

Malvik Kommune

Per Ottar Brattås

per-ottar.brattas@malvik.kommune.no

postmottak@malvik.kommune.no

Trondheim 20. september 2018

Vedr.: Merknader Områdeplan for Vikhammer Sentrum.

Coop Midt-Norge SA oversender herved merknad til Områdeplan for Vikhammer. Oversendelsen har utsatt frist til den 21 september. etter avtale med kommunen. Merknaden er utarbeidet av Selberg Arkitektkontor AS i samråd med COOP Midt-Norge SA.

Coop Midt-Norge SA ser på Områdeplanen som et nyttig verktøy for å utvikle Vikhammer til det tettstedet det kan og bør utvikle seg til. Vi stiller oss bak dette og ønsker planen velkommen.

Områdeplaner omfatter de store trekk og prinsipper mens detaljplaner skal løse det enkelte prosjekt. Bestemmelsene til Områdeplanen må gjennomgås og forenkles slik at en fornuftig og ønsket utvikling blir mulig. Det er detaljplanen som skal løse detaljene i de enkelte prosjekt.

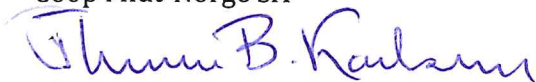
Det er ikke store revisjoner som er nødvendig men innlegging av tekst i bestemmelser som tillater avvik fra det Områdeplanen definerer, enten vi snakker om adkomster, torg, høyder eller grenseoppgang mellom enkelte av områdene.

Har dere spørsmål eller annet, ta kontakt.

Vi stiller gjerne i møte og diskuterer våre kommentarer og innspill.

Med vennlig hilsen

Coop Midt-Norge SA



Therese Bjørstad Karlsen

Eiendomsdirektør

Vedlegg: Merknader Områdeplan Vikhammer sentrum

Kopi: Knut Selberg ved Selberg Arkitektkontor AS



Trondheim 19.09.2018

PlanID 201505

postmottak@malvik.kommune.no

Att: Per Ottar Brattås



Merknad til områdeplan for Vikhammer sentrum

Selberg arkitekter, på vegne av Coop Midt-Norge SA, ønsker å komme med merknader til områdereguleringsplanen for Vikhammer sentrum.

Bakgrunn

Det vises til områderegulering for Vikhammer sentrum som er lagt ut til offentlig ettersyn. Hensikten med planen er å legge til rette for en fremtidig sentrumsutvikling av Vikhammer sentrum. Hovedtrekk til planen og de intensjoner som ligger bak er gode. Områdeplanen vil kunne med noen justeringer kunne danne et godt utgangspunkt for den kommende utvikling av Vikhammer sentrum.

Coop Midt-Norge SA er hjemmelshaver av eiendommen 3/71 som er omfattet av dette planforslaget. Planforslaget går ut på å regulere området til sentrumsformål, feltnavn BS1. Forslag til bestemmelser gir en byggehjemmel på tomten som tillater en utnyttelse på 62% BYA, maksimalt 4 etasjer samt bestemmelser for uteareal, parkering og avfallsløsninger. Områdeplanen vil oppheve gjeldene reguleringsplan 34A Reg. Endring for Vikhammer Vestre. Formålet i planen er Forretning/service. Tomten er i dag bebyggt med bla. en Extra dagligvarebutikk (Vikhammer senter med bla. Extra, pizzabakeri og frisør). Under følger Coop Midt-Norge SA sin uttalelse til planen.

