



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNEREVISJONEN

REVISJONSRAPPORT

Forvaltningsrevisjonsprosjektet

**Vurdering av saksgangen vedrørende
stenging av passasjen på utsiden av
"Skuten"**

Forvaltningsrevisjonsrapport nr.1/02

Avgitt oktober 2002

Kontoradresse: Bjørns gate 1 (Aasegården)
Postadresse: Pb 7700, 5020 Bergen □ Telefon 55 56 43 00 □ Telefax 55 56 43 30

FORORD

Denne rapporten oppsummerer resultatene av Bergen kommunerevisjons gjennomgang av saksgangen i forbindelse stenging av passasjen på utsiden av Skuteviksboder 20A-23, ”Skuten”.

Vi takker byrådsavdeling for miljø og byutvikling for godt samarbeid både under innhenting av sakstilfanget som rapporten bygger på, og for nyttige innspill under utarbeiding av rapporten.

Rapporten er utarbeidet av seksjonsleder Bodhild Laastad.

Bergen, 14. oktober 2002

Rolf Kalvø
kommunerevisor

VEDLEGG:	2
0 SAMMENDRAG	3
0.1 BAKGRUNN, FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER	3
0.2 REVISJONSKRITERIER	4
0.3 FAKTA	4
0.4 KOMMUNEREVISJONENS VURDERING OG KONKLUSJON.....	5
0.4.1 <i>Problemstilling 1: Foreligger det et formelt kommunalt vedtak om stenging av passasjen på sjøsiden av Skuten, og har stengingen vært gjenstand for en formell saksbehandlingsprosess?</i>	5
0.4.2 <i>Problemstilling 2: Er byggetillatelsen av 19.09.97 for oppføring av Skuten, Skuteviksboder 20a-23, i strid med reguleringsplanen av 11.12.89 for Slaktehus-området?</i>	5
0.4.3 <i>Problemstilling 3: Er vilkårene i byggetillatelsen av 19.09.97 for oppføring av Skuten oppfylt?</i>	6
0.4.4 <i>Problemstilling 4: Er vilkårene i midlertidig brukstillatelse av 15.12.98 for Skuten oppfylt?</i>	6
0.4.5 <i>Problemstilling 5: Er byggetillatelse av 11.07.01 for oppføring av et mellombygg mellom Ludeboden og Skuten i strid med reguleringsplanen for Slaktehus-området av 11.12.89 og kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord?</i>	6
0.5 ANBEFALINGER.....	7
0.6 METODE.....	8
1 NNLEDNING	9
1.1 BAKGRUNN FOR SAKEN	9
1.2 KORT OM FORVALTNINGSREVISJON.....	9
1.3 KORT TILBAKEBLIKK	9
1.4 FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER	10
2 METODE	11
2.1 KOMMUNIKASJON MED BYRÅDSAVDELING FOR MILJØ OG BYUTVIKLING	12
3 BAKGRUNNSINFORMASJON OM SAKEN	13
4 HAR STENGING AV PASSASJEN PÅ SJØSIDEN AV SKUTEN VÆRT GJENSTAND FOR EN FORMELL SAKSBEHANDLINGSPROSESS?	15
5 ER BYGGETILLATELSEN FOR OPPFØRING AV SKUTEN, SKUTEVIKSODER 20A-23, I STRID MED REGULERINGSPLANEN FOR SLAKTEHUS-OMRÅDET?	17
5.1 REVISJONSKRITERIER	17
5.2 FAKTABESKRIVELSE.....	20
5.3 KOMMUNEREVISJONENS VURDERING	24
6 ER VILKÅRENE I BYGGETILLATELSEN AV 19.09.97 FOR SKUTEN OPPFYLT?	27
6.1 REVISJONSKRITERIER	27
6.2 FAKTABESKRIVELSE.....	29
6.3 KOMMUNEREVISJONENS VURDERING	30
7 ER VILKÅRENE I MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE AV 15.12.98 FOR SKUTEN OPPFYLT?	31
7.1 REVISJONSKRITERIER	31
7.2 FAKTABESKRIVELSE.....	32
7.3 KOMMUNEREVISJONENS VURDERING	33
8 ER BYGGETILLATELSE AV 11.07.01 FOR OPPFØRING AV ET MELLOMBYGG MELLOM LUDEBODEN OG SKUTEN I STRID MED REGULERINGSPLANEN FOR SLAKTEHUSOMRÅDET OG KOMMUNEDELPLANEN FOR SANDVIKEN OG FJELLSIDEN NORD?	35
8.1 REVISJONSKRITERIER	35
8.2 FAKTABESKRIVELSE.....	37
8.3 KOMMUNEREVISJONENS VURDERINGER	38
9 ANBEFALINGER	40

VEDLEGG:

1. Vedtak m/vedlegg i sak 426/01 i Bergenhus bydelsstyre.
2. Oversikt over vedtak som gjelder Skuteviksboder 20 a – 23.
3. Reguleringskart som gjelder reguleringsplan av 11.12.89 vedrørende Slaktehusområdet.
4. Vedtak med kart over mindre vesentlig reguleringsendring av 23.09.97.
5. Byggetillatelse for Skuteviksboder 20a-23 datert 19.09.97.
6. Midlertidig brukstillatelse for Skuteviksboder 20a-23 datert 15.12.98
7. Kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord, Planområde F: Slaktehuset – Meyermarken.
8. Byggetillatelse for mellombygg mellom Ludeboden og Skuten datert 11.07.01

0 SAMMENDRAG

0.1 Bakgrunn, formål og problemstillinger

Bakgrunnen for denne undersøkelsen er følgende vedtak i Bergenhus bydelsstyre i sak 426/01 (vedlegg 1):

“2.

Det vises til notat fra Planavdelingen vedr. tilgjengelighet på utsiden av Skuten¹. Bydelsstyret ber om at kontrollutvalget ser på saksgangen vedrørende stenging av passasjen på utsiden av Skuten.”

Kommunerevisjonen har funnet det naturlig å behandle anmodningen fra bydelsstyret som et mindre forvaltningsrevisjonsprosjekt der formålet har vært avgrenset til å se på saksgangen vedrørende stenging av passasjen på utsiden av Skuten.

Skuten er et frittliggende, kombinert kontor- og boligbygg på fire etasjer pluss loft som ligger i sjøkanten med adresse Skuteviksboder 20a-23. Bygningen ligger i lengderetning nord-sør. Byggetillatelse ble gitt 19.09.97 på administrativ fullmakt etter at planavdelingen administrativt hadde vedtatt en mindre vesentlig reguleringsendring av reguleringsplanen for Slaktehus-området.

Kommunerevisjonens gjennomgang har tatt utgangspunkt i følgende problemstillinger:

1. Foreligger det et formelt kommunalt vedtak om stenging av passasjen på sjøsiden av Skuten, og har stengingen vært gjenstand for en formell saksbehandlingsprosess?
2. Er byggetillatelsen av 19.09.97 for oppføring av Skuten, Skuteviksboder 20a-23, i strid med reguleringsplanen av 11.12.89 for Slaktehus-området?
3. Er vilkårene i byggetillatelsen av 19.09.97 for oppføring av Skuten oppfylt?
4. Er vilkårene i midlertidig brukstillatelse av 15.12.98 for Skuten oppfylt?

¹ Offisiell adresse er Skuteviksboder 20a-23.

5. Er byggetillatelse av 11.07.01 for oppføring av et mellombygg mellom Ludeboden og Skuten i strid med kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord?

0.2 Revisjonskriterier

Revisjonskriteriene som er lagt til grunn for kommunerevisjonens vurderinger, er utledet fra plan- og bygningsloven, reguleringsplanen for Slaktehus-området fra 1989 og kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord fra 2001. Vi har dessuten også utledet kriterier fra vilkår som er lagt til grunn for byggetillatelsen og midlertidig brukstillatelse for Skuten.

0.3 Fakta

Det ble gitt byggetillatelse for Skuten 19.09.97. Som vilkår for byggetillatelsen ble det stilt krav om godkjent plan som viser at krav til sportsboder, 7 kvm nærareal pr. bolig og parkering blir løst, og at boligandelen ikke overstiger 20% av område regulert til næringsformål. Gang- /sykkelvei langs sjøsiden er ikke nevnt, men framgår av det godkjente kartet for reguleringsendringen datert 18.09.97. Da det ble gitt midlertidig brukstillatelse for Skuten 15.12.98, ble det stilt som vilkår at utomhusarealer ble opparbeidet iht. godkjente planer innen utgangen av april 1999. Det er et faktum at godkjente planer for utomhusarealer ikke foreligger. Utbygger har ved flere anledninger forsøkt å få godkjent ulike forslag til slik plan, siste gang i form av privat forslag til vesentlig reguleringsendring i september 1999. Dette forslaget hadde med plan for gang-/sykkevei på utsiden av Skuten og ble tilrådd fra planavdelingen og lagt fram for hovedutvalg for byutvikling 27.09.99 som sak 476/99. Imidlertid ble dette planforslaget ikke godkjent av hovedutvalget.

Byggetillatelse for et fem etasjers høyt mellombygg i glass mellom Skuten og Ludeboden ble gitt 11.07.01. Dette mellombygget vil stenge passasjen mellom Ludeboden og Skuten permanent.

Situasjonen i dag er at adgangen til sjøsiden av Skuten fra sør er stengt med en høy fundamentert port som er låst med hengelås. Passasjen i nord mellom Ludeboden og Skuten er sperret med et provisorisk gjerde mot Sjøgaten.

0.4 Kommunerevisjonens vurdering og konklusjon

Kommunerevisjonen har holdt fakta i saken slik de framgår av tilgjengelige dokumenter, opp mot de utledede revisjonskriteriene. Vi har gjort følgende vurderinger:

0.4.1 Problemstilling 1: Foreligger det et formelt kommunalt vedtak om stenging av passasjen på sjøsiden av Skuten, og har stengingen vært gjenstand for en formell saksbehandlingsprosess?

