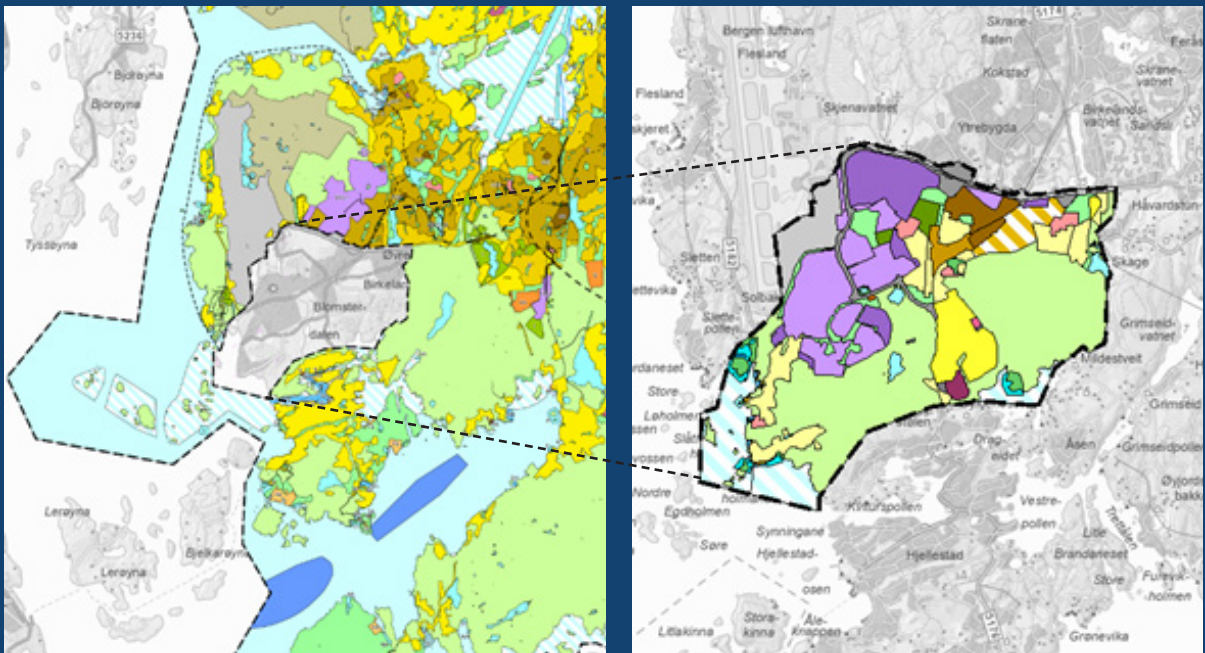


# KPA 2027



## KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Innarbeiding av KDP BLÅE i KPA 2027

planID 71740000

HØRINGSFORSLAG mars 2026



BERGEN  
KOMMUNE

## Innholdfortegnelse

1. Innledning .....	3
2. Status .....	3
2.1. Boligbygging .....	3
2.2. Næringsbebyggelse.....	4
2.3. Samferdselsanlegg .....	4
2.4. Rekkefølgekrav.....	4
2.5. Oversikt over nye reguleringsplaner etter vedtak av KDP BLÅE.....	6
3. Endret arealbruk i KPA.....	6
3.1. Byggesoner .....	6
3.2. LNF – landbruks-, natur- og friluftsområder .....	8
3.3. Næringsbebyggelse – industri og lager .....	11
3.4. Hensynssoner.....	11
4. Konsekvensutredning .....	12
4.1. Transportløsninger .....	13
4.2. Kilder.....	14
4.3. Boligområde B5 Ådland .....	15
4.4. Fra byggeformål til LNF.....	17
4.5. Byfortettingssone – BY.....	22
4.6. Endringer av byggeformål .....	27
5. Oppsummering .....	28

# 1. Innledning

Ved oppstart av planarbeidet for rullering av kommuneplanens arealdel, KPA 2027 ble det varslet oppheving av kommunedelplan Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE) i den hensikt å innarbeide den i kommuneplanens arealdel.

Fra planprogram fastsatt av Bergen bystyre 22.oktober 2025:

*KDP BLÅE - Kommunedelplan Birkeland, Liland, Ådland og Espeland skal innarbeides i kommuneplanen med tilsvarende arealformål og overordnet sonedeling som resten av kommunen.*

Etter vedtak av kommuneplanens arealdel (KPA 2027) vil plankart, bestemmelser og planbeskrivelse erstatte dagens KDP BLÅE. Plankart og bestemmelser blir mindre detaljerte når kommunedelplanen innarbeides i kommuneplanens arealdel. Prinsippene i arealstrategien i KPA legges til grunn ved tilpasning av arealformål og inndeling i byggesoner.

Viser til planbeskrivelsen til KPA 2027 kap. 1 for mer informasjon om arealstrategien.

Om krav til konsekvensutredning (KU):

*Innarbeiding av KDP BLÅE i KPA medfører krav om KU. Ved endring og tilpasning til kommuneplanens byggesoner, og ved eventuelle endringer fra byggeområde til grønnstruktur, eller motsatt, vil konsekvenser utredes og vurderes i forhold til gjeldende plan. Tema som er aktuelle å utrede er naturfare, naturmangfold, jordvern, kulturlandskap og kulturmiljø, støy og transportløsninger.*

Nasjonale føringer, strategier og statlige planretningslinjer er skjerpet i forventninger og krav som skal redusere nedbygging av landbruks-, natur- og friluftsområder ved å bygge innenfor eller i tilknytning til eksisterende byggeområder først. Hensyn til jordvern og karbonrike arealer (særlig myr) er særlig vektlagt.

## 2. Status

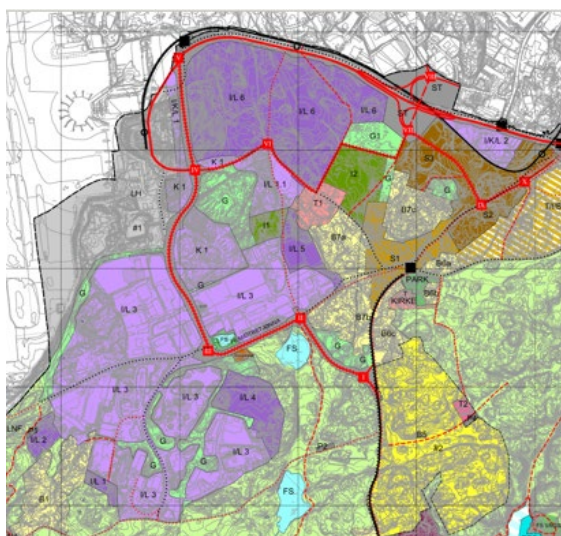
Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland ble vedtatt i Bergen bystyre 27.09.2017. Etter innsigelse fra Statsforvalter ble vedtaket stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 05.09.2019 med noen endringer. Ett av endringspunktene som ble vedtatt var at felt B5 Ådland deles i to, og at den nordlige delen nærmest Blomsterdalen senter bygges ut først.

### 2.1. Boligbygging

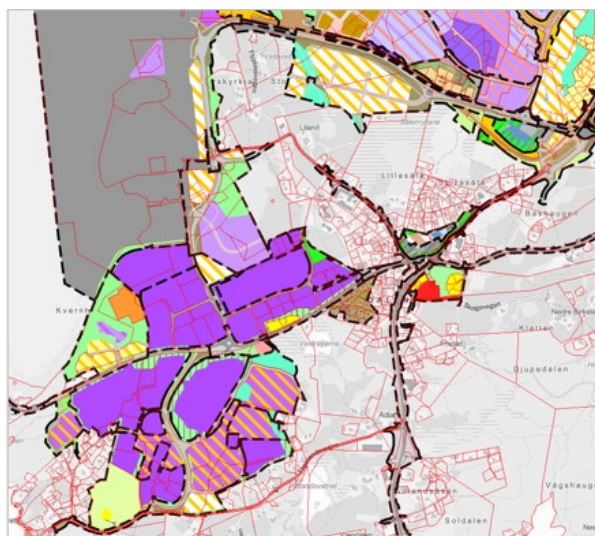
Til planarbeidet med KDP BLÅE lå det til grunn et stort boligbehov i en bydel med stor konsentrasjon av arbeidsplasser. Det var angitt potensial for 2400-3300 nye boenheter i planområdet. Denne situasjonen er endret. I perioden 2014-2024 var Ytrebygda den bydelen med størst vekst i folketall i Bergen. I 2024 var det 32 000 bosatte, og 28 000 ansatte her. Innenfor planområdet for KDP BLÅE er det ikke regulert nye boligområder, blant annet i påvente av Strategisk planprogram for Birkeland, men for delfelt B5 er det planarbeid i prosess.

## 2.2.Næringsbebyggelse

Det meste av avsatt næringsareal i KDP BLÅE på Espehaugen og Lønningen var regulert og bebygget i 2017. De seinere årene er I/L 2, del av I/L 4, og del av I/L 6 regulert.



*Avsatt næringsareal i KDP BLÅE*



*Regulert næringsareal pr 15.03.2026*

## 2.3.Samferdselsanlegg

Fylkesveg 556 Hjeltestadvegen, planid 16930000 (vedtatt 2013) er oppgradert med gang-/sykkelveg fra Blomsterdalkrysset til Ådlandsstraumen.

Planarbeid for riksveg 580 Flyplassvegen, Birkelandsskiftet – Bergen lufthavn Flestrand, planid 70620000, ble igangsatt i 2021. Formålet med planen er oppgradering fra to- til firefelts veg, og erstatte adkomst til Kokstad med et nytt planskilt kryss som også skal betjene områder innenfor KDP BLÅE. Statens vegvesen har gjennomført kostnadsberegning av utbygging etter anslagsmetoden, prisnivå 2023, til en sum på 1110 millioner kroner. Gjennomføring vil kreve anleggsbidrag fra utbygging både på Kokstad og innenfor KDP BLÅE.