plan | arkitektur | landskap

Selberg Arkitekter AS
org-nr.: 895 644 102 mva

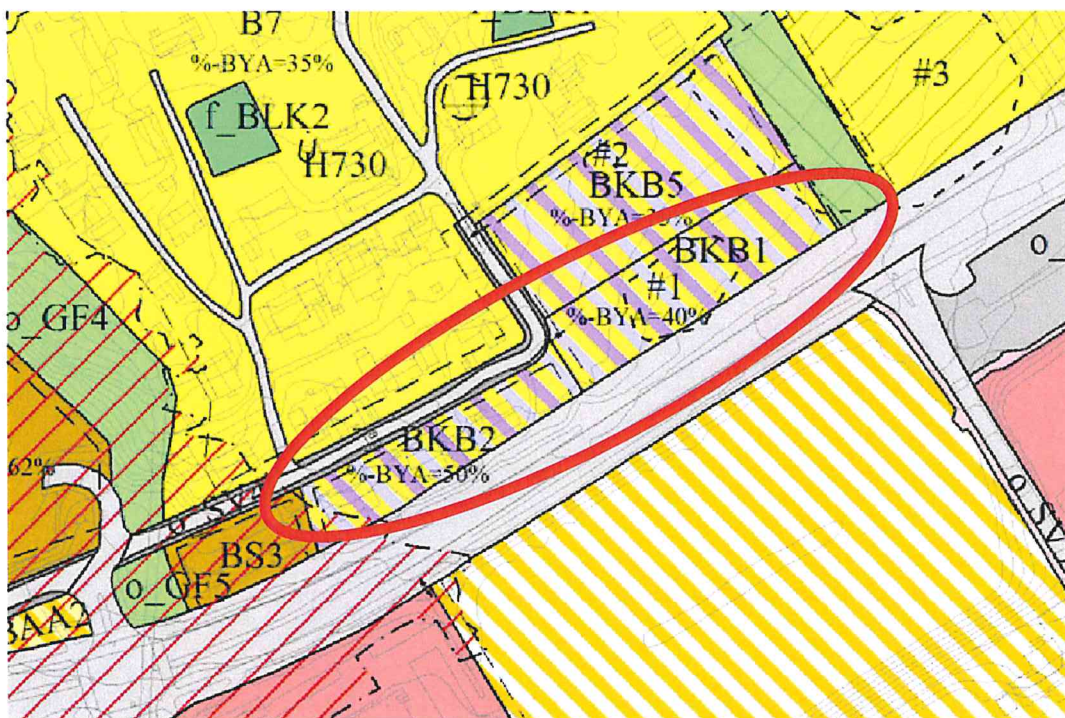
postadresse:
pb 6094 torgarden
7434 trondheim

besøksadresse:
sluppenvegen 17 b
7037 trondheim

online:
post@selberg.no
www.selberg.no

sentralbord:
73 18 80 00

Forretningsformål



Det vises til bestemmelsene for BKB1 og BKB2 § 14.3. feltene er regulert til kombinert formål der det tillates en kombinasjon av bolig, kontor, forretning, tjenesteyting og annen publikumsrettet virksomhet. Videre har de føringer for at utformingen av førsteetasje skal være publikumsrettet. Det er til slutt i bestemmelsen følgende ordlyd:

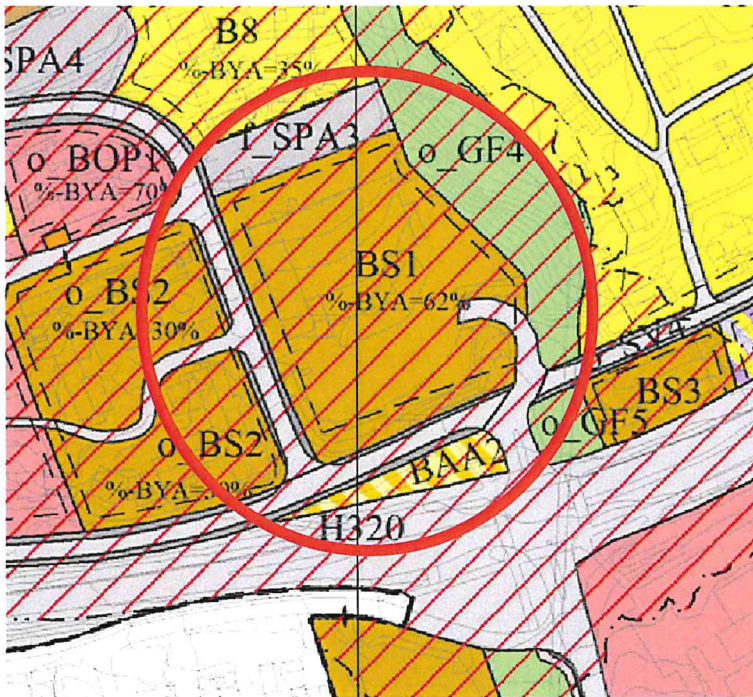
«Virksomhet som krever stor trafikk med mye varelevering bør unnås (f.eks dagligvare og forretninger med mye varelevering).»

