

Fra: Luana Karvel (Luana.Karvel@grida.no)

Sendt: 06.12.2018 08:27:26

Til: Aanjesen, Tove

Kopi:

Emne: FW: Høringsuttalelse med innsigelser - Brennvika/Borøykilen 2. gangs høring

Vedlegg: Høringsuttalelse_Brennvika-2._04.12.18-

f.pdf;Vedlegg1_Hoyesterettsadvokat_tidligereSivilombudsmann_ArneFliflet.pdf;Vedlegg2_Høringsuttalelse-1_10.09.17.pdf;Vedlegg3_Høringsuttalelse-1_13.09.17 LAO.pdf

Hei Tove,

Kan du sende bekreftelse at dere har mottatt dette innspillet.

Mvh,

Luana Karvel

From: Luana Karvel

Sent: 05 December 2018 22:43

To: postmottak@tvedestrand.kommune.no; Due-Tønnessen, Martin <Martin.Due-Tonnessen@tvedestrand.kommune.no>

Subject: Høringsuttalelse med innsigelser - Brennvika/Borøykilen 2. gangs høring

Jeg sender vedlagt følgende:

1. Vårt høringsinnspill med innsigelse til 2. gangs høring
2. Vedlegg 1 Brev Arne Fliflet
3. Vedlegg 2 Høringsuttalelse til 1. gangs høring, datert 10.09.17
4. Vedlegg 3 Høringsuttalelse 1. Gangs høring, datert 13.09.17

Med vennlig hilsen,

Luana Karvel

Deres ref 2015/518 71 – L12

05.12.2018

HØRINGSUTTAELSE TIL Reguleringsplan for BRENNVIKA/BORØYKILEN – 2. gangs høring

Vi viser til våre høringsuttalelser fra september 2017. Det vi der anførte har også gyldighet for nåværende planforslag og våre innsigelser opprettholdes. Planen som er sendt på høring har kun mindre endringer og vi ser at tidligere høringsuttalelser ikke er hensyntatt.

Innledningsvis vil vi understreke at **kommunen fortsatt står fritt når det gjelder spørsmålet om planen skal godkjennes eller ikke**. Vi minner om utredningen fra advokat Arne Fliflet om dette, hvor han sier dette klart:

«Reguleringsmyndigheten står fritt til å oppheve eller endre en plan. Et vedtak om å endre eller oppheve en regulering må imidlertid være «saklig begrunnet i reguleringsmessige hensyn.» Kommunestyret som reguleringsmyndighet står like fritt til å «oppheve og endre en reguleringsplan som til å vedta en ny plan.» Det må hverken foreligge «særlige grunner» eller at forholdene er «endret». Det er nok at kommunestyrerepresentantene har endret syn eller at det etter et valg er kommet inn nye representanter med et annet syn»

Kommunen står derfor fritt til å vurdere planen ut fra dagens situasjon, uavhengig av tidligere vedtatte planer. Advokat Fliflets vurdering er vedlagt.

Hovedpunkter i våre innsigelser mot planprosess og plan (se også høringsuttalelse fra september 2017)

A. Mangelfull og uoversiktlig planprosess har tillatt en kraftig oppblåsing av prosjektet

- Prosjektet ble lansert i desember 2010 som «Brennvika Nord Borøya» og har gjennom planprosessen stadig vært utvidet. Dagens prosjekt ble lansert i april 2017 som «Brennvika Borøya». Det fremstår nå som et mye større prosjekt med svært omfattende konsekvenser for kulturmiljøet i Borøykilen.
- Planprosessen har vært preget av mangelfull utredning av konsekvenser for kulturmiljøet og har vært uoversiktlig. Omregulering fra LNF gikk under radaren for folk flest fordi konsekvensene var «tonet ned» i forhold til det som i dag planlegges og fordi det ikke var en egen plan,
- KDP17 Borøykilen og KDP 18 Brennvika er vurdert isolert og ikke i sammenheng, enda Borøykilen er direkte berørt av det som skjer i Brennvika.

B. Resultat av mangelfull planprosess - Planen fra april 2017 ødelegger det autentiske og bevaringsverdige kulturmiljøet i Borøykilen

- Resultatet av en mangelfull planprosess er at utbyggingsinteressene har fått forrang og at prosjekt fra april 2017 medfører en stor fortetning som øker eksponeringen mot Borøykilen, dels med silhuett virkning. Prosjektet berører det autentiske kulturmiljøet i Borøykilen i så stor grad at det har nasjonal interesse (ref.Riksantikvaren).
- Veien gjennom Borøykilen er en underdimensjonert og uegnet adkomstvei, og veiene i byggefeltet medfører store, svært synlige arr i naturen.

C. Godkjenning av planen vil gi Tvedestrandsmodellen et dårlig omdømme

- Omreguleringen var et direkte resultat av arbeidet med differensierte byggegrenser (Tvedestrandsmodellen), basert på Lokal kunnskap, men denne planen er mangelfull og underkommunisert mht kulturmiljøet slik at utbyggingsinteressene har fått forrang.
- Prosjektet vil ødelegge det unike kulturmiljøet i Borøykilen. Det vil for fremtiden fremstå som et eksempel på et skjemmende, ikke tiltenkt resultat av et kommuneprosjekt med differensierte byggegrenser (Tvedestrandsmodellen) og som dermed svekker modellens omdømme.

Kommentarer til endringene i den reviderte planen

- Adkomstvei flyttet 30 meter lenger øst og gitt justert linjeføring: Veitraseen er noe flyttet, men vi kan ikke se at dette har endret den svært dominerende effekten av dette naturinngrepet. Skjæringene blir dessuten så bratte at jorden ikke vil bli liggende (ifølge Due-Tønnesen).
- Den midterste tomten i fremste boligrekke er flyttet lengre mot nord-øst: Dette endrer ikke at planen gir stor fortetning som øker eksponeringen, dels i silhuett, mot Borøykilen i langt større grad enn tidligere plan og med ødeleggende virkning for det autentiske kulturmiljøet i Borøykilen.
- Innregulert «belte» med Grønnstruktur» i forkant av fremste boligrekke og bestemmelser om terreng- og landskapstilpasning. Tiltaket virker urealistisk og vil ikke ha vesentlig betydning for bevaringen av kulturmiljøet. Med kompaktheten som vises på plankartet, er det tilnærmet umulig å spare vegetasjon.

Utfyllende kommentarer

Planen har vært gjennom en stadig «oppblåsing». Kommunens og utbyggers intensjon ved oppstart var å legge til rette for en forsiktig utbygging. Sett fra sjøen skulle bebyggelse være underkastet eksisterende miljø i kilen og samtidig være sett kun i «små gløtt». Kommuneadministrasjonen skrev i Kommunedelplan (2003-2014) følgende om Borøykilen: «Administrasjonen er av den oppfatning at nye tiltak i Borøykilen må vurderes svært nøye fordi området har store kvaliteter i forhold til landskap, kultur og kulturminner» På tidspunktet

for omregulering var det planlagt å bygge inntil 10 eneboliger på 1 mål store tomter. Den planen som nå sendes på høring åpner for 24 boenheter på tomter ned mot 515 m². Husene kan bygges langt større enn de største husene i Borøykilen, og på enkelte av tomtene vil det være fysisk umulig å plassere så stor bygningsmasse som planen legger opp til.

Den kulturhistoriske betydning av Borøykilen og den påvirkning planen vil få, illustreres godt ved innsigelsene til Fylkeskulturavdelingen, som også stadfestes av Riksantikvaren. Ifølge anmerkninger fra rådmannen til høringsinnspill 2017, er det «ikke gjennomført Konsekvensutredning knyttet til kulturmiljøet».

KDP17 Borøykilen og KDP 18 Brennvika må vurderes i sammenheng. Planen ligger i begge områder.

I konsekvensutredningen for kommunedelplanen 12.05.11 er disse områdene vurdert separat, der Borøykilen har høy bevaringsverdi, med vekt på «*forsiktig fortetning*», mens Brennvika har status «*ingen registrerte kulturminner*».

Utbygger sier i forslaget til reguleringsplanen at konsekvensene for kulturmiljøet vurderes som akseptable. (Ref Stærk). Dette strider imot Rådmannens oppfatning; «*Innenfor H-sonene bør det ikke foretas inngrep, og tiltak kan ikke i noen tilfeller tillates uten at det er utarbeidet en faglig konsekvensutredning*» (melding om vedtak 2.g behandling (07/2012), kommunedelplan 2011-23 kystsonens byggeområder).

Med vår kunnskap om Kulturmiljøet finner vi at alle krav ihht. veilederen fra Riksantikvaren (2015) for tema kulturminner og kulturmiljøer er oppfylt for Borøykilen:

<https://www.riksantikvaren.no/Aktuelt/Forvaltningsnytt/Ny-veileder-om-konsekvensutredning-for-kommuneplanens-arealde/>. Dette underbygger nødvendigheten av nærmere, grundig konsekvensutredning med etterfølgende prosjekt tilpasninger.

Omgjøring av planområdet fra LNF til bolig ble ikke behandlet som egen sak. Den ble regulert gjennom pilotprosjektet Tvedestrandsmodellen (med differensierte byggegrenser) i Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023. Dette bidro til at prosessen gikk «under radaren» til folk flest. Av 46 områder som ble berørt i planen, var Brennvika det eneste som ble endret fra LNF til bolig.

Nøkkelen for å lykkes med prosjektet, var **Lokal kunnskap. Men kunnskap om det autentiske kulturmiljøet i Borøykilen er mangelfull og underkommunisert**, enda store deler av området ligger innenfor 100 meters beltet. Deler av området er dessuten fortsatt avsatt til hensynssone kultur og natur.

Mangel av 3D modell gjorde det umulig å få et reelt bilde av planens virkning på Borøykilen. Endringene i planen og innføring av grøntområder har ført til at enkelte tomter er blitt enda mindre enn i tidligere planer. Reduksjonen er fra ca. 550m² til 515m². Ved å lese planen grundig kommer det fram at veien ikke vil bli 6,5 m bred, men 7,5 m. Dette vil føre til enda større naturinngrep enn forutsatt. Adkomstveien som er lagt gjennom verneverdig bebyggelse, anlagt ca 1967 har bredde 2,9 m, har dårlig vedlikehold og drenering. Det er et paradoks at den skal munne ut i en 7,5 m bred adkomstvei.