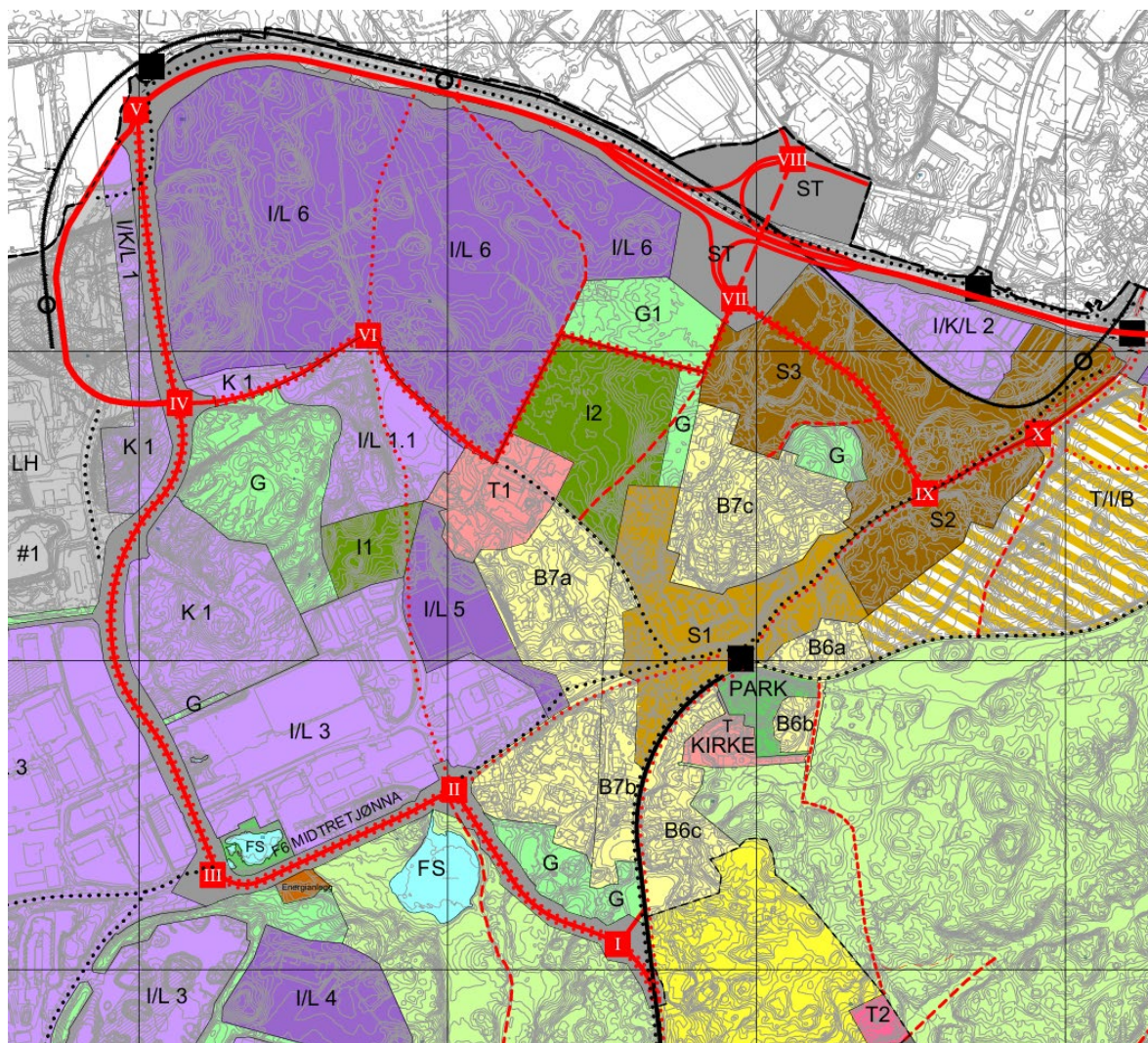
## 2.4.Rekkefølgekrav

Det skal i alle pågående og framtidige reguleringsplaner innenfor KDP BLÅE stilles krav om at tiltak ikke kan gis igangsettingstillatelse før rv 580 Flyplassvegen (planid 70620000) er opparbeidet eller sikret opparbeidet. Det er ikke avklart fordeling av kostnader som grunnlag for utbyggingsavtaler.

Del av Hjeltestadvegen innenfor KDP BLÅE er opparbeidet, og rekkefølgekrav knyttet til den er dermed delvis oppfylt.

Dagens bestemmelser i KDP BLÅE har krav om at flere vegstrekninger skal reguleres og være sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse:

Tiltak type / sted	Strekning	Formål
<b>Vegarealer*</b>		
Fylkesveg	Vegkryss I-III	B4, B5, B6, B7, B9, B10, B11, boliger i T/B/I, S1, S2, S3
Fylkesveg	Vegkryss III-V	Avgjøres i reguleringsplan
Ytrebygdsvegen	Fra eksisterende kryss i S1 til vegkryss X	Avgjøres i reguleringsplan
Lilandsvegen	Fra vegkryss IV til T1	Avgjøres i reguleringsplan
Ny veg gjennom sentrumsformål S3	Vegkryss VII - IX	Avgjøres i reguleringsplan



Plankart KDP BLÅE: vegstrekninger i rødt, og vegkryss merket med romertall.

Ingen av de angitte vegstrekningene er regulert eller sikret opparbeidet. Planforslag for omkjøringsveg strekning I-III, planid 70890000, har vært på offentlig ettersyn. Statsforvalter i Vestland har varslet innsigelse.

## 2.5.Oversikt over nye reguleringsplaner etter vedtak av KDP BLÅE

### Reguleringsplaner vedtatt etter 2017

Delfelt	Arealplan – navn og ID	Plan vedtatt
I/L 2	Fleslandsvegen felt I/L2 – planid 65930000 (ikke utbygget)	18.06.2025
I/L 4	Espehaugen øst – del av felt I/L4 - planid 65390000 (utbygget)	24.06.2020
I/L 6	Lilandsjordet nord -nordøstre del av felt I/L6 – planid 65730000 (ikke utbygget)	27.09.2023

### Pågående planarbeid

Delfelt	Planstatus
I/L 1	Smalhushaugen (planid 65780000) – planforslag klargjøres for sluttbehandling
I/L 1.1	Lilandsvegen 90 (planid 65950000) – planforslag på høring i 2021 – innsigelse
I/L 3	Lilandsvegen 12 (planid 63430000) – planforslag på høring i 2021/2022 – innsigelse
I/L 6	Lilandsjordet sør/vest (planid 71700000) – planarbeid igangsatt, planprogram på høring jan-feb 2026.
B5	Ådland (planid 62680000) – planforslag på høring i 2015 – innsigelse. Revidert forslag under arbeid
ST	Flyplassvegen (planid 70620000) – planarbeid igangsatt
ST	Espelandsvegen, omkjøringsveg strekning I-III (planid 70890000) – planforslag på hring 2025 - innsigelse
Gravplass	Ådland krematorium (planid 72070000)
I/K/L 1	Birkelandsskiftet – planinitiativ stoppet, til politisk behandling
T/I/B	Blomsterdalen - planinitiativ stoppet, til politisk behandling

## 3. Endret arealbruk i KPA

I dette kapittelet er endringer fra dagens KDP BLÅE til planforslag for ny KPA 2027 beskrevet.

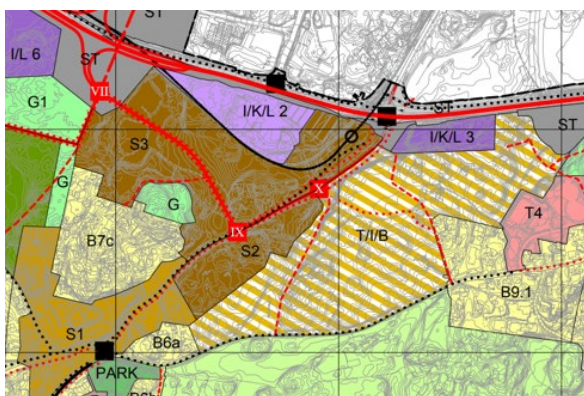
### 3.1.Byggesoner

Arealstrategien har mål om å skape en langsiktig utvikling med en tettere og mer sammenhengende bystruktur. Den vesentlige veksten skal skje der det er nærhet og gangavstand mellom viktige målpunkt i hverdagen, og til et godt kollektivtilbud. En sentral problemstilling er i hvor stor grad jordvern hensyn skal vektlegges opp mot prinsipper for byutvikling.

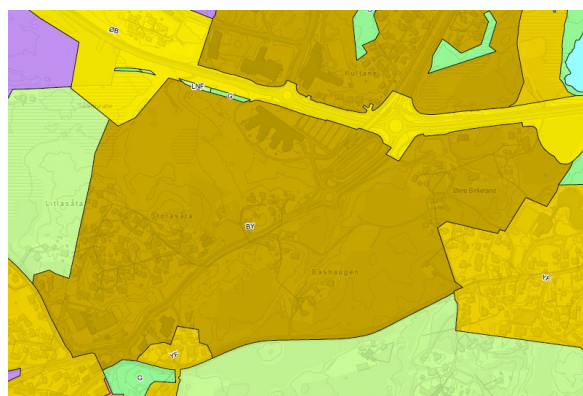
Innenfor KDP BLÅE er arealene langs Ytrebygdsvegen mellom Birkelandsskiftet og Blomsterdalen-krysset tillagt arealbruk og funksjoner som sentrumsområde. Innarbeidet i KPA vil det si byfortettingssone. Rundt den er det en ytre fortettingssone med rom for en viss fortetting, men med lavere tetthet og med større vekt på variasjon i boligtilbud. I øvrig byggesone er det viktig å sikre områdene som de er i dag, men det kan tillates enkeltbygg med ene- og tomannsboliger.

**Forslag til byggesoner og hvilke delfelt i KDP BLÅE som inngår:**

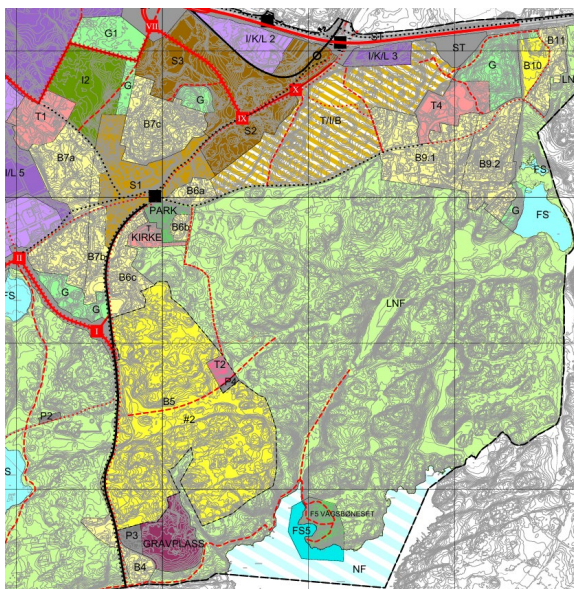
Byggesone /arealkategori KPA 2027	Delfelt KDP BLÅE	Bebyggd i dag
Byfortettingssone BY	B7c	småhusbebyggelse
	S1	Blomsterdalen senter med boligblokker
	S2	noe småhusbebyggelse
	S3	noe småhusbebyggelse
	I/K/L 2	kontorbygg
	I/K/L 3	ett bygg
Ytre fortettingssone YF	T/I/B	tre gårdstun, noe småhusbebyggelse
	B5	noe småhushusbebyggelse
	B7 a og b B6 a, b og c, B9 B11	småhusbebyggelse
	B10	en enebolig
Øvrig byggesone ØB	B1 B2	småhusbebyggelse



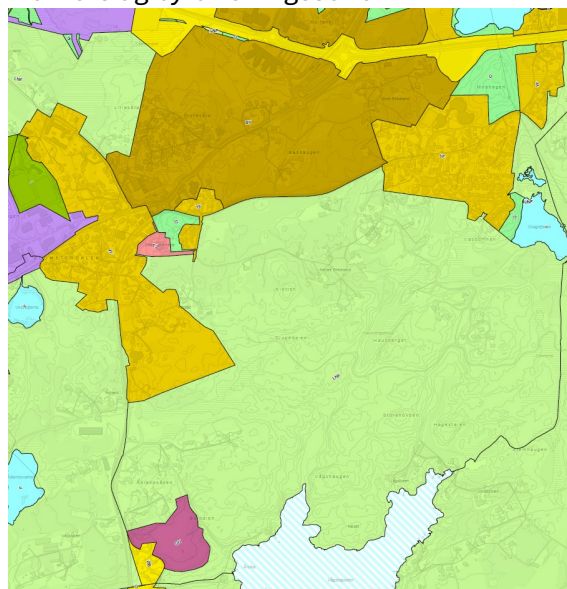
**KDP BLÅE**



**Planforslag byfortettingssone BY**



**KDP BLÅE**



**Planforslag ytre fortettingssone YF**

Ved tilpasning av arealkategoriene i KDP BLÅE til KPA er prinsippene fra arealstrategien lagt til grunn for i byggesoner:

- Sentrumskerne er ikke avsatt i dette området.
- Byfortettingssone:
  - God kollektivdekning innenfor gangavstand på 600 m
  - Godt gang- og sykkeltilbud
  - Potensial for videreutvikling
  - Variert tjenestetilbud
- Ytre fortettingssone:
  - Sykkelavstand til sentrumsområde
  - Brukbar kollektivdekning
  - Vektlegge hensyn til landskap, grønnstruktur og eksisterende bebyggelse
- Øvrig byggesone
  - Hensynet til eksisterende bebyggelse veier tungt, liten endring

### 3.2.LNF – landbruks-, natur- og friluftsområder

For landbruk, natur og friluftsliv legges det vekt på å sikre dyrkbar jord, et rikt biologisk mangfold, sammenhengende landbruksområder og kulturlandskap.

