

Martin Varden

P.b.64, 4901 TVEDESTRAND

[m.varden@getmail.no](mailto:m.varden@getmail.no)

Tvedestrands kommune

Avd. Plan, miljø og eiendom

P.b. 38, 4901 TVEDESTRAND

## TVEDESTRAND KOMMUNE

Tvedestrands, 06.12.2018

DOKUMENTSENTERET

DATO..... 07/12/18 .....

JOURNALNR.....

SAKSNR..... 15/518 .....

Merknad til utkast til reguleringsplan for Brennvika/Borøykilen,. Off. ettersyn 2018.

Jfr. vedlagt brev vedr. planutkast i 2017. Endringene som er gjort i planutkastet fra behandlingen i 2017, er minimale, og alle mine merknader til planutkastet i 2017 er minst like relevante i dag som forrige gang.

Navnet på planen er misvisende ettersom utbyggingsområdet er en del av Borøykilen, mens bare båthavn og badeplass ligger i Brennvika.

Det synes ganske urealistisk at adkomsten til båthavnen er planlagt som en 200 meter lang gangvei. Bare fysiske stengsler kan hindre at dette blir en kjørevei. Badeplassen vil være lettere å gjøre tilpasset til barn og sikret mot båthavnen hvis den legges innerst i bukta mens båt havnen ligger utenfor i retning Hagefjordbrygga.

Plankartet har et stort felt i nord-vest (over 200m x 200m) som ikke har noen føringer for reguleringsplanen, mens det verneverdige huset Elborg (vernet i 1924) som ligger 40 meter fra startpunktet for boligveien i feltet, samt den nærmeste bebyggelsen i Borøykilen ikke viser på plankartet. Dette virker som det er gjort med hensikt for å tone ned nærheten til verneinteressene.

Mellom nåværende vei til Brennvika og den planlagte boligveien ligger det to fradelte og ubebygde tomter (76/65 og 76/339) som burde vært innenfor plangrensen for det aktuelle planforslaget.

Planen som nå fremmes, bærer tydelig preg av at grensene og innholdet i planen er låst til det området som er kjøpt (derfor ikke endringer i forhold til i fjor). De eneste endringene som da kan gjøres, er endring av plassering av adkomstvei, og antall bo-enheter. Det foreligger et alternativ fra i fjor med adkomst fra vei til Brennvika, men den vil innebære samme trafikk-belastningen på adkomstveien i Borøykilen (fra Torvet til Elborg).

