

Fra: Ida Kollenborg Pettersson (ikp@kco.no)

Sendt: 04.12.2018 15:25:22

Til: Senteret, Dokument

Kopi: 'Jens Chr. Kollenborg'; thora kollenborg (kollenborgthora@hotmail.com)

Emne: Innsigelse Brennvika

Vedlegg: 0911_001.pdf

Hei

Vennligst se vedlegg som også er sendt per post i dag.

Med vennlig hilsen

Jens Christopher Kollenborg

Kirsti og Jens Christopher Kollenborg
Lomviveien 38
1364 Fornebu

Thora Kollenborg
Marstranderveien 22 B
1369 Stabekk

Tvedestrand kommune v/plan, miljø og eiendom
Postboks 38
4901 Tvedestrand

Sendes også per e-post til postmottak@tvedestrand.kommune.no

Sandvika, den 4. desember 2018

SAKSNR 15/518

BEMERKNINGER TIL REGULERINGSPLAN – BRENNVIKA, BORØY

Vi viser til tidligere innsendte innsigelser i forbindelse med reguleringsplanen for Brennvika på Borøy. Disse opprettholdes og vedlegges for ordens skyld.

Undertegnede, har eiendommer i Borøykilen som berøres direkte av den planlagte utbyggingen. Vi har inngitt felles bemerkninger med en rekke andre grunneiere i Borøykilen, men ønsker å komme med noen supplerende opplysninger.

I forbindelse med at det ble bygget ut på Sørheia utenfor Borøykilen i perioden 2015-2016, ble våre hus påført betydelige setningsskader. Årsaken var tungtransporten som jevnlig gikk i gjennom Borøykilen, og da over vårt gårdstun. Vi har nå innhentet en vurdering fra takstmann som vurderer at det foreligger en betydelig risiko for økt skadeomfang, dersom det nå tillates utbygging hvor transporten skal gå på eksisterende vei gjennom Borøykilen. Det vises til vedlagte rapport. Sett hen til de skader våre ble hus påført ved utbyggingen på Sørheia, mener vi det må legges til grunn og forventes, at det også vil oppstå skader i forbindelse med eventuell utbygging i Brennvika.

Det vises i denne forbindelsen særlig til at de aktuelle boligene er fra ca år 1720 og 1892. Boligene har gjennomgått mindre oppgraderinger og utbedringer gjennom årene, men fremstår i det vesentlige slik de var ved byggeåret. En tillatelse av slik utbyggelse som det nå søkes om står i sterk kontrast til kommunedelplanens

retningslinjer knyttet til bevaringsverdige kulturmiljøer, slik som Borøykilen. Kommunen plikter å hensynta dette når det skal vurderes om – og i hvilken grad det skal tillates utbygging i disse områdene.

Det varsles med dette at eventuelle nye skader eller forverring av de allerede eksisterende skader, vil bli krevd erstattet av Tvedestrand kommune som eier av veien.

Det vises for øvrig til innsigelser i tidligere innsendt brev, samt brev innsendt i felleskap med øvrige grunneiere i Borøykilen.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jens Christopher Kollenborg og Thora Kollenborg', written over the printed name below.

Jens Christopher Kollenborg og Thora Kollenborg

Vedlegg: 7

Kirsti og Jens Christopher Kollenborg
Lomviveien 38
1364 Fornebu

Thora Kollenborg
Marstranderveien 22 B
1369 Stabekk

Tvedestrand kommune v/plan, miljø og eiendom
Postboks 38
4901 Tvedestrand

Sendes også per e-post til postmottak@tvedestrand.kommune.no

Sandvika, den 28. august 2017

SAKSNR 15/518

BEMERKNINGER TIL REGULERINGSPLAN – BRENNVIKA, BORØY

Det vises til Tvedestrand kommunes høringsbrev av 23. juni år, hvor det gis frist til å inngi innspill til planforslaget til 14. september 2017. Disse bemerkningene er inngitt innen fristen.