Forsvarlig skolevei er ikke utredet. Referer til Plan og bygningsloven som inneholder en rekke bestemmelser om krav til barn og unges oppvekstsvilkår i planleggingen. Se også advokat Fliflets vurdering om dette.

Konklusjon

Planprosessen har vært motstridende, uoversiktlig og basert på mangelfull kunnskap om innvirkningen på kulturmiljøet i Borøykilen. Resultatet er høyere utnyttelse enn forutsatt, enorme naturinngrep og underkommunikasjon av konsekvensene for Borøykilen, noe som betyr at Borøykilen som kulturmiljø ikke er hensyntatt. De mindre endringene i revidert plan endrer ikke dette. Uansett er ikke resultatet i samsvar med de opprinnelige intensjonene, som var at det skulle skje en naturlig «*forsiktig fortetning*». Det man vil oppleve er et helt nytt og endret landskapsbilde sett fra kilen og fra Raet Nasjonalpark, noe som for alltid vil endre et autentisk kulturmiljø som vi har klart å bevare i flere hundre år.

Vi mener at det skulle vært gjennomført konsekvensutredning i samsvar med Riksantikvarens veiledning. Dette er en mangel som har påvirket hele planprosessen og gitt utbyggingsinteressene forrang. Sammen med sterke innsigelser fra faginstanser ser vi at dette prosjektet medfører uakseptable konsekvenser for Borøykilen, et kulturminne med nasjonal interesse. Gjennomføringen av denne planen vil være et alvorlig eksempel på dårlig behandling og ivaretagelse av kommunens kulturminner og dermed også gi Tvedestrandsmodellen et tydelig negativt omdømme. Dette forsterkes ved at prioritering av kystens kulturmiljø og egenverdi både nasjonalt og lokalt (Raet nasjonalpark og Uthavn 2020) blir stadig viktigere. Tvedestrand bør være stolt av Borøykilen og sikre at den fortsatt beholder sitt autentiske uttrykk.

Vi mener at kommunen må si nei til planen.

Med vennligst hilsen,

Fastboende, grunneiere m.fl.

Georg og Luana Karvel
Jorunn Kolstad
Haldis Karvel
Astrid Gjertsen
Sven og Kari Thorstensen
Kikki Jordtveit og Erik Pedersen
Thomas og Sylvia Schindler
Fredrik og Nina Thrane
Martin og Berit Varden
Pål og Stephanie Apall
Annik E. og Joar Austad
Arne Berntsen
A. Borgen
Dag K. Borgen
Elisabeth Finnekåsa
Aslaug Eirheim
Marianne Johnsen og Christian Berggrav
Dag A. Foldvik og Even Henriksen
Jens og Kirsten Kollenborg
Thora Kollenborg
Tore Gliddi Larsen og Merete Kvisvik
Per og Anne-Berit Solvang
Odd Solvang
Lars Os og Linken Apall-Olsen

Trygve Staff
Martin og Berit Varden
Audun Engh - INTBAU Norge
Erling Okkenhaug - Allgrønn
Berit Rickhard og Leonard
Rickhard
Else Sprossa Rønnevig

Vedlegg:

1. Brev Advokat Arne Fliflet
2. Høringsuttalelser 1. høring september 2017
3. Høringsuttalelser LAO-13.09.17-1 høring september 2017

Høyesterettsadvokat Arne Fliflet (MNA)

Postboks 573 Sentrum
0105 Oslo
e-post: arne@fliflet.no
Mobil: +47 906 06 464
Org.nr. 913683447MVA Foretaksregisteret
IBAN/SWIFT: DNBANKOKKXXX

Notat om Brennvika-Borøykilen

INNLEDNING

Jeg er bedt om å gi min vurdering av spørsmål knyttet til kommunens behandling av forslag til reguleringsplan for Brennvika på Borøya i Tvedestrand kommune. Oppdraget gjelder særlig utredning av spørsmål knyttet til kommunens rettslige stilling når det gjelder reguleringssituasjonen og spørsmålet om erstatningsansvar dersom den foreslåtte planen ikke godkjennes.

Oppdragsgivere er Thomas Schindler, Luana og Georg Karvel (alle fastboende) og Marianne Johnsen på vegne av en gruppe grunneiere og beboere som under saksbehandlingen har reist innsigelser mot utbyggingen og den foreslåtte planen.

REVIDERT UTBYGGINGSPLAN/REGULERINGSPLAN FOR BRENNVIKA – SPØRSMÅL OM PLANFORSLAG SKAL LEGGES UT PÅ NY HØRING

En reguleringsplan for Brennvika ble lagt ut til høring 23.05.2017.

Det ble i forbindelse med høringen varslet innsigelse fra Fiskeridirektoratet, Aust-Agder Fylkeskommune og Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder.

I rådmannens redegjørelse 23.08.2017 heter det blant annet om innspillene etter høringen 23.05.2017:

«Hovedtyngden av innspillene går på om planen i tilstrekkelig grad tar nok hensyn til den gamle bebyggelsen i Borøykilen, som har stor kulturhistorisk verdi. Deler av planområdet ligger i hensynssone kulturmiljø og hensynssone landskap. I tillegg pekes det på at den kommunale veien frem til boligområdet ikke er bygd for å tåle store belastninger, samt at badeplass og brygger kommer i konflikt med ålegras/tareskog.

Spørsmålet er om planforslaget er av en så god kvalitet at det kan legges ut på en ny offentlig høring.»

I en e-post 26.9.2018 har Riksantikvaren uttalt:

«Riksantikvaren viser til tidligere kontakt i saken, og takker for oversendt oppdatert materiale, inkludert 3Dmodell-bilder for området som ikke tidligere er oversendt direktoratet. Slik Riksantikvaren ser det, framstår særlig vegskjæringen som problematisk, og godt synlig fra

kulturmiljøet med freda hus og områder verna etter plan- og bygningsloven. 3D-bildene viser også at de planlagte hyttene vil bli godt synlige i det terrenget som utgjør bakveggen for kulturmiljøet.

Riksantikvaren ser at planforslaget utfordrer nasjonal(e) kulturminneinteresser.»

I sin redegjørelse 23.08.2018 konkluderer rådmannen:

«Planen som fremmes har vist seg å være kontroversiell med flere innsigelser og sterkt engasjement fra naboer. Planen foreslås fremmet for ny høring for å avklare statusen på innsigelsene med ny vegløsning og en mindre endring i bebyggelsen. Planen innebærer inngrep som påvirker landskapsrommet rundt den gamle bebyggelsen i Borøykilen. Samtidig er området avsatt i kommuneplanen til boligformål og da må man påregne noe påvirkning.

Den viktigste politiske vurderingen ligger i om hensynene til den øvrige bebyggelsen er tilstrekkelig ivarettatt, slik at det er forsvarlig å sende planen ut på en ny høring.»

Det er 27.08.2018 ble fremlagt et revidert planforslag. De viktigste endringene er:

1. Internveien er lagt om. Den nye veitraseen vil fortsatt være et merkbart inngrep.
2. Den mest eksponerte tomten med størst fylling er fjernet.
3. To av de andre tomtene med stor grad av eksponering er trukket noe tilbake for å unngå fyllinger.
4. Bryggeanlegget er endret fra å gå langs land til å bli en flytebrygge som går 90 grader ut fra land.

Spørsmålet er fortsatt, som rådmannen har formulert det, om det reviderte planforslaget er «av en så god kvalitet at det kan legges ut på en ny offentlig høring?»

Jeg har gjennomgått saken, særlig basert på rådmannens saksframlegg m/vedlegg datert 23. august 2018, og fått presentert de innspillene og innsigelsene som er fremmet. Som rådmannen påpeker, er det tale om en «kontroversiell plan med flere innsigelser og sterkt engasjement fra naboer.»

KOMMUNENS RETTSLIGE STILLING NÅR DET GJELDER REGULERINGSSITUASJONEN.

Reguleringsmyndigheten står fritt til å oppheve eller endre en plan. Et vedtak om å endre eller oppheve en regulering må imidlertid være «saklig begrunnet i reguleringsmessige hensyn.»¹ Kommunestyret som reguleringsmyndighet står like fritt til å «oppheve og endre en reguleringsplan som til å vedta en ny plan.»² Det må hverken foreligge «særlige grunner» eller at forholdene er «endret». Det er nok at kommunestyrerepresentantene har endret syn eller at det etter et valg er kommet inn nye representanter med et annet syn.³ Dersom en eiendom er regulert til utbyggingsformål, kan det ha skapt en forventning hos grunneieren om å få bygge, men noen «velervervet rett» har grunneieren eller andre ikke, før det i tilfellet er gitt *byggetillatelse*.⁴

Om det foreligger grunnlag for å oppheve eller endre planen, er et politisk spørsmål. Kommunen står rettslig og politisk fritt, så lenge det foreligger saklige grunner for å oppheve eller endre planen.

De innsigelsene som er fremmet, Riksantikvarens innspill og de mange innvendingene som er fremkommet, viser at rådmannens karakteristikk av planen som «kontroversiell» er treffende. Når

¹ O. J. Pedersen m.fl., P. Sandvik, H. Skaaraas, S. Ness og A. Os, Plan- og bygningsrett, 3. utgave, Universitetsforlaget, Oslo 2018, s. 312.

² L.c.

³ L.c.

⁴ Se Rt-2002-683 (Vassøy), se også Rt-2015-413 (Brattskott).

saken ligger slik an, kan det derfor spørres om saken nå er tilstrekkelig utredet til å fremmes til høring. Gode grunner taler for at både spørsmålet om alternativ plassering av utbyggingsområde og alternativ tilkomstveg bør utredes nærmere.

