



Høringsuttalelse - Malvik kommune

Referansenummer: BBDB4T

Registrert dato: 13.09.2018 13:58:09

Vedlegg:

Fra Velforeninger Merknader planforslag Vikhammer sentrum 13_09_2018 Sign.pdf

Innledning
Uttalelsen gis ☒ På vegne av foretak/lag/forening
Opplysninger om foretak/lag/forening
Organisasjonsnummer 919169141
Foretak/lag/forening Vikhammer vel + 3 velforeninger
Adresse Asplundvegen 15
Postnummer 7560
Poststed VIKHAMMER
Kontaktperson espen@eek.no
Telefon 40249666
Telefaks
Epost espen@eek.no

Uttalelse
Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen ☒ Ja
Navn på høringssaken Områderegulering for Vikhammer sentrum
Dato på kommunens høringsbrev
Saksnr./ref.nr. 2015/2020
Uttalelse til saken 4 velforeninger på Vikhammer vil med dette sende inn merknader til planforslag om omregulering Vikhammer. Vedlagt ligger vår merknad. På forhånd takk for behandling.

Til: Malvik kommune - PlanID 201505

Fra: Vikhammer Vel, Naustmarka velforening, Vikhammeråsen Nord Vel og Vikhammeråsen Sør Vel.

Sted/dato: Vikhammer, 13. september 2018

Planforslag Områderegulering Vikhammer sentrum: Merknader til høring.

Velforeningene på Vikhammer viser til overnevnte planforslag og ønsker på vegne av innbyggerne på Vikhammer, å gi våre merknader til høringen.

Vi er glad for den prosessen som er i gang og er svært opptatt av at løsningen for bygda vår skal bli best mulig. Det er mye i den foreslåtte sentrumsplanen vi er fornøyd med, men også noen vesentlige punkter hvor vi er uenige i de løsninger som er foreslått. Ikke minst er det noen helt grunnleggende områder hvor vi mener at planen er uferdig, og derfor må videreutvikles før den kan vedtas.

Våre medlemmer har sendt oss mange innspill/forslag om stort og smått vedrørende sentrumsplanen. Mange av innspillene gjenspeiles i våre hovedpunkter, mens resterende innspill bringer vi videre i notattabell på slutten av dokumentet. Vi håper og tror merknadene vil være konstruktive og relevante for det videre arbeidet med sentrumsplanen.

De viktigste forbedringsområdene i denne planen mener vi er:

1. Vikhammerkrysset

Krysset på Vikhammer oppleves i dag som trafikkfarlig, uoversiktlig og utrivelig, spesielt for myke trafikanter. Planforslaget foreslår å videreutvikle dagens sentrumsområde rundt dette krysset. Når vi blir flere beboere på Vikhammer og det blir flere servicetilbud i sentrum, vil trafikken av så vel kjørende som gående og syklende i dette krysset, øke betydelig.

Det fremgår av planbeskrivelsen at ulike alternativer for krysset har vært vurdert, men at det ikke er enkelt å finne en god løsning. Utfordringene med dette krysset har da også, i lang tid, vært tema i ulike sammenhenger i kommunen, uten at man har kunnet konkludere. Det kan derfor stilles spørsmålsteget om det i det hele tatt er mulig å finne en god løsning. Dette er et kritisk poeng for en svært vesentlig del av planprogrammet.

I vår dialog med beboerne har det kommet frem flere forslag knyttet til trafikksituasjonen i dette krysset, f. eks: Stenging av utkjøring fra Seljeveien (flytte utkjøring fra B7 østover), og flytting av alle servicetilbud til nordsiden av Malvikvegen (dvs. flytte Rema til de nye områdene lengre øst). Disse forslagene illustrerer at løsningen for Vikhammer-krysset kan innebære endringer for andre geografiske områder i planen.

Vår konklusjon: Det å finne en god løsning for Vikhammerkrysset er en grunnleggende forutsetning for at den forelagte planen skal fungere etter intensjonene. Gode løsninger er vanskelig å finne og vil kanskje ha ringvirkninger for andre deler av planen. Det er derfor ikke akseptabelt at man utsetter denne problemstillingen til senere utredninger. En trygg og god løsning må sikres som en del av denne sentrumsplanen.