I vår gjennomgang av dokumentene i byggesaken for Skuten har vi ikke kunnet oppspore et formelt vedtak om stenging av passasjen på utsiden av Skuten. Derimot er stengingen omtalt i referat fra ferdigbesiktigelsen av Skuten 04.12.98. Realiteten i referatet er trolig at i påvente av opparbeidelse av utomhusarealet i samsvar med godkjent plan, må arealet av sikkerhetsmessige hensyn stenges. I syd har utbygger valgt å sperre av tilgangen til arealet foran Skuten med høy port fundamentert i betong og stengt med hengelås.

Vår konklusjon blir at stenging av passasjen på sjøsiden av Skuten ikke er et resultat av et kommunalt vedtak og har heller ikke vært gjenstand for noen formell saksbehandlingsprosess. Vi har derfor gått videre og vurdert andre kommunale vedtak som berører arealet på sjøsiden av Skuten.

0.4.2 Problemstilling 2: Er byggetillatelsen av 19.09.97 for oppføring av Skuten, Skuteviksboder 20a-23, i strid med reguleringsplanen av 11.12.89 for Slaktehusområdet?

I vår vurdering har vi konkludert med at byggetillatelsen kan synes å ha vært i strid med reguleringsplanen for området siden den regulerte gang- og sykkelveien ikke er omtalt i tillatelsen. Trekker vi øvrig skriftlig materiale inn i vurderingen, ser vi at gang- og sykkelveien har vært et diskusjonstema gjennom hele byggeprosessen og også etter at bygget stod ferdig. Vi tolker det skriftlige materialet som et uttrykk for at planavdelingen og utbygger ser ut til å ha hatt en slags felles forståelse av at etablering av en form for promenade med en bredde på 3 m på sjøsiden av Skuten, lå inne som en implisitt forutsetning for byggetillatelsen for Skuten, selv om dette ikke stod å lese i klartekst i byggetillatelsen. At gangveien var omtalt på en uproblematisk måte i referatet fra prosjektgjennomgangen 20.01.98, mener vi bygger opp under en slik tolkning. Kommunerevisjonen mener at det er uheldig at reguleringsplanens bestemmelse om gang- og sykkelvei ikke ble tatt med i byggetillatelsen fra 1997 slik det var gjort i de foregående byggetillatelsene fra 1994 og 1996.

0.4.3 Problemstilling 3: Er vilkårene i byggetillatelsen av 19.09.97 for oppføring av Skuten oppfylt?

Byggetillatelsen hadde med som vilkår at revidert plan som viste at krav om sportsboder, nærareal på 7 kvm per bolig og parkering var blitt løst i samsvar med planavdelingens krav angitt i notat av 08.09.97, skulle være innsendt planavdelingen for godkjenning før arbeidet ble igangsatt. Kommunerevisjonens dokumentgjennomgang viser at vilkåret ikke er oppfylt. Det foreligger ennå ikke godkjent utomhusplan for Skuten.

0.4.4. Problemstilling 4: Er vilkårene i midlertidig brukstillatelse av 15.12.98 for Skuten oppfylt?

Kommunerevisjonens gjennomgang av dokumentene i saken har vist at vilkåret i midlertidig brukstillatelse om at opparbeidelse av utomhusarealet skal være utført i samsvar med godkjent plan innen utgangen av april 1999, ikke er oppfylt. Før vilkårene i den midlertidige brukstillatelsen er oppfylt, kan ferdigattest for Skuten ikke utstedes. Planavdelingen godkjente aldri utbyggers reviderte situasjonsplan (revisjon C). Dokumentene i saken viser at det har vært vanskelig både å tilfredsstille byggetillatelsens krav om 7 kvm uteareal per bolig og reguleringsplanens gang- og sykkelvei langs sjøsiden. Et privat forslag til reguleringsendring som utbygger utarbeidet i samarbeid med planavdelingen som ivaretok begge kravene, ble ikke godkjent av hovedutvalg for byutvikling. Situasjonen i dag er at området fremdeles står uten godkjent utomhusplan.

Da kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord ble vedtatt av bystyret 19.02.01, ble samtidig reguleringsplanen for Slaktehus-området vedtatt opphevd. I et nåtidsperspektiv er det derfor relevant å trekke inn kommunedelplanens bestemmelser og føringer for området der Skuten er bygget. Kommunedelplanen legger vekt på allmennhetens tilgang til sjøen, men gang- og sykkelvei skal ikke lenger følge sjøkanten. Den skal reguleres inn langs hovedveien.

0.4.5 Problemstilling 5: Er byggetillatelse av 11.07.01 for oppføring av et mellombygg mellom Ludeboden og Skuten i strid med kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord?

Det ble 11.07.01 gitt byggetillatelse for et mellombygg i glass mellom Ludeboden og Skuten. Dette mellombygget gir Ludeboden tilgang til trappehus og heis i Skuten.

Byggetillatelsen for mellombygget ble gitt etter at reguleringsplanen fra 1989 var opphevet og kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord var vedtatt. Denne byggetillatelsen bør derfor vurderes opp mot kommunedelplanens føringer. Denne sier at ny bebyggelse skal danne ramme om offentlig tilgjengelig gangareal til sjøen, at kaiarealene skal være åpne for allmennheten, og at gang- og sykkelvei skal reguleres inn langs hovedvegen. Mellombygget vil sperre permanent en eksisterende gangvei til sjøen, og dette er etter kommunerevisjonens vurdering i strid med kommunedelplanens føringer og intensjoner. Slik kommunerevisjonen ser det, ville det her ha vært naturlig med en viss forsiktighet fra byggesaksavdelingen med å gi byggetillatelser som bryter med føringer gitt i kommunedelplanen, i påvente av en ny reguleringsplan for området. Nå kan arealet på sjøsiden av Skuten likevel gjøres tilgjengelig for allmennheten med adkomst fra sør dersom stengselet sør for Skuten fjernes. På den måten sikres tilgang til kaiområdene som det kreves i kommunedelplanen. Mellombygget kommer ikke i konflikt med gang- og sykkelvei langs hovedveien.

Nå er det sannsynlig at planene om et mellombygg har vært kjent alt i 1998 da reguleringsplanen fra 1989 fortsatt gjaldt. Etter denne planen skulle gang-/sykkelveien følge sjøen langs Skuten fram til Ludeboden og videre nordover langs sjøsiden av Ludeboden. Det var ikke tegnet inn gang-/sykkelvei i passasjen mellom Ludeboden og Skuten. Et mellombygg ville derfor ikke ha kommet i konflikt med denne reguleringsplanen.

0.5 Anbefalinger

Kommunerevisjonen vil anbefale at byggesaksavdelingen nøye følger nedfelt rutine der byggesaker vurderes nøye opp mot alle sider av gjeldende planverk og sikrer at byggetillatelser inneholder de vilkår som ligger inne planverket. Dette er særlig viktig i forhold til byggesaker i områder der allmennheten har interesser og som gjelder tilgang til sjø, utsikt og vern. Kommunerevisjonen anbefaler også som rutine at kompliserte og mulig kontroversielle saker blir vurdert fortløpende i samråd mellom byggesaksavdelingen og planavdelingen for i større grad å sikre konsekvent saksbehandling sett i forhold til planverket.

0.6 Metode

Undersøkelsen er lagt opp etter Norges kommunerevisorforbund (NKRF) sin standard for forvaltningsrevisjon – RSK 001 ”Standard for forvaltningsrevisjon organisert som prosjekt”. Rapporten bygger på en gjennomgang av relevante dokumenter i saken.

Vi har vært i kontakt med både byggesaks- og planavdelingen ved byrådsavdeling for miljø og byutvikling under innhenting av sakstilfanget som gjennomgangen bygger på. Utkast til rapport ble gjennomgått for og overlevert til representanter fra både byggesaks- og planavdelingen 18.06.02. Kommunerevisjonen mottok tilsvaret fra byrådsavdelingen 22.07.02. Innholdet i tilsvaret ble senere drøftet og utdypet overfor kommunerevisjonen i et møte 24.09.02. Rapporten er deretter blitt omarbeidet, og synspunktene til byrådsavdelingen er innarbeidet i den grad vi har funnet det relevant.

1 INNLEDNING

1.1 **Bakgrunn for forvaltningsrevisjonsprosjektet**

Bakgrunnen for dette forvaltningsrevisjonsprosjektet er følgende vedtak i Bergenhus bydelstyre i sak 426/01 (vedlegg 1):

“2.

Det vises til notat fra Planavdelingen vedr. tilgjengelighet på utsiden av Skuten. Bydelstyret ber om at kontrollutvalget ser på saksgangen vedrørende stenging av passasjen på utsiden av Skuten.”

Kommunerevisjonen har fått saken oversendt fra Bergenhus bydel og har funnet det naturlig å behandle saken som et mindre forvaltningsrevisjonsprosjekt. På denne bakgrunn har vi foretatt en undersøkelse som det redegjøres for i denne rapporten.

1.2 **Kort om forvaltningsrevisjon**

Forvaltningsrevisjon er en særegen form for revisjon av kommunal virksomhet som kommunene er pålagt gjennom kommuneloven. Departementet definerer forvaltningsrevisjon som den kontroll som primært rettes mot kommuneforvaltningens økonomiske disposisjoner og administrative kontrollrutiner for å påse at de vedtak kommunen fatter, er i overnsstemmelse med overordnede vedtak, eller lov, og at kommunens økonomiske interesser ivaretas på forsvarlig måte. I begrepet forvaltningsrevisjon inngår bl.a. det å påse at kommunale vedtak er innenfor rammen av lover, regler og overordnede vedtak. Den undersøkelsen som denne rapporten redegjør for, inngår i sistnevnte kategori.

