



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	17/18	30.05.2018

### 1.gangs behandling av områderegulering for Vikhammer sentrum.

#### Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 30.05.2018

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 legges områderegulering for Vikhammer sentrum ut til høring og offentlig ettersyn, med følgende tillegg:

Område B6 reguleres til formål bolig, forretning og kontor (BBK).

#### Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 30.05.2018

Ida Vetleseter Bøe (SP) fremmet følgende tilleggsforslag:

*1. For at Vikhammer sentrum skal utvikles mest mulig sammenhengende, legges det inn rekkefølgebestemmelse om at område B1, B2 og B3 ikke bygges ut før områdene vest for disse er utbygd.*

*2. Område B6 reguleres til formål bolig, forretning og kontor (BBK).*

Tilleggsforslag nr. 1 fra Bøe falt med 4 mot 3.

Tilleggsforslag nr. 2 fra Bøe ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Rådmannens innstilling med det vedtatte tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

#### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 legges områderegulering for Vikhammer sentrum ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. 201505 Plankart
2. 201505 Planbeskrivelse
3. 201505 Planbestemmelser
4. Skisse ledningsanlegg
5. Områdeplan Vikhammer Kulturmiljø
6. Områdeplan Vikhammer Tema Trafikk
7. Områdeplan Vikhammer ROS-analyse  
05022018
8. Områdeplan Vikhammer støyrapport
9. Illustrasjonshefte Vikhammer
10. Illustrasjonsplan

### **Saksdokumenter (ikke vedlagt)**

[Kommuneplanens arealdel 2010-2021, vedtatt i kommunestyret 20.juni 2011](#)

### **Saksopplysninger**

Sak: 1. gangs behandling av områderegulering for Vikhammer sentrum

Tiltakshaver: Malvik kommune

Det ble varslet planoppstart samtidig med at forslag til planprogram ble lagt ut på høring 17. juni 2015. Planprogrammet ble fastsatt 25. januar 2016.

## *Planområdet*



### **Planstatus og overordnede føringer**

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel med en gjennomføringssone med krav til at det skal utarbeides en områderegulering som skal avklare arealbruk, lokalisering og utnyttelse innenfor planområdet.

Kommuneplanens samfunnsdel legger føringer for planleggingen i Malvik kommune. Områdeplanen for Vikhammer sentrum bygger videre på de målene i samfunnsdelen og skal legge til rette for en god samfunnsutvikling både på Vikhammer og for hele kommunen. Planen skal også legge til rette for gode levekår for innbyggere, gi gode rammer for næringslivet og ta vare på de kvalitetene Vikhammer har i dag.

## **Planforslaget**

Planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Plankartet viser med farger og hensynssoner hva som tillates innenfor de navngitte feltene i kartet.

Planbestemmelsene utdyper plankartet og beskriver mer i detalj hva som kan tillates og hvilke krav og hensyn som må tas for det enkelte feltet og for planområdet generelt.

Planbeskrivelsen gir en beskrivelse av planområdet, formålet med planen og innholdet i planforslaget og hvordan det vil påvirke omgivelsene.

Hovedgrep som foreslås i områdeplanen for Vikhammer sentrum

- Legge til rette for å videreutvikle dagens lokalsenter ved å konsentrere detaljhandel til dette området og langs Malvikvegen.
- Videreutvikle dagens skole- og idrettsområde. Tilrettelegge for etablering av ny ungdomsskole.
- Bedre trafikksikkerhet gjennom Vikhammer. Tilrettelegge for miljøgate og fartsgrense på 30 km/t.
- Høy fleksibilitet i hvordan de enkelte områdene i planen kan bygges ut, detaljer avklares i detaljplaner i senere faser.
- Tilrettelegging for fortettingsprosjekter i eksisterende boligområder der intensjonen er at hensyn til områdekarakter skal ivaretas.
- Ivareta strandnære sjøområder for å sikre friluftsinnteressene på en god måte.
- Avveie ulike hensyn (blant annet kulturminner, friluftsliv, sentrumsutvikling, trafikk/trafikksikkerhet, stedsutvikling).

