

Oppdragsgiver: **Lille Nestunvann AS**

Oppdragsnr.: **52308061** Dokumentnr.: **ARK-01**

**Til:** Lille Nestunvann AS  
**Fra:** Norconsult Norge AS v/Marie Hepsøe Torpe  
**Dato** 2024-04-18

## ► Landskapsanalyse for boligprosjekt ved Litle Nesttunvatn

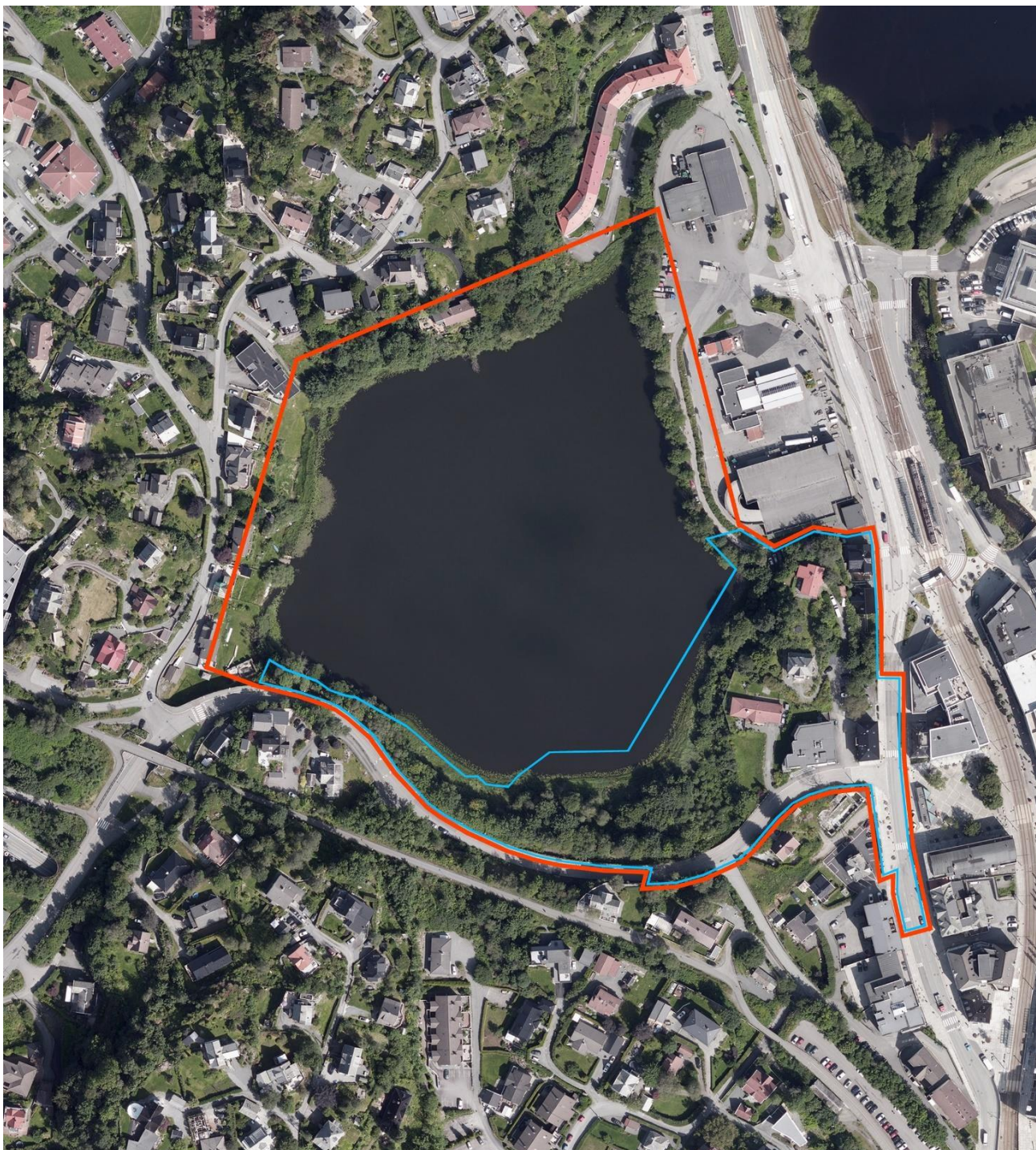
### Innledning

Det er planer om utbygging av boliger langs sørlige del av Litle Nesttunvatnet på Nesttun i Bergen kommune. Denne landskapsanalysen er utarbeidet som et vedlegg til detaljreguleringsplanen, og er en revidert versjon av analysen fra 27.05.2021 som ble utarbeidet av Johan Abrahamsson på vegne av Norconsult Norge AS. Landskapsanalysen tar for seg hele området rundt Litle Nesttunvatnet, som vist på figur 1. Området er på ca. 66 daa.

Det er gjennomført tre befaringer til området i tidsrommet februar - juni 2020, og en befaring den 27.10.2023. Bildene i rapporten er fra februar 2020 og oktober 2023.

Analysemetoden følger Direktoratet for naturforvaltning sin veileder *Metode for landskapsanalyse i kommuneplan*. Veilederen er i utgangspunktet utformet for større planområder, og det er i dette tilfellet brukt en forenklet metode, som er tilpasset det aktuelle tiltaket og området.