Formuleringen av den foreslåtte bestemmelsen gir rom for skjønn og fortolkning og kan i verste tilfelle vurderes som at det er utydelig hva kommunen mener bør inn av næring i dette feltet. Bestemmelsen bør derfor utformes helt konkret for hvilken type næringsaktivitet det skal tillates i disse feltene. Dette mener vi spesielt er viktig hvis kommunen ønsker å styre en etablering av virksomhet som ikke skaper uønsket trafikk til denne delen av området.

Coop Midt-Norge SA er for øvrig enig i at disse feltene ikke skal tilrettelegge for unødig trafikk da områdeplanens overordnede grep er at den konsentrerte aktiviteten er lagt til området rundt Vikhammer senter. Tillates det dagligvarehandel og detaljhandel ut over dette vil aktivitetene flyte ut og senteret miste sin konsentrerte form og funksjon. Derfor mener vi at ordlyden i bestemmelsen bør endres til:

«Virksomheter som dagligvare og forretninger med mye varelevering og som har høy trafikkproduksjon tillates ikke innenfor BKB1 og BKB2.»

Torg



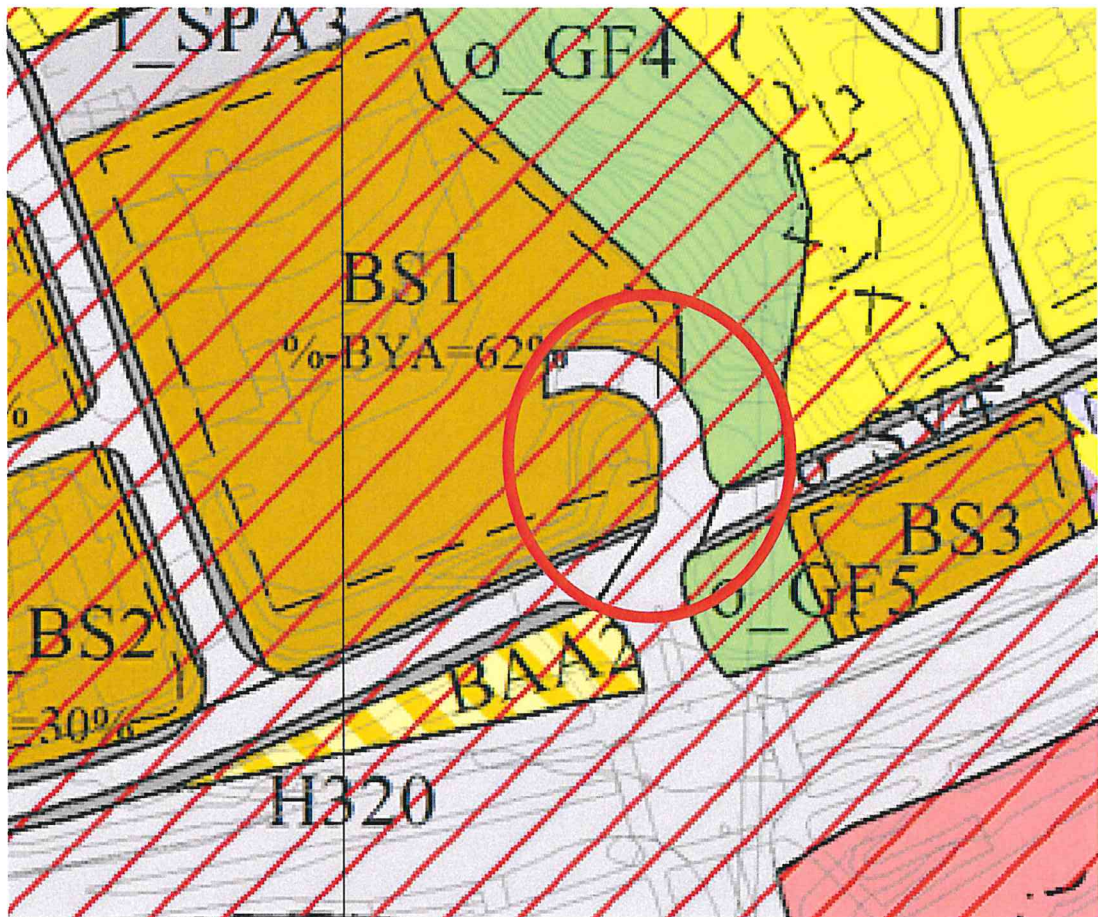
§ 9 Bestemmelser for offentlig torg sier at «I BS1 skal det etableres offentlig torg på minimum 600 m² mot o_SV2 og o_SV3.».

