

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

Vikhammer, 10.september 2018

Beboerne i Kongshaugvegen
7560 Vikhammer

Kontaktperson: Ole Andreas Moum Lo
E-post: ole.andreas.lo@gmail.com
Mobil: 45 25 88 99

HØRINGSUTTALELSE FRA BEBOERNE I KONGSHAUGVEGEN

Beboerne i Kongshaugvegen ser positivt på at det utarbeides en plan og en retning for utviklingen av Vikhammer som lokalt sentrum i ytre Malvik, og er glad for at både administrasjon og politikere i folkemøtet ga sterkt uttrykk for at de i denne høringsrunden vil lytte til oss som bor her.

Vi vil med denne høringsuttalelsen ytre noen sterke bekymringer vedrørende byggehøyde og trafikk, som vil få vesentlige negative konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse B7. Videre følger en felles høringsuttalelse om våre merknader til planen.

Oppsummert har vi merknader angående:

1. Byggehøyde og etasjebestemmelser for område BS1
2. Byggehøyde og etasjebestemmelser for område BS3 og BKB2
3. Fortetting i område B7
4. Trafikkavvikling for område BS3 og BKB2
5. Trafikkavvikling for område BS1 - nedkjøring til Vikhammersenteret
6. Trafikkavvikling for myke trafikanter i ny bebyggelse på Vikhammer Øvre

Generelt om byggehøyde og etasjebestemmelser

Slik planen foreligger i dag, stiller vi oss svært kritiske til byggehøyde og etasjebestemmelser for områdene BS1, BS3 og BKB2 som grenser inn mot nabolaget. Vi mener forslaget ikke harmonerer med kommunens egne retningslinjer gjengitt på side 10 i "*Planbestemmelser, PlanID 201505 – Områderegulering for Vikhammer sentrum*", datert 23.05.2018:

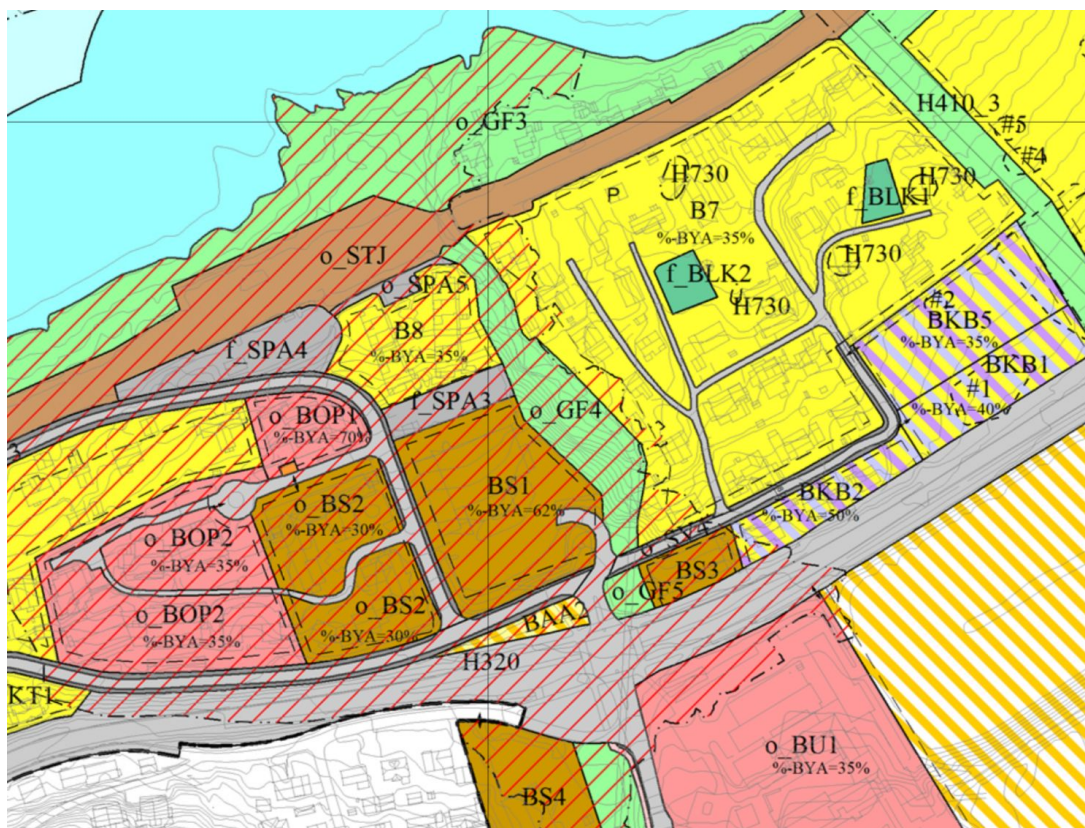
7.2 Generelt om bebyggelse og svalgangsløsninger