Også andre forhold kan tilsa at saken bør utredes nærmere. Plan- og bygningsloven inneholder en rekke bestemmelser som krever at det skal tas hensyn til barn- og ungdoms oppvekstvilkår i planleggingen, se blant annet §§ 1-1- siste ledd, 3-3 tredje ledd, 5-1- annet ledd, 12-7 første ledd nr. 4 og 12-7 første ledd nr. 10.⁵ Planforslagene har bare i liten grad berørt disse spørsmålene og kommunen har om disse spørsmål et viktig utredningsansvar. Ved valget av tilkomstveg vil det forslaget som er fremlagt medføre at eksisterende veg blir skoleveg. Spørsmålet om dette vil være forsvarlig og formålstjenlig er viktig å utrede.

KOMMUNENS ERSTATNINGSANSVAR VED ENDRING AV PLAN

Som påpekt ovenfor står kommunen fritt til å endre og oppheve planer. Den eneste begrensning ligger i om det er gitt konkrete tillatelser, for eksempel byggetillatelse. Da kan det være grunnlag for ansvar for kommunen. Det er intet i dokumentene som tyder på at det er gitt tillatelser eller konkrete tilsagn som kan danne grunnlag for erstatningsansvar.

Kommunen har i utgangspunktet heller ikke noe ansvar for utgifter utbygger har hatt i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og endringsforslag til planen.

Høyesterett har lagt til grunn at en senere plan ikke kan gripe inn i en meddelt tillatelse.⁶ Før byggetillatelse er meddelt, vil det ikke kunne vises til en særlig sterk forventning som grunnlag for å kreve erstatning.⁷ Reguleringsmyndigheten (kommunen) står fritt til når som helst å omregulere og kan også nedlegge midlertidig forbud etter pbl. § 13-1.⁸

Etter rettspraksis er terskelen for å få erstatning for spilte utgifter lavere enn for å få erstatning for begrensninger i eierrådigheten.⁹ For å kunne kreve erstatning må byggeprosjektet ligge «innenfor rammen av en avsluttet regulering...., som avklarer arealanvendelsen.»¹⁰ Årsaken til at grunneierens prosjekteringsutgifter blir verdiløse, må være at det foretas en formell reguleringsendring fra det offentliges side, og det må være en endring som byggherren ikke med rimelighet kunne forutse da han pådrog seg utgiftene.» Utgiftene som kreves erstattet må også være «vesentlige».

Samlet sett betyr dette at det er strenge vilkår for at en utbygger skal kunne kreve erstatning for tapte investerings- og planleggingsutgifter og andre disposisjoner som er gjort i tillit til reguleringsplanen. Kommunens planlegging og regulering skal forfølge samfunnsmessige hensyn. Utbygging av følsomme områder som tidligere ikke er bebygget, som ligger i strandsonen og i nær tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse tilsier at kommunen må stå fritt til enhver tid å vurdere om en utbygging er forsvarlig og formålstjenlig. En utbygging slik som her er foreslått vil være irreversibel og ha betydelig innvirkning på de omkringliggende områder. Disse forhold tilsier at en utbygger selv må bære risikoen for at det prosjektet som foreslås kan la seg realisere. I denne sak har utbyggeren selv initiert forslaget om regulering og utnyttelse av området, noe som må innebære at risikoen for å

⁵ Se også Veiledning fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. T-1513 (09.01.2012).

⁶ Rt-2002-683 (Vassøy Canning).

⁷ O. J. Pedersen m.fl., P. Sandvik, H. Skaaraas, S. Ness og A. Os, Plan- og bygningsrett, 3. utgave, Universitetsforlaget, Oslo 2018, s. 438.

⁸ L.c.

⁹ Op. Cit. s. 446 og Rt-1994-813 (Herlofsen).

¹⁰ Rt-1994-813 (Herlofsen) s. 820.

få realisert utbyggingen må ligge på utbyggeren selv. Det ville være urimelig og usaklig å legge vekt på en frykt for å kunne bli erstatningsansvarlig for at en regulering blir endret på saklig grunnlag.

Oslo, den 5. oktober 2018


Arne Fliflet

Tvedestrand kommune v/ Plan, miljø og eiendom
Pb. 38
4901 Tvedestrand
(Sendes også pr e-post til postmottak@tvedestrand.kommune.no)

Borøy, 10 September 2017

Saksnr. 15/518: Innspill for innsigelser til høringsnotat Tvedestrand kommune 23/5-17 Brennvika-Borøykilen

1. Innledning

Vi ønsker å belyse våre bekymringer angående planen om å bebygge Borøykilen. Planen som nå ligger til høring er vesentlig utvidet og kommer langt tettere på eksisterende bebyggelse enn i «varsel om oppstart av regulering» 2011. Vi mener at dette vil ødelegge Borøykilen som kulturminne på en måte som ikke kan reverseres og at en slik utbygging ikke bør iverksettes.

Med Agder 2020 under utredning mener vi det ikke vil være forsvarlig å bygge ut /ødelegge denne havnen Borøykilen er en unik uthavn/uthavnssliknende strandsted. Den er fortsatt urørt av utvikling og utbygging, og fremstår i dag på samme måte som den gjorde for 150 år siden.

‘Borøykilen er det mest intakte lille kystmiljøet vi kjenner til med stort sett bare eldre bygninger og anlegg’. Videre ‘noe av kvaliteten ved Borøykilen ligger i at stedet fortsatt har høy pedagogisk verdi i forhold til å fortelle hvordan disse små uthavnslignende strandstedene var...’.

‘...Administrasjonen gir derfor full støtte til at de foreslåtte områdene inngår som båndlagte områder med formål bevaring..’ (ref saksnr. 151-2006, 164-2006, Kirsten Hellerdal Fylkeskonservator / tidligere leder av kulturarv AA fylkeskommune, for ordenes skyld vedlagt).

Vi er også av den oppfatning at den planlagte utbyggingen samt båtplassene vil være i strid med gjeldende føringer for natur og miljø.

Videre er vi av den oppfatning at prosjektet er i strid med nasjonal transportplan (og regional/lokal transportplan) samt kommunens planprogram som klart legger føringer for at nye bebyggelser primært skal foretas i tilknytning til eksisterende by/tettsteder eller (sekundært) i nærheten av

eksisterende kollektivtransport, hvilket for Tvedestrand kommune sin del vil si områdene i nærhet av Tvedestrand sentrum.

Etablering av et stort byggefelt i Borøykilen, vil for all fremtid påføre kommunen og fylket store, unødvendige utgifter til transport. Miljøfotavtrykket vil bli unødvendig stort, og utbyggingen støtter ikke opp under formålet om reduksjon i personbiltrafikken, men vil heller medføre en signifikant økning, ikke bare med biler, men også med busser (skolebusser og rutebusser) og andre service type transporter (håndverkere, hjemmehjelpere, sykebesøk, handicap transport).

Tvedestrand Kommune må vurdere planene nøye opp mot eksisterende regelverk, planer og retningslinjer. Vi mener at det må gjennomføres uavhengige, faglige konsekvensutredninger for å særlig avklare konsekvenser for kulturmiljø og kulturminner. Vi mener dessuten at det må vurderes å ta opp reguleringsplanen til ny vurdering og at det bør stilles vilkår, jf. pbl § 12-7 (2):

«vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for .bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet»

Vi mener at kulturmiljø og kulturminner utenfor planområdet åpenbart blir påvirket av tiltak foreslått i planen. Konsekvensutredning og vilkår kan sikre det unike kulturmiljøet og kulturminner i Borøykilen. Utbyggingen skal etter eksisterende plan skje i umiddelbar nærhet til den gamle bebyggelsen i Borøykilen. Den dominerende bebyggelsen gjør et tydelige inngrep i det hittil uberørte kulturmiljøet og vil endre dette for alltid.

I neste avsnitt redegjør vi grundigere for de argumentene som vi mener underbygger behovet for nye vurderinger.

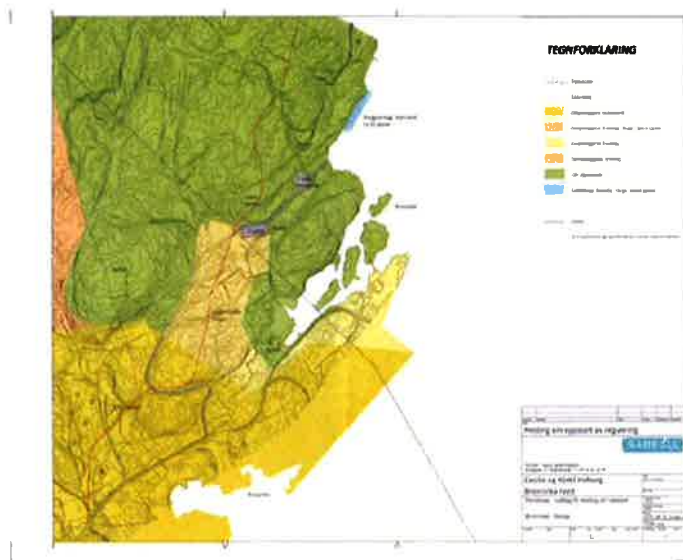
2. Argumenter

2.1. PLANEN ER VESENTLIG UTVIDET OVER TID OG BYGGEFELTET KOMMER LANGT TETTERE PÅ EKSISTERENDE BEBYGGELSE I BORØYKILEN ENN I "VARSEL OM OPPSTART AV REGULERING" SOM BLE LAGT UT 2011

2.1.1. Oversikt over argumentene

Utvidelsen av prosjektet vises ved å sammenligne det som ble lagt frem ved varsel om oppstart i 2011 og planene slik de nå foreligger:

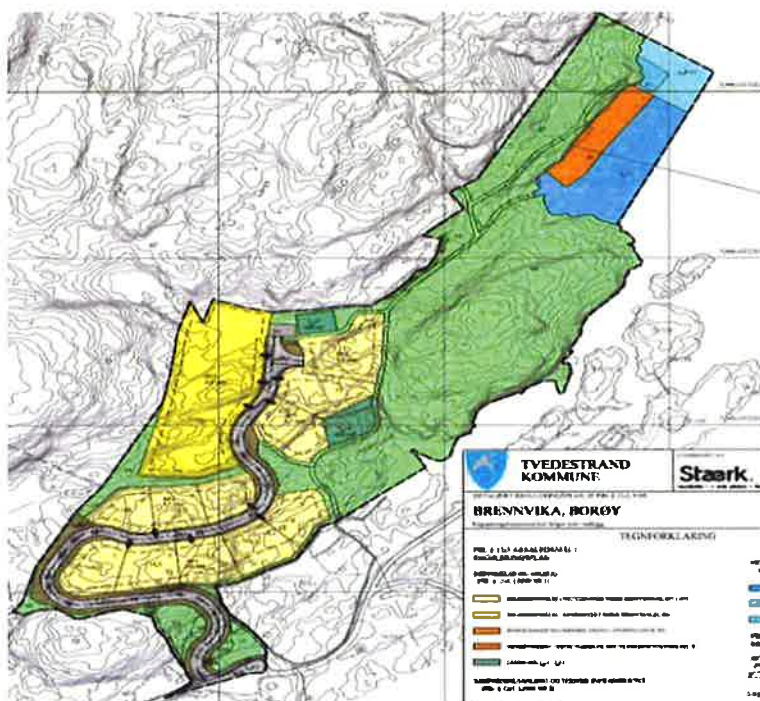
Prosjektet i 2011: Varsel om oppstart: 15 tomter/eneboliger:



Prosjektet i 2017: Utbygger ber om tillatelse til 24 boliger/ene-, to- og firemannsboliger:

I Planbeskrivelse 2017 heter det at *“Planavgrensningen er litt justert i forhold til planavgrensningen ved oppstart”*. Dette er en klar underkommunisering av de endringene som har skjedd og som illustreres ved reguleringsplankartet som følger planen.

Figur 6. Forslag til reguleringsplankart.



Endringene viser at prosjektet vil ha gjøre et enda mer dominerende inngrep i lokalmiljøet enn det som opprinnelig ble presentert. Utbyggingen skal etter 2017-planene skje i umiddelbar nærhet til den gamle bebyggelsen i Borøykilen og dermed gjør et enda **tydeligere inngrep i kulturmiljøet**:

Dagens plan bygger på samme konsekvensutredning som i 2011. 2011-utredningen gjorde imidlertid ingen vurdering av betydningen for kulturmiljøet overhode. Det var en klar mangel den gangen, og når 2017-planene viser en enda mer dominerende utbygging – med åpenbare, irreversible konsekvenser for kulturmiljøet – blir fraværet av konsekvensutredning meget alvorlig.

For ordens skyld oppsummerer vi saksbehandling og konsekvensutredning i denne saken:

- Første gangs behandling 3.5.11 med høring 13.5-1.8.2011, søknad i LNF område 14 boliger (ikke godkjent).
- Andre gangs behandling 8.5.12 omgjøring fra LNF til boligbebyggelse (godkjent)
- Tredje gangs høring ny reguleringsplan 24 boliger, store endringer mht beliggenhet, plan og bygninger

Kravet om konsekvensutredning følger som kjent av pbl § 4-2:

«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».

I denne saken er dette kravet ikke ivaretatt for så vidt gjelder betydningen for kulturmiljø, og i svært liten grad når det gjelder kulturminner. Konsekvensutredning Brennvika 2011 lå, sammen med tabellarisk oppsummering (ref Konsekvenser), til grunn for 2. gangs behandling, d.v.s. omgjøring fra LNF til boligområde. Ny reguleringsplan 2017 vil som nevnt få stor og irreversibel virkning for kulturmiljø og samfunn i Borøykilen, men baserer seg likevel i stor grad på samme konsekvensutredning (2011). Denne er kun utredet av forslagsstiller. Etter vårt syn er dette en åpenbart ikke tilfredsstillende.

De mer konkrete kravene til konsekvensutredning følger av Riksantikvarens "Rettleiar – Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar":

«4.2. Hovudpunkt i kulturminne- og kulturmiljøutgreiinga

«...bør som hovudregel utarbeidast som ein eigen fag- rapport av ein fagkonsulent med kulturminne-kompetanse»

Utgreiinga om kulturminne og kulturmiljø, og med ei forkorta framstilling i hovudrapporten. Utgreiinga vil normalt innehalde:

- 1. Områdeskildring med verdi- og sårbarheitsvurdering skal vise kva karakter og verdier området har. Det kan vere aktuelt å avgrense spesielle kulturmiljø. Sårbarheits- vurdering bør inngå i denne delen.*
- 2. Vurdering av konsekvensar skal med bakgrunn i vurderingane i pkt 1 vise korleis tiltaket med ulike alternativ verkar inn på kultur- miljøet og kva verknad endringane får.*
- 3. Vurdering av avbøtande tiltak og miljø- oppfølging. Spesielt med tanke på kultur- minne og*

kulturmiljø

4. *Ei samla vurdering skal vise verdiane og konsekvensane for alle alternativ. Evt tilrå- dingar om gjennomføring og oppfølging må komme her.»*

Det er ikke gjort noen slik kulturminne- og kulturmiljøutredning i Brennvika/Borøykil-saken. Etter vår mening må det gjøres for å få en forsvarlig saksbehandling. Utredningen må gjøres som en egen fagrapport av en fagkonsulent med kulturminnekompetanse. Utbyggers egen, meget begrensede utredning fra 2011 er åpenbart utilstrekkelig.

Aust-Agder fylkeskommune har varslet innsigelse, se planbeskrivelsen s. 9-10:

"Seksjon for kulturminnevern understreker viktigheten av at planarbeidet tar hensyn til kulturmiljøet og bevaringsinteressene i Borøykilen. Eksisterende bebyggelse i Borøykilen har høy verdi i et kulturminneperspektiv. Atkomst til planområdet må ikke virke negativt inn på kulturmiljøet. Innsigelse vil bli vurdert dersom det planlegges på en slik måte at det vil få negative konsekvenser for kulturmiljøet og bevaringsinteressene.

Regionplan Agder 2020 legger vekt på at et av Agders fremste fortrinn er den verdifulle kyststripen. Kyststi er beskrevet som et av tiltakene for å ivareta kystsonen som et attraktivt friluftsområde for allmennheten."

Vi mener at dette må følges opp, både med hensyn til adkomst og den planlagte utbyggingens betydning for kulturmiljøet i Borøykilen.

2.1.2. Våre konkrete kommentarer til utførte konsekvensutredninger 2011/ 12 og 2017

Konsekvensutredningen ble vedtatt 15.5.12 for "Område nr. 18 Brennvika". Konklusjonen var at LNF Endres til boligformål.

Kommentarer til tabellarisk Konsekvensvurdering:

Punkt 2. Trafikkforhold og trafiksikkerhet. Konsekvens som er beskrevet: Det er behov for adkomstvei inn til området. Hvilke konsekvenser dette vil få, er imidlertid *ikke utredet* (prosjektet adkomst (ved brønn og steingjerder) er fortsatt definert LNF H-540-9)

Punkt 4. Hensynet til områdets etablerte bebyggelse er *ikke utredet* (blank)

Punkt 8. Status: Ingen registrerte kulturminner i området. Konsekvens *ikke utredet* (blank)

Det refereres videre til egen konsekvensutredning, "Konsekvensutredning for Brennvika prosjektet mai 2011". Her heter det om "Dagens situasjon - Natur, biologisk mangfold":

«Byggeområdet vil bli synlig fra omgivelsene, men kun i mindre «gløtt» fordi omkringliggende terreng vil skjerme for eksponering.»

Som avbøtende tiltak nevnes:

«Det er viktig at bebyggelsen blir lav og innordnes i det kupert landskapet» og videre at «I områder som Borøykilen er det ofte tettbebyggelsen, dvs «stedene», skapt av bebyggelse og tilhørende bearbeidet terreng (hager, utearealer) som er det attraktive. Det er dette menneskene som reiser forbi legger merke til eller oppsøker, og knytter opplevelser av stedene til».

Det er endrede forutsetning i utbyggingsplanene i 2017 når det gjelder både bebyggelsens høyde, beliggenhet og silhuett. Videre er det åpenbart feil å si at det attraktive ved Borøykilen er begrenset til en snever vurdering av bebyggelse, hage og utearealer. Et kulturmiljø er *“eit område der kulturminne inngår som en del av ein større heilskap eller samanheng”*, se <http://www.riksantikvaren.no/Tema/Kulturmiljoe>.

Kulturmiljøet i uthavnen Ny-Hellesund er et eksempel på fredning av kulturmiljø. Riksantikvaren skriver det følgende om Ny-Hellesund:

“Uthavnene langs sørlandskysten er blant de viktigste kulturminnene fra Norges sjøfartshistorie og er også unike i internasjonal sammenheng. Ny-Hellesund var en viktig forsyningshavn, stoppested og nødhavn for den nasjonale og internasjonale seilskipsflåten i handelsfart mellom Nord- og Østersjøområdene på 1600-, 1700- og 1800-tallet.

Det opprinnelige bygningsmiljøet er svært godt bevart. Fredningen omfatter 103 bygninger, cirka 301 dekar landareal og 169 dekar sjøareal, totalt 470 dekar.”

Borøykilen er på samme måte et viktig kulturminne, med en rik historie som både er typisk for uthavnene i Agder og med sin spesielle historie knyttet til Borøykilen. Også i Borøykilen er den opprinnelige bygningsmassen svært godt bevart. Det unike og bevaringsverdige er nettopp den godt bevarte bygningsmassen sammen med de omgivelsene uthavnen går inn i.

Dette illustreres godt av vedlagte bilder av Borøykilen fra forrige århundreskifte og i dag. Den foreslåtte utbyggingen vil endre det godt bevarte kulturmiljøet for alltid. Konsekvensen av utbyggingen vil være at ett av de best bevarte kulturmiljøene langs kysten i Tvedestrand og Agder ødelegges.



