

Søreide Båt & Fritidspark AS  
Våkleivbakken 108  
5155 Bønes

Fylkesmannen i Hordaland  
Att: Rune Fjeld, Egil Hauge, Torgeir Flo  
Postboks 7310  
5020 Bergen

Bergen 22. november 2016

**Dolvika – Hope marina og boligområde – reguleringsplan – PlanID 6020000**  
**Innspill til: Innsigelse knyttet til felt BN2 – Søreide Båt & Fritidspark AS**

Det vises til Deres samordnede uttalelse av 19. oktober til Bergen kommune hvor det inngis innsigelse til planen for område BN2 som vi representerer som grunneier og utbygger.

Det er svært beklagelig at Fylkesmannen ikke har vært involvert i planutformingen på en tilfredsstillende måte slik det nevnes. Dette oppfatter vi skyldes misforståelser og vi håper at partene nå konstruktivt søker å finne løsninger som opprinnelig forutsatt i svarbrevet fra Miljøverndepartementet fra forrige gang det ble inngitt innsigelse til samme prosjekt i 2008.

Miljøverndepartementet behandlet da saken og ga sitt tydelige svar i brev av 18. juni 2010, hvor de mente at man gjennom utarbeiding av en områderegulering i samsvar med føringer gitt i svarbrevet burde kunne finne løsninger som ikke ville stride mot regionale eller nasjonale føringer. Dog i tett samarbeid med DN og Fylkesmannen hvoretter planen burde kunne egen godkjennes av Bergen kommune.

Hvis Fylkesmannen ikke har vært tilfredsstillende involvert beklages det, og vi forstår selvsagt at det er behov for og bli oppdatert og at man ønsker svar på spørsmål og bakgrunn for justeringer i planen, som jo naturlig har kommet etter mange års utredninger, evalueringer og behandling av innspill fra både involverte parter og ulike fagmiljøer.

Vi som utbygger vil her prøve og belyse prosessene som har vært og besvare spørsmålene som stilles i ovennevnte uttalelse fra Fylkesmannen.

**1. Prosjektets omfang og størrelse – Byggeområde på land**

Det ble ved oppstart av planarbeidet tydelig klargjort at hovedformålet med planen var å avklare forutsetningene for utbedring av Grimstadvegen, som i sin tur vil legge til rette for en samfunnsnyttig bruk av arealer på land og i sjø. Utbedring av Grimstadvegen har også vært beboerne og brukerne i området sin viktigste prioritet mht. og sikre en sikker og trygg skolevei for skolebarn og myke trafikanter. Samtidig ble det tidlig klart at det ble forventet vesentlig bidrag fra utbyggerne i området som en forutsetning for utbygging, nettopp at de bidro med finansieringsløsninger i samråd med statlige myndigheter slik at veien kunne bygges raskere enn den prioritering den ellers ville fått

gjennom statlig finansiering, hvor denne har vært og er uprioritert. Som følge av dette er det inntatt meget strenge rekkefølgekrav for utbyggingen i planen.

Samtidig har det vært et uttrykt ønske både fra kommunen og Fylkesmannen sin side og legge til rett for utflytting av de store marina anleggene innerst i viken, for å legge bedre til rette for mer åpning av Søreide sentrum mot sjøen. Ref. innsigelsesbrevet av 19.okt. 2016 fra Fylkesmannen hvor man ønsket/etterlyste enda strengere grep for og få dette til.

Både av hensyn til kritisk lønnsomhet mht. nye rekkefølgekrav og av fysisk plasshensyn har det derfor vært avgjørende at bygge område på land ved BN2 ble noe større enn opprinnelig planlagt. Dette for å muliggjøre og imøtekomme disse kravene i praksis. Det er helt avgjørende for å få til planlagt og ønsket flytting av minst en aktør fra viken og ut til oss, at disse byggearealene opprettholdes. Om det ikke er viktig med slik fraflytting eller utflytting er vi åpen for og la et delområde innerst stå urørt hvis krav om dette, eller at dette da henger sammen som et krav mht. godkjenningen av anlegget slik det i dag er prosjektert.