Landskapsanalysen inneholder en innledende beskrivelse av området, som etterfølges av fastsettelse av landskapskarakter og landskapets verdi. Videre fremheves endringer fra tidligere planforslag. Avslutningsvis gis en vurdering av konsekvensen av foreslått utbygging.



Figur 1. Oversiktsbilde over Lille Nestunvatnet. Rød strek viser avgrensningen for landskapsanalysen. Blå strek viser planavgrensningen for den aktuelle detaljreguleringsplanen til boligprosjektet. Det planlegges ikke tiltak på alle eiendommene som er omfattet av planområdet.



## Beskrivelse av området

Landskapet i det aktuelle området kan grovt sett deles inn i to deler:

- Naturområdet rundt Litle Nesttunvatnet
- Eksisterende boligtomter hvor de nye leilighetsbyggene planlegges

En naturlig fjellskjæring med en høyde på 5-10 meter utgjør en tydelig avgrensning mellom de to områdene. Boligprosjektet planlegges i et område med eksisterende boligtomter og innebærer i den forstand ingen arealendringer sammenlignet med dagens situasjon. Prosjektet legger opp til at naturområdet mot Litle Nesttunvatnet skal beholdes urørt.

### **Beskrivelse av naturområdet rundt Litle Nesttunvatnet**

Rundt Litle Nesttunvatnet går et sammenhengende naturområde. Vegetasjonsbeltet er cirka 7 meter på det smaleste, og cirka 50 meter på det bredeste partiet i sørøst. Hele området er omringet av bebygde eiendommer og bilveier.

Området langs vest og nordsiden av vannet er lite tilgjengelig grunnet private eiendommer og bratt terreng. For fotgjengere er siktlinjer mot vannet begrenset av tett vegetasjon, bebyggelse og høye gjerder.

I øst er det en bilvei med parkeringsplasser tett på vannet. Denne veien er lite trafikkert, og benyttes også som gangveg. Mellom veien og vannet er en bratt skråning på cirka 3 meters høyde. Skråningen har tett vegetasjon og oppleves som en barriere mot vannet. Det er stedvis forholdsvis mye søppel i vannkanten i dette området. I enden av veien, bak parkeringsgarasjen i Nesttunvegen, begynner en sti som fortsetter videre sør langs vannet. Etter cirka 30 meter går stien over i et gjengrodd tråkk. Tråkket blir gradvis svakere i terrenget videre sør, og avsluttes inn mot en fjellskjæring i sørvest rett nedenfor Sundts veg. Området er lite fremkommelig grunnet gjengroing og dumping av hageavfall.

Vegetasjonen langs vannet består til meste del av tett krattlignende løvskog med innslag av større, eldre trær. Det er stor variasjon i arter, men selje og or dominerer på våt mark hvor krattvegetasjonen er 3-10m høy. Sørøst i området er det bevart en naturlig kantsone med sumpvegetasjon av bred dunkjevle og høye gressarter. Mot Sundts veg finner man oppslag av unge trær, bregner og tette bestander av næringskrevende arter som bringebær og skvallerkål. Langs vest er strandsonen privatisert og bygget ut som hager med plenareal og små brygger. Bratte skogkledde hellinger hindrer adkomst nord langs vannet. Utkikkspunkt med benk er laget til i nabolaget ved Nesttunhalsen 16 og bak Circle K Nesttun. I tillegg finner man enkelte spontant innrettede landskapsrom. På tross av dette oppleves Litle Nesttunvatnet med omkringliggende naturområde i dag som lite tilgjengelig, og er i liten grad tilrettelagt for å kunne brukes som tur- og rekreasjonsområde.

Som grunnlag til landskapsanalysen er beskrivelser av natur rundt Litle Nesttunvatnet hentet fra naturmangfoldrapporter om området. Rapportene er utarbeidet som del av reguleringsplanforslaget i 2020 og 2023, av Rådgivende Biologer AS (*Konsekvensutredning for naturmangfold, 2020*)<sup>1</sup> og Miljøfaglig Utredning AS (*Litle Nesttunvatn i Bergen kommune. Vurdering av naturmangfoldlovens §§ 8-10, 2023*)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Eilertsen, L., L. Ågren & C. J. Blanck. 2020. Reguleringsplan for Litle Nesttunvatn, Bergen kommune. Konsekvensutredning for naturmangfold. *Rådgivende Biologer AS*, rapport [nr], 24 sider, ISBN.

<sup>2</sup> Abaz, A. H. 2023. Litle Nesttunvatn i Bergen kommune. Vurdering av naturmangfoldlovens §§ 8-10. *Miljøfaglig Utredning AS*, notat 2023-N36, 20 s. ISBN 978-82-345-0482-2.

Beskrivelsen under er utdrag hentet fra naturmangfoldrapporten av Miljøfaglig Utredning AS.

