

Fra: Claudia von Meltzer <claudiavonmeltzer@gmail.com>

Sendt: 07.04.2023 12:34:48

Til: Sentralarkivet <postmottak@karmoy.kommune.no>

Emne: Klage på utbygging av plan 2141 i Karmøy kommune

Klage på plan 2141 - Detaljregulering for Vea sjø terrasse, gnr. 5 bnr.11 og 141 m.fl i Karmøy kommune

Vi Claudia og Markus von Meltzer har innsigelser mot plan 2141 - Vea sjø terrasse detaljreguleringen og utbygging på tomt gnr. 5 bnr. 3, 11, 141 og 442.

Merknader og kommentarer:

1. Krav om konsekvensutredninger. Planarbeidet er ikke i tråd med arealformålet i overordna plan. I overordna arealplan er det planlagt isolasjonsbelte og frittliggende eneboliger inntil 2 etasjer. Planarbeidet vil dermed ikke være i samsvar med føringene i overordnet arealplan.

Det er planlagt å bygge et stort, **massivt og kompakt** boligkompleks med 14-20 boenheter med **underjordisk garasjeanlegg** som er et vesentlig terrenginngrep i naturen og ved sjøen. Det er planlagt kai, båtplasser, naust og fellesanlegg i strandsonen.

Plan 2141 er ikke i tråd med overordna arealplan og krever derfor konsekvensutredning.

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak og om på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Plan 2141 er et tiltak som får vesentlig innvirkning på miljø, natur, landskap og samfunn. Plan 2141 omfatter store endringer og utforminger i planområdet. Dessuten får størrelsen av planen store konsekvenser for miljøet, naturen og sjølivet.

Tiltaket har store konsekvenser for vann og biologiske ressurser. I tillegg stiger avfallsproduksjonen og utslipp av støv, Co2 betydelig i området.

Kaianlegg, båtplasser, underjordisk garasjeanlegg og naust medfører forurensning av vann, luft og klimagassutslipp. Derfor er det krav om konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven §8, §9 og §10.

Dessuten ble det ikke undersøkt om utbyggingen av området skader sjeldne arter (f.eks. ålegras).

Slike tiltak krever konsekvensutredninger og derfor avviser vi detaljregulering for Vea sjøterrasse og utbygging på tomt gnr. 5 bnr. 3, 11, 141 og 442.

2. Det mangler vesentlige dokumenter i plan 2141 og i nabovarsel. Det mangler informasjon, kart og tegninger for utforming av vei på og til planområdet, grøntområdet, lekeplasser, fortau, tilkomst til boligkompleks, vannforsyning, avløp, tilkomst til kai, båter og utforming av kai og fellesanlegg.

Tiltaket må avvises i sin helhet på grunn av mangel på informasjon, mangelfullt kart og illustrasjoner og mangelfulle beskrivelse i nabovarsel.

3. Det mangler arkeologiske utgravinger. Området indikerer at det er snakk om flere faser/bosetninger i perioden eldre til yngre steinalder derfor er det viktig med arkeologiske utgravinger.

4. Naboarealer og naboplaner på Veia i Karmøy kommune er utarbeidet til frittliggende småhusbebyggelse. Plan 2141 er ikke tilstrekkelig og passer ikke inn i området.

Tiltaket på tomt gnr. 5 bnr. 3, 11, 141 og 442 kommer i konflikt med planer som ligger ved siden av plan 2141. Planforslaget ødelegger frittliggende småhusbebyggelse og plan for utforming med kompakte og komplekse leiligheter passer ikke i omgivelsene.

Vi presiserer at reguleringsplan 209A VEA ØST I og dermed beboerne ved siden av det planlagte tiltaket er preget av frittliggende eneboliger og garasjer. Derfor passer tiltakene i plan 2141 ikke inn i området og forstyrrer utformingen av landskapet og omgivelse.