Områdeplanen for Vikhammer sentrum er en overordnet plan som legger føringer for videre planlegging på Vikhammer. Før det kan tillates større utbygginger skal det utarbeides detaljplaner. Unntaket er tomt for ny ungdomsskole hvor planen detaljeres slik at det kan tillates bygging med utgangspunkt i områdeplanen.

### **Arealformål, utnyttelse og byggehøyder**

Planen angir hva som tillates av bygging innenfor de forskjellige feltene som er merket med feltnavn og farger. Planen angir også hvor stor tetthet det skal være av innenfor de enkelte felt. I planforslaget brukes betegnelsen BYA (bebygd areal) for å angi tetthet av boliger og næringsbygg. BYA angir hvor stor del av arealet på bakken som kan bebygges, med areal til parkering medregnet.

For feltet hvor det foreslås en ny ungdomsskole brukes betegnelsen BRA (bruksareal) som gir oversikt over det samlede arealet for alle plan i en bygning.

Byggehøyde angis med antall etasjer hvor høydene på etasjene er 3 meter for bolig og 5 meter for næring. Byggehøyde er også angitt i maks høyde gjennom å sette maks tillatt kotehøyde for noen felt.

### **Sentrumsområder og næringsareal**

En viktig veivalg i planarbeidet har vært plassering av sentrumsområdet hvor hovedtyngden av handel og tjenesteyting skal ligge. I planforslaget er området rundt dagens lyskryss og Vikhammer senter, Rema 1000, deler av Vikhammer helsetun og et mindre område hvor det i dag er trafikkskole og annen tjenesteyting, foreslått som sentrumsområde (markert med BS1 - BS4 i plankartet).

Innenfor BS1- BS4 foreslås det en utnyttelsesgrad fra BYA= 40 prosent til BYA= 62 prosent.

Når det gjelder byggehøyde så foreslår rådmannen at det tillates inntil 4 etasjer med en miks av bolig og næring. Eksakt byggehøyde må avklares i detaljregulering.

BS2 er avsatt til offentlige formål hvor kommunen har mulighet for å se på en annen utnyttning av området i fremtiden hvis det er behov for det.

Innenfor felt BKB1 og BKB2 på nordsiden av Malvikvegen foreslås det at det tillates en kombinasjon av bolig og næring, med næring i første etasje.

For områder hvor det i dag er offentlige tjenester ved Vikhammer Helsetun legges det til rette for en videre utvikling og mulighet for fortetting på lang sikt. Området kan benyttes til allmenntilgjengelige formål som institusjon, barnehage og kontorer som er åpen for allmennheten, samt omsorgsboliger.

### **Boligområder felt B1 – B6**



*Figur 1: Felt B4 og B5 med BYA=35-40% og miks av boligtyper og etasjehøyder.*

I nye boligområder legger planen til rette for variert og konsentrert bebyggelse. Bygningene skal plasseres og utformes slik at siktlinjer og grøntdrag mot fjorden blir tydelige.

For de nye boligfeltene i planforslaget så foreslår rådmannen en arealutnyttelse på BYA=20 prosent i felt B2 og opptil BYA=40 prosent i felt B4 og B5.

Når det gjelder byggehøyder så foreslår rådmannen at det skal være variasjon i byggehøyder med maks 5 etasjer i felt B1, B4 og B5. For felt B2 og B3 så foreslås det maks 4 etasjer. I felt B6 foreslås det 2 etasjer. Det skal være en blanding av boligtyper innenfor hvert felt. Andel av boligtyper og variasjon i byggehøyder avklares i detaljregulering.

### **Eksisterende boligområder B7 - B12**

I eksisterende boligområder legger planforslaget til rette for fortetting i tråd med kommunens målsetting om å oppnå flere boenheter i eksisterende boligområder.

