Malvik kommune
v/ Virksomhet for areal og samfunnsplanlegging

Malvik 25.juni 2014

Innspill fra NiT Malvik til høring angående Områderegulering for Hommelvik sentrum (ref 2012/2013-54)

Næringsforeningen i Trondheimsregionen, avdeling Malvik (NiT Malvik) ønsker med dette å gi høringsuttalelse til sentrumsplan for Hommelvik. NiT Malvik er positiv til at det lages en sentrumsplan for Hommelvik som vil bidra til at Hommelvik på sikt fremstår som et moderne kompakt sentrum, med sentrumsfunksjoner, næringsaktivitet og boliger.

Tverrforbindelse
Å få på plass god tverrforbindelser mot sjøen er særdeles viktig for å få realisert gode nærings- og boligarealer på nordsiden av jernbanelinjen. Det stilles spørsmål om fordelingsnøkkelen for hvordan undergangen er tenkt finansiert. Jernbaneverkets finansieringsandel må avklares før en ser nærmere på hva slags løsning som er mulig å få til. Finansiering av infrastrukturen, fordelt på Jernbaneverket, det offentlige og utbyggerne må være realistisk og rettferdig. NiT Malvik anser det av kostnadsmessige hensyn som lite realistisk å få på plass den store undergangen som skissert fra Asplan Viak. En for kostbar løsning hvor en vil ha utbyggere til å dekke en for stor del av kostnaden vil medføre at ønskede utbygginger ikke blir realisert. En midlertidige løsning, helst under bakken, må ta høyde for å skulle bli mer permanent eller noe utvidet. NiT Malvik mener også at undergangen bør kunne plasseres der den er vist på dagens reguleringsplan ved Cafe Rampa.

Parkeringssituasjonen i sentrum
Plassering av undergang vist i dagens reguleringsplan vil også ta mindre sentrumsnære parkeringsplasser, enn i det nye forslaget. Om nåværende p-plasser sentralt i sentrum må tas som følge av ny undergang og etablering av parkanlegg etc. må disse erstattes i kjerneområdet. Grøntareal ved Cafe rampa kan med fordel omgjøres til handelsparkering. NiT Malvik vil foreslå tidsbegrensning på 3 timer for parkering i sentrum. Moan Øst (Saligberget) er lite egnet som lokasjon for parkeringshus beregnet på handelsparkerende som følge av for lang distanse fra parkering til handelssted. Skoletomten anses som bedre.

Endestasjon for buss kan med fordel flyttes til Sannan for å få flyttet oppstilling av busser utenfor kjerneområdet.

Innfartsparkering begynner allerede å fortrenge handlespakering, og andel innfartsparkering antas å øke. Det er et uttalt mål at disse reisende på sikt skal over på tog, fremfor på buss. Det vil medføre at parkering må legges tett opp til stasjonsområdet. Parkeringsanlegg for innfartsparkering kan legges nord for jernbanelinjen nær stasjonen og ny undergang.

Makeskifte og eksisterende planverk
Utslagspunkt for jernbanetunell på vestsiden av sentrum vil avgjøre om område K7 på Moan Vest, som nå er båndlagt, kan bebygges og dermed påvirke økonomi i utbygging av tilgrensende område på nordsiden av jernbanen. NiT Malvik foreslår at

Næringsforeningen i Trondheimsregionen, NiT • Besøksadresse: Dronningens gt. 12 •
Postadresse: Postboks 778 Sentrum, 7408 Trondheim
Telefon: 73 88 31 10 • Org.nr. 938547955
firmapost@trondheim-chamber.no • www.trondheim-chamber.no

K7 byttes med annet areal nærmere Homla, hvis K7 blir uaktuelt som følge av tunnelløsning for jernbane. Kommunestyrets vedtak av 04.06.2012 om totalt 180 boenheter innenfor områdene K3, K4 og K7 forutsettes opprettholdt. En reduksjon i antall enheter vil medføre at prosjektene blir vanskeligere å realisere, på grunn av økte kostnader pr enhet. For øvrig vil NiT Malvik påpeke at eksisterende reguleringsplan for Moan – Sandfjæra (nord for jernbanen) er en gjennomarbeidet og god plan som både kommune, utbygger og lokalbefolkning nå har innrettet seg etter. Det er for oss vanskelig å forstå hvorfor det er nødvendig med så omfattende endringer av denne planen slik det er foreslått i forslaget til sentrumsplan.

Detaljeringsgrad
Det er for delområder nord for jernbanen krevd egen detaljregulering, mens områdene sør for jernbanen i sentrumsplanen er detaljert slik at en slipper dette kravet. NiT Malvik er meget betenkt over planens detaljering slik den framkommer av planbestemmelsene og planbeskrivelsen, da grunneiere og utbyggere i liten grad er trekt inn i forarbeidet til forslaget. Det kan ikke være riktig at kommunens administrasjon detaljbestemmer alle hus og arealer i Hommelvik sentrum uten at eiere eller utbyggere kan endre dette når prosjektene kommer til realisering.

For å sikre utbygging må det være fleksibilitet i overordnet plan og ikke strenge rammer for hvor mye hver kategori bebyggelse som skal inn. Erfaringer fra andre sentrumsplaner har vist at for strikse krav til fordeling i overordnede planer har medført at utbygginger har stoppet opp, noe som også vil kunne bli tilfellet for Hommelvik.

Planen preges også over et gjennomgående alt for høyt detaljeringsnivå, som gesimser og krav om franske balkonger. Konkrete byggehøyder etc. bør avklares i detaljreguleringer, ikke i overordnet sentrumsplan. For eksempel bør det vurderes å tillate 5 og 6 etasjer nord for jernbanen hvor terrenget ligger lavere enn på sørsiden. For å oppnå en bymessig utvikling, bør det enkelte steder tillates kvartalsbebyggelse, dvs tillatelse til å bygge helt til nabogrensen/ vei.

På bakgrunn av dette mener vi at detaljeringen av planbestemmelsene og-beskrivelsen på sørsiden av jernbanen bør reduseres vesentlig. På nordsiden av jernbanen hvor det er krav til senere detaljregulering, bør bestemmelsene tas ut i sin helhet.

Område for kvikkleire
Det er viktig at en får en rask avklaring av hva som faktisk må være hensynssoner for leirskred, slik at en ikke holder tilbake mulige utbyggingsområder i sentrum, som følge at manglende kunnskap, eller uenighet fagetater imellom.

Med vennlig hilsen
Næringsforeningen i Trondheimsregionen

Berit Rian
Adm. Direktør

Olav Løvseth
Fagrådsleder NiT Malvik

Næringsforeningen i Trondheimsregionen, NiT • Besøksadresse: Dronningens gt. 12 •
Postadresse: Postboks 778 Sentrum, 7408 Trondheim
Telefon: 73 88 31 10 • Org.nr. 938547955
firmapost@trondheim-chamber.no • www.trondheim-chamber.no