

postmottak@malvik.kommune.no

Att: Per Ottar Brattås

Trondheim, 14.09.2018

Vår ref: 611954-01

HØRINGSMERKNAD

OMRÅDEPLAN FOR VIKHAMMER SENTRUM

Asplan Viak viser til forslag til områdeplan for Vikhammer sentrum som ligger ute på høring. Som plankonsulent for reguleringsplanforslag for Vikhammer Øvre, som omfattes av sentrumsplanen, har vi følgende merknader til planforslaget:

1. Tilpasning av planene

Sentrumsplanen bør i større grad tilpasse seg til planforslaget for Vikhammer Øvre. I planforslaget for Vikhammer Øvre har vi jobbet på et mer detaljert nivå enn det er gjort i sentrumsplanen. Løsningene er mer gjennomarbeidet og utviklingen av prosjektet har kommet lenger i et område som er kupert og krevende å utvikle samtidig som gode boligkvaliteter ivaretas. I all den tid begge planene er under utarbeidelse tror vi sentrumsplanen vil tjene på å ta inn i seg arbeidet som er gjort på Vikhammer Øvre, fremfor det motsatte, der detaljplanen tilpasser seg til en områdeplan som er utarbeidet på et mer overordnet nivå. Merknaden gjelder særlig ift. avgrensningen av vegformål og byggegrenser, men også feltinndeling og byggehøyder.

2. Gatebruksplanen

I sentrumsplanens temanotat om trafikk er det foreslått en gatebruksplan med tilhørende forslag til gatetverrsnitt. Bestemmelsene sikrer at gatebruksplanen skal legges til grunn ved utarbeidelse av detaljplaner i området. Gatetverrsnittene har fått byggegrenser på fire meter fra henholdsvis fortauskant og vegkant. Byggegrenser på fire meter kan fungere i et typisk småhusområde, men er ikke forenelig med en bymessig utvikling. Kravene til 6 boliger pr. dekar i kombinasjon med foreslått bredde på vegkorridorer og grøntdrag vil medføre at mer av bebyggelsen må opp i høyden. I stedet bør det søkes løsninger som legger til rette for en tett og lav bebyggelsesstruktur i området, et byplanprinsipp som i mye større grad ivaretar gode boligkvaliteter. Det foreslås at byggegrenser settes til maks en meter fra veg og fortau. Da er areal til snøopplag sikret. Snørydding kan også løses med snøfreser, da kan byggegrensen på enkelte plasser få komme helt ut til formåls grensen.

Terrengeforskjeller i området kan løses enten i terreng eller tas opp i bygget. Dette bør være opp til hver enkelt plan, og ikke bestemmes i områdeplanen. I planforslaget for Vikhammer Øvre er terrengeforskjellen tatt opp i bygget, noe som legger til rette for urbane og levende byrom. Konsekvensen av at terrengeforskjellen skal tas opp i terrenget langs vegen er at vegen blir en barriere i området, med grøfter og fyllinger på hver side og dårlig kommunikasjon på tvers.

3. Kotehøyder

Vi ber om at kotehøydene foreslått i sentrumsplanen justeres i henhold til plan for Vikhammer Øvre. Illustrasjonsprosjektet i planen for Vikhammer Øvre viser en utnyttelse på 6,7 boliger pr. dekar. I forslag til sentrumsplan er grøntdraget og vegkorridorene bredere, og mye areal som er forutsatt utnyttet går tapt. Dersom kotehøyden i tillegg skal reduseres i forhold til plan for Vikhammer Øvre ser vi ikke hvordan en utnyttelse på 6 boliger pr. dekar skal oppnås uten at en uhensiktsmessig stor andel av boligene må planlegges som små leiligheter fremfor familieboliger.

4. Grøntdrag

Grøntdraget mellom fylkesvegen og sjøen er i sentrumsplanen planlagt med 20 meters bredde fremfor 14 meter som vist i plan for Vikhammer Øvre. Vi regner med at dette er en feil, da vi tidligere i prosessen har fått opplyst at vi kunne ta utgangspunkt i 14 meter. Et grøntdrag på 14 meter vil som vist i illustrasjonsplan for Vikhammer Øvre ha alle forutsetninger for å sikre en velfungerende og opplevelsesrik tursti gjennom området. En utvidelse av denne til 20 meter pluss fire meter byggegrense vil vanskeliggjøre en tett og lav bebyggelsesstruktur i området og presse bebyggelsen opp i høyden i stedet.

Vennlig hilsen
Asplan Viak AS



Ida Haukeland Janbu

Master i arkitektur

T: 92680186 | 417 99 417

E: idahaukeland.janbu@asplanviak.no