

**Fra:** Gabrielsen, Kristin (Kristin.Gabrielsen@austagderfk.no)

**Sendt:** 06.12.2018 10:28:13

**Til:** Senteret, Dokument

**Kopi:**

**Emne:** Særutskrift - Detaljregulering for Brennvika, Borøya i Tvedestrand kommune - Ny offentlig høring - Innsigelse

**Vedlegg:** Særutskrift - Detaljregulering for Brennvika, Borøya i Tvedestrand kommune - Ny offentlig høring -

Innsigelse.pdf;image001.jpg;image002.jpg

Til Tvedestrand kommune v/Planavdelingen

Vedlagt oversendes særutskrift fra Fylkesutvalget den 4. desember 2018.

Vennlig hilsen

**Kristin Gabrielsen**

Rådgiver kulturminnevern

---

**Aust-Agder fylkeskommune**

Regionalavdelingen

Mobil: (+47) 907 341 49

[kristin.gabrielsen@austagderfk.no](mailto:kristin.gabrielsen@austagderfk.no)

[www.austagderfk.no/kulturminnevern](http://www.austagderfk.no/kulturminnevern)



AUST-AGDER  
FYLKESKOMMUNE



Der du får  
overskudd  
til å skape



## SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 17/8825-49  
Saksbehandler Kristin Gabrielsen

### Detaljregulering for Brennvika, Borøya i Tvedestrand kommune - Ny offentlig høring - Innsigelse

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	04.12.2018	18/108

#### **Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 04.12.2018 sak 18/108**

Anders Kylland fremmet følgende forslag:

Fylkesutvalget fremmer ikke innsigelse.

#### **Votering**

Ved alternativ votering mellom fylkesrådmannens tilrådning og Kyllands forslag, ble fylkesrådmannens tilrådning vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer.

#### **Fylkesutvalgets vedtak**

1. Innsigelse til reguleringsplan for Brennvika opprettholdes. Bakgrunnen for innsigelsen er at deler av planområdet er gitt en utforming som ikke ivaretar de verdiene som kan knyttets til det bevaringsverdige kulturmiljøet i Borøykilen.
2. Innsigelsen er knyttet til følgende forhold
  - den foreslåtte atkomstveien inn i området
  - den foreslåtte arealutnyttelsen i byggeområdene BF1, BF2 og BF5
3. Fylkesutvalget anbefaler at kommunen tar initiativ til dialog med fylkeskommunen for å utarbeide alternative reguleringsbestemmelser som bedre ivaretar tilpasning til terreng og landskap, samt arealutnyttelse.

# Detaljregulering for Brennvika, Borøya i Tvedestrand kommune - Ny offentlig høring - Innsigelse

## 1. FORSLAG TIL VEDTAK

Fylkesrådmannen fremmer slikt forslag til vedtak:

1. Innsigelse til reguleringsplan for Brennvika opprettholdes. Bakgrunnen for innsigelsen er at deler av planområdet er gitt en utforming som ikke ivaretar de verdiene som kan knyttets til det bevaringsverdige kulturmiljøet i Borøykilen.
2. Innsigelsen er knyttet til følgende forhold
  - den foreslåtte atkomstveien inn i området
  - den foreslåtte arealutnyttelsen i byggeområdene BF1, BF2 og BF5
3. Fylkesutvalget anbefaler at kommunen tar initiativ til dialog med fylkeskommunen for å utarbeide alternative reguleringsbestemmelser som bedre ivaretar tilpasning til terreng og landskap, samt arealutnyttelse.

## 2. SAMMENDRAG

Fylkesutvalget fremmet innsigelse til detaljregulering for Brennvika, Borøya i Tvedestrand kommune den 13.03.18, sak nr. 18/19. Tvedestrand kommune la ut planforslaget til ny offentlig høring den 19.10.18. Det er fylkesrådmannens vurdering at endringene i planforslaget ikke er av en slik karakter at innsigelsen bør frafalles. Fylkesrådmannen anbefaler derfor at fylkesutvalget opprettholder innsigelse som ble vedtatt 13.03.18.

## 3. BAKGRUNN FOR SAKEN

### 3.1 Tidligere vedtak og andre føringer

Detaljregulering for Brennvika, Borøya i Tvedestrand kommune var første gang oppe til realitetsbehandling i fylkesutvalget 13.03.18. Fylkesutvalget fattet følgende vedtak i sak nr. 18/19:

1. Det fremmes innsigelse til reguleringsplan for Brennvika. Bakgrunnen for innsigelsen er at deler av planområdet er gitt en utforming som ikke ivaretar de verdiene som kan knyttets til det bevaringsverdige kulturmiljøet i Borøykilen.
2. Innsigelsen er knyttet til følgende to forhold:
  - den foreslåtte atkomstveien inn i området
  - den foreslåtte arealutnyttelsen i byggeområdene BF1 og BF2
3. Fylkesutvalget vil anbefale at kommunen vurderer om det er grunnlag for å utrede alternative veiatkomster.

Saksfremlegget av saken er vedlagt.

## 4. REVIDERT PLANFORSLAG

Tvedestrand kommune la den 19.10.18 detaljregulering for Brennvika, Borøya i Tvedestrand, ut på ny offentlig høring. Tvedestrand kommune har ikke tatt initiativ til drøftinger med fylkeskommunen i forkant av ny offentlig høring.

