

Malvik kommune
Att.: Per Ottar Brattås
Postboks 140
7551 Hommelvik

Vikhammer, 14.september 2018

Beboere i Klarinettvegen
7560 Vikhammer
Kontaktperson: Kay Rovik
E-post: kay.rovik@gmail.com
Mobil: 95 25 47 86

Høringsuttalelse fra beboere i Klarinettvegen til områdeplanen for Vikhammer sentrum - Saksnummer/referansenummer 2015/2020

Det er et gjennomgående prinsipp i arbeidet med denne og tidligere områdeplaner at hensynet til eksisterende bebyggelse skal ivaretas. Eksempelvis står det i Kommuneplanens areadel 2010-2021 - DEL 2 Planbestemmelser og retningslinjer - 8.15 Gjennomføringssone Vikhammer (H810 2):

- 2-3 etg nord for fv950 - Holde lav høyde nord for fv950 slik at inn- og utsynet mellom Vikhammer og sjøen ikke reduseres, og man opprettholder og legge til rette for nær kontakt mellom stedet og sjøen.
- Kontakten med sjøen og tilgang til den med sikt og ferdsel, prioriteres. Fylkesvegen skal ikke framstå som en barriere

Vi er nå i siste halvdel av "Kommuneplanens areadel 2010-2021" intensjonene i denne planen bør også videreføres i den nye områdeplanen. Dette vil bevise at Malvik er en forutsigbar kommune både for beboere og utbyggere.

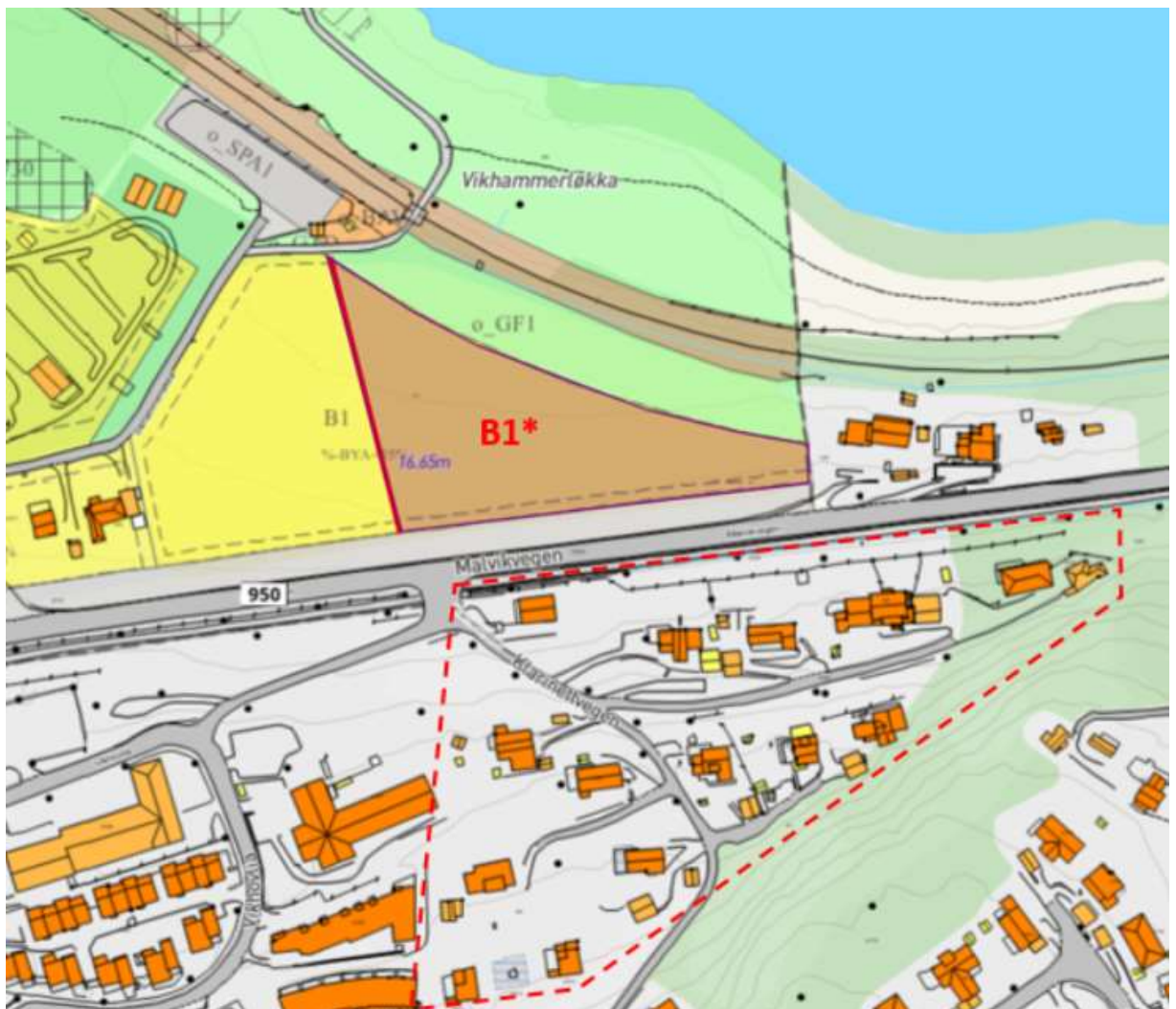
I planforslaget til Områdereguleringsplan for Vikhammer sentrum (PlanID 201505) står det under Områderegulering Vikhammer sentrum i 7.2 Bygeområder at bl.a. følgende skal vektlegges:

- Grøntdrag mot sjøen sikrer kontakt med sjøen og gir boligkvalitet
- Avtrapping av bebyggelsen i forhold til terrenget
- **Hensyn til eksisterende boliger bør vektlegges ved fastsetting av byggehøyder**

Som beboere i Klarinettvegen langs fylkesveg 950 og i tilstøtelse til boligområde B1, er vi svært overrasket og bekymret for hvordan våre og øvrige eiendommer vil påvirkes slik planforslaget nå foreligger. En av de fremste verdier ved våre eiendommer er utsikten mot Vikhammerløkka og sjøen og den åpne karakteren. Skisserte forslag med høye boligblokker foran eksisterende hus, helt inntil fylkesveg 950, vil blokkere og i stor grad ødelegge en av de viktigste kvalitetene og årsakene til at vi valgte å bosette oss her.

Vi ber om at følgende tas inn i planen. Forslagene er ikke nødvendigvis avhengige av hverandre (dersom forslag 1 ikke tas til følge, gjelder de øvrige forslagene for hele boligområde B1 eller evt østligste del av B1).

1. Boligområde B1 deles i to nye boligområder (heretter B1 lengst vest og B1* lengst øst) med individuelle reguleringsplaner (høydebestemmelser), slik at det kan etableres høyere bebyggelse i områdene lengst vest på jorden, som ikke ligger foran eksisterende boliger. Ny bebyggelse foran eksisterende boliger (i B1*) holdes lavere. Slik kan man opprettholde en høy utnyttelse av tomtearelaet, uten at verdier og opplevelse fra eksisterende bakenforliggende boliger forringes i like stor grad. På denne måten ivaretar man planbeskrivelsens tydelige prinsipp om at **Hensyn til eksisterende boliger bør vektlegges ved fastsetting av byggehøyder.** Som vist på nedenstående illustrasjon, vil dette forslaget sikre at 15 eksisterende boliger i Klarinettvegen (+ 3 tilstøtende komplekser i Vikhovlia) ikke mister hele eller store deler av eksisterende utsikt mot Vikhammerløkka og fjorden (illustrert med stiptet linje). Forslaget vil ha relativ liten påvirkning på antallet boligplasser i sentrumsområdet, slik at fordelene med hensyn til eksisterende boliger og å bevare områdets verdi, klart oppveier ulempene.





2. Maksimal etasjehøyde i boligområde B1* settes til 2 etasjer med maks mønehøyde på + 23.50m i henhold til NN 2000 for bygg som ligger nærmest fylkesveg 950 og som ligger foran eksisterende boliger i Klarinettvegen.
3. Byggegrense til fylkesveg 950 settes til 30m (kombineres med punkt 2).
Terrenget i boligområde B1 skrår naturlig nedover mot sjøen. Ved å beholde nåværende byggegrense til fylkesveg 950 på minimum 30m fra vegmidtd i boligområde B1*, vil ikke høyde på bygg oppleves som like ruvende i terrenget og ødeleggende for utsikt fra eksisterende eiendommer som forslag med 15m, og siktlinjer fra både fylkesveg og eksisterende bebyggelse vil gi et vesentlig bedre inntrykk.
4. Øvrig maksimal etasjehøyde i boligområde B1* settes til 3 etasjer med maks mønehøyde på + 23.50m i henhold til NN 2000. Å begrense byggehøyde vil både bidra til å sikre utsikt for bakenforliggende boliger, samt gode solforhold for boligene nærmest fjorden.
5. Det ser til at det etter utbygging vil være mangel på grønne lunger i sentrumsområdet. Med sentrumsplanens forslag om å bygge så mange nye boligenheter på eksisterende grønne områder, vil grønne områder reduseres samtidig som befolkningstallet øker betraktelig. Jernbanen skal i fremtiden gå i tunell under sentrumsområdet, og man har mulighet for å åpne opp til eksisterende områder som f.eks. Vikhammerløkka, og skape et fantastisk friluftsområde av lignende karakter som Midtsandtangen. Dette vil tilføre Vikhammer sentrum og beboerne stor verdi og en unik kombinasjon av sentrumstenkning og friluft. Vi foreslår at hele planforslagets område B1, eller alternativt bare B1*, reguleres til friluftsområde.
6. Jernbanen skal i fremtiden gå i tunell under sentrumsområdet, og man vil bli kvitt en stor barriere mot de fantastiske strandområdene på Vikhammer. Dette gir store muligheter for å skape attraktive friområder i tilknytning til eksisterende områder, og det bør derfor vernes strengt mot bygging som kan blokkere for slik fremtidig bruk. Det bør derfor nedfelles et ufravikelig krav i arealplan og reguleringsplan om at bygging innenfor 100m-beltet i strandsonen ikke tillates, spesielt i tilknytning til Vikhammerløkka.

7. Det bør være et fokus i sentrumsutviklingen å tiltrekke seg en diversifisert demografi (mangfold), og i illustrasjonsheftet som er utarbeidet til planforslaget, ser det ut til at det meste av planlagt bebyggelse er tenkt som leiligheter. Det eksisterer svært mange enheter av slik type i sentrumsområdet, spesielt på Vikhov. Det bør derfor spesifiseres områder hvor det skal føres opp eneboliger, rekkehus og lignende boligtyper som er attraktive for innbyggere i etableringsfasen. Det foreslås at slike boligtyper defineres inn i område B1*, fordi det vil være i tråd med eksisterende boligmasse på sørsiden av fylkesveg 950 (gjenboere til felt B1*).
8. Ved å plassere høye boligblokker tett inntil fylkesveg 950, frykter vi en økning i støykarakteristikken på allerede støyutsatte eiendommer på sørlig side av fylkesveg 950 som følge av lydrefleksjon mot byggfasader. Ved å beholde dagens byggegrense til fylkesveg 950 til minimum 30m fra vegmidt i boligområde B1*, samt begrense høyde på byggreggen nærmest fylkesveg 950 til to etasjer, vil denne effekten reduseres.
9. Etasjeantall erstattes med maksimal byggehøyde og absolutt referanse til f.eks. NN2000, for å kunne holde bedre kontroll med ønsket høyde og karakteristikk i planområdet, og unngå kreative løsninger fra utbygger.
10. Planforslaget sier at grøntdrag mot sjøen skal vektlegges for å sikre kontakt med sjøen og gi boligkvalitet. Det bør spesifiseres at siktlinjene skal være ubrutte fra fylkesveg 950, og at bredden på siktlinjene skal være minimum 30m i boligområde B1. Dette bør gjøres for å redusere følelsen av å kjøre i en mørk dal mellom eksisterende skrått terreng på sørside og bygningsmasse på nordside, og ivareta noe av utsikt fra eksisterende boliger til Vikhammerløkka.
11. 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.

I illustrasjonsheftet som er utarbeidet av Asplan Viak i forbindelse med planarbeidet, er det i liten grad brukt målsetning på f.eks. bygningshøyder og avstander fra veg. For å kunne visualisere hvilken påvirkning foreslåtte høyder og byggegrenser har på utsikt for eksisterende boliger i Klarinettvegen, har vi foretatt oppmåling med referanse til NN2000 (se tabell i vedlegg).

Nedenfor vises en illustrasjon av potensiell påvirkning på eksisterende utsikt i Klarinettvegen 6 innenfor rammene av forslaget i sentrumsplanen, som viser klart at å sette byggegrense i boligområde B1* til 30m fra vegmidt fylkesveg 950, sette høydebegrensning på maksimalt to etasjer nærmest fylkesveg 950 og spesifisere en minimumsbredde på åpne siktlinjer i boligområde B1* (B1) er helt nødvendig for å begrense påvirkning på eksisterende boliger i Klarinettvegen.



Figur 1 - Eksisterende utsikt fra Klarinettvegen 6



Figur 2- Illustrert utsikt fra Klarinettvegen 6 innenfor rammene av planforslaget

Med hilsen beboere i Klarinettvegen

Hans Petter Sætereng og Eva Irene Lyseth (Klarinettvegen 2)

Tor Ferstad og Thordis Haugen (Klarinettvegen 3)

Magdalena Kuczynska og Piotr Kuczynski (Klarinettvegen 4)

Line Schiøtz og Eystein Schiøtz (Klarinettvegen 5)

Kay Ivan Steinsheim Rovik og Marit Steinsheim Rovik (Klarinettvegen 6)

Mikal Thorsø og Tonje Camilla Knudsen (Klarinettvegen 7)

Aud Skjølvold (Klarinettvegen 8)

Christina Christensen (Klarinettvegen 8)

Ann Rigmor Steen Hansen (Klarinettvegen 10)

Håkon Aaltvedt og Ingvild Østgård (Klarinettvegen 12)

Thomas Kjetland og Anniken Kjetland (Klarinettvegen 14)

Rannveig Fredriksen og Bjørn Skjærvold (Klarinettvegen 15)

Are Skjelstad og May Britt Kjelsaas (Klarinettvegen 16)

Vedlegg – Oppmålingsdata

Navn punkt	X-koordinat (Euref89UTM)	Y-koordinat (Euref89UTM)	Høyde (NN2000)	Måleusikkerhet
M-Ref	7039991.438	593901.941	12.794	0.000
Veg senter	7035725.411	582044.915	24.184	0.013
Veg Senter 2	7035727.053	582055.673	24.135	0.013
Byggegrense15m2	7035741.873	582053.380	20.781	0.015
Byggegrense15m	7035740.254	582042.714	20.825	0.016
Byggegrense30m	7035755.075	582040.451	17.791	0.013
Byggegrense30m2	7035756.699	582051.075	17.720	0.013
Bjork rot (referanse for illustrasjon)	7035736.840	582053.234	22.264	0.033
Bjork topp (referanse for illustrasjon)	7035736.840	582053.234	28.600	0.000