5. Strandsonen er svært attraktiv for friluftsliv, rekreasjon og naturopplevelse. I plan 2141 er det planlagt fellesanlegg, båtplasser og kai ved siden av sjøen / i sjøen. Dette ødelegger friluftsliv, miljø, fiskeliv,

fugleliv, alger, ålegras og naturopplevelse. Rolige utearealer langs sjøen kan nyttes av alle på Karmøy og beboere på Vea. Denne naturlige omgivelsen blir helt ødelagt når det blir bygget et stort boligkompleks, kai, båtplasser og naust. Strandsonen er allerede belastet veldig mye fordi det allerede finnes flere naust, kai og båtplasser i nærheten av planlagt utbygging. Det er mye forurensning i sjøen allerede, og det er ikke behov for å bygge enda flere kaianlegg, naust og fellesanlegg.

6. Kaianlegg, båtplass og naust må avvises.

Det finnes allerede havneområde i nærheten av planlagt detaljplanlegging plan 2141 (se reguleringsplan Solhåla). Solhåla er bare 180m nord, og der finner man muligheter for båtplasser, eksisterende kaianlegg og naust.

Dessuten befinner det seg allerede en KaiBrygge med tilgang til sjøen (30m mellom KaiBrygge og planlagt kai i plan 2141).

Utbygger har allerede naust ved siden av plan 2141.

Det blir mye støy og forurensning når enda flere båtplasser blir bygd.

7. Grøntarealet på gnr. 5 bnr. 3, 11, 141 og 442 har stor betydning for området på Vea på Karmøy. Det ble sett flere sjeldne fuglearter (havørn, siland, ærfugl osv.) i omgivelsen og på tomten 5/141. Et stort boligkompleks forstyrrer naturen og skaper mye støy. Det finnes ikke mange andre åpne grøntområder ved Veavågen. Grøntarealer, rasteområder for fugl og hekkeområder er svært viktig for at fugler og dyr kan utvikle seg i dette området. Ved bebyggelse av tomt 5/141 med dette gigaprojektet og den aggressive byggepolitikken på Slettavågen forsvinner et av de siste store grøntarealene i Slettavågen.

8. Luftig bebyggelse er et viktig krav for å garantere gode, rolige, solrike og luftige oppholdsarealer. Dette er i strid ved utbygging av tomt 5/141. Et stort kompakt bygg ødelegger det luftige arealet rundt fiskerimuseum og rundt andre boliger i Slettavikvegen og Skippervegen.

Tiltaket medfører negative konsekvenser i nabolaget. Et slikt tiltak på plan 2141 med et kompakt boligkompleks, underjordisk garasjeanlegg, fellesanlegg, naust og kai er alt for stort. Verdien av rolig omgivelse i nabolaget går betraktelig ned. Det blir mye støy, klimagassutslipp, mer søppel langs sjøen og forurensning av landskapet og vann.

9. Areal på tomt 5/141 er planlagt med tett og kompakt bebyggelse. Planforslaget med tett og kompakt bebyggelse er i strid med Karmøy kommunens strategi og retningslinjer. Det mangler tilstrekkelig kvalitet til å ivareta hensynet til barn og unge. Det mangler leke- og uteoppholdsareal samt mulighet til fri lek for barn og unge.

Når boligkomplekset og kai er utbygget er det ikke tilstrekkelig omgivelse for barn og unge.

10. Bebyggelse med et massivt kompleks / bygg med underjordisk garasjeanlegg på tomt, kai, naust, fellesanlegg og båtplasser på gnr. 5 bnr. 3, 11, 141 fører til en negativ arkitektonisk utforming av området og ødelegger terreng og omkringliggende omgivelser for Fiskerimuseum og beboere i Skippervegen og Slettavikvegen.

11. Leilighetsblokk er i strid med prinsipp nr. 1.1. i plan 2128 saksnummer 020/21 fra Karmøy kommune: **“Det skal bygges i en stil og omfang som ikke tar oppmerksomhet fra fiskerimuseet og skal i form og ved plassering i terrenget underordne seg museumsbygget.”** i tillegg står: “Bygninger skal i form og ved plassering i terrenget underordne seg museumsbygget.”