*Under feltarbeidet i 2023 ble det registrert naturtypen «hule eiker» etter Miljødirektoratets instruks. Naturtypen har svært stor forvaltningsverdi og står nordøst i planområdet, på en nordvendt li med høykant mot nord mot parkeringsplassen. Vegetasjonen inkluderer trivielle arter som blåtopp og sisselrot langs skogsstripa lengst nord ved eika, og er ellers hovedsakelig preget at fattig blåbærskog (T4-C-1) etter NiN kartleggingsmetode. Andre eiketrær forekommer i området, men disse er for små til å tilfredsstille minstekravet som utvalgt naturtype.*

*Langs Litle Nesttunvatn er det noe sumpvegetasjon med små bestander av strandrør og bredt dunkjeve. Sistnevnte art er ikke rødlistet, men det bør fremheves at den er lokalt og regionalt ganske sjeldent. Sørøst for Litle Nesttunvatn er det ung skog med ask (EN), gråor og selje. Feltsjiktet domineres av skvallerkål, en indikator for forstyrret jordsmonn. Etter definisjonen er feltsjiktet blitt så bearbeidet at området er sett på som tresatt sterkt endret fastmark med jorddekke (T35-C-1) etter NiN. Like vest for boligområdet mot vannet er det noen eldre hasselbusker samt store individer av fremmedarten platanlønn (SE). Av andre fremmedarter ble det registrert bulkemispel og sprikemispel på flere steder i planområdet (begge SE).*

*Litle Nesttunvatn er et registrert hekkeområde for fiskemåke (VU) og har stor verdi for arten. Tyrkerdue (NT) er også registrert som hekkende i området, og har sterk tilknytning til kulturlandskap og bebyggelse. Det er også registrert en del næringssøkende gråmåker (VU) på vatnet. Andre rødlistearter har få/enkelte registreringer eller er ikke sterkt knyttet til vannet, som sivhøne (VU), sothøne (VU), storskarv (NT), gråspurv (NT), vannrikse (VU), grønnfink (VU) og dvergdykker (EN). Viltrapporten i Bergen nevner at Litle Nesttunvatn er et viktig raste- og overvintringsområde for diverse vanlige andearter, i tillegg til sangsvane (Mikkelsen & Søyland 2017).*

*Det er ikke funnet registrerte vilttrekk ved søk gjennom databasene, og ikke funnet opplagte dyretråkk under feltbefaring, men det går en tursti langs østsiden av vannet som også dyr kan bruke.*

*Etter Miljødirektoratets KU-metodikk (Miljødirektoratet 2023) får eika svært stor verdi, Litle Nesttunvatn får stor verdi, og området ellers i planområdet får noe verdi ettersom området består av «vanlige arter og deres funksjonsområde».*



### **Beskrivelse av eksisterende boligtomter i øst**

Boligprosjektet planlegges på de eksisterende boligtomtene rett øst for Litle Nesttunvatnet. Området som planlegges bebygget består i dag av tre eneboliger med tilhørende hager. En markant fjellskjæring skiller naturområdet langs Litle Nesttunvatnet og de eksisterende boligtomtene i øst. Litle Nesttunvatnet ligger på cirka kote +12, mens boligtomtene ligger på cirka kote +21 i sør og cirka kote +26 i nord.

Hagen til eneboligen på Sundts veg 5 (lengst sør i området) avgrenses delvis av en høy natursteinsmur mot naturområdet i vest. Hagen består av en åpen gressplen i sør, med spredte innslag av løvfellende og vintergrønne busker langs kantene. På baksiden av boligen er det en mindre gressplen med god utsikt over Litle Nesttunvatnet. Hagen oppleves som gjennomgående opparbeidet, med få innslag av opprinnelig naturmark.

Nesttunvegen 101A er en eldre villa fra andre halvdel av 1800-tallet. Bygningen ligger høyt i terrenget på cirka kote +27. Flere natursteinsmurer i varierende høyder tar opp høydeforskjellene mot det lavereliggende terrenget i vest, sør og øst. Murene bærer spor av å ha blitt rehabilitert eller utvidet på senere tid, og muren består av både eldre og nyere elementer. Hagen bærer preg av manglende skjøtsel på senere år. Den gjenværende beplantningen består i hovedsak av rododendron og syrin. Det finnes også et eldre formklippet bøketre i hagen. På fasaden i sør vokser klatreplanter, og det er også rester av staudebed inn mot fasaden. Vest for villaen er rester av en opparbeidet oppholdsplass med natursteinsdekke. Her har det sannsynligvis tidligere vært en flott utsikt mot Litle Nesttunvatnet. Nå skjules denne til stor del av krattvegetasjonen langs vannet. Hagen fremstår som delvis gjengrodd og forfalt, men med tydelige spor etter opprinnelig bruk og utforming.

I nord ligger Nesttunvegen 101B. Boligen er omkranset av vegetasjon og ligger på cirka kote +26. Hagen fremstår som delvis naturtomt, med en mindre gressplen og innslag av hageplanter tett på boligen. Nord for boligen er det registrert forekomster av yngre og eldre eik, bøk og et stort, eldre bjørketre. Et område med en yngre bestand av ask er knyttet til nedsiden av tomten, mot vannet.