Innledning

Detaljreguleringsplan for Brennvika har til formål å legge til rette for å anlegge 11 boliger, og 3,9 dekar for leiligheter, totalt 24 boenheter. Det aktuelle planområdet ligger innerst i Borøykilen med planlagt adkomst fra Borøykilveien. Undertegnede er grunneiere av eiendom som ligger inntil Borøykilveien (Gnr 75 bnr 359 og Gnr 75 bnr 4) og blir således direkte berørt av det aktuelle planforslaget. Disse eiendommene benyttes i dag kun som fritidsboliger, men er planlagt benyttet som helårsbolig om 3-4 år.

Som grunneier i Borøykilen er vi positive til tiltak som vil medføre ytterligere helårs bosetting på Borøya. Det er imidlertid sterke hensyn som tilsier at denne reguleringsplanen må utredes nærmere, herunder med gode alternative løsninger før den kan vedtas. Videre bør kommunen vurdere ytterligere rekkefølgebestemmelser.

Det vil bli inngitt en felles klage fra en rekke grunneiere i Borøykilen vedrørende reguleringsplanen. Denne tilsluttes i sin helhet, men det bemerkes:

Kulturminner og kulturmiljø

Borøykilen er en gammel uthavn og består i dag av spredt trehusbebyggelse fra 1700- og 1800-tallet. Bryggene er fra 1700-tallet og fremstår i dag slik de var. Huset Elborg er fredet. Videre er det flere gamle steingjerder, en steinsatt vei, steinsatte hager og en gammel brønn i det aktuelle planområdet. Borøykilen representerer i dag historiske kulturminner som må bevares og tåler ikke en slik belastning som den aktuelle planen vil medføre. Planens utforming tar ikke tilstrekkelig vare på det verneverdige miljøet som befinner seg i Borøykilen, og vil endre områdets karakter på en for inngripende måte.

Det vises i denne forbindelsen til Fylkeskommunens bemerkninger til kommuneplan for Tvedestrand kommune, hvor ytre del av Borøya ble fremhevet som verneverdig område. Den omsøkte reguleringsplanen synes ikke å være i tråd med dette.

Planens utforming og påvirkning på eksisterende miljø

Det vises til brev av 5. mai 2015 fra Stærk til Tvedestrand kommune vedrørende avklaring av vei og brygger. Brevet inneholder illustrasjoner på hvorledes prosjektet vil fremstå.

Prosjektets utforming, herunder silhuett og veiutforming, fremstår ikke i samspill med dagens bebyggelse. Det bemerkes at figur bilde 15 i reguleringsplanen og figur bilde 17 ikke stemmer overens. Figurbilde 15 synes undervurdert, sammenliknet med bilde 18. Boligene og skjæringene til adkomstvei vil således være godt synlig fra sjøsiden. Dette tar ikke tilstrekkelig hensyn til den eksisterende, verneverdige bebyggelsen i Borøykilen, og er ikke i tråd med kommunen egne retningslinjer.

Adkomst til planområdet- Borøykilveien

Historikk:

Planområdet skal i henhold til reguleringsplanen ha adkomst fra Borøykilveien.

Borøykilveien er en svært smal vei (3 meter) som ikke er dimensjonert for særlig trafikk. Veien går gjennom tun fra 1700-tallet og «over» blant annet en steintrapp fra 1700-tallet (Thora Kollenborgs hus).

Borøykilveien sto ferdig sommeren 1967 etter ekspropriasjon av blant annet undertegnes eiendom. Veien var ment å betjene 3 eiendommer ytterst i Borøykilen. Kun noen år etter at veien var ferdigstilt var daværende Riksantikvar med to medarbeidere på tilfeldig besøk i Borøykilen. Riksantikvaren uttalte da at den delen av veien som går fra Havnejordet til Elborg, aldri ville vært tillat bygget dersom saken hadde vært til behandling hos Riksantikvaren. Dette ble begrunnet i hensynet til bevaringsverdig tun fra tidlig 1700-tall og huset Elborg, som var fredet.

Veien fremstår i dag i det vesentlige slik den gjorde på slutten av 60-tallet. Ut over vanlig vedlikehold har det ikke skjedd oppgraderinger eller utvidelser av veien. Veien gjennom tunet har vist seg å være svært mangelfullt fundamentert og drenert.

Dikene som var i området ble kun fylt med masse uten at det ble lagt til rette for ny og tilfredsstillende drenering. Dette har medført utfordringer for nærliggende eiendommer ved sterk nedbør. Videre har eksisterende bebyggelse opplevd setningsskader ved tungtransport på veien.

