

Bergen kommune  
Byråd for miljø- og byutvikling Rune Bakervik  
Postboks 7700  
5020 Bergen

Bergen, 18. oktober 2019  
Vår ref: 64461.146310 ALSLAR/ALSLAR  
Ansvarlig advokat: Lars S. Alsaker

## Planid 60200000 - Områdereguleringsplan for Dolvik-Hope - marina- og boligområde

Vårt advokatfirma representerer de tre største grunneierne med interesse i planområdet omfattet av forslag til ovennevnte områdereguleringsplan.

Kommunes fagetat er nå i ferd med å forberede til sluttbehandling av det nye planforslag som var til høring frem til mars 2019.

Samtidig er det opprinnelige planforslaget som var på høring i perioden juni-september 2016 ikke forberedt for sluttbehandling i byråd/bystyre av fagetaten.

Vi mener dette er klart i strid med det våre klienter oppfattet ble forespeilet av byråd Tryti høsten 2018. Tilbakemeldingen den gangen var at selv om det ble lagt ut et nytt planforslag på høring – så skulle ikke dette hindre sluttbehandling også av det opprinnelige planforemlegget. Forutsetningen var at begge planforslag skulle forberedes for sluttbehandling, slik at politikerne skulle ha et reelt valg. Dette kom til uttrykk i byrådets saksfremstilling datert 18.09.2019. Her het det:

*«Byråden slutter seg i utgangspunktet til revidert forslag til områdeplan, men tar ikke endelig stilling til valg av planløsningen. Byråden anser det hensiktsmessig å få synspunkt på en alternativ planløsning som grunnlag for en samlet vurdering og valg av planløsning til endelig behandling. Byråden anbefaler at forslag til endringer legges ut til nytt offentlig ettersyn.»*

Poenget ble også gjentatt i byrådets brev til Opus datert 27.11.2018. Her het det:

*«Byrådet ser behov for ny utleggelse ut fra forholdet til innsigelse om hensyn til strandsonen, men understreker i saken at det ikke er tatt endelig stilling til valg av planløsning. **Ut fra dette vil det i videre behandling foreligge to alternative løsninger** som er nærmere belyst i høringer og gir et bredere grunnlag for oppsummerende vurderinger om aktuelt vedtak og realistisk grunnlag for gjennomføring.(....)KMBY og bystyret vil få saken til 2. gangs behandling så snart det er grunnlag for det.[vår uthev.]»*

Et svar i tråd med siste sitatet gav byråden også til bystyret – da det ble stilt spørsmål ved kommunens oppfølging av denne planprosessen. Spørsmål og svar er gjengitt i notat fra kommunen av 08.11.2018.

I brevet av 27.11.2019 understreket også byråden at det var ønskelig med et møte med Opus og utbyggerne i forbindelse med forberedelsen til sluttbehandling av plansaken.

Våre klienter har nylig hatt møte med fagetaten. Herfra opplyses at de kun har til hensikt å forberede det nyeste planfremlegget til sluttbehandling. Vi vil på dette grunnlag be om at det møtet som byråden inviterte til i brev av 27.11.2019 – finner sted så snart som mulig. **Vi ber om en snarlig tilbakemelding for når det kan passe for byråden å avholde et slikt møte.**

På vegne av utbyggerne vil vi be om at byråden gir instruks til fagetaten om å forberede til sluttbehandling også forslaget som var på høring i 2016. I motsatt fall vil jo ikke verken byråd eller KMBY/bystyre ha noen reell valgmulighet. Dette tjener neppe lokaldemokratiet på en god måte.

Det er også vektige faglige innvendinger til at kun det nyeste planalternativet fremmes for sluttbehandling.

For det første er fagetatens siste planfremlegg ikke i samsvar med plan- og bygningslovens krav til at planleggingen «*..skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring..*» Formålet med å vedta arealplaner er at de skal kunne realiseres innen et rimelig tidsperspektiv. En helt sentral forutsetning for dette planarbeidet var å kunne realisere ny Grimstadvei, og ny VA-infrastruktur. Det er ikke bestridt at det per dags dato ikke foreligger offentlig finansiering til å gjennomføre dette i vedtatte transportplaner. Man er derfor avhengig av at private står for en betydelig andel av finansieringen av ny Grimstadvei. Da må også områdeplanen åpne for et utbyggingsvolum som gjør det mulig, og økonomisk bærekraftig, å stå for store deler av finansiering av veg og VA. Å legge store ressurser i et planarbeid som kun havner i skrivebordsskuffen, og som i praksis vil hindre all utvikling av dette området, er uten fornuftig mening. Planfremlegget fra 2016 hadde balanse mellom bruk og vern, og tillot både boligutbygging og båthotell mm i et omfang som ville sikret ny Grimstadvei og utvikling av området. Dette er fortsatt det beste alternativet for Bergen kommune og dets innbyggere.

Det er heller ikke riktig når fagetaten søker å fremstille saken slik at det nyeste planfremlegget best ivaretar «*...målsettingene for dette planarbeidet...*», slik det hevdes i fagetatens fagnotat av 13.09.2017.

Forutsetningene for planarbeidet var at bystyrets vedtak og klare forutsetning i forbindelse med KPA-behandlingen i 2010 om at det skulle tilrettelegges for «*et nytt stort marinaanlegg*» samt «*..vegutbedring, boligbygging og bedre grøntstruktur* (fagnotat av 09.07.2015)». Bystyret og lokaldemokratiet fattet med andre ord et vedtak som la klare føringer for fagetatens oppfølging av saken. Dette ble konkretisert i planfremlegget som var på høring i 2016, og som både byråd og fagetat den gang stilte seg samlet bak.



