

Fra: Thomas Schindler (Thomas.Schindler@asplanviak.no)

Sendt: 06.12.2018 21:35:56

Til: Senteret, Dokument

Kopi:

Emne: Reguleringsplan - Brennvika, Borøya - Offentlig 2. gangs høring

Vedlegg: Høringsuttalelse_Schindler.pdf

Hermed følger innspill til nevnte reguleringsplanen som ligger ute til høring og offentlig ettersyn.

Deres referanse: 2015/518 71- L12

Innspillet skal regnes som konstruktivt bidrag i den aktuelle detaljreguleringen.

Det har aldri vært så viktig å se nøye på foregående reguleringsplaner på Borøya.

Nesten hele kystområde mot Hagefjorden er i ferd med å bli bygget ut. Fra Borøykilen i sør nesten sammenhengende til hyttefeltene rundt Hagefjorden.

Bortsett fra hyttefeltet «Måvikheien» som ligger også ute for høring vises det lite engasjement for å begrense fotavtrykket sitt.

Skulle det ikke skje noe grunnleggende før det er for sent vil nevnte kystavsnitt om nåen år fremstår som skoleeksempel for andre kystkommuner.

Et eksempel for hvor galt det kan gå.

En samling av ymse bolig- og hyttefelter som ikke har noe felles. Eneste fellesnevner er at alle bare se sitt eget prosjekt, ønsker mest mulig utsikt, ta minst mulig hensyn til kultur- og naturlandskapet rundt.

I tillegg kommer enkelte hytteprosjekter som verken er tilpasset i størrelse eller materialvalg.

Totalt sett er det ingen av utbyggerne tjent med denne egoistiske strategien som til slutt forringer kvaliteten for hvert eneste prosjekt.

En strategi som også ødelegger mye for allmenheten / samfunnet.

Politiker velges for å ivareta samfunnets interesser og ikke interesser til enkelte utbygger eller næringsdrivende i kjølvann av slike prosjekter.

En av Norges flotteste skjærgårder er i ferd å miste mye av den unike kvaliteten sin.

Med vennlig hilsen

Thomas Schindler

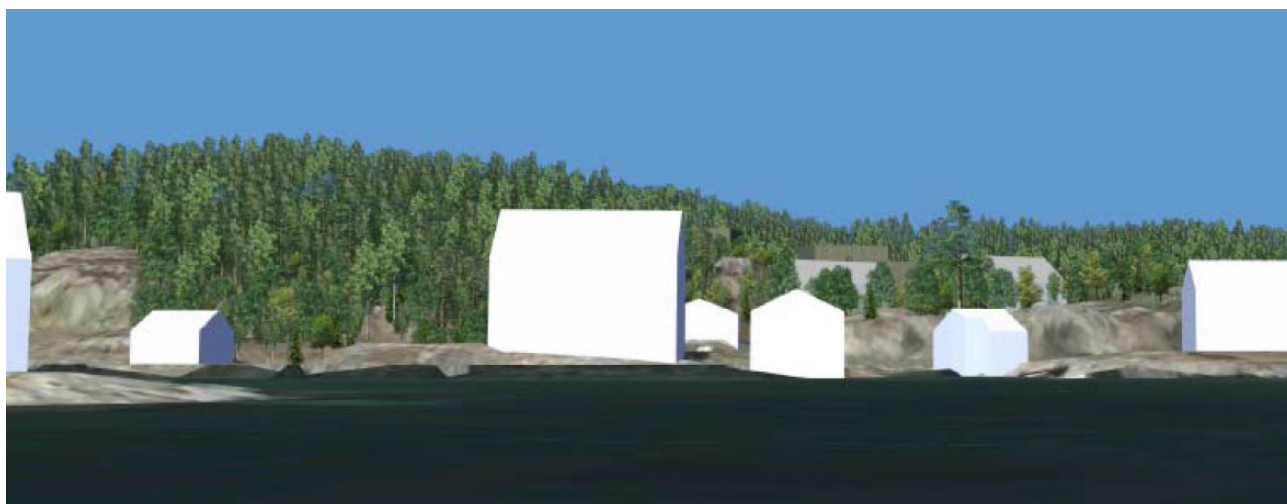
Krokåker 4, N 4916 Borøy

Mobil +47 45499491

3D-Illustrasjoner:

Illustrasjonene som ble brukt i hele reguleringsprosessen frem til nå er ikke egnet som avgjørende beslutningsgrunnlag. Måten illustrasjonene ble laget på garanterer ikke å gi et reelt bilde av det som kan forventes. Skissene danner også et ukorrekt grunnlag for nødvendige konsekvensutregninger.