Fasader og store bygningsvolum skal deles opp i mindre enheter, og harmonere med eksisterende bebyggelse. Ved plassering av bygninger skal regelmessige gløtt mot sjøen sikres.

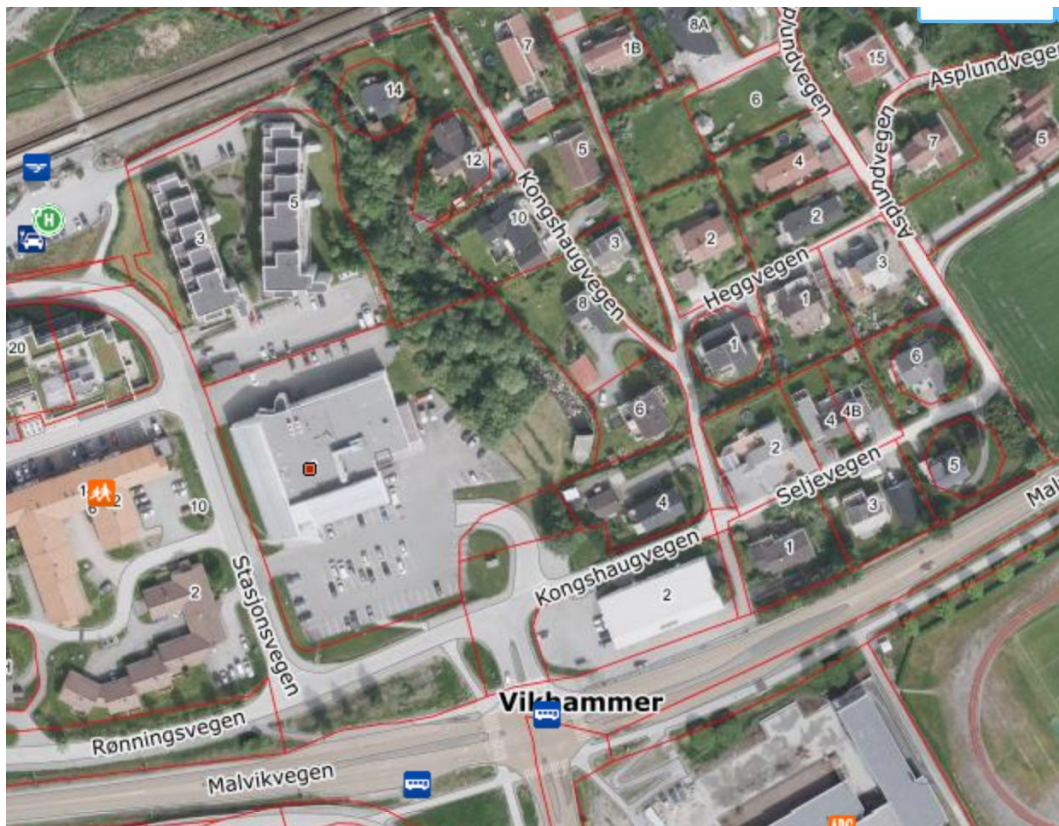
I andre områder av planen har kommunen brukt denne praksisen på en god måte, som f.eks. for områdene B1-B5 og BKB5 (*Planbestemmelser*, 23.05.18, side 12):

(...) Bygningsmassen skal plasseres og utformes slik at siktakser og grøntdrag mot fjorden blir tydelige. Bygningene skal ligge i byggelinje mot Malvikvegen. Bebyggelsen skal organiseres i tun. Det skal sikres gløtt fra Malvikvegen og nordover til sjøen.(...)

