

**ULSET VEST**

**ÅSANE**

**BERGEN KOMMUNE**

**Landskapsanalyse med  
byformvurdering**



## **DOKUMENTINFORMASJON**

Oppdragsgiver: Ulset Utvikling AS  
Rapportittel: Ulset Vest, Åsane, Bergen kommune –  
Landskapsanalyse med byformvurdering  
Utgave/dato: 26.3.2019  
Oppdrag: P 14110  
Type oppdrag: Landskapsanalyse  
Oppdragsleder: Kristel Solevåg Bellerby  
Tema: Landskap  
Dokumenttype: KU-rapport  
Skrevet av: Kari Olrich Sørebo og Ole Kristian Spikkeland  
Kvalitetskontroll: Anne Mette Mydland

**Opus Bergen AS**

**[www.opus.no](http://www.opus.no)**



## INNHold

<b>1. INNLEDNING</b> .....	<b>5</b>
<b>2. BAKGRUNN</b> .....	<b>6</b>
2.1 Landskap og byform – målsettinger og definisjoner.....	6
2.2 Tema landskapsbilde og arealplanlegging.....	7
2.3 Formål med utredningen.....	7
<b>3. DATAGRUNNLAG OG METODE</b> .....	<b>8</b>
3.1 Datagrunnlag .....	8
3.2 Metode .....	8
<b>4. UTBYGGINGSALTERNATIV</b> .....	<b>12</b>
4.1 Alternativ 0 .....	12
4.2 Alternativ 1 .....	12
4.3 Alternativ 2 .....	12
<b>5. DAGENS SITUASJON – BESKRIVELSE AV OMRÅDET</b> .....	<b>14</b>
5.1 Landskapskarakter .....	15
5.2 Landskapsbilde .....	24
5.3 Topografi.....	25
5.4 Landskapsrom.....	27
5.5 Byform og bebyggelsesstruktur.....	29
5.6 Delområder.....	33
<b>6. VERDIVURDERING</b> .....	<b>34</b>
6.1 Delområde 1 – Ulsetvarden.....	34
6.2 Delområde 2 – Vassholet.....	36
6.3 Delområde 3 – Raunhaugen .....	38
6.4 Delområde 4 – Ulsetstemma-Trongedalen .....	40
6.5 Delområde 5 – Sentralområdet .....	42
6.6 Delområde 6 – Amfiet .....	44
6.7 Delområde 7 – Salhusvegen-Brurabykset .....	46
6.8 Influensområdet .....	48
6.1 Verdikart .....	50
<b>7. OMFANGS- OG KONSEKVENSVURDERING</b> .....	<b>51</b>
7.1 Alternativ 0 .....	52
7.2 Alternativ 1 .....	58
7.3 Alternativ 2 .....	62
7.4 Samlet konsekvens .....	67
<b>8. VISUALISERING AV TILTAKET</b> .....	<b>69</b>
<b>9. AVBØTENDE TILTAK</b> .....	<b>72</b>
<b>10. KILDER</b> .....	<b>73</b>

## 1. INNLEDNING

Området Ulset Vest har vært avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel siden 1989. Gjeldende reguleringsplan for Ulset Vest, planid 16350000, ble utarbeidet av Etat for plan og geodata på vegne av Bergen Tomteselskap AS. Planen ble vedtatt i 2010, og legger til rette for 450 boenheter som konsentrert småhusbebyggelse og blokker, med utnyttelsesgrad 35-100 % BRA for boligfeltene.

Planområdet er på ca. 560 daa og ligger i Åsane bydel, mellom Myrdal i sør-sørvest og Salhusvegen i nordøst. Sørøst for planområdet ligger boligområdene Ulset Øst og Ulset Nord. I nordvest og vest ligger Ulsetstemma med våtmarksområde, og naturområder videre mot Geitanuken og Toppe. Om lag 500 m sør for planområdet ligger senterområdet (S33) i Åsane.

Nåværende eier av området, Ulset Utvikling AS, har kommet til at gjeldende reguleringsplan fra 2010 ikke er et tjenlig redskap for å få til en arealmessig bærekraftig utvikling av planområdet. Det er derfor igangsatt arbeid med en endring av reguleringsplanen.

