

ABO Plan & Arkitektur

Postboks 32, 5401 STORD

Merknad til Detaljregulering for bustadområde Strandavegen 101/226 m fl. PlanID 202304

Viser til nabovarsel av 06.10.2023.

- 1. Vi går imot planen i sin helhet slik den foreligger.**
- 2. Vi går imot ytterligere fortetting av området.**

Denne planen kommer flere år for sent og det har resultert i en utbygging /fortetting det må settes en stopper for. Videre utbygging og ytterligere fortetting av området som ligger i 100 meters belte til sjø må ikke skje slik vi ser det.

Fortettingen som har pågått over flere år er resultatet av at LNF område er omregulert og bygget ut stykkevis og delt uten at Bømlo kommune har stilt krav til utbygger om utarbeiding av reguleringsplan for området. I det aktuelle området er det i henhold til kommuneplanens arealdel kun tillat og føre opp 4 boliger uten krav til reguleringsplan. Slik vi forstår lovverket så skal det kreves krav til reguleringsplan for utbygging i 100 meters belte til sjø fra første tiltak. Bømlo kommune feiltolket sin egen arealplan §3.1.2 og tellepraksis for antall nye tiltak resulterte i at området ble ytterligere fortettet uten en helhetlig plan. Konsekvensene for området og for eksisterende bebyggelse samlet har derfor ikke kommet tydelig frem. Statsforvalteren gav oss medhold i vedtak juni 2022 og stoppet videre feiltolkning og utbygging av området.

BK har ikke stilt krav til tidligere utbyggere om at nye tiltak skal tilpasses omgivelser og eksisterende bebyggelse. BK var klar over omfanget av utbygging da de gav tillatelse til å fradele tomter fra området til boligformål. Bømlo kommune var klar over at dette ikke var kun noen få utbygginger det handlet om, men en større utbygging og fortetting. Området kunne derfor løst ut krav til reguleringsplan fra første tiltak siden at området ligger i 100 meters belte til sjø. Vi opplever at Bømlo kommune har vist over flere år en dårlig dømmekraft og mangel på respekt for lovverk, eksisterende bebyggelse og overfor den unike naturen og kystlandskapet her vest på Meling som vi mener fortjener å bli forvaltet på en god måte for dagen i dag og for framtiden.

Det er nå 4 tomter som er tatt inn i planen i tillegg til tomt for lekeplass. Bømlo kommune stiller ikke krav til konsekvensutredning og sier til utbygger at de kommer heller ikke til å stille krav om fortau langs Strandavegen (kommunal vei) opp til Melingsveien(Fylkesvei).

Reguleringsplanens hensikt er bolig bebyggelse og viser til at området er allerede bygget ut og fortettet og at den vil fullføre utbygging av tomter som er fradelt. Deling og bygging er to ulike tiltak og må vurderes hver for seg og det er ingen garanti for at tomtene kan bebygges.

Området rundt Strandavegen består av eldre bebyggelse fra 1850 tallet og oppover og har vært en naturlig del av landskapet og miljøet. hav, holmer og skjær ligger nær oss og natur

og fugleliv er en naturlig del av vårt bomiljø. Kystlandskapet med storhavet som ligger rett utenfor vil med denne planen få en ytterligere redusert landskapsverdi, for området selv og bomiljøet.

For eksisterende boliger i området vil reguleringsplanen gi negative konsekvenser som vil føre til et mindre attraktivt bomiljø, redusert bokvalitet og redusert eiendomsverdi.