Fiskerimuseum som signalbygget forsvinner når det blir bygget slikt massivt boligkompleks på plan 2141. Fiskerimuseet er et signalbygg og leilighetskompleks med 14-20 boenheter blir mye større i alle 3 dimensjoner enn Fiskerimuseet.

12. Ved valg av leilighetskomplekset med 14-20 boenheter forsvinner fri siktzone fra Skippervegen og Slettavikvegen til Veavågen.

13. I plan 2079 Detaljregulering for Slettavika ble det tatt ekstra hensyn til utforming av område og siktzone til Fiskerimuseet og Veavågen. Luftig bebyggelse er et viktig krav for å garantere gode, rolige, solrike og luftige oppholdsarealer. Dette er i strid med utbygging av tomt 5/141. Et stort leilighetsbygg

ødelegger det luftige arealet rundt Fiskerimuseet og rundt andre boliger i Slettavikvegen og Skippervegen.

14. For å realisere plan 2079 Detaljregulering for Slettavika har vi brukt mye penger og mye tid for kommunen og andre 3. parter for å tilpasse bygninger og infrastruktur til området. Plan 2141 med løsning boligkompleks med fellesanlegg og naust og kai reduserer verdien og løsninger som ble realisert i plan 2079.

15. Turgående og turister som går langs Slettavikvegen mot Fiskerimuseum (eller også ser fra båten) ser først og fremst leilighetskomplekset og blir forstyrret av den store klossen som ikke passer i landskapet.

16. Planforslaget er i strid med Plan- og bygningslovens § 3-1. Inngrep og foreliggende plan har vurdert det slik at planens innhold vil innebære negative konsekvenser med tanke på å ivareta befolkningens helse, risiko for økt kriminalitet eller sosiale helseforskjeller. Et slikt kompleks / bolig og utforming av arealet med flere beboere forebygger ikke kriminalitet.

17. Ved utarbeidelse av Danielsen Ungdomsskole på tomt 5/7 (plan 2116), plan 2067, plan 2128, 2 barnehager og bebyggelse på tomt 5/141 blir det mye belastning i omgivelsen. Det er planlagt over 400 nye beboere som bruker veien og naturen. Belastningen blir rett og slett for stor. Dette medfører en mindre livskvalitet i Skippervegen, Slettavikvegen og i strandsonen.

18. Plan 2141 fører til en økning i trafikk på Slettavikvegen.

14-20 boenheter i leilighetskompleks, pluss naust, pluss båtplasser og kai fører til mye trafikkstøy, belastning og støybelastning for Slettavikvegen og for Skippervegen.

Slettavikvegen har en så dårlig standard at det er fare for trafikksikkerheten.

Allerede er veien belastet med beboere fra plan 209A, fra plan 291, 2 barnehager, Danielsen Ungdomsskole og fra Storhall Karmøy.

19. Slettavikvegen har ikke fortau, ikke nok lys og er ikke planlagt for utbedring eller utvidelse. Kapasiteten og bruken av veien er allerede for stor. Ved utbygging av kai, fellesanlegg, boligkomplekset og båtplasser økes trafikken betraktelig. Veien er ikke utarbeidet for en slik belastning. Det er fare for barn og skolebarn som bruker veien til barnehagen og til Danielsen Ungdomsskole.

20. Håndtering av søppel er uavklart. 14-20 boenheter på tett beboelse på tomt 5/141 fører til betydelig mer avfall og fører til belastning og forurensing av naturen og sjøen. Her må vi tenke på Veavågen og den fine sandstranden vi har på Veia i nærheten ! Denne natur- og strandperlen blir veldig negativt berørt eller kommer til å forsvinne. Belastningen blir for stor og forstyrrer omgivelsene betydelig.

21. Utbygging av boligkomplekset medfører til dårligere livskvalitet i Skippervegen og i strandsonen. Støy fra bolig, trafikkstøy, trafikkaksos og tett bebyggelse medfører at bo- og livskvaliteten i Skippervegen og i Slettavikvegen går betydelig ned.

