

Bergen kommune
v/byråd Thor Haakon Bakke/Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Postboks 7700
5020 Bergen

Bergen 14. oktober 2020

Politisk behandling av områdereguleringsplan for Dolvik marina og boligområde

Det vises til brev av 7. oktober 2020 fra Byrådsavdelingen for klima- miljø og byutvikling.

I brevet kommenteres noen av de spørsmål vi har reist vedrørende sluttbehandling av områdereguleringsplanen for Dolvik-Hope-Hammersland.

Vi har argumentert for at byrådet må fremme begge de to alternative planforslagene som har vært på høring til sluttbehandling i bystyret.

Fra utbyggerens side er en ikke enig i påstanden i brevet om at det ikke er mulig å realisere båthotell/marina og boligutbygging innenfor de rammene som planforslagene som var ute på høring i 2016 og 2018 fastsetter. Eller at realisering av boligområdet BAA2 trenger ny høring fordi omfanget av boligformålet til dels går langt utover planforslagene 1 og 2 som har vært på høring. I planforslaget som var på høring i 2016 ble det lagt til grunn en utnyttelsesgrad for bolig/næring i BAA2 – Dolviken Brygge på opp til 300% BRA. Tvert imot er bolig/næring for BAA2 nå vesentlig redusert og helt ned til 130 % BRA, altså 170 % BRA mindre enn det som høringen åpnet for tilbake i 2016.

Hele det justerte båthotell-anlegget 1b ligger som også er vesentlig redusert fra det opprinnelige alternativ 1, ligger også innenfor grensene til planområde som i planfremlegget fra 2016 var regulert til næringsformål, ref. vedlagte planskisser og plankart. Om det likevel fra kommunens side oppfattes å være en marginal forskjell på tegninger som dere mener ligger utenfor, gi et ord og vi vil straks tilpasse tegninger til innenfor plankart som har vært på høring. Vi har forventning om at båthotell anlegget forslag 1b på denne bakgrunn kan fremmes til politisk behandling som detaljregulert.

Vi har videre forståelse for og aksepterer at selve boligdelen på BAA2 kun fremmes som en del av områdeplanen med føringer om mulig utbygging og klare forutsetninger for utbyggingen, og at boligdelen da må detaljreguleres i ettertid. Her er vi selvsagt åpen for innspill og justeringer. Skissene vi har innsendt viser vårt konkrete forslag til utnyttelse og detaljregulering. Skissene er i hovedsak basert på minimum samlet utbygging BRA % som må til for at utbyggerne samlet kan være med å sikre finansiering av NY Grimstadveg iht det vi har meddelt å forplikte oss til her. Det bemerkes at det i vårt forslag for BAA2 kombinert næring / bolig fortsatt legges opp til at hele under etasjen og største delen av BAA2 prosjektet alene fortsatt blir næring, men med boliger på toppen.

Ingen av planforslagene vil ha noe for seg og vil bli «lagt i en skuff» hvis man IKKE i områdeplanen som godkjennes tar høyde for at det økonomisk blir mulig å finansiere ny Grimstadvei frem til nedkjørsel på Hammersland. Dette er jo kjernen i hele saken og hovedføringen for at man startet områdereguleringen tilbake i 2013.

Plan- og bygningsetatens anbefaling om kun å fremme alternativ 2 fra 2018 for sluttbehandling, innebærer i realiteten å legge all utvikling i området brakk i overskuelig fremtid.

Ny Grimstadvei vil ikke kunne etableres før det offentlige selv bevilger midler til dette, det kan bli lenge til. Den nye planlagte null utslipps marinaen for Stor Bergen vil også måtte bli skrinlagt og istedenfor nye sårt tiltrengte arbeidsplasser, vil mange av de eksisterende arbeidsplassene isteden bli lagt ned.

Vedtar man en kombinasjon fra alternativ 1 fra 2016 og 2 fra 2018 så vil ny Grimstadvei kunne finansieres, man vil kunne åpne opp store arealer i sjøkanten på Hammersland for allmennheten, man får en sammenhengende gang- og sykkelvei fra Hammersland til Søreide sentrum, man får et nytt båtsenter/båthotell som kan realisere infrastruktur for el-båt og delingsordninger. Man får også fantastiske nye boliger med tydelig miljøprofil både etter byggemåte og ved selve utbyggingen, med gang- og sykkelavstand til kollektivknutepunkt på Søreide hvor boligprosjektet i praksis ikke trenger å være bilbasert.