2. Møtested

Det å ha en trivelig møteplass med uteservering er i mange sammenhenger med på å definere identiteten til et sted. På Vikhammer savner vi et slikt sted i dag, og med mange nye innbyggere vil dette behovet bli enda større.

For at en slik møteplass skal fungere må den ha en rekke kvaliteter. Den må bl.a. ha gode solforhold og være sentralt plassert/eksponert. Og for Vikhammer bør det også være en selvfølge å ha utsikt til sjøen og solnedgangen over "Fosenalpene".

For å sikre at det etableres en slik møteplass med de nevnte kvalitetene, i forbindelse med den forestående utbyggingen av Vikhammer, er det nødvendig at Sentrumsplanen omfatter krav om dette. Hvis man overlater til den enkelte utbygger å utarbeide planer, uten å stille slike krav, vil dette bli høyst sannsynlig bli nedprioritert av økonomiske grunner.

I den foreliggende planen er de eneste bestemmelsene i denne sammenheng at det skal etableres et torg på 500m² på det arealet hvor dagens Vikhammersenter ligger. Vi mener at dette ikke er tilstrekkelig. For det første er vi tvilende til at denne plasseringen har de nødvendige kvaliteter som sikrer at en slik møteplass vil fungere. Her blir det vanskelig å få til utsikt, og på kalde dager er dette et utrivelig sted med "kulderas" ned Vikhammerdalen. For det andre er man avhengig av at Coop bestemmer seg for å gjennomføre en større utbygging av Vikhammersenteret for at dette skal bli etablert.

Vi har tidligere foreslått et område vest for låven på Vikhammer Øvre som vil kunne egne seg til dette formålet. Låven kan utvikles til å inneholde servicefunksjoner på samme måte som de har fått til på Saksvik, og den solrike vestveggen kan gi et godt utgangspunkt for trivelig uteservering. For oss er det dog viktigst å sikre etableringen og kvalitetene til møteplassen, ikke den nøyaktige plasseringen. Vi mener imidlertid det er naturlig at dette inkluderes i utbyggingen av Vikhammer Øvre, på grunn av den sentrale plasseringen med eksponering både mot miljøgata og de nye boligområdene, og fordi det sannsynligvis vil være et av de første områdene som blir bebygget. Vi mener at dette heller ikke er et urimelig krav ovenfor grunneier, etter at kravet om tomt til barnehage er tatt bort.

Vår konklusjon: Det bør stilles krav til at reguleringsplan for Vikhammer Øvre skal omfatte etablering av en offentlig møteplass (torg/park/lekeplass eller lignende) med nødvendige kvaliteter for etablering av trivelig uteservering, -sentralt eksponert med gode sol forhold og utsikt til sjøen.

3. Hensyn til eksisterende boligområder

Hensyn til eksisterende boligområder er et punkt som engasjerer. Vi har mottatt mange henvendelser fra innbyggere som påpeker at dette ikke er godt nok ivare tatt i planforslaget. Dette gjelder i særdeleshet 3 nabogrupper i Klarinettveien, Seljeveien/Asplundveien og Kongshaugvegen. De er svært bekymret og kritisk til hvordan foreslåtte løsninger vil påvirke de eksisterende boligene i området. De har derfor sendt inn egne høringsmerknader som hver for seg synliggjør dette på en grundig måte.

Vi vil på det sterkeste oppfordre enhver planlegger og beslutningstaker/politiker til å sette seg nøye inn i disse dokumentene og de motforestillinger som fremføres der. Og stille seg selv spørsmålet: Hva hadde jeg gjort om jeg hadde bodd i det huset/nabolaget? Hva hadde jeg gjort om noen ville ta fra meg sola og utsikt som jeg lever med og verdsetter hver dag? - Sol og utsikt som antakelig var årsaken til at du i utgangspunktet bosatte deg akkurat der.