Endringene i revidert planforslag som berører innsigelsen, består av følgende:

- Atkomstvei er flyttet ca. 30 meter lenger øst og gitt en justert linjeføring
- Den midterste tomten i fremste boligrekke er flyttet til lenger mot nord-øst
- Innregulert «belte» med Grønnstruktur i forkant av fremste boligrekke
- Byggegrensene på BF1 og BF5 er flyttet litt lenger inn på byggeområdene
- Innarbeidet punkt i bestemmelsene som omhandler terreng- og landskapstilpasning

### 4.1 Faglige merknader – virkninger av endringene

#### Atkomstveien:

Den første strekningen av foreslått veifremføring ligger fremdeles plassert innenfor landskapsrommet som fysisk omkranser Borøykilen og som opprinnelig var del av hagen til det fredede anlegget Eldborg. Det presiseres at denne delen av planområdet ligger utenfor

byggeområdet «KDP 18 Brennvika» i Kommunedelplan for kystsonens byggeområder, og inngår i området «KDP 17 Borøykilen» som er avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø (H570\_4) og hensynssone grønnstruktur og landskap (H550\_9), se vedlagte kartutsnitt. Selv om veifremføringen vil medføre redusert terrenginngrep på deler av strekningen innebærer den fremdeles et svært skjemmende terrenginngrep og en arealbruk som bryter med autensiteten i det intakte kulturmiljøet i Borøykilen.

#### Byggeområdene BF1, BF2 og BF5:

Selv om det er innarbeidet et generelt punkt i reguleringsbestemmelsene som omhandler landskaps- og terrengtilpasning gir ikke planforslaget kommunen hjemmel til å stille krav til landskaps- og terrengtilpasning ved byggesaksbehandling. Reguleringsbestemmelsene slik de er formulert, åpner dermed for:

- flatsprengte/planerte tomter
- flathogst i forkant av bebyggelsen på BF1, BF2 og BF5

Store boliger som på sine flatplanerte tomter vil ligge vesentlig høyere og mer eksponert enn den historiske bebyggelsen, vurderes å være et bebyggelsesmønster med negativ innvirkning på opplevelsen av kulturmiljøet i Borøykilen.

## **4.2 Alternative løsninger med konsekvenser**

For den delen av innsigelsen som knyttes til byggeområdene vurderes det som mulig å sikre en bedre terreng- og landskapstilpasning gjennom reguleringsbestemmelsene. Det vurderes videre som mulig å spesifisere rammer mht. arealutnyttelse for hver enkel tomt, for å oppnå en bebyggelsesstruktur som bedre relaterer til omkringliggende kulturmiljø.

## **4.3 Regional kulturminneforvaltnings håndtering av arealplaner der nasjonale kulturminneinteresser er truet**

I forkant av fylkesutvalgets første behandling av detaljregulering for Brennvika ble det innhentet forhåndsuttalelse fra Riksantikvaren. Riksantikvaren uttalte da at den visuelle virkningen av tiltakene i forhold til Eldborg og kulturmiljøet ikke er av en sånn karakter at vesentlige nasjonale kulturminneverdier er truet. I Riksantikvarens uttalelse ble det vist til at «mønehøyden på ny planlagt bebyggelse er lavere enn kollen i forkant». Kollen som det vises til ligger vesentlig lavere enn ny bebyggelse og vil dermed ikke virke avbøtende for den visuelle virkningen av tiltakene. Riksantikvaren er blitt gjort oppmerksom på at det forelå en feilfortolkning av landskap og topografi som grunnlag for deres første vurdering.

På bakgrunn av tilleggsdokumentasjon i form av 3D-illustrasjoner og veiprofiler ble revidert planforslag oversendt Riksantikvaren til ny vurdering. Riksantikvaren har i e-post av 26.09.18 gitt følgende tilbakemelding:

*«Riksantikvaren viser til tidligere kontakt i saken, og takker for oversendt oppdatert materiale, inkludert 3D-modell-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 kulturminneinteresser.»*

Dersom den faglige tilrådnigen om innsigelse ikke følges, forplikter fylkeskommunen å oversende saken til Riksantikvaren for endelig avgjørelse.

## **5. KONKLUSJON**

Veifremføringen vurderes fremdeles å innebære svært skjemmende terrenginngrep. Tiltaket vil i stor grad ha innvirkning på opplevelsen av det fredete anlegget og på Borøykilens betydning som et særdeles verdifullt kulturmiljø.

God landskaps- og terrengtilpasning i byggeområdene må sikres gjennom reguleringsbestemmelsene. Det anbefales at kommunen tar initiativ til dialog med fylkeskommunen ved utarbeiding av reguleringsbestemmelsene slik at denne delen av innsigelsen kan frafalles.

Endringene i revidert planforslag vurderes til ikke å utgjøre noen vesentlig endring i forhold til kulturminneinteressene som skal ivaretas i Borøykilen. Fylkesrådmannen tilrår at innsigelsen som ble vedtatt av fylkesutvalget i sak nr. 18/19 til reguleringsplan for Brennvika opprettholdes.

## **6. TIDLIGERE BEHANDLING**

Offentlig høring - Fylkesutvalget 30.01.18, Vedtak: Saken ble utsatt for befarung.

Offentlig høring - Fylkesutvalget 13.03.18, Vedtak: Innsigelse

### **Vedlegg**

Reguleringsplan for Brennvika, Borøya i Tvedestrand kommune - offentlig høring - Innsigelse

Plankartkart\_10.05.17\_rev 22.08.18

Reguleringsbestemmelser\_datert 10.05.17\_sist rev 27.08.18

Planbeskrivelse\_datert 10.05.17\_rev 27.08.18

3D-illustrasjoner 29.06.18

Illustrasjoner\_KDP og planforslag

6.desember.2018