseptet åpner for bygging i strandsonen, men ikke ned til vannet. Det er ikke planlagt noen marine utvidelser grunnet ønske om økt friluftsliv, rekreasjon, utendørs aktivitet og fri adgang ned til sjøen.

Fortetting utføres ved å bygge leiligheter av forskjellig størrelse i kvartalsstruktur og rekkehus med høy arealutnyttelse med tilhørende felles uteområder.

FORDELT BOLIGAREAL



Beregningene viser at dette konseptet ikke dekker den forventede befolkningsveksten på 3931 personer innen 2040 i Malvik Kommune når det gjelder boliger. For å etterkomme behovet er det mulig å fortette ytterligere i de nye boligområdene, men det bør ikke gå på bekostning av grøntarealer og/ eller bokvalitet. Alternative løsninger er utbygging på reservearealet på Vikhammerløkka og i eksisterende boligområder nær sentrum. Dette scenarioet gjelder dersom det kun er Vikhammer som skal utvikles for å svare til det økte boligbehovet for hele kommunen.

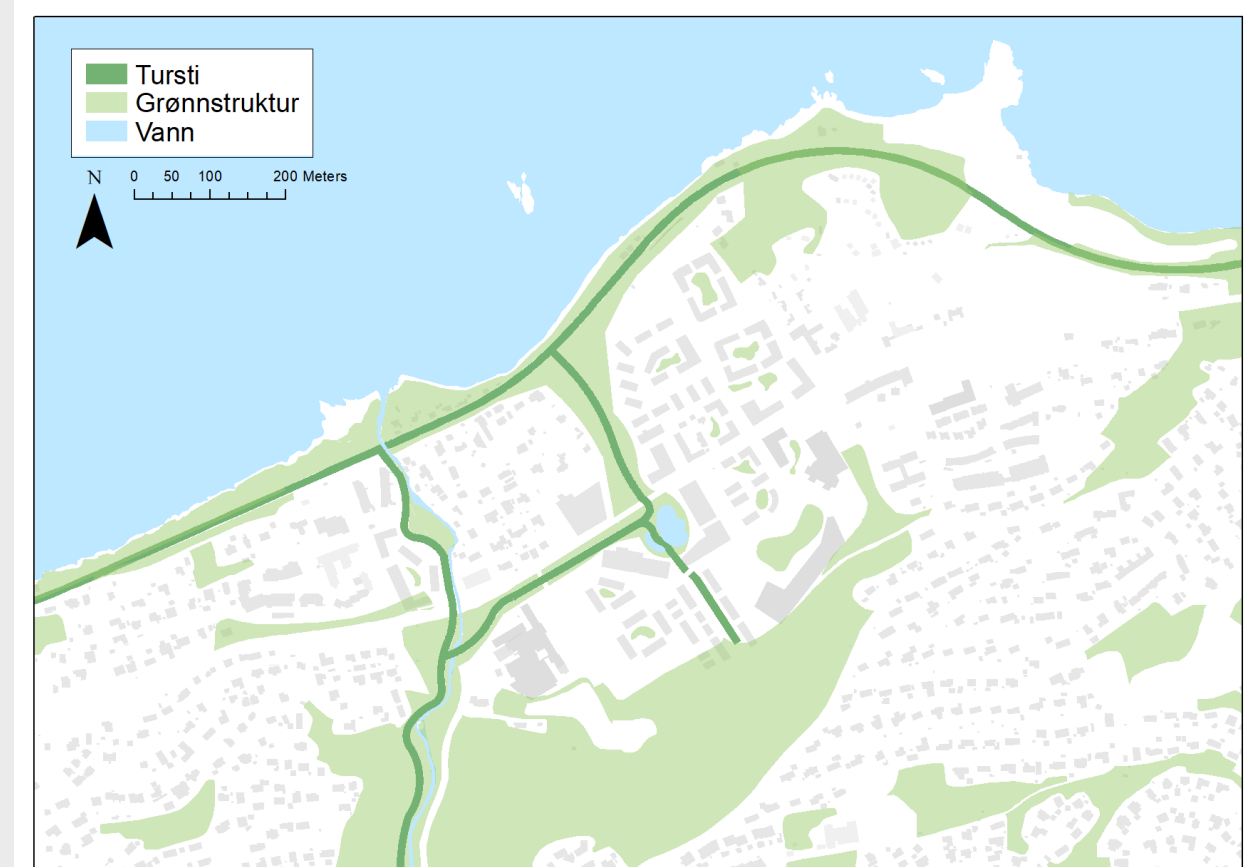


BEVEGELSESLINJER



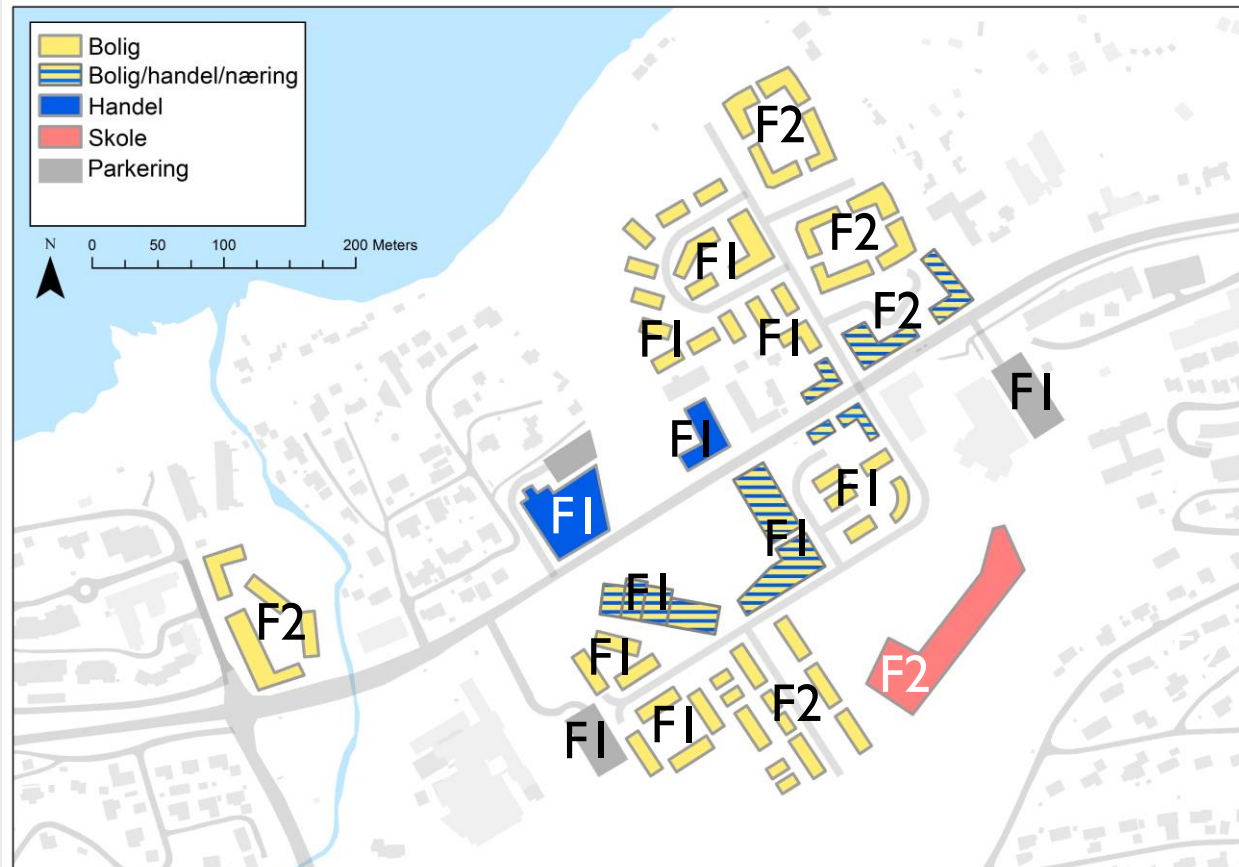
Trygge, trivelige og gode bevegelseslinjer med universell utforming vil være grunnleggende for videre utvikling av Vikhammer.