Vi stiller oss undrende til hvorfor ikke samme hensyn er tatt for områdene BS1, BS3 og BKB2 og ber om at samme hensyn legges til grunn for reguleringen av de nevnte områdene.



Bilde 1: Aktuelt kartutsnitt fra "Plankart"



Bilde 2: Kart over området hentet fra Finn.no

<https://kart.finn.no/?lng=10.62629&lat=63.43791&zoom=17&mapType=norhybrid>



Bilde 3: Illustrasjon fra Asplan Viaks illustrasjonshefte, som viser den ruvende byggehøyden og innblikkingen av eksisterende bebyggelse i Kongshaugvegen.

Merknad 1. Byggehøyde og etasjebestemmelser for område BS1

BS1 foreslås regulert til 4 etasjer, med et større torg vendt ut mot Rønningsveien og Stasjonsveien. En slik løsning fordrer at bebyggelsen trekkes inn mot østsiden av tomta. Dette er svært uheldig for beboerne i Kongshaugvegen, og området forøvrig. Det er allerede stor høydeforskjell fra elva og opp til tomta. Et bygg på 4 etasjer på toppen av skråningen vil bli svært ruvende. Det vil også ha vesentlig betydning for solforhold og innsyn på alle de eksisterende tomtene i området.

Vi mener dette bryter med kommunens egne planbestemmelser i pkt 7.2 *Generelt om bebyggelse og svalgangsløsninger* ("Planbestemmelser", 23.05.2018, side 10, punkt 7.2) og ber om at reguleringsplanen endres slik at eksisterende bebyggelse hensyntas, gjennom å redusere byggehøyden til maksimalt 2 etasjer, og at plassering av nybygg trekkes lenger vest på tomta, bort fra kanten av skråningen mot elva. Bebyggelsen bør følge terrenget.

Merknad 2. Byggehøyde og etasjebestemmelser for område BS3 og BKB2

BS3 og BKB2 foreslås regulert til henholdsvis c+35,5 meter og c+36,5 meter. Byggehøydeangivelse basert på meter over havnivå er utfordrende å forholde seg til når det ikke er angitt noen høyde på dagens bebyggelse eller Malvik-vegen. Ut fra tilgjengelige kilder (norgeskart.no) anslår vi dagens bakkenivå til ca c+22-23 meter for disse tomtene. Byggehøyde over dagens bakkenivå vil dermed være i størrelsesorden 12-14 meter. Dette vil gi opptil 4 etasjer over bakkenivå mot planlagt miljøgate. Det forutsettes samtidig at det etableres parkeringskjeller i eventuelle nybygg på disse arealene. I praksis betyr dette en høyde på 5 etasjer inn mot Seljevegen og Kongshaugvegen. Igjen vil dette bli svært ruvende inn mot eksisterende bebyggelse, bestående av kun småhus. For de nærmeste naboene vil dette ha svært stor betydning for solforhold, mens det for hele området vil ha stor betydning for innsyn.

Vi mener dette bryter med kommunens egne planbestemmelser i pkt 7.2 *Generelt om bebyggelse og svalgangsløsninger* ("Planbestemmelser", 23.05.2018, side 10) og ber om at reguleringsplanen endres slik at eksisterende bebyggelse hensyntas. Byggehøyden for område BS3 og BKB2 bør reduseres til maksimalt 2 etasjer mot Malvikvegen.

Merknad 3. Fortetting i område B7

I reguleringsplanen står det at område B7 kan fortettes med inntil 2 boenheter uten krav til reguleringsplan. Området består i dag av lavhusbebyggelse utbygd mellom 1940-1980-tallet og har en unik og sjarmerende karakter, noe også områdeplan for kulturmiljø viser: "*Det er del av et miljø med stor grad av autensitet som gir identitet og viktig symbolverdi for lokalsamfunnet*" (Områdeplan Vikhammer - Vurdering av virkninger for kulturminner og kulturmiljø, 23.01.2018, side 11).