Coop Midt-Norge SA mener denne bestemmelsen er for stram og kan gi uheldige føringer for torget. Det er vanskelig å bestemme plasseringen og størrelse på torget før det er gjort en nærmere detaljert studie av området, spesielt med henblikk på utvikling av et nytt senter på Vikhammer. Et nytt Vikhammer senter blir et sentralt og viktig sted som bidrar med god funksjonsblanding og støtter opp under bærekraftig utviklinger av tettsteder som ligger tett på eksisterende kollektivtransport. Senteret ligger midt i mellom buss og togforbindelser. Det er derfor viktig at føringene i områdeplanen ikke går for hardt inn i detaljutformingen av denne viktige funksjonen. Bestemmelsene bør utformes romligere, spesielt med tanke på hvilken intensjon planen har for torget. Vi mener at bestemmelsen heller bør ha en ordlyd der intensjonene med torget fremkommer og foreslås endret slik:

«I BS1 skal det etableres et offentlig torg som skal gis en god arkitektonisk utforming og stedlig tilpassing slik at publikum inviteres inn og aktiverer rommet. En analyse må foreligge som viser at plassering og dimensjonering av torgets størrelse harmonerer med omkringliggende bebyggelsen.»

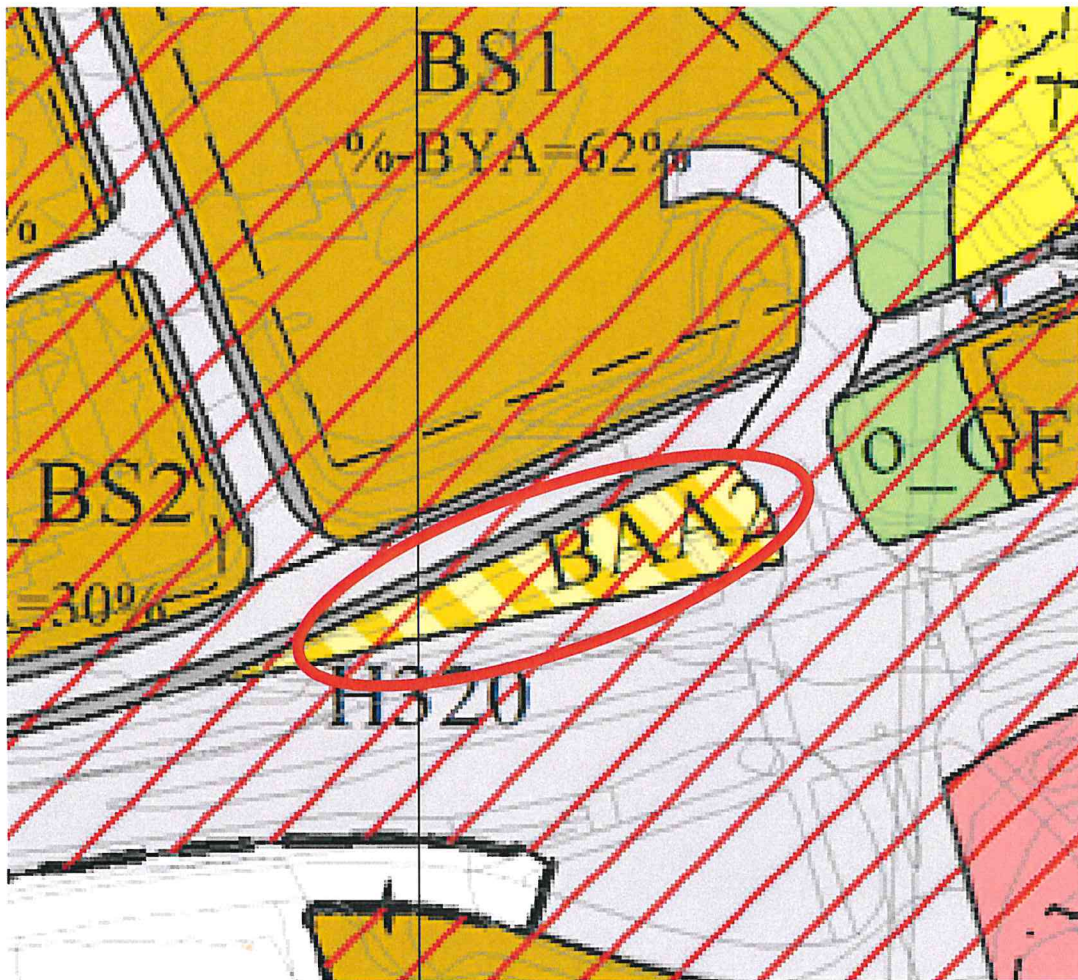
På denne måten vil det være opp til videre detaljregulering å se på hvordan torget kan utformes på best mulig måte, men ivareta torgets viktige funksjon. Dette må også ses sammen med regulering av adkomst. Dette er omtalt under.

Adkomst



Adkomstveg øst på tomten er regulert offentlig veg. Det er for det første uklart om denne er en del av o_SV1 eller o_SV4. Den bør i sin helhet reguleres bort for ikke å gi fremtidig regulering av området for stramme føringer for adkomstløsninger. Med tanke på at BS1 i tillegg skal inneholde et torg vil dette gi for stramme føringer. Begrunnelsen for dette er i hovedtrekk det samme som i punktet over om å gi mindre stramme bestemmelser for torget. Områdeplanen trenger kun å definere at adkomst til BS1 skal finne sted fra Malvikveien. Hvordan dette endelig løses er opp til detaljreguleringen å bestemme.