Områder avsatt til arealformål LNF i kommunedelplanen videreføres, og det åpnes ikke for nye byggeområder. Det er gjort nye vurderinger av delområder avsatt til byggeområder i KDP BLÅE som ikke er utbygget. Det gjelder følgende felt:

- Søndre del av boligområde B5
- Søndre del av næringsområde I/L 6
- Del av næringsområde I/L 4
- Næringsområde I/L 1.1
- Idrettsområdet I2

Areal avsatt til LNF-formål er økt fra 2631 dekar til 3345 dekar i planforslaget.

#### Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder

Kjennetegn for bebyggelse i LNF-områdene:

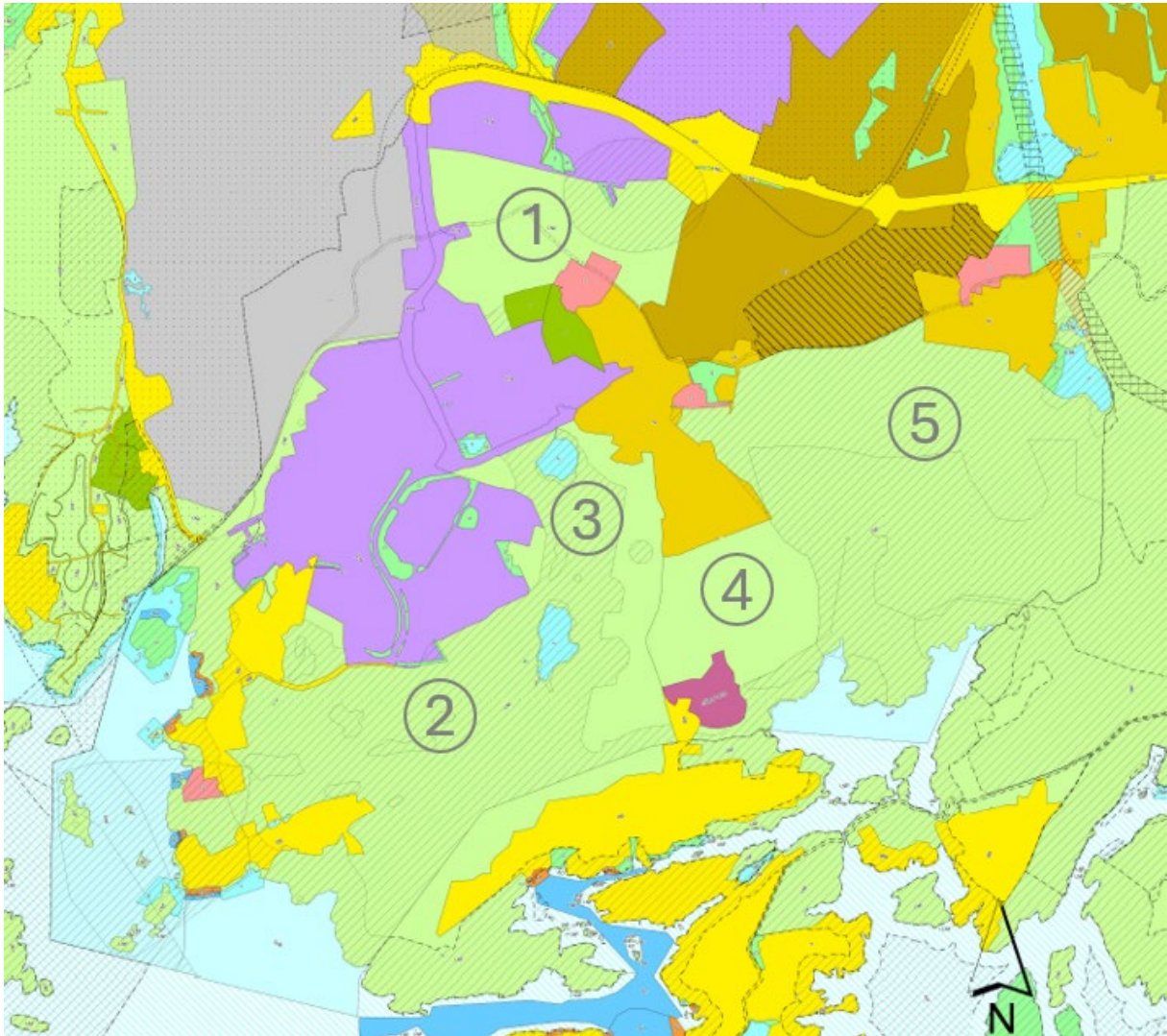
- Inngår i kulturlandskapsområder med verdier knyttet til jordvern og naturmangfold
- Gårdstun som del av bebyggelsen
- Har en mer spredt og åpen bebyggelse enn i byggeområdene

Innenfor arealformålet skal hensyn til landbruks-, natur- og friluftsinnteresser vektlegges, og områdenes karakter bevares.

Generelt er kriteriene for å inngå i byggesonen i KPA basert på statistisk sentralbyrå sin tettstedsdefinisjon:

- maks 50 meter mellom hvert hus
- min 50 personer innenfor hvert område
- min 10 hus innenfor hvert område
- maks 100 meter mellom hver husklynge.
- i tillegg er tilknytting til gårdstun vurdert.

Det er ikke tillatt med nye boliger innenfor LNF, men det kan tillates små tiltak på eksisterende boligeiendommer.

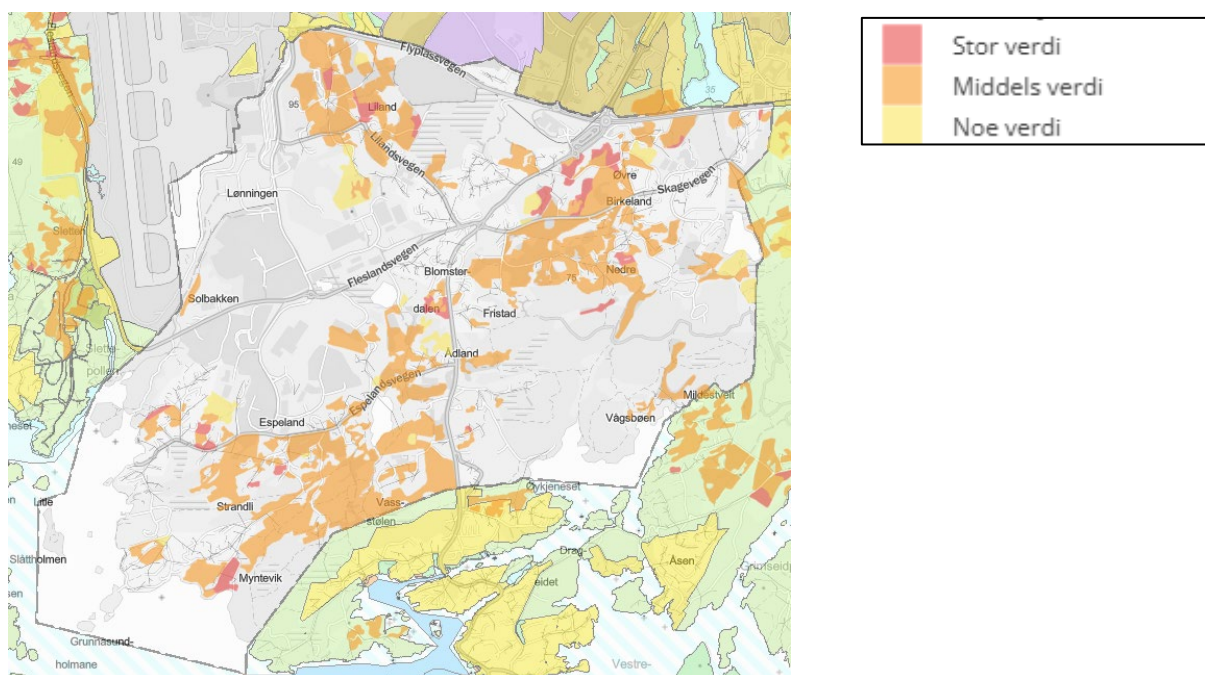


Områder med gårdstun og småhusbebyggelse i LNF-områder:

1. Liland
2. Espeland-Ådland sør
3. Espeland- Ådland nord
4. Ådland sør
5. Nedre Birkeland

## Landbruksinteresser

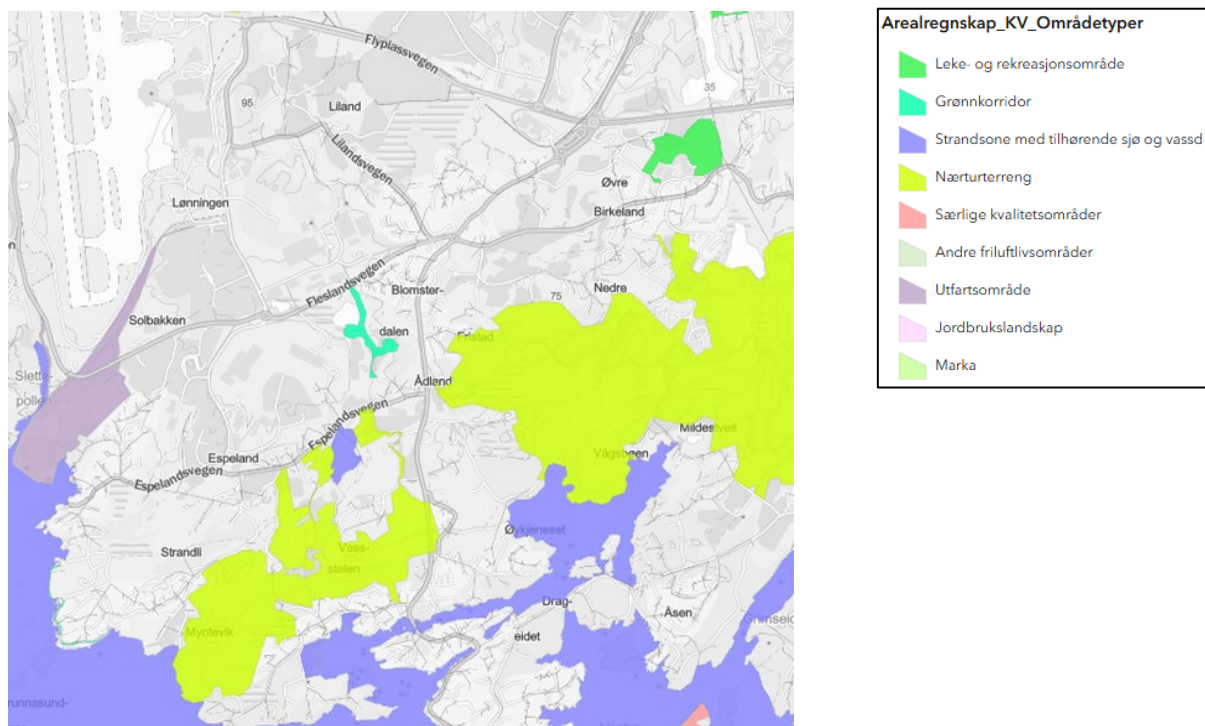
Kart under viser kartlagte jordbruksareal med verdiklasser (NIBIO):



For mer informasjon se sektorregnskap *Jordbruksareal* i [Arealregnskap | Bergenskart](#)

## Friluftsliv og rekreasjon

Kartlagte friluftsområder på land viser de store områdene klassifisert som nærturterreng, og mindre områder angitt som grønnkorridor og leke- og rekreasjonsområde. Alle er verdisatt som viktige.