22. Stort flatt tak og terrasser på leilighetskomplekset medfører for mye utslipp av forurenset vatn i naturen og i Veavågen.

23. Bebygd areal (BYA) med boligkompleks med 20 boenheter, terrasser, vei, fellesanlegg, kai og naust er alt for stort.

Det mangler informasjon og kart som informerer om omfang av planlagt tiltaket. BYA, BRA og omfang er ikke beskrevet tydelig og derfor må hele planen avvises i sin helhet.

24. Arkitektonisk og for naturen er en bebyggelse av tomt gnr. 5 bnr. 3, 11, 141 og 442 en total katastrofe.

25. Bebyggelse på tomt gnr. 5 bnr. 3, 11, 141 og 442 har en stor negativ innvirkning på plan 2079 angående støyforhold, solforhold og luftkvaliteten.

Det gigantiske boligkomplekset medfører dårlige sol- og siktforhold. Store deler av tomten 5/662 er allerede undersøkt.

26. Det finnes allerede mye bebyggelse i Skippervegen og i Slettavikvegen. Planlagt bebyggelse på tomt 5/ 3, 11, 141 og 442 ødelegger enda mer av sjøområdet. Det er for tett bebyggelse i nærheten av sjøkanten.

27. Uteareal for beboere i Skippervegen og Slettavikvegen blir betydelig mindre attraktiv og fellesområde blir ødelagt fordi det blir for mye støy, dårlig luft og mye forurensing fra boliger og kaianlegg.

28. Et massivt leilighetskompleks forstyrrer området mer enn enkeltstående småhus på tomt 5/141.

29. Bebyggelse på tomt 5/141 har en stor negativ innvirkning på plan 2079 angående solforhold. Dette berører oss veldig negativt.

Leilighetskomplekset med 14-20 boenheter pluss terrasser fører til store arealer med skygge for oss. Solen kommer fra øst til vest som ligger bak den store leilighetsblokken. Vi som beboere i Skippervegen får ingen sol.

Spesielt vår tomt 5/662 er undersølt. Her må vi tenke på livskvalitet, trivsel og helse.

30. Vårt frittstående hus på tomt 5/662 ligger på kote 9,8 moh. Vårt hus får ikke sol fra vest/sør-vest. Muren og bebyggelse fra øverste Skippervegen fører til et stort areal med skygge på tomt 5/662. Den eneste rest av solen som vi får på tomt 5/662 (spesielt når det er høst, vinter, vår) kommer fra vest over tomt 5/141. Blir det bygd et gigantkompleks som planlagt på tomt 5/141, får vi ingen sol om høsten, vinteren og om våren.

31. Strandsonen får ikke nok sol når det blir bygget slikt massivt boligkompleks. Strandsonen har en positiv innvirkning for beboere i Slettavikvegen og Skippervegen. Her finner man foreløpig et friluftsområde med ro og nok sol. Ved bebyggelse ligger strandsonen i skyggen. Et stort boligkompleks er planlagt på kotehøyde fra 10 til 26,5 moh. Det betyr at boligkomplekset er over 16 m høyt ! Boligkomplekset på tomt 5/141 medfører at hele utearealet og strandsonen blir ødelagt.

32. Vi peker på at vårt hus ligger på kote 9,8 moh. Et stort boligkompleks er planlagt på kotehøyde fra 10 til 26,5 moh. Boligkomplekset er over 16 m høyt !

Det er helt uakseptabelt å ha en slik stor kloss i området. Dette høyhuset fører til et stort areal med skygge og støy.

33. Gjelder adkomstvei til sjøen. Det eksisterer allerede flere stier og turstier (nord og sør fra Slettavikvegen) som allerede er i bruk for ankomst til sjøen.

Vi avviser bruk av privat veg Skippervegen.

Skippervegen er en privat veg og en blindveg og kan ikke benyttes for adkomstvei til sjøen og står ikke til disposisjon for slike planer. Dessuten gir vi ikke tillatelse for en veiforbindelse mellom Skippervegen og plan 2141. Trafikkbelastning av Skippervegen (5/660) er planregulert til antall beboere i plan 2079 Detaljregulering for Slettavika.