Boligene som er oppført de siste årene er store og ruvende i terrenget og i landskapet rundt. Dersom bolig 101/172 blir satt opp i samme høyde slik som bolig 101/171 og bolig 101/173 vil de sammen utgjøre en vegg av bygningsmasse foran eksisterende boliger og spesielt vår bolig og uteområde. Boligene er plassert ytterst på kanten av tomtene og de tilpasses ikke tomte, men omvendt. Slik vi ser det ut ifra tegning så vil det for 101/172 bli en massiv terreng oppbygging, for å nå samme høyde som 101/171. Visuelt er det svært uheldig og hensynet til estetikk i byggesaksbehandlingen har vært fraværende i de tidligere tildelingene. Det burde aldri vært gitt tillatelse for bygging i flere etasjer i 100 meters belte til sjø og i spesielt ikke i framkant av eksisterende bebyggelse. Vi opplever at tidligere tiltak og denne planen ikke tar nok hensyn til eksisterende bebyggelse, landskap og terrengtilpassing. Ved ta slike hensyn hadde det ikke fått negative konsekvenser for nye tiltak i forhold til sjøutsikt og estetikk, tvert om. Boligene som står ytterst ut mot sjøen er svært utsatt og for sterk vind som blir økende i årene som kommer. Fortettingen har ført til og vil ytterligere føre til at områdets karakter brytes ned og områdets særpreg vil gå tapt for alltid. All utbygging i strandsonen innenfor 100 meters belte skal ha god estetisk utforming, tilpasses eksisterende bebyggelse, terreng og landskap, det er ikke blitt gjort og vi har ingen grunn til å tro at de neste 4 tiltakene vil bli noe bedre, helst verre. Konsekvensene av tiltak belyst i planen er uopprettelige og videre utbygging av området må ikke tillates.

Viser til Bømlo kommuneplan, samfunnsdel frem til 2049

2.4 «Byggeskikk må også få en sterkere plass i planarbeidet og utforming av nærmiljøet. Også plassering av bygg må vektlegges i sitt nærmiljø for å unngå skjemmende og skrikende bygg både i silhuett og uegna plasser»

Bolig 101/171 og 101/173 har pr i dag en fremtredende plassering med innseiling til Melingsvåg og Karihavet rett i front og med tiltak 101/172 vil det virke ytterligere estetisk forstyrrende fra sjø og land, og fjernvirkningen vil bli enda større. Dette står i stor kontrast til punkt 2.4 i samfunnsdelen.

Vi mener at resten av området bør skånes for mer utbygging både av hensyn til området i 100 meters belte til sjø, naturlig landskap, eksisterende bebyggelse og bomiljø. Dersom det hadde vært utarbeidet en helhetlig plan fra første tiltak så kunne utbyggingen kanskje vært realiserbart, men det vil i dag ikke vært mulig uten å ødelegge landskapet og forholdet til eksisterende bebyggelse.

Det pågår en stor utbygging i strandsonen ved Strandavegen og nye planer er under planlegging, og vi er bekymret for trafiksikkerheten for barn og unge som bor i området. Planen sier ingen ting om tiltak for å ta vare på myke trafikanter. Utkjørsel fra 101/171, 101/172 og 101/173 heller ned mot Strandavegen, og slik vi forstår kartet i planen ser det

ut som om ny utkjørsel fra 101/227 og 101/228 også vil helle nedover og ut i Strandavegen, noe som kan være med på å øke risikoen for påkjørsel av myke trafikanter. Dersom tiltak 101/173 må søke dispensasjon fra veiloven så vil det og sette en stopper for utbedring av vei og gang og sykkelvei i fremtiden.

Bømlo kommune gir utbyggere godkjenning til å bygge naust med isolering, bad og innlagt vann og det fører naturlig med seg at «naust» blir brukte som en rorbu/fritidsbolig og aktiviteten og trafikken i området ser vi er økende. Vi er svært bekymret for at ulike planer skal realiseres uten å stille krav til trafikk sikkerhet langs Strandavegen. Vi mener at utbyggerne og Bømlo kommune bør se all utbygging i området samlet og ikke slik som nå at ingen tar ansvaret og kostnadene.