Det var en klart formulert planforutsetning at Grimstadvegen skulle realiseres, og at dette skulle skje gjennom at de utbyggingene planen åpnet for ble pålagt rekkefølgekrav. I fagetatens fagnotat av 09.07.2015 het det som følger:

**«Sammendrag**

*Med utgangspunkt i bystyrets vedtak om kommuneplanens arealdel 2010 er det utarbeidet et forslag til offentlig reguleringsplan for området fra Dolviken til Stamsneset og Hope i Ytrebygda. **Planens hovedformål er å avklare forutsetningene for utbedring av Grimstadvegen** (vår uthev.). Dette vil i sin tur legge til rette for en samfunnsnyttig bruk av arealer på land og i sjø.*

*Det legges særlig stor vekt på:*

- boligbygging i øst, nærmest kollektivterminal og lokalsenter*
- høy utnyttelse til marinaformål, med rett plassering og omfang*
- gode vilkår for myke trafikanter*
- god grønnstruktur*
- vern av gjenværende strandsone*
- hensyn til marint naturmangfold.*

*I tillegg gjøres det enkelte tilpasninger for å legge til rette for en best mulig utnyttelse av det nye lokalsenteret på Søreide (reguleringsplanen for Søreide sentrum, planID 60030000).*

*Området har i en årrekke vært underlagt en altomfattende byggestopp på grunn av manglende infrastruktur. Det er derfor en viktig forutsetning for planen at Grimstadvegen og vann- og avløpsanlegg må fornyes før det åpnes for ny utbygging, og dette ligger til grunn for planens rekkefølgebestemmelser.*

*Planen legger til rette for anslagsvis 200 nye boliger, 30.000 m<sup>2</sup> nytt næringsareal og et stort antall nye båtplasser både på land og sjø. Næringsareal konsentreres til videreutvikling av eksisterende næringsområder på Hammersland og Stamsneset, og til et nytt stort anlegg for marinatilknyttet næring under kraftlinjen på Hammersland»*

Konsekvensene av at det ikke ville finne sted noen utbygging ble analysert på s. 16 i fagnotatet fra 2015. Her het det:

*«I henhold til KU-forskriften skal følgene av ikke å realisere planens tiltak kommenteres (o-alternativet). Dette vil bety at dagens situasjon med tilnærmet full byggestopp videreføres på ubestemt tid. Konsekvensene av dette vil være klart negative for bl.a. sikkerhet, folkehelse, boligproduksjon og for befolkningens tilgang til land- og båtbasert friluftsliv. Særlig utbedring av veg, vann og avløp anses som helt nødvendig for å opprettholde et velfungerende lokalmiljø i Grimstadorrådet, og for å kunne benytte arealressursene i området.»*

Det bemerkes for ordens skyld at byråd Tryti i 2016 opprettholdt de vurderingene som var gitt i fagnotatet fra 2015, se byrådssak 1111/16.

Det som fagetaten i 2015 vurderte som klart negative konsekvenser, nemlig tilnærmet full byggestopp og manglende etablering av nødvendige boliger og båtplasser, vil nettopp bli konsekvensen dersom det nye planfremlegget skulle bli vedtatt.

Fagetaten hevder de nå har endret oppfatning mht. ønskeligheten av boligutbygging i BAA2 og det nye båthotellet i BN2. Man ønsker ikke boliger fordi det påstås å være i strid med ny fortetningsstrategi. Og fagetaten ønsker ikke båthotellet i BN2 fordi dette hevdes å være i strid med strandverninteresser.

Fagetatens kuvending når gjelder boligutbygging i området fremstår som underlig i lys av at kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt allerede i juni 2015. Fagavdelingen utarbeidet strategisk temakart for tettstedsutvikling i april 2016. De samme forutsetninger som dagens KPA er forankret i var allerede utarbeidet da fagetaten innstilte positivt på planfremlegget som var på høring i 2016. I 2016 mente fagetaten altså at dette ikke var i strid med disse forutsetningene i KPS, og at planfremlegget fra 2016 burde realiseres.

Når det gjelder plasseringen i båthotellet i BN2 vises det til at dette ble akseptert av departementet, jfr. brev av 18.06.2010. Øverste planmyndighet har altså avveid utbyggerinteressen mot strandsoneinteressen og funnet at en utbygging kan finne sted. Dette ble fulgt opp i kommunestyrets endelige KPA-vedtak der det het som følger:

**«39 BÅNDLEGGING FOR REGULERING (H710)**

*39.1 Område for ny båthavn/båthotell i Dolviken båndlegges med formål å regulere ny båthavn med tilhørende aktiviteter. Det båndlagte området tilsvarer planområdet for områdereguleringssplan med plan-ID 6020000, slik dette området ble lagt ut til offentlig ettersyn. Båndlegging av nevnte område imøtekommer behovet for en områdeavklaring i samsvar med Miljøverndepartementets behandlingen av kommuneplanens arealdel 2006-2017 (brev av 18.06.2010).»*

Omkamper på vedtatte plandisponeringer skal ikke finne sted innen 10 år, jfr. pbl. § 5-5. Lovgivers begrunnelse for bestemmelsen er at man skal kunne innrette seg i tillit til de planvedtak som er gjort. Likevel ser en at fagetat og Fylkesmann søker omkamper på de arealdisponeringer som er forutsatt gjennom departementets og kommunestyrets vedtak. I et samfunnsperspektiv er det uheldig dersom tilliten til fattede planvedtak forvitrer. Dette vil føre til at utbyggere ikke kan ha tillit til vedtak som er fattet, og at en ikke våger å investere og bruke ressurser på planprosesser og arealkjøp. Derfor er det også viktig at kommunen har respekt for at planprosesser som har pågått lenge må kunne ferdigstilles i tråd med opprinnelige forutsetninger.

Det er også slik at fagetaten heller ikke har utredet om Fylkesmannens innsigelse har rettslig gyldighet som innsigelse. Det vises her til omkamp-bestemmelsen i pbl. § 5-5. Videre vises det til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 5-5 siste ledd, der det fastsettes at:



*«Retten til å fremme innsigelse bortfaller dersom kravet til deltakelse i planprosessen etter § 3-2 tredje ledd ikke er oppfylt, forutsatt at planmyndigheten har oppfylt sin varslingsplikt og kravene til varslingsplikt for vedkommende plantype.»*

I denne saken deltok Fylkesmannen overhodet ikke i planprosessen i tidsrommet fra vår 2013 og til høst 2016. Da er også innsigelsesretten forspilt. Bergen kommune kan legge dette til grunn, og få KMDs endelige avgjørelse om dette, dersom kommunestyret ønsker å vedta planforslaget som var utlagt på høring i 2016.

