

Plannavn: Fana, Gnr. 43, Bnr. 53 mfl., Midtunvegen omsorgsboliger, Reguleringsplan  
Saknr.: 201426586  
Forslagsstiller: Etat for utbygging, Bergen kommune  
Utarbeidet av: Asplan Viak AS, Hilde Helene Bjørnstad  
Dato: 30.11.2021

## Høringsnotat Formålsgrense mot grønnstruktur (o\_GF)

Dette notatet er todelt:

1. Forslagsstiller gjør rede for justering av formålsgrense mellom o\_BBB og o\_GF hittil i planprosessen.
2. Det blir også gjort rede for to utforminger av uteareal mot o\_GF. Den ene utformingen ligger i planforslaget, og den andre utformingen er et alternativ.

### **1. Justering av formålsgrensen mellom o\_BBB og o\_GF hittil i planprosessen**

Siden forrige begrensede høring har formålsgrensen blitt justert langs nordfløyen og langs sørfløyen. Bakgrunnen for dette: i løpet av planprosessen har det blitt behov for å justere bygg og trafikkareal slik at det også har blitt behov for å justere byggegrensener slik at de kommer nærmere grønnstrukturen. Det har videre blitt behov for å utvide formålsgrensen ytterligere inn i grønnstrukturen. Planforslaget innebærer nå omdisponering av 13,4 m<sup>2</sup> fra grønt til byggeområde, for å få plass til tiltaket.

En avstand mellom byggegrense og formålsgrense som vist i plankartet (nord i byggeområde o\_BBB) vil gi en bedre situasjon med hensyn til:

- Fall fra bygning
- Drenering langs bygning
- Vedlikehold
- Ferdsel rundt bygg

Videre er formålsgrensen justert noe langs sørfløyen, for å gi et noe bredere uteareal som følger tilgrensende kote.

Forslaget ble drøftet med Bymiljøetaten i møte 21.5.21. Det ble stilt krav om at forslagsstiller utarbeider en kartlegging (rapport) av bevaringsverdige trær innenfor planområdet for å synliggjøre konsekvenser av endret formålsgrense og byggegrense. Slik rapport er nå utarbeidet og ligger vedlagt. Det er funnet at eiketrærne i o\_GF er alle under

2 m i omkrets, og således ikke faller inn i kategorien *utvalgt naturtype - hule eiker*. De største eiketruene blir heller ikke berørt av utvidelsen av byggeformålet. Utviding av formålsgrense er med det vurdert å gi liten konsekvens.

## 2. To utforminger av tiltak mot o\_GF.

Ved detaljering av tiltaket ser vi fordeler ved en mer landskaps- og terrengtilpasset utforming av tiltaket mot grønnstrukturen, men dette innebærer utviding av byggeområdet inn i grønnstrukturen. Gjennom begrenset høring av planforslaget ønsker forslagsstiller tilbakemelding på hvilken løsning vi bør gå videre med til innlevering av planforslaget til 2. gangs behandling.

Illustrasjonsplan viser de to alternativene sett i forhold til hverandre.

### Alternativ 1: Planforslaget

Denne løsningen ligger i planforslaget i sin nåværende form. Det gir rom for 103 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for dette delområdet.

Slik løsning innebærer at vi får en mur som vil se omtrent slik ut i forhold til eksisterende terreng. Muren vil på det høyeste kunne bli opp mot 2 meter. Formålsgrense vist med blå strek.



Fordeler	Ulemper
Ingen grønnstruktur omdisponeres til byggeområde ved sørfløy.	Mindre god landskapstilpasning.
	Smalt, men brukbart uteoppholdsareal.
	Mulig gjemmede nedfor muren (areal som kan oppfattes som utrygt).

### Alternativ 2: Justert formålsgrænse

Denne løsningen kan innarbeides i planforslaget dersom høringsparter og plan- og bygningsetaten vurderer at det totalt sett gir en bedre løsning. Det gir rom for 110 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for dette delområdet.

Slik løsning innebærer å trekke utearealet ut mot tilgrensende terrenghøyde og ta opp terrengforskjellen i mellomrommet med skråning. Trappen langs bosshuset vil måtte justeres. Slik løsning vil omtrent se slik ut i forhold til eksisterende terreng. Formålsgrænse vist med blå strek.



<b>Fordeler</b>	<b>Ulemper</b>
Bedre landskapstilpasning	21,5 m <sup>2</sup> grønnstruktur omdisponeres til byggeområde (utviding får ikke konsekvenser for store eiketrær).
Romsligere uteoppholdsareal	
Kriminalitetsforebyggende	