- Vegetasjonen som vises på 3D-skissene av Stærk&Co gjenspeiler ikke stedets vegetasjon. Den er mer åpent og glissen. Det ble bare brukt så mange klistremerker til det ikke var noe ny bebyggelse å se lengre. Etter at veien vil bli sprengt inn og tomtene er flatsprengte blir ikke mye vegetasjon igjen som skjuler noe.
- Illustrasjonene virker ikke særlig troverdige med selvmodellert bebyggelse som lett kan overdimensjoneres for å tone ned prosjektert bebyggelse.
- Illustrasjoner med og uten vegetasjon burde bli generert fra en og samme standpunkt, med eksakt det samme utsnitt og samme objektiv-vinkel. Ikke noe problem i dag.
- Terrengmodellen som Stærk&Co bruker for illustrasjon er ikke egnet for å vise «før og etter» på en riktig måte. I dag skal det brukes «ekte» bilder hvor tiltaket monteres inn. Gjerne ved bruk av digitale terrengmodell for å finne samme standpunkt og vinkel. Som antydnet under på en enkel måte.
- Ny bebyggelse skulle illustreres med maks. tillat høyde. Garasjebygg burde også vises i volum.



Det som burde bli levert av Stærk&Co er:

- Luftbilde med innlagt vei som prosjektert. Med alle terrenngrep som flatsprengte tomter veikropp med grøfter og alle fjellskjæringer. Dette for å illustrere hvor mye av det eksisterende terreng og dens vegetasjon blir igjen.
- Illustrasjoner som viser følgende 3 sammenlignbare måter av fremstilling fra samme standpunkt og samme vinkel som nevnt. **1.** Digital terrengmodell med modellert vei og bebyggelse uten vegetasjon, som allerede gjort av Stærk&Co. **2.** Fotomontasje med visualisering av planlagt vei og bebyggelse som prøvd på en mindre avansert måte på forrige side. **3.** Bilde hvor illustrasjon 1+2 blir lagt over hverandre for å avkrefte diskusjoner om mulig juks. Noe som må være også i interesse av prosjekterende.

Innspill:

I Sveits er det vanlig/plikt å illustrere planlagte byggevolum under søknadsprosessen. Ved hjelp av enkle hjelpemidler som vist under for mindre til/påbygg, eller stillas, stang, eller lignende for større prosjekter.

Ved bruk av sånne hjelpemidler kunne volum til de fremste boligene entydig bli illustrert, fysisk i terreng med maks gesims- mønehøyde. Befaringer ville vært mye mer preget av konkret vurdering av silhuettvirkning og mindre av teoretiske diskusjoner, over- eller underdrivelser og krangling.

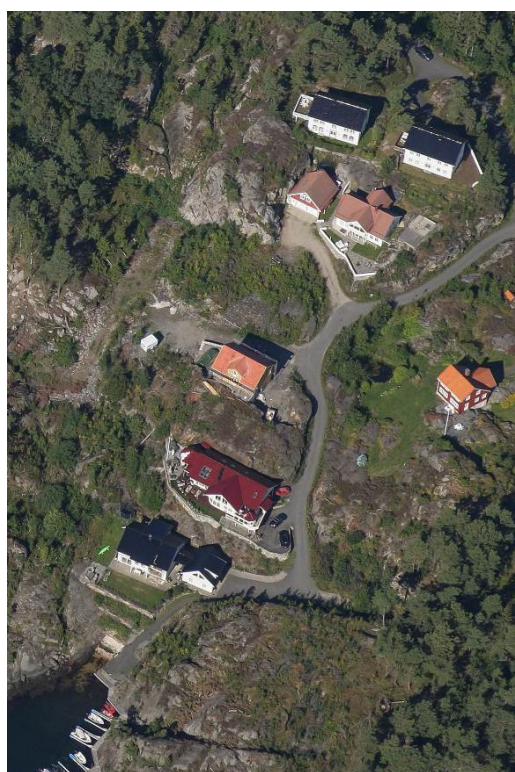
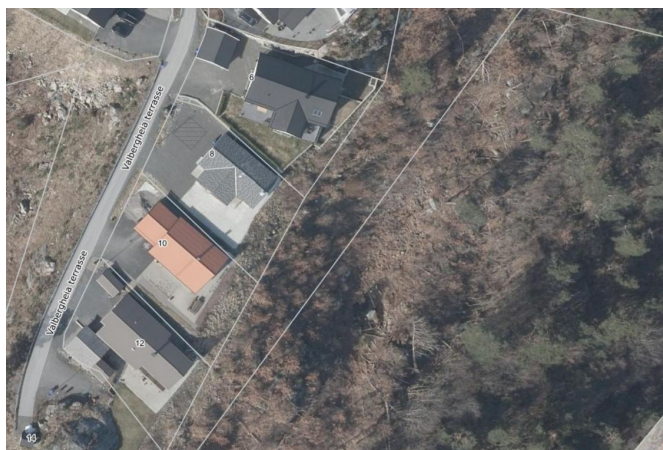
Ved så konfliktfulle saker som bevaringsverdige kulturminne Borøykilen hadde det vært lønnsomt og forenkende for alle parter å kunne danne seg et bedre bilde på denne måten.