Vi er enige med byråden i at forslag til områdeplan for Dolvik-Hope-Hammersland er en stor og viktig sak. Vi mener derfor at det er mest fornuftig å gi lokaldemokratiet et reelt valg. Det er de valgte politikerne i kommunestyret, og ikke kommunens byråkrater, som bør få bestemme om kommunen skal vedta planforslaget fra 2016, det nye planforslaget fra 2018 eller en kombinasjon av disse slik prosjektet i dag fremstår.

Etatsdirektøren uttaler følgende til BT 8. juli 2020 om saken: «Utbyggerne mener nok at de må få bygge så mye at de gjennom inntjening kan finansiere veien frem til deres avkjøring, det har ikke vært en forutsetning for planarbeidet. Offentlige midler til utbedring er for øvrig ikke avsatt»

Dette står sterkt i kontrast til hva som i sin tid ble vedtatt og som fortsatt følger fagnotat/innstilling i saken om hovedformålet med områdeplanen, i innledningen på side 2:

Hovedformål

«Utbedring av Grimstadvegen er en nødvendig forutsetning for videreutvikling av Grimstadorrådet. Planens hovedformål er å fastlegge premissene for vegutbedringen. I tillegg legges det stor vekt på....osv.»

For at vi lettere skal kunne forstå hva kommunen egentlig ønsker, og hva byrådet ser som den mest hensiktsmessige oppfølging av plansaken, vil vi be om et møte med kommunen. Det bes om tilbakemelding på når slikt møte kan finne sted. Vi vil tilpasse oss de tidspunkt som passer for kommunen.

Fagetaten skriver i sin innstilling at «Dersom planen ønskes vedtatt etter alternativ 1 for marinatemaet må planen omarbeides før slutt behandling» Første steget fra byrådet sin side må uansett derfor være, om ikke gjort, å be planmyndighetene om å omarbeide planen til at også alternativ 1 kan sluttbehandles, også i kombinasjon med alternativ 2.

Vi håper dette er gjort eller kan gjøres snarlig slik at dette ikke forsinker den planlagte politiske behandlingen.

Med vennlig hilsen
På vegne av utbyggerne

Grimstad Eiendomsselskap AS
Bergen Marine AS
Søreide Båt & Fritidspark AS
Haugland Gruppen

Per Alvern



SAMMENLIGNING ALTERNATIV 1A OG 1B

1A

(tidligere forslag - 2015)

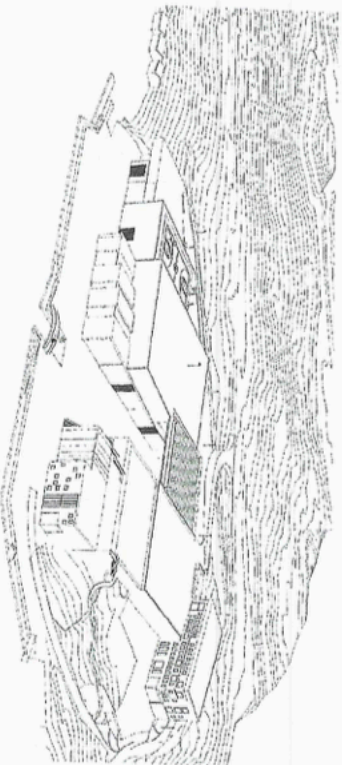
Alternativ 1A: Dato: 01.03.2015

BTA-Nummer	Bygningsareal	Bygningsvolumen
H01	1 200	3 000
H02	1 200	3 000
H03	1 200	3 000
H04	1 310	3 275
H05	1 200	3 000
H06	1 500	3 750
H07	1 770	4 425
H08 (uten hall)	1 200	3 000
SUM BTA	10 580	26 450

BTA Kontor- og handelsbygg:		
K01	1 800	4 500
K02	1 600	4 000
K03	3 820	9 550
SUM BTA	7 220	18 050

BTA Parkering		
Parkering	1 400	3 500
Overflateparkering	4 078	10 195
Sjakkoparkering	79	197
SUM BTA	5 557	13 892

Samlet BTA 23 514 kvm



1B

(Revidert forslag - 2019/2020)