GRØNNSTRUKTUR



Det skal utarbeides grønne uteområder tilknyttet alle nye boliger og skoler for lek, rekreasjon og friluftaktiviteter. I tillegg opprettes det blågrønne strukturer og parselhager.

NY BEBYGGELSE



Høy grad av fortetting og fokus på variasjon i byggestil men samtidig enhet i form. Bebyggelse vil tilpasses terrenget samtidig som akser gjennom sentrum vil skape siktlinjer. Kartet viser også utbyggingsfaser F1 – F2 (Se figur).

2019 – 2025

- FASE 1 (F1)
- Infrastruktur
 - Flytte fotballbane og kjøpesenter
 - Opparbeide sentrumsområde med nærliggende næring, bolig og servicefunksjoner
 - Oppstart miljøgate og gang- og sykkelstinett
 - Anlegge nye parkeringsplasser
 - Oppstart grønnstruktur og nye boligfelt

2030 – 2040

- FASE 2 (F2)
- Åpne Vikhammerelva
 - Bygge ny ungdomsskole
 - Fullføre parker, overvannshåndtering, parselhager, blågrønne strukturer i sentrum og skoleområder
 - Ferdigstille nye boligområder
 - Tursti langs kystlinje
 - Fullføre universell utforming langs bevegelseslinjer

OPPSUMMERING

Fv. 950 beholder dagens trasé, men utbedres med hensyn til myke trafikanter og kollektivtransport. Torget blir Vikhammers nye sentrum og midtpunkt for handel, næring og sosiale aktiviteter. Grønne strukturer går gjennom hele Vikhammer sentrum og knytter ulike områder sammen slik at det blir lettere å ta seg fram til fots eller med sykkel i sentrum. Reserveareal på Vikhammerløkka er planlagt for senere eventuell utbygging, dette kan løse det økte boligbehovet i kommunen. Her finnes også hensynssonebelagte kulturminner. Kostnader angående tiltak i dette konseptet er ikke beregnet.

TORGET

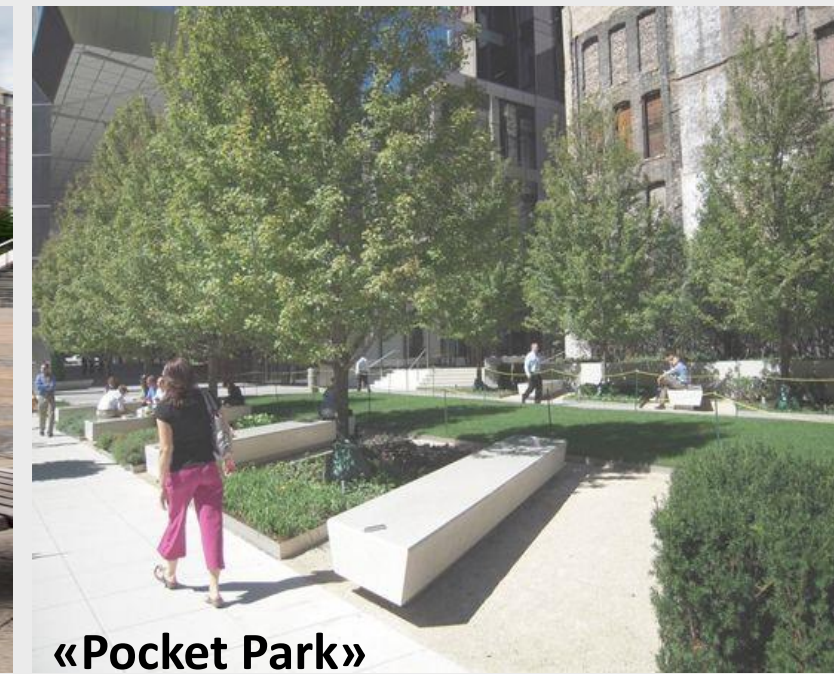
Detaljeringen viser hvordan det planlagte torget kan se ut. Torget vil være todelt med parkanlegg i øst og amfi i vest. Parkanlegget vil bestå av en dam omgitt av tett beplantning og benker. Torget skal også være en del av forbindelsen mellom marka og sjøen. Plassen blir også innredet med større møteplasser i form av en paviljong og et nedsenket amfi. Illustrasjonene viser også tilhørende bebyggelse av ulike funksjoner.