Grad av utnytting:

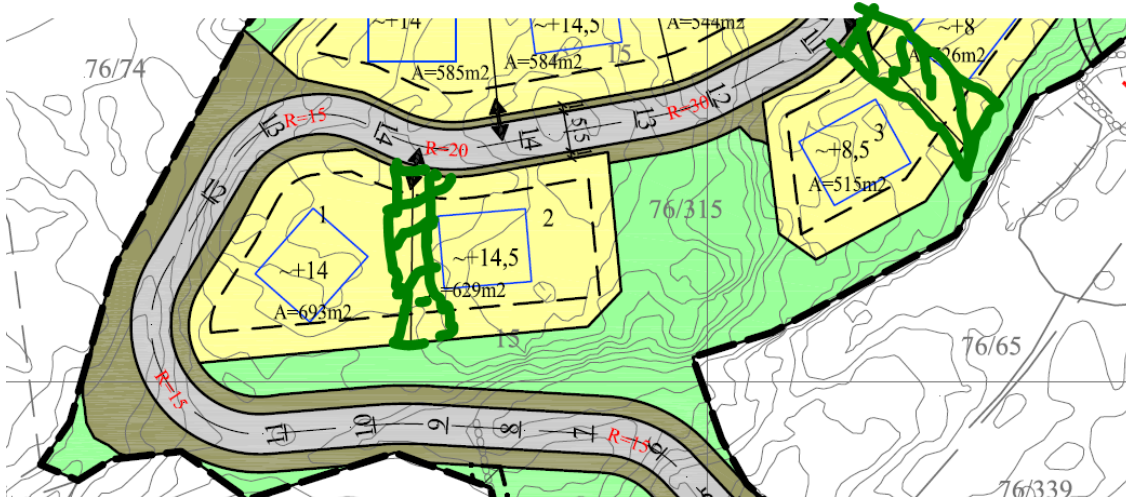
Som allerede poengtert av andre bidragsyter er utnyttelsesgraden for høyt og tomtene for lite. Resultatet vil være situasjoner som for eksempel på Valbergheia i Tvedestrand. Bortsett fra sprengstein-skråningen ned mot Østeråbukta er det ingen grønn flekk igjen. Utsiktstomter er gjerne dyre og husene sjelden de minste. Da blir det lite plass for å spare naturtomt.

Sett fra sjøen smelter hus optisk sammen når de ligger bak hverandre opp i en skrånende terreng. Et eksempel er Svabukta som alle har sett fra båten en gang. Til dels mer avstand mellom husene og til dels noen trær som hadde blitt beholdt hadde bidratt til mer oppbrytning.



Forslag:

Legg inn flere naturlige buffer mellom tomtene tilsvarende den ene mellom tomt 2 og 3. På denne måten ville det være mulig å fange opp terrengsprang mellom tomtene og å bevare mer av det verdifulle grønne. Dette etter befaring av terreng og kartlegging av «verneverdige» trær.



Grønnstruktur:

Som vi vet fra andre prosjekter blir det som er igjen av vegetasjon også fjernet for å gi fritt utsikt for alle tomter i alle retninger. Vel mente intensjoner som legges i reguleringsbestemmelser blir glemt når det skal til verks. Nekting av reguleringsbestemmelser som under har ingen rettslige konsekvenser. Igjen må det brukes Lauvåsen i Tvedestrand som skrekkeeksempel. Resultatet for Borøykilen blir lignende hvis det ikke legges inn konkrete forpliktende tiltak.

