PLANINITIATIV

Forslag til plannavn	**Friluftsområde, Totland**
Bydel, gnr./bnr.	**Gnr. 57, bnr. 3, Fana bydel**

Hovedinnholdet i planinitiativet

- **Bakgrunnen for planinitiativet**
  Espira Gruppen AS ønsker i samarbeid med grunneier Anlaug Totland, å starte et reguleringsplanarbeid for del av gnr. 57, bnr. 3 på Totland, i Fana bydel i Bergen. Det aktuelle området benyttes i dag som leirplass til Espira Solknatten barnehage.

  Bakgrunnen for planarbeidet er Bergen kommune sitt krav om at arealet må reguleres, dersom dagens bruk av området skal kunne fortsette. Viser her til Byrådet sitt vedtak av 04.01.2019 i sak nr. 1001/19. Se under.

  Planforum har videre stadfestet kravet om at det må utarbeides en reguleringsplan. Saken var oppe i planforum i uke 33, 2019.

> **Fana - klagesak - Gnr 57 Bnr 3 Totlandsvegen 486 - søknad om omdisponering etter jordloven § 9**
>
> **Byrådet behandlet saken i møtet 04.01.2019 sak 1001/19 og fattet følgende vedtak:**
> 1. Byrådet gir tillatelse til omdisponering etter jordlovens § 9 med oppføring av varmestue på 44 m2 på Gnr 57 Bnr 3 på følgende vilkår;
>
>   a) Det må umiddelbart igangsettes arbeid med en reguleringsplan for det utleide areal på 5 dekar.
>   b) Avtalen mellom klager/eier og barnehagen må søkes i henhold til jordlovens § 12.
>   c) Alle bygninger som er oppført, må godkjennes både etter plan- og bygningsloven og etter jordloven.
>   d) For alle øvrige terrenginngrep, som er gjennomført, må det søkes om tillatelse i henhold til gjeldende lovverk.
>
>   Det legges til grunn at vilkårene er oppfylt innen utgangen av 2020. Dersom vilkårene ikke er oppfylt på dette tidspunktet, pålegges klager/eier å tilbakeføre hele arealet til landbruksformål – overflatedyrket jord.
>
> 2. Vedtaket oversendes Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

- **Foreslått formål**
  Det er planlagt å regulere området til *friluftsformål* med enkel tilrettelegging. Dette er i tråd med tilbakemelding fra planforum.

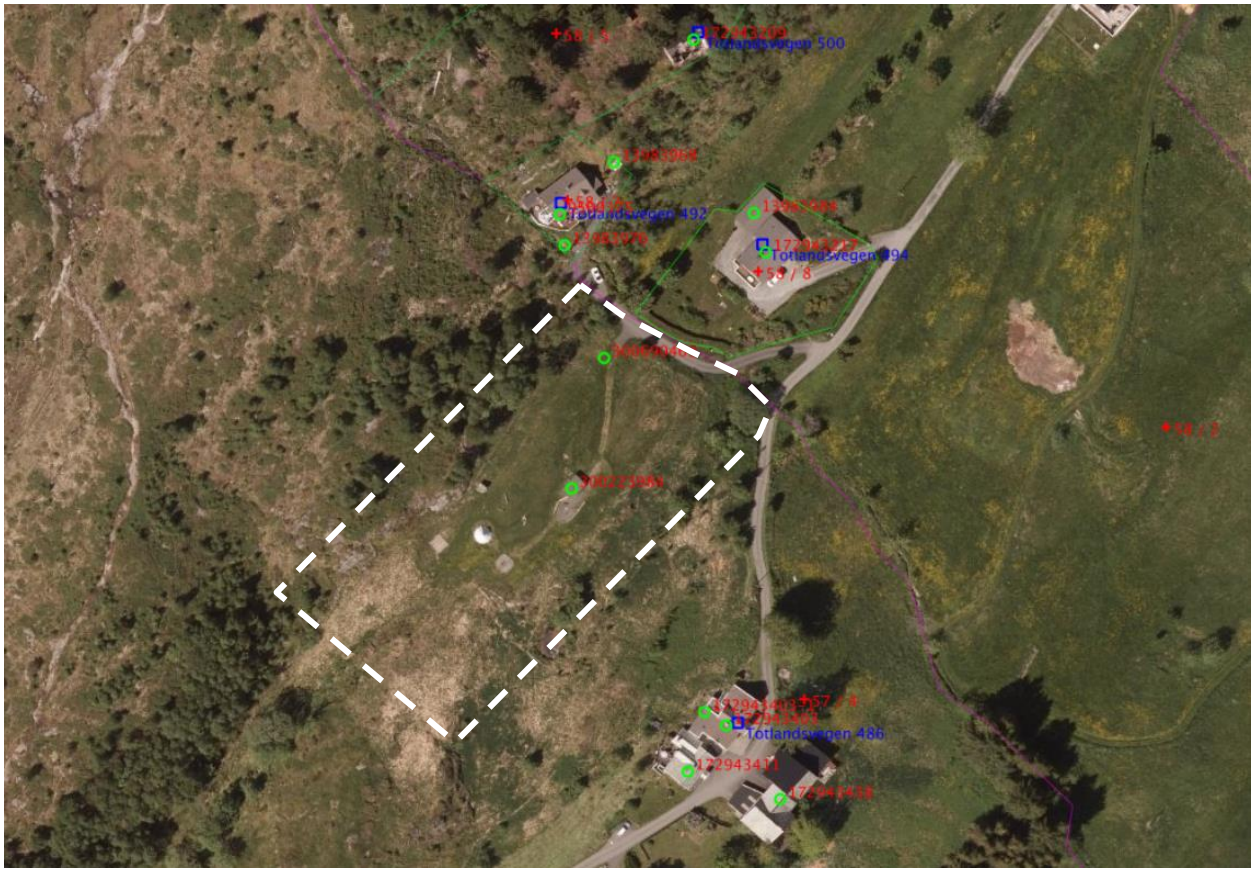
Området er i dag avsatt til LNF-areal i kommuneplanens arealdel, og friluftsformål er et underformål innen dette arealformålet.

- **Enkle idéskisser**
  Det er ønske om å legge til rette for at del av gnr. 57, bnr. 3 kan benyttes som leirplass, med tilhørende enkel toalettfasiliet og gapahuk/hytte. Det legges opp til at barnehagen benytter rutebuss for å komme til området.

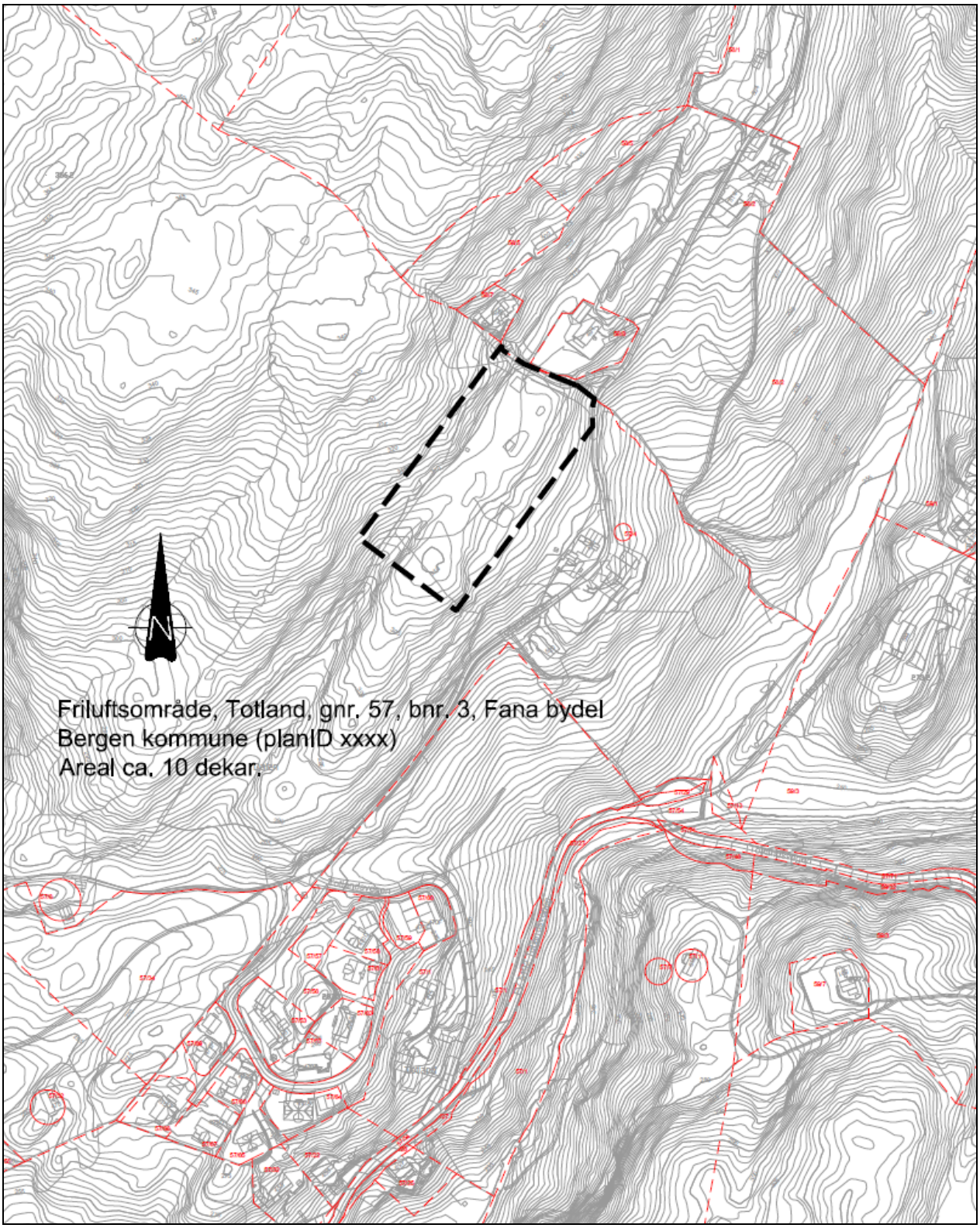
  Området er i dag i bruk av Espira Solknatten barnehage. Det må i planarbeidet avklares juridiske forhold knyttet barnehagens muligheter for å leie og ta i bruk området.

Planområdet – dagens situasjon

- **Forslag til planavgrensning**



Figur 1: Forslag til varslingsgrense vist på ortofoto. (Kartkilde: SeEiendom)



Figur 2: Forslag til varslingskart.

- **Kort beskrivelse av området:**

  Området ligger på Totland, i Fana bydel, i et landbruksområde. Landbruksområdet grenser opp mot et viktig utfartsområde for friluftsliv. Innenfor friluftsområdet går det turstier opp i terrenget. Bebyggelsen i området og nærområdet er preget av delvis spredt bebyggelse og delvis bebyggelse i mindre boligfelt.

  Det aktuelle området ligger innenfor bnr. 57, bnr. 3. Eiendommen består av to teiger på tilsammen rundt 865 dekar. Det er flere bolighus og bygninger på eiendommen.

  Det aktuelle området ligger like sør for Totlandsvegen 492 (gnr. 58, bnr. 7) og Totlandsvegen 494 (gnr. 58, bnr. 8).

Figur 3: Ortofoto. Aktuelt planområde sirklet inn. (Kilde: Bergenskart)

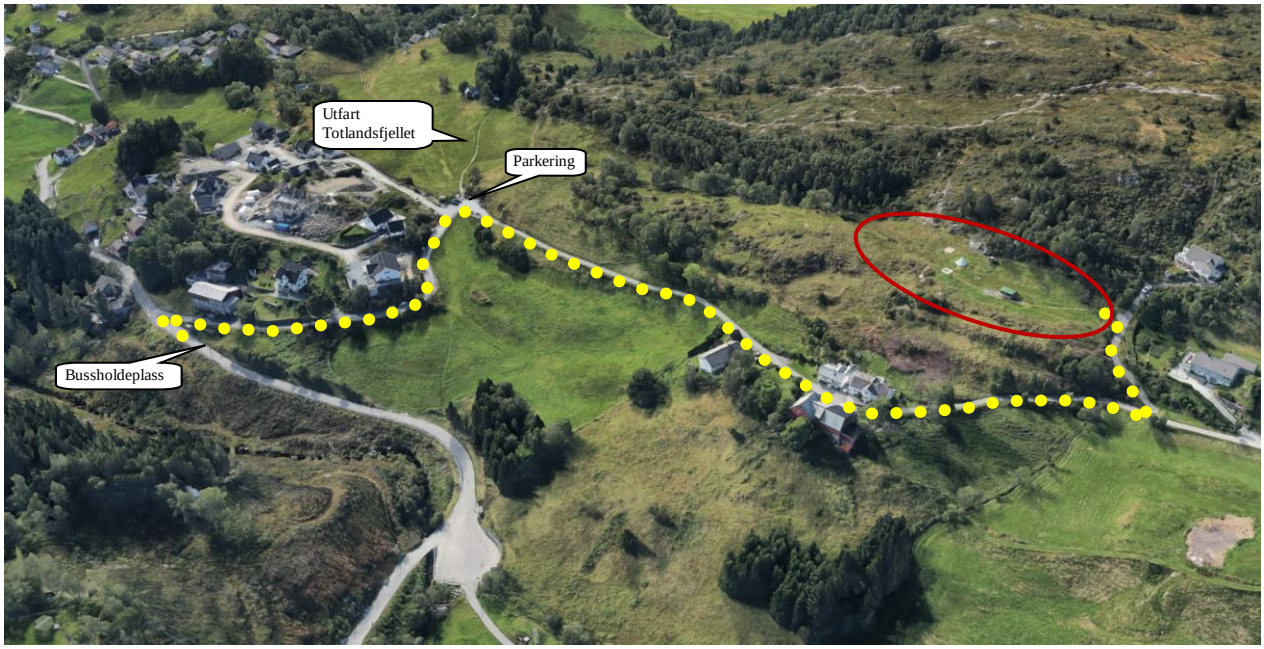
Tilkomst til området er via privat veg. Fra området er det 400 meter langs privat veg før en når kommunal veg (Totlandsvegen). Etter 200 meter munner den kommunale vegen ut i et kryss i fylkesveg 5192 (Totlandsvegen). Ved dette krysset ligger bussholdeplassen Øvre Totland. Fra bussholdeplass til leirplass er det altså rundt 600 meter å gå.

Buss nr. 71 går fra bussholdeplass Øvre Totland. Denne bussen bruker ca. 15 minutter til bussholdeplassen Totlandsbru, som ligger ca. 400 meter ifra Solknatten barnehage (Øvsttunveien 14).

En kan anta at det i dag er noe trafikk i nærområdet i forbindelse med turaktivitet i Totlandsfjellet. Det ser ut som om et vegareal i overgangen mellom kommunal og privat

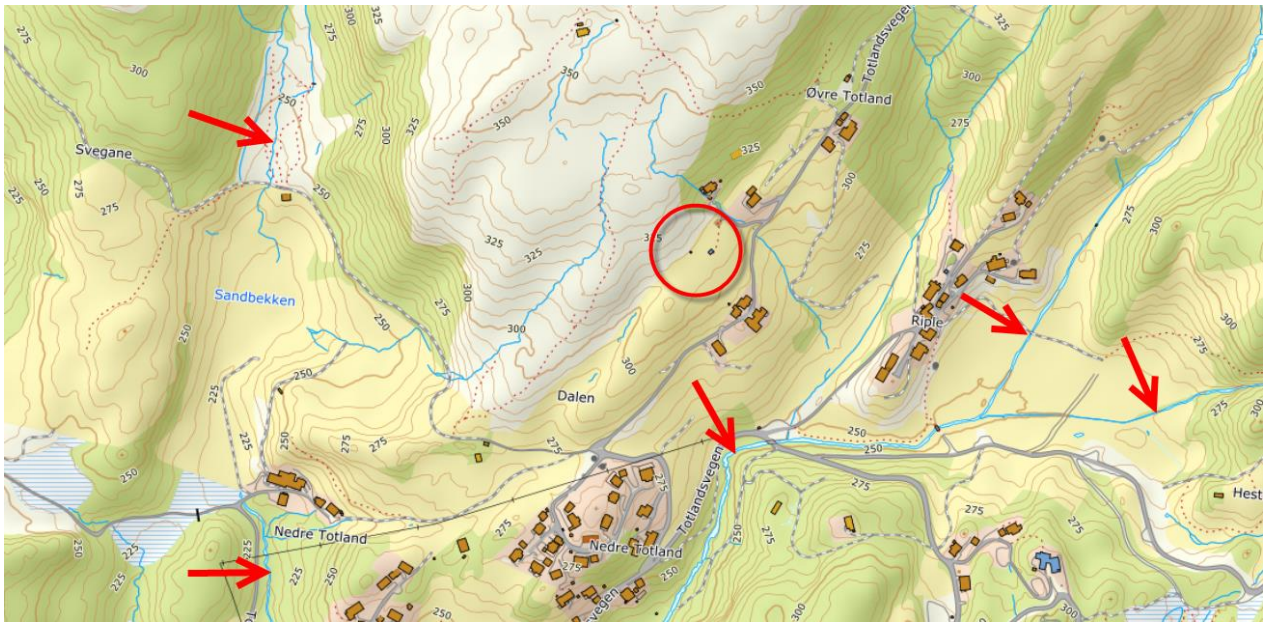
veg ved Øvre Totland er benyttet til parkering for friluftsliv. Ved denne parkeringsplassen er det en grind inn mot utfartsområdet for turområdet.

Det er lite trafikk på vegstrekningen fra fylkesvegen og opp mot leirplassen. Kommunal veg gir tilkomst til et avgrenset boligfelt med omtrent 14 boliger. Privat veg som går videre inn mot leirplassen er en blindveg som gir tilkomst til omtrent 8 boliger. Totalt vil det være rundt 22 boliger som benytter seg av vegen. I tillegg vil det være noe turtrafikk opp mot parkeringsplassen ved utfartsområdet.



Figur 4: Trasé til og fra bussholdeplass i Totlandsvegen. (Kilde: Google Earth)

Nesttunvassdraget går i elv sør og vest for det aktuelle området, og berører således ikke det aktuelle området. Nesttunvassdraget er markert med piler på figur 5. Langs områdets nordsøstlige side går en vannvei, i terrengs fallretning mot sørøst. Det er ingen registrerte vannveier inne på det aktuelle området.

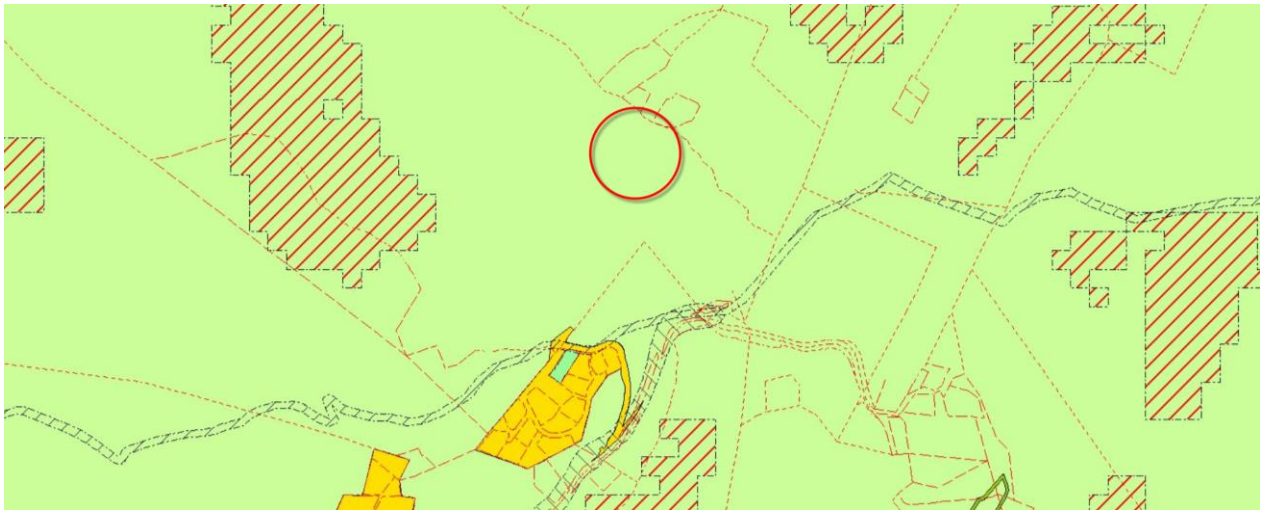


Figur 5: Elver og vannveier i området. Nestunnvassgradet markert med piler. Aktuelt planområde sirklet inn. (Kilde: Geonorge og NVE per. 27.08.2019)

Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

- **Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA2018), vedtatt 19. juni 2019:**

  Området er regulert til LNF-areal i KPA 2018-2030.

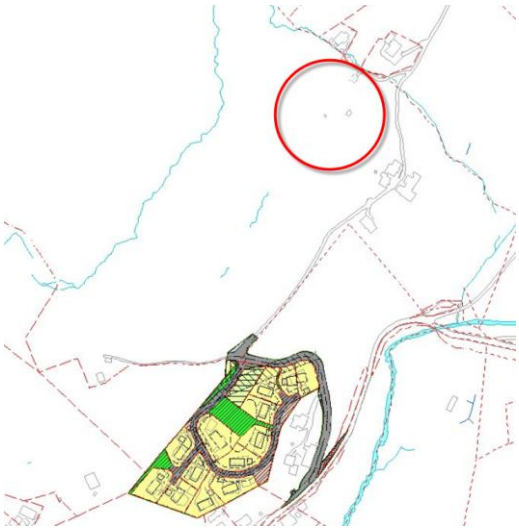


Figur 6: Utsnitt av KPA2018. Aktuelt planområde sirklet inn. (Kilde: Bergenskart)

- **Reguleringsplaner i nærområdet**

  Det er én vedtatt reguleringsplan i nærområdet. Dette er detaljreguleringsplan for gnr. 57, bnr. 7, Totland (arealplan-ID 18210000), vedtatt 30.01.2006. Planen ligger ca. 200 meter i luftlinje fra leirplassen.

  Det er ingen pågående planarbeid i nærområdet.



Figur 7: Gjeldende reguleringsplan i nærområdet. Aktuelt planområde sirklet inn. (Kilde: Bergenskart)

Stedsanalyse

Utarbeiding av stedsanalyse, i tråd med plankrav i kommuneplanen, er ikke aktuelt i denne saken. Dette ettersom området ikke ligger i sone 1-3 (jf. § 8.3 i KPA2018).

Virkninger av planinitiativet

Under følger en tidlig vurdering av om planarbeidet vil få virkninger i og utenfor planområdet, for følgende tema:

- **Landskap, omgivelser og strøkskarakter**
  Området ligger i et landbruksområde, og grenser opp mot et viktig utfartsområde for friluftsliv, hvor det går turstier opp i terrenget. Området er preget av delvis spredt bebyggelse og delvis bebyggelse i mindre boligfelt. Planen og tiltaket vil ikke påvirke landskap, omgivelser og strøkskarakter nevneverdig, da tiltakene i planen er av en begrenset art og området i hovedsak vil fremstå som åpent og i stor grad ubebygd.

Figur 8: Områdets beliggenhet, sett mot nordøst. Aktuelt planområde sirklet inn. (Kilde: Google Earth)

- **Fjernvirkning**
  Området ligger på en terrenghylle. I terrenget over går det tursti Det kan være noe utsikt mot tursti og ned mot området.

  Området vil i stor grad være ubebygd, men det er ønske om å legge til rette for at dagens installasjoner kan bestå (enkel toalettfasiliet og gapahuk/hytte).

En vurderer at planen og tiltakene ikke vil gi nevneverdig fjernvirkning, da tiltakene i planen er av en begrenset art og området i hovedsak vil fremstå som åpent og stor grad ubebygd.

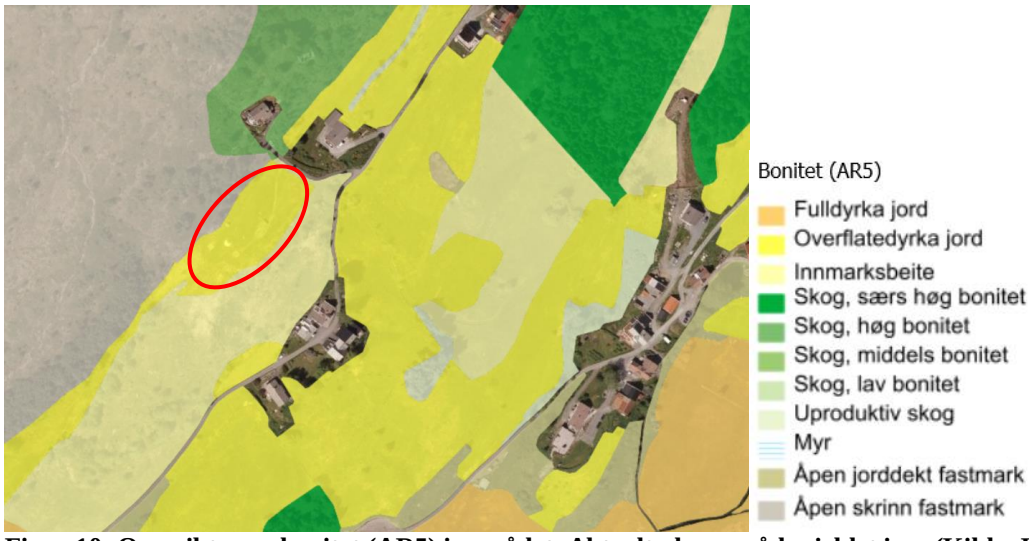
Figur 9: Etablert leirplass, sett mot nordøst. (Kilde: Google Earth)

- **Økt trafikk og støy**
  Barnehagen bruker rutebuss til og fra området, og går fra bussholdeplass i fylkesvegen opp til leirplass. Se figur 4. Det vil dermed ikke bli noen endring i trafikksituasjonen i området, utover noe gangtrafikk til og fra det aktuelle området.

- **Landbruk**
  Området ligger i et landbruksområde. Arealet er registrert som overflatedyrka jord (jf. figur 10). I planforslaget vil en ikke legge opp til utskifting av masser, og muligheten for fremtidig dyrking vil derfor være tilstede.

  Dagens bruk av arealet som friluftsområde for barnehagen gir en inntekt til gården, som igjen bidrar til mulighet for vedlikehold av bygninger. Mulighet for utleie av arealet til barnehagen må sikres i reguleringsplanen, slik at gårdens mulighet for inntekt ikke reduseres.

  Utover bruken som er beskrevet over, består dagens drift på gården i utleie av noe beiteland til hester, stallhold for hest i perioder, samt skogbruk i et begrenset omfang.

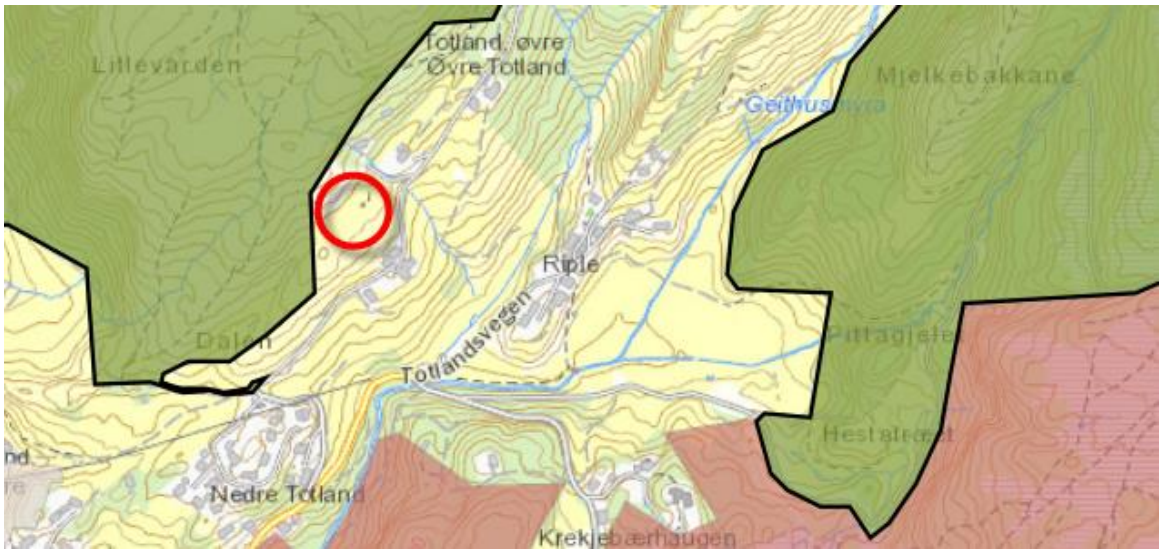


Figur 10: Oversikt over bonitet (AR5) i området. Aktuelt planområde sirklet inn. (Kilde: Kilden, NIBIO)

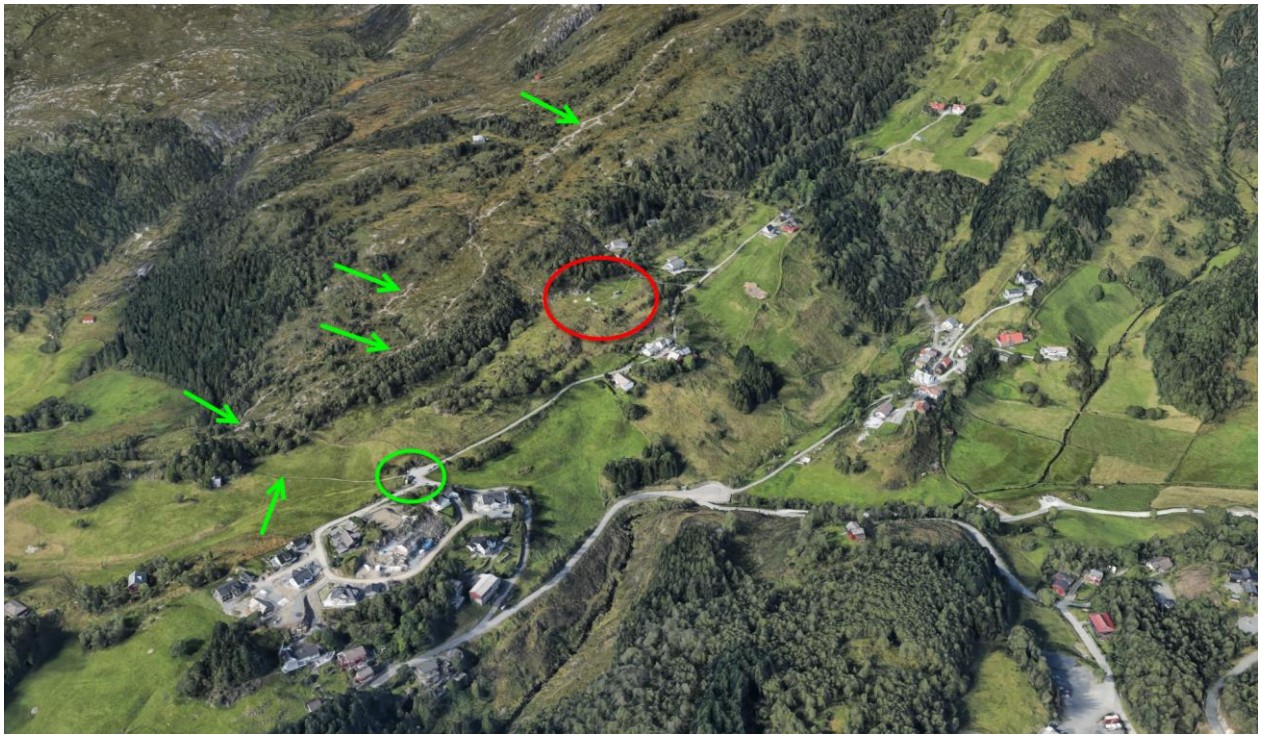
- **Friluftsliv**
  Området ligger like ved kartlagt friluftsområde (Gullfjellsområdet, Livarden og Totlandsfjellet), som er verdisatt til et svært viktig friluftsområde.

  Det går en tursti nordvest for området, på terrengryggen som ligger hevet over området. Det er ingen direkte påvirkning, men det kan være noe utsikt fra tursti og ned på området.

  En vurderer at planen og tiltakene ikke vil påvirke friluftslivet i området. Det er ikke oppdaget noen konflikter mellom tiltakene og turaktiviteten i området. Turfolk parkerer i dag på et vegareal i overgangen mellom kommunal og privat veg ved Øvre Totland, sørvest for området. Ved denne parkeringsplassen er det en grind inn mot sti og utfartsområde for friluftsliv. Se figur 11 og 12. Planen og tiltaket vil ha positiv virkning for barn og unges mulighet for friluftsliv.



Figur 11: Svært viktig friluftsområde markert med grønt. Aktuelt planområdet sirklet inn. (kilde: Miljøstatus, per 21.08.2019)



Figur 12: Turstier i nærområdet markert med piler. Parkering for friluftsliv markert med grønn sirkel. Aktuelt planområdet markert med rød sirkel. (Kilde: Google Earth)

- **Kulturverdier**
  Det er ingen registrerte kulturminner i området, men landskapet kan ha kulturhistorisk verdi som jordbrukslandskap. På dette tidspunkt vurderer en at planen og tiltakene ikke vil påvirke kulturverdier. Dette vil bli nærmere avklart i planarbeidet.

- **Barn og unges interesser**
  Området er i dag i bruk av Solknatten barnehage, og planarbeidet har som intensjon å legge til rette for at denne bruken kan fortsette, ved at området reguleres til friluftsformål med enkel tilrettelegging. Planen og tiltakene vil fremme barn og unges interesser ved tilrettelegging for friluftsliv.

Medvirkning

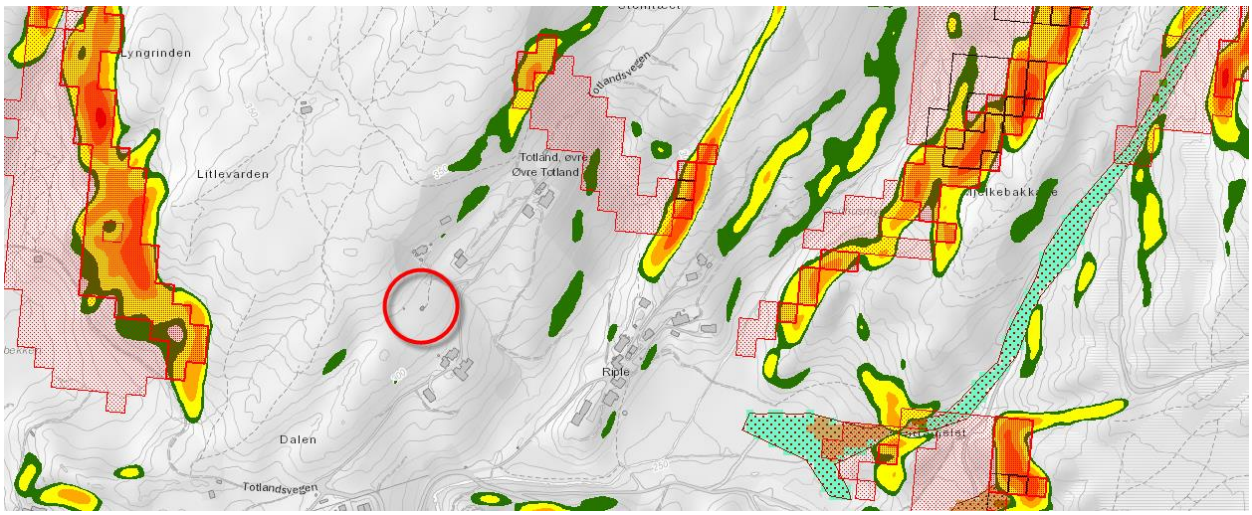
- **Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:**
  Vanlig planprosess etter plan- og bygningsloven og Bergen kommune sine rutiner.

- **Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte:**
  Vanlig planprosess etter plan- og bygningsloven.

Samfunnssikkerhet og risiko

Ingen kjent risiko i det aktuelle området.

Det er noe terreng i området, men ingen kjent risiko i forhold til steinsprang, snøskred eller jord- og flomskred.



Figur 13: Aktsomhet for steinsprang (svart skravur), snøskred (rød skravur) og jord- og flomskred (brun og blå skravur). Bratthetskart er vist med varierende farger der terrenget er brattere enn 27 grader. Aktuelt planområdet sirklet inn. (Kilde: NVE, per 27.08.2019)

Konsekvensutredning

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Tiltakene som det er ønske om å legge til rette for i detaljplanen, er av en enkel og begrenset karakter. Det skal reguleres for friluftsformål med enkel tilrettelegging. Friluftsformål er et underformål innen gjeldende arealformål i kommuneplanens arealdel, LNF-areal.

Plankonsulent vurderer at en detaljreguleringsplan for dette området med tiltakene som er beskrevet, ikke utløser krav til gjennomføring av konsekvensutredning etter forskrift.

Kapittel 2 i forskriften (§ 6, § 7 og § 8) avklarer hvilken planer og tiltak som omfattes av forskriften. På neste side følger plankonsulent sin gjennomgang av kapittel 2 i forskriften.

Kapittel 2. Planer og tiltak som omfattes av forskriften		Aktuelt? Ja	Aktuelt? Nei	Begrunnelse
§ 6	*Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*			
a)	*kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II*		x	Planen er en detaljreguleringsplan, og blir derfor ikke omfattet av § 6 a).
b)	*reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*		x	Tiltak i planen faller ikke inn under Vedlegg I, og planen blir derfor ikke omfattet av § 6 b).
c)	*tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.*		x	Tiltak i planen faller ikke inn under Vedlegg I, og planen blir derfor ikke omfattet av § 6 c).
§ 7	*Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding*			
a)	*tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven*		x	Planen skal ikke behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, og er derfor ikke omfattet av § 7 a).
b)	*planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.*		x	Planen skal ikke avgjøres av et departement, og er derfor ikke omfattet av § 7 b).
§ 8	*Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*			
a)	*reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*		x	Planen omfatter ikke tiltak i Vedlegg II, og er derfor ikke omfattet av § 8 a).
b)	*tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.*		x	Planen omfatter ikke tiltak i Vedlegg II, og er derfor ikke omfattet av § 8 b).