Mulige konsekvenser ved tillat bruk av eksisterende vei:

I Tvedestrand kommunes planstrategi for 2017 – 2020 fremgår det at kommunen har til mål å begrense personbiltrafikken og få mer over på kollektiv, gang og sykkelvei. Videre at det jobbes for et utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet. Reguleringsplanen for Brennvika er ikke tråd med kommunens planstrategi.

Det er i planforslaget angitt at det legges opp til 24 nye boligenheter og at dette innebærer en ÅDT på 96 gitt at det kjøres fire bilturer fra/til hver boenhet per døgn. Trafikkbelastningen vurderes å være akseptabel.

Disse beregningene fremstår å være undervurdert og det vises her til nasjonale beregninger for bilproduksjon i boligområder, samt nasjonale retningslinjer om at det skal tilrettelegges for en kortest mulig vei til hovedveisystem. Det er svært begrenset kollektivtilbud til Borøya noe som tilsier ytterligere bilproduksjon til boligfeltet.

Tiltakshaver ønsker også i henhold til planen å tilrettelegge for allmenhetens adkomst til området. Dette vil medføre ytterligere belastning på den eksisterende veien. Det bemerkes også at det i planen er fremhevet at kapasiteten på Hagefjordsbrygga i dag er sprengt. Vi er derfor bekymret for at et eventuelt bryggeanlegg i Brennvika skal avlaste Hagefjordsbrygga i fremtiden. Dette vil påføre dagens vei en uakseptabel belastning.

Det fremgår av planen at skolebarna må gå eller sykle fra planområdet til Borøy torv hvor skolebussen stopper. Borøykilveien er smal og har en rekke innkjørsler som er svært uoversiktlige og med dårlig sikt. Fra Borøy torv til snuplassen i Borøykilen er det totalt 38 avkjørseler. Veien fremstår som uegnet for skolevei. Det vises også til at det i dag er en utfordring med bilister som holder svært høy hastighet, noe som skaper farlige situasjoner.

Ved snøfall er det ikke mulig for to biler å passere hverandre. Ettersom flere av eiendommene langs veien ikke benyttes om vinteren, blir det ikke brøytet i disse innkjørslene. Dette vil være uakseptabelt ved en slik utbygging som nå foreslås.

Konsekvensene av å benytte dagens vei virker etter dette undervurdert i det foreliggende planforslaget.

Reguleringsplanens bilder av Borøykilveien (figur 22) virker misvisende, men det legges til grunn herfra at kommunen vil gjøre en selvstendig vurdering av veien. Det antas således at det ikke er nødvendig å vedlegge bildedokumentasjon på veiens dårlige forfatning.

Belastning i en byggeperiode

Borøykilveien er i dag i en så dårlig stand at den neppe vil tåle en byggeperiode. Det vises til utbygging av hytte på Sørheia. Den regelmessige tungtransporten i byggeperioden på et år, har medført skade på veien som sådan og på omkringliggende bygninger fra 1700- og 1800-tallet.

Alternativ adkomst

For det tilfellet at kommunen skulle godta en utbygging av det aktuelle planområdet bør det utredes alternative adkomster til planområdet som ikke vil påvirke eksisterende kulturmiljø og bebyggelse på en negativ måte.

Det vises til at en alternativ adkomst bør være mulig direkte fra fylkesvei via Vårfjellområdet. Dette ble også anført i forbindelse med inngitt klage i 2011.

Utbygger vil da kunne tilrettelegge for at dagens krav til vei blir oppfylt, samt infrastruktur som vann, kloakk, strøm mm. Dette vil gi en miljømessig gevinst med mindre forurensning og mindre trakikkstøy i den bevaringsverdige delen av Borøykilen, og gi en sikker og tidsmessig trafikkavvikling til området.

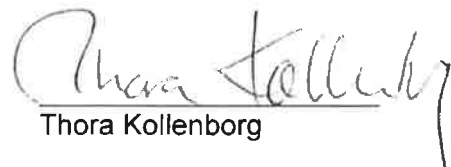
En alternativ adkomst, slik man har fått til med Nye Siaveien og Kalvenveien vil spare det verdifulle kulturmiljøet og fremstår som den beste løsningen. En alternativ trase vil også kunne ta høyde for eventuell ytterligere utbygging i området.