Alternativ 1B: Dato: 16.10.2020

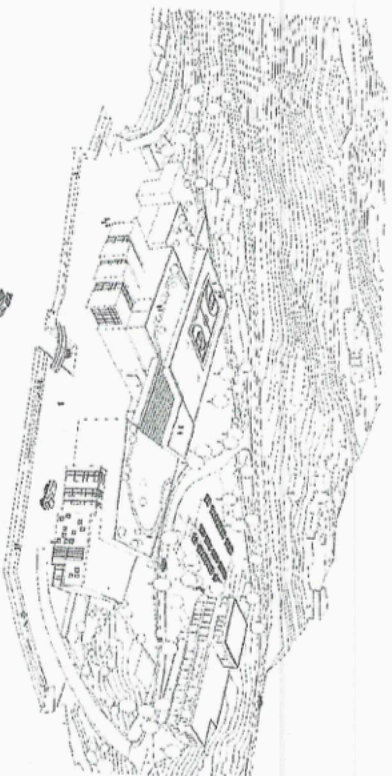
BTA-Nummer	Bygningsareal	Bygningsvolumen
H01	1 518	3 795
H02	2 294	5 735
H03 (uten hall)	547	1 367
H04	1 824	4 560
H04 (ev. del)	200	500
H05	606	1 515
H06	477	1 192
H07	438	1 095
SUM BTA	8 214	20 539

BTA Slags- og viftehagbygg:		
SV01 - 1 del	653	1 632
SV01 - 2 del	633	1 582
SV02 - 1 del	503	1 257
SV02 - 2 del	503	1 257
SUM BTA	2 372	5 928

BTA Kontor- og handelsbygg:		
K01 - Parkett	1 200	3 000
K01 - 1. etasje	1 200	3 000
K01 - 2. etasje	1 200	3 000
K01 - 3. etasje	577	1 442
SUM BTA	4 377	10 442

Parkering:		
Overflateparkering	1 400	3 500
Samlet BTA	14 263	36 479

Alternativ 1B er planlagt innenfor det opprinnelige området, men hensyntatt sikringsone for høyspent. Bebyggelsen er derfor redusert i omfang.



1915 - Dolviken BAA2

22.01.2020_oppgjøret
Foreløpig arealoversikt, Grov

Næring	høy	Næring	lav	Kontor/Næring	Parkering	Adkomst	Bolig	bolig	bolig	felles	Estimert
							hod				terrasser
1.ETASJE	3 292,0	4 054,0		1 013,0							450,0
2.ETASJE	3 292,0	0,0			3 890,0	157,1	273,0	1 020,2		88,3	
3.ETASJE				1 870,0	3 524,0	150,0	1 370,0	1 562,0		45,0	
4.ETASJE						130,0	472,0	3 018,0		114,0	
5.ETASJE						50,0	190,0	1 921,0		59,0	
6.ETASJE						80,0		413,0			
7.ETASJE						50,0		236,0			