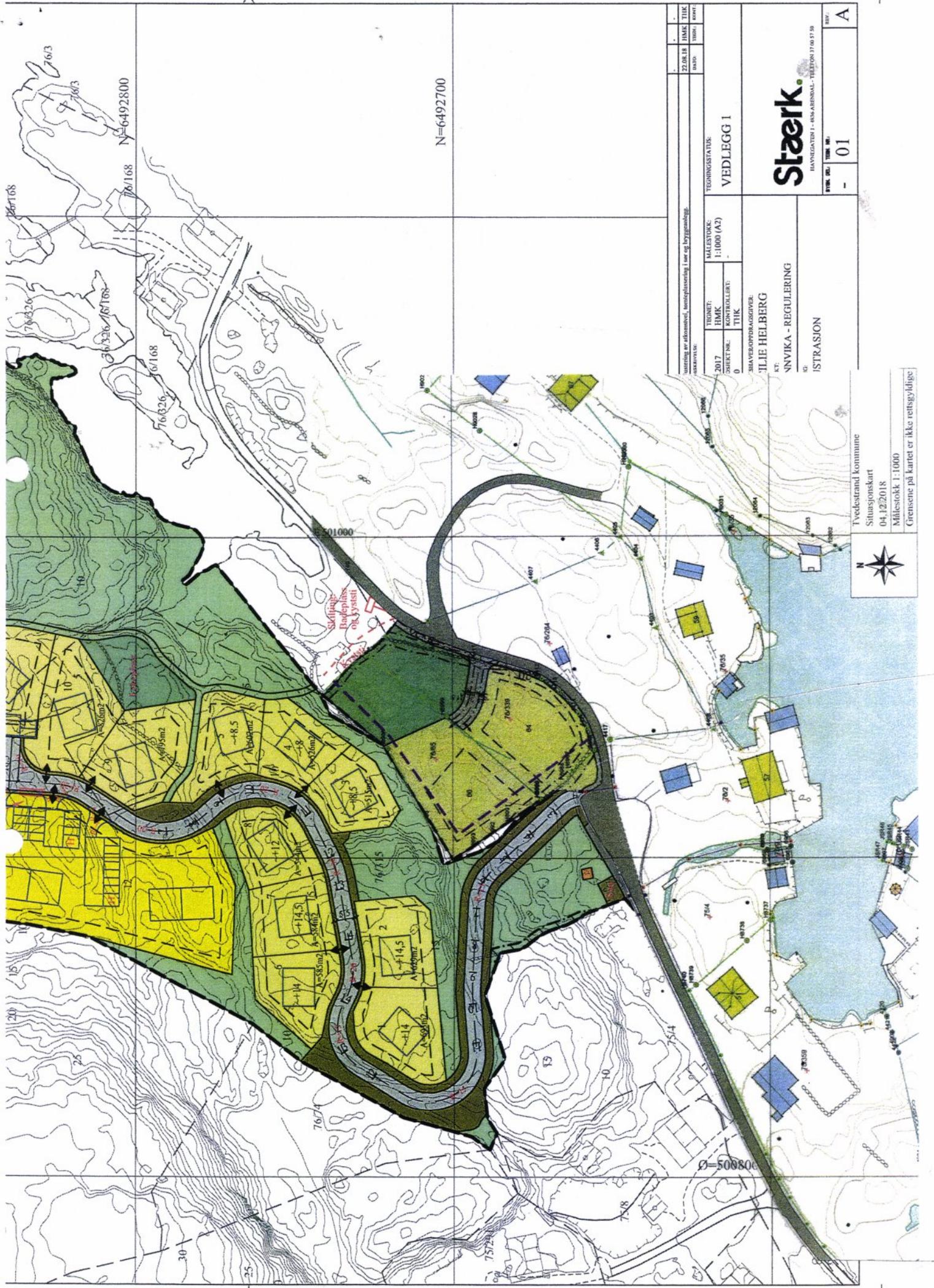
Det virker helt feil hvis en privatmann skal kunne kjøpe et område og så presse kommunen til å godkjenne det som boligfelt i stedet for å få et prinsipp-vedtak på en intensjon slik at kjøp kan tilpasses det som kommunen kan godkjenne.

I dette tilfellet har tiltakshaver også kjøpt et området lengre fra Borøykilen (der båthavn og badeplass er planlagt og videre nordvestover). Det ligger litt høyere over havnivå, men til gjengjeld er det lettere å knytte sammen til veg og ledningsnett for Svabukta og ny plan for området fra Svabukta retning Brennvika. Utbygging og adkomst her vil ikke forstyrre det unike historiske bygningsmiljøet i Borøykilen i området ved Elborg.

Båthavnen og badeplass i foreliggende planutkast vil i spå fall kunne beholdes og nås med kortere vei, men større høydeforskjell som vanskeliggjør kjøring til båten, men det var jo ikke meningen i foreliggende utkast heller.

Jeg viser også til brev fra Stephania og Pål Apall, Linken Apall-Olsen og Lars Os dat. 3.9.2017, samt merknad fra Georg og Luana Karvel m.fl.dat. 1.12.2018 og tilhørende vedlegg.

  
Martin Varden



DETALJERT REGULERINGSPLAN, IF PBL § 12-3, FOR:	
HÅNDDETAL 1 - 450 AREALDA - TELEFON 37 00 57 60	FORSLAGSTILLER: CECILIE OG KJETIL HELBERG
PROSJ NR: 140360	AREALPLAN ID: -

## BRENNVIKA, BORØY

Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg.