Og skulle kommunen likevel komme til at Fylkesmannens innsigelse fra 2016 har rettslig gyldighet, så burde jo selvsagt fagetaten/byrådet for lengst søkt å avklare innsigelsen – slik at dette planalternativet kan fremmes til sluttbehandling. Fagetaten burde her hatt respekt for at det sist fattede kommunestyrevedtak i saken, i forbindelse med KPA 2010, var tydelig på intensjonen om å realisere båthavn/båthotell i området i BN2. Området var gjenstand for mannsterk befaring fra både departement og kommunale politikere før man bestemte at strandsoneverdiene i dette området ikke var så betydelige at det var grunn til å skrinlegge utbyggingsplanene. Denne vurderingen fra øverste planmyndighet og lokaldemokratiet står fortsatt ved lag, og burde vært respektert av byråkratiet. Kommunen trenger jo heller ikke ta hensyn til en innsigelse – men har full adgang til å oversende saken til KMD for endelig avgjørelse dersom gjennomført mekling ikke fører frem.

Det er i møter med fagetaten også problematisert at utbygging av båthotell med tilhørende anlegg ikke kan plasseres i BN2 fordi Statnett ikke ønsker etablering av bygningsmasse under kraftledningene går over området. Den såkalte el-forsyningsforskriften har som hovedregel at bygningsmasse ikke skal plasseres under kraftledninger. Som de vedlagte skissene viser, så er det imidlertid fullt mulig å realisere prosjektet innenfor de fastsatte plangrenser fra 2016, selv om en ikke plasserer bygningsmasse under ledningene. De nye illustrasjonsplanene kan det henvises til i planbestemmelsene.

**Bilag 1:** Volumstudie med illustrasjonsskisser av 21.09.2019 rev. 1./16.10.2019 – Søreide Båt og Fritidspark

Det vedlegges også illustrasjonsfoto av området slik det ser ut i dag. Det anføres at illustrasjonene viser at området vil bli langt mer attraktivt, og tilgjengelig for allmennheten, dersom utbyggingsplanene for båthotellet gjennomføres – enn om dagens situasjon videreføres.

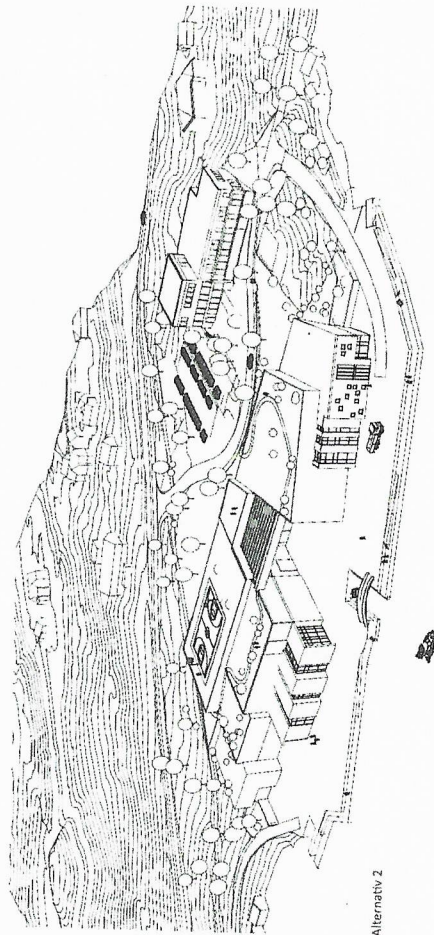
**Bilag 2:** Fotografier som viser dagens utnyttelse av området

I planfremlegget fra 2016 var det også forutsatt at båthotell med tilhørende anlegg i BN2 skulle kunne etableres uten ytterligere detaljregulering. Dette bør opprettholdes. Og selv om utformingen er justert for å være tilpasset kraftledningen, så må det legges til grunn at dette prosjektet er så gjennomarbeidet at detaljreguleringsplan vil fremstå som unødvendig. Etter pbl. § 3-1 skal arealplaner *«ikke være mer omfattende enn nødvendig»*.

Skal lokaldemokratiet få virke i denne saken – så er det viktig at politikerne får reelle alternativer å velge mellom. Bystyret har tidligere gitt klare føringer for planarbeidet i denne saken. Vi ber derfor byråden om