Kommunen skriver samtidig på pkt 7.1 Hovedstrategier / hovedgrep for utvikling av Vikhammer: "*Tilrettelegging for fortettingsprosjekter i eksisterende boligområder, der intensjonen er at hensyn til områdekarakter skal ivaretas.*" ("*Planbeskrivelse, PlanID 201505 – Områderegulering for Vikhammer sentrum*", datert 05.06.2018)

En fortetting, slik reguleringsplanen legger opp til, vil totalt forandre områdets "småhus"-karakter.

Vi ber om at punktene om fortetting og økt utnyttelsesgrad i område B7 fjernes.

Merknad 4. Trafikkavvikling for område BS3 og BKB2

Forslaget legger opp til næringsvirksomhet i BS3 og BKB2 med innkjøring til parkeringskjeller og varelevering fra nordsiden av bebyggelsen. Med flere leiligheter og næringslokaler vil dette medføre vesentlig økt trafikk og støy i Seljevegen og Kongshaugvegen, tett inntil boligbebyggelsen.

Krysset Seljevegen/Kongshaugvegen, er allerede i dag et særdeles uoversiktlig kryss, hvor man fra Kongshaugvegen kommer opp en bratt bakke og har svært dårlig sikt til kryssende vei, grunnet støyskjerming, gjerder og hekker til eksisterende bebyggelse. Om vinteren må man i tillegg ha fart for å klare bakken.

Vi ber kommunen revurdere trafikkavviklingen i området BS3 og BKB2 for å unngå trafikkfarlige situasjoner og støyproblematikk. Varelevering og kundeparkering til BS3 og BKB2 bør kunne skje fra miljøgata for å unngå stor trafikk i boligstrøket.

Merknad 5. Trafikkavvikling for område BS1 - nedkjøring til Vikhammersenteret

Dagens nedkjøring til Vikhammersenteret fra Kongshaugvegen er svært uoversiktlig, med stor trafikk til og fra senterområdet. Her oppstår det daglig farlige situasjoner, med både biler og myke trafikanter. Biler på vei til senteret kommer i stor fart fra lyskrysset og overholder sjelden vikeplikten for biler som kommer fra Kongshaugvegen, da denne veien kommer brått på.

Nedkjøringen på østsiden av Vikhammersenteret har et fortau i innersvingen, men det er plassert på feil side av veien slik at myke trafikanter først må krysse veien for å komme til fortauet og deretter krysse veibanen og parkeringsplassen for å komme til butikken. Situasjonen vil forverres med økt trafikk i Kongshaugvegen / Seljevegen. Denne løsningen bør ikke videreføres i nye planer, slik det kan se ut som er tenkt på tilgjengeliggjorte illustrasjoner.

Innkjøringen til Vikhammersenteret bør enten stenges for biltrafikk, eller fortauet bør flyttes til yttersvingen for å trygge ferdsel for myke trafikanter.

Merknad 6. Trafikkavvikling for myke trafikanter i ny bebyggelse på Vikhammer Øvre

Store deler av Vikhammer sentrum vil endres ved at jordene på Vikhammer Øvre (område B1-B5 og BKB5) endres til boligformål. Vi har forståelse for at kommunen ønsker videre befolkningsvekst i disse områdene.

Vi stiller samtidig spørsmål ved om kommunen tilstrekkelig har vurdert trafikkavviklingen for myke trafikanter til og fra utbyggingsområdene. Et moderne og miljøvennlig sentrum bør

vektlegge gående og syklendes tilgang til butikker og servicefunksjoner som er planlagt i område B1-B4.

Kommunen legger opp til en miljøgate i Malvikvegen som det burde være et mål om at flest mulig benytter for å skape et levende sentrum. Vi ber derfor om at kommunen anlegger nye gang- og sykkelveier fra Vikhammer Øvre, slik at trafikken naturlig ledes mot Malvikvegen, og ovenfor område B7. I Malvikvegen er det mulig med oversiktlige veier med brede fortau uten å bygge ut eksisterende småveier, som vil endre hele områdets karakter, og føre til store inngrep i flere eksisterende eiendommer i B7, jfr. "Områdeplan Vikhammer - Tema Trafikk".