## Fastsettelse av landskapskarakter

Sjekkliste for fastsetting av landskapskarakter		
Forhold ved landskapet	Beskrivelse	Betydning for landskapskarakteren (stor - middels - liten)
Landskapets innhold		
Landformer og vann	Selve området domineres visuelt av Lille Nestunvatnet. Rundt vannet går et vegetasjonsbelte med varierende bredde fra ca. 7 – ca. 50 m. Vegetasjonsbeltet skjuler en stor del av vannet fra de omkringliggende arealene, og området oppleves som lukket og lite tilgjengelig. Terrenget nærmest vannet er svakt skålformet, før det går over i brattere fjellformasjoner langs deler av området.	Stor
Vegetasjon	Vegetasjonen består av krattlignende relativt ung skog, med innslag av større, eldre trær. Det er stor artsrikdom, men selje, gråor, bjørk, ask og platanlønn dominerer tresjiktet. I nord og øst er det registrert eksemplarer av hassel og eik. Vanlige arter i feltsjiktet er bringebær, kratthumleblom, skvallerkål, einstape, sølvbunke, hundegras, geitrams og skogstorkenebb. I overgangen mellom land og vann i sør er det et smalt belte med sumpvegetasjon, deriblant en bestand med karplanten bredt dunkjevle.	Middels
Arealbruk og bebyggelse	Det går en delvis gjengrodd sti gjennom naturområdet. Området er ellers i liten grad gjort tilgjengelig og tilrettelagt for bruk som tur- og rekreasjonsområde. Det er boligbebyggelse og veier tett på naturområdet på alle kanter. I nordøst ligger det en bensinstasjon og en parkeringsgarasje forholdsvis tett på området.	Middels
Kulturhistorien i landskapet	Skogen består mestedels av unge trær og det er innslag av engarter og nitrogenelskende arter i feltsjiktet, noe som tyder på at området har vært brukt til beite/slått tidligere og kanskje har vært gjødslet. Dette kommer også frem av historiske flyfoto som viser at området var uten trær fram til 1980-tallet. Den eldre villaen på boligtomten er fra andre halvdel av 1800-tallet. De øvrige to eneboligene er trolig fra 1960-tallet.	Liten
Romlig-estetiske forhold	Fra store deler av nærområdet er det visuelt liten kontakt med Lille Nestunvatnet på grunn av tett vegetasjon og bebyggelse. Dette medfører at området oppleves som et lukket landskapsrom. Fra den aktuelle boligtomten i øst har en delvis god utsikt mot vannet.	Middels
Sammenhenger og brudd		
Geografiske og romlige	Det er sammenhengende grøntbelte langs hele vannet. Boligtomtene ligger på et høyere nivå i terrenget, men oppleves delvis som en naturlig forlengelse av naturområdet ettersom hagene er frodige med trær og busker.	Middels

Funksjonelle	Det er et tydelig skille mellom naturområde og boligtomter. Det er også et tydelig skille mellom naturområde og øvrige omkringliggende arealer.	Middels
Historiske	Den eldre villaen utgjør det viktigste historiske elementet i området. Det er ikke dokumentert funn av kulturminner eller ruiner i området. Type vegetasjon rundt Litle Nesttunvatnet tyder på at naturområdet kan ha vært i bruk til beite / slått tidligere. Private boliger på kollen ble bygget innenfor villaens hage på 1960-tallet, og kan oppfattes som et brudd i den opprinnelige bebyggelsesstrukturen.	Liten
<b>Nøkkelementer</b>		
Naturskapte nøkkelementer	Litle Nesttunvatnet utgjør det mest markante naturelementet i området. Den tette, blandede krattskogen preger arealet rundt vannet.	Middels
Menneskeskapte nøkkelementer	Det er menneskeskapte elementer i form av boliger og veianlegg rundt hele området, med Nesttunvegen og Bybanen som viktigste elementer.	Middels
<b>Landskapskarakter:</b> <b>Naturområde rundt et vann tett på den urbane strukturen i Nesttun sentrum. Vegetasjonen gir området et grønt preg. Den tette krattskogen bidrar også til at området oppleves som lite tilgjengelig. Vannet oppleves som hovedelementet i landskapsrommet, men verdien forringes av privat bebyggelse og tett vegetasjon. Bebyggelsen på boligtomtene i øst er småskala og gjør lite av seg i landskapsbildet.</b>		



## Bilderegistrering fra planområdet

Bildene fra avgrensingen for landskapsanalysen er fra befaring i oktober 2023, mens bilder fra boligtomtene for detaljreguleringsplanen er fra februar 2020.



*Planområdet sett fra overgangsfeltet ved Nestun terminal.*



*Nestunvegen 101A kan skimtes gjennom vegetasjonen langs hovedvegen mot Nestun terminal.*



# Notat

Oppdragsgiver: **Lille Nestunvann AS**

Oppdragsnr.: 52308061 Dokumentnr.: ARK-01



*Sørøstenden av Lille Nesttunvatnet, sett fra naturområdet nedenfor Sundts veg 5. Krattskogen går over i sumpvegetasjon nærmest vannet.*



*Lille Nesttunvatnet sett fra nordøst. På befaring i området ble det observert flere fuglearter.*



# Notat

Oppdragsgiver: **Lille Nestunvann AS**

Oppdragsnr.: 52308061 Dokumentnr.: ARK-01



*Litle Nesttunvatnet i sør. Her er det plassert hekkeplattformer for fiskemåke.*



*Litle Nesttunvatnet fra sør over vannet mot nord.*



Oppdragsgiver: **Lille Nestunvann AS**

Oppdragsnr.: 52308061 Dokumentnr.: ARK-01



*I bakgrunnen ses eneboligen på Sundts veg 5, beliggende ca. 10 meter over Litle Nestunvatnet.*



*I bakgrunnen ses Nestunvegen 101A, bak boligen på Sundts veg 5. Sundts veg 3 skimtes helt til høyre i bildet.*