§ 5
GRØNNSTRUKTUR

5.01 G1 – G9 er regulert til private områder for grønnstruktur.

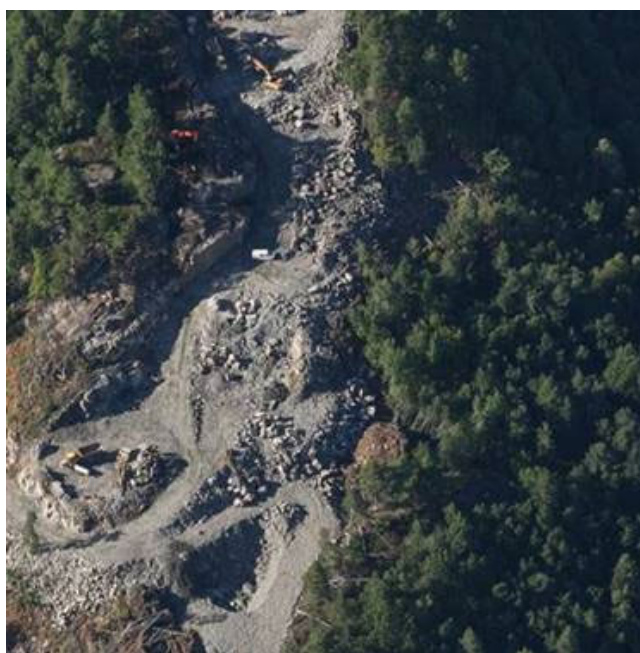
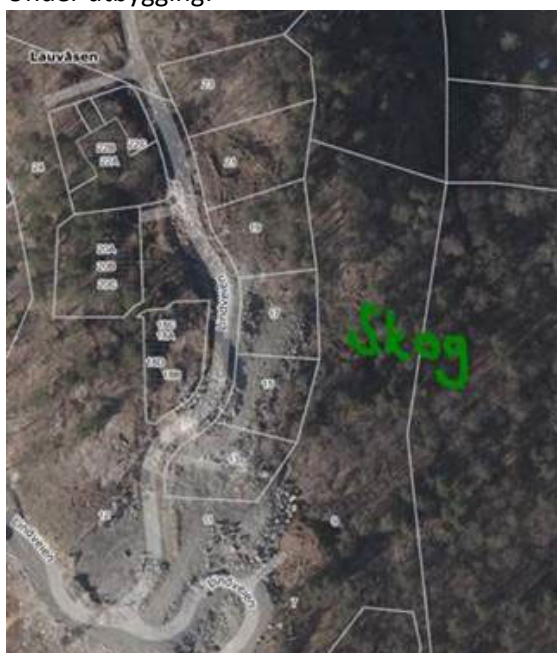
Det tillates terrenginngrep i grønnstrukturområdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. **Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i grønnstrukturområdene, skal jordslås med stedlige masser.**

Vegetasjonen innenfor områdene G1 - G7 skal i størst mulig grad bevares, dette gjelder spesielt innenfor områdene G5 og G7. Det tillates imidlertid begrenset tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Tynningshogst innenfor områdene G5 og G7 skal foregå skånsomt og helst vinterstid for å skåne undervegetasjon og jordsmonn.

Områdene G8 og G9 skal i sin helhet slakes ut i forbindelse med bygging av atkomstvei. Områdene skal tilpasses terrenget i områdene G1 og G2. Områdene tildekkes med stedlige masser og **det tilrettelegges for naturlig revegetering.**

Lauvåsen: Utgangspunkt og det hvordan det har blitt: Som vi alle vet godt nok ...

Under utbygging:



Sluttresultat:**Utforming: (Bebyggelse og anlegg)**

Det finns allerede flere dårlige eksempler for boligfelt. En velment grad av frihet for utforming av husene og dens farge og materialvalg fører ofte til uønskete resultater som ingen er tjent med.

Føringer for bebyggelse i Brennvika kan ikke være strenge nok. (Material, farge, utforming) Aller best hadde det vært å få realisert alle hus fra samme utbygger. Men her må det stilles høye krav. Felles form- og materialspråk i kombinasjon med hensyn til omgivelser og topografi gir som regel de beste resultatene. Se eksempler fra «Ole Knudsens vei» på Hisøy/Arendal under.

Nytt boligfelt må ikke bli en etterligning av bevaringsverdig bebyggelse i Borøykilen. Dette gir bare dårlige kopier og forringer kvaliteten av det historiske.