I den gjeldende arealdelen til kommuneplanen er hensynet til eksisterende bebyggelse svært sentralt. Flere steder i planverket defineres hensynet til naboer tydelig. Det heter at man kan fortette i eksisterende sentrum «men ikke på bekostning av sol- og lysforholdene for tilgrensende boliger». I kapittel 2.6 1 står det "Det forutsettes at fortettingen ikke skal medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse, spesielt i forhold til sol-/skygge-forhold og utsikt.". Dette er viktige føringer som vi ikke ser er godt nok ivare tatt i det nye planforslaget.

Konklusjon: Vikhammer har store ubebygde arealer med skrånende terreng. Forholdene ligger derfor svært godt til rette for å kunne etablere ny bebyggelse, uten å forringe bokvaliteten for eksisterende innbyggere. Vi vil derfor utfordre planleggerne til å finne gode løsninger/kompromisser som tar vare på interessene til dagens beboere. Vi forventer at man i ny plan viderefører det sterke vernet som dagens KPA gir for å sikre etablerte områders karakter og nabobebyggelse.

4. Stopp «eplehageutbygging»

I bestemmelsenes tabell 2 er tillatt utnyttelse for feltene B7-12 angitt med 35%-BYA og maksimalt etasjetall er satt til 4 etasjer. Dette er overhodet ikke i tråd med ønskene våre medlemmer (=de som er grunneiere i disse områdene) uttrykker. På små tomter vil 35%-BYA føre til små, fragmenterte uterom. Det vil gi dårlige solforhold for både de nye og de eksisterende boligene. Det samme gjelder for utsikt, innsyn, mm.

Eplehageutbygging, slik det legges opp til i planen, er uønsket av lokalbefolkningen. Den er unødvendig, ineffektiv, og medfører uforholdsmessig mange negative konsekvenser. Mange kommuner sliter med problemer etter å ha tillatt denne måten å fortette, og har i etterkant av utbygging innsett at fortettpotensialet ikke rettferdiggjør konsekvensene.

Det er unødvendig å fortette de etablerte villastrøkene fordi Vikhammer - i motsetning til mange andre steder - har store arealreserver i umiddelbar sentrumsnærhet. Utbyggingen av feltene B1-5 vil dekke samfunnets behov i lang tid fremover. Det legges opp til variasjon i boligtypologi, slik at hele boligmarkedet vil dekkes. Her vil en kunne bygge tett, men med høy kvalitet, f.eks. i form av større sammenhengende utearealer.

Transformasjon av småhusbebyggelse skjer svært langsomt, da salget av eiendommer skjer sjeldent, uregelmessig og uforutsigbar. Feltenes tetthet øker i svært liten grad, og samfunnsnyttien er dermed minimal, mens samfunnskostnaden i form av de negative følgene av hvert enkelt tiltak er uforholdsmessig stor.

Den foreslåtte tettheten vil føre til et stort og vedvarende konfliktpotensial. Det gode miljøet i områdene og forholdet mellom naboene er avhengig av en bevaring av områdets karakter. En rekke kontroversielle byggesaker de siste årene har forårsaket store tid- og ressurskrevende konflikter. Hva vil enda mer fremmed bebyggelsen gjøre med disse nabolagene? Det er vår oppfatning at de eldre villastrøkene har en egenart som i seg selv har en bevaringsverdi.

Konklusjon: Kost/nytteregnskapet ved suboptimalisering av feltene B7-12 går ikke opp. Fortetting av de etablerte småhusområdene er uønsket, unødvendig, ineffektiv og belaster området uforholdsmessig mye. Maksimal utnyttelse må settes til 20%-BYA med maksimalt antall etasjer 2-3 og maksimal gesimshøyde 4,5m over ferdig planert terreng (en etasje pluss loft og sokkel, slik som eksisterende bebyggelse). På Vikhammer har vi muligheten til å bygge tett der det monner uten å ødelegge velfungerende områder. Da kan vi beholde disse områdene med høy kvalitet og samtidig oppnå høy kvalitet på de nye arealene.