*Krattskogen dominerer det visuelle inntrykket fra Sundts veg.*



*Little Nestunvatnet mot planområdet og sentrum i øst, sett fra Kloppedalsvegen 46 og 48.*





*Vegen mellom Lille Nestunvatnet og parkeringsgarasjen i Nestunvegen brukes både til parkering og som gangveg. Mellom vegen og vannet er et vegetasjonsbelte på ca. 7 m i bratt skrånende terreng.*

*Bildet nedenfor viser parkeringsplassen mellom Nestunvegen 101B og parkeringsgarasjen.*







*Vannet oppleves generelt som lite tilgjengelig, men i området bak bensinstasjonen er det laget til et utsiktspunkt med benk.*



*Det er noe søppel i området, men langt mindre enn det som var dokumentert på befaringen i 2020.*

*En sti går fra området bak parkeringsgarasjen og cirka 30 meter inn i naturområdet.*



Oppdragsgiver: **Lille Nestunvann AS**

Oppdragsnr.: 52308061 Dokumentnr.: ARK-01



*Naturområdet nedenfor Nestunvegen 101A og 101B er spontant innrettet og tilpasset av besøkende.*



*Innkjøring til Sundts veg 5. Nestunvegen 101A ses i midten og Sundts veg 3 ses til høyre i bildet.*



Oppdragsgiver: **Lille Nestunvann AS**

Oppdragsnr.: 52308061 Dokumentnr.: ARK-01



*Sundts veg 5. Hagen oppleves som gjennomgående opparbeidet, med få innslag av opprinnelig naturmark.*



*Nestunvegen 101A, sett fra hagen til Sundts veg 5. Villaen er plassert høyt i terrenget, og natursteinsmurer tar opp høydeforskjellene mot omkringliggende terreng på tre sider av eiendommen.*



# Notat

Oppdragsgiver: **Lille Nestunvann AS**

Oppdragsnr.: 52308061 Dokumentnr.: ARK-01



*Murene bærer spor av å ha blitt rehabilitert eller utvidet på senere tid, og muren består av både eldre og nyere elementer.*



*Hagen bærer preg av manglende skjøtsel på senere år. Den gjenværende beplantningen består i hovedsak av rododendron og syrin. På fasaden i sør vokser klatreplanter, og det er også rester av staudebed inn mot fasaden.*



# Notat

Oppdragsgiver: **Lille Nestunvann AS**

Oppdragsnr.: 52308061 Dokumentnr.: ARK-01



*Vest for villaen er rester av en opparbeidet oppholdsplass med natursteinsdekke.*



Oppdragsgiver: **Lille Nestunvann AS**

Oppdragsnr.: 52308061 Dokumentnr.: ARK-01



*Adkomsten til Nesttunvegen 101B.*



*Hagen er delvis naturtomt, med et mindre opparbeidet areal nærmest huset.*

## Vurdering av landskapets verdi

Verdivurdering område rundt Litle Nesttunvatnet						
Verdikriterier	*	**	***	****	*****	Begrunnelse
Mangfold og variasjon			X			Området preges i dag av vegetasjonen i naturområdet rundt Litle Nesttunvatnet. Selv om det er innslag av flere naturtyper med relativt stor artsdiversitet, bidrar krattvegetasjonen og de store feltene med næringskrevende arter til å gi området et ensformig uttrykk. Samtidig fremstår boligtomtene rundt vannet som forholdsvis variert med hensyn til bygningstyper og alder på bygningene.
Tidsdybde og kontinuitet		X				Det er vanskelig å avlese kontinuitet og kulturhistorisk bruk av landskapet rundt Litle Nesttunvatnet. Aktive naturprosesser er synlig gjennom vegetasjonens utvikling og områdets dyreliv. Tidsdybde kan leses i bygningers typologi.
Helhet og sammenheng				X		Området rundt Litle Nesttunvatnet fremstår som et helhetlig og sammenhengende blågrønt område, tydelig avgrenset mot bebyggelse og veianlegg.
Brudd og kontrast				X		Urbant landskap og nyere bebyggelse langs Nesttun sentrum og i boligfeltet rundt vannet står i kontrast til naturområdet med kratt- og sumpvegetasjon og gjengrode tråkk. Høydeforskjellene i området skaper naturlige brudd mellom infrastruktur og bebyggelse og blågrønne kvaliteter. Kontrastene er både naturgitte og menneskeskapte.
Tilstand og hevd	X					Naturområdet rundt Litle Nesttunvatnet fremstår som lite vedlikeholdt og lite tilrettelagt for bruk. Eldre bygg, inkludert villaen ved Nesttunveien 101A, er i forfall. Villaens tilhørende hage bærer preg av manglende skjøtsel. Det er stedvis søppel langs vannet.
Inntrykkstyrke og utsagnskraft		X				Inntrykket av området domineres av Litle Nesttunvatnet. Likevel begrenser bebyggelse og gjengroing sikt mot vannet, som gjør at det tiltrekker seg lite oppmerksomhet for gående.
Lesbarhet		X				Den tette vegetasjonen gjør at landskapet er enkelt å avlese som et grøntområde. Samtidig er kvaliteten ved Litle Nesttunvatnet noe redusert ved at vannets synlighet begrenses. Boligtomtene i øst og den interne sammenhengen mellom dem fremstår i liten grad som tydelig lesbare. Boligene er lite synlig i landskapet sett fra vest.
Tilhørighet og identitet		X				Området fremstår som litt bortgjemt og lite brukt i dag. Enkelte landskapsrom inneholder spor av bruk, men tilknytning til området for rekreasjon og naturopplevelser er trolig størst blant lokale. Vannet og den eldre villahus bebyggelsen er de tydeligste identitetsbærende elementene i landskapet.