For mer informasjon se sektorregnskap *Friluftsliv og rekreasjon* i [Arealregnskap | Bergenskart](#)

### 3.3.Næringsbebyggelse – industri og lager

Næringsområder (I/L, K og I/K/L), som ikke er regulert, er konsekvensvurdert i forhold til nye overordnede føringer i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, og nyere kartlegginger i reguleringsplaner.

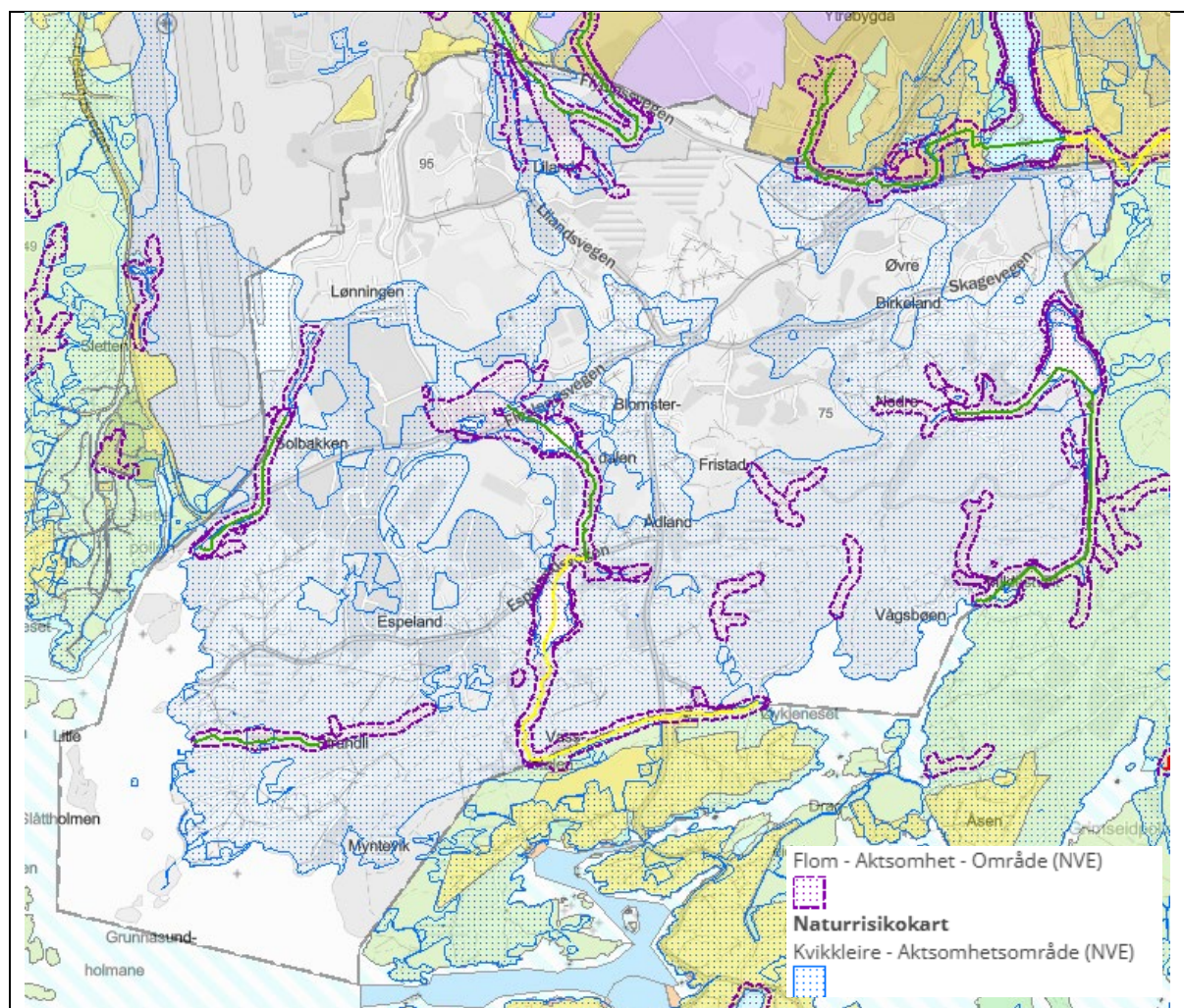
Planforslaget inneholder følgende endringer av næringsformål:

Delfelt KDP BLÅE	Arealformål i planforslag KPA 2027
I/L 1.1	LNF
I/L 4	I/L og LNF for deler som ikke er regulert i planid 65390000
I/L 6	I/L og LNF for søndre del mot Lilandsvegen
I/K/L 1 og 2	Byfortettingssone BY

### 3.4.Hensynssoner

Aktsomhetsområder naturfare som berører området:

- Kvikkleire – alt areal under marin grense (NVE)
- Flom - langs vann og vassdrag (NVE)



Støysoner følger samme prinsipp som for KPA 2027. Oppdaterte støysoner (veg-, bane- og flystøy) vises som temakart i kommunens digitale kartløsning Bergenkart.no.

Hensynssoner for særlige hensyn opprettholdes som i dag:

- Landbruk
- Landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

Gjennomføringssone med krav om felles planlegging er justert og gjelder for del av byfortettingssonen BY øst for Ytrebygdsvegen. Krav om strategisk planprogram er tatt ut.

## 4. Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen (KU) omfatter endringer av arealformål fra gjeldende kommunedelplan. Nullalternativet som virkninger av endringene måles mot er dagens situasjon sammen med vedtatt kommunedelplan.

Det er ikke foreslått endringer fra landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) til bebyggelse og anlegg. Dette i tråd med nasjonale føringer og statlige planretningslinjer.

Følgende endringer er vurdert å ikke ha behov for konsekvensutredning:

- Friluftsområde F5 Vågsbøneset – endres til LNF
- Energianlegg – anlegget er ikke lenger aktuelt, endres til LNF
- Parkeringsanlegg – P1 inngår i I/L, P2 endres til LNF, P3 inngår i formål gravplass.
- Boligområder – eksisterende boligområder som inngår i ytre fortettingssone YF og øvrig byggesone ØB
- Endringer i tråd med reguleringsplaner vedtatt etter 2017

I hht til forskrift om konsekvensutredning § 18 om overordnede planer «...kan konsekvensutredningen begrenses til å redegjøre for virkningene av planen eller programmet på et overordnet nivå.» Vi legger dette grunn for konsekvensutredningen som nå gjøres for de endringer som foreslås i fra kommunedelplanen til kommuneplanens arealdel.

Til arbeidet med KDP BLÅE ble det gjennomført konsekvensutredninger for arealbruk, datert 05.11.2015, og gjennomført kartlegging av naturtyper. Sammen med oppdaterte kartdata er følgende kilder lagt til grunn for vurdering av virkning av endringer.

Planprogrammet angir følgende utredningstema:

- Naturfare
- Naturmangfold
- Jordvern
- Kulturlandskap og kulturmiljø
- Støy
- Transportløsninger.

Følgende endringer er vurdert:

- Boligområde B5 Ådland - foreslås innskrenket i størrelse og avsettes til ytre fortettingssone (YF).
- I 2 – idrettsanlegg foreslås endret til LNF
- I/L 1.1 – næringsbebyggelse foreslås endret til LNF
- I/L 5 – næringsbebyggelse foreslås endret til idrettsanlegg

- I/L 6 – næringsbebyggelse, søndre del endres til LNF
- Veglenke I – II endres til LNF
- Avsatte byggeområder som foreslås inngå i byfortettingssone BY

#### 4.1. Transportløsninger

Transportløsninger er ikke konsekvensutredet til høring av planforslaget. Det må gjennomføres en trafikkanalyse som grunnlag for utredningen. Dette arbeidet er tid- og ressurskrevende, men er planlagt gjennomført før sluttbehandling av KPA 2027. Det forutsettes tett samarbeid med regionale og statlige myndigheter underveis, og ved eventuelle endringer av planforslaget må det vurderes behov for begrenset høring.

Kommunedelplanen har detaljerte rekkefølgebestemmelser som ikke kan overføres i samme form til kommuneplanens arealdel. Vestland fylkeskommune har ikke planer om eller ressurser til å starte planlegging for oppgradering av fylkesveger i området. Dette må gjøres gjennom private planinitiativ. Utbyggere må også ta kostnadene med tiltakene.

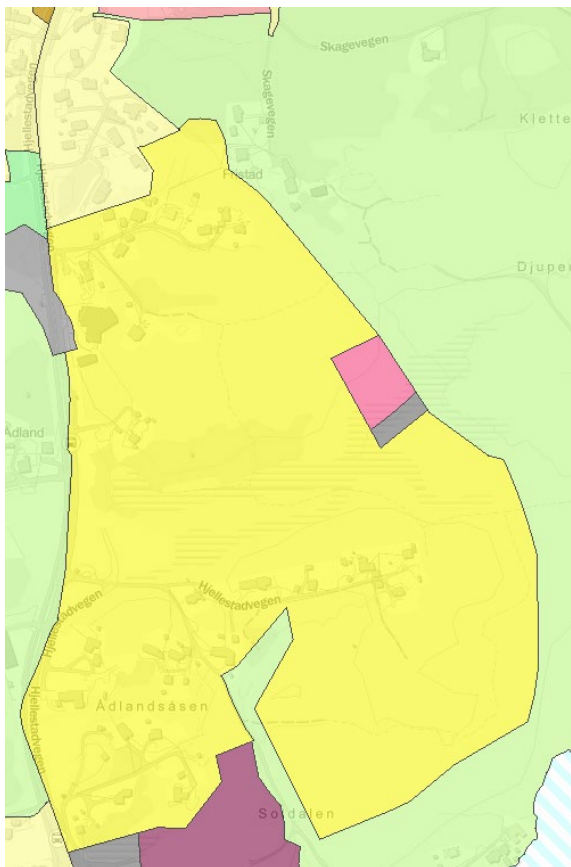
Trafikkanalysen skal vurdere hvilke konsekvenser endret arealbruk i planforslaget får for trafikksystemet. I trafikkanalyse for Ytrebygda fra 2020/2021 var arealbruk i KDP BLÅE lagt til grunn. Sentrale problemstillinger er kapasitet på Flyplassvegen, og hvilke tiltak som er nødvendig for å redusere trafikkbelastningen på Ytrebygdsvegen. I dag har vegstrekningen Blomsterdalen – Birkelandsskrifte en ÅDT på 13 200 kjt/døgn (2019), og en høy andel tungtrafikk.