Rådmannen foreslår at det innenfor de eksisterende boligområdene kan tillates oppført to boenheter innenfor den enkelte tomt med maks mønehøyde på 7,5 meter over planert terreng og BYA=35 prosent uten detaljregulering.

Ved fortetting med mer enn 2 boenheter skal det utarbeides detaljregulering med krav til en mer detaljert analyse/vurdering.

I planforslaget stilles det krav til at ønsket fortetting og valgt løsning skal grunngis og ses i sammenheng med fortettingspotensialet til tomten/området. Rådmannen foreslår at det sammen med detaljplaner, utarbeides en stedsanalyse som blant annet belyser forhold til omkringliggende bebyggelse, områdets karakter, tilgang til grønt- og lekeområder, adkomstforhold, trafiksikkerhet og sosial- og teknisk infrastruktur. Stedsanalysen skal lages av utbygger.

### **Arealer i sjø**

Rådmannen foreslår at det i sjøområdene kan tillates enkle brygger/ konstruksjoner som er tilknyttet friluftsområdet (brygger for kajakk, kano og badebrygge/ stupetårn m.v). Disse skal være offentlige og tilgjengelig for allmenheten.

### **Møteplasser og friområder**

Innenfor planområdet foreslås det et større område for lek og aktivitet som ligger i tilknytning til kulturminnene på Vikhammerløkka. I tillegg til at det skal være uteområder for naboeiendommene er dette ment som et tilbud som skal være tilgjengelig for alle.

I boligområdene B1, B4 og B5 foreslås det et belte med grønnstruktur langs sørsiden av jernbanen. På nordsiden av jernbanen langs strandsonen er det i planforslaget foreslått friområde hvor det tillates tiltak som tilrettelegger for lek og rekreasjon.

### **Gange og sykkel**

Gang og sykkeltrafikken får et forbedret tilbud med nye forbindelser i planområdet.

Planforslaget legger til rette for flere forbindelser mellom nye og gamle boligområder, til skole og fritidsområder og ned til sjøen. Dette gir økt tilgjengelighet og attraktivitet som videre igjen kan føre til flere gang- og sykkelturner.

### **Kulturminner og gårdstun**

Innenfor planområdet er det to gårdstun Nedre- og Øvre Vikhammer. Rådmannen foreslår at det legges en hensynssone på disse gårdstunene for å sikre at tunstrukturen med firkant tun bevares.

Det tillates bolig på Øvre Vikhammer og bolig og tjenesteyting på Nedre Vikhammer.



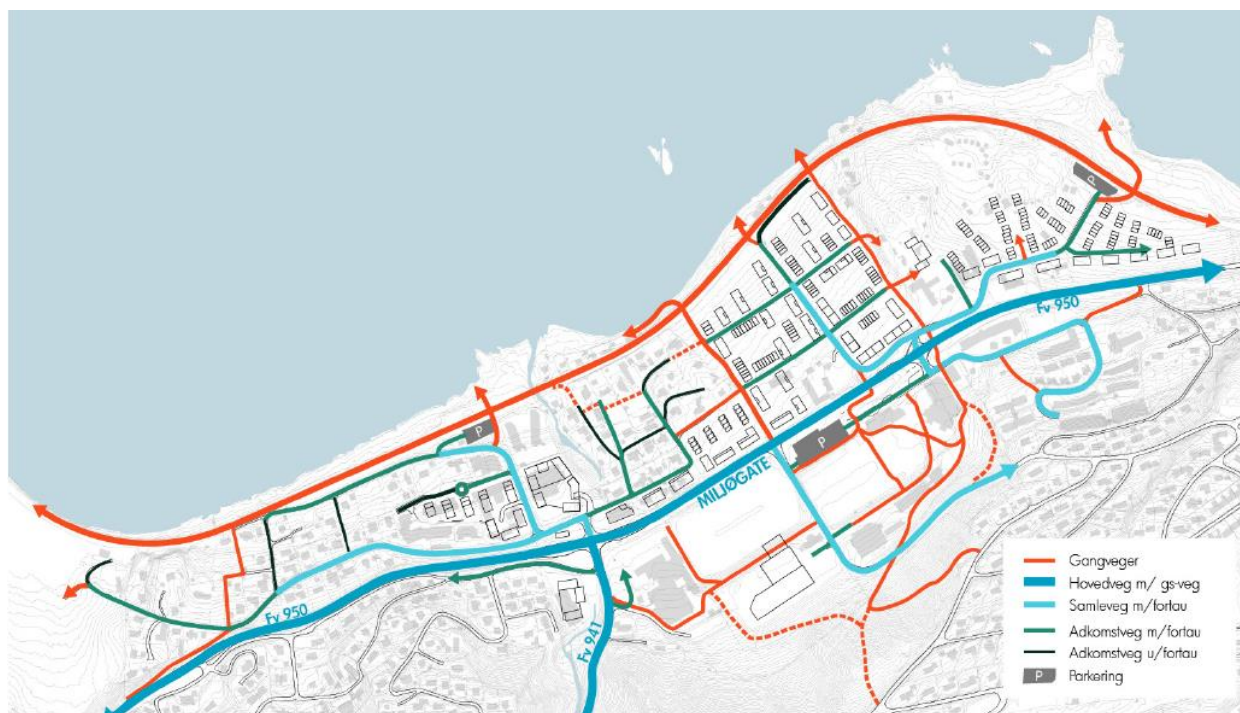
## Trafikksikkerhet

Innenfor delfeltene er det i planforslaget krav om at det skal legges til rette for trafikksikre gjennomgående gang- og sykkelforbindelser.

Malvikvegen vil fungere som hovedgate og rådmannen anbefaler å få nedsatt fartsgrense til 30 km/t, mellom sentrum og rundkjøringen, på strekningen der det forventes økt antall kryssende fotgjengere og syklister. Lav hastighet er spesielt viktig ved skole, barnehage, grøntområder og forretninger.

Rådmannen foreslår derfor at det mellom lyskryss ved Vikhammer senter og rundkjøring nord for barneskolen på fylkesveg 6708 (Malvikvegen) legges til rette for en framtidig miljøgate med fartsgrense på 30 km/t. Det er utarbeidet en gatebruksplan (figur 2) som viser gatehierarki med samleveger og adkomstveger. Gatebruksplanen gir føringer for hvordan utformingen av veiene skal være.

I planforslaget er det avsatt areal til mulig utvidelse av vei langs Malvikvegen og for det som er definert som samleveger i gatebruksplanen i de eksisterende boligområdene på nordsiden av Malvikvegen. Dette er gjort for sikre at det ikke bygges på dette arealet hvis det er behov for mer vegareal.



Figur 2: Gatebruksplan

## Skole og idrettsarealer

I dag er skole og idrett konsentrert på sørsiden av Malvikvegen, noe som gir en oversiktlig situasjon og god mulighet for sambruk. Nærhet til både idrett, barneskole, videregående skole og samfunnshus/ kultur er unikt og positivt for Vikhammer.

I planforslaget foreslås det at dagens skole og idrettsområde videreføres og utvikles. Den største endringen i forhold til dagens planer er at det tilrettelegges for ungdomsskole på det som i dag er grusbane og friidrettsbane. Område er merket med BKB4 i plankartet.

Hvis skolen plasseres på dagens friidrettsbane så foreslår rådmannen at den erstattes med et anlegg av minimum tilsvarende kvalitet og bruksmulighet innenfor samme område. Eksakt plassering av skole innenfor området legges fram som egen sak i tilknytning til anskaffelsen av denne.

### **Barnehage**

I planforslaget er det foreslått tomt til ny barnehage ved Vikhammerløkka hvor det legges til rette for etablering av en 6-avdelings barnehage i en bygning på 2 etasjer. Plassering av bygg og opparbeidelse av utearealer skal ivareta gode solforhold for lek. Det skal også tas hensyn til gårdstun i sør og gravminner i nord.

### **Teknisk infrastruktur**

Dagens kapasitet på renseanlegg er sprengt. Ved utbygging må avløpsledninger og renseanlegg oppgraderes. Det er avsatt areal til utvidelse av renseanlegg. Det er også utarbeidet en skisse for overordnet VA struktur for området.

### **Rekkefølgebestemmelser**

For at planforslaget skal kunne gjennomføres foreslår rådmannen at det tas inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at viktige infrastrukturiltak blir bygd.

### **Risiko og sårbarhet**

Det er laget en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Den viser blant annet at kapasiteten på dagens kulvert som går fra Rema 1000 og nordover under fylkesvegen ikke har god nok kapasitet til å ta unna vannmengder ved en eventuell 200 års flom. Dette medfører at det ikke tillates bygging innenfor det som er avsatt som flomsone før det er gjort tiltak som hindrer oversvømmelse.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Eventuell kjøp av grunn til kommunale formål og drift av offentlige anlegg må belastes kommunen. Planen sikrer høy utnytting i form av at det blir mange boliger i forhold til størrelsen på den kommunale infrastrukturen som veg, vann og friområder.

Etablering av offentlig infrastruktur som kjøreveger (inkludert miljøgate), gangveger, grøntanlegg og ledningsanlegg kan delvis påregnes å bli belastet utbyggere innenfor planområdet, og utbyggingsavtaler kan være aktuelt. Dette må avklares i senere faser knyttet til de aktuelle tiltakene. Finansiering av miljøgate, sykkelhotell mv bør drøftes med Statens vegvesen, miljøpakken og fylkeskommunen.

### **Vurdering**

#### **Byggehøyder og utnytting**

I en områderegulering er det mange hensyn å ta og det vil alltid være en avveining mellom ulike interesser for å finne de beste løsningene på sikt. Når det gjelder utnyttingsgrad og byggehøyder er det ofte en avveining mellom høy arealutnyttelse og ønsket om å sikre gode boområder både i nye boligfelt og i eksisterende boligfeltene.

Fordeler med fortetting og boligbygging på Vikhammer er at det reduserer transportbehovet. Et større befolkningsgrunnlag kan også føre til et bedre kollektivtilbud og være med på å sikre offentlige og private service- og tjenestetilbud lokalt. Det kan også gi lavere energibruk ved oppvarming av bygninger og bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur. Mer folk betyr også mer liv i gatene noe som er positivt for Vikhammer.



Det er også utfordringer med fortetting. Det kan medføre tap av utsikt, innkvikksproblematikk, dårlige solforhold og mindre areal til sosiale møteplasser. Vi bor også tettere med mindre avstand til naboer noe som gir mindre private arealer. Fortetting gir også mer belastning på det eksisterende veinettet og behov for økt kapasitet på teknisk infrastruktur.

For å redusere ulempene ved fortetting i eksisterende boligfelt stilles det krav til at det utarbeides detaljplaner hvis det skal fortettes med mer enn 2 boenheter. Det er også krav til å lage en stedsanalyse som belyser hvordan nærområdet påvirkes av fortettingen. Dette er gjort for å få et best mulig kunnskapsgrunnlag når kommunen skal behandle planforslag.

### **Friområder**

Vikhammerløkka og strandsonen er i dag et friområde hvor rådmannen foreslår å bevare sjøområder og strandsonen mest mulig uberørt. Hensynet til biologisk mangfold, og verdien disse områdene har for folkehelsen er vektlagt i denne vurderingen.

