

**TIL**

Bergen kommune  
Plan- og bygningssetaten  
v/ Mette Svanes

E-post: [planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:planogbygg@bergen.kommune.no)

**Vedr. områdereguleringsarbeid for Dolvik-Hope marina- og boligområde (planID 60200000) – anmodning om avklaringsmøte med etatsledelsen**

Opus representerer Grimstad Eiendomsselskap AS, Nye Dolviken Brygge AS og Søreide Båt & Fritidspark AS. Disse har gjennom en svært langvarig planprosess, lagt ned betydelige investeringer for å kunne oppnå en regulering som kan legge til rette for bl.a. oppføring av et større båthotell på Hammarsland, samt et boligprosjekt tilknyttet dagens marina.

Status i saken er at vi nå avventer fagetatens oppsummering av kommunens alternative reguleringsforslag, der dette skal avveies mot det planforslaget som partene har jobbet for i 13 år og som var på høring i 2016. Vedlagt følger våre innspill til kommunens alternative reguleringsforslag.

Byråden har tidligere uttalt at dagens byråd ikke har bestemt seg for hvilke av de to planforslagene man vil gå inn for, men har lovet at saken skal undergis en reell behandling og vil møte oss i forbindelse med forberedelse av saken til sluttbehandling. Når den aktuelle tomten i forslag til ny KPA nå har endret farge, er vi usikre på om dette kan få følger for en senere reell behandling av saken.

Signaler vi har fått underveis i prosessen, gjør oss også bekymret for at fagetaten unnlater å følge opp politiske vedtak og at begrunnelsen for å ikke gjøre dette, ikke i tilstrekkelig grad blir belyst. I denne forbindelse viser vi til at «planforum» på eget initiativ og uten politiske føringer, valgte å forkaste det opprinnelige planforslaget som var forankret i politiske vedtak, ved å legge ut et alternativt planforslag som ikke vil la seg gjennomføre. I stedet for å følge opp Fylkesmannens innsigelse, hvor kun detaljer gjensto å få avklart, frykter vi at fagetaten nå vil forkaste det opprinnelige planforslaget.

Av byrådets saksfremlegg før ny høring ble vedtatt, fremgår ikke at man har vektlagt Fylkesmannens (ubehandlede) innsigelse som hovedbegrunnelse for å utarbeide et alternativt planforslag. Vi stiller på denne bakgrunn spørsmål ved om dette forholdet kan ha blitt underkommunisert som en faglig begrunnelse for fagetatens videre veivalg, som da presumptivt styrker sjansene for at fagetaten kan oppnå det utfallet de selv ønsker, i strid med tidligere politiske vedtak.

Sett fra vår side, øker det risikoen for ytterligere langvarige prosesser dersom kommunen fortsatt ikke har avklart innsigelsesgrunnlaget fra Fylkesmannen og hva som eventuelt må justeres for at denne kan trekkes, eller om innsigelsen må vurderes som så vidt urimelig at man er best tjent med at denne avgjøres i departementet. I realiteten vil man da være satt 3 år tilbake i tid. Samtidig er det viktig at utbyggerinteressene involveres i sluttbehandlingen, ellers risikerer man å ende opp med en plan som ikke kan realiseres, hvilket vi regner med ikke er en målsetting for kommunen.

Det må i denne sammenheng påpekes at hele driftsgrunnlaget og finansiering for flere bedrifter er basert på at det opprinnelige planforslaget, med evt. justeringer blir godkjent. Det er derfor avgjørende for en fortsatt drift i Dolviken at partene nå får en avklaring fra etatsledelsen om hvordan de ser på status og endelig sluttbehandling av saken.