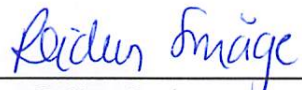
Dagens jernbanetrasé vil på sikt bli til en fantastisk tur- og gangveg, slik det også er lagt opp til i "Områdeplan Vikhammer - Tema Trafikk". Her vil det være naturlig å rute gangtrafikk fra de nye boligområdene direkte ned til den nye gangvegen (i tillegg til Miljøgata). Dette gjør det unødvendig med store og kostbare inngrep på eksisterende tomter for å utvide gang og veisystemet i område B7. Den skisserte hovedveien med fortau i Kongshaugvegen og gang- og sykkelvei på tvers av tomtene i nedre del av Kongshaugvegen, vil totalt ødelegge flere av eiendommene og er sterkt uønsket.

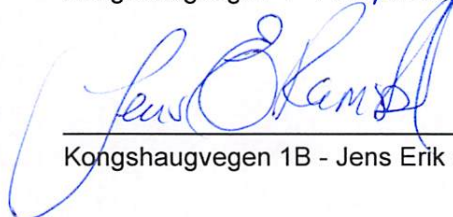
Avslutning

Boligbebyggelse B7, Kongshaugan, er et unikt og familievennlig boligområde med flott beliggenhet ned mot sjøen. Området er kjent for gode solforhold, nærhet til sjøen, rolige gater og er et ettertraktet sted for barnefamilier som ønsker å bosette seg i et rolig, men likevel sentralt strøk på Vikhammer. Med planverket som nå foreligger, er vi sterkt bekymret for at området vil bli ødelagt av ruvende høybygg som blokker inn området fra sør og vest. Dette vil føre til tap av sol, økt trafikk i to allerede utfordrende kryss (Kongshaugvegen/Seljevegen og nedkjøringen til Vikhammersenteret), økt støy og innsyn fra flere kanter.

Vi håper saksbehandlere og politikere tar hensyn til disse merknadene fra nåværende beboere i Kongshaugvegen. Vi tar gjerne en befaring eller møte i gata vår, om det kan være ønskelig.

Med engasjert hilsen fra beboerne i Kongshaugvegen

 
Kongshaugvegen 1 - Arve Næss, Kjøsnes og Reidun Småge

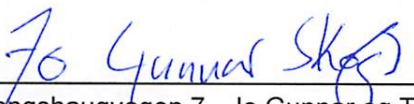
 
Kongshaugvegen 1B - Jens Erik og Lone S. Ramstad

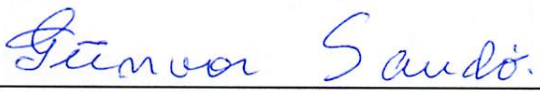
 Elisabeth Buhaug Haarn
Kongshaugvegen 3 - Jørgen og Elisabeth B. Moum

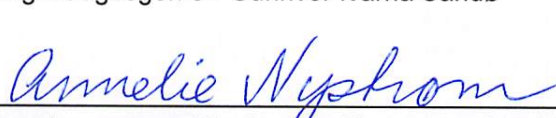
 Martha Andersen
Kongshaugvegen 4 - Dagfinn Gustav og Martha Karin Synnøve Andersen

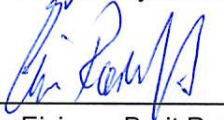
 Merete Moum Lo
Kongshaugvegen 5 - Ole Andreas og Merete Moum Lo

 Knut Erik Wik
Kongshaugvegen 6 - Gøril Sandø og Knut Erik Wik

 Tone Merete Heggli Skogås
Kongshaugvegen 7 - Jo Gunnar og Tone Merete Heggli Skogås


Kongshaugvegen 8 - Gunnvor Ivarna Sandø

 Daniel Jullumstrø
Kongshaugvegen 10 - Annelie Nystrøm og Daniel Jullumstrø

 Berit Røskoft
Kongshaugvegen 12 - Eivinn og Berit Røskoft