### TEGNFORKLARING

#### PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

BEBYGGEELSE OG ANLEGG  
(PBL § 12-5, LEDD NR 1)



#### BOLIGBEBYGGEELSE - FRITLIGgende SMAHUSBEBYGOELSE, BF1 - BFS

#### ØVRIGE KOMMUNALTEKNIKE ANLEGG - PUMPESTASJON, PS1

#### SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, SJ1

#### LEKEPlass, L11 - f12

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, LEDD NR 2)

#### KJØREVEG, ø, K1, K2

#### ANNEN VEGGRUND - TEKNISKE ANLEGG, ø, A1

#### PARKERINGSPLASSER, PI

#### GRONNSTRUKTUR (PBL § 12-5, LEDD NR 3)

#### GRONNSTRUKTUR, GI - GS

#### TURVEG, TI

#### LINJESYMBOLER

#### PUNKTSYMBOLER

#### KARTDATA:

daa = dekar = 1000 m<sup>2</sup>

Høydegrunnlag: NNU954

Koordinatsystem: EUREF89, UTM sone 32

Ekkvidd: 1 m

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG  
(PBL § 12-5, LEDD NR 6)

FERDSEL, F1  
BADEOMRÅDE, BI

PBL § 12-6 HENSYNSSONER I  
REGULERINGSPLAN

BEVARINGSSONE  
(PBL § 11-8, LEDD NR C)

V. BEVARING KULTURNILJO, H570\_1-H570\_2

Digital kartgrunnlag (FKB) er levert av  
Innfjord, uttrekksdato september 2010

Målestokk 1 : 1000 (A2-format)

0m 50m

DATO SAKSEB.