Lekeplassen som er tegnet inn i planen er ikke en godkjent lekeplass. Plasseringen er trafikk farlig for barna og den er etter vårt syn helt uegnet. Den ligger i krysset Melingsvegen som er en fylkesvei og Strandavegen som er kommunal veg. Vi ser daglig barn som går og sykler i Strandavegen, noen må krysse veien for å komme til lekeplassen og bilene kommer fra alle kanter og må nesten stoppe oppe for å få oversikt over situasjonen på lekeplassen og i veien. Barna spiller fotball og skyter ballen over «gjerde» og springer rett ut i vegen for å hente den. Vi ser store biler, anleggsbiler, arbeidsbiler, post, varelevering, motorsykler og personbiler som kjører fort i Strandavegen og i Melingsvegen og vi er redd for at det en dag vil skje en alvorlig ulykke.

Plasseringen av lekeplassen føyer seg inn i rekken av flere uheldige, og planløse tiltak i dette området. Etter PBL 3-3 skal det sørges for en ordning som ivaretar barn/unges interesser i plansaker, det kan vi ikke se er gjort. Det stilles krav i Lekeplassforskriften §5 til lekeapparater, tilsyn, kontroll ansvar osv.. Det er og krav til søknad om tillatelse til opparbeiding av lekeplass og tomteavtaler.

Vi viser til Bømlo kommune sin kommuneplan, areal plan § 1.44 vedr Lekeplasser:

- 2.4.4 I detaljplaner for bustadformål skal det defineres attraktive areal for leikeplassar. Maksimal avstand frå bustad til leikeplass er 200 meter. Det skal setjast av eit minstetal på 50 m² leikeareal pr eining i område for einebustad og 25 m² leikeareal pr eining i område for konsentrert busetnad. Leike- og opphaldsareal ute skal ha ein solrik plassering og vera skjerma mot sterk vind, trafikkfare, høgspenitanlegg og andre uheldige forhold. Slike areal skal som utgangspunkt liggja i flatt terreng der ballspel og liknande er praktisk mogleg (gjeld ikkje akebakke). Det skal nyttast typegodkjent utstyr og leikeapparat som skal monterast etter tilvising fra produsenten. Leikeareala skal være ferdigstilte før det vert gjeve bruksløyve til bustadane.

På Bømlo og på Meling er det overskudd i stor skala på byggeklare tomter til salgs i etablerte byggefelt. Det er og nye planer for flere byggefelt på Meling.

Bømlo kommune bør avvise planen i sin helhet og vise i praksis at de ønsker å ta vare på Kystkommunen Bømlo med sitt unike kystlandskap. Gi tillatelse til store bygninger i framkant av eksisterende bebyggelse bør ikke forekomme i 100 meters belte til sjø og hav. Bømlo kommune må sette barns sikkerhet høyt, og sikre at de er barns talerør når det gjelder trygge lekeområder i boligområder. Fortetting bør skje i områder som tåler fortetting, der de negative konsekvensene for eksisterende bebyggelse og landskap er minimal og der Bømlo kommune i sine planer ønsker fortetting.

Trivsel og bolyst henger sammen med de fysiske omgivelsene vi lever i og i vårt tilfelle så er vår bokvalitet og bolyst redusert kraftig etter en planløs og delvis ulovlig fortetting i vårt nabolag de siste årene. Vi har sendt merknader og klager siden 2018, og håper at en videre fortetting ikke blir realisert. Det er bygget 7 eneboliger siden 2012 i området innenfor 100 meters belte som ifølge Pbl krever reguleringsplan fra første bolig. Vi mener det foreligger en overvekt av grunner som taler for at oppstart av detaljreguleringsplan for bustadområde Strandavegen ikke bør godkjennes. Landskapet blir skadelidende gjennom ytterligere inngrep i terrenget og vil påvirke opplevelsen av kystlandskapet.

Mvh

Bjørn Håkonsen og Sissel Johnsen

Strandavegen 23, 5430 Bremnes

22.10.2023