MØBLERING



Canal Park, Washington

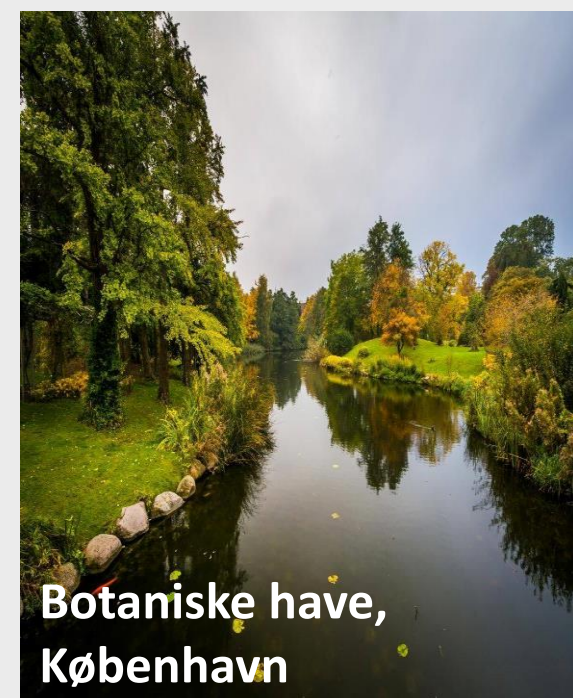


«Pocket Park»

På torget skal benker og beplantning fungere som en helhet. Bildene viser mulige møbleringsløsninger.