34. Forbindelse fra Skippervegen til sjøen eller til tomt 5/141 kommer i konflikt med planbestemmelser i plan 2079 Detaljregulering for Slettavika.

Forbindelsen er derfor ikke tilstrekkelig sikret gjennom gjeldende plan 2079.

35. Utbygger må selv sørger for en adkomstvei inkludert fortau som sikrer trafikken nå og i fremtiden på en tilstrekkelig og god måte som tilfredsstiller alle krav angående trafiksikkerheten (inkludert lys, fortau osv.) og maksimum stigning.

36. En ekstra belastning på Slettavikvegen og Skippervegen uten fortau er i strid med gjeldene regelverk og norske lover.

37. Beboere i plan 2079 bekoster og holder veien i drift og sørger for vedlikehold av Skippervegen. Det eksisterer en avtale hvor alle parter må betale en fellesavgift for drift og vedlikehold av privat veg 5/660 (Skippervegen). Ekstra belastning kan ikke gå på bekostning av parter i Skippervegen.

38. Det eksisterer flere stier og turstier (nord og sør fra Slettavikvegen) som er allerede i bruk for adkomst til sjøen, strand eller for adkomst til Fiskerimuseet.

Det er ikke behov for å planlegge ny vei langs sjøen.

Ny vei langs sjøen er i strid med plan- og bygningsloven når det gjelder bevaring av strandsonen og utbygging ved sjøen. En trafikkert vei langs sjøen og bruk av kaianlegg ødelegger strandsonen, øker avfall, belaster miljøet og forurenser vann. Dessuten øker klimagassutslipp og dårlig luftkvaliteten medfører at bokvaliteten i Skippervegen og i Slettavikvegen og området går betydelig ned.

39. Boligkompleks og kaianlegg kan ikke bygges uten tilstrekkelig adkomst til boliger eller kaianlegg. I nabovarselet finnes det ikke informasjon eller kart som viser løsning på dette.

40. Skippervegen 5/660 kan ikke brukes som forbindelse nå eller senere. Vegen 5/660 (Skippervegen) er allerede belastet og tilhører planbestemmelser i plan 2079 Detaljregulering for Slettavika. Ekstra belastning medfører økt risiko og ekstra kostnader for beboere i Skippervegen og derfor skal vegen 5/660 ikke brukes av beboere på tomt 5/141, andre beboere eller 3. part langs sjøen.

41. Se varslingskart - Veia Sjø terrasse - plan 2141.

Plan 2141 overlapper plan 2079. Dette godkjenner vi ikke. Plan 2141 detaljregulering for Veia sjø terrasse, gnr. 5 bnr.11 og 141 m.fl i Karmøy kommune skal ikke overlappes og skal ikke integreres i plan 2079.

Dessuten skal ikke deler av plan 2079 integreres i plan 2141 og overlappende deler av plan 2079 eller hele plan 2079 kan ikke oppheves. Tomtene i plan 2079 står ikke til disposisjon.

Plan 2141 må avslutte tydelig ved grensen til plan 2079. Plan 2141 skal ikke utvides og skal ikke komme i konflikt med plan 2079. Det er svært mangelfullt og betenkelig at ikke en gang plan 2141 er korrekt.

42. Brannsikkerhet. Et slikt stort boligkompleks til 14-20 boenheter har ikke tilstrekkelig forebygging mot brann. Det finnes heller ikke adkomstvei for brannbiler. Spesielt når det gjelder underjordisk garasje er det ikke planlagt tilgang for brannbiler. Minimum kjørebredde for brannbiler er 3,5m og med en maksimum stigning på 1:8 (12,5 %). Slik adkomstvei til underjordisk garasje er ikke prosjektert eller illustrert på plan 2141 og skal derfor ikke godkjennes.