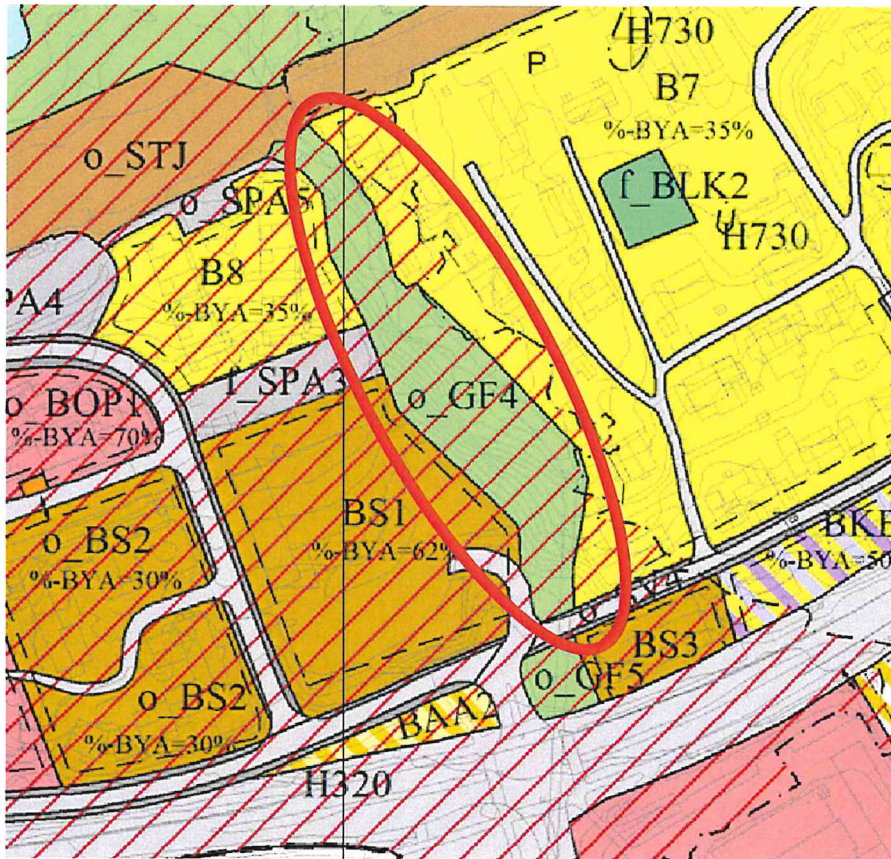
BAA2



Coop Midt-Norge SA er skeptisk til regulering av BAA2 som tillater bebyggelse i to etasjer og en BYA på 70%. Bestemmelsen § 14.2 tillater kombinert formål med funksjoner som sykkelhotell, mindre handelsarealer/kiosk, grønt og trafikale funksjoner, samt taxiholdeplass og noe parkering i sammenheng med o_SV2. Denne tomten har en meget utfordrende utforming som vanskeliggjør en fornuftig utnyttelse. I det ene mulige scenarioet vil være svært uheldig om dette ble en større asfaltert flate for parkering og taxiholdeplass. Den andre muligheten, bebyggelse i to etasjer, da vil det være uheldig med et så høyt bygg som vil blokkerer innsyn og utsyn for både senteret og torget, en viktig funksjon som muliggjøres gjennom planen. Dette vil da ligge i bakkant av en annen bebyggelse som vil oppleves som fremmed i landskapet. Det er ingen nærliggende bebyggelse som støtter opp under et slikt volum. Vi foreslår derfor at det legges opp til en parkmessig utforming uten videre byggehjemmel.

BAA» kan f eks inngå i en eventuell framtidig Torgareal. Det er viktig at Områdeplanen ikke er til hinder for dette. Torget skal være synlig mot Malvikveien, være inviterende og oppleves som en offentlig plass.

Friområde o_GF4



Coop Midt-Norge SA vil gjøre oppmerksom på at i forslaget ligger det inne et felt Friområde o_GF4 som omregulerer deler av Coop Midt-Norge SA sin tomt. Deler av dette område er i dag regulert gjennom samme plan som eksisterende bebyggelse er bygd på grunnlag av, forretning og service i reguleringsplan 34A, og delvis gjelder planen for Vikhammer st. -Saksvik som regulerer et mindre område til boligbebyggelse med skravur for rasfare. Videre avklaring rundt overførsel av eiendommer gjøres i detaljreguleringsplanen og eventuelle utbyggingsavtaler med kommunen.

Bestemmelsene må omfatte følgende formulering:

«Endelig fastsetting av grense mellom o_GF4 og BS1 defineres i en kommende detaljregulering.»

Etasjehøyde - tetthet

Næringsarealer for dagligvare har en typisk frihøyde på 5 meter, konstruksjoner kommer i tillegg. Moderne boliger er typisk på 3 meter etasjehøyde pluss konstruksjon. De faktiske høyder må ligge til grunn og ikke de teoretiske etasjer.

