

Innherred samkommune
Postboks 130
7601 Levanger

Trondheim, 15 01.2007

Forslag til ny reguleringsplan, Børøya **Merknader til sak 41/06 fra eier av gnr. 267 bnr. 19**

Vi takker for oversendte saksdokumenter for forslag til ny reguleringsplan, Børøya. Slik forslaget foreligger synes reguleringsplanen å sikre tilgjengelighet for allmennheten til Børøya og naturområdene der på en god måte.

I tillegg til å sikre tilgjengelighet, legger planen også opp til å sikre de sårbare naturområdene på øya gjennom en forsiktig øking av fritidsbebyggelsen. Det er i tråd med planens intensjoner regulert inn 4 nye tomter i planområdet. I tillegg til de nye tomtene er det foreslått i reguleringsbestemmelsene pkt. 3.2 en øvre arealgrense på 80m² BYA inkludert 10m² uthus/aneks.

Denne arealgrensen er i realiteten ingen "forsiktig" øking av fritidsbebyggelsens funksjonsarealer (BRA). Avhengig av overdekte utearealer/terrasser, konstruktive systemer, konstruksjonsarealenes (KA) materialvalg og utførelse osv, er reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.2 en reell skjerpelse av kommunens tidligere retningslinjer for fritidsbebyggelsens arealfastsettelse, også før de seneste årenes byggesaksbehandling av nye tiltak.

Tidligere praksis har vært 60m² BRA målt fra innvendig vegg liv, eksklusive uthus og overdekte utearealer. Vi stiller oss undrende til at m² BRA ikke, også i forslag til ny reguleringsplan, kan være grunnlaget for grad av utnyttning i planområdet. Konsekvensen av m² BYA som grunnlag for grad av utnyttning, vil være at tradisjonelle konstruksjoner og materialvalg vil kunne gå på bekostning av ny teknologi med glass og stålkonstruksjoner. En er ikke fremmed for at dette også kan skape ny og spennende arkitektur, men på Børøya er det fare for at denne tilnærmingen ikke i tilstrekkelig grad vil sikre hensynet til omgivelsene og de sårbare naturområdene i tråd med reguleringsforslagets intensjoner.

Fritidsbebyggelsens størrelsesforhold er kun en av parametrene for kvalitativt gode løsninger i forhold til omgivelsene og ønsket utvikling av miljøkvalitetene i landskapsrommet. 80m² BRA vil således også kunne tilfredsstille ønsket om en "forsiktig øking" av fritidsbebyggelsens arealgrense i tråd med allmenninteressene og planens intensjoner.

Ut fra generelle rettferdighetsprinsipper vil dessuten dette lettere kunne bli forstått av andre eiere av fritidseiendommer på Børøya.

Reguleringsplanens formkriterier for byggeområde pkt.3, kunne videre i større grad angi strengere og mer entydig krav til form, volumer og materialvalg.

Vi registrerer med tilfredshet at reguleringsbestemmelsene angir krav til en dypere fargeskala i tråd med tradisjonen og naturlandskapetets egenart. Dette vil også dempe bygningenes volumer og medføre større omtanke for fellesskapet og stedets karakter. Reguleringsbestemmelsenes pkt.3 kunne også med fordel angi konkrete krav til takvinkler og raffthøyder i tråd med byggeskikken og eksisterende bygningsstrukturer på øya.

For det innregulerte området for nye naust vil dette forhold spesielt være avgjørende for kvalitativt gode løsninger. Med utelukkende krav til mønehøyde, og med en blanding av saltak og pulttak, står en i fare for å ende opp med løsninger som ikke tilfredsstillende det bildet vi har av vår tradisjon og felles bygningsarv hva gjelder denne type bebyggelse innover langs Trondhjemsfjorden.

"Naustvollen" rett utenfor planområdet mot nord-øst, representerer jo nettopp et kulturlandskap hvor naustenes form og tilstedeværelse i landskapsbildet, er en kvalitet det burde være naturlig å ta utgangspunkt i når det gjelder formkriteriene i reguleringsbestemmelsenes pkt.3.3.

Spesielt viktig er dette i forhold nærheten til Skjærplassen og i forhold til allmenninteressene i denne sammenhengen.

Avslutningsvis vil vi påpeke at felles parkeringsplass P2 i reguleringsplane er anvist over eksisterende anlegg i grunnen. Felles septiktank for eiendommene tilhørende Alfheid Dahl, Tina Stamnes og Robert Flatås og undertegnede Ann Kathrin Sandbakken ligger 20m fra grensen til gnr.267 bnr.19 Avløpsledninger fra 267/19 ligger også i dette området. Parkeringsplassen vil tjene som snuplass for tungtransport og tømmebiler for septiktanker i planområdet, og tidligere erfaringer har vist at ledningsnett ikke tåler denne type trafikk. Anlegg i grunnen er tidligere bygget og godkjent av så vel grunneier som kommune, men ikke tinglyst. En formoder at dette er grunnen til at P2 er angitt i nevnte område.

Vi ber om at det blir vurdert å flytte felles parkering P2 nord-øst for septiktanken og i nord-østlig retning, og å gi også dette området status som spesialområde med anlegg i grunnen.

P2 vil også få en mer hensiktsmessig, skjermet og naturlig plassering i landskapsrommet, med reduserte veiføringer og under forutsetning av at felles gang- og sykkelvei opparbeides etter planforslagets intensjoner og med adkomst til hyttene etter naturlige stier i terrenget.

Med vennlig hilsen,

Ann Kathrin Sandbakken
Eier av gnr.267 bnr.19

Embret Sandbakken
Ektefelle og faglig rådgiver