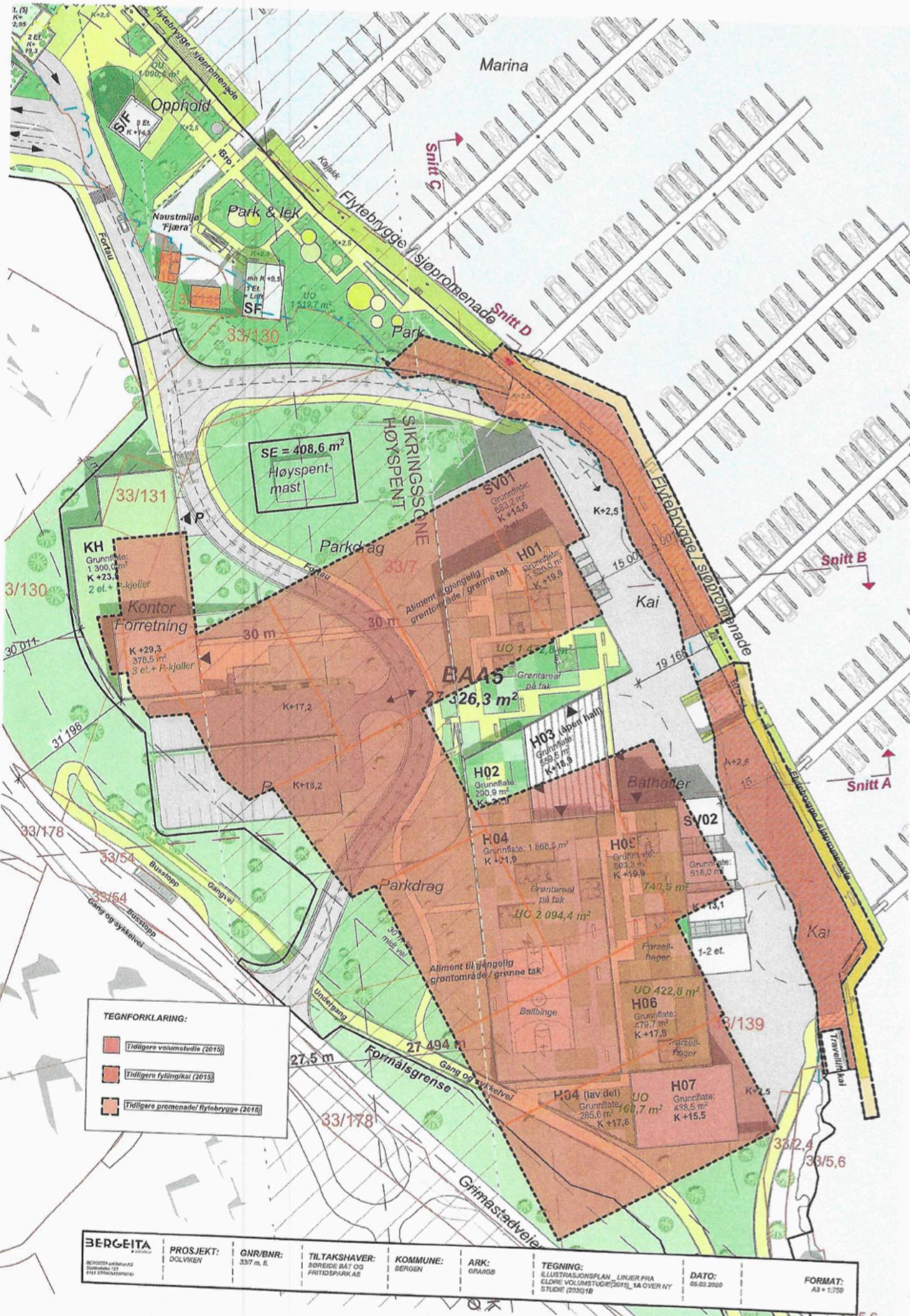
HOVE ETASJE REGNET TO GANGER

SUM BBA	6 584,0	4 054,0	2 883,0	7 414,0	617,1	2 305,0	8 320,2	306,3	450,0	SUM
% andel	20,0%	12,3%	8,8%	22,5%	1,9%	7,0%	25,3%	0,9%	1,4%	32 933,6
NÆRING	10 638,0		2 883,0	7 414,0				11 692,3		306,3
	32,3%		8,8%	22,5%				35,5%		0,9%
Tomt	22 690,0 m2									
fra områdeplan										
BBA	32 933,6 m2									
UTNYTTELSE	145,1%									

RETT FLATAREAL

SUM AREAL	3 292,0	4 054,0	2 883,0	7 414,0	617,1	2 305,0	8 320,2	306,3	450,0	SUM
% andel	11,1%	13,7%	9,7%	25,0%	2,1%	7,4%	28,1%	1,0%	1,5%	29 641,6
NÆRING	7 346,0		2 883,0	7 414,0				11 692,3		306,3
	24,8%		9,7%	25,0%				39,4%		1,0%
Tomt	22 690,0 m2									
fra områdeplan										
BBA	29 641,6 m2									
UTNYTTELSE	130,6%									

Cirka antall bodjenheter: 80



TEGNFORKLARING:

	Tidligere volumstudie (2015)
	Tidligere fyllings/kai (2015)
	Tidligere promenade/flytebrugge (2015)

BERGEITA BERGSTEIN arkitektur AS Sveinbjørn 123 Postboks 100 5010 STAVANGER	PROSJEKT: DOLVIKEN	GNR/BNR: 33/7 m. fl.	TILTAKSHAVER: SØRGEIDE BÅT OG FRITIDSPARKAS	KOMMUNE: BERGEN	ARK: GRABBS	TEGNING: ILLUSTRASJONSPLAN - LINJER FRA ELDRE VOLUMSTUDIE (2015), TA OVER NY STUDIE (2020) 1B	DATO: 05.09.2020	FORMAT: A3 = 1:750
--	------------------------------	--------------------------------	--	---------------------------	-----------------------	---	----------------------------	------------------------------