2.1.3 Vår konkrete kommentarer til Konsekvenser av planforslaget mai 2017

Punkt 7.2 Kulturminner og kulturmiljø:

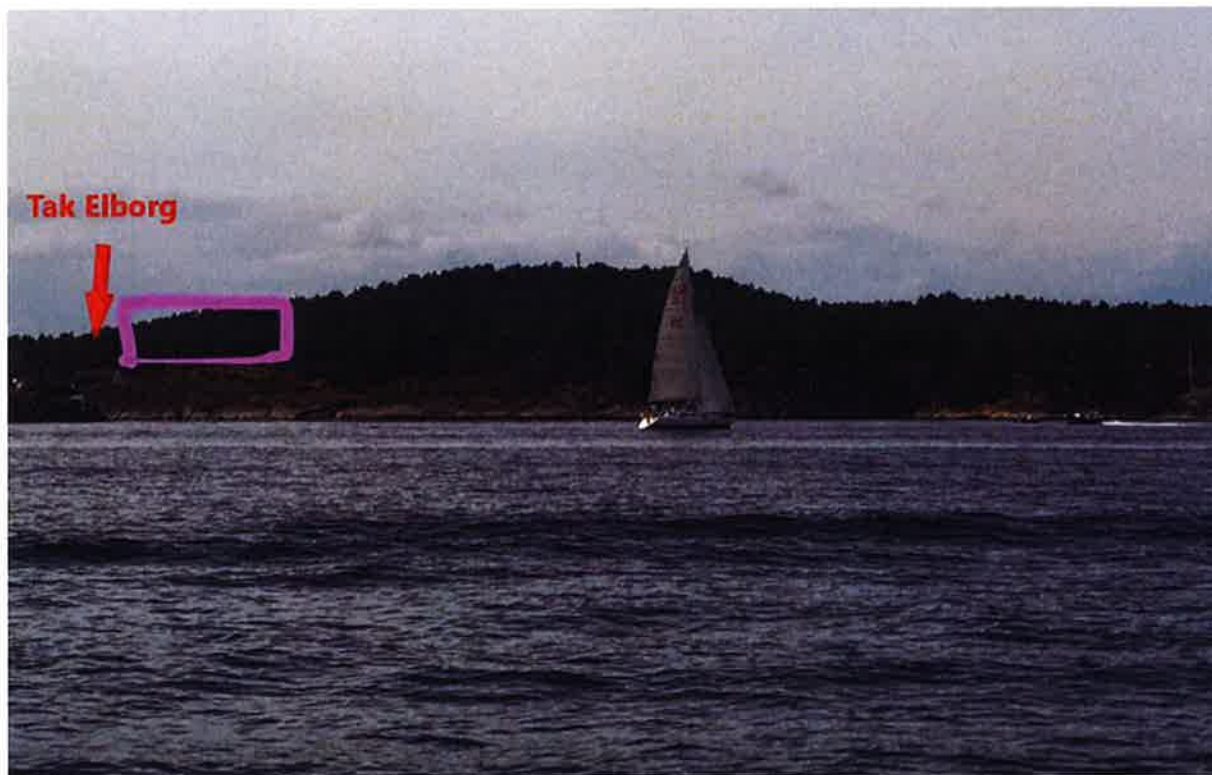
- «Utbyggingen berører ikke Borøykilveien direkte og boligene og kulturminnene langs veien vil bestå som i dag»
- «Selv om enkelte minner fra tidligere tider vil gå tapt, vurderes de samlede konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø som akseptable»

Vi er uenig i at utbyggingen ikke berører Borøykilveien direkte. Det er dels snakk om en vesentlig økning av trafikken og dels mulig behov for utvidelse/oppgradering. Adkomst via Borøykilveien vil også innebære anlegg av videre adkomst gjennom viktig kulturmiljø. Kulturminner knyttet til virksomheten på fredede Elborg vil gå tapt. Vi kommer tilbake til dette nedenfor, bl.a. knyttet til kommunens egne retningslinjer.

Punkt 7.3 Landskapsbilde:

- «Planområdet har noe fjernvirkning, men terrenget og holmene utenfor Borøykilen, begrenser innsyn til planområdet, se figur 13»
- «Se også figur 14-figur 18 i Reguleringsplanen»

Etter vår oppfatning er Figur 13 et luftfoto og kan vanskelig illustrere fjernvirkningene.



Fjernvirkningene illustreres bedre i bildet over. Bildet er tatt ute fra Raet Nasjonalpark, Buskjærfjord, og viser at utbyggingen – i motsetning til det utbyggerne hevder – vil ha vesentlige fjernvirkninger.

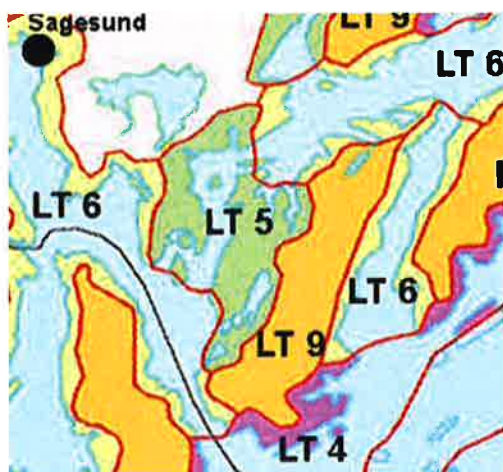
Videre viser Figur 15 Borøykilen i et manipulert og urealistisk perspektiv, sett fra vannskorpen. Fotoet nedenfor viser et realistisk bilde fra bukta. Ny bebyggelse er prosjektert fra ca 15 m høyde og vil dominere bildet både bak og på siden av Elborg.



Til Figur 17 vil vi bemerke at de visuelle konsekvensene av den store fjellskjæringen er ikke utredet. Det heter i planen:

«Nye boliger er foreslått plassert godt skjermet fra sjøen og boligområdene er fulgt opp med bestemmelser om byggehøyder, slik at landskapsvirkningen dempes»

Dette er ikke en dekkende fremstilling. Nye boliger vil ruve ca 25 meter opp mot nærmeste høyde, Varfjell som er 30 moh.



LT4 Indre øy, holme og skjærgårdslandskap med tette grenser til LT9, verdifullt bakland. Dette er en viktig del av det kulturmiljøet som tilsammen gjør Borøykilen unik.

2.2 UTFØRTE KONSEKVENSVURDERINGER ER IKKE I TRÅD MED KOMMUNENS EGNE RETNINGSLINJER

Vi har her kommentarer med referanse til Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011 til 2023. Bestemmelser og retningslinjer revidert 26.4 2012, vedtatt 15.15.2012

Paragraf 11-8 Hensynsoner:

Punkt 3 Grønnstruktur og landskap

"I disse sonene er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbildet"

Dette omfatter KDP 17 Borøykilen.

Landskapsbildet sett fra sjøen er Borøykilens unike visualitet. Både fjellskjæring, barbert åsside, dominerende bebyggelse og silhuett vil bli tydelige konsekvenser av byggeplanen og vil medføre vesentlige endringer landskapsbildet i Borøykilen.

Paragraf 11-9 Generelle bestemmelser

Punkt 5 byggegrenser

Byggegrenser i planlagt felt er endret ihht kommunens kystsonopolitikk (Pilotprosjekt 2012 med byggegrenser som virkemiddel).

Bukta i Borøykilen ligger mindre enn 100 m fra planlagt byggefelt, der 24 av kilens SEFRAK registrerte hus (14 rød, 10 gul) i konsentrert bebyggelse. Nettopp denne bebyggelsen er blikkfang fra sjøen/bukta.



Hensikten med byggegrensen er ikke oppnådd når forutsetningene er endret og nærheten til Borøykilen er umiddelbar. Dette utfallet må være i strid med forutsetningene og er ett av de argumentene som underbygger kravet om konsekvensutredning ihht ovennevnte krav (Riksantikvaren).

Punkt 7 Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø

"Der tiltak berører bygninger eller anlegg som er bygd før 1900 skal det tas særlig hensyn til bygningsmiljøer og kulturmiljø, og det tillates ikke inngrep som vil virke forringene."

Det er vanskelig å argumentere for at planlagt byggeprosjekt IKKE berører eksisterende "anlegg", bygningsmiljø eller kulturmiljø når det er miljøet som skaper det visuelle inntrykk og gjør Borøykilen unik. Det er forringende når det planlegges adkomst som vil gripe direkte inn i eksisterende kulturmiljø og når et godt bevart bakenforliggende kulturlandskap, utskilt fra Elborg (fredet i snart 100 år), "skjæres" og barberes.

Paragraf 11-9 Retningslinjer:

1. Unntak «begrenses til å gjelde tiltak i bebygde områder der tiltaket kan innpasses i den bestående bygningsstruktur"
2. Ny bebyggelse må "underordne seg bestående bygninger".
3. «Utbygging bør bare tillates på areal som ikke har verdi for andre formål» «Det må unngås tiltak som kommer i konflikt med: -Eksisterende bebyggelse og kulturminner»
4. Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig

Disse retningslinjene er ikke fulgt i planene for utbygging av Brennvika/Borøykilen:

- Etter vår oppfatning kan tiltaket med foreslått bebyggelse neppe innpasses i eksisterende bygningsmasse med 150-300 år gamle hus (se pkt. 1).
- Planene gir heller ikke inntrykk av at ny bebyggelse vil "underordne seg bestående bygninger" (se pkt. 2). Snarere tvert imot, den nye bebyggelsen vil virke meget dominerende og vesentlig endre miljøet i Borøykilen for alltid.
- Deler av området innehar flere håndfaste kulturminner som berører historien og kulturen forbundet med gårdsdriften på fredede Elborg (se pkt. 3).
- Deler av bygningene er plassert innenfor 100 m beltet (se pkt. 4).

2.3 TRAFIKKBELASTNINGEN ER VESENTLIG UNDERVURDERT (I PLANFORSLAG ANSLÅTT TIL 4,0 bevegelser pr dag pr boligenhet)

Trafikkbelastning i Borøykilveien – dagens situasjon:

- Etablert 1967, i snitt 3 m bred og ikke dimensjonert for større trafikk.
- 38 avkjøringer (garasjer, gangveier, p plasser).
- Man kan hverken basere seg på offentlig kommunikasjon eller sykkel til skole, butikk eller kommunens sentrum, slik at gjennomsnittlig bilbruk vil bli stor hele året.