Vi ønsker at følgende formulering taes inn:

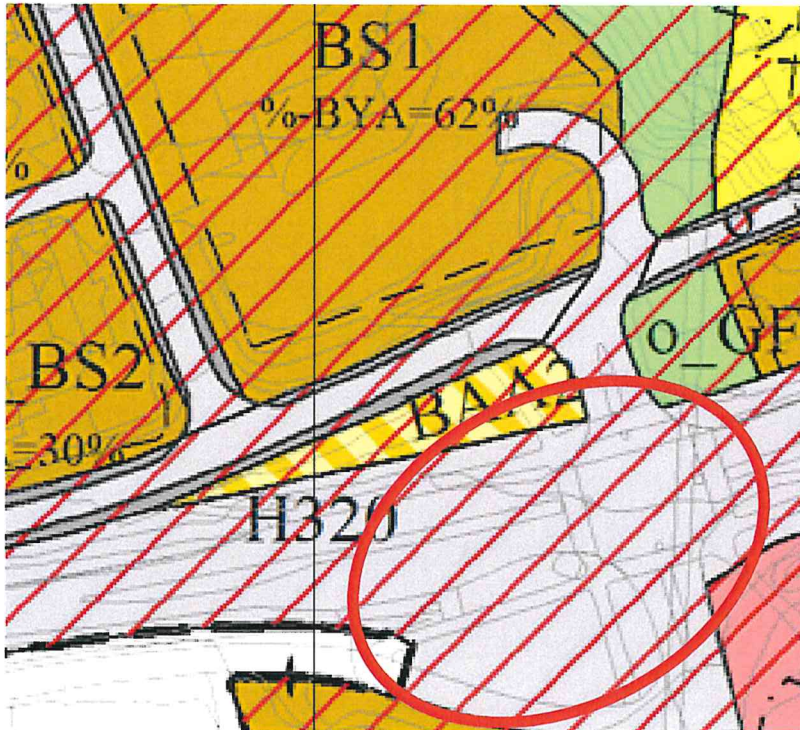
«Endelige høyder til BS1 defineres i detaljreguleringen»

Dette gjelder også annen bebyggelse med næring i 1 etg.

Oppdatert matrise:

Feltnavn	Maks %-BYA	Maks etasjeantall	Minimum uteareal	Minimum parkering	Avfallsøsning
BS1	100% Parkeringsareal inngår ikke i BYA	Maks 5 etasjer over næringsareal i 1 etg Kjeller med parkering og sokkel regnes ikke med	20 m ² pr bolig. Arealer på tak inngår i dette	1 pr boenhet 1 pr 100m ² næringsareal	Felles nedgravd løsning på boligdel

Kryss Malvikveien



Krysset er delvis utformet som et veganlegg som ikke er optimalt for å bygge opp under tetthet, lave hastigheter om Vikhammer som et tettsted. Områdeplanen bør i bestemmelser si noe om dette skal optimaliseres i sammenheng med framtidig detaljplaner sammen med BS1, o_GF4, o_GF5 og BAA2.

Krav om felles plan

Utforming av BS1, o_GF4, o_GF5 og BAA2 må løses samlet i en felles plan som omfatter kryss i Malvikveien.

BS1 er tyngdepunktet i Vikhammer og må få en utforming og tetthet som forsvaret dens betydning. Det å sette endelige føringer på høyder mm på områdeplan nivå er uheldig da det er kun gjennom et skisseprosjekt for et nytt anlegg en kan sette de mer presise føringer enten en snakker om adkomst, størrelse på torg, møte mot grønndrag, parkering og antall etasjer med boliger

over næringsbiten. Coop Midt-Norge ønsker på BS1 et næringsbygg med parkering i kjeller, parkering og næring i sokkel samt 4/5 etasjer med bolig over næringsdelen. Næring i 1 etg skal forholde seg både til et torg og Malvikveien. Områdeplanen må definere at disse forhold løses og finner sin endelige form i en kommende detaljplan.



Knut Selberg

Med vennlig hilsen
Selberg Arkitekter AS