Oppsummering

Undertegnede stiller til befarung den 4. september i år og gjerne til konstruktivt møte med tiltakshaver og kommunen dersom det er ønskelig.

Med vennlig hilsen


Jens Christopher Kollenborg


Thora Kollenborg

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 75: Bnr 4, bnr 359**
Kommune: **0914 TVEDESTRAND KOMMUNE**
Betegnelse: **Fritidsbolig**
Adresse: **Borøykilveien 50 og 51, 4916 BORØY**



Dato befaring: 01.11.2018
Utskriftsdato: 04.12.2018
Oppdrag nr: 2432019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Byggtaksering Sør AS
Oterlia 40, 4950 RISØR
Telefon: 90 62 04 52

Sertifisert takstmann:

Atle Hartveit
Telefon: 906 20 452
E-post: atle2@getmail.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Takstmansens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmansens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmansens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmansens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Rapporten inneholder opplysninger rundt forhold tilknyttet eiendommene Borøykilveien 50 og 51 i Tvedestrand kommune vedrørende bygningstekniske tilstander gjennomgått på befaringsdagen 01.11.2018. Rapporten må ikke sammenlignes med en full bygningsteknisk gjennomgang/ tilstandsrapport som brukes ved salg eller markedsføring. Rapportens hensikt er å belyse/ opplyse om boligens tilstand observert på befaringsdagen, som de fremstår visuelt og ved hjelp av enkelte målinger vedrørende enkelte punkter ved boligene.

Arealmåling er ikke utført men hentet fra registrert matrikkel og antatt m2, det er ikke skilt mellom s-rom og p-rom, ei heller etasje inndeling av boligene.

Konklusjon tilstand

Det er ved tilstandsgrad 3 anbefalt videre utredning ved bygningen, her anbefales videre GEO tekniske undersøkelser vedrørende grunnforhold og setninger i terreng.

Det er opplyst om at eksisterende vei trase gjennom eiendommene ble anlagt tidlig på 1960 tallet, uten andre tiltak enn igjenfylling av eksisterende dike som var anlagt mellom eiendommene for beskyttelse fra årlig flom og overvann fra terreng. Etter igjenfylling er det registrert stadige gjentakende problemer med flomvann inn i hage og anlegg.

Det er i forslag til detaljreguleringsplan utarbeidet av Stærk & Co, 10.05.2017, revidert 27.08.2018 beskrevet en ny vei trase i forbindelse med utbygging av Brennvika/ Borøya med tilhørende tilknytting til Borøykilveien som den i dag fremstår. En utbygging av planlagt tomteareal ved Brennvika vil utvilsomt medføre en økt belastning på eksisterende vei trase, denne vil også kunne medføre mulige større setningsskader på spesielt eiendom Borøykilen 50 som ligger med sitt trappeløp kun 1,2 meter unna vei trase. En utvikling av planlagt tomteareal vil naturlig medføre en sterk økning av tungtransport på eksisterende vei trase over lang tid.

Ut i fra funn og vurderinger anbefales det av hensyn til eksisterende bygningsmasse en full GEO teknisk undersøkelse av grunnforhold, drenering og kapasitet/ dimensjonering av eksisterende vei nett før en eventuell utbygging iverksettes.

RISØR, 04.12.2018

Atle Hartveit

Atle Hartveit
Takstmann MNTF
Telefon: 906 20 452

Matrikkel: Gnr 75: Bnr 4, bnr 359
Kommune: 0914 TVEDESTRAND KOMMUNE
Adresse: Borøykilveien 50 og 51, 4916 BORØY

Byggtaksring Sør AS
Oterlia 40, 4950 RISØR
Telefon: 90 62 04 52



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Jens C Kollenborg
Takstmann:	Atle Hartveit
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.11.2018. - Atle Hartveit. Takstmann MNTF. Tlf. 906 20 452 - Jens C Kollenborg. Tlf. 91332419