**Samlet verdi:**

Middels verdi

**Begrunnelse for områdets verdi:**

Naturområdet rundt Lille Nestunvatnet fremstår som et gjengrodd areal som brukes lite per i dag. Det blågrønne området har funksjon og verdi i seg, f.eks. i form av økosystemtjenester og som habitat for insekt, dyr og planter. I tillegg tilbyr området en variasjon i et ellers forholdsvis tett bebygget område. Dagens gjengrodde tilstand reduserer områdets verdi som landskapselement noe, men forsiktig tilrettelegging for friluftsliv vil kunne gjøre Lille Nestunvatnet til et mer attraktivt område for rekreasjon og naturopplevelser. Boligtomtene i øst fremstår i dagens tilstand som lite verdifulle med hensyn til landskapskvaliteter.



## Vurdering av konsekvens av foreslått utbygging

Under vises en illustrasjonsplan med de planlagte bygningers plassering i landskapet (figur 2). Planen viser beliggenheten i forhold til naturområdet og Lille Nestunvatnet. Den eksisterende villaen «Villa Holberg» vil ligge omtrent midt i det nye boligområdet. Tippetue Arkitekter AS har utarbeidet flere visualiseringer til prosjektet. De som vises i denne analysen, er de visualiseringer hvor konsekvenser for fjern- og nærvirkninger av forslaget vurderes å være størst. Endringer i forhold til planforslaget fra 2021 (figur 3) beskrives på den følgende siden.



Figur 2. viser den nye illustrasjonsplanen for boligområdet. Planen er utarbeidet av Tippetue Arkitekter AS (14.02.2024).

Vesentlige endringer mellom planforslaget fra 2021 og 2024 kan ses i bygningsmasse og plassering av leiligheter. Antallet nye bygg er redusert fra fem til fire, og utforming er endret med justeringer i høyde og fasong. Videre er det i langt større grad tatt hensyn til natur- og kulturkvaliteter i området i planen fra 2024. Dette kommer tydelig frem ved at planlagt bebyggelse er trukket tilbake fra grøntområdet langs Lille Nestunvatnet, og at rommet rundt den eksisterende villaen (Nesttunvegen 101A) er åpnet opp. Ny bebyggelse forholder seg til det småkuperte landskapet og legges ikke på et lavere nivå slik det var tiltenkt i foreliggende plan. Eksisterende murer i området bevares, og terrenginngrep blir dermed mindre omfattende.

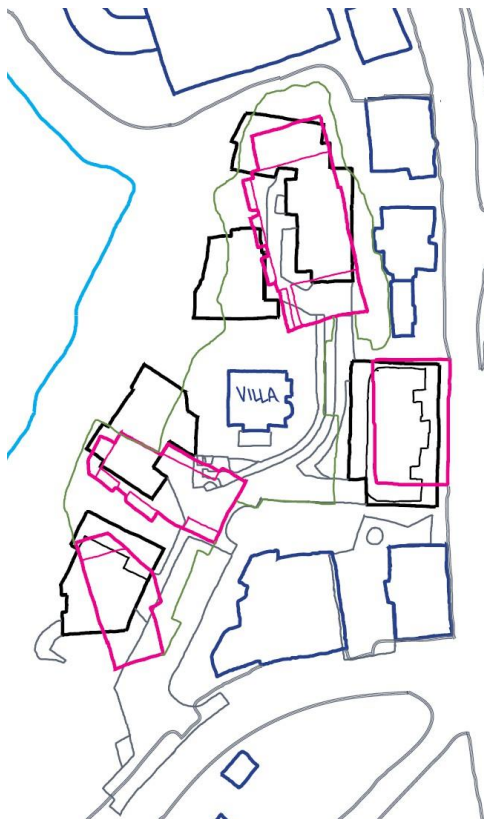
Videre tar planen fra 2024 sikte på å bevare eksisterende vegetasjon i størst mulig grad. Dette muliggjøres ved en endring i bebyggelsesstruktur (figur 4). Variasjon i planlagt byggehøyde speiler eksisterende bebyggelse, vegetasjon og topografi. Bygg D (figur 2) vil utgjøre det høyeste punktet med en takhøyde på ca 37,93 moh. Til sammenligning har villaen, som er plassert på samme forhøyning, en takhøyde på ca. 36,60 moh. Adkomst med bil til parkeringskjeller i bygg er flyttet og lagt bak leilighetene i Sundts veg 3 på det nye planforslaget. For å bevare siktlinjer fra Sundts veg 3 mot naturområdet og Lille Nestunvatnet er det planlagt et uterom med lekeareal mellom bygg A og B. Renovasjon er flyttet mellom byggene, i tilknytning til villaen. Nord for bygg C er det planlagt en trapp som tverrforbindelse til sentrum. Eksisterende terreng skal i det nye løsningsforslaget bearbeides på en måte som vektlegger hensyn til nabobebyggelse i større grad. Til eksempel er det illustrert en mykere overgang med vegetasjon mot Nesttunvegen 97, 99 og 103 i snitt fra 2023 i forhold til snitt fra 2021, hvor det var planlagt en høy mur (figur 5).