5. Sikrere skoleveier

I dagens Vikhammer er det mange som opplever at barnas skolevei er trafikkfarlig. Dette gjelder spesielt skoleveien for barn fra Vikhammeråsen og barna som må krysse Malvikveien. Veien ned fra Vikhammeråsen mangler i dag på fortau på store deler av strekningen og det benyttes i stor utstrekning bratte stier gjennom skogen som ikke strøs eller brøytes om vinteren.

Når det skal gjennomføres større utbygginger på Vikhammer vil gravearbeider og anleggstrafikk skape nye trafikutfordringer. Det må da planlegges og lages gode og sikre løsninger underveis.

Konklusjon: Vi tar det som en selvfølge at sikkerheten til våre barn gis høyeste prioritet. Det å sørge for trygge skoleveier til alle årstider for alle barn, må gis full fokus både under utarbeidelse og gjennomføring av sentrumsplanen. Planen må sikre at finansiering og bygging av trygge skoleveier gjennomføres så raskt som mulig. Vi ber om at dette gjøres enda tydeligere i planens bestemmelser.

Andre innspill

Gjennom diskusjoner på facebook, tilsendte mailer og andre henvendelser, har velforeningen fått en rekke innspill fra våre medlemmer. De aller fleste diskusjonene har omhandlet overnevnte hovedpunkter, men noen omhandler andre punkter som er viktig for våre medlemmer. Nedenfor gir vi en oversikt over andre innmeldte merknader (forslag, ideer, anmodninger og forventninger).

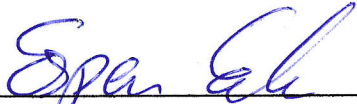
Hvem/hva	Beskrivelse.
Beboere i felt B15	Alle innbyggerne i felt B15 stiller seg bak et ønske om at det opparbeides en ny adkomstvei inn til husene deres i forbindelse med utbygging av felt B4. Dagens vei oppleves som problematisk. Blant annet har det lokale brannvesenet uttalt at adkomst for brannbil til østlig husklynge bør forbedres. Innbyggerne foreslår at ny adkomstvei går gjennom felt B4 og ikke over det planlagte friområde. Dette friområdet håper de på denne måten at kan frigjøres helt og planeres ut til et attraktivt tilnærmet flatt parkområde.
Naboer til de nye utbyggingsområdene Anleggsperiode.	Flere beboere i nærheten av de største utbyggingsprosjektene uttrykker bekymring for hvordan anleggsperioden blir. Anleggsperioden vil vare over flere år og trolig påvirke bomiljø på flere måter. Man anmoder kommunen om å stille svært konkrete krav til utbyggere for å sikre minst mulig belastning for områdene. Dette gjelder konkrete føringer for å unngå trafikkulykker, unødig støy på ugunstige tidspunkt. Sikre skoleveier i anleggsperioden.
Økende antall innbyggere, belastning på servicetilbudet	Velforeningene har fått flere innspill fra innbyggere som er usikker på hvordan Malvik kommune skal klare å dekke økende behov servicetilbud på Vikhammer. Det påpekes at man i dag ikke har god nok barnehagedekning på Vikhammer, og man er bekymret for at kommunens vurderinger rundt barneskoledekningen er for optimistisk, når innbyggertallet vil øke betydelig de nærmeste årene. Det forventes at kommunen styrer utbyggingstakten slik at skolekapasitet er på plass i forkant av utbyggingene, slik at skolenes kapasitet ikke overskrides. Midlertidige løsninger må unngås, slik at kvaliteten på skolegangen for alle elevene sikres, både i utbyggingsperioden og etterpå.
Miljøgata	Flere påpeker at det er svært beklagelig at man må ta deler av tomtene til Seljeveien 1, 3 og 5 for å kunne realisere Miljøgaten. For å unngå dette foreslår innbyggere at den vestlige delen av Miljøgata flyttes noen meter sør mot videregående skolen. Da slipper beboere på sørsiden av