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Beliggenhet:	Landlig maritimt beliggende ved Borøykilen i Tvedestrand kommune.
Bebyggelsen:	Eldre spredt trehusbebyggelse
Standard:	Normal standard, godt vedlikeholdt.
Adkomstvei:	Borøykilveien er direkte anlagt gjennom gårdstun med direkte adkomst til begge eiendommene.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0914 TVEDESTRAND Gnr: 75 Bnr: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	11 139,1 m ² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver:	Thora L Kollenborg ideell andel 1/1
Adresse:	Borøykilveien 50
Matrikkel:	Kommune: 0914 TVEDESTRAND Gnr: 75 Bnr: 359
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	12 751,2 m ² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver:	Jens C Kollenborg ideell andel 1/1
Adresse:	Borøykilveien 51

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1720 Kilde: Verneverdig bygning, antatt byggeår
Anvendelse:	Fritid

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Bolig	100	92	92		
Sum bygning:	100	92	92	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Fritidsbolig



Bygningsdata	
Byggeår:	1720 Kilde: Eier
Anvendelse:	Fritid

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	200	190	190		
Sum bygning:	200	190	190	0	



Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

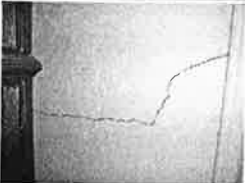

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Fritidsbolig

Grunn og fundamenter, generelt - Fritidsbolig	
Beskrivelse:	Gråsteinsmur fra opprinnelig bygge år.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gråsteinsmur har en markant utglidning i hjørne mot syd/ vest. Material/symptom: Utglidningen er såpass markant og splittet at tilstands grad 3 benyttes, tilstandsgrad 3 beskrives som kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt). Grunnet boligens alder, verne verdi og kulturelle verdi anbefales det videre geo tekniske undersøkelser for å sikre bygningen på en forsvarlig måte. det henvises til konklusjon i denne rapport.
	TG: 3 

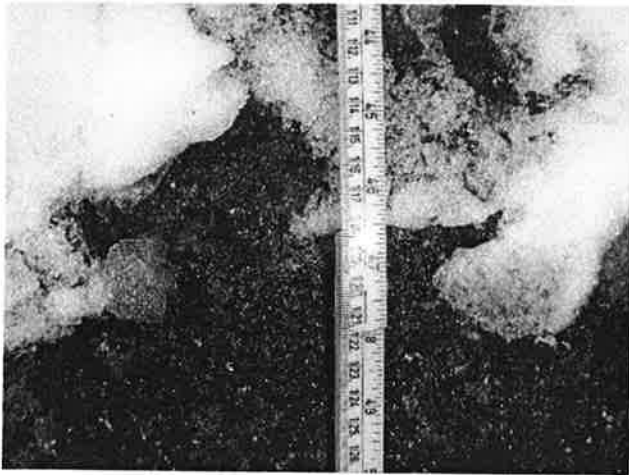
Tilstandsvurdering for Fritidsbolig

Balkonger, terrasser ol. - Fritidsbolig	
Beskrivelse:	Utvendig plass bygd steintrapp med smi jern rekkverk fra opprinnelig bygge år.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er en tydelig utglidning av puss/ gråstein mot nord. Material/symptom: Setningsskader i terreng kan i tillegg med alder forårsake utglidninger av observerte symptomer, det anbefales å få utført geo teknologiske undersøkelser for å fastslå årsaksforhold.
	TG: 2 

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Fritidsbolig	
Beskrivelse:	Pipeløp fra byggeår, pusset overflate. Pipeløp oppbygget av antatt teglstein.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipeløp har en tydelig sprekk i pusset overflate. Material/symptom: Tydelige sprekker i pusset overflate indikerer bevegelse i pipeløp som kan medføre fare for utettheter og pipebrann.
	TG: 2 

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Avstand fra trappeløp Borøykilveien 50 til vei skulder. 1,2 meter.



Sprekke i grunnmur, målt til 6-7 cm under befarings



Steintrapp og tidligere grunnmur



Utglidning opprinnelig grunnmur

Matrikkel: Gnr 75: Bnr 4, bnr 359
Kommune: 0914 TVEDESTRAND KOMMUNE
Adresse: Borøykilveien 50 og 51, 4916 BORØY

Byggtaksering Sør AS
Osteria 40, 4950 RISØR
Telefon: 90 62 04 52



Borøykilveien 50, utglidning av opprinnelig stein mur