#### Kort oppsummering av sakshistorikken:

- Februar 2006: Planforslag for Grimstadneset, gnr 33 bnr 75 for leilighetsbygg m.m. på oppdrag fra Dolviken Brygge AS og Grimstadveien Eiendomsselskap (planID 18280000) blir lagt ut på høring. Fylkesmannen uttaler at et større utbyggingsprosjekt ville være avgjørende for å kunne realisere en nødvendig standardheving av Grimstadveien, men mener at utbyggingsomfanget vil kreve overordnede vurderinger i KPA-sammenheng. KMBY avviser senere planforslaget i juni 2009 grunnet behov for at planen inngår i en områdeplan.
- Juni 2007: Bystyret vedtar KPA (2006-2007) og at det aktuelle området på Grimstadneset skal inntas som byggeområde for regulering til boliger, næring og båt- og fritidspark.
- Juni 2010: Miljøverndepartementet støtter Fylkesmannens innsigelse, men mener at saken kan finne en løsning gjennom utarbeiding av en områderegulering.
- Januar 2013: Oppstart av områdeplanarbeid med planprogram, der feltene B3 (bolig) og BN2 (nytt marinaanlegg) detaljvklares. Skisser og utredninger for båtanlegget fremlegges, og fra 2016 startes opp nytt planarbeid for utbygging av boliger knyttet til marinaanlegget.
- Oktober 2016: Offentlig ettersyn av områdeplanen og ny innsigelse fra Fylkesmannen som følge av at slutt detaljer ikke var avklart. Fylkesmannen forutsetter at kommunen følger opp, slik at innsigelsen kan trekkes.
- November 2016: Brev fra Søreide Båt & Fritidspark AS/Bergen Marine blir aldri besvart.
- Juni 2017: Planforum beslutter å benytte Fylkesmannens innsigelse til sin egen politiske fordel og anbefaler å ikke videreføre planene for båthotell, uten noen nærmere avklaring/dialog.
- 2019: Ny høring av en alternativ områderegulering egeninitiert av fagetaten, uten noen forutgående dialog med partene eller, og som avviker fra den politiske bestillingen.

På vegne av partene i saken, finner vi grunn til å understreke viktigheten av en forvaltningspraksis som skaper tillit til plansystemet, der fagetaten lojalt må forholde seg til politiske vedtak. Videre påpekes nødvendigheten av dialog og samarbeid for å kunne oppnå gjennomførbare planer. En av de viktigste uttalte forutsetningene for at fremtidige utbyggingsprosjekter i det hele tatt skal kunne gjennomføres innenfor planområdet, er at dagens

Grimstadvei blir utbedret, der dette rekkefølgekravet har medført tilnærmet stans av utviklingen siden 2007. Det må her fremheves at Grimstad Eiendomsselskap AS, Nye Dolviken Brygge AS og Søreide Båt & Fritidspark AS per i dag - og i overskuelig fremtid, utgjør det eneste reelle private initiativet som kan bidra til å oppfylle både rekkefølgekravet og kommunens ønske om et større båtanlegg i Bergen, samt frigjøring av arealer for en videre ønsket utvikling av Søreide sentrum.

Vi mener at de omprioriteringene som med dette gjøres i en så langvarig, innfløkt og ressurskrevende prosess, uten at avklaringer er gjort med fylkesmannen og uten at synspunkter eller støtte fra de folkevalgte side er innhentet underveis, gjør prosessen både unødvendig tunggrodd og udemokratisk. Den manglende deltakelsen vil gjøre det vanskelig å senere gripe inn og rette opp i forholdene, dersom det viser seg at det er den opprinnelige reguleringsplanen som vil ha en reell politisk støtte, hvilket vi anser ikke vil være det usannsynlige utfallet av denne prosessen.

Med bakgrunn i ovennevnte tør vi be om et avklaringsmøte med etatsledelsen, nå snarlig før ferien og håper på positiv behandling av vår forespørsel.

Det meddeles at partene her kan tilpasse seg aktuelle datoer på kort varsel.

## Med vennlig hilsen,

Lene Loy  
Planlegger/jurist  
Opus Bergen AS