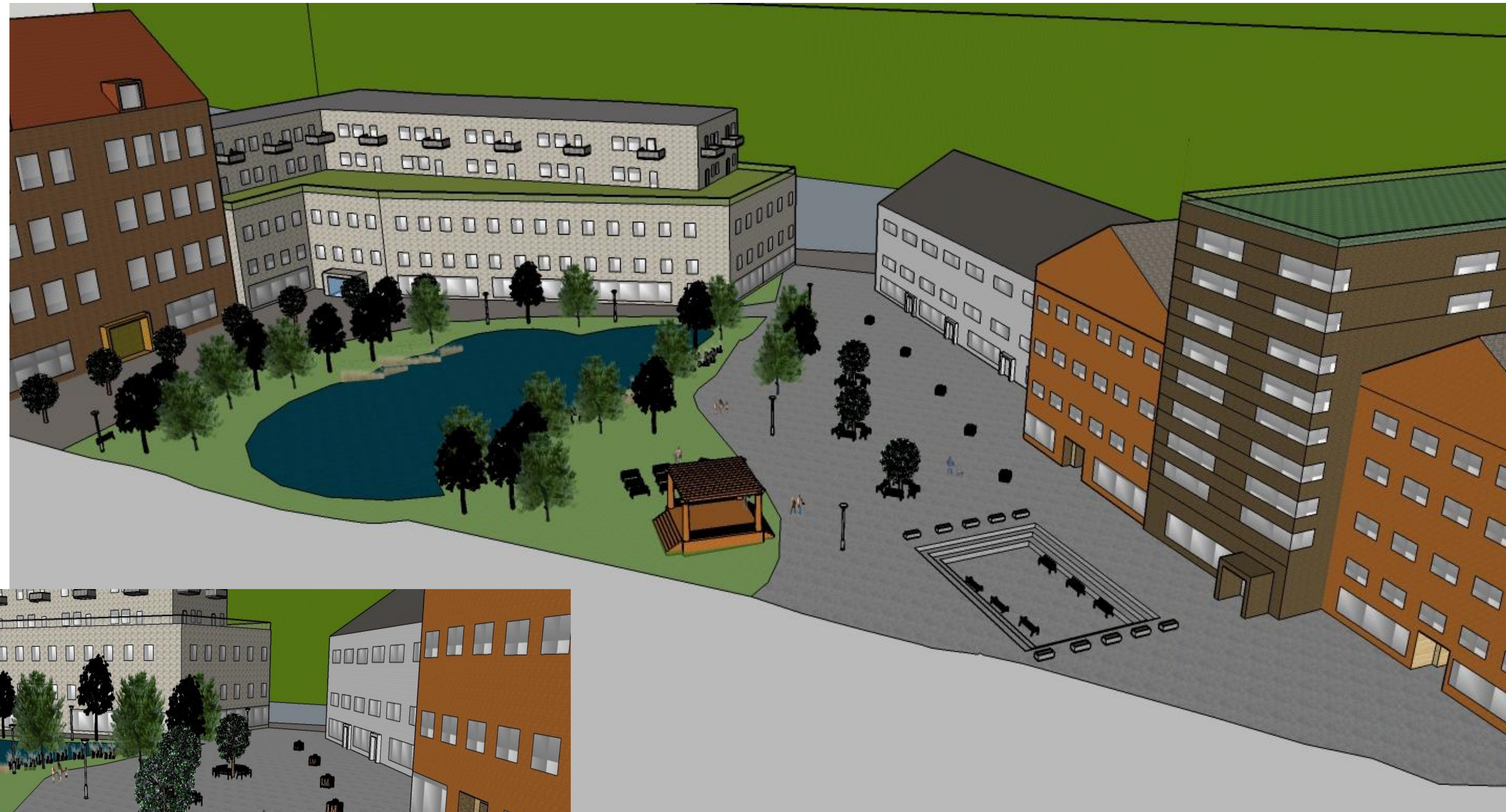


DAMMEN



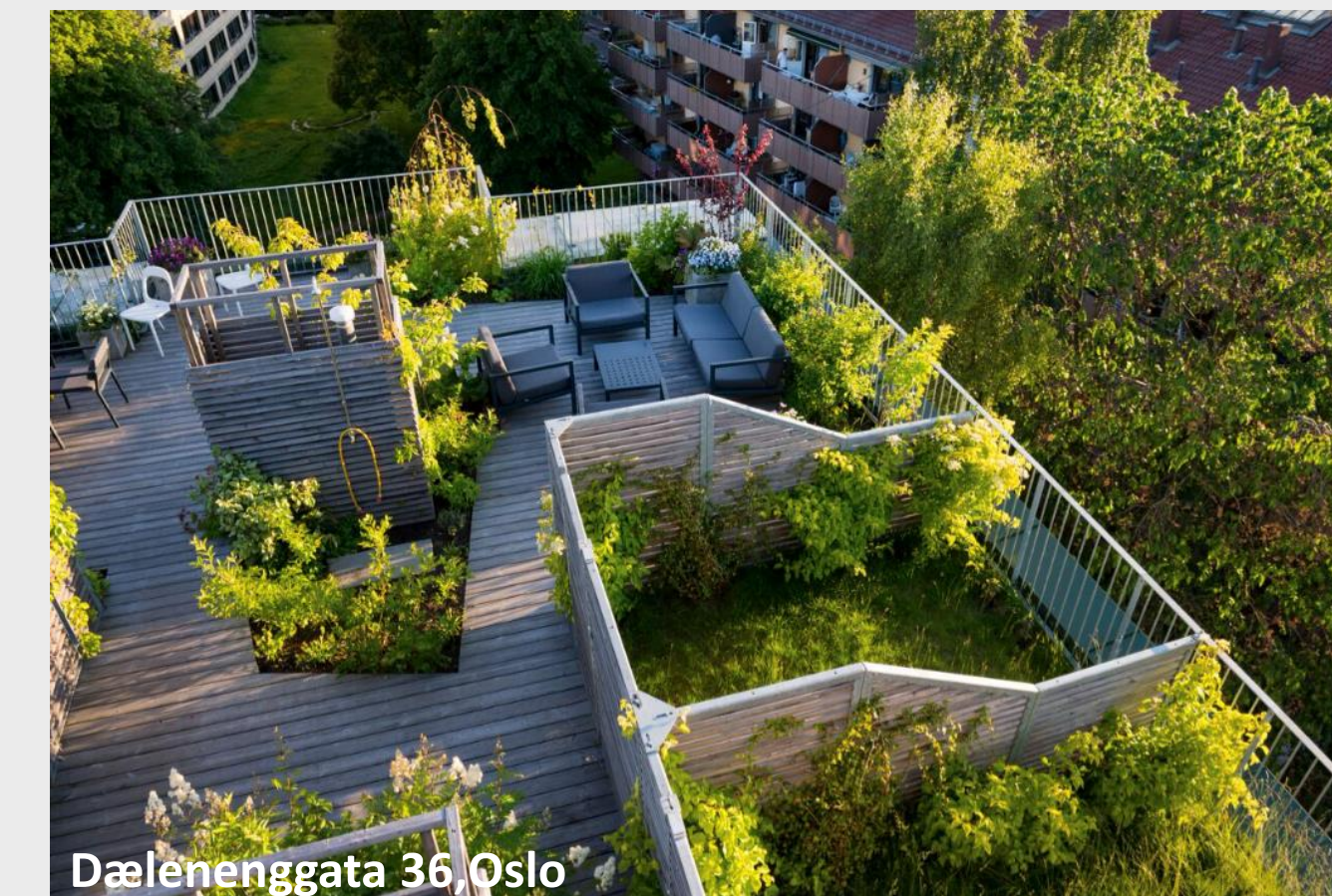
Botaniske have, København

Dammen er både et estetisk innslag og del av det framtidige overvannshåndterings-systemet i Vikhammer. Vannkanten skal brytes opp med steiner og siv slik som bildet viser.



TAKHAGER

Det er planlagt takhager i flere av de nye boligfeltene i Vikhammer og på noen bygninger tilknyttet torget. Dette gjør at grønnstrukturen følger det stigende landskapet også på taktoppene.



Dølenengata 36 Oslo

PAVILJONGEN

Paviljongen skal være et sosialt og aktivt sted hvor folk kan samles ved lokale arrangementer, helligdager og til hverdags.



Forbilde

HANDEL, NÆRING OG BOLIG

Bebyggelsen som omkranser torget skal kombinere flere funksjoner.

Service og handel skal være konsentrert i første etasje. Næring og/ eller bolig skal være fra andre etasje og oppover.



Marienlundveien 1, Oslo

OPPSUMMERING

En utfordring ved torget er at dimensjonen er unødvendig stor for et så lite sentrum. Dette kan løses slik vi illustrerer her, med å dele torget inn i to områder.

Likevel binder konseptet «Torget i sentrum» Vikhammer sammen som tettsted. Det legges mye vekt på trygge omgivelser og ferdselsårer for myke trafikanter. Et større og variert boligtilbud vil gjøre Vikhammer til et attraktivt sted å etablere seg utenfor Trondheim. De blågrønne strukturene er førende elementer i planleggingen. Konseptet er likevel i et langsiktig perspektiv bærekraftig samtidig som det er et alternativt svar på de ønsker Malvik Kommune har for utvikling av Vikhammer.