I fotnote på side 30 er det tatt utgangspunkt i 40 boliger, hvorav 1/3 er fastboende. Dette er feil. 24 nye boliger vil medføre totalt 59 boenheter hvorav 1/3 er deltidsboende som bidrar til generering av trafikk 1.mai-1.oktober.

Det kalkuleres med at hver boenhet vil generere 4 reiser per dag. Dette er en uholdbar analyse, etter vårt syn. Andre bynære strøk kalkulerer med 5 reiser pr dag, selv med en god infrastruktur. I hhht nasjonal transportplan, tall 2013/14 (Se tabell) er antall biler per husholdning i Aust Agder høyere enn landsgjennomsnitt. 55 pst har to eller flere biler, der 1 av 4 reiser er mellom 1 og 3 km. Borøykilen ligger i periferien av kommunen, langt fra kommunens sentrum, med dårlig utviklet kollektivtilbud. Bilbruken må derfor antas å bli høyere enn i mer sentrale områder. Vi tror derfor at et snitt på 6-8 passeringer per dag vil være mere realistisk.

24 nye boenheter og 35 eksisterende i Borøykilveien, både fastboende og deltidsboende, vil dermed generere mye trafikk også i sommerhalvåret når det parkeres opptil flere biler per husstand. Det må også medregnes at beboere på hyttefeltet Hesnes (16 parkeringsplasser) tidvis vil benytte snuplassen innerst i veien. I tillegg, trafikk fra allmennheten til tursti, badeplass og båtplass, store renovasjonsbiler belastende tungtrafikk gjennom hele byggeperioden.

Med dette vil vi raskt være oppe i et årlig snitt på 500 daglige passeringer, og nye krav til veistandard vil tilkomme.

Antall biler i husholdningen. Personer 13 år og eldre. RVU 2013/14, prosent.

	Ingen bil	En bil	To eller flere biler	I alt
Østfold	5	42	53	100
Akershus	6	44	50	100
Oslo	31	51	18	100
Hedmark	8	40	52	100
Oppland	6	37	57	100
Buskerud	5	43	52	100
Vestfold	6	44	50	100
Telemark	6	37	57	100
Aust-Agder	5	40	55	100
Vest-Agder	9	50	41	100
Rogaland	7	46	47	100
Hordaland	13	46	41	100
Sogn og Fjordane	6	41	53	100
Møre og Romsdal	7	40	53	100
Sør-Trøndelag	13	45	42	100
Nord-Trøndelag	4	47	49	100
Nordland	10	44	46	100
Troms	8	51	41	100
Finnmark	10	42	48	100
Hele landet	11	45	45	100

Kommentarer vedr trafikksikkerhet:

- Er Rekkefølgetiltak ifm veien nødvendig for å kunne forestå utbyggingen?
- Har planleggingen tatt hensyn til nasjonal avtalen om 0 –visjon dersom 30-50 skolebarn skal gå til skolebuss?
- I såfall, ønsker kommunen å ekspropriere?
- Hva skjer med eksisterende kulturmiljø, verneverdig tun og 300 år gammel steintrapp?

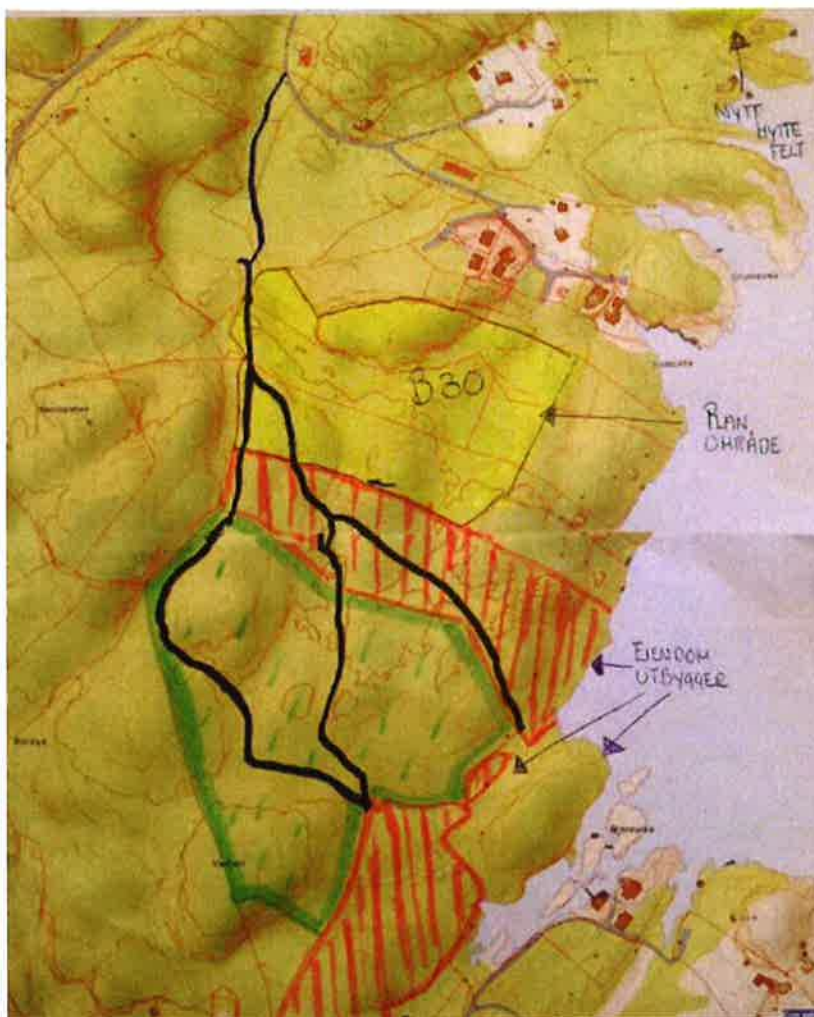
2.4 ALTERNATIV ADKOMSTVEI UTENOM BORØYKILVEIEN ER IKKE UTREDET

Det er utredet 7 alternativer, hvorav alle har adkomst fra Borøykilveien.

Nasjonale regler tilsier at man raskest mulig bør lede trafikken ut på overordnet veisystem.

- Vi mener at det vil være mulig å lede trafikken gjennom skogen direkte ut på Fylkesvei 109, uten gjennomkjøring og berøring til Borøykilveien.

- Dette ble av flere beboere påpekt som innsigelse under høring i 2011, men vi savner fortsatt en utredning fra utbygger/ forslagsstiller.
- Dette aktualiseres ytterligere med nytt planområde (kommuneplanens arealdel 2017-2029) der utbyggingen trekker i retning Brennvika, og åpner mulighet for helhetlig strategisk tenkning. Mellom det aktuelle planområdet og «Brennvika» ligger det to teiger, hvorav den ene er eiet av utbygger Bertelsen/Helberg. Se vedlagte skisse der mulig adkomst er tegnet ihht koter.



- Adkomst både fra Borøykilveien og fra Svabukta vil IKKE ivareta helhet.
- Alternativ adkomstvei gjennom skogen understøtter kommunens retningslinjer der regulert område kan inngå i en større sammenheng ift teknisk og sosial infrastruktur.
- I Svabukta er det allerede etablert et lite levende kystsamfunn (eksisterende «ungt» bomiljø)
- Nærheten til Borøykilen vil IKKE skape et levende samfunn, fordi eiendommer med tilhørende steinbrygger er privateide. De fleste innerst i kilen er deltids/sommer boliger.

2.5 UTBYGGING ER DIREKTE I MOTSTRID MED VEDTATTE MÅLSETTINGER FOR TRANSPORT OG INFRASTRUKTURUTBYGGING I NYLIG VEDTATT PLANSTRATEGI

Tvedestrand kommunes planstrategi for 2017 – 2020 og planprogram for kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 30.5.2017:

«Målet er å begrense veksten i personbiltrafikken, og få mer over på kollektiv, gang og sykkel. Videre jobbes det for et utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet. Dette innebærer satsing på utvikling av by – og kommunesentra samt prioriterte bydelssentra og tettsteder.»

Se også Areal og transportplan Arendalsregionen:

«Grunnlaget for å redusere transportbehovet må legges gjennom arealpolitikken, som er kommunens viktigste virkemiddel»

«Det er grunn til å tro at ny E18 vil gi sterkere vekst i Tvedestrand enn tallene viser».

- Tallene 2017-2040 viser en absolutt vekst på 378 personer.
- 42% av vekst frem mot 2040 vil bestå av aldersgruppen 67+. «Andel mindre boenheter må økes for å møte fremtidens behov»

Her vektlegges også helhetlig vurdering og planen angir en langsiktig arealstrategi for å «skape størst mulig nærhet mellom boligen og daglige gjøremål (arbeidsplass, skole, barnehage, butikk og fritidsaktiviteter)»

Strategien skal øke potensialet for «syklende, gående og kollektivreisende, slik at veksten i personbiltrafikken over tid kan tas av disse transportformene».

Tall fra SSB viser at Agder dominerer med 45% av samlede utslipp fra motorredskap og kjøretøy. «Høye mål og lave utslipp» er ett av 3 satsningsområder for Regionplan Agder 2020, og et av hovedtiltakene knyttet til kommunikasjon er å gjennomføre forpliktende areal- og transportplanlegging i alle byområdene.

Det legges opp overordnet mål, 0 vekst i personbiltrafikk fra 2025

Resultatmål= andel reisende med kollektivt, sykkel eller gange:

Økning på 32% til 2025

Økning på 40% til 2040

Delmål er fortetning, attraktive byer og tettsteder

Etter vår oppfatning er disse politiske planene og målsettingene er ikke mulig å forene med en utbygging i Brennvika/Borøykilen. Utbygging i periferien av kommunen med svakt utbygget kollektivtilbud og smale veier, gir mer personbilbruk, og lengre og dyrere transport for alle kommunale tjenester.