## 4.2.Kilder

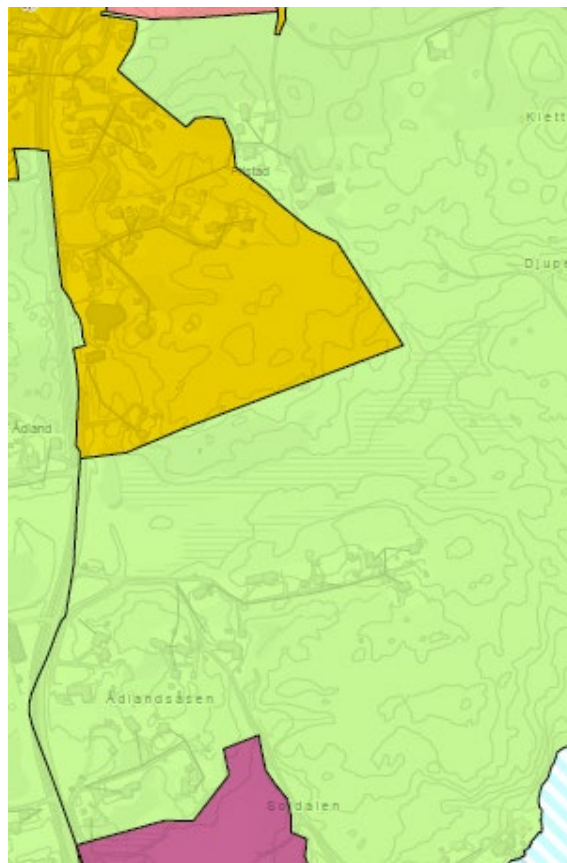
Arealendringer er utredet på et overordnet nivå. Verdivurderinger er basert på kunnskapsgrunnlag fra tilgjengelige kartkilder og databaser.

Tema	Kilder til verdisetting
Jordvern	Bergenskart(kartlag): <ul style="list-style-type: none"><li>• Arealressurser AR5</li><li>• Verdiklasser dyrkbar jord (NIBIO)</li><li>• Verdiklasser jordbruksareal (NIBIO)</li></ul> <a href="#">Arealregnskap for Bergen (Bergenskart)</a>
Naturmangfold	Bergenskart, <a href="#">Naturbase</a> (Miljødirektoratet), og <a href="#">Artsdatabanken</a> : <ul style="list-style-type: none"><li>• Økologiske korridorer – sammenhengende vegetasjonsbelte i bebygde områder</li><li>• Prioriterte viltområder – kartlegging 2005</li><li>• Arters funksjonsområder (leveområder) – kartlegging 2024</li><li>• Utvalgte naturtyper (Naturbase) – hule eiker</li><li>• Naturtyper DN-håndbok 13 – sumpskog, beiteskog</li></ul> Fra KDP BLÅE: <i>Kartlegging av naturtyper og vilt - 2011</i>
Kulturlandskap og kulturmiljø	Bergenskart: <ul style="list-style-type: none"><li>• Kulturminner</li><li>• Kulturmiljø</li></ul> Fra KDP BLÅE: <i>Kulturminnegrnlag Byantikvaren 2011</i>
Transportløsninger	Ikke relevant
Støy	Bergenskart <ul style="list-style-type: none"><li>• Støysoner KPA2018</li><li>• Støyberegninger etter T-1442</li></ul>
Naturfare	Bergenskart, aktsomhetsområder: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flom (NVE)</li><li>• Kvikkleire (NVE)</li></ul>

### 4.3. Boligområde B5 Ådland



KDP BLÅE



Planforslag KPA 2027

**Arealformål KDP BLÅE:** Boligområde B5, ca 320 daa

**Foreslått endring:** Med bakgrunn i departementets vedtak deles boligområde B5 i to. Søndre del avsettes til LNF, nordre del til ytre fortettingssone YF.

**Reguleringsplan:** Planarbeid i prosess for nordre del, arealplanID 62680000

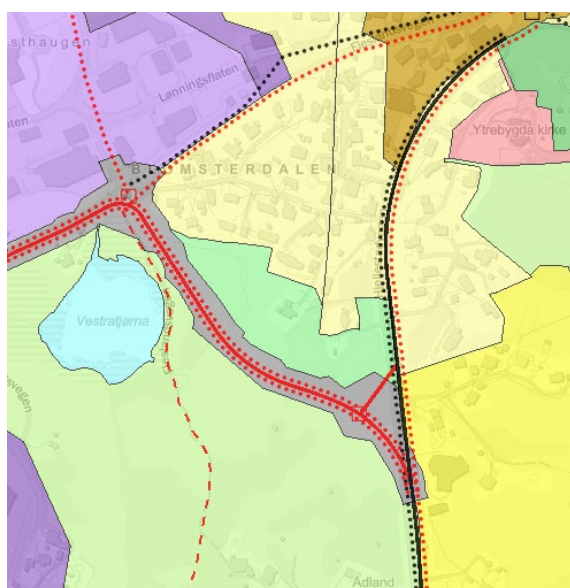
**Dagens arealbruk:** Store deler av området er ubebygget, noe jordbruksareal, noe spredt boligbebyggelse i sør og nord. Myr midt i området. Hjelpestadvegen er oppgradert med gang- og sykkelanlegg langs planområdet

Tema	Beskrivelse	Antatt virkning av foreslått endring, og avbøtende tiltak
Jordvern	Innmarksbeite og overflatedyrka jord på del av området. Jordbruksareal klassifisert med middels verdi langs nordsiden av myr.	Positiv virkning. En stor del av området skjermes mot nedbygging med arealformål LNF.
Naturmangfold	Myr midt i området har stor verdi som naturtype og funksjonsområde for arter.  Del av området er angitt med middels verdi som viltområde med sårbare fuglearter.	Positiv virkning. Myr og tilliggende skrån timer skjermes mot nedbygging. Økologiske korridorer og sammenheng mellom landbruksområder styrkes. For avsatt byggeområde må hensynet til naturmangfold utredes på neste plannivå.
Kulturlandskap og kulturmiljø	Inngår i et sammenhengende kulturlandskap med skog, og noe beitemark og dyrka jord.	Positiv virkning for kulturlandskapet å redusere byggeområdet, og sikre det med arealformål LNF.

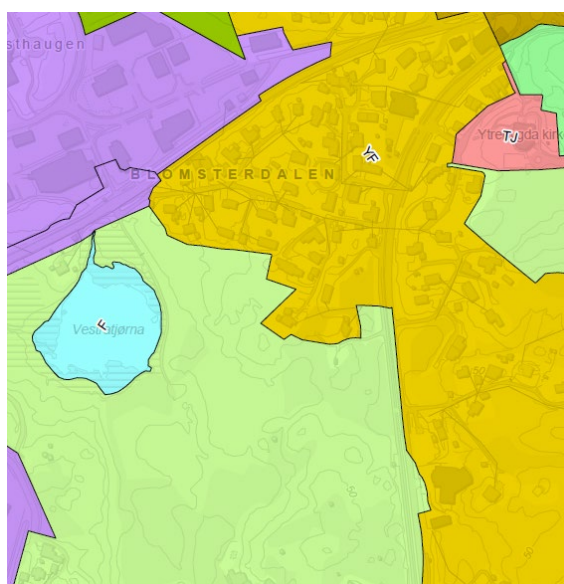
	Det er ikke registrerte kulturmiljø.	
Transportløsninger	Fv 573 Hjeltestadvegen er tilrettelagt for gange og sykkel.	Virkning og avbøtende tiltak er ikke avklart. Det må utarbeides en revidert trafikkanalyse for overordnet vegnett.
Støy	Flystøy gul sone på deler av området.	Må beregnes og håndteres på neste plannivå.
Naturfare	Ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire	Avklares på neste plannivå.
<b>Oppsummering og anbefaling</b>	<p>Beliggenhet og avstand til kollektivknutepunkt tilsvarer kriteriene for ytre fortettingssone YF.</p> <p>Hensyn til jordvern, naturverdier, og kulturlandskap vektlegges for å begrense nedbygging.</p> <p>Boligbehovet i området er endret sammenlignet med grunnlaget for KDP BLÅE, søndre del foreslås derfor endret til LNF. Flere delområder på Sandsli har endret arealformål fra næring til bolig, og Ytrebygda bydel har hatt er stor vekst i boligbygging de siste 10 årene.</p>	

## 4.4.Fra byggeformål til LNF

### Samferdselsformål veglenke I til II



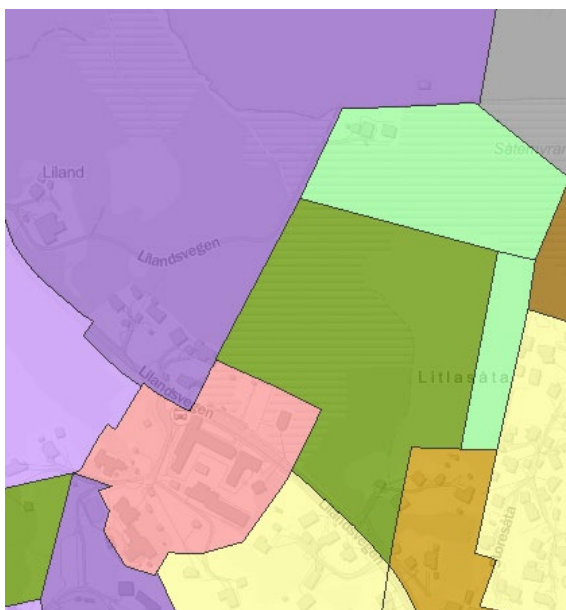
KDP BLÅE



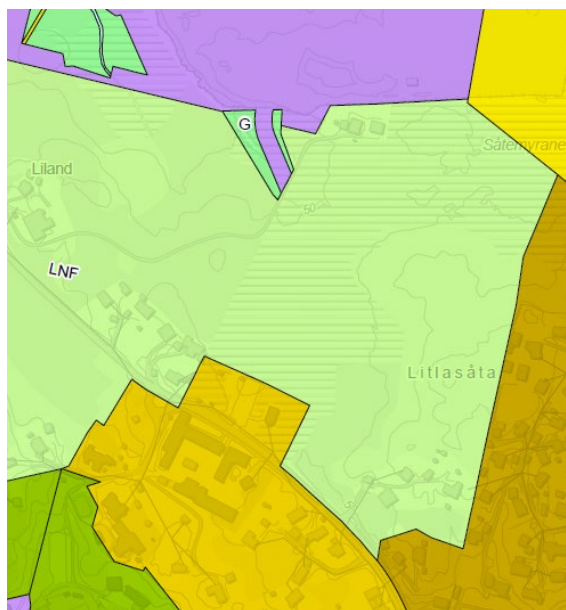
Planforslag KPA 2027

<p><b>Arealformål KDP BLÅE:</b> Samferdselsanlegg  <b>Foreslått endring:</b> LNF  <b>Reguleringsplan:</b> Høring planforslag gjennomført, arealplanID 70890000. Innsigelse november 2025.  <b>Dagens arealbruk:</b> jordbruksareal</p>		
Tema	Beskrivelse	Antatt virkning av foreslått endring, og avbøtende tiltak
Jordvern	Noe fulldyrka jord og innmarksbeite. Jordbruksarealet er klassifisert med stor og middels verdi.	Positiv virkning. Nedbygging hindres.
Naturmangfold	Skog og noe våtmark. Hekkeområde for småfugl, og del av trekkroute for vilt. Området er angitt med stor verdi <i>Kilde: Naturmangfoldrapport, arealplanID 70890000</i>	Positiv virkning. Sikrer landskapsøkologiske verdier med arealformål LNF.
Kulturlandskap og kulturmiljø	Inngår i et sammenhengende kulturlandskap med skog, og noe beitemark og dyrka jord. Det er ikke registrerte kulturmiljø.	Positiv virkning. Sikrer kulturlandskapet med arealformål LNF.
Transportløsninger	Planlagt veglenke i KDP BLÅE har til hensikt å skjerme Ytrebygdsvegen for økt trafikk.	Virkning ikke avklart. Det må utarbeides en revidert trafikkanalyse for overordnet vegnett.
Støy	Ikke relevant	Ikke relevant
Naturfare	Ikke relevant	Ikke relevant
<b>Oppsummering og anbefaling</b>	Hensyn til landskaps- og naturverdier vektlegges. Gjennomføring av tiltaket er usikkert da kostnadene må forventes å bæres av utbyggerne. Fylket har ingen tiltak i området inne i sine prioriteringer.	