## **2. Større utsprenging av fjell/fjellkole i forhold til lagring i fjellhaller**

Dette punktet har en klar sammenheng med svaret på punkt 1. I tillegg har det grunnet fjellformasjonen med ulik og for lav høyde (terrengnedgang bak kolle) vist seg vanskelig og basere deler av utbyggingen i fjellhall. Utgangspunktet tilbake fra tidlig 2000 tallet var heller ikke basert på lagring i fjell, snarere at det ble gjort en kombinasjon med tildekking, således at størst mulig av området sør på tomten skulle fremstå urørt. Siden kom det faglige vurderinger og innspill hvor det var viktig og gjøre større del av dette området tilgjengelig for publikum, videre at det ble lagt til rette for turstier, ferdsel og mulighet for aktivitets arealer også på sørsiden av tomten. Som et kompromiss mellom mange instanser og fagmiljø valgte man til slutt en mer publikumsrettet utnyttelse og at dette var best egnet og få til gjennom utsprenging og flate tak som kunne utnyttes. I samarbeid med fagetaten har man gjennom flere runder, på best mulig måte tilpasset bygningsmassen til terrenget. Om man estetisk ønsker endringer her, er det for oss uproblematisk.

## **3. Tenkt utnyttelse av båthallene på land – behov for og ligge til sjøen**

Det poengteres fra Fylkesmannen at lagring av småbåter på land ikke nødvendigvis må ligge i sjøkanten. Det har her vært en oppfatning av at vi kun skal drive med vinterlagring av båter, mens hele konseptet vårt går ut på at kunden skal ha fast helårsplass på land og kun ta båten ut og opp igjen ved bruk. Dette utgjør hele forskjellen, nemlig at kunden kun betaler for 1. stk helårsplass på båthotellet istedenfor 1. stk helårsplass på sjø som kun benyttes om sommeren og som står tom om vinteren, i tillegg til 1. stk vinterlagringsplass innendørs på land som kun benyttes om vinteren og står tom om sommeren. Dette er klart miljø og plassbesparende i forhold til praksis i dag.

Ved vårt konsept er det således en vesentlig forskjell mht. behovet for å ligge ved sjøen, og som da blir avgjørende for at ordningen kan fungere i praksis. Samtidig er det avgjørende at beliggenheten vår da er lokalisert i et område det blir naturlig og reise ut fra, som jo Dolviken i utgangspunktet er.

#### **4. Dumping av steinmasser innenfor terskelen i Dolviken**

Områdereguleringen åpner som nevnt for dumping av masser innenfor terskelen i Dolviken, men at Fylkesmannen finner rammene for en slik dumping noe mangelfulle. Videre at man forutsetter at dersom det etter endelig planvedtak er aktuelt med dumping av stein i sjøareal, så vil Fylkesmannen bli kontaktet for og avklare behov for ytterligere behandling etter forurensingsloven. Det vises i denne forbindelse til dialog over senere år med Fylkesmannen samt utførlig søknad innsendt Fylkesmannen 27. mai 2015, med kopi til saksbehandler Magne Nesse. **Kopi vedlagt, vedlegg A.** Vi har ikke mottatt tilbakemelding på denne søknaden, men det kan være at den av praktiske hensyn ikke behandles ferdig før planen er vedtatt. Det er imidlertid ikke en forutsetning fra vår side at steinmassen dumpes i terskelen, snarere er dette et fordyrende, men positivt miljøtiltak som fagmiljøet mener vil bedre vannkvaliteten i sin helhet for området. Alternativet er at steinmassene dumpes annet godkjent sted sjøveien. Vi vil følge opp søknaden videre her som forutsatt.

#### **5. Ivaretaking av hensyn til vannregion Nordås vannet/Grimstadfjorden.**

I konklusjonen i referatet fra meklingsmøte 14. oktober 2008 fremgår:

*Fylkesmannen er villig til og vurdere bruken av området på ny gjennom en offentlig planprosess. I denne prosessen bør inngå områdeanalyse, planprogram og ivaretaking av vannregion Nordås vannet/Grimstadfjorden, der Bergen kommune og fylkesmannen har et særskilt ansvar.*

Vi regner med at tilfredsstillende områdeanalyse og planprogram er tilstrekkelig ivaretatt i kommunens planforslag. Utredning i fm ivaretaking av vannregionen var et spørsmål vi tok tak i tilbake fra 2012 og rapport fra Rådgivende Biologer forelå februar 2013, **kopi vedlagt, vedlegg B.**

#### **6. Omkostningene for samfunnet ved det planlagte tiltaket – Positive aspekter**

Det vises til at omkostningene for samfunnet ved det planlagte tiltaket vil være uforholdsmessig store. Vi vet ikke hva det her vises til men lokaldemokratiets ønske og alle de positive elementene bør vel også tas med i regnestykket. Bl. a. er det et stort dokumentert behov for flere båt plasser i Bergensregionen (ref. rapport fra Bergen kommune av 30.09.2009 – *Småbåthavner, båtutfart og friluftsliv på sjøen*) som vil måtte gi naturinngrep, uansett hvor de blir etablert. Etter grundig evaluering i flere år, ble da Dolviken valgt som best egnet lokalisering. Vi som utbygger har i tillegg forpliktet oss til en rekke krav som kommer allmenheten og hele Bergens befolkning til gode, bl. a:

- Vårt opprinnelige forslag ble godkjent av Bergen Bystyre med 63 av 67 stemmer. Demokratiet i Bergen har et sterkt ønske om at dette prosjektet blir realisert.
- Fortgang i etablering av «ny» Grimstadvei hvor vi forventer og måtte bidra økonomisk og hvor vi også vil kunne påta oss lovnader ifm. finansiering som en sikkerhet for gjennomføring, hvis påkrevd.
- I tomteområdet på 27 mål er det allerede gjort store inngrep gjennom bebyggelse av en firemastet hoved høyspentmast som går tvers gjennom eiendommen. Eiendommen er derfor ikke uberørt og fremstår i dag i praksis som helt utilgjengelig for allmenheten.

- Strandsonen gjøres tilgjengelig og prosjektet tilrettelegger området for allmennheten med bl. a. gang/sykkelvei, sjøsettingsrampe, parkområde, parkering og sjø/ kai tilgang. Dette tilrettelegges gratis av tiltakshaver.
- Vi har gjennom et omfattende arbeid kartlagt hele strandsonen i Bergen i detalj som viser at det er under 4 % av strandsonen som er utbygget på Bergenssiden fra Salhus i Nord til Askvik i sør. Her fremgår og kan dokumenteres at det pga av vær/vind/bølgeomessige forhold herunder is problematikk er få eller ingen alternative plasseringsmuligheter enn Dolviken. Rapporten med kart er tidligere overlevert både til Fylkesmannen og Bergen Kommune.
- Unikt Miljøprosjekt: Skjult innendørs lagring av båter som "sparer" utbygging av mange kilometer med nøst/nedbygging av strandsonen i fremtiden. Miljøkrav vi allerede er påbudt kan i praksis kun følges gjennom å bygge nytt anlegg hvor oppsamling av spylevann etc. kan gjøres på en miljøvennlig og sikker måte.
- Båt & frilufters interesserte generelt i Bergen og Grimstadutvalget som representerer naboer og nærområdet er svært positiv til prosjektet og sistnevnte har på eget initiativ tidligere tilskrevet Fylkesmannen om sin anbefaling.

I tillegg handler vårt prosjekt om å tilrettelegge for en fortsatt videre vekst for etablerte næringsaktører, bl. a. Bergen Marine AS og Bergen Marine Service AS. Bl. a og sikre eksisterende 20 arbeidsplasser i tillegg til potensiale for ytterligere ca. 30 nye arbeidsplasser når prosjektet er ferdig.

Videre mener vi at en godkjenning av vårt utbyggingsprosjekt er avgjørende for og kunne utløse utflytting av marinaaktivitet lenger inne i Viken, som igjen åpner for realisering av Søreide sentrum som et senterområde med mange nye tiltrengte boliger i nærheten av bybanen osv. Samlet tror vi at de samlede investeringer i et 10 års perspektiv som følge av at bygging «kommer i gang» hos oss vil kunne utgjøre over kr 1 Mrd. NOK med tilsvarende over hundre nye arbeidsplasser disse årene, bare sett i forhold til byggeaktivitetene som vil kunne bli utløst hos oss og andre steder i Dolviken. Vi har holdt på med dette prosjektet i over 16 år og var helt sikker på at vi nå så slutten mht. at planen ville bli godkjent. Underveis i denne perioden har vi kjøpt oss opp og investert basert på de signalene vi har fått underveis. Det vil selvsagt få store økonomiske konsekvenser for involverte selskaper og enkeltpersoner om det nå blir en ny utsettelse og ny runde hos Departementet eller i verste fall at man må gi opp underveis.

Med respekt for «ventetiden» alle utredningene og det arbeid som allerede er nedlagt for og konstruktivt søke å finne løsninger som alle parter kan slutte seg til ber vi om at vi får presentere prosjektet nærmere for Dere hos Fylkesmannen, slik at man felles har best mulig beslutningsgrunnlag forut for forhandlinger og evt. mekling med kommunen. Vi håper at et slikt møte kan avholdes med involverte hos dere i løpet av nærmeste tiden, når det måtte passe for involverte hos Dere.

Vedlegg A: Søknadsskjema for tiltak i sjø og vassdrag

Vedlegg B: Rapport om båthavn og vannutskifting i Dolviken

Vennlig hilsen

Søreide Båt & Fritidspark AS



Per Alvern Tlf.: 480 14 390