2.6 Landskapsbilde og visuelle forhold er ikke godt nok belyst i reguleringsplanen

I Rådmannens forslag 23/5-17 legges det vekt på at området er preget av kulturhistoriske verdier og «lager en fin ramme rundt den gamle bebyggelsen». «Det er derfor viktig at veier og bebyggelse legges på en slik måte at eksisterende bebyggelse, natur- og kulturmiljø ikke mister sine kvaliteter»

Ut ifra angitte 3D skisser er det umulig å danne seg et bilde av hvordan bebyggelsen vil fremstå i terrenget:

- Hvordan vil veien med skjæringen fremstå?
- Hvordan vil bebyggelsen fremstå etter «flathogst». Beboerne vil ønske utsikt, men er det forenelig med følgende:
«Nye boliger er plassert godt skjermet fra sjøen og boligområdene er fulgt opp med bestemmelser om byggehøyder slik at landskapsvirkningene dempes» (Reguleringsplan s. 23)
- I figur 15, skimtes så vidt 2 av 8 boliger. Hvordan vil de øvrige 6 fremstå, sett fra kilen og fra Raet Nasjonalpark?
- Hvorfor er ikke frittliggende garasjer tegnet inn?
- Innenfor BF2 tillates maks mønehøyde på 8 -10 m. Hvordan vil dette fremstå visuelt, ca 15 moh?

3. Konklusjon / Anbefalinger

Vi mener Tvedestrand kommune bør gjøre nye vurderinger rettet mot:

- Mangelfull konsekvensutredning for Kultur
- Mangelfull konsekvensutredning for Miljø
- Mangelfull konsekvensutredning for Kulturminner
- Mangelfull konsekvensutredning for Transport
- Manglende overensstemmelse med lokal, regional og nasjonal transportplan
- Manglende overensstemmelse med Tvedestrand kommunes Planprogram (kommuneplanens arealdel)

Vi mener også at man først må utrede nasjonal og regional forvaltningsstrategi (herunder Agder 2020) før man kan ta stilling til om et viktig kulturmiljø som Borøykilen skal bevares eller ei. Aust-Agders kulturminnestrategi (et godt varp 2014 - 2017), Fredningsstrategi mot 2020 for kulturminneforvaltning har klare føringer for hvordan sårbare områder skal konsekvensutredes.

Med vennlig hilsen,

Annik E. og Joar Austad
Pål E.W. og Stephania Apall
Arne Berntsen
Bjørn Arild Borgen
Dag Kåre Borgen
Aslaug Eirheim
Elisabeth Finnekåsa
Astrid Gjertsen
Even Henriksen og Dag Foldvik
Kristin Jordtveit og Erik Pedersen
Marianne Johnsen og Christian Berggrav
Georg og Luana Karvel
Haldis Karvel
Jens Chr. og Kirsti Kollenborg
Thora Kollenborg
Jorunn Kolstad
Tore Larsen og Merete Kvisvik
Tove Karen Solfeld
Per Martin og Anne-Berit Solvang
Trygve Staff

Vedlegg:1

Saksnummer 15/518

Høringsuttalelse til Detaljreguleringsplan for Brennvika

Høringsforslaget til detaljregulering for Brennvika må etter vår mening anses som et mangelfullt dokument. Vi vil i det følgende gå gjennom forhold som begrunner denne påstanden.

- Misvisende navngiving av det nye boligfeltet. Planen kalles «Detaljreguleringsplan for Brennvika», selv om den primært affiserer Borøykilens landskap og bygningsmiljø.
- Utbyggingens effekt på verdifulle og dels fredete kulturminner, kulturmiljø og landskap er ikke konsekvensutredet, kun summarisk kommentert. Dette til tross for at flere lover, planer og forskrifter dermed er neglisjert. (Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, Regionplan for Agder 2020, veinormen, Forskrift om konsekvensutredninger (2017), og ikke minst Tvedestrandts egen kommuneplan og dermed også Plan- og bygningsloven.)
- Høringsforslaget er mangelfullt, spesielt hva gjelder kart og illustrasjoner. Dette gjør det meget vanskelig å sette seg inn i forslaget.
- Veiproblematikk knyttet til den eksisterende veiens standard og kapasitet er bagatellisert. I tillegg vil det nye veistykket på grunn av stigningsforhold, krappe svinger og høye skjæringer innebære store terrengmessige endringer.

Kulturminner og kulturmiljø

Borøykilen består i dag av ni bolighus, deriblant det fredete anlegget Eldborg. Det har blitt bygget omtrent tre boenheter i hvert århundre siden 1700-tallet, og eiendommene representerer derfor flere forskjellige byggeskikker og arkitektoniske uttrykk. Bebyggelsen har ulike volumer avhengig av funksjon og status, og det har vært en organisk behovsbasert utbygging i kilen. Husene ligger plassert etter naturgitte forutsetninger og helheten fremstår harmonisk. At det nå planlegges 24 boenheter i én og samme stil rett over Borøykilen og bak Eldborg, bryter kraftig med etablerte bebyggelsesmønstre, volumer og byggeskikk. Det bryter så vidt vi kan forstå også med kommunale, regionale og statlige planer, og forskrifter knyttet til vern av kulturminner.

Deler av planområdet og tilliggende bygningsmiljø er regulert til hensynssone kulturmiljø (H570) i kommuneplanens juridisk bindende arealdel. I PBL § 12-6 beskrives formålet med hensynsone slik:

De hensyn og restriksjoner som er fastsatt gjennom hensynsone til kommuneplanens arealdel, jf. §§ 11-8 og 11-10, skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan. Hensynsone kan videreføres i reguleringsplan eller innarbeides i arealformål og bestemmelser som ivaretar formålet med hensynssonen.

At Tvedestrand kommune har regulert inn hensynssone kulturmiljø viser at lokale myndigheter anerkjenner verdiene som ligger i området, og det er derfor problematisk at det fremlagte planforslaget ikke tar hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet i Borøykilen. Man ivaretar *ikke* formålet med hensynssonen.

I Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023 §11-9 pkt 3.1 står det:

Nye bygninger og anlegg (...), skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volum og materialvalg tilpasset omgivelsene (...) og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas ved nybygging. I alle plan-og byggesaker skal det inngå en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, i forhold til seg selv og i forhold til naturlige og bygde omgivelser.

I pkt 7 i samme plan utdypes forholdet mellom ny og eksisterende bebyggelse:

Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø. Der tiltak berører bygninger eller anlegg som er bygget før 1900 skal det tas særlig hensyn til bygningsmiljøet og kulturmiljøet og det tillates ikke inngrep som vil virke forringende. Før det gis tillatelse til tiltak i denne type miljø skal det innhentes forhåndsuttalelse fra fylkeskommunens kulturvernseksjon

I disse bestemmelsene registrerer vi at det bare brukes «skal» og ikke «bør».

Vi kan ikke se at utbygger har forsøkt å følge disse sentrale retningslinjene. Den nye bebyggelsen er ikke tilpasset det verdifulle, velbevarte og komplette kulturmiljøet. Særlig bekymringsfullt er den manglende forståelsen for påvirkningen denne utbyggingen vil ha på Eldborg, et kulturminne av nasjonal interesse.

Deler av planområdet inngikk tidligere i Eldborgs innmarksområde og inkluderer elementer som terrassemurer, steingjerder og en brønn fra 1700-tallet. Disse elementene ligger i området der veitraseen skal gå, og vil følgelig gå tapt. At utbygger overser verdien av disse kulturminnene betyr ikke at myndighetene kan gjøre det samme. Dersom manglende skjøtsel kan fungere som argument for å få tillatelse til å fjerne kulturminner vil spekulativt forfall bli et enda større problem. Brønnen og "Borøykilens hengende hager" som Eldborgs terrasserte innmark ble kalt på folkemunne, er viktige deler av anleggets historie og må fremheves heller enn å fjernes.

Opplevelsen av det fredete huset vil også forringes kraftig dersom åssiden i bakkant snauhugges og fylles av ensartete bygningskropper med flate tak og store glassflater. Selv det hvite, høytragende Eldborg vil domineres og overskygges av en slik massiv utbygging. Kommuneplanenes mål er at utbyggingsområder skal fremtre positivt i sine omgivelser og arbeide for godt bevarte bygningsmiljøer og kystkulturmiljøer (Kommuneplanens punkt 15. s. 24). Regionplanen Agder 2020 tydeliggjør behovet for å "finne riktig balanse mellom vern og utvikling med utgangspunkt i at kulturminner, bygningsmiljøer og kulturlandskap i hele regionen er levende historie" (Regionplan Agder 2020, s. 30). Det vil si at utviklingen ikke skal overskygge de verneverdige kvalitetene. Vi mener at konsekvensen av høringsforslaget er at kulturminneverdiene i kilen som helhet og rundt Eldborg spesielt, vil reduseres kraftig.

Borøykilen er en kandidat til å bli innlemmet i prosjektet «Uthavn Agder 2020», noe som igjen kan kvalifisere til en plass på UNESCOs verdensarvliste. Dette i seg selv viser hvor viktig området er som et kulturhistorisk miljø.

Illustrasjonsmateriale

Konsulentfirmaene Stærk og Rambølls prosjektutredninger tilslører, mer enn avklarer planforslaget for Brennvika.