1.3 **Kort tilbakeblikk**

Skuten er et frittliggende, kombinert kontor- og boligbygg på fire etasjer pluss loft som ligger i lengderetningen nord-sør i sjøkanten i Sandviken med adresse Skuteviksboder 20a-23.

Kontrollutvalget har etter anmodning fra det faste utvalg for plansaker behandlet spørsmål vedrørende prosessen omkring bygging av Skuten ved flere anledninger i 1998 og 1999². Bl.a. vedtok kontrollutvalget å arrangere en ”revisjonsdag” ved kommunalavdeling byutvikling der

² KTRU-saker 53/98c, 62/98, 75/98, 84/98 og 20/99

temaet var konstruktiv revisjon av forvaltningsrutiner i plan- og byggesaker. Fylldig referat fra revisjonsdagen ble lagt fram for kontrollutvalget i KTRU-sak 20/99.

Nå er det reist nye spørsmål vedrørende Skuten gjennom Bergenhus bydelsstyres vedtak som er referert i punkt 1.1.

1.4 Formål og problemstillinger

Formålet med undersøkelsen er å se på saksgangen vedrørende stenging av passasjen på utsiden av Skuten. Dette lar seg bare gjøre innenfor en større ramme der bygge- og brukstillatelse for Skuten blir vurdert i lys av plan- og bygningsloven og kommunens overordnede planer for området. Det blir også nødvendig å vurdere byggetillatelsen for et mellombygg mellom Skuten og nabobygget i nord, Ludeboden.

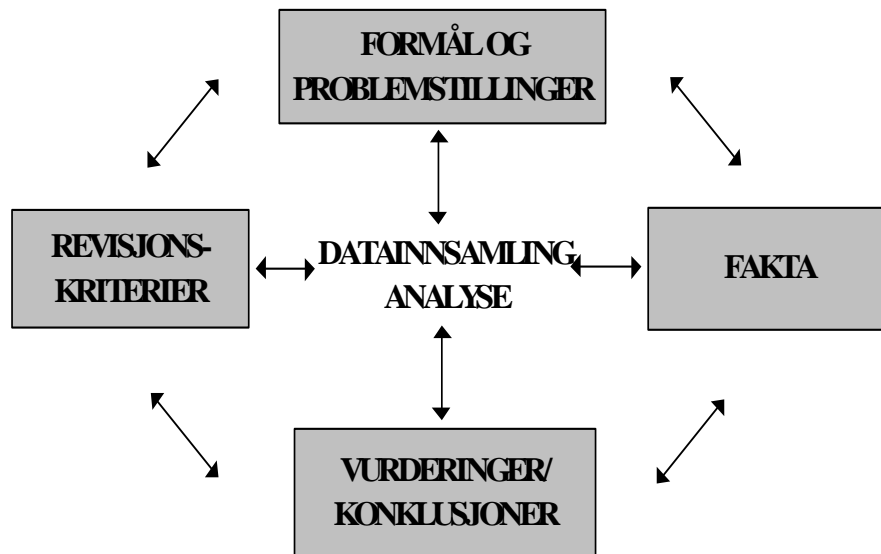
Kommunerevisjonen har formulert følgende problemstillinger:

1. Foreligger det et kommunalt vedtak om stenging av passasjen på sjøsiden av Skuten, og har stengingen vært gjenstand for en saksbehandlingsprosess?
2. Er byggetillatelsen av 19.09.97 for oppføring av Skuten, Skuteviksboder 20a-23, i strid med reguleringsplanen av 11.12.89 for Slaktehus-området?
3. Er vilkårene i byggetillatelsen av 19.09.97 for oppføring av Skuten oppfylt?
4. Er vilkårene i midlertidig brukstillatelse av 15.12.98 for Skuten oppfylt?
5. Er byggetillatelse av 11.07.01 for oppføring av et mellombygg mellom Ludeboden og Skuten i strid med reguleringsplanen for Slaktehus-området av 11.12.89 og kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord av 19.02.01?

2 METODE

Undersøkelsen er lagt opp etter Norges kommunerevisorforbund (NKRF) sin standard for forvaltningsrevisjon – RSK 001 ”Standard for forvaltningsrevisjon organisert som prosjekt”.

Modellen under illustrerer framgangsmåten for forvaltningsrevisjonsprosjekt:



Figur 1: Overordnet modell for forvaltningsrevisjon

Et forvaltningsrevisjonsprosjekt tar utgangspunkt i prosjektets formål og problemstillinger. Til problemstillingene utledes det revisjonskriterier. Begrepet ”revisjonskriterier” er en samlebetegnelse på de krav og forventninger en kan stille til den funksjon, aktivitet eller prosedyre som er gjenstand for forvaltningsrevisjon. En annen betegnelse som kan være dekkende er vurderingskriterier. Det er vanligvis lovverk, forskrifter og rundskriv og retningslinjer fra departement, kommunale retningslinjer og vedtak og gjeldende teori med relevans for området som er grunnlaget for revisjonskriterier. I denne undersøkelsen er plan- og bygningsloven, reguleringsplan for Slaktehus-området, kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden Nord og andre relevante kommunale vedtak kilder for utledning av revisjonskriteriene til de fem problemstillingene.

Problemstillingene blir behandlet i hvert sitt kapittel der vi først utleder revisjonskriterier, deretter gir vi en faktabeskrivelse og til sist kommer kommunerevisjonens vurderinger. Til grunn for faktabeskrivelsene ligger en gjennomgang av alle relevante dokumenter i saken.

2.1 Kommunikasjon med byrådsavdeling for miljø og byutvikling

Vi har vært i kontakt med både byggesaks- og planavdelingen ved byrådsavdeling for miljø og byutvikling under innhenting av sakstilfanget som gjennomgangen bygger på.

Utkast til rapport ble gjennomgått for og overlevert til representanter fra både byggesaks- og planavdelingen 18.06.02. Kommunerevisjonen mottok tilsvaret fra byrådsavdelingen 22.07.02. Innholdet i tilsvaret ble senere drøftet og utdypet overfor kommunerevisjonen i et møte 24.09.02. Rapporten er deretter blitt omarbeidet, og synspunktene til byrådsavdelingen er innarbeidet i den grad vi har funnet det relevant.

3 BAKGRUNNSINFORMASJON OM SAKEN

Skuten ligger i Sandviken som i kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord beskrives bl.a. slik:³

”Sandviken er trivselsbydelen framfor noen. Området har fin utsikt over sjøen, er vestvendt, sentrumsnært og har kort vei til byfjellene.”

”Planområdet er rikt sammensatt av ulike bygningstradisjoner og kvaliteter. De tekniske kulturminnene som vitner om havneaktiviteten er viktige for områdets karakter.”

”Nye elementer må ta hensyn til, og bygge på, det sammensatte nettverk av ulike antikvariske verdier i området. Grunnleggende er også styrkingen av kontakten mellom havnen og de bakenforliggende bygningsstrukturene og veifarene.”

”Dagens trender er et press på den sjørelaterte næring for omregulering til boligformål, kontor, museum, skole, m.m.”

”Sandviken inneholder store verneverdier.”

Sitatene over gir en pekepinn om sentrale verdier og utfordringer i det området Skuten er oppført. Nærmeste nabo i nord er sjøboden Ludeboden som omtales av byantikvaren som en bygning med betydelig antikvarisk miljøverdi og høy antikvarisk egenverdi. Nabo i sør er bedriften Outboard Motors AS.

Da Skuten ble bygget i 1998 etter byggetillatelse gitt på administrativ fullmakt, førte det til omfattende oppslag i pressen, og saken ble tatt opp i hovedutvalg for byutvikling. Det ble reist spørsmål om administrasjonen hadde gått ut over sine fullmakter da det administrativt ble gitt dispensasjon til mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan for at Skuten skulle kunne bygges. Diskusjonen gikk særlig på formål, byggehøyde, utsikt og vern. På utvalgets initiativ ble det innhentet ekspertuttalelser fra ulike hold, og utvalget vedtok å sende saken over til

kontrollutvalget med anmodning om å gjennomgå utviklingen i saken og vurdere prosesser og fullmakter i den forbindelse. Kontrollutvalget og kommunerevisjonens engasjement i saken ble avsluttet med en revisjonsdag ved kommunalavdeling byutvikling der problematiske sider ved byggesaker som Skuten ble drøftet. Referat fra revisjonsdagen ble lagt fram for kontrollutvalget og hovedutvalg for byutvikling i mai 1999.

En oversikt over de ulike politiske vedtak i saken er lagt ved som vedlegg 2.

I møte i Bergenhus bydelsstyre 04.09.01 ble følgende forespørsel vedtatt oversendt byrådsavdeling for miljø og byutvikling ved planavdelingen:

“Når blir det tilgjengelighet for offentligheten på utsiden av Skuten? Passasjen mot Miljøforbundets eiendom er nå klar.”

Forespørselen ble oversendt planavdelingen som ga svar i notat av 15.11.01. Det går fram av skrevet at slik situasjonen nå er, ligger det ikke til rette for offentlig tilgjengelig gangvei på utsiden av Skuten.

Vi siterer fra notatet fra planavdelingen:

“Det opparbeidede kaiarealet langs byggets fasade mot sjøen har en bredde på 1,5 m og er ikke særlig egnet som offentlig passasje. I tillegg vil passasjen mellom Ludeboden og Skuten bli stengt av et mellombygg i glass som skal forbinde de to byggene. Byggetillatelse for mellombygget ble gitt 11.07.01, men har ligget inne som en forutsetning i byggetillatelsen for Skuten. Mellombygget skal tjene som rømningsvei for begge eiendommene, og gir dessuten virksomhetene i Ludeboden tilgang til heisen i Skutenbygget. Når det ikke lenger er passasje mellom de to byggene, vil en evt. offentlig gangvei foran Skuten være en blindvei uten fortsettelse. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at Byantikvaren har vært skeptisk til å anlegge gangvei mot sjøen, da dette er et brudd med sjøbodarkitekturen.”