Figur 3. viser den foreliggende planen for boligområdet. Planen er utarbeidet av Tippetue Arkitekter AS i 2021.



Oppdragsgiver: **Lille Nestunvann AS**  
 Oppdragsnr.: 52308061 Dokumentnr.: ARK-01



Figur 4. viser endringer i bebyggelsesstruktur mellom planforslaget fra 2021 og 2024. Omriss er ikke tegnet nøyaktig, men linjer markerer plassering av;

eksisterende bygg (mørkeblå),  
 leilighetsbygg - forslag fra 2021 (svart),  
 leilighetsbygg - forslag fra 2024 (rosa),  
 grøntareal – forslag fra 2024, lagt på høyeste eksisterende kote (grønn),  
 Lille Nestunvatnet (lyseblå),  
 fast dekke - forslag fra 2021 (tynn grå),  
 eksisterende vegareal (tykk grå).

Figuren er laget av Marie H. Torpe med utgangspunkt i illustrasjonsplaner utarbeidet av Tippetue Arkitekter AS.



Figur 5. viser snitt E i planforslaget fra 2021 (øverst) og 2023 (nederst). Snittene er utarbeidet av Tippetue Arkitekter AS og viser blant annet bearbeidelse av terreng med hensyn til nabobebyggelse langs Nesttunvegen.





*Perspektiv mot nord fra grøntområdet nedenfor Sundts veg, planlagt situasjon.*



*Perspektiv mot nord fra grøntområdet nedenfor Sundts veg, dagens situasjon.*



# Notat

Oppdragsgiver: **Lille Nestunvann AS**

Oppdragsnr.: 52308061 Dokumentnr.: ARK-01



*Perspektiv mot planområdet fra Sundts veg, planlagt situasjon.*



*Perspektiv mot planområdet fra Sundts veg, dagens situasjon.*



Oppdragsgiver: **Lille Nestunvann AS**

Oppdragsnr.: 52308061 Dokumentnr.: ARK-01



*Perspektiv fra kryss ved Nesttun terminal, planlagt situasjon.*



*Perspektiv fra kryss ved Nesttun terminal, dagens situasjon.*





*Perspektiv mot planområdet og Nestun sentrum i øst, planlagt situasjon.*



*Perspektiv mot planområdet og Nestun sentrum i øst, dagens situasjon.*

## Beskrivelse av påvirkning på landskapskarakter

**Direkte arealinngrep:** Cirka 5 200 m<sup>2</sup> med eksisterende eneboligtomter skal fortettes med nye leilighetsbygg. Den eldre villaen i området skal bevares. Øvrige to eneboliger skal rives.

**Visuell fjernvirkning:** Ut fra visualiseringene av prosjektet fremgår det at fjernvirkningen vil være mest påtagelig fra Kloppedalsvegen vest for Litle Nesttunvatnet (jf. perspektiv mot planområdet og Nesttun sentrum i øst).

Fra vest oppleves det som at dagens leilighetsbebyggelse nordøst for Litle Nesttunvatnet forlenges og blir synlig på oppsiden av det bevarte vegetasjonsbeltet langs vannet. Med perspektiv fra vest ved Litle Nesttunvatnet beholder den eldre villaen sin posisjon i landskapet. Likevel trekker de nye leilighetsbyggene noe fokus bort fra villaen. Leilighetsbyggenes inntryksstyrke forsterkes ved stille vannspeil. Med perspektiv fra grøntområdet sør ved Litle Nesttunvatnet forsvinner villaen bak nye leilighetsbygg (jf. perspektiv mot nord fra grøntområdet nedenfor Sundts veg). Utover dette følger bygningsmassen landskapets formasjoner under horisonten og svarer til høyden i den bevarte vegetasjonen. Avstanden mellom bygningskroppene oppleves som velproporsjonert. Ved at de planlagte uteområdene opparbeides med mest mulig grønt beholdes opplevelsen av at naturområdet fortsetter inn mellom bygningene. Fjerning av trær i forbindelse med utbygging vil gjøre de planlagte bygningene mer fremtredende.

**Nærvirkning:** Nærvirkningen av de planlagte bygningene vil være mest påtagelig fra Nesttun terminal (jf. perspektiv fra kryss ved Nesttun terminal) og øst i Sundts veg, sett mot nord (jf. perspektiv mot planområdet fra Sundts veg). De nye leilighetsbyggene vil oppleves som en forlengelse av den urbane strukturen i Nesttun sentrum. Siktlinjer til «Villa Holberg» begrenses eller brytes sett fra Nesttunvegen, Nesttun terminal og ved innkjørselen til Sundts veg 5. Siktlinjer fra Sundts veg 3 mot Litle Nesttunvatnet vil reduseres.