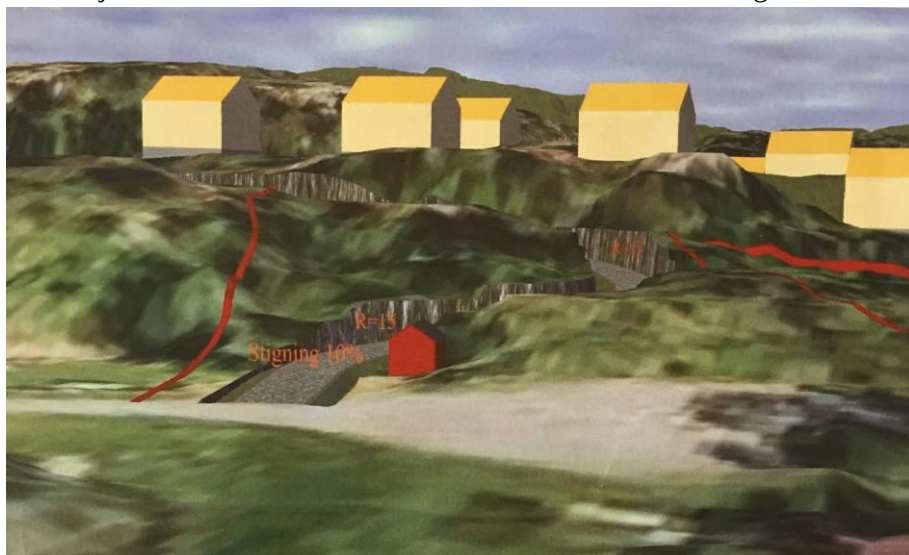
Figur 15 i planen viser ikke plasseringen av de åtte eneboligene i BF1 og BF2. Det skimtes kun to små bygninger bak det fredete Eldborg og de øvrige seks vises ikke på illustrasjonen i det hele tatt. De nye bygningene fremstår som betydelig mindre enn Eldborg, men virkeligheten er at husene er planlagt med langt større grunnflate enn det største huset i kilen.

Den samme nedskaleringen går igjen på kartet. I høringsforslaget foreslås det at bebyggelsen reguleres med 150 kvm i grunnflate i to etasjer, med mulighet for 50 kvm garasje til hver enhet. I kartet er husene framstilt med langt mindre grunnflate og garasjene er ikke tegnet inn.

Figur 15 og 17 illustrerer ikke hvordan bebyggelsen i BK1, BF3 og BF4 vil fremstå fra Borøykilen eller fra Brennvika. De 10 m høye og 600 kvm store fire-mannsboligene på Figur 16 er knapt synlige. De er planlagt bygget på kote 12 og vil dermed rage mer enn 10 meter over Eldborg.

Det finnes ingen illustrasjon av hvordan veien med skjæringer og utfyllinger vil fremstå.

Illustrasjonene viser dessuten området med dagens vegetasjon. Området må nødvendigvis snauhogges og planeres fordi tomtene er små og bratte, og veien må bygges med høye skjæringer uten at dette spesifiseres i planen eller vises i illustrasjonene (se illustrasjon 2). Dette vises imidlertid i Reguleringsforslaget for samme område fremlagt i 2015 (se illustrasjon 1). Sammenlignes illustrasjonene som viser området fra samme vinkel framstår dagens fremstilling fordreid og idyllisert.



Illustrasjon 1 fra 2015



Illustrasjon 2 fra 2017

Fjernvirkning

De foreslåtte tiltakene ligger i en åsside, til dels på et høydedrag i landskapet. Det er ikke lagt føringer som begrenser tiltakenes visuelle dominans i området. Både nybygg og veiprosjekt vil bli svært synlig fra selve kilen og fra fjorden utenfor.

Landskap

Planforslaget omfatter områder som inngår i hensynsone for bevaring av landskap (H-550). I Plan- og bygningslovens § 9.11 står det: «I slike soner (...) er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbildet, skade terrengformasjonene mm.»

Den foreslått bebyggelsen og infrastrukturtiltakene er ikke hensynsfullt plassert i dette sårbare miljøet. Den nødvendige planeringen av tomtene, veitraseen og hogsten vil i betydelig grad endre landskapet. Dette betyr at hensynssonen er neglisjert og dermed i strid med rammeforutsetningene i kommuneplanen, regionale planer for Agder og statlige planretningslinjer. Det gjelder også spesielt restriktive retningslinjer for utbygging av strandsonen i Agderfylkene. I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn: «Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap mm»

Bebyggelsesstruktur

De planlagte nybyggene bryter etter vår mening med eksisterende bebyggelse i både størrelse og tetthet. Eneboligtomtene varierer mellom 544 kvm og 737 kvm. Til sammenligning er minimal tomtestørrelse i Bærum 800 kvm og i Oslo 600 kvm. Maksimal utnyttelsesgrad i Bærum er 20 % og i Oslo 24 %. I planen er utnyttelsesgraden i eneboligfeltene mellom 28 % og 36 %, og i de andre feltene er den opp mot 48%! I den eksisterende bebyggelsen varierer boligtomtene mellom 1300 kvm og 8000 kvm. Tall for utnyttelsesgrad er ikke omtalt i planen og den overgår utnyttelsesgraden i nærområdet. Det er underlig at det skal være nødvendig å bygge tettere på Borøya enn i Oslo.

Den foreslåtte tettheten og boligtypologien (leilighetkompleks) er fremmed på stedet, og en behovsanalyse for denne typen områder og boliger burde vært gjennomført i en konsekvensutredning.

At området er avmerket som boligområde i plankartet kan ikke bety at det ikke er grenser for hvor hardt området kan utbygges. Den nye bebyggelsen burde underlagt seg den eksisterende bebyggelsen slik at Borøykilen fortsatt vil fremstå som et autentisk og attraktivt kulturminne i Tvedestrand.

Uforutsigbare rammer

Planforslaget angir uklare rammer for den nye bebyggelsen. Dette gjelder spesielt de eksponerte feltene BF1 og BF2. Det foreslås å tillate maksimal høyde 6,5/ 7,0 m over *regulert tomte høyde* for hver tomt. Bestemmelsen sikrer at bygningene ikke skal overgå en viss høyde i landskapet, men styrer ikke fasadenes høyde fra ferdig planert terreng på tomten. Det vil således være mulig å «grave seg nedover» på tomten for oppnå høyere utnyttelse ved å bygge kjeller. Da tomtene til dels er sterkt skrånende fremstår dette som en aktuell mulighet. Fasadehøyden vil da kunne bli betydelig høyere enn 6,5 / 7,0 meter. Dette vil være spesielt uheldig fordi kombinasjonen av økte fasadehøyder og inngrep i terreng til sammen vil gi svært skjemmede virkninger. Bestemmelsene burde vært formulert slik at man begrenser maksimal gesimshøyde fra ferdig planert terreng. Det bør ikke tillates betydelige endringer av eksisterende terreng. Det er forøvrig helt uklart hvordan begrepet «regulert tomte høyde». Skal tolkes. Er dette maksimal tomte høyde innenfor hver tomt? Eller er det et krav om at terrenget skal fylles opp/skjæres ned til en slik høyde?

Veiprosjektet

Veiprosjektet i planområdet medfører kraftige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Det er valgt en veiklasse med betydelig bredere tverrsnitt enn Borøykilveien, som den nye veien skal slutte seg til. Det er lagt opp til løsning med fyllinger og skjæringer som på figur 7 ser ut til å bli opp mot syv meter høye. Det er planlagt stigning (10%) og kurver som bryter med bestemmelser i Kommuneplanens arealdel. Traséen har i tillegg en problematisk plassering vinklet mot Borøykilen.

Resultatet er et veianlegg som bryter med stedets karakter og skala, og som vil endre både landskap og vegetasjon.

En annen sak er at veinormen tilsier at veier ikke kan bygges lavere enn 2 m over gjennomsnittlig vannstand. Ved tilknytningspunktet til Borøykilveien, er høyden over havet (se kart og lengdeprofilen av veien på side 16 i planen) ca 1 m. Store deler av Borøykilveien ligger dessuten mindre enn 2 m over havnivå. Dette tilsier at en annen veitrase burde vært valgt.

I følge planforslaget oppfyller hverken veien eller adkomsten til bryggene krav til universell utforming.

Vi vil også peke på at de alternative traseene som er utredet viser hvor uegnet området er for etablering av ny vei. En alternativ veitrasé gjennom skogen mot Gården, Grendehuset eller Svabukta er ikke vurdert. Disse valgene er muligens kostbare, men ville ikke affisert Borøykilens kulturminneverdier, og kunne bidratt til utnyttelse av andre mulige utbyggingsfelt i tilgrensende områder.

Økte trafikkmengder

Planforslaget vil medføre en stor prosentvis økning i trafikkmengde. Den siste delen av Borøyveien ble utvidet da Borøya ble landfast på 1960-tallet. Dette ytterste stykket var beregnet for trafikk til 3 hus. Veien vil etter en evt utbygging betjene 32 boenheter. Det sier seg selv at dette blir en urimelig økning i trafikken på veien, noe som gir grunn til bekymring for trafikkfarlige situasjoner.

Veien ble i sin tid asfaltert rett på den gamle kjerreveien fra 1800-tallet, og er følgelig dårlig fundamentert. I forbindelse med bygging av en hytte for et par år siden, ble det klart at veien ikke tåler belastning av tungtrafikk. Tungtrafikken som vil følge utbyggingen vil føre til overbelastning av veien. Dette burde vært problematisert i en KU.

Manglende KU

Foreslåtte tiltak faller inn under oppfangskriteriene i Forskrift om konsekvensutredninger 2017, slik disse er formulert i forskriftens vedlegg 1 pkt. 25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes».

I veileder for KU-forskriften fra departementet, s 12 (2017) spesifiseres dette: «Dersom en plan eller et tiltak helt eller delvis er lokalisert innenfor områder regulert til bevaring gjennom plan- og bygningsloven, er omfattet av hensynssoner, arealformål eller bestemmelser for å ivareta verdier, eller er helt eller delvis innenfor områder som er omfattet av NB!-registeret (register for nasjonale kulturhistoriske bymiljøer), statlig listeførte landsverneplaner, vil dette normalt utløse konsekvensutredning».)

En KU gjennomført tidlig i planprosessen ville ha klarlagt svakhetene og gitt et bedre planforslag.

Konklusjon

Høringsforslaget for Brennvika har mangler og unøyaktigheter. Dette gjør det umulig å danne seg et reelt bilde av prosjektet. Planforslaget tar etter vår mening ikke tilstrekkelig hensyn til gjeldende lover og retningslinjer. Dette innebærer at nasjonale, regionale og lokale kultur og naturverdier ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Planen bør av disse grunnene avvises.

Med vennlig hilsen

Stephania Apall og Pål Apall

Linken Apall-Olsen og Lars Os