# SØREIDE BÅT & FRITIDSPARK

## ALTERNATIV 1B



Alternativ 2

### VOLUMSTUDIE

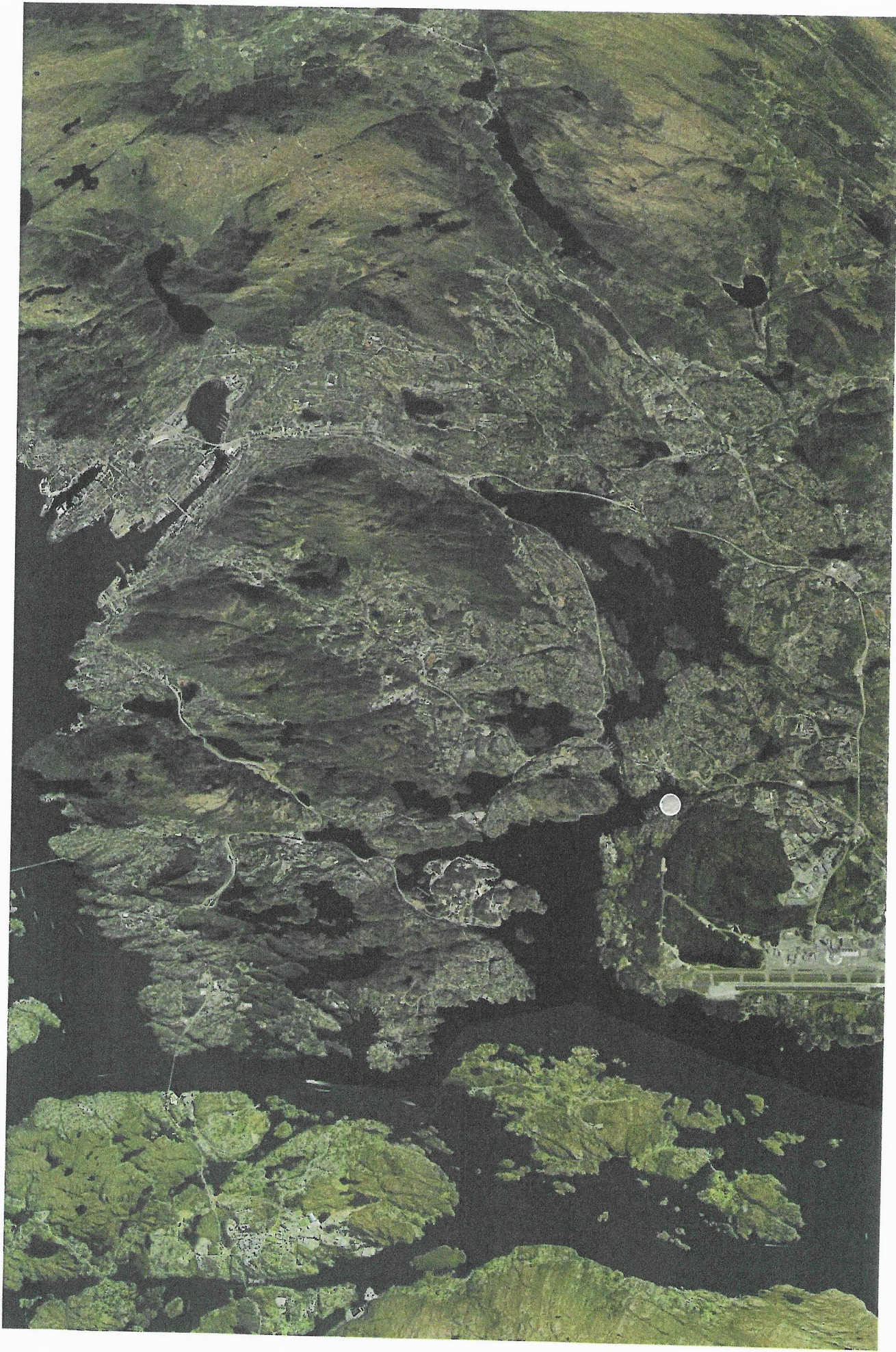
Dato oppretter: 21.09.2019  
Rev.nr./-dato: 1/16.10.2019

Kommune: Bergen

Oppdragsgiver: Søreide båt & fritidspark AS  
Utarbeidet av: BERGEITA arkitektur AS

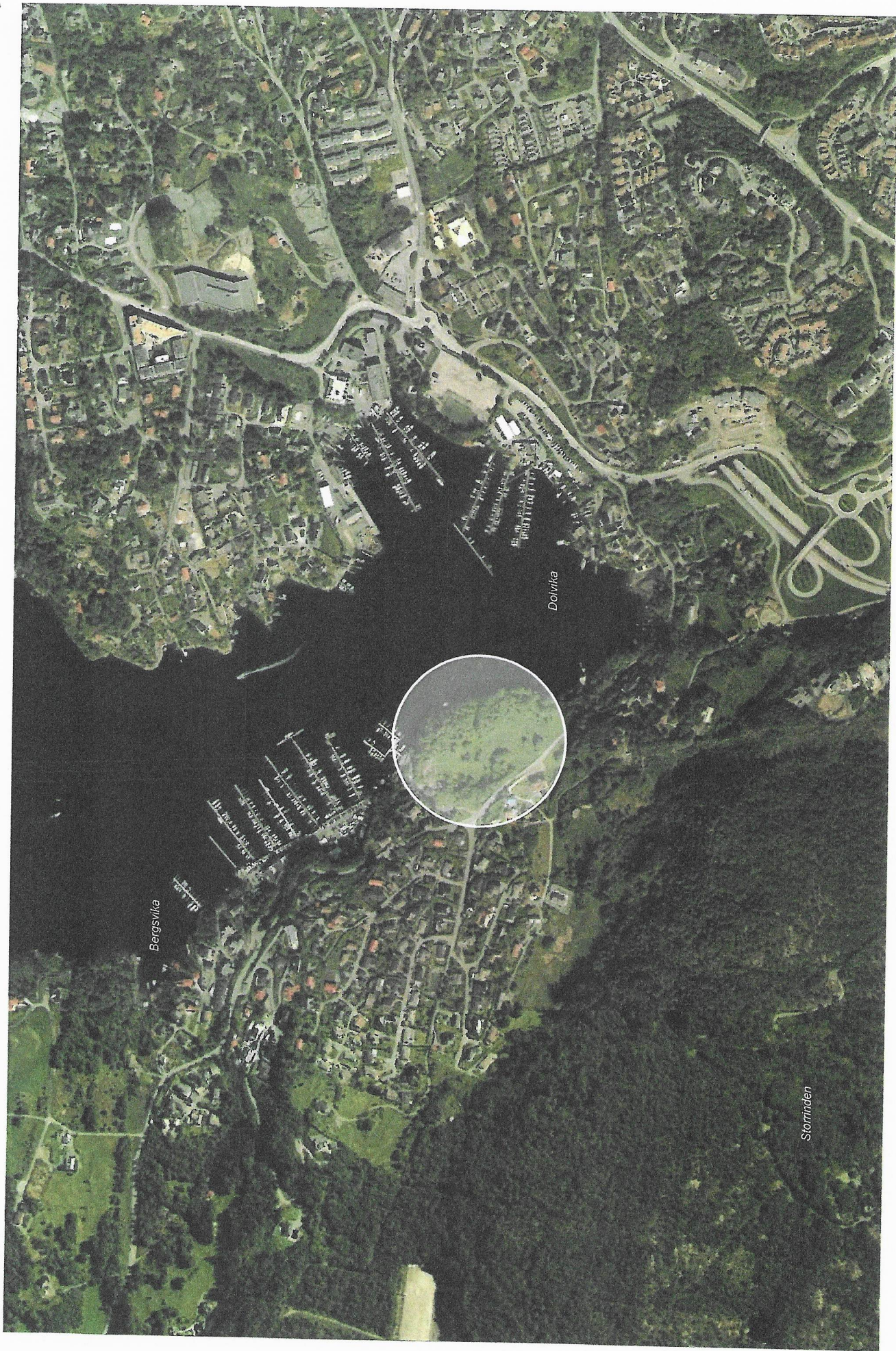
Format: A3





Beliggenhet Søreide båt- og fritidspark  
(Kilde ortofoto: Kartverket, Målestokk 1:50000)





