



BERGEN  
KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
BYPLANAVDELINGEN  
Johannes Bruns gate 12  
Postboks 7700, 5020 Bergen  
Telefon 55 56 63 10  
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no  
www.bergen.kommune.no

Cowi AS  
Postboks 6412 Etterstad,  
0605 OSLO

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201915678/2 STIL	ESARK-5121	051119

## Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana Gnr 57 bnr 3 Friluftsområde Nedre Totland

---

**Møtedato:** 25.10.19

**Møtedeltakere**

**Forslagsstiller:** Espira Gruppen AS  
v/Hallgeir Broen

**Advokat:** Stiegler WKS Advokatfirma AS  
v/Georg Ibsen Lexander

**Plankonsulent:** Cowi AS  
v/Anja Vik og Jannicke Netland Olsen

**Kommunen:** Stine I. Liland, byplan (møteleder/saksbehandler)  
Heidi Saua, byplan

---

### 1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

#### 1.1 Nøkkelopplysninger

- Foreslått plangrense på ca. 10 daa, mens areal hvor tiltak er opparbeidet er ca.5 daa.
- Regulere til friluftformål med enkel tilrettelegging.
- Benyttes som leirplass for barnehage, i hovedsak de største barna.

## 2.0 PLANFORUM

Etatens planforum behandlet saken 13.08.19 og trakk følgende konklusjon:

*Regulering igangsettes i samsvar med byrårets vedtak. Formål: friluftsmål med enkel tilrettelegging.*

## 3.0 PREMISSER FOR DET VIDERE PLANARBEIDET

### 3.1 Bakgrunn

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. Barnehagen har underdekning på uteareal ved barnehagen, og som kompenserende tiltak må en gruppe barn ut på tur daglig. Det er ikke krav til fast sted, men dette arealet benyttes i stor grad etter avtale med grunneier.

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.

### **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 m<sup>2</sup> 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.

### 3.2 Arealformål

Planområdet er i dag avsatt til LNF-areal i KPA2019.

Forslagsstiller ønsker å regulere området til friluftsmål med enkel tilrettelegging. Friluftsmål er i tråd med overordnede føringer.

### 3.3 Byform og arkitektur

#### 3.3.1 Bebyggelsesstruktur

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

Bebyggelsen i området og nærområdet er preget av delvis spredt bebyggelse, og delvis bebyggelse i mindre boligfelt.

Det er ønske om å legge til rette for at del av gnr. 57, bnr. 3 kan benyttes som leirplass for Espira Solknatten barnehage, med tilhørende enkel toalettfasilitet og gapahuk/hytte. Planforslaget 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.

Estetikk (materialbruk og farger) skal sikres i reguleringsbestemmelsene.

### 3.3.2 Byggehøyder og grad av utnytting

Forslagsstiller må redegjøre for m2 -BRA og høyder. Bebyggelse av vesentlig karakter tillates ikke.

## **3.4 Grønnstruktur og landskap**

Arealet er registrert som overflatedyrka jord. Landbruksområdet grenser opp mot et viktig utfartsområde for friluftsliv. Innenfor friluftsområdet går det turstier opp i terrenget. En vurderer at planen og tiltakene ikke vil påvirke friluftslivet i området eller gi nevneverdig fjernvirkning, da tiltakene i planen er av begrenset art og området i hovedsak vil fremstå som åpent og i stor grad ubebygd. Det er enighet om at det er viktig å sikre at det ikke privatiseres eller stenges med gjerder.

I planforslaget vil en ikke legge opp til utskifting av masser, og muligheten for fremtidig dyrking vil derfor være tilstede.

### Uttalelse fra Bymiljøetaten i forkant av møtet:

*«Bymiljøetaten har på nåværende stadie i planprosessen ingen vesentlige merknader til planarbeidet. Planområdet grenser til et mye benyttet friluftsområde, Totlandsfjellet, men det er ingen registreringer knyttet til natur, miljø eller friluftsliv i det aktuelle planområdet. Bymiljøetaten er generelt sett positiv til tiltak som kan bidra til at barn får økt forståelse for naturen og interesse for friluftsliv.»*

### 3.4.1 Biologisk mangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

## **3.5 Samferdsel, herunder parkering**

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).

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.

Uttalelse fra Bymiljøetaten i forkant av møtet:

«Det framgår av planinitiativet at barnehagen vil benyttes seg av buss for å komme til leirstedet. Vi legger til grunn at ved bruk av stor buss (ikke minibuss), vil denne snu ved godkjent snuplass for buss og at barna dermed må gå et lite stykke til leirplassen.»

Det legges opp til at barnehagen benytter rutebuss for å komme til området. Planforslaget vurderes med bakgrunn i dette til å ikke medføre økt trafikk

### **3.6 Barn og unge**

#### 3.6.1 Skole og barnehage

Skal kommenteres i alle saker.

Fana bydel har tilfredsstillende skolekapasitet.

Fana bydel har ikke tilfredsstillende barnehagedekning.

Når det gjelder skole, se [skolebruksplanen for 2016–2030](#), vedtatt 16.6.2016.

Når det gjelder barnehage, se [barnehagebruksplanen 2016–2030](#), vedtatt 14.12.2016.

#### 3.6.2 Barn og unges interesser

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker.

Planforslaget og tiltaket vil ha positiv virkning for barn og unges mulighet for friluftsliv. Planområdet skal være tilgjengelig for allmenheten.

Det er ikke behov for å gjennomføre et tradisjonelt barnetråkk, men det må gjennomføres et barnetråksøk i samsvar med signalene som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016.

For info vedrørende barnetråkk; se [www.barnetrakk.no](http://www.barnetrakk.no).

### **3.7 Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap**

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas.

Uttalelse fra Byantikvaren i forkant av møtet:

«Generelt om kulturminneverdier knyttet til landbruk i Fana bydel:

*Bydelen har flere eldre gårdstun med tilhørende historiske strukturer som steingarder, utløer og bakkemurer. I bydelen sett under ett finnes også bygninger og strukturer etter ulike gårdstyper representert, fra husmannsplasser, selveiende gårder, til adelige setegårder som Store Milde. Dette har stor historisk verdi for å fortelle om ulike aspekter av landbrukshistorien i hele Bergensområdet.*

Berørte kulturminneverdier knyttet til planområdet på Totland:

*Totland og Rippe er et godt bevart kulturlandskap der både tunstrukturer, enkeltbygninger og andre menneskeskapte konstruksjoner inngår som viktige elementer. I utgangspunktet vil vi anta at det aktuelle arealformålet og de planlagte installasjonene knyttet til formålet ikke vil være av en karakter som påvirker kulturminneverdiene negativt i særlig grad. Byantikvaren forutsetter da at det ikke blir gjort inngrep i steingarden mellom innmarken og utmarken langs planområdets vestre del, se figur nedenfor der planområdet er vist (grønt) med ortofoto fra 1951 og steingarder markert med rødt.*



*Kulturlandskap som dette er generelt sårbare for terrenginngrep i forbindelse med omdisponeringer til andre formål enn landbruk. Vi forutsetter derfor også at de tekniske inngrepene i området ikke blir av en karakter som forhindrer en evt. tilbakeføring til landbruksformål dersom den planlagte virksomheten (aktivitetsområde for barnehage) med tiden skulle opphøre. Dette innebærer at det er lite ønskelig med endring av terrenget f.eks. ved bortkjøring av matjord og oppfylling/planering med tilførte masser.»*

For øvrig vises til Byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon:  
[www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067)

### **3.8 Risiko og sårbarhet**

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging, jf. KPA2018 § 19. ROS-analysen skal for øvrig være i henhold til kravspesifikasjonen.

### **3.9 Levekår og folkehelse**

Det må redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

### **3.10 Sjø og vassdrag**

Nesttunvassdraget går i elv sør og vest for det aktuelle området, og berører således ikke det aktuelle området.

### **3.11 Vann, avløp og overvannshåndtering**

Det må redegjøres for vann og avløpssituasjonen innenfor planområdet.

### **3.12 Renovasjon**

Hvordan renovasjon skal løses må redegjøres for i planforslaget. Ifølge forslagsstiller ble det i stor grad lagt opp til at søppel tas med av de ansatte.

## 4.0 UTREDNINGER

### 4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Det stilles ikke krav om å utarbeide en egen stedsanalyse. De ulike tema må omtales og illustrert i planbeskrivelsen.

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

### 4.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

## 5.0 KART OG PLANA VGRENSNING

### 5.1 Planavgrensning

Plangrense må følge eiendomsgrense til 57/3. Det anbefales å begrense arealet til der det er bygninger i dag, og holde seg på innsiden av steinmur i nordvest.

Siden eiendomsgrensen er usikker, anbefaler fagetaten en noe større planavgrensning som eventuelt kan snevres inn etter det er foretatt en oppmålingsforretning. Planens avgrensning skal begrunnes. Forslagsstiller vil drøfte med grunneier om det er kjente forhold rundt eiendomsgrensene, og gi en tilbakemelding på hvorvidt de vil gå i gang med en oppmålingsforretning eller diskutere annen avgrensning.

Revidert forslag til plangrense må sendes inn før kunngjøring oppstart av planarbeid.

Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:

[www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/planarkiv](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/planarkiv)

Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom: <https://infoland.ambita.com>

### 5.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal nyttes på alt planmaterieell:

Fana, gnr.57 bnr.3 Friluftsområde Nedre Totland

### 5.3 Eiendomsforhold

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

Tilbakemelding fra GIS-gruppen i forkant av møtet:

*«Gjør oppmerksom på at usikre eiendomsgrenser i eller langs planområdet skal avklares i planprosessen.»*

*Viser til kravspesifikasjonen under:*

Eventuelle uklare eiendomsgrenser i eller langs planområdet bør avklares gjennom kartforretning, for eksempel der formålsgrænse skal følge eiendomsgrense.

<https://www.bergen.kommune.no/styrende-dokument/#/SD-18-419/filer>

Med kortstipling kan kvaliteten variere mellom +/- 30 cm +/- 5 meter.

## 6.0 MEDVIRKNING

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.

### 6.1 Tiltak utover lovens minstekrav

- Etat for landbruk
- Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett
- Byantikvaren

## 7.0 FAGKYNDIGHET

Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

## 8.0 KONKLUSJON

### Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Området skal sikres en allmenn tilgjengelighet.
- Planområdet begrenses til areal der det er bygninger i dag.
- Varsler litt bredt for å være på den sikre siden til det er foretatt en oppmålingsforretning.

## 9.0 FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

### 9.1 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Frist	Merknader
Kunngjøring planoppstart	6 md. etter oppstartsmøtet	<a href="#">Se etatens nettsider</a>
Innsending av merknader	2 uker etter merknadsfrist	<a href="#">Se etatens nettsider</a>
Arbeidsmøter	Etter behov	<a href="#">Se etatens nettsider</a> Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest to uker før møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

### 9.2 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles.

For veiledning, se etatens [nettsider](#).

Referatet fra oppstartsmøtet skal legges på plankonsulentens internettsider sammen med de øvrige dokumentene knyttet til kunngjøring av oppstart planarbeid. Aktuelle høringsinstanser skal velges fra etatens høringsliste. Kommunen skal alltid varsles via de to oppgitte e-postadressene med de oppgitte vedleggene. Vennligst oppgi saksnummer.

### **9.3 Eventuelt nytt oppstartsmøte**

Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter avholdt oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte.

### **9.4 Dialog**

Byplanavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter.



---

## VIKTIG INFORMASJON

<b>Kravspesifikasjon</b>	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende <a href="#">Veileder private planforslag</a> slik denne fremkommer på etatens nettsider. Det vises spesielt til <a href="#">Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag</a> .
<b>Gebyr</b>	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på <a href="#">kommunens nettsider</a> .

---

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 408 13 099, eller e-post [Stine.Liland2@bergen.kommune.no](mailto:Stine.Liland2@bergen.kommune.no).

**Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201915678.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

*Stine Ingeborg Liland - saksbehandler*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Espira Gruppen AS, Postboks 353, 4291 KOPERVIK