Bergenhus bydelsstyre vedtok på bakgrunn av notatet fra planavdelingen å be kontrollutvalget se på saksgangen vedrørende stenging av passasjen. Denne rapporten er et svar på bydelsstyrets anmodning.

³ Kommunedelplan Sandviken-Fjellsiden Nord s.6

4 FORELIGGER DET ET KOMMUNALT VEDTAK OM STENGING AV PASSASJEN PÅ SJØSIDEN AV SKUTEN, OG HAR STENGINGEN VÆRT GJENSTAND FOR EN SAKSBEHANDLINGSPROSESS?

Når vi skal besvare henvendelsen fra Bergenhus om å se på saksgangen vedrørende stenging av passasjen på utsiden av "Skuten", må vi først få brakt på det rene om stengingen er et resultat av et formelt fattet kommunalt vedtak med en forutgående saksbehandlingsprosess som kommunerevisjonen i ettertid kan vurdere. I så fall ville vi forvente å finne skriftlig dokumentasjon på vedtaket. I vår gjennomgang av dokumentene i byggesaken for Skuten har vi ikke kunnet oppspore et slikt formelt vedtak om stenging av passasjen på utsiden av Skuten. Derimot er stengingen omtalt i referat fra ferdigbesiktigelsen av Skuten 04.12.98 på følgende måte:

"UTVENDIG ANLEGG

0.1

Før brukstillatelse blir gitt må det foreligge godkjennelse fra planavdelingen på revidert situasjonsplan, samt aksept fra Statens vegvesen på bruk av midlertidig utkjørsel

0.2

Midlertidig sikring av betongplate beholdes til permanent gjerde blir montert. Syd ved inngangsparti suppleres sikring fram mot parkeringsområdet.

0.3

Passasje mellom Ludeboden og Skuten stenges for adkomst fra begge sider med provisorisk gjerde."

En omtale i et referat kan ikke betegnes som et kommunalt vedtak. Realiteten i referatet er mest sannsynlig at i påvente av opparbeidelse av utomhusarealet i samsvar med godkjent plan, må arealet av sikkerhetsmessige hensyn stenges slik at ulykker unngås. I syd har utbygger valgt å sperre av tilgangen til arealet foran Skuten med høy port fundamentert i betong og stengt med hengelås. Vi konstaterer at denne sperringen framtrer med et mer permanent preg enn referatet skulle tilsi.

Kommunerevisjonen konkluderer med at det ikke foreligger et formelt fattet kommunalt vedtak om stenging av passasjen på utsiden av Skuten som kommunerevisjonen kan vurdere.

Vi går derfor videre for å finne ut hva ulike kommunale dokumenter og vedtak sier om arealet på sjøsiden av Skuten. Det er da relevant å trekke inn byggetillatelsen og den midlertidige brukstillatelsen for Skuten, samt reguleringsplanen for Slaktehus-området og kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord. Vi vurderer også hvilken innvirkning på tilgangen til arealet på sjøsiden av Skuten byggetillatelsen for oppføring av et mellombygg mellom Ludeboden og Skuten, vil få.

Vi vurderer først byggetillatelsen for Skuten i forhold til reguleringsplanen for området.

5 ER BYGGETILLATELSEN FOR OPPFØRING AV SKUTEN, SKUTEVIKSODER 20A-23, I STRID MED REGULERINGSPLANEN FOR SLAKTEHUS-OMRÅDET?

I dette kapitlet ser vi nærmere på byggetillatelsen for oppføring av Skuten som ble gitt 19.09.97. Vi vurderer hvordan byggetillatelsen forholder seg til reguleringsplanen for området for å se om byggetillatelsen kan være til hinder for eller vanskeliggjøre gjennomføring av planen. Vi trekker også inn andre relevante dokumenter i saken som kan være egnet til ytterligere å kaste lys over problemstillingen.

5.1 Revisjonskriterier

For å kunne vurdere byggetillatelsen er det nødvendig å utlede revisjonskriterier som byggetillatelsen kan holdes opp mot. Revisjonskriteriene utledes med utgangspunkt i plan- og bygningsloven og reguleringsplanen for Slaktehus-området.

5.1.1 Plan- og bygningsloven

Bruk av arealer blir juridisk regulert av plan- og bygningsloven av 14.06.85 med senere endringer. Ifølge § 2, 2. ledd skal loven

”legge til rette for at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet.”

Iht. § 23 er det plikt til å utarbeide reguleringsplan for de områder i kommunen hvor det er bestemt i arealdelen av kommuneplanen at utbygging bare skal skje etter slik plan, og for områder hvor det skal gjennomføres større bygge- og anleggsarbeider. En reguleringsplan fastlegger hvordan et område skal anvendes og hvordan det skal bebygges og utformes gjennom arealplankart og bestemmelser. Det er således den vedtatte reguleringsplanen for et område som med bindende virkning bestemmer hvordan areal innenfor området kan nyttes. Dette framgår av plan- og bygningsloven §31 nr. 1, 1. ledd som lyder som følger:

”Endelig reguleringsplan er straks bindende for alle tiltak som er nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område.⁴ Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføring av planen.”

Med referanse til denne bestemmelsen utledes således følgende overordnede revisjonskriterium:

- Disponering av arealer skal skje i samsvar med reguleringsplanen for det aktuelle området. Grunnen må ikke tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføring av planen.

5.1.2 Reguleringsplanen for Slaktehusområdet

Området som Skuten er bygget på, hører inn under det som kalles Slaktehus-området.

Fram til kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden Nord (vedlegg 7) ble vedtatt av bystyret 19.02.01⁵ etter 2. gangs behandling, var området regulert av reguleringsplan vedtatt av bystyret 11.12.89⁶ (vedlegg 3). Med utgangspunkt i det overordnede revisjonskriteriet utleder vi følgende revisjonskriterium:

- Fram til 19.02.01 skal all utbygging på Slaktehusområdet ha skjedd innenfor reguleringsplanens bestemmelser for området.

I den perioden Skuten ble oppført (1997-1998), gjaldt reguleringsplanen fra 1989 fortsatt. Vi ser derfor nærmere på hva den sier om Slaktehus-området. Intensjonen med planen er nedfelt i tre hovedpunkt. Punkt 3 sier bl.a. følgende:

3. *Etablere en strandpromenade og bygge en relativt stor marina for ytterligere å styrke kontakten med sjøen og samtidig bidra til å dekke det sterke behovet for sentrale båt plasser.*

I planen og på reguleringskartet er det angitt areal som skal benyttes til reguleringsformål gang-/sykkelvei, fortau. På reguleringskartet er dette angitt med rødt. Kartet viser at slik gang-/sykkelvei er tegnet inn langs sjøkanten forbi det som nå er Skuten, forbi Ludeboden og langs hele

⁴ Paragrafene som omtales gjelder ulike typer byggetiltak.

⁵ Bystyresak 0040/01

⁶ Bystyresak 0244/89

Slaktehustomten. Veien er angitt med en bredde på 3 m langs Skuten og Ludeboden og med 5 m bredde langs Slaktehustomten.

23.09.97 vedtok administrasjonen på fullmakt en *mindre vesentlig reguleringsendring* av Slaktehus-området som muliggjorde bygging av Skuten. Fullmaktsvedtaket gikk ut på endring av reguleringsformål fra erverv/kontor til kombinert næringsbygg/boligbygg for det området Skuten ble oppført på. Vedtaket ligger ved som vedlegg 4. Endringen er vist på plankart stemplet planavdelingen 18.09.97. På dette plankartet er gang-/sykkelvei inntegnet med bredde 3 m som i reguleringsplanen fra 1989, men med et noe endret løp slik at den følger byggets kontur på sjøsiden. Veien er ikke omtalt i den verbale delen av reguleringsendringen, men en fjerning av gang- og sykkelveien fra reguleringsplanen ville ha vært å anse som en *vesentlig* endring, og dette elementet i reguleringsplanen kunne følgelig ikke ha vært fjernet som ledd i en mindre vesentlig endring. Dette tilsier at veien fremdeles var med i reguleringsplanen, noe som bekreftes av plankartet etter endringen. Vi utleder da følgende revisjonskriterium:

- Tiltak på Slaktehus-området må ikke være til hinder for etablering av gang- og sykkelvei langs sjøsiden av området.

Det ble videre bl.a. stilt følgende vilkår for reguleringsendringen av 23.09.97:

2. c) Utomhusarealer

Felles nærareal på min. 7 kvm. pr. bolig forutsettes etablert foran nybygget evt. som en lettere konstruksjon i sjø som illustrert i tidligere godkjent sak for leilighetshotell.

Dette gir grunnlag for utledning av følgende revisjonskriterium:

- Det skal etableres felles nærareal foran Skuten på min. 7 kvm. pr. bolig.

5.1.3 Oppsummering av revisjonskriterier

Med bakgrunn i utledningene over legger vi etter dette følgende revisjonskriterier til grunn for vurderingen av om byggetillatelsen for oppføring av Skuten er i strid med reguleringsplanen for Slaktehus-området:

- Disponering av arealer skal skje i samsvar med reguleringsplanen for det aktuelle området. Grunnen må ikke tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføring av planen.
- Fram til 19.02.01 skal all utbygging på Slaktehusområdet ha skjedd innenfor reguleringsplanens bestemmelser for området.
- Tiltak på Slaktehus-området må ikke være til hinder for etablering av gang- og sykkelvei langs sjøsiden av området.
- Det skal etableres felles nærareal foran Skuten på min. 7 kvm. pr. bolig.

5.2 Faktabeskrivelse

I dette avsnittet gjør vi rede for de byggetillatelser som har vært gitt for Skuten-området.

Den første byggetillatelsen av interesse i denne saken gjaldt bygging av et leilighetshotell på Skuteviksboder 20 a. Planene ble godkjent av bygningsrådet som sak 213 og 254 i 1994. Byggetillatelsen, som ble gitt 15.09.94, hadde med som punkt A følgende vilkår for byggetillatelsen:

“Godkjenning er på vilkår at fra gangfelt lengst i syd og fram til Ludeboden opparbeides/bygges det en 3 meter bred gang- og sykkelvei. På sjøsiden av nybygget skal gang-/sykkelveien følge husets fasade uhindret av eksempelvis utslående dører eller serveringsdisker.

Brygge for uteservering må trekkes en meter ut og skilles fysisk fra gang/sykkelveien.”

Denne byggetillatelsen ble imidlertid ikke benyttet. Den ble derimot erstattet av en nye byggetillatelse 18.10.96 etter fullmaktsvedtak i byggesaksavdelingen som godkjente reviderte tegninger og endret plassering. I tillegg til kravene i tillatelsen av 15.09.94 ble det stilt nye krav til adkomst og avkjørsel.

Heller ikke denne byggetillatelsen ble satt ut i livet. Utbygger la i stedet i 1997 fram nye planer og søkte om tillatelse til å bygge næringsbygg/boligbygg i 4 etasjer og loft med til sammen 14 leiligheter.

For å kunne gi byggetillatelse til et slikt prosjekt var det nødvendig med reguleringsendring. Slik endring ble gjennomført som mindre vesentlig reguleringsendring ved et fullmaktsvedtak ved planavdelingen.

Byggetillatelse ble gitt som omsøkt 19.09.97 (vedlegg 5) og hadde som forutsetning at sportsboder, utomhusareal og parkering ble løst, og at boligandelen ikke oversteg 20% av område regulert til næringsformål. Tillatelsen stilte som vilkår at revidert plan i samsvar med forutsetningene ble innsendt planavdelingen for godkjenning før arbeidet ble igangsatt. Byggetillatelsen inneholdt ingen referanse til gang- og sykkelveien på sjøsiden av Skuten.

5.2.1 En gjennomgang av dokumenter som inneholder omtale av gang- og sykkelveien

Selv om gang- og sykkelveien ikke stod omtalt i byggetillatelsen for Skuten, er den omtalt flere ganger i referater og brev ikke bare i byggeperioden, men også etter at bygget stod ferdig. Under følger en gjennomgang av disse.

20.01.98 ble prosjektet gjennomgått i et møte mellom utbygger av Skuten og byggesaksavdelingen. I referatet fra møtet står følgende om arealet på sjøsiden av Skuten:

“Trebygge fundamentert med stålpeleer til fast grunn, med bredde ca. 3 m, kompletterer betongkai som promenade i sjølinjen. Trebyggen som vil ligge ca 70 cm lavere enn betongkaien prosjekteres med utvidet møteplass i knekkpunkt. Skisseforslag oversendes for endelig godkjenning.”

Gang- og sykkelveien er også omtalt i brev datert 10.11.98 fra utbygger v/Jacobsen Prosjekt Team til planavdelingen. Ifølge brevet skal det dagen før, dvs. 09.11.98, ha vært avholdt et møte mellom utbygger og planavdelingen der følgende skal ha blitt avtalt:

”GANG- OG SYKKELVEI.

Planavdelingen har tidligere stilt krav om etablering av gang- og sykkelvei i forkant av bygget, mot sjøen. Denne ble i møtet vurdert å kunne utgå, da byantikvaren likevel ikke

kunne tillate videre passasje foran Ludeboden. Ressurser prioriteres til utformingen av fortauet.”

Etter det kommunerevisjonen kan se, foreligger det ikke skriftlig referat fra dette møtet.

Brevet fra utbyggers prosjektleder er vedlagt revidert situasjonsplan revisjon C, og det blir bedt om en hurtigst mulig avklaring da bygget skulle stå ferdigstilt 16.12.98.

Også byggesaksavdelingen ber i e-post datert 03.12.98 til planavdelingen om en avklaring fra planavdelingen om gang- og sykkelvei/utomhusarealer. Av svar fra planavdelingen samme dag framgår det at plansjefen har bestemt at saken stilles i bero pga. mange naboprotester og i påvente av svar på spørsmål reist i bygningsrådet. Av ny e-post fra byggesaksavdelingen til planavdelingen framgår det at de etterlyste avklaringene nettopp skal inngå i en redegjørelse om saken fra byggesakssjefen til bygningsrådet.

04.12.98 ble det avholdt ferdigbesiktigelse for Skuten. Av referatet fra ferdigbesiktigelsen framgår det om utvendig anlegg:

”01:

Før brukstillatelse blir gitt må det foreligge godkjennelse fra planavdeling på revidert situasjonsplan, samt aksept fra Statens veivesen på bruk av midlertidig utkjørsel.

02.

Midlertidig sikring av betongplate beholdes til permanent gjerde blir montert. Syd ved inngangsparti suppleres sikring fram mot parkeringsområde.

03: ”Passasje mellom Ludeboden og Skuten stenges for adkomst fra begge sider med provisorisk gjerde.”

Om bygget står det videre:

03 ”Provisorisk stenge for framtidige døråpninger til Ludeboden skal oppgraderes til brannklasse som for vegg. Åpning tilleggsisoleres med mineralull og et ekstra lag gips.”

Samme dag, 04.12.98, mottar planavdelingen puring fra byggherren v/advokat om avklaring vedrørende gang-/sykkelsti og uteareal mot sjø.

15.12.98 utstedes midlertidig brukstillatelse. Tillatelsen ble gitt på følgende vilkår:

”Opparbeidelse av utomhusarealet utføres i samsvar med godkjent plan og må være utført innen utgangen av april 1999.”

Videre:

”Før ferdigattest utstedes skal det opparbeides min. 7 kvm felles nærareal pr. bolig slik beskrevet i vedtaket.”

”Det stilles ikke krav om godkjent plan for båthavn eller opparbeidelse av denne før ferdigattest kan utstedes. Avslutning mot sjø må imidlertid være utført på en tilfredsstillende måte.”

Videre:

”Tillatelse for midlertidig avkjørsel gjelder frem til utgangen av april 1999 da opparbeidelsen av utomhusarealet skal være utført. Innen utgangen av april 1999 skal også opparbeidelsen av 2,5 m gang- og sykkelvei og parkeringsplasser være utført.”

15.02.99 sender utbygger v/Jacobsen Prosjekt Team på ny inn situasjonsplan og ber om snarest mulig aksept på utomhusplan revisjon C. I brevet rekapituleres utviklingen i saken fra første byggetillatelse til motellbygg ble gitt 15.09.94 fram til dato. I punkt C poengterer utbygger at det i den siste byggetillatelsen fra 19.09.97 ikke ble stilt krav om gang-/sykkelvei langs sjø, men krav til 7 kvm nærareal per bolig. Det går videre fram av pkt. F i brevet at planene om gang- og sykkelvei og kravet om ute-/nærareal for beboerne har medført en del diskusjon. Det hevdes at det til slutt var planavdelingen som foreslo at det opparbeidede kaiarealet kunne benyttes som ute-/nærareal for boligene, og at fortau mot Sjøgaten ble opparbeidet som sykkel-/gangvei, helst i 3 m bredde.

I brev av 05.05.99 fra Jacobsen Prosjekt Team AS til byggesaksavdelingen gis det uttrykk for at utbygger nå har fått i gang en positiv dialog med planavdelingen vedrørende utforming av utomhusarealene rundt Skuten. Dette medfører at utbygger lager et utkast til revidert reguleringsplan med mindre vesentlig endring som forventes slutført i juni/juli 1999.

Revidert reguleringsplan med mindre vesentlig endring sendes fra utbygger til planavdelingen 09.08.99. Reguleringsendringen ble lagt fram for det faste utvalg for plansaker i sak 476/99 som privat forslag til vesentlig endring av reguleringsplanen. I saksutredningen står følgende om offentlig gangvei:

”Den overordnede gang og sykkelvegforbindelsen mellom Sandviken og Sentrum er i forslag til KDP for Sandviken/Fjellsiden Nord lagt til Sjøgaten. Dette medfører at det er lagt inn et eget sykkelfelt på 1,5 m på hver side av kjørebanelen på 8 m, samt 2,0 m bredt fortau mot sjøsiden.

Det er dessuten lagt inn offentlig gangveg langs sjøen foran ny og planlagt bebyggelse. Ved Ludeboden føres gangvegen inn til gang og sykkelvegen langs Sjøgaten. Av antikvariske hensyn er det ikke ønskelig å legge gangveg foran Ludeboden slik den ligger i gjeldende reguleringsplan. De gamle sjøbodene i Sandviken har aldri hatt brygger eller passasjer i forkant.”

Det private reguleringsforslaget ble behandlet av det faste utvalg for plansaker i møte 27.09.99. Forslaget ble ikke godkjent.

Etter dette kan kommunerevisjonen ikke se at det foreligger dokumenter som viser at det har skjedd noe mer omkring gang- og sykkelveien på sjøsiden av Skuten.

Situasjonen i dag er at sjøsiden av Skuten består av en 1,5 m bred betongplate som henger som en hylle ut over sjøen. Adgangen til denne betongplaten er stengt fra sør med en høy fundamentert port som er låst med hengelås. Passasjen mellom Ludeboden og Skuten er sperret med et provisorisk gjerde mot Sjøgaten.