Denne konsekvensutredningen er gjennomført i forbindelse med utarbeidelse av nytt reguleringsplanforslag. Tiltakshaver er Ulset Utvikling AS, mens Opus Bergen AS er utførende konsulent. Analysen tar for seg mulige konsekvenser for landskap ved utbygging av planområdet. De ulike alternativene legger til grunn forskjellige utnyttelsesgrader til bebyggelse og anlegg, samferdselsformål og grønstruktur. Det vurderes hvorvidt endringene svekker eller styrker landskapsopplevelsen og byformskvaliteter. I tillegg er byform og bebyggelsesstruktur tatt inn som et eget kapittel.

Tre mulige alternativer utredes i denne rapporten:

- Alternativ 0: Reguleringsplan vedtatt i 2010, men vil ikke bli realisert: 450 boenheter som konsentrert småhusbebyggelse og blokker, med en utnyttelsesgrad 35-100 % BRA for boligfeltene.
- Alternativ 1: Blokkbebyggelse og rekkehus med inntil 500-600 boenheter. Bygningsmassen konsentreres i områdene som ligger tetttest på Åsane sentrale deler
- Alternativ 2: Blokkbebyggelse, rekkehus/leiligheter med inntil 900-1 100 boenheter. Utnyttingsgraden skal økes mest i områdene tetttest på Åsane sentrale deler

## 2. BAKGRUNN

### 2.1 Landskap og byform – målsettinger og definisjoner

Definisjon landskap:

*«Landskap betyr et område, slik folk oppfatter det, hvis særpreg er et resultat av påvirkningen fra og samspillet mellom naturlige og menneskelige faktorer»*

*(Den europeiske landskapskonvensjon, 2000)*

Byform er en arkitektonisk samlebetegnelse som gjerne brukes for å karakterisere bystruktur og de ulike elementers fysiske form, for eksempel gatestruktur, bebyggelsesmønster, bygningstypologier, bygningsvolumer, arealbrukstetthet etc.

*Den europeiske landskapskonvensjonen* gir føringer for planlegging og forvaltning av landskap. Hovedmålet er å sikre representative og sjeldne nasjonale landskapstyper, verne og pleie steds karakter og identitet, og unngå å minske rikdommen og mangfoldet av landskapstyper.

Konsekvensutredning for landskap og byform handler om de visuelle kvalitetene ved omgivelsene, og hvordan opplevelsesverdien av landskapet blir påvirket av tiltaket. Utredningen viser hvordan de visuelle aspektene ved landskapet blir endret som følge av det planlagte tiltaket.

I denne landskapsanalysen for Ulset Vest er tema byform vurdert i prosjektets tidlige fase. Vurderingen skjer derfor på et mer overordnet nivå, der følgende ligger til grunn:

- Studier av enkle kartskisser over utbyggingsalternativ 0, 1 og 2, jf. Planprogrammet, se figur 5
- Forutsetning om at utbyggingen skal være mest kompakt i lavtliggende områder lengst sør i planområdet
- Studier av volumtestene for utbyggingsalternativ 0, 1 og 2, se figur 45-47.

Overordnede retningslinjer som i hovedsak berører tema landskapsbilde er:

- Plan og bygningslovens formålsparagraf (§ 1-1)
- Lov om forvaltning av naturens naturmangfold (Naturmangfoldloven)

## **2.2 Tema landskapsbilde og arealplanlegging**

Reduksjon av helhetlige, visuelt rike landskapstyper som følge av nedbygging av landskapet er et reelt problem både på verdens- og landsbasis. Å skulle avveie mellom ulike interesser krever gjennomtenkt planlegging for hvordan arealet skal brukes. Gjennom kartleggingsprosjektet får man identifisert landskapsrom av ulik visuell karakter og betydning for området.

Formålet med denne konsekvensutredningen er nettopp å få frem kunnskap om de visuelle landskapsverdiene i plan- og influensområdet. Samtidig skal den vise hvordan tiltaket potensielt vil kