

Til: Malvik kommune
postmottak@malvik.kommune.no

Fra: Beboerne i Seljevegen 2, 4, 6 og Kongshaugvegen 4

Vikhammer, 13/9-2018

HØRINGSUTTALELSE – SENTRUMSPAN FOR VIKHAMMER

OMRÅDEENDRING FOR VIKHAMMER SENTRUM

PlanID 201505, Saksnummer 2015/2020

Vi viser til planbeskrivelse fra 5. juni 2018.

Det er satt frist til 14. september 2018 med å komme med høringsuttalelse.

Undertegnede *Esben Bakke Kristiansen, Harald Lillehaug, Tore Haustveit og Dagfinn Gustav Andersen* er eiere av eiendommene **Seljevegen 2** (gnr/bnr 4/65), **Seljevegen 4/4b** (gnr/bnr 4/64 + gnr/bnr 4/92), **Seljevegen 6** (gnr. 4, bnr. 63) og **Kongshaugvegen 4** (gnr/bnr 4/120). Eiendommene er en del av et utbygd, etablert, velfungerende og meget trivelig villaområde. Det planforslag som nå foreligger, vil endre denne situasjonen betydelig og føre til dramatiske konsekvenser for oss.

Planforslaget innebærer en betydelig fortetting og bruk av høyhus innenfor planområdet. Det er også tilfellet mot våre eiendommer.

Vi som bor i Seljeveien 2, 4, 6 og Kongshaugvegen 4 har på motsatt side av veien i dag 3 eneboliger (Seljevegen 1, 3 og 5) samt Kongshaugvegen 2 som grenser mot gamle E6 (Malvikvegen).

Disse eiendommene skal rives og erstattes med blokkmessig bebyggelse.

Planskissene (BS3 og BKB2) viser massive bygg mot Seljevegen 2, 4, 6 og Kongshaugvegen 4.

Etter vår oppfatning tar man her absolutt ingen hensyn til eksisterende bebyggelse.

P erspektivskisser laget av Asplan Viak vedlegges. Disse viser blant annet sol- og skyggeforhold i august måned. Det er en måned hvor solen står relativt høyt. Skyggevirkningene for vår del av en slik utbygging vil bli mye mer omfattende på andre deler av året.

På andre deler av planområdet, der det pr. i dag ikke eksisterer villabebyggelse, så foreslås det blokkbebyggelse mot gamle E6 (Malvikvegen) og lavere bebyggelse nedenfor (BKB1 og BKB5). Dette tar hensyn til eksisterende bebyggelse. I område BS3 og BKB2 tar man overhodet ikke hensyn til den eksisterende villabebyggelsen. Det ser nærmest ut til at man, for å oppnå «en bymessig utvikling» mer eller mindre tillater en utvikling som vil rasere livskvaliteten for oss.

Det vedlegges utskrift av kart som viser utvidelse av Seljevegen og Kongshaugvegen med gang- og sykkelsti (vedlegg nr. 2). Dette innebærer delvis rivning av eksisterende bebyggelse, og det vil være tilnærmet null avstand mellom deler av eksisterende bebyggelse og areal som det offentlige har til hensikt å beslaglegge. For Seljevegen 2 medfører det bla at det ikke lengre kan parkeres på eiendommen. Vi ber om at inntegnet gang- og sykkelsti mot våre eiendommer i planforslaget fjernes. Vi foreslår samtidig at all gang- og sykkeltrafikk til og fra Vikhammer Øvre føres opp til miljøgaten som er planlagt i Malvikvegen.

Dersom det inntreffer negative hendelser med våre bygg, som brann eller lignende, så vil byggegrensen (vedlegg nr. 2) også medføre at vi ikke en gang får tillatelse til gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse. Vi ber om at flytting av byggegrense utgår og at dagens byggegrense opprettholdes.

Videre vedlegger vi skisser som viser størrelsen på bebyggelsen opp mot eksisterende bebyggelse. Vi er selvfølgelig klar over at de nye byggene som skal oppføres skal ha et annet arkitektonisk uttrykk enn det som fremgår av skissene. Det som er et poeng å få frem for vår del, er å vise hvor dominerende og voldsomme disse byggene blir mot eksisterende bebyggelse i Seljevegen 2, 4, 6 og Kongshaugvegen 4.

Det er ikke redegjort for trafikkmessige løsninger. Etter vår oppfatning kan det ikke være slik at man ut i fra ønske om å etablere en mer «bymessig» bebyggelse langs gamle E6 fullstendig ser bort fra det bomiljø som eksisterer pr. i dag, noe vi mener faktisk er tilfelle for våre eiendommer.

Det er argumentert med at selv om man regulerer noe, så er det ikke sikkert at det bygges slik. Det er etter vår oppfatning et uholdbart argument. Hvis reguleringsplanen først er vedtatt, så vil reguleringsplanen danne grunnlag for ekspropriasjon dersom dagens grunneiere ikke ønsker en utvikling på sin eiendom som er i samsvar med det planen gir anvisning på. Dessuten vil vel formodentlig også den regulering som her gjennomføres medføre at tomteverdien på disse områdene langs gamle E6 (Seljevegen 1, 3 og 5 samt Kongshaugvegen 2) bli vesentlig høyere enn omsetningsverdien på våre boliger pr. i dag.