14.11.2011 -

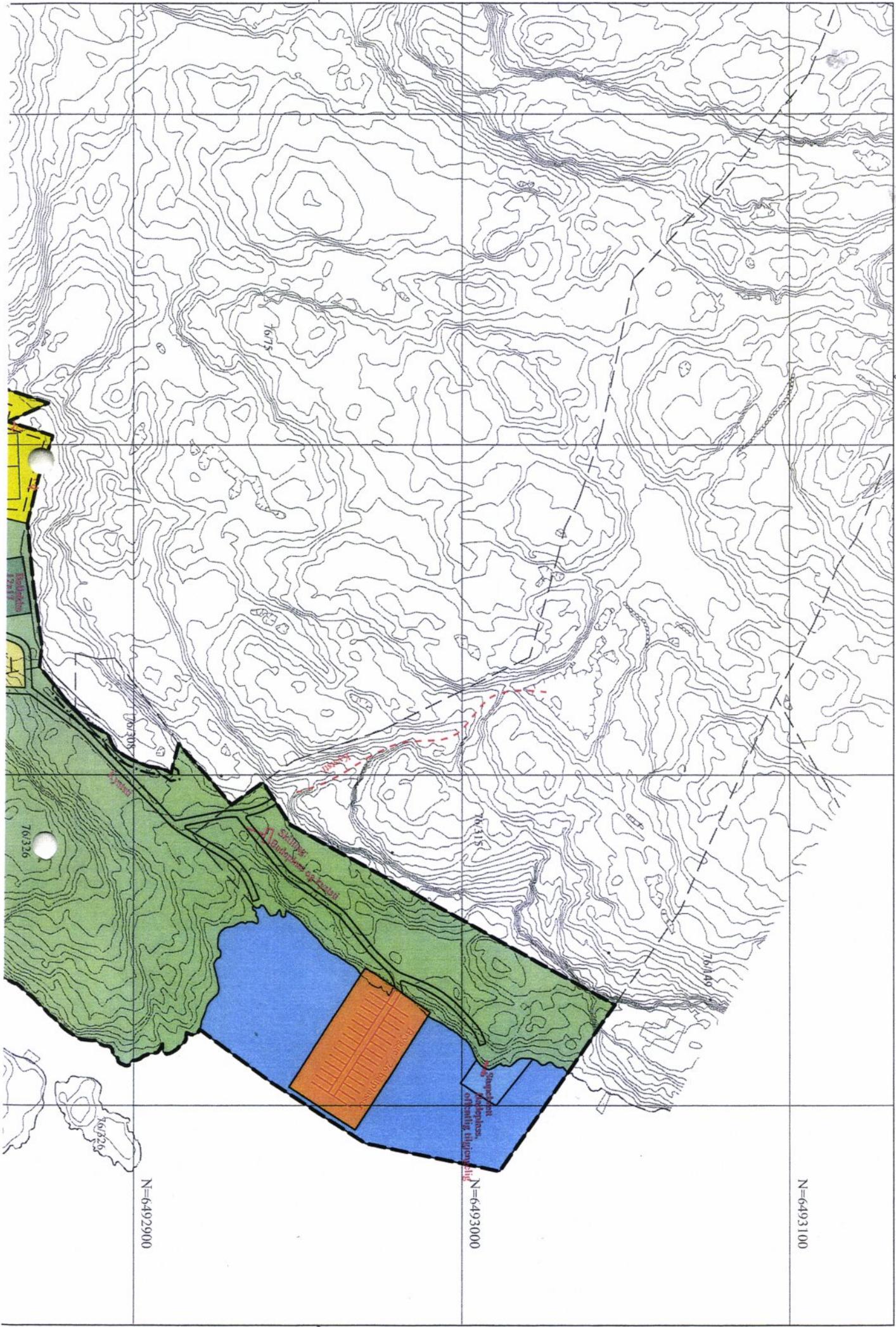
23.05.2017 -

23.05.17-14.09.17

DATO SAKSEB.

22.08.2018 -





Martin Varden

P.b.64, 4901 TVEDESTRAND

[m.varden@getmail.no](mailto:m.varden@getmail.no)

Tvedstrand, 13.sept.2017

Tvedstrand kommune

Avd. Plan, miljø og eiendom

P.b. 38, 4901 TVEDESTRAND

Merknad til utkast til reguleringsplan for Brenn-vika-Borøy-kilen,

---

Feltet ligger med moderne hus for nær vernet bebyggelse i Borøy-kilen.

De nye husene vil ligge forholdsvis høyt og ha bra utsikt til sjøen i Borøy-kilen. Tilsvarende vil de være meget synlige fra sjøen i samme bildet som de verneverdige husene fremstår. De nye er vist som kubiske kasser uten antydning til hensyn til byggesikken på stedet. Dette er ikke i nærheten av faglig utført planarbeid.

Akomsten fra kommunal vei i Borøykilen er meget dårlig. Veien som er der i dag ble presset gjennom et trangt tun for å gi veiutlösning for noen få hus. Det må kalles et overgrep å bruke denne veien til både omfattende anleggstrafikk og senere boligtrafikk fior 25 nye hus.

Det er kynisk og urealistisk å godkjenne dette ut fra synspunkt som

- Bilene må tilpasse farten til fotgjengerne
- Hvis man velger å bo her, må man akseptere trafikkforholdene

Det vil ikke være nok å senke farten for å kunne møte andre biler. Man må rygge for å finne en plass å passere. Dette er iille nok på sommerføre. Om vinteren når barna skal på skolen i mørket, må de enten holdes hjemme eller kjøres på skolen.

Alle vet at anleggsperioden innebærer mye tungtrafikk. Feltet er planlagt med mye sprenging og endring av terrenget. Det er forutsatt tett utbygging og små tomter. Terrenget vil bli fullstendig forandret og i 15 år fremover se dårlig ut. Spesielt trafikken gjennom Kollenborgs eiendommer vil oppleves forferdelig. Dette gjelder både anleggsperioden og senere trafikksituasjon.

Jeg synes det blir feil å invitere unge familier til å sette bo med en slik adkomstvei.

Det er forskjell på å tillate en viss utvikling og tilrettelegging i et gammelt boligmiljø innenfor det som areal og byggeskikk krever, mot – som i dette forslag til reguleringsplan - legger opp til en ny koncentrasjon av nye hus som hverken tar hensyn til kultur, bomiljø eller trafikk.

Det beste jeg kan si om planen er at den gir byggetomter med båthavn like ved og i et miljø utenom bystrøk. Men dette kan man få til uten å ødelegge et gammelt verneverdig bygningsmiljø.

Planen viser adkomstvei som offentlig trafikkreal. Dette innebærer kommunalt vedlikehold. Det gjelder tilsvarende for VA-ledninger osv. Dette bør i stedet reguleres til privat trafikkreal slik at kommunen ikke tar på seg vedlikeholdet i utgangspunktet.

Vennlig hilsen

  
Martin Varden