Opplevelsen av perspektivet fra Nesttun terminal i øst vil endres betydelig i sammenligning med dagens situasjon. Bygget langs Nesttunvegen (bygg C på figur 2) vil bidra til en mer definert gatestruktur langs hovedvegen i sentrum, hvorav eksisterende linjer i bygg videreføres i etasje-, tak- og viduhøyde. Som en konsekvens av utbyggingen vil eksisterende vegetasjon på området langs Nesttunvegen fjernes. Dette vil føre til at området rundt Nesttun terminal oppleves mindre grønt. Den negative virkningen av dette reduseres til en viss grad av frie siktlinjer til opparbeidede grøntareal mellom de planlagte leilighetsbyggene og langs tverrforbindelsen nord for bygg C. Bygg D er plassert godt synlig over byggene som i dag huser Nesttun Kebab og pizza, Bergen taxi Nesttun og Arne frisør. Bygningskroppen til de planlagte leilighetene bryter med uttrykket til den eldre bebyggelsen langs Nesttunvegen, som består av hvitmalte tre- og murhus med skrånende tak og svart takstein. De planlagte leilighetene viderefører i stedet bygningsstrukturen til bygg langs bybanetraseen i Nesttun sentrum og øst for planområdet, f.eks. ved Sameiet Nesttunvannet terrasse. Terrengbearbeidelsen i forbindelse med fortettingen er planlagt med hensyn til nabotomter. Planforslaget vil tilføre urbane kvaliteter med nytt grøntvolum til Nesttun sentrum.

Fra nord med perspektiv mot Circle K vil bygg D være synlig i landskapet, men ikke oppleves som fremtredende da bygget er delvis skjermet av eksisterende vegetasjon. Kollens grønne uttrykk vil forringes noe ytterligere ved fjerning av en eldre bjørk i sammenheng med anlegg av bygg D. I forhold til planen fra 2021 vil bygningsmassen fremstå mindre ruvende i landskapet, da tiltenkt volum og høyde på bygg er justert.

Fra naturområdet rundt Litle Nesttunvatnet vil bebyggelsen oppleves som mer fremtredende sammenlignet med de eksisterende eneboligene som rives. Det er mange leiligheter og balkonger som vender mot naturområdet, hvilket innebærer at området vil oppleves som mindre skjermet fra omgivelsene.



**Ringvirkning:** Leilighetsbyggene vil generere noe økt trafikk til området. Området blir samtidig mer inviterende og tilgjengelig for ferdsel med opparbeidede gangareal og planlagt trapp mot Nesttunvegen og terminalen. Planforslaget kommer ikke i vesentlig konflikt med viktige blågrønne kvaliteter langs Litle Nesttunvatnet. Adgang til naturområdet, og muligheter for rekreasjon- og naturopplevelser, begrenses derfor ikke betydelig, men planforslaget fører til at opplevelsen av natur i området vil endres. Dersom grøntvolum innenfor boligtomtene bevares og opparbeides tilsvarende eksisterende situasjon, ivaretas hensynet til vannet og området rundt.

**Konklusjon:** De planlagte leilighetsbyggene oppfattes som en forlengelse av den urbane strukturen i Nesttun sentrum. Konsekvensene for fjern- og nærvirkning vil være mest påtagelige sett fra Nesttun terminal, sørøst ved Sundts veg og fra Kloppedalsvegen i vest. Fra øst langs Nesttunvegen vil sentrum fremstå mer bebygd og urban.

Ettersom det bygges på eksisterende boligtomter, og størstedelen av eksisterende vegetasjon er planlagt bevart, vil blågrønne kvaliteter langs Litle Nesttunvatnet ikke endres med særlig negativ betydning fra nåværende situasjon. De planlagte bygningene vil ikke bryte med horisontlinjen, men være godt synlig i landskapet, hvilket vil endre opplevelsen av området noe. Nesttun sentrum og Litle Nesttunvatnet vil fremstå som mindre grønt etter utbygging. Den landskapsmessige verdien i området er i hovedsak knyttet til nærheten til Litle Nesttunvatnet. Naturområdet rundt vannet er i dag gjengrodd og lite tilgjengelig. En fremtidig tilrettelegging for en mer aktiv bruk av naturområdet vil kunne tilføre opplevelsesmessige og funksjonelle kvaliteter til området. De planlagte leilighetsbyggene vil ikke hindre en slik eventuell utvikling av naturområdet, men forstyrrelser i forbindelse med utbygging og økt bruk er vurdert å ha negativ påvirkning på naturmangfold.

På de eksisterende boligtomtene i øst er det den eldre villaen som er det viktigste elementet med hensyn til tidsdybde og historisk lesbarhet. Denne skal bevares og rehabiliteres. Rehabiliteringen av villaen vil tilføre kvaliteter med hensyn til opplevelsen av området. Villaen vil ikke vises like tydelig i landskapet som i dag, men planforslaget kan bidra til å skape mer oppmerksomhet rundt bygget da det står i kontrast til nye leilighetsbygg og mer aktiv bruk av det tilstøtende grøntarealet vil gjøre villaen kjent for beboere og besøkende.

Samlet vurderes utbyggingen å ha liten negativ påvirkning på landskapets karakter.

J03	2024-04-18	Oppdatert med nytt grunnlag. Til bruk.	MARTOR	AKIRG	INHOM
J02	2024-02-20	Oppdatert med nytt grunnlag. Til bruk.	MARTOR	AKIRG	INHOM
J01	2023-11-02	Rettet etter fagkontroll, til bruk	MARTOR	AKIRG	INHOM
A01	2023-11-01	Egenkontrollert, til fagkontroll	MARTOR		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.