

Hartveit Eiendom AS, Møllendalsveien 17, 5009 Bergen

Tlf: 55 29 33 64 / Mobil: 970 98 394 / Epost: berit.h@online.no
Foretaksregisteret NO 912435296 MVA / Bank: 6526 05 04457

Hordaland Fylkeskommune
v/ Fylkesrådmann Rune Haugsdal
fylkesradmann@hfk.no

Bergen, 27.02.2015

Vedr. sak 2014/23101 (Mølleneset)
Reguleringsplan for Bergenhus. Møllendal Øst, gnr. 163 bnr. 20 m. fl., Bergen kommune. Melding om ny handsaming av sak.

Vi viser til vårt brev datert 25.02.2015 til Kultur- og ressursutvalget i Hordaland Fylkeskommune, med anmodning om å opprettholde den varslede innsigelse i ovennevnte sak, begrunnet i manglende samsvar med overordnet plan.

Ved dokumentinnsyn i sak 2014/23101, er vi kjent med innholdet i det kulturminnefaglige notat forfattet av Ole Vegard Skauge i HFK (arkivsak: 2014/23101-11). I notatets side 1, siste avsnitt står det følgende: "*Fylkesrådmannen si vurdering er at Kultur- og ressursutvalget kan handsame saka på nytt og gjere om eksisterande vedtak. I saka vil vedtakspunkt 1 heilt og fullt vere innanfor utvalet sitt sjølvstendige myndesområde.*"

Vedtaks punkt 1 gjelder innsigelse mot høyhusalternativet, begrunnet med at det avviker vesentlig fra overordnet plan. At planforslaget er i strid med overordnet plan ble påpekt i Fagnotat datert 17.12.2013 fra Etat for byggesak og private planer til Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø: "*Et høyhus på Mølleneset er i strid, og bryter vesentlig, med gjeldende planer og vil etter fagetatens vurdering være negativt for utviklingen av Møllendalsområdet.*" I Fagetatens anbefalte forslag til byrådet stod det følgende i punkt 3: "*Avslaget kan ikke kreves forelagt bystyret da reguleringsforslaget er i strid med overordnede planer, jf. § 12-11.*" Byrådet valgte likevel å legge fram forslaget, men avviket fra overordnet plan ble eksplisitt uttrykt i byråds sak 269/14 fra Bergen kommune: "***Begrunnelse for fremleggelse for bystyret: I henhold til plan og bygningslovens § 12-12 er det bystyret som vedtar reguleringsplaner. Komite for miljø og byutvikling avgir innstilling i plansaker. I følge plan og bygningslovens § 12-11 er det ikke påkrevd å legge avslag frem for bystyret når planforslaget er i strid med overordnet plan. På grunn av sakens karakter, ønsker byrådet likevel å legge saken fram for bystyret for vedtak.***"

Vi formoder at Kultur- og ressursutvalget er gjort kjent med ovenstående faktum, som bekrefter at de konkrete innsigelsesgrunnene, jevnfør ordlyden i utvalgets vedtak av 04.06.2013, fortsatt er tilstede.

Vi finner videre grunn til å stille spørsmål ved hvorvidt plansaken er håndtert i tråd med Plan- og bygningsloven (PBL), som følge av bystyrets vedtak om å godkjenne et

detaljreguleringsforslag som er i strid med overordnede planer. Plan- og bygningsloven sier følgende:

§ 12-3. Detaljregulering

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan. Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.

*Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. **Ved vesentlige avvik gjelder kravene i §§ 4-1 og 4-2 andre ledd.***"

At høyhusalternativet innebærer et slikt vesentlig avvik er hevet over tvil. Slik vi forstår PBL skulle det da i forbindelse med detaljreguleringsforslag vært utarbeidet planprogram ihh til § 4-1 og foretatt konsekvensutredning ihh til § 4-2 andre ledd. Sistnevnte ville etter vårt syn avdekket problemstillinger knyttet til det faktum at tillatelse til høyhus på Mølleneset skaper presedens for å tillate tilsvarende avvik fra gjeldende kommuneplan, kommunedelplan samt områdereguleringsplan på tilstøtende tomteareal på vestsiden av Møllendalselven. Der har Bergen kommune og BIR innledet samarbeid med målsetting om å avhende en 18 dekar stor tomt for utbygging, som pr. i dag eies i fellesskap av partene. Vi kan ikke se at dette konsekvens ble grundig belyst og vurdert underveis i planprosess og politisk behandling av detaljreguleringsforslaget. I Fylkesrådmannens notat av 24.05.2013 (vedlegg til brev datert 07.06.2013 vedrørende vedtak om innsigelse) står det følgende under punkt 2. Vurdering av regionale interesser: "*Etter fylkesrådmannen si vurdering er planen eit så omfattande brot med kommuneplanen at det utløyser krav om konsekvensutgreiing. På tross av at dette ikke er gjort, vurderer vi at saka er tilstrekkelig opplyst til å ta stilling til den.*" Etter vårt syn tilsier dette at Kultur- og ressursutvalget må opprettholde sin innsigelse, begrunnet med vesentlig avvik fra overordnet plan.

Med vennlig hilsen
Hartveit Eiendom AS



Berit Hartveit
daglig leder

kopi: Hordaland Fylkeskommune v/ Fylkeskonservator Per Morten Ekerhovd