## Idrett I1 og del av S1



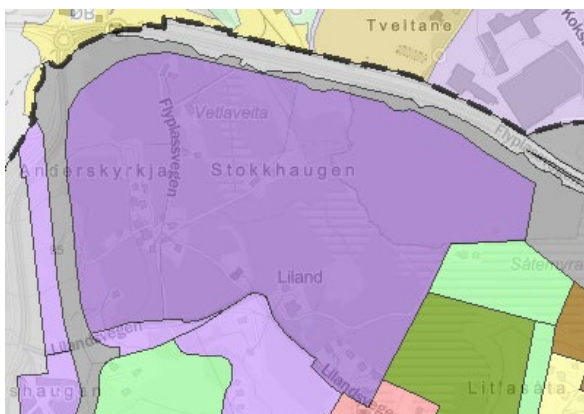
KDP BLÅE



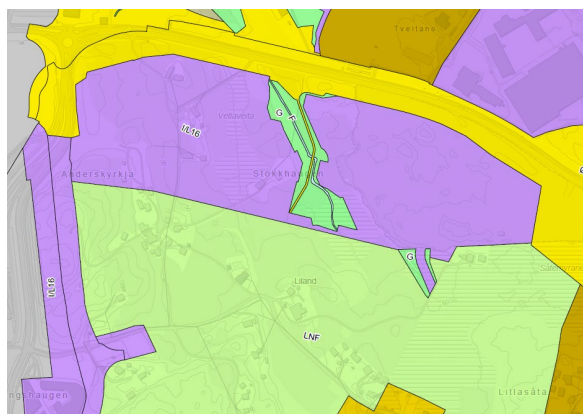
Planforslag KPA 2027

<b>Arealformål KDP BLÅE:</b> Idrettsanlegg I1 <b>Foreslått endring:</b> LNF <b>Reguleringsplan:</b> uregulert <b>Dagens arealbruk:</b> jordbruksareal og myr		
Tema	Beskrivelse	Antatt virkning av foreslått endring, og avbøtende tiltak
Jordvern	Fulldyrka jord inntil gårdstun på 111/32 er klassifisert med middels verdi.	Positiv virkning. Arealet sikres mot nedbygging med LNF-formål.
Naturmangfold	Myr har stor verdi som naturtype og funksjonsområde for arter.  Rødliste-arter registrert i artsdatabanken.  Hensynssone bevaring naturmiljø i KDP BLÅE rundt Såtemyra mot øst.	Positiv virkning. Naturmiljøet ivaretas innenfor området.
Kulturlandskap og kulturmiljø	Gårdstun gnr. 111 bnr. 32. Lilandsvegen, del av eldre vegfar gjennom området.	Positiv virkning. Gårdstun med tilliggende dyrka mark ivaretas med formål LNF.
Transportløsninger	Som dagens situasjon	Positiv virkning at området ikke medfører trafikkskapende aktivitet.
Støy	Ikke relevant	Ikke relevant
Naturfare	Ikke relevant	Ikke relevant
<b>Oppsummering og anbefaling</b>	For å ivareta verdien av myr og dyrka mark anbefales området avsatt til LNF-formål. Formålet erstattes ved nytt idrettsområde ved Liland skole, der det i dag er opparbeidet til idrett.	

## Næringsbebyggelse I/L 6



KDP BLÅE



Planforslag KPA 2027

**Arealformål KDP BLÅE:** Næringsbebyggelse, industri/lager I/L, ca. xx daa

**Foreslått endring:** Søndre del av områder tilbakeføres til LNF. Dette er i tråd med bystyrets vedtak i sak 214/19.

**Reguleringsplan:** Østre del: Lilandsjordet nord, arealplanID 65730000, vedtatt 2023.

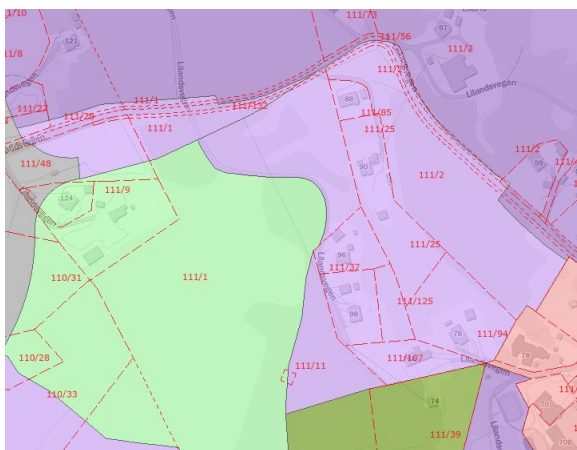
Planarbeid i prosess for vestre del: Lilandsjordet sør/vest, arealplanID 71700000

**Dagens arealbruk:** På regulert areal mot øst er det deponert masser. Øvrig areal er intakt med jordbruksareal og gårdstun, og noen eneboliger.

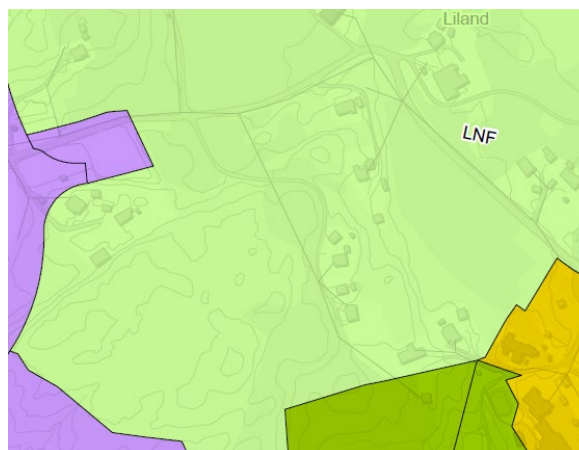
Tema	Beskrivelse	Antatt virkning av foreslått endring, og avbøtende tiltak
Jordvern	Her er innmarksbeite, overflatedyrka og fulldyrka jord. Store deler av området er klassifisert med middels verdi på jordbruksareal, og noen med stor verdi. Store deler av arealet foreslås derfor endret til LNF-formål i KPA. Samfunnsnyttene med å ha noe planreserve for framtidig næringsutvikling er også tillagt vekt.	Noe negativ virkning. Det blir tap av jordbruksareal. Men en reduksjon av byggeområdet ivaretar flere gårdstun og sikrer et større sammenhengende LNF-område på tvers av Lilandsvegen.
Naturmangfold	Myr og noe skog i området. - Gamle store trær og hule eiker - Naturbeitemark, lokalt viktig - Rødliste-arter registrert i artsdatabanken. Hensynssone bevaring naturmiljø i KDP BLÅE rundt Såtemyra mot øst.	Negativ virkning. Nødvendige hensyn til og sikring av myr og naturmangfold må utredes i pågående detaljregulering.
Kulturlandskap og kulturmiljø	Intakte gårdstun, gnr 111 bnr 1,3 og 5 ligger samlet sentralt i vestre del av området. Lilandsvegen, del av eldre vegfar gjennom området	Sikring av et større LNF-område tar hensyn til både gårdstun og deler av kulturlandskapet.
Transportløsninger	I/L6 – regulert rundkjøring til Flyplassvegen i øst, arealplanID 65730000. Arealformålet åpner for økt transportbehov for varer og tjenester.	Virkning ikke avklart. Det må utarbeides en revidert trafikkanalyse for overordnet vegnett.
Støy	Flystøy gul og rød sone	Det åpnes ikke for støyfølsom bebyggelse.

Naturfare	Aktsomhetsområder: - flom langs elv og bekkefar - kvikkleire for del av feltet	Avklareringer og nødvendige avbøtende tiltak må gjøres på neste plannivå.
<b>Oppsummering og anbefaling</b>	<p>I forbindelse med vedtak av planprogram for I/L6 i 2019 (sal 214/19) vedtok Bystyret at nordre del skulle videreføres som I/L, mens søndre del skulle tilbakeføres til LNF.</p> <p>Nedbygging av arealet anbefales vesentlig redusert av hensyn til jordvern og naturverdier. Samtidig trenger kommunen arealer til framtidige behov for næringsetableringer i kategorien industri/lager, og det er hensiktsmessig å konsentrere næringsområder i denne delen av Ytrebygda nært hovedvegssystem og flyplass.</p>	

## Næringsbebyggelse I/L 1.1



KDP BLÅE



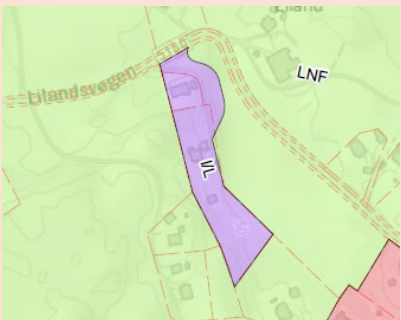
Planforslag KPA 2027

**Arealformål KDP BLÅE:** Næringsbebyggelse, industri/lager I/L.

**Foreslått endring:** LNF

**Reguleringsplan:** Planarbeid i prosess, Lilandsvegen 90, arealplanID 65950000

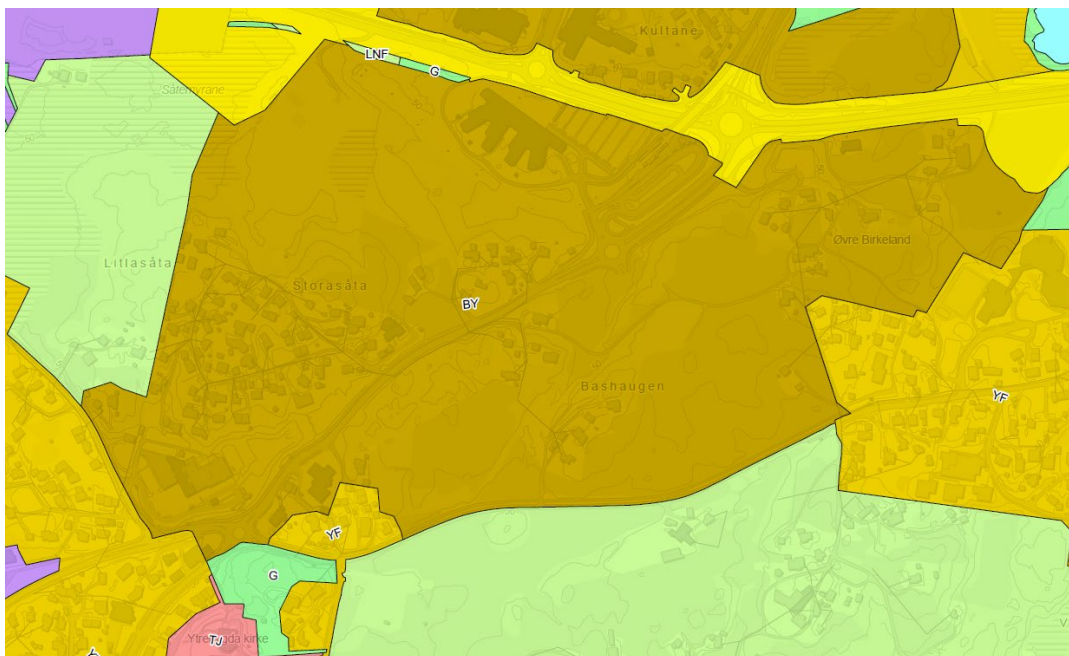
**Dagens arealbruk:** området har noe jordbruksareal og spredt boligbebyggelse på høydedraget sentralt i området.

Tema	Beskrivelse	Antatt virkning av foreslått endring, og avbøtende tiltak
Jordvern	Overflatedyrka og fulldyrka jord med middels og noe verdi.	Positiv virkning å hindre nedbygging.
Naturmangfold	Skog Rødliste-arter registrert i artsdatabanken.	Positiv virkning.
Kulturlandskap og kulturmiljø	Lilandsvegen, del av eldre vegfar gjennom området	Positiv virkning. Større del av kulturlandskapet på Liland skjermes for inngrep, og Lilandsvegen tilføres ikke økt belastning eller behov for oppgradering.
Transportløsninger	Ingen endring.	Positiv virkning at området ikke medfører trafikkskapende aktivitet.
Støy	Flystøy gul og rød sone	Ikke relevant uten ny bebyggelse
Naturfare	Aktsomhetsområde: - Kvikkleire østre del	Ikke relevant uten ny bebyggelse.
<b>Oppsummering og anbefaling</b>	Hensynet til jordvern vektlegges. Planforslag for Lilandsjordet 90 viser at det kun er et lite område som har interesse for næringsutvikling, og det er lite hensiktsmessig med hensyn til gjenstående boligbebyggelse og for muligheter for å drive med landbruk på tilgrensende arealer.	

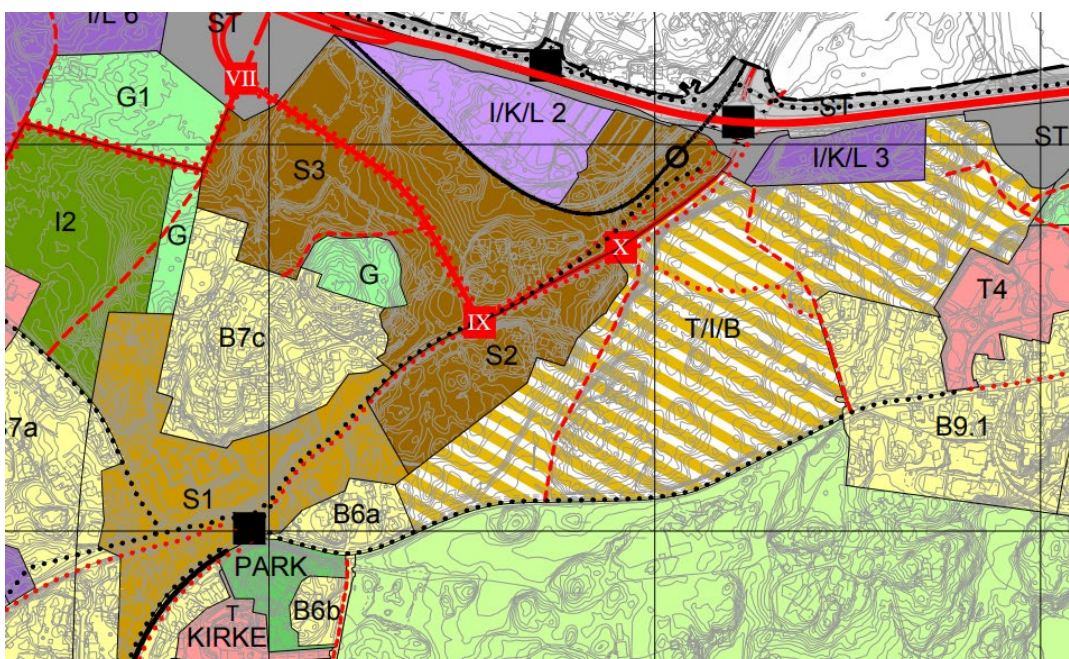
## 4.5. Byfortettingssone – BY

For delområdene som anses som utbygde er det gjort en forenklet vurdering av forholdet til overordnede mål og kriterier for byfortettingssonen.

Avgrensning av byfortettingssonen:



Planforslag KPA 2027



**Arealformål og delfelt i KDP BLÅE som inngår i byfortettingssonen:**

Bolig: B7c

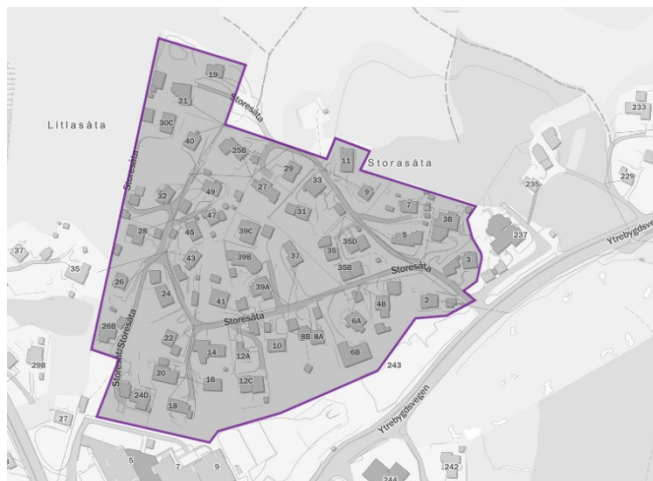
Sentrumsformål: S1, S2 og S3

Næringsbebyggelse: industri, kontor og lager I/K/L2 og I/K/L3

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: tjenesteyting, idrett og bolig T//B

## Utbygde områder

### B7c

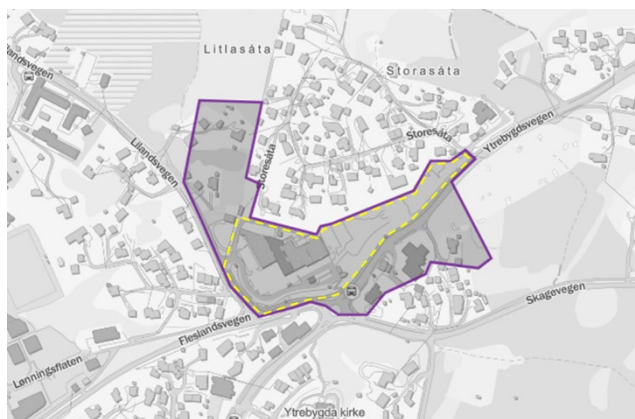


**Planstatus:** uregulert

**Arealstrategi:** Delområdene ligger innenfor gangavstand til kollektivterminal.

**Fortetting:** Byfortettingszone BY skal inneholde variasjon i boligtyper, men gir også rom for fortetting gjennom reguleringsplanlegging. Området er i dag bebygget med småhusbebyggelse.

### S1 - ved Blomsterdal-krysset



**Planstatus:** Blomsterdalen senter, arealplan-ID 6250100 (gult omriss). Arealformål forretning og bolig

**Byutvikling:** Området ligger sentralt mellom andre målpunkt som skoler, kirke og kollektivterminal. Det er potensial for fortetting innenfor reguleringsplanen.

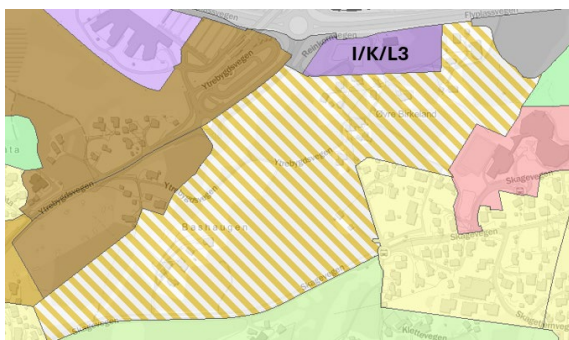
### I/K/L 2 - Næringsbebyggelse



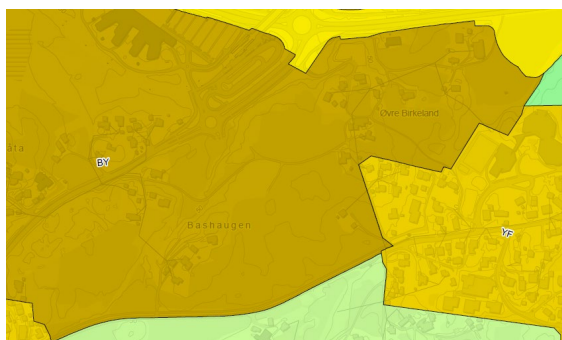
**Planstatus:** Birkelandsskiftet terminal - arealplanid 15230001. Arealformål kontor

**Byutvikling:** Ligger like ved kollektivterminalen. Kontorbygg regnes som arbeidsplass-intensiv virksomhet og er ønsket arealbruk i byfortettingssonen BY.

## Næringsbebyggelse I/K/L 3



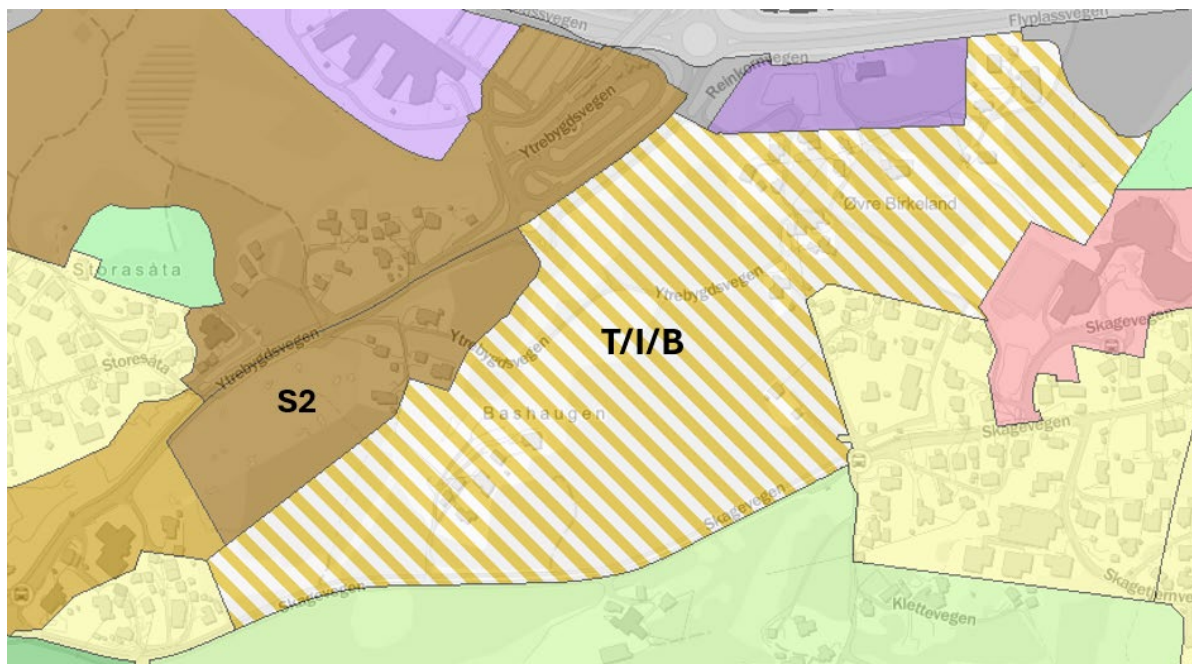
KDP BLÅE



Planforslag KPA 2027

<p><b>Arealformål KDP BLÅE:</b> Næringsbebyggelse, industri/kontor/lager I/L, ca. xx daa  <b>Foreslått endring:</b> Byfortettingssone BY  <b>Reguleringsplan:</b> Uregulert  <b>Dagens arealbruk:</b> Ett bygg på området, ikke registrert bruksformål, og et planert areal brukt til utelager.</p>		
Tema	Beskrivelse	Antatt virkning av foreslått endring, og avbøtende tiltak
Jordvern	Overflatedyrka jord angitt med middels verdi. Øvrig areal med åpen fastmark.	Begrenset virkning
Naturmangfold	Rødliste-arter i nærområdet registrert i artsdatabanken. Liten verdi som naturmangfold	Ingen virkning.
Kulturlandskap og kulturmiljø	Ikke kartlagte verdier, ingen hensynssone i KDP. Grenser til gårdstunet Øvre Birkeland i sør.	Ingen virkning
Transportløsninger	Tett på kollektivterminal	Positiv virkning
Støy	Veistøy gul og rød sone.	Avklares på neste plannivå.
Naturfare	Aktsomhetsområder: - kvikkleire	Avklares på neste plannivå.
<b>Oppsummering og anbefaling</b>	Det anbefales at området blir en del av byfortettingssonen, og med fremtidig arealbruk i samsvar med rammene for sonen.	