Beliggenhet Søreide båt- og fritidspark  
(Kilde ortofoto: Kartverket. Målestokk 1:5000)

Prosjekt: 1914\_Søreide båt & fritidspark

Dokumentnavn: Søreide båt & fritidspark, Alternativ 1B

Opprettet dato: 21.09.2019

Revnr./-dato: 1/16.10.19

Kommune: Bergen

Oppdragsgiver: Søreide båt & fritidspark AS

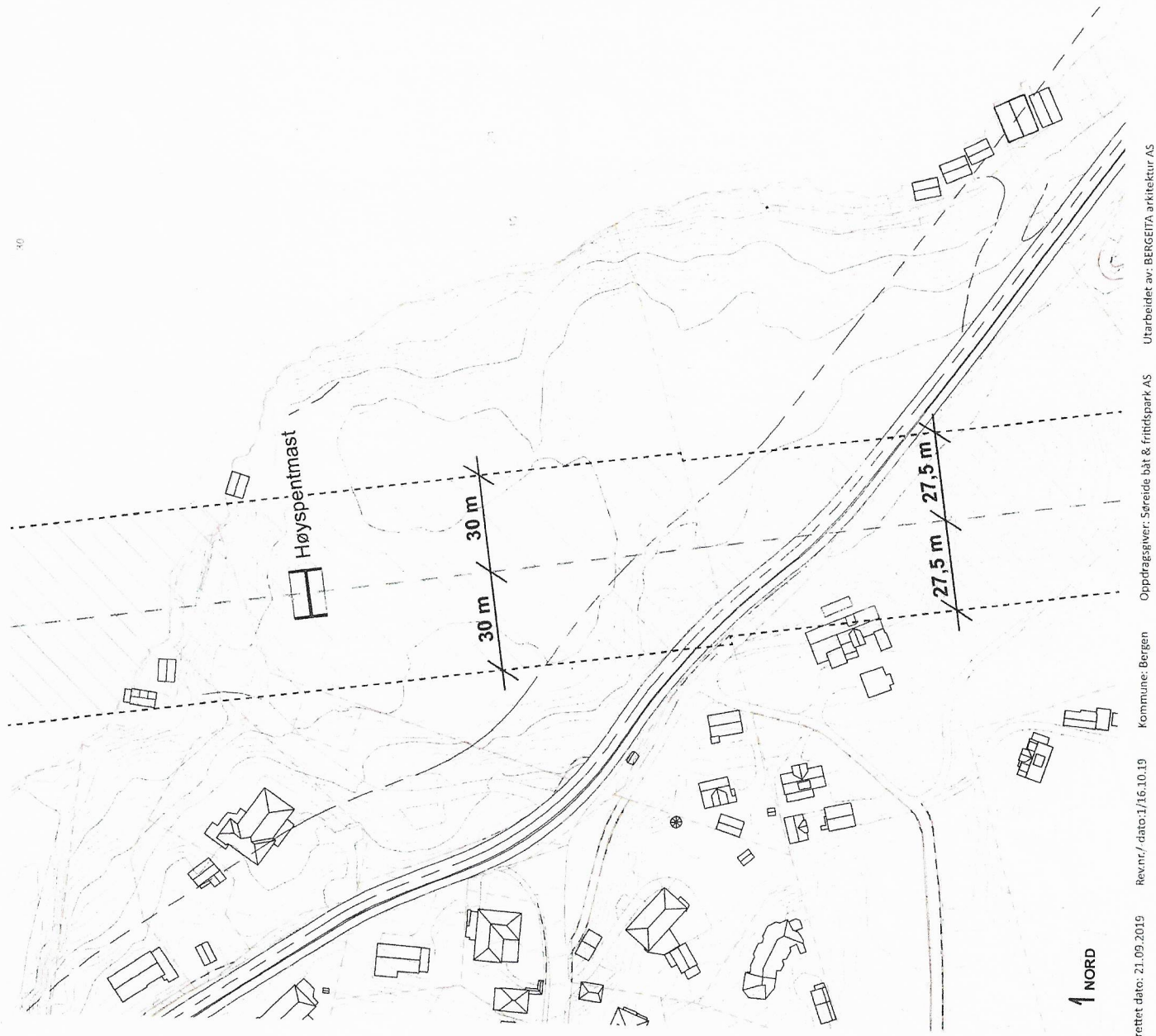
Utarbeidet av: BERGETIA arkitektur AS



# PREMISSER

## Sikringsone høyspent

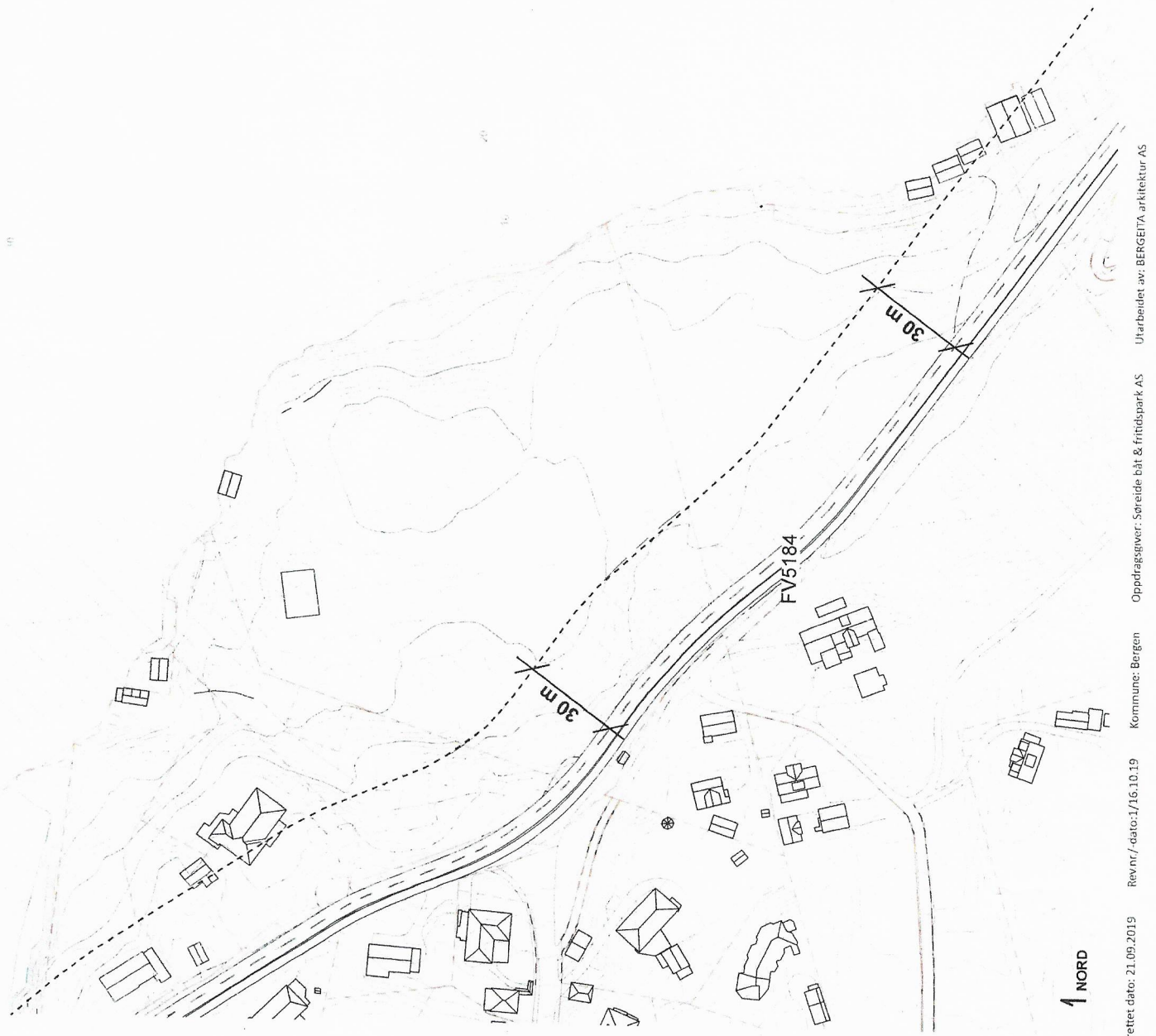
- Ingen bygninger i høyspentlinjens sikringszone
- Kun kommunikasjon, parkering og grønt



Målestokk 1:1250  
↑ NORD

## Avstand fra fylkesvei 5184

- Forslag om 30 meters avstand fra senterlinje FV5184



Målestokk 1:1250

↑ NORD



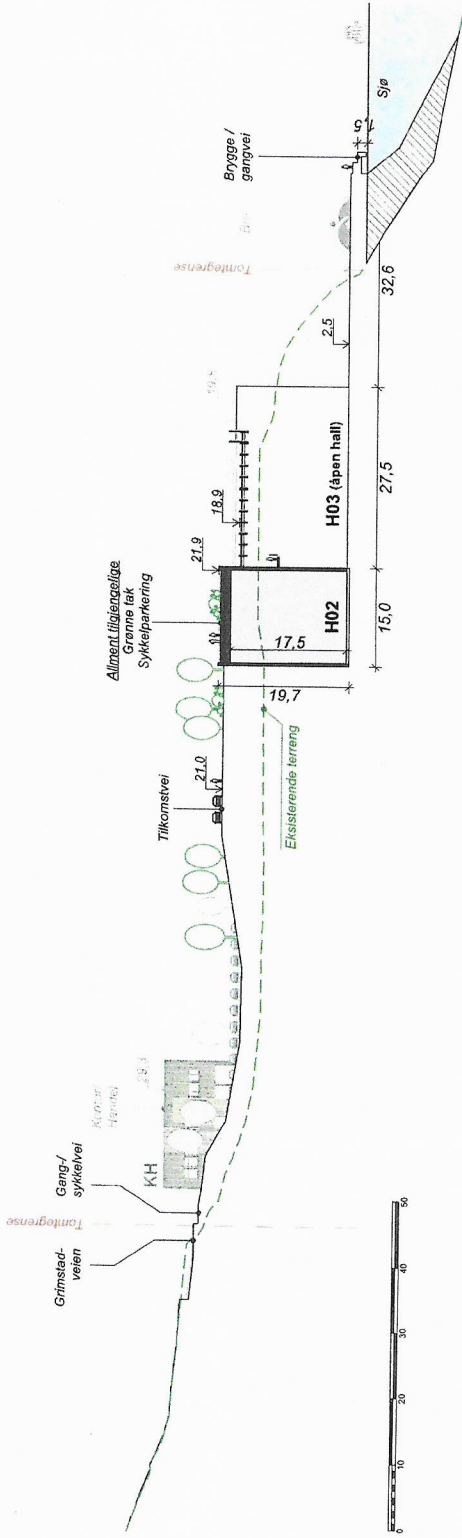
## ALTERNATIV 1B

### Båthaller / verksted / salgslokaler / kontor

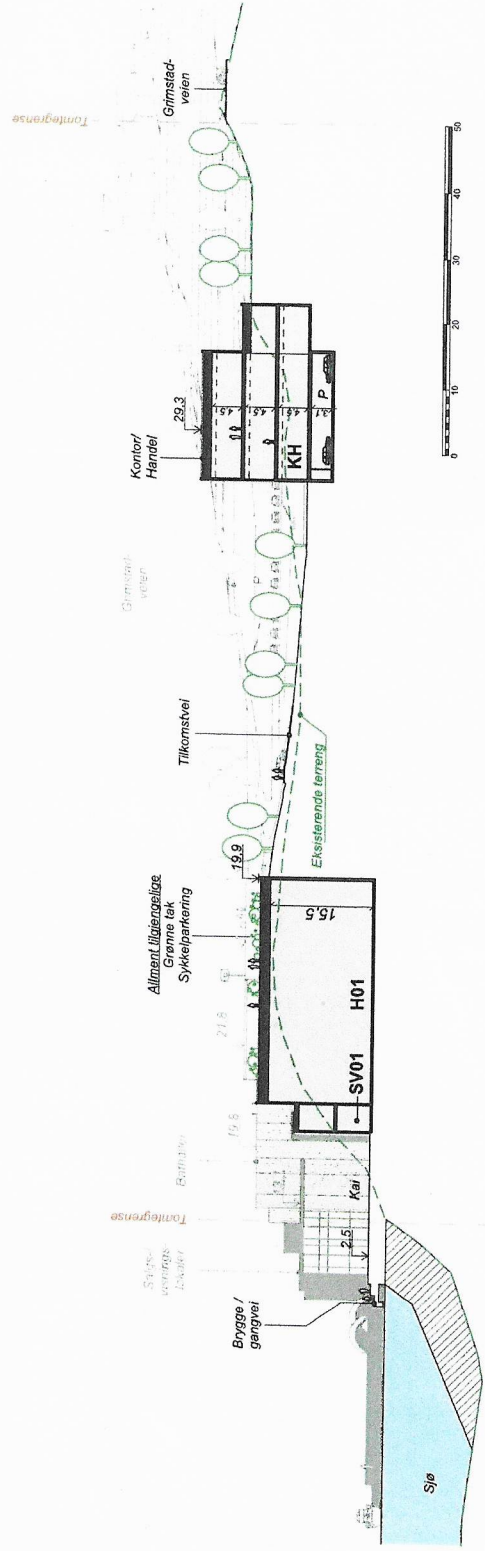
- Tilgjengelige tak på haller med:
  - Grønn opparbeiding
  - Gangvei/stier
- Nedtrapping av byggehøyder mot kai
- Salgslokaler mot kai
- Grønn opparbeidelse i sikringssone høyspent
- Offentlig gangvei langs sjø, inkl. ramper.  
Bredden gangvei = 3 m