5.3 Kommunerevisjonens vurdering

I dette avsnittet vil vi vurdere om byggetillatelsen av 19.09.97 for bygging av Skuten er i strid med reguleringsplanen for området. Til grunn for vår vurdering legges revisjonskriteriene som vi utledet i avsnitt 4.1 og som finnes oppsummert i avsnitt 4.1.3.

Som vi har vist over, inneholder reguleringsplanen bestemmelse om at det skal anlegges en 3 m bred gang- og sykkelvei langs sjøsiden av Skuten. Spørsmålet er da om byggetillatelsen av 19.09.97 medfører at grunnen som var tiltenkt gang- og sykkelvei blir tatt i bruk til annet formål og dermed er i strid med reguleringsplanen på dette punktet, eller om byggetillatelsen vanskeliggjør gjennomføring av gang- og sykkelveien.

I og med at gang- og sykkelveien ikke er omtalt i reguleringsendringen eller i byggetillatelsen, og man i stedet har fokusert på kravet til uteareal, kan det stilles spørsmål ved om planavdelingen og byggesaksavdelingen har sett bort fra bestemmelsen om gang- og sykkelvei i reguleringsplanen da søknaden om oppføring av Skuten ble behandlet, og om de dermed har gjort det mulig for utbygger å unnlate å ta hensyn til gang- sykkelveien i sine planer. Dersom vi ser isolert på ordlyden i byggetillatelsen, er det grunnlag for å konkludere med at byggetillatelsen på dette punktet kan synes å være i strid med reguleringsplanen.

Denne konklusjonen kan nyanseres noe dersom vi trekker inn dokumentasjonen fra den diskusjon som har gått mellom byggesaksavdelingen, planavdelingen og utbygger. Det er et faktum at hensynet til gang- og sykkelveien ikke er nevnt i byggetillatelsen, men gjennomgangen av dokumentene i saken som referert i faktadelen, viser at det foreligger rikholdig dokumentasjon på at gang- og sykkelveien har vært et stadig tilbakevendende diskusjonstema gjennom hele byggeprosessen og også i perioden etter Skuten stod ferdig. Vi tolker det skriftlige materialet som et uttrykk for at planavdelingen og utbygger ser ut til å ha hatt en slags felles forståelse av at etablering av en form for promenade med en bredde på 3 m på sjøsiden av Skuten, lå inne som en implisitt forutsetning for byggetillatelsen for Skuten, selv om dette ikke stod å lese i klartekst i byggetillatelsen. At gangveien var omtalt på en uproblematisk måte i referatet fra prosjektgjennomgangen 20.01.98, ser vi som et uttrykk for dette. Likevel mener kommunerevisjonen at det er uheldig at reguleringsplanens bestemmelse om gang- og sykkelvei ikke ble tatt med i byggetillatelsen slik det var gjort i de foregående byggetillatelsene fra 1994 og 1996.

Neste spørsmål det er aktuelt å vurdere, er om Skuten slik bygget ligger i dag, vanskeliggjør gjennomføring av gang- og sykkelveien slik den følger av reguleringsplanen. Den uavklarte diskusjonen om utearealer og gang- og sykkelveien slik den framgår av den skriftlige dokumentasjonen i, ser vi som et uttrykk for at byggherren har hatt, og fremdeles har, problemer med å få plass til både utearealer som krevd i byggetillatelsen og gang- og sykkelvei i samsvar med reguleringsplanen. Det tilgjengelige arealet er simpelthen ikke tilstrekkelig til å oppfylle

begge disse kravene samtidig. Etter kommunerevisjonens vurdering kan det se ut som om oppføringen av Skuten har vanskeliggjort gjennomføring av den delen av reguleringsplanen som gjelder gang- og sykkelvei langs sjøsiden av Skuten. Gang- sykkelvei kan slik forholdene nå er, bare gjennomføres som en konstruksjon hengende over vannet, noe som trolig gjør en løsning dyrere og teknisk mer komplisert enn en vanlig gang- og sykkelvei på fast grunn.

6 ER VILKÅRENE I BYGGETILLATELSEN AV 19.09.97 FOR SKUTEN OPPFYLT?

Neste problemstilling som skal søkes besvart, er om vilkårene i byggetillatelsen av 19.09.97 (vedlegg 5) for Skuten er oppfylt. Det er særlig de vilkår som indirekte har betydning for den regulerte gang- og sykkelveien som vil bli vurdert.

6.1 Revisjonskriterier

Revisjonskriterier utledes med utgangspunkt i de vilkår som ble stilt i byggetillatelsen som ble gitt 19.09.97. I byggetillatelsen står følgende:

”Byggetillatelse for leilighetshotell i 4 etasjer og 3 boenheter på loftsetasjen utgår og erstattes av denne byggetillatelse for næringsbygg/boligbygg i 4 etasjer og loft med til sammen 14 leiligheter.

Planavdelingen har ved uttale dat. 08.09.97 godkjent de reguleringsmessige forhold og anbefalt mindre vesentlig reguleringsendring av planen til blandet formål bolig/næring under forutsetning av at sportsboder, utomhusareal og parkering løses og at boligandelen ikke overskrider 20% av området regulert til næringsformål.”

Videre:

*”I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår:
- Planavdelingens krav angitt i notat dat. 08.09.97 skal etterkommes. Revidert plan i samsvar med ovennevnte må innsendes planavdelingen for godkjenning.”*

I notatet datert 08.08.97 fra planavdelingen som det vises til i byggetillatelsen, står følgende:

”--- På bakgrunn av møter med søker er man blitt enig om at boligandelen for det regulerte området ikke må overstige 20%. Dette innebærer at antall boliger reduseres til 11 slik det framkommer i revidert byggemelding.

Planavdelingens uttalelse

Bruksendring fra leilighetshotell til kontor bolig.

På bakgrunn av tilrådninger i delutredning for Sandviken og tidligere godkjent prosjekt med leilighetshotell i 4 etasjer og med 3 boliger i loftsetasjen kan planavdelingen anbefale

mindre vesentlig endring av planen til blandet formål bolig/næring under forutsetning at kravene til sportsboder, utomhusareal og parkering løses og at boligandelen ikke overstiger 20% av områdetregulert til næringsformål.

Det forutsettes at det sendes inn ny plan i mål 1:1000 som viser de omtalte endringene.

Planavdelingen mener at følgende vilkår må legges til grunn for godkjenning av reguleringsendringen:

Sportsboder

Sportsboder til 11 boliger skal plasseres på tomt for byggetrinn II. Når byggetrinn II gjennomføres skal sportsbodene innredes i byggets underetasje.

Parkering

Plan for mindre vesentlig reguleringsendring skal vise 10 plasser pr 1000 kvm kontorareal d.v.s. 39 plasser og min 9 parkeringsplasser for boliger. Planen skal vise godkjent avkjørsel og adkomstveg der 2,5 m bred gang og sykkelveg langs Sjøgaten er vist.

Utomhusarealer

Reguleringsplanen stiller ikke krav til utearealer i dette området da boliger ikke inngår i reguleringsformålet.

Normene vedtatt for uteareal i disposisjonsplanen for Fjellsiden nord legges derfor til grunn for opparbeiding av uteareal på tomten. Kravet der er 7 kvm nærareal og 8 kvm overordnet areal. Med 11 boliger forutsetter dette at det avsettes ca 77 kvm nærareal. Overordnet areal forutsettes dekket inn i kommunedelplan for Sandviken. Felles nærareal forutsettes etablert foran nybygget som en lettere konstruksjon i sjø som illustrert i tidligere godkjent sak for leilighetshotell. Det forutsettes at utearealet er etablert før godkjenning av byggetrinn II, jfr. Byggetillatelse for leilighetshotell.

Utfylling av sjø/båtplasser

Det må søkes spesielt for etablering av evt båthavn. Denne forutsettes å være privat for beboerne. Offentlig eller allmenntilgjengelig båthavn krever 0,5 parkeringsplass pr båt.”

For vårt formål er det de vilkårene som kan ha betydning for den regulerte gang- og sykkelveien, som kan være aktuelle som utgangspunkt for utledning av revisjonskriterier. Vi utleder således følgende revisjonskriterium:

- Revidert plan som viser at krav om sportsboder, nærareal på 7 kvm per bolig og parkering er løst i samsvar med planavdelingens krav angitt i notat av 08.09.97, skal være innsendt planavdelingen for godkjenning før arbeidet igangsettes. Felles nærareal forutsettes etablert foran nybygget som en lettere konstruksjon i sjø som illustrert i tidligere godkjent sak for leilighetshotell.

6.2 Faktabeskrivelse

Vi så i avsnitt 5.2.1 at referat fra prosjektgjennomgangen 20.01.98 sier følgende om gangpromenaden:

“Trebygge fundamentert med stålpeleer til fast grunn, med bredde ca. 3 m, kompletterer betongkai som promenade i sjølinjen. Trebyggen som vil ligge ca 70 cm lavere enn betongkaien prosjekteres med utvidet møteplass i knekkpunkt. Skisseforslag oversendes for endelig godkjenning.”

Situasjonsplan revisjon B datert 04.11.98 ble diskutert med planavdelingen i et møte 09.11.98. På grunnlag av diskusjonen 09.11.98 sendte utbygger i brev av 10.11.98 inn situasjonsplan revisjon C datert 10.11.98 og ba om en hurtigst mulig avklaring fra planavdelingen. I telefaks datert 24.11.98 etterlyste utbygger på ny en tilbakemelding fra planavdelingen. Telefaks datert 04.12.98 viser at utbygger gjennom sin advokat har hatt telefonkontakt med planavdelingen om situasjonsplan revisjon C og de forhold som gjaldt gang- sykkelvei og uteareal mot sjø. Advokaten ba om tilbakemelding snarest pga nær forestående innflytting. Slik tilbakemelding/avklaring ser ikke ut til å ha blitt gitt fra planavdelingen. Referat fra ferdigbesiktigelsen 04.12.98 hadde med følgende som punkt 1:

“Før brukstillatelse blir gitt må det foreligge godkjenning fra planavdeling på revidert situasjonsplan, samt aksept fra Statens veivesen på bruk av midlertidig utkjørsel.”