	Seljevegen å selge betydelige deler av tomtene sine, for å få laget miljøgata. Dette vil fjerne den ulempen for disse husene, samtidige som miljøgaten kan realiseres raskere – det bidrar til fortgang i utbyggingen på Vikhammer Øvre.
Vikhammerkrysset	Dagens og framtidas trafikksituasjon rundt Vikhammerkrysset engasjerer mange. Og flere har kommet med forslag til ulike løsninger for bedre trafikksikkerhet og for å gjøre område mer trivelig: a) Et forslag er å fjerne nedkjørsel øst (ved benkene) til BS1 pga av daglige nesten-ulykker. b) Undergang mellom Malvik VGS og Rema, slik at ungdommer slipper å krysse den bratte tidvise glatte veggen ned til lyskrysset. c) Mange uttrykker håp om at kommunens klarer å finne en god løsning som gjør at Vikhammerelva kan være mer åpen enn i dag. Enten ved å åpne hele elva eller ved å la deler av elva synliggjøres som en bekk.
Lekeplasser	Med økt antall barnefamilier øker også behovet for velfungerende lekeplasser. Det er svært positivt at de lekeplassene som er regulert i dag, blir bevart i ny plan. Så også at det legges opp til store grøntområder nært barnehagen/på Vikhammerløkka. Men status på kommunens lekeplasser per i dag, er at få av dem er godt opparbeidet, ei heller har lekeapparater. Innbyggere anmoder om at kommunen legger reelle planer for å sikre at lekeplassene fungerer etter hensikten. Dette vi kreve investeringer som bør utredes.
Restaurant/møteplass ved Vikhammer stasjon?	Et innsendt forslag er å regulere området SPA4 til næring, slik at man kan etablere restaurant e.l. med fantastisk utsikt og svært nært fjorden.
Båthavn på Vikhammer	Vi har også fått inn ønske om at båthavnplaner flyttes til Vikhammerløkka, og ikke utvikles på Midtsandtangen. Det argumenteres med at da blir tilgangen til båthavna i gangavstand til alle de tusen nye beboerne og oss som allerede bor her. Hvis den planlagte båthavnen på Midtsand som NiT la frem blir gjennomført, vil det si økt biltrafikk, da alle som skal bruke den må kjøre bil.
Kan område BU4 utnyttes bedre?	Vi har fått inn et forslag om at område BU4 (bak Malvik VGS) omreguleres til BBK eller BKB. Der kan man da bygge et større bygg/blokk uten at den blir til sjenanse for noen. Den vil hverken fjerne sol eller utsikt for eksisterende bebyggelse. Dette kan være et kommunalt bygg som eksempelvis kan romme tannlege, helsesøster, universalt utformet svømmebasseng eller helt andre nødvendige servicetilbud. Dette kan så kombineres med leiligheter. - Effektiv utbygging uten store ulemper for dagens bebyggelse.

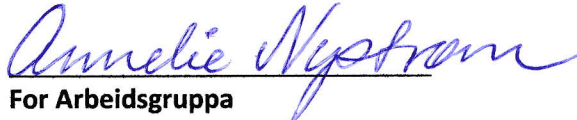
...

Vikhammer 13. september 2018

Med vennlig hilsen



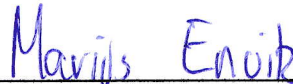
For Arbeidsgruppa
Sentrumsplan på Vikhammer
Espen Eek



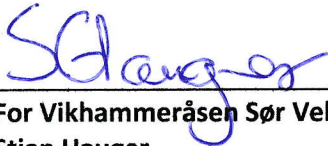
For Arbeidsgruppa
Sentrumsplan på Vikhammer
Annelie Nystrøm



For Vikhammer Vel
Wenche Eek



For Vikhammeråsen Nord Vel
Marius Envik



For Vikhammeråsen Sør Vel
Stian Hauger



For Naustmarka Vel
Torunn Langlo

Kontaktinformasjon avsendere:

Espen Eek, Asplunvegen 15, 7560 Vikhammer, espen@eek.no.

Marius Envik, Trompetvegen 13, 7560 Vikhammer, m-envik@hotmail.com

Torunn Langlo Jakobsen, Naustmarka 70, 7560 Vikhammer, torunnjakobsen@hotmail.com

Stian Hauger, Utsikten 8, 7560 Vikhammer, stian.hauger@gmail.com