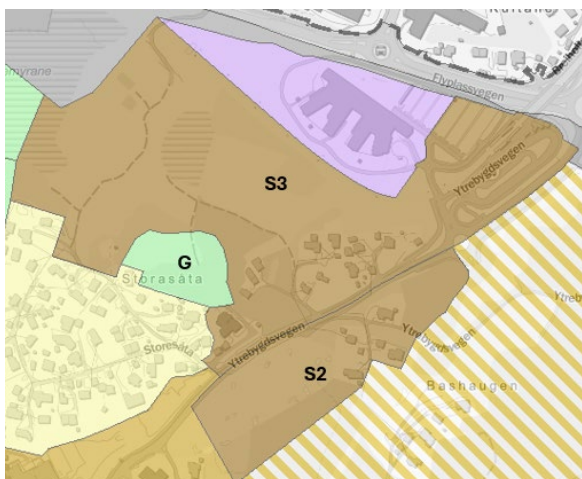
## Kombinert bebyggelse T/I/B og sentrumsformål S2



KDP BLÅE

<p><b>Arealformål KDP BLÅE:</b> Kombinert bebyggelse, tjenesteyting, idrett og bolig. Sentrumsformål S2.</p> <p><b>Foreslått endring:</b> Byfortettingssone BY</p> <p><b>Reguleringsplan:</b> Uregulert</p> <p><b>Dagens arealbruk:</b> kulturlandskap og jordbruksareal, gårdstun og noe spredt boligbebyggelse</p>		
Tema	Beskrivelse	Antatt virkning av foreslått endring, og avbøtende tiltak
Jordvern	Området består av fulldyrka jord med stor verdi, og overflatedyrka jord med middels og noe verdi. Store deler av arealene langs Skagevegen er ute av drift.	Negativ virkning. Nedbygging av jordbruksareal. Hensyn til gårdstun, landskap og terreng må avklares på neste plannivå.
Naturmangfold	Hule eiker gbnr 114/5 Rødliste-arter i nærområdet registrert i artsdatabanken.	Virkning ikke avklart. Hensyn må utredes på neste plannivå.
Kulturlandskap og kulturmiljø	Gårdstun Øvre Birkeland er angitt med hensynssone kulturmiljø H570 i KDP BLÅE. Skagevegen avgrensner området mot sør, og er del av gammelt vegfar mot Flesland.	Negativ virkning. Hensyn til landskap, vegfar og gårdstun må avklares på neste plannivå.
Transportløsninger	Tett på kollektivterminalen	Positiv virkning.
Støy	Søndre del mot Blomsterdalen i flystøy sone gul, hensynssone H220_1	Avklares på neste plannivå
Naturfare	Aktsomhetsområder: - kvikkleire for en del av arealet	Avklares på neste plannivå.
<b>Oppsummering og anbefaling</b>	Området har stort potensiale for offentlig tjenesteyting, som det er stor etterspørsel i Ytrebygda bydel. Det kreves felles planlegging for areal på østsiden av Ytrebygdsvegen, vist som hensynssone H810.	

## Sentrumsformål S3 og grønnstruktur G



KDP BLÅE



Ortofoto

**Arealformål KDP BLÅE:** Sentrumsformål S3. Grønnstruktur.

**Foreslått endring:** Byfortettingssone BY

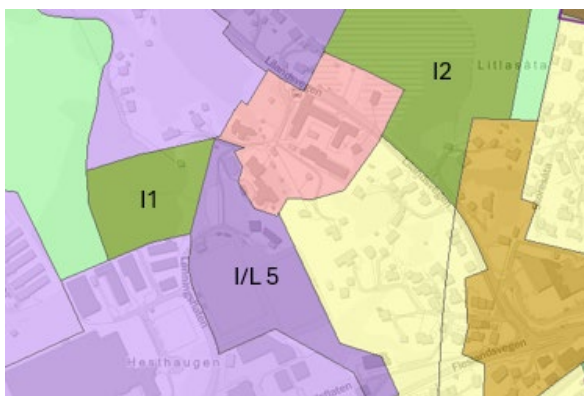
**Reguleringsplan:** uregulert, bortsett fra Ytrebygdsvegen arealplanID 680002

**Dagens arealbruk:** I S2 og S3 er det noe småhusbebyggelse og ett forretningsbygg langs Ytrebygdsvegen. Det går en traktorveg gjennom grøntområdet G.

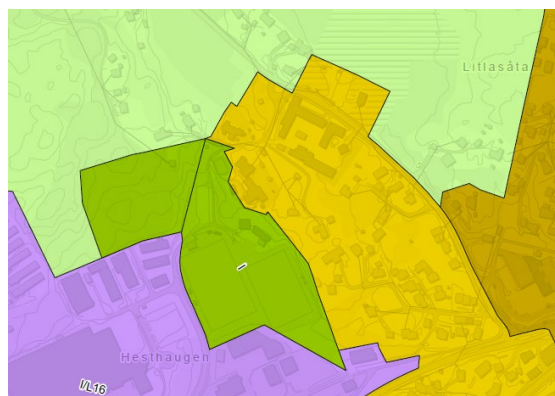
Tema	Beskrivelse	Antatt virkning av foreslått endring, og avbøtende tiltak
Jordvern	Noen mindre areal med fulldyrka og overflatedyrka jord, og innmarksbeite. Vurderes å ha liten verdi. Større områder med åpen fastmark.	Liten virkning fra dagens situasjon, og ingen endring i fht KDP BLÅE.
Naturmangfold	Rødliste-arter i registrert i artsdatabanken.	Naturmangfold utredes på neste plannivå.
Kulturlandskap og kulturmiljø	Ikke kartlagte verdier, ingen hensynssone i KDP	Ingen virkning
Transportløsninger	Tett på kollektivterminalen	Ingen endring fra gjeldende plan.
Støy	Flystøy?	Avklares på neste plannivå.
Naturfare	Aktsomhetsområder: - kvikkleire for mindre del av områdene mot nord	Avklares på neste plannivå.
<b>Oppsummering og anbefaling</b>	Viderefører intensjonen med arealformål dagens kommunedelplan	

## 4.6. Endringer av byggeformål

Fra næringsbebyggelse I/L 5 til idrettsanlegg - I



KDP BLÅE



Planforslag KPA 2027

**Arealformål KDP BLÅE:** Næringsbebyggelse, industri/lager, ca. xx daa.

**Foreslått endring:** Idrettsanlegg I

**Reguleringsplan:** uregulert

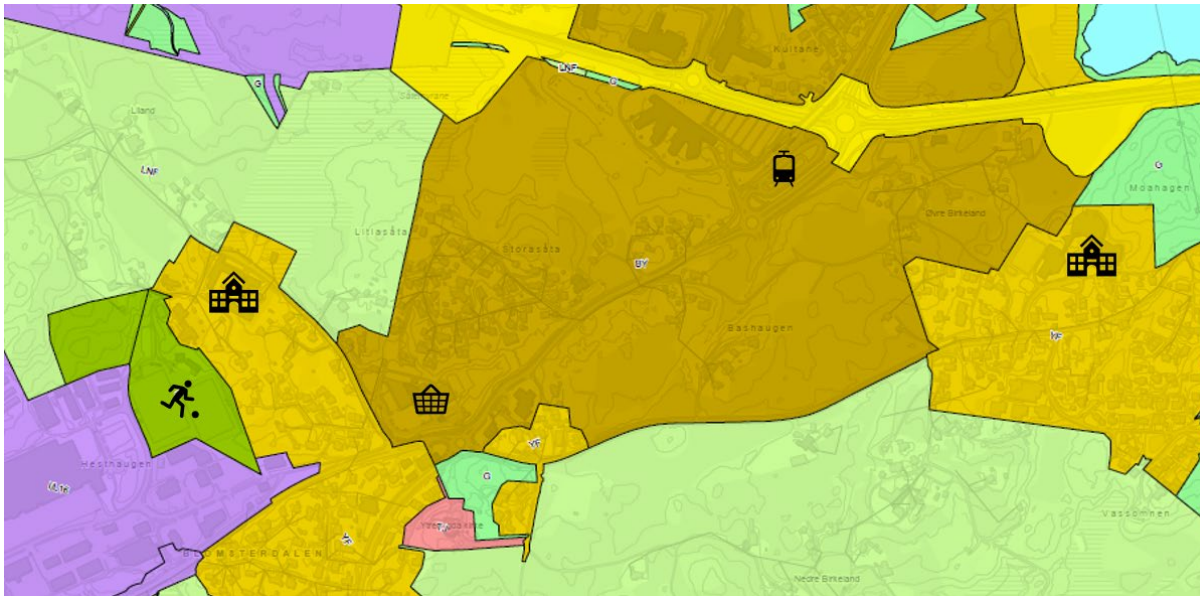
**Dagens arealbruk:** Området er i bruk som idrettsanlegg med baner og garderobeanlegg.

Tema	Beskrivelse	Antatt virkning av foreslått endring, og avbøtende tiltak
Jordvern	Arealet er bebygget	Ikke relevant
Naturmangfold	Arealet er bebygget	Ikke relevant
Kulturlandskap og kulturmiljø	Ingen	Ingen
Transportløsninger	Dagens bruk og funksjoner opprettholdes.	Ingen endring.
Støy	Flystøy gul sone på deler av området.	Blir relevant å håndtere hvis området reguleres.
Naturfare	Aktsomhetsområder: - Kvikkleire for deler av arealet	Blir relevant å håndtere hvis området reguleres.
<b>Oppsummering og anbefaling</b>	<p>Området er opparbeidet som idrettsanlegg og ligger tett på to barnehager, et grendehus/ungdomshus, og Liland skole (barneskole). Her er samlet målpunkt og aktivitetsarena for barn, unge og voksne. Innenfor arealkategorien industri/lager er det potensial for nybygging og fortetting i flere delområder.</p> <p>Dagens bruk av området anbefales stadfestet med endring av arealformål fra næringsformål til idrettsanlegg.</p>	

## 5. Oppsummering

Planforslaget til KPA 2027 reduserer avsatt byggeareal med 45 dekar, og gir det et langsiktig vern som landbruks-, natur- og friluftsområde.

Vektlegging av samordnet areal- og transportplanlegging medfører at den vesentlige nybyggingen skal skje i byfortettingssonen med gangavstand til daglige målpunkt, og nye allmenne og offentlige tjenester lokaliseres i denne sonen og forsterker det lokale knutepunktet.



Kartutsnittet viser byfortettingssonen med kollektivknutepunktet Birkeland terminal og Blomsterdalen senter. I tilgrensende ytre fortettingssone mot vest ligger Liland skole (barneskole) sammen med to barnehager, forsamlingshus og idrettsanlegg. Ytrebygda skole (ungdomsskole) ligger i tilgrensende ytre fortettingssone i øst.