Vi vil på det sterkeste protestere mot at det vedtas høyblokkbebyggelse mot gamle E6 (Malvikvegen), område BKB2 og BS3, i det eksisterende villabebyggelsesområdet.

Det planforslag som foreligger, vil for vår del medføre at den idyll eiendommen har i dag, totalt vil forsvinne, og et hyggelig bomiljø vil etter vår oppfatning bli tilnærmet rasert. Dette er ikke en måte å gå frem på overfor kommunens innbyggere.

Ulempene for oss som er eiere av eneboligene i Seljevegen 2, 4, 6 og Kongshaugvegen 4 vil bli alt for store til at det er akseptabelt. Det bes derfor om at reguleringsplanen omarbeides slik at man opprettholder dagens villabebyggelse/bebyggelse langs ved gamle E6 i det aktuelle området, så får det heller bli mer høyhusbebyggelse videre bortover mot Vikhammerløkka som i dag ikke er utbygd, og hvor det da heller ikke vil bli slike omfattende negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse.

Det er en rekke forhold som heller ikke synes å være vurdert eller detaljert i det planforslag som foreligger. Vi er kjent med at det ikke er uvanlig at en del detaljspørsmål blir tatt i forbindelse med vedtakelse av detaljreguleringsplaner. Her er det imidlertid et betydelig misforhold mellom det areal som er til rådighet og den utbygging som planlegges.

- Hvordan er adkomst til disse leilighetskompleksene tenkt gjennomført?
Er det Kongshaugvegen og Seljevegen som skal benyttes?
- Hvor skal gjesteparkering for beboerne være? Vi går uten videre ut i fra at parkering for leilighetene skal være i parkeringskjellere og ikke som overflateparkering, da vi ikke kan se at det er plass til overflateparkering.
- Hvordan er adkomst og parkering for næringsarealene i 1. etasjene tenkt?
Hvor skal det parkeres? Skal også næringstrafikken gå i Kongshaugvegen og Seljevegen?
I planbeskrivelsen står det: "Varelevering og nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke skje via Malvikvegen." Hvilke analyser og vurderinger er i så fall gjort i forhold til om en liten privat stikkvei skal håndtere til dels voldsom økning i trafikk?
- Viser til Lov om planlegging og byggesaksbehandling §4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning. *"For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse, konsekvensutredning, av planens virkninger for miljø og samfunn."*
Hvilke konsekvensutredninger er gjort for oss?
- Bebyggelsen medfører betydelig innsyn inn i våre boliger (store vindusflater og balkonger mot oss).

Disse problemene synes ikke en gang forsøkt utredet på en skikkelig måte, og det er etter vår oppfatning ikke holdbart å skyve denne type problemstillinger foran seg til detaljreguleringsprosesser.

Oppsummeringsvis:

1.

Våre eiendommer er kanskje de eiendommer som blir sterkest negativt berørt direkte av den reguleringsplan som foreslås. De planskisser som kommunen selv har fått utarbeidet, dokumenterer etter vår oppfatning fullstendig at dette blir en total ødeleggelse av det bomiljø og livskvalitet vi har i dag.

2.

Dersom denne planen vedtas, vil virkningen være en betydelig reduksjon av de verdier våre eiendommer representerer. Dersom kommunen ønsker å vedta noe slikt, så bør i det minste Malvik kommune ta et økonomisk ansvar for den betydelige reduksjon i omsetningsverdi som dette vil medføre. Virkningen av planen vil jo være at kommunen med dette reguleringsmessige grepet og ønske om en «bymessig utvikling» utøver offentlig myndighet og fatter et vedtak som sannsynligvis

vil medføre en betydelig økning av verdi på våre naboers eiendommer mot gamle E6, mens våre eiendommer vil fremstå som knapt salgbare.

Dersom kommunen – mot formodning – vedtar planen med et slikt innhold, så bør i det minste kommunen ta et økonomisk ansvar å tilby og innløse våre eiendommer basert på den omsetningsverdi eiendommen hadde før denne planen ble vedtatt.

Med hilsen

Esben Bakke Kristiansen, eier av Seljevegen 2

Harald Lillehaug, eier av Seljeveien 4/4b

Tore Haustveit, eier av Seljeveien 6

Dagfinn Gustav Andersen, eier av Kongshaugvegen 4

Vedlegg 1: Visualisering

Vedlegg 2: Ny foreslått byggegrense og gang- og sykkelsti



Vedlegg 1:



Visualisering fra inngangspartiet i Seljevegen 2 mot BKB2.



Visualisering fra gårdsplassen i Seljevegen 2 mot BKB2.



Visualisering ved Kongshaugvegen 4 mot Seljevegen.



Visualisering fra enden av Seljevegen mot Kongshaugvegen.

Vedlegg 2:



Ny foreslått byggegrense og gang- og sykkelsti i Seljevegen 2, 4, 6 og Kongshaugvegen 4.



Ny foreslått byggegrense og gang- og sykkelsti i Seljevegen 2.