Alternativ 1B - Snitt A  
Skala 1:750

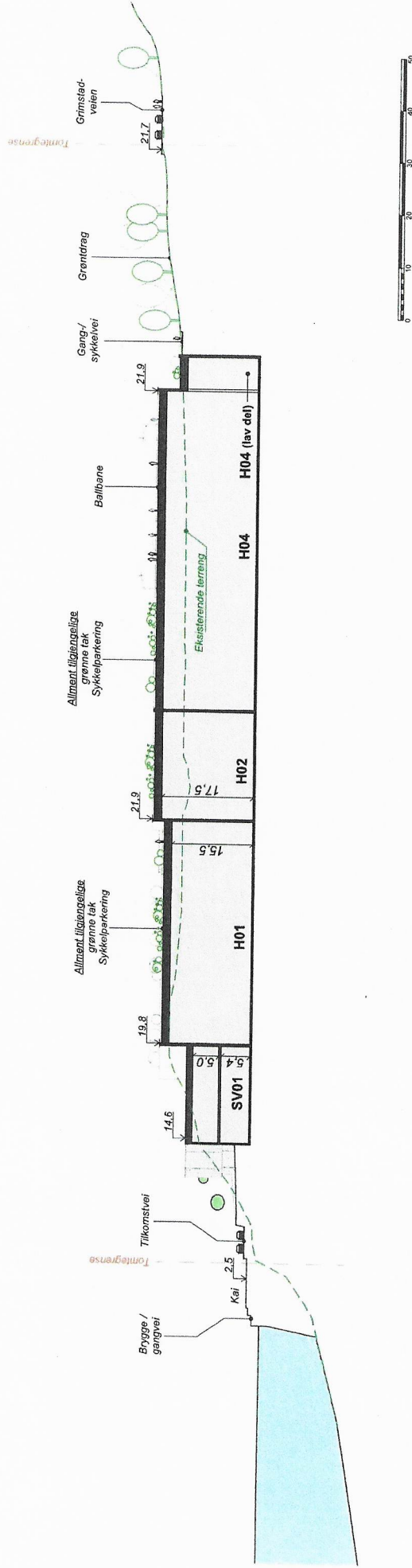


Alternativ 1B - Snitt B  
Skala 1:750



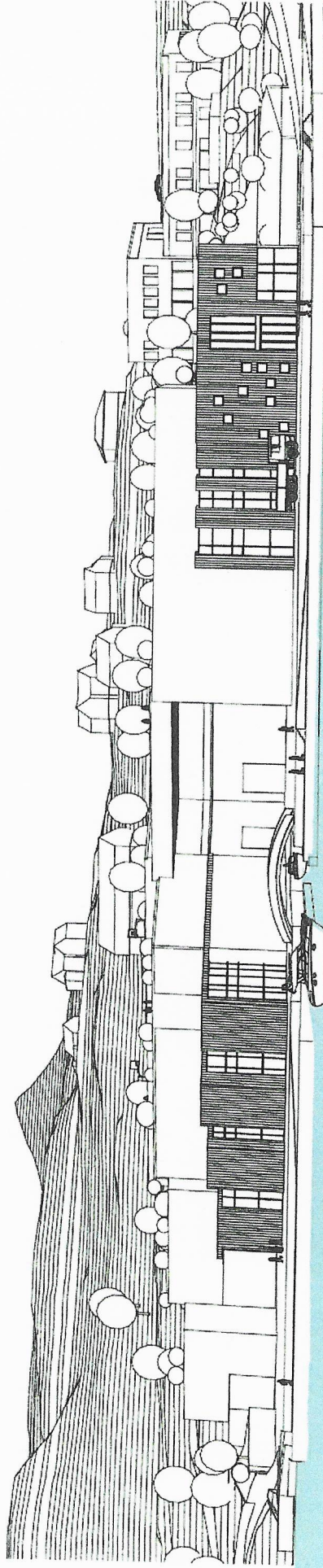


Alternativ 1B - Snitt C  
Skala 1:750

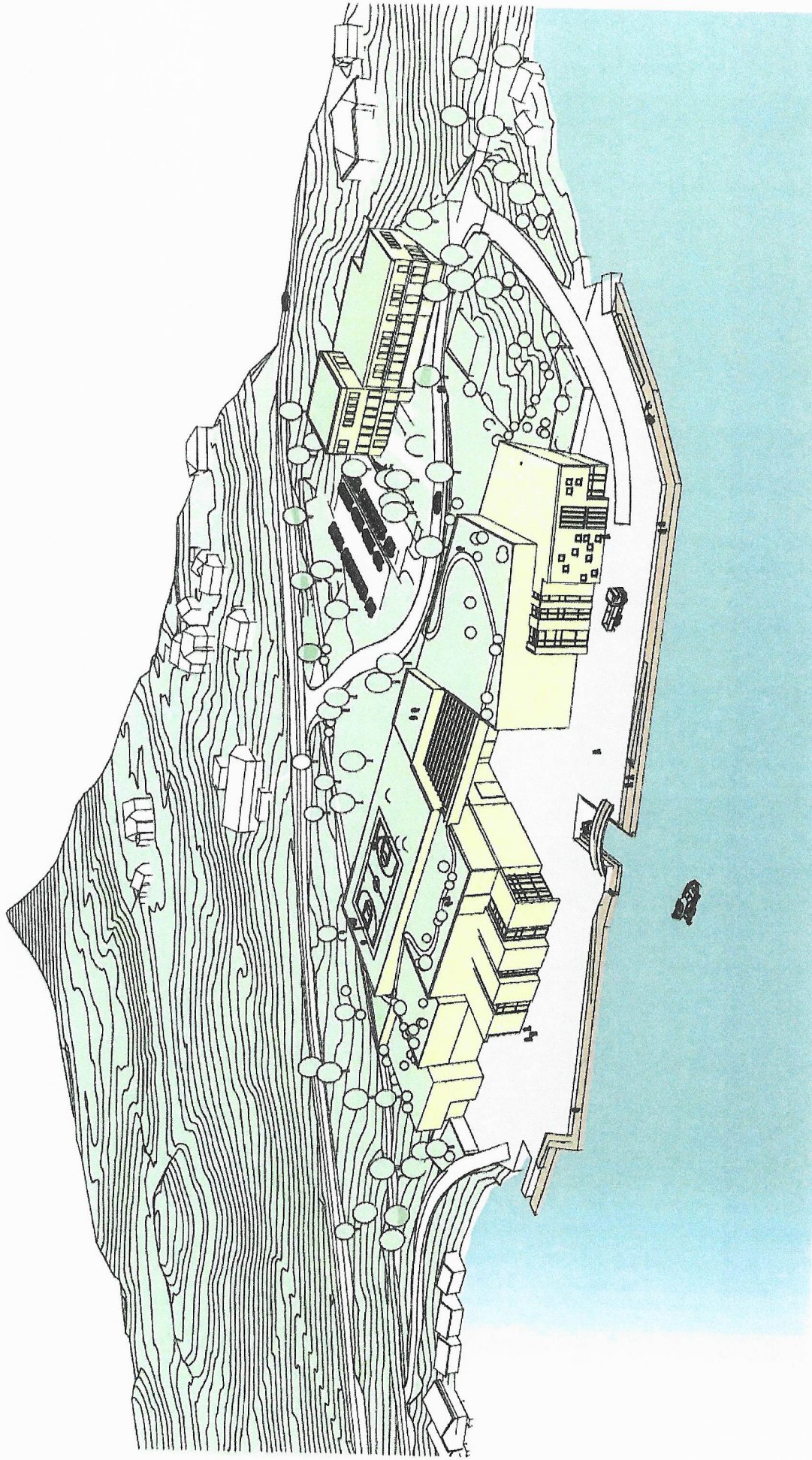




### 3D-illustrasjoner











Alternativ 1B - Fotomontage



Dokument:		Prosjekt nr.:	1914
<b>Arealtabell - Alternativ 1B</b>		Prosjekt:	<b>Søreide båt &amp; fritidspark</b>
Oppdrag for:	Søreide båt & fritidspark AS	Dato:	16.10.2019
	ARK:	Sign.:	GRA

<b>BTA Haller:</b>	
H01	1 518 kvm
H02	294 kvm
H03 (åpen hall)	547 kvm
H04	1 854 kvm
H04 (lav del)	280 kvm
H05	806 kvm
H06	477 kvm
H07	438 kvm
<b>SUM BRA</b>	<b>6 214 kvm</b>

<b>BTA Slags- og visningsbygg:</b>	
SV01 - 1 et.	683 kvm
SV01 - 2 et.	683 kvm
SV02 - 1 et.	503 kvm
SV02 - 2 et.	503 kvm
<b>SUM BRA</b>	<b>2 372 kvm</b>

<b>BTA Kontor- og handelsbygg:</b>	
KH - P-kjeller	1 300 kvm
KH - 1. etasje	1 300 kvm
KH - 2. etasje	1 300 kvm
KH - 3. etasje	377 kvm
<b>SUM BRA</b>	<b>4 277 kvm</b>

<b>Parkering:</b>	
Overflateparkering	1 400 kvm

<b>Samlet BTA</b>	<b>14 263 kvm</b>
-------------------	-------------------