6.3 **Kommunerevisjonens vurdering**

Kommunerevisjonen legger til grunn for sin vurdering at revidert plan som viser at krav om sportsboder, nærareal på 7 kvm per bolig og parkering er løst i samsvar med planavdelingens krav angitt i notat av 08.09.97, skulle ha vært innsendt planavdelingen for godkjenning før arbeidet ble igangsatt. Felles nærareal ble forutsatt etablert foran nybygget som en lettere konstruksjon i sjø som illustrert i tidligere godkjent sak for leilighetshotell.

Gjennomgangen i faktadelen viser at dette vilkåret ikke er oppfylt. Vi har sett at utbygger har lagt fram og gjentatte ganger bedt om godkjenning av situasjonsplan revisjon C uten at planavdelingen har funnet å kunne gi slik godkjenning. Kommunerevisjonen tolker planavdelingens manglende tilbakemelding/godkjenning som et uttrykk for at den innsendte situasjonsplanen ikke er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelse om gang- sykkelvei langs sjøsiden og derfor ikke kan godkjennes.

Kommunerevisjonens konklusjon blir derfor at vilkår stilt i byggetillatelsen gitt 19.09.97 som gjelder revidert plan som viser at krav om sportsboder, nærareal og parkering er løst i samsvar med planavdelingens krav, ikke er oppfylt.

7 ER VILKÅRENE I MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE AV 15.12.98 FOR SKUTEN OPPFYLT?

Vi har konkludert over at byggetillatelsens vilkår om plan som viser at krav om 7 kvm nærareal per bolig er løst på en måte som kan godkjennes av planavdelingen, ikke er oppfylt. Vi undersøker her om vilkårene for den midlertidige brukstillatelsen (vedlegg 6) som ble gitt 15.12.98, er oppfylt.

7.1 Revisjonskriterier

Vi utleder revisjonskriterier fra de vilkår som ble stilt i forbindelse med utsteding av midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse sier bl.a. følgende:

”Tillatelsen gies på følgende vilkår:

- *Opparbeidelse av utomhusarealet utføres i samsvar med godkjent plan og må være utført innen utgangen av april 1999.*
- *---*
- *Før ferdigattest utstedes skal det opparbeides 7 kvm felles nærareal pr bolig slik beskrevet i vedtaket.*
- *---*
- *Tillatelsen for midlertidig avkjørsel gjelder frem til utgangen av av april 1999 da opparbeidelsen av utomhusarealet skal være utført. Innen utgangen av april 1999 skal også opparbeidelsen av 2,5 m gang- og sykkelvei og parkeringsplasser være utført.”*

På bakgrunn av dette utleder vi følgende revisjonskriterier:

- Opparbeidelse av utomhusarealet skal være utført i samsvar med godkjent plan innen utgangen av april 1999.

Det står ikke nærmere spesifisert hvilken gang- og sykkelvei det er referert til i den midlertidige brukstillatelsen. Det kan enten være snakk om gang- og sykkelvei langs sjøsiden av Skuten eller gang- og sykkelveien langs Sjøgaten. Kommunerevisjonen antar at det er det siste alternativet som er det mest sannsynlige. Da vårt fokus i denne gjennomgangen er arealet på sjøsiden av Skuten, utleder vi ikke noe revisjonskriterium som bygger på dette vilkåret.

7.2 Faktabeskrivelse

Til grunn for faktabeskrivelsen ligger dokumentene som viser hva som har skjedd i kjølvannet av den midlertidige brukstillatelsen.

Av brev datert 15.02.99 fra utbygger til byggesaksavdelingen går det fram at det gjenstår endelig godkjenning fra planavdelingen med hensyn til gang-/sykkelvei mot sjø og/eller gang-/sykkelvei mot Sjøgaten. I sin redegjørelse om utviklingen i byggesaken poengterer utbygger at det ikke ble stilt krav om gang-/sykkelvei langs sjø i byggetillatelsen, men krav til 7 kvm nærareal pr bolig. Det går videre fram av brevet at revidert utomhusplan ble sendt planavdelingen 22.12.97, men denne planen er ikke blitt godkjent. Det vises til at i drøftelser mellom utbygger, byggesaksavdelingen og planavdelingen 06.11.98 foreslo planavdelingen etter en del diskusjon at det opparbeidede kaiarealet kunne benyttes som nærareal for boligene, og at fortau mot Sjøgaten ble opparbeidet som sykkel-/gangvei, helst i 3 m bredde. Det ble holdt et nytt møte med planavdelingen 09.11.98. På grunnlag av drøftelsene i disse møtene ble ny situasjonsplan revisjon C sendt til planavdelingen 10.11.98. Utbygger har etterlyst reaksjon fra planavdelingen på denne situasjonsplanen gjentatte ganger. Det går videre fram av utbyggers oppsummering at det er opparbeidet 133 kvm areal på kaiarealet mot sjøen. Kravet var på 98 kvm. Det opplyses at utforming av rekkverk mot sjøen er under prosjektering og vil bli ferdiggjort snarest etter ferdig godkjent utomhusplan. Utbygger avslutter med å be om snarest mulig aksept på utomhusplanen revisjon C.

Slik aksept på utomhusplanen revisjon C er ikke blitt gitt, men i brev datert 05.05.99 fra utbygger til byggesaksavdelingen går det fram at utbygger har fått i gang en positiv dialog med

planavdelingen som medfører at utbygger lager et utkast til revidert reguleringsplan for området. Utbygger ber om frist for innlevering av kompletterende materiell til 01.07.99.

09.08.99 mottar så planavdelingen forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Skuteviksboder 20-24 fra utbygger. Planforslaget hadde med følgende punkt:

”C) Offentlig gangvei

Denne følger kaifronten for fellesareal, planlagt ny bebyggelse (Skuteviksboder 20-20A), og nybygg (Skuteviksboder 21-23), og (i samråd med planavdelingen) føres den fra sjø syd for Ludeboden og inn til fortau langs Sjøgaten.”

Planforslaget ble 27.09.99 behandlet av hovedutvalg for byutvikling som privat forslag til vesentlig endring av reguleringsplan som sak 476/99. Forslaget ble ikke godkjent av hovedutvalget.

Så vidt kommunerevisjonen har kunnet bringe på det rene, har det etter dette ikke skjedd mer i saken.

7.3 Kommunerevisjonens vurdering

Vi har sett at midlertidig brukstillatelse hadde med som vilkår at utomhusarealet skulle være opparbeidet i samsvar med godkjent plan innen utgangen av april 1999. Dette vilkåret må være oppfylt før det kan utstedes ferdigattest. Faktagjennomgangen over viser at dette vilkåret per i dag ikke er oppfylt. Planavdelingen godkjente aldri utbyggers situasjonsplan revisjon C. Dokumentene i saken viser at det har vært vanskelig både å tilfredsstille byggetillatelsens krav om 7 kvm uteareal per bolig og reguleringsplanens gang- og sykkelvei langs sjøsiden. Det private forslaget til reguleringsendring som utbygger utarbeidet i samarbeid med planavdelingen som ivaretok begge kravene, ble ikke godkjent av hovedutvalg for byutvikling. Situasjonen i dag er at området fremdeles står uten godkjent utomhusplan.

Kommunerevisjonen konkluderer med at vilkåret i midlertidig brukstillatelse om ferdig opparbeidet utomhusareal i samsvar med godkjent plan innen utgangen av april 1999, ikke er oppfylt. Ferdigattest kan ikke utstedes før dette vilkåret er oppfylt.

7.3.1 Hva sier kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord?

Da kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord ble vedtatt av bystyret 19.02.01, ble samtidig reguleringsplanen for Slaktehus-området vedtatt opphevd. I et nåtidsperspektiv er det derfor relevant å trekke inn kommunedelplanens bestemmelser og føringer for området der Skuten er bygget. Vi referer kort hva planens § 11, punkt 1, som gjelder Slaktehuset-Meyermarken, sier med relevans for våre problemstillinger:

- *”Ny bebyggelse skal danne ramme om offentlig tilgjengelig gangareal til sjøen.”*

- *”Kaiarealene skal være åpne for allmennheten. Kai og offentlige utearealer skal ha bredder og lysforhold som gjør områdene attraktive for opphold. Minimumsbredde 5 m.”*

- *”Adkomster fra hovedveg skal utformes som gatekryss. Gang og sykkelveg skal reguleres inn langs hovedvegen.”*

Vi ser at kommunedelplanen legger vekt på allmennhetens tilgang til sjøen, men gang- og sykkelvei skal ikke lenger følge sjøkanten. Den skal reguleres inn langs hovedveien.

8 ER BYGGETILLATELSE AV 11.07.01 FOR OPPFØRING AV ET MELLOMBYGG MELLOM LUDEBODEN OG SKUTEN I STRID MED KOMMUNEDELPLANEN FOR SANDVIKEN OG FJELLSIDEN NORD?

I dette kapittelet vurderer vi om byggetillatelse gitt 11.07.01 (vedlegg 8) for oppføring av et mellombygg i glass mellom Ludeboden og Skuten er i strid med kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden Nord (vedlegg 7). Dette mellombygget vil stenge passasjen mellom Ludeboden og Skuten permanent.

8.1 Revisjonskriterier

Vi utleder revisjonskriterier fra kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord som ble vedtatt 19.02.01.

Kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord gir rammeforutsetninger for arealbruk i Sandviken og omfatter bestemmelser og retningslinjer som danner grunnlag for en forutsigbar og effektiv saksbehandling av saker som er i samsvar med planen. Bestemmelsene til plankartet er juridisk bindende etter plan- og bygningsloven.

Planen legger til rette for Sandviken som boligområde og som næringsområde med grønt og rekreasjonsarealer, kulturminner, service og trafikkløsninger. Kommunedelplanen er gyldig til den revideres med et tidsperspektiv på 12 år. I henhold til plan- og bygningsloven skal den rulleres hvert 4. år.

I forbindelse med at kommunedelplanen ble vedtatt, ble reguleringsplanen fra 1989 samtidig vedtatt opphevd. Slik oppheving av reguleringsplan skal skje etter plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2, dvs. etter samme framgangsmåte som når en reguleringsplan utarbeides. Det går fram av sakspapirene til bystyret at arbeidet med kommunedelplanen startet opp våren 1998. Planutkastet ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 06.09.99. Samtidig ble det vedtatt å legge ut til offentlig ettersyn forslag om å oppheve gjeldende reguleringsplaner som skulle erstattes av den nye kommunedelplanen.

Der det kan ventes store konflikter, er det stilt krav om at reguleringsplan skal utarbeides, og planarbeidet for ny reguleringsplan for Slaktehus-området ble startet opp 13.06.00, men det foreligger ennå ikke planforslag. Vi kan derfor konkludere med at pr. i dag står området uten

gjeldende reguleringsplan. I mangel av en gyldig reguleringsplan utleder vi derfor revisjonskriterier fra kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden Nord.

Vi utleder følgende revisjonskriterium:

- Utbygging på Slaktehusområdet etter 19.02.01 skal skje innenfor rammene av kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden Nord.

Ifølge § 2 punkt 3 er målet med kommunedelplanen å gi offentligheten adgang til sjøkanten og å sikre adgangen til fjellet ved å trekke grense for bebygget område. For planområde F som omfatter Slaktehuset- Meyermarken, og dermed gjelder for området der Ludeboden og Skuten ligger, angis målet for den videre utvikling av Slaktehus-området at den omreguleres med hovedvekt på næringsvirksomhet. Det anbefales at tilgjengelighet til sjø må sikres. Under § 11 punkt 1 står det bl.a.:

” Ny bebyggelse skal danne ramme om offentlig tilgjengelig gangareal til sjøen.*

** Kaiarealene skal være åpne for allmennheten. Kai og offentlige utearealer skal ha bredder og lysforhold som gjør områdene attraktive for opphold. Minimumsbredde 5 m.*

** Adkomster fra hovedveg skal utformes som gatekryss.*

Gang og sykkelveg skal reguleres inn langs hovedvegen.”

Vi utleder følgende revisjonskriterium:

- Ny bebyggelse skal danne ramme om offentlig tilgjengelig gangareal til sjøen.
- Kai-arealene skal være åpne for allmennheten.
- Gang- og sykkelvei skal reguleres inn langs hovedvegen.

Vi ser at kommunedelplanen vektlegger allmennhetens tilgang til sjøen, samtidig som gang- og sykkelvei flyttes fra sjøkanten til hovedveien.

8.1.1 Oppsummering av revisjonskriterier

Vi legger da følgende revisjonskriterier til grunn for vår vurdering:

- Utbygging på Slaktehusområdet etter 19.02.01 skal skje innenfor rammene av kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden Nord.
- Ny bebyggelse skal danne ramme om offentlig tilgjengelig gangareal til sjøen.
- Kai-arealene skal være åpne for allmennheten.
- Gang- og sykkevei skal reguleres inn langs hovedvegen.

8.2 Faktabeskrivelse

Skuten og Ludeboden hadde i utgangspunktet samme eier. Så ble Ludeboden solgt til Norges Miljøvernforbund. I kjøpekontrakt datert 19.05.98 ble det avtalt at mot et vederlag på 750.000 kr. skulle Miljøvernforbundet få bruksrett til trappehus og heis i Skuten.

Norges Miljøvernforbund meldte i brev av 29.05.98 fra til byggesaksavdelingen om at de hadde overtatt bygget. Av brevet framgår det at

”Trappeganger og interne kommunikasjonsveier er smale, og er også en del av bodens antikvariske verdi. Dette vanskeliggjør å imøtekomme kravene til kommunikasjonsveier innvendig for orienterings- og bevegelseshemmede.”

På bakgrunn av dette ble det søkt det om dispensasjon fra byggeforskriftene.

Vi kan ikke se at byggesaksavdelingen har besvart denne henvendelsen skriftlig, men det foreligger en del annen dokumentasjon som viser at det var en del kontakter mellom Norges Miljøvernforbund og byggesaksavdelingen fram til august 1998. Leder av Norges Miljøvernforbund opplyser over telefon at byggesaksavdelingen i møter i denne perioden ble muntlig orientert om planene om et mellombygg mellom Skuten og Ludeboden som ville gi Ludeboden tilgang til trappehus og heis i Skuten.

Byggetillatelse for Norges Miljøvernforbunds planer om et mellombygg i glass mellom Skuten og Ludeboden som vil stenge passasjen mellom Ludeboden og Skuten permanent, ble gitt 11.07.01.

8.3 Kommunerevisjonens vurderinger

La oss med en gang slå fast at byggetillatelsen ble gitt etter at reguleringsplanen fra 1989 var opphevet og kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord var vedtatt, og den bør derfor vurderes opp mot kommunedelplanens føringer. Denne sier at ny bebyggelse skal danne ramme om offentlig tilgjengelig gangareal til sjøen, at kaiarealene skal være åpne for allmennheten, og at gang- og sykkelvei skal reguleres inn langs hovedvegen. Slik kommunerevisjonen ser det, vil mellombygget ikke få noen innvirkning på muligheten til å realisere gang- og sykkelveg langs hovedveien. Derimot vil mellombygget sperre permanent en eksisterende gangvei til sjøen, og dette er i strid med kommunedelplanens føringer og intensjoner. Etter kommunerevisjonens vurdering ville det her være naturlig med en viss forsiktighet fra byggesaksavdelingen med å gi byggetillatelse som bryter med føringer gitt i kommunedelplanen i påvente av en ny reguleringsplan for området. Nå kan arealet på sjøsiden av Skuten gjøres tilgjengelig for allmennheten med adkomst fra sør dersom stengeselet sør for Skuten fjernes. På den måten kan offentlig tilgang til kaiområdene likevel sikres som det kreves i kommunedelplanen. Vi konkluderer med at byggetillatelsen til oppføring av et mellombygg mellom Ludeboden og Skuten kan anses å stå i motsetning til føringer i kommunedelplanen for Sandviken og Fjellsiden Nord om gangareal til sjø, men at sjøen likevel kan nås fra annet sted i området. Mellombygget kommer ikke i konflikt med gang- og sykkelvei langs hovedveien.

Nå er det sannsynlig at planene om et mellombygg har vært kjent alt i 1998 da reguleringsplanen fra 1989 fortsatt gjaldt. Vi finner det derfor på sin plass med noen merknader om mellombygget sett i forhold til den opphevede reguleringsplanen. Etter denne planen skulle gang-/sykkelveien følge sjøen langs Skuten fram til Ludeboden og videre nordover langs framsiden av Ludeboden. Det var ikke tegnet inn gang-/sykkelvei i passasjen mellom Ludeboden og Skuten. Et mellombygg ville derfor ikke ha kommet i konflikt med denne reguleringsplanen.

Det private reguleringsforslaget som utbygger av Skuten fremmet i september 1999, og som ikke ble godkjent av hovedutvalg for byutvikling, la til grunn at gangveien skulle følge sjøsiden av Skuten nordover til Ludeboden for så å svinge inn til gang- og sykkelveien langs Sjøgaten

gjennom passasjen mellom de to byggene. Dersom dette forslaget hadde blitt vedtatt, ville mellombygget ha kommet i strid med denne reguleringsendringen.

9 ANBEFALINGER

Etter denne gjennomgangen av de ulike problemstillingene som har ligget til grunn for kommunerevisjonens undersøkelse, finner vi grunnlag for å komme med noen anbefalinger

Byggesaker er ofte gjenstand for kryssende interesser og konflikt. Ikke minst gjelder dette i historiske byområder. Kommunerevisjonen vil anbefale at byggesaksavdelingen nøye følger nedfelt rutine der byggesaker vurderes nøye opp mot alle sider av gjeldende planverk og sikrer at byggetillatelse inneholder de vilkår som ligger inne planverket. Dette er særlig viktig i forhold til byggesaker i områder der allmennheten har interesser og som gjelder tilgang til sjø, utsikt og vern. Kommunerevisjonen anbefaler også som rutine at kompliserte og mulig kontroversielle saker blir vurdert fortløpende i samråd mellom byggesaksavdelingen og planavdelingen for i større grad å sikre konsekvent saksbehandling sett i forhold til planverket.

VEDLEGG 1-8

Vedlegg:

1. Vedtak m/vedlegg i sak 426/01 i Bergenhus bydelsstyre.
2. Oversikt over vedtak som gjelder Skuteviksboder 20 a – 23.
3. Reguleringskart som gjelder reguleringsplan av 11.12.89 vedrørende Slaktehusområdet.
4. Vedtak med kart over mindre vesentlig reguleringsendring av 23.09.97.
5. Byggetillatelse for Skuteviksboder 20a-23 datert 19.09.97.
6. Midlertidig brukstillatelse for Skuteviksboder 20a-23 datert 15.12.98
7. Kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord, Planområde F: Slaktehuset – Meyermarken.
8. Byggetillatelse for mellombygg mellom Ludeboden og Skuten datert 11.07.01