Konklusjon:

Plan 2141 - Veia sjø terrasse, detaljreguleringen og utbygging på tomt gnr. 5 bnr. 3, 11, 141 og 442 er på flere punkter dårlig planlagt, står i strid med regelverket og lover. Planen er ikke gjennomtenkt og hele prosjektet er kun profittorientert på bekostning av beboere, miljø, sikkerhet, arkitektur (Fiskerimuseum som signalbygg for Karmøy) og naturen.

Ulempene er mye større enn fordelene.

Utformingen av bebyggelse med et massivt og kompakt boligbygg med 14-20 boenheter, underjordisk garasjeanlegg, kai, naust, fellesanlegg og båtplasser

fører til en negativ arkitektonisk utforming av området og ødelegger terreng og

omkringliggende omgivelser for Fiskerimuseum og beboere i Skippervegen og Slettavikvegen.

Boligkomplekset er over 16 m høyt og har underjordisk garasjeanlegg !

Det er helt uakseptabelt å ha en slik stor kloss i området. Det passer ikke på Veia og er i strid med småhusbebyggelse. Dette høyhuset fører til et stort areal med skygge og støy.

Utbygging av tomt 5 bnr. 3, 11, 141 og 442 skal ikke gå ut over livskvaliteten i Skippervegen og Slettavikvegen og skal ikke belaste verdien av landskapet og omgivelsen til Fiskerimuseet.

Planlagt plan 2141 på tomt 5/141 ødelegger strandsonen, grøntarealet og verdifull luftig omgivelse i Skippervegen og Slettavikvegen.

Plan 2141 er bare illustrasjoner og ikke en konkret plan. Det mangler kart, informasjon og løsninger på adkomst til boenheter, vei, kaianlegg og fellesanlegg. Omfanget av planlagt tiltak er ukjent. BYA, BRA og utnyttelsesgrad er ikke beskrevet tydelig og derfor må hele planen avvises i sin helhet.

Det blir ikke gjort konsekvensutredninger for plan 2141. Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres. Vi krever konsekvensutredning pga. stor belastning på natur, omgivelse og miljø.

Plan 2141 detaljregulering for Vea sjø terrasse, gnr. 5 bnr.11 og 141 m.fl i Karmøy kommune skal ikke overlape og skal ikke integreres i plan 2079. Dessuten skal ikke deler av plan 2079 integreres i plan 2141 og overlappende deler av plan 2079 eller hele plan 2079 kan ikke oppheves. Tomtene i plan 2079 står ikke til disposisjon.

Plan 2141 må avslutte tydelig ved grensen til plan 2079. Plan 2141 skal ikke utvides og skal ikke komme i konflikt med plan 2079.

Planlagt kompakt boligkompleks for inntil 14-20 boenheter og antall av beboere er alt for stort og Karmøy kommune må vurdere om de vil ødelegge omgivelsen, naturen og strandsonen med et slik stort terrenginngrep og nedgradere den arkitektoniske perlen «Fiskerimuseet»

Planen 2141 berører oss og Veavågen veldig negativt. Karmøy kommune må se bort fra planen og utbygger må vurdere andre løsninger, som tilpasser seg til landskapet, naturen og Fiskerimuseet.

Vi avviser byggingen av et massivt boligkompleks, kai, naust, fellesanlegg, underjordisk garasjeanlegg, båtplasser og utbygging av vei langs strandsonen og ved sjøen. Dessuten avviser vi bruk av privat veg Skippervegen.

Skippervegen er en privat veg og en blindvei og kan ikke benyttes som adkomstvei til sjøen og står ikke til disposisjon for slike planer.

Det finnes allerede flere turstier, fellesanlegg, kai, båtplasser, naust, havneområde i nærheten og ved siden av planlagt område.

Planen på tomt gnr. 5 bnr. 3, 11, 141 og 442 må omprosjekteres eller legges ned. En løsning som oppfyller alle krav og lover med frittstående eneboliger og godt utarbeidet planområde med en luftig løsning kan aksepteres.

Vennlig hilsen

Claudia og Markus von Meltzer