Boligene på Vikhammer vil få lett tilgang til friluftsområder og skole/ idrettsområdet. Planen legger til rette for at uterom for boliger sikres gjennom bestemmelser. En av målsettingene med planen er å gjøre Vikhammer mer tilgjengelig og legge til rette for uformelle møteplasser i senterområdet for å skape folkeliv. Jernbanen vil fortsatt være tilstede i dagens trase, og danner en barriere mot friområder langs sjøen. Planforslaget legger til rette for bedre sammenhenger når jernbanen legges om.

Det legges til rette for et turvegnett. Alle disse tiltakene anses som viktige for å kunne gå og sykle i nærområdet, og er viktige tiltak for god folkehelse.

### **Barnehagetomt**

Forslag til tomt for ny barnehage gir mulighet for gode utearealer inntil barnehagen og i barnehagens nærområde med kort avstand til andre funksjoner i Vikhammer som skole, idrett, samfunnshus og lokalsenter. Nærheten til friområder og sjøen vil også være positivt.

### **Tomt til ny ungdomsskole**

Lokalisering av ny ungdomsskole i nærheten av dagens skole og idrettsanlegg vil gi fortsatt god mulighet for sambruk av idrettsanlegg, parkeringsplasser og møteplasser.

Forslag til ny tomt på grus- og friidrettsbanen er ut ifra rådmannens vurdering det beste alternativet og vil gi gode muligheter for utvidelse av skolebygg senere. Nærhet til idrettsanlegg og Videregående skole gir også mulighet for sambruk av felles anlegg. Tomta er sentralt plassert på Vikhammer og ny skole vil være godt synlig. Tomta er i hovedsak eid av Malvik kommune.

I prosessen med å finne tomt til ny ungdomsskole ble det sett på muligheten for å plassere skolen på nordsiden av Malvikvegen. Dette vil medføre økt kryssing av Malvikvegen, bl.a. ved bruk av gymsal/idrettsarealer i undervisningen. Det er sannsynlig at mange barn og ungdommer vil krysse over vegen, selv om det tilrettelegges for gode over/underganger. Det vil også være begrenset mulighet for sambruk av idretts- og parkeringsanlegg. Arealene sør for vegen er i hovedsak privat eid. Ut i fra dette ble alternativet med skoletomt nord for Malvikvegen ikke videreført.

### **Trafikksikkerhet**

Et av grepene som foreslås i planen er at deler av Malvikvegen utformes som miljøgate. Begrepet miljøgate blir som regel brukt om hovedveger gjennom mindre tettsteder som på en kortere strekning blir bygget om til en gate. Målene med ombyggingen er å ta mer hensyn til

lokalmiljøet ved å bedre framkommeligheten for gående og syklende, bedre parkeringsforholdene, bedre trafikk-sikkerheten og bidra til et triveligere tettsted. Blandingen av trafikantgrupper tilsier at fartsgrensen bør være 30 km/t.

I prinsippet skal alle gater i byer og tettsteder utformes som miljøgater. Statens vegvesen har som langsiktig målsetting at begrepet miljøgate etter hvert skal bli overflødig fordi det har blitt den vanlige måten for gateutformingen i byer og tettsteder. Elementer fra miljøgatene vil være velegnet de fleste steder med sentrumsfunksjoner.

### **Bekkeåpning**

Planen legger også til rette for at deler av Vikhammerelva som i dag ligger i kulvert kan åpnes. Hensyn til omkringliggende arealbruk og infrastruktur må ivaretas. Eventuell åpning av elva må planlegges i senere planfaser.

Rådmannen mener planforslaget er et godt utgangspunkt for den videre utviklingen av Vikhammer som et godt sted å bo og drive næring. Planforslaget legger opp til en fortetting hvor ønsket om høy arealutnyttelse balanseres mot ønsket om fortetting med kvalitet. Planforslaget sikrer også at arealene langs strandsonen og i sjøen bevares og at dette vil være en viktig kvalitet for Vikhammer.