

Høringsuttalelse til ny Kommuneplan for Malvik

Undertegnede bor i Sakslundveien 5B og ønsker herved å kommentere forslaget om å legge ut felt B4, Sakslund Terrasse, til bolig/bebyggelse.

Det er flere årsaker til at jeg ønsker at området ikke skal omreguleres til bolig. En av de viktigste årsakene er trafikksituasjonen i området, som jeg kommer tilbake nedenfor. Innledningsvis vil jeg likevel fremheve flere hensyn som må vurderes ved en eventuell detaljregulering av dette området, og hvorfor jeg mener at det er uheldig å åpne dette området for mulig utbygging.

Feltet er i dag regulert til friområde og benyttes i varierende grad av beboere i området, den lokale barnehagen og er tilholdssted for både dyr og fugler, bl.a. er det registrert observasjoner av hønsehauk i dette feltet. Hønsehauk anses som nært truet på norsk rødliste.

Forslagsstiller som har bedt om å få dette området omregulert i kommuneplanen hevder at det ikke kan benyttes som friområde siden kommunen ikke har overtatt det, og at området derfor er privat. Dette er bare delvis riktig. Siden området anses som utmark har folk mulighet til å benytte det gjennom allemannsretten. Denne verdien for nærmiljøet vil bli borte om området opparbeides som et privat boligområde.

I tillegg fungerer skogen i dag som støydemper mot jernbanen. Avhengig av geologien i området er det også mulig at skogen har funksjon for å forhindre erosjon og drenering av overvann mot jernbanen og sjøen.

Det fremgår også av høringsdokumentene at området ikke er tilstrekkelig utredet for kulturminner, men at det er registrert funn et stykke utenfor feltet.

På nåværende tidspunkt er det heller ikke kjent hva som skjer med jernbanen om noen år, og i en etterfølgende detaljregulering må det derfor tas høyde for omlegging av jernbanesporet og en mulig kyststi.

Videre fremgår det av høringsdokumentene at kommunen har en fortettingsstrategi, med hovedsakelig utbygging ved kommunesentraene. Dette feltet ligger helt i utkanten av det som er potensielle områder, og helt klart ikke innenfor de mest prioriterte fortettingsområdene.

I tillegg har det vært stilt spørsmålstegn med skole- og barnehagekapasiteten i nærområdet. Forslagsstiller har kommentert at det erfaringsmessig er eldre mennesker uten småbarn som kjøper den typen bolig de ønsker å bygge og at det derfor ikke vil ha noen stor betydning for skole- og barnehage tilbudet. Erfaringsmessig flytter de fleste mennesker innenfor en relativt liten radius. De fleste velger å bli boende i nærheten av sitt eget nabolag. Dersom det er folk som tidligere har bodd i området som nå ønsker å flytte fra småhus til kompakte boliger med enklere vedlikehold, så vil det likevel frigi boliger som er attraktive blant småbarnsfamilier. Det vil påvirke behovet for skole og barnehageplasser. En helt annen ting er at det er sjeldent heldig med større boligprosjekter som henvender seg til en homogen gruppe. Kommunen bør være bevisst på hvilke mennesker som er målgruppen for større utbyggingsprosjekter og de potensielle konsekvensene ved å tillate en utbygging som forventes å kun være interessant for godt voksne uten familie. Selv om det skal avklares i senere planprosess, viser det at man i kommuneplanen ikke kan legge opp til utbyggingsprosjekter uten å ta hensyn til skole- og barnehagekapasitet.

Men så til det som er mest avgjørende for min interesse, trafikksituasjonen. Forslagsstiller har i tidligere utkast til utbygging av dette feltet argumentert for at adkomsten bør legges gjennom Sakslundveien. Alternative forslag har de avvist som umulig eller for dyr.

Sakslundveien er i dag adkomstvei for en del boliger, samt skolevei for mange barn fra boligfeltene på Sjølyst. Veien er smal og oppfyller ikke dagens normer for tilsvarende veier, jf. statens vegvesens håndbok N100, vegnormalen, kapittel B.4 (bestemmelsen om adkomstvei i boligområder i kapittel A1, kan ikke brukes siden veien er lengre og vil betjene flere boenheter enn det som omtales i dette kapittelet). Utbygging av dette feltet må derfor føre til at veien må opparbeides på nytt med to felt. Det er allerede i dag vanskelig å passere to biler ved siden av hverandre, og få avkjørsler langs veien er egnet til å brukes som møtefelt.

Heldigvis er det i dag etablert fortau for gående, men dette er på siden mot de kjedede eneboligene i Sakslundveien 1A til 7B. Til sammen 14 boliger har avkjøring over fortauet. Det er ikke tydelig merket hvor avkjørslene er siden de fleste boligen har to biler som må parkere ved siden av hverandre på gårdsplassen. Det er ingen snumuligheter på egen eiendom, så utkjøring skjer ved rygging. Forskning viser at antallet ulykker øker når det er mange avkjørsler langs veien, og risikoen øker ytterligere når avkjørslene er dårlig avgrenset og merket. I Sakslundveien forverres dette ytterligere siden kommunen har akseptert at det er oppført flere boder i strid med byggegrensen mot veien.

I følge statens vegvesens håndbok kapittel B2 er hovedregelen at det skal etableres fortau for gående, i boligområder bør det være fortau på begge sider. I boligater med lav trafikk og fartsgrense 30 km/t kan riktignok gående benytte kjørebane eller fortauet kan være ensidig. Men å henvise alle skolebarna fra Sjølyst til å gå i kjørebane er ikke i tråd med normen eller allmenne trafikksikkerhetsvurderinger når det er så mange husstander som benytter adkomstveien som det vil være i dette tilfellet. Legger man til det som er beskrevet over om utkjøring fra de kjedede eneboligene synes det helt klart at det må etableres fortau selv om veien utvides til to hele felt.

Dersom det i tillegg skal kjøre anleggstrafikk gjennom dagens vei vil trafikksikkerheten blir sterkt redusert. Det tilsier at veien må opparbeides allerede før anleggstrafikken til et byggefelt kan settes inn.

Minimum bredde for to kjørefelt og fortau er ifølge håndboken 8,5 meter. I dag er det ca. 7 meters bredde. Det betyr at det må tas en del areal fra eiendommene langs veien om veien skal opparbeides for å ivareta trafikksikkerheten ved en økning i trafikken. Arealet foran de kjedede eneboligene benyttes i dag til parkering. Skal disse ha to parkeringsplasser slik normen i kommuneplanen legger opp til, er det ikke alle eiendommene som kan oppnå det og fortsatt ha et funksjonelt inngangsparti om veien utvides på deres side. Garasjene mellom boligene er smalere enn det som er vanlig parkeringsplass i dag, og flere av beboerne greier derfor ikke å få bilen inn i garasjen lenger. På grunn av bygningsutformingen er det ikke mulig å endre forutsetningene på disse tomtene. Også på motsatt side av veien vill det være vanskelig å få til en utvidelse og samtidig ivareta parkeringskravet.

Også i krysset ned til det nye boligfeltet vil det være nødvendig å ta en del areal av hagen til et av bolighusene for å kunne få til en tilfredsstillende avkjøring. Adkomstvei vil derfor være et utfordrende tema ved en eventuell detaljregulering.

Det er klart at hverken undertegnede eller en del andre beboere vil avstå areal til opparbeidelse av vei frivillig. Det må i så fall eksproprieres. I følge norsk lov kan man bare ekspropriere privat grunn dersom det er nødvendig ut fra et samfunnsmessig behov. Det fremgår av saksdokumentene til høringen om kommuneplanen at Malvik har en regulert boligreserve som er større enn forventet behovet frem til i alle fall 2030. Vilåårene for ekspropriasjon kan i så fall ikke anses å være oppfylt.

Som det fremgår over er det mange hensyn som må utredes i en kommende detaljregulering før det eventuelt kan bygges boliger i dette feltet. Dette vil derfor være en ressurskrevende plansak både for forslagsstiller og kommunen. Kommunen har allerede en stor boligreserve i forhold til forventet befolkningsøkning, og en strategi som går ut på å prioritere fortetting nærmere sentrene i kommunen. Ønsker kommunen virkelig basert på denne bakgrunnen, å bruke ressurser på å behandle en plansak som berører så mange ulike hensyn, gi forslagsstiller et håp om at det er mulig å bygge ut området uten at dette er sannsynliggjort, og belaste omgivelsene med den usikkerheten en slik prosess innebærer? Hva vil kommunen ha igjen for en slik prosess og utbygging? Å åpne opp for en utbygging av dette feltet vill stort sett kun være til gunst for utbygger. Undertegnede mener at kommunestyret nå bør skape ro om denne diskusjonen som har pågått i mange år og si at området fortsatt skal være regulert til friområde, eventuelt natur- og friluftsområde.

Mvh

Inger Grøntvedt

Sakslundveien 5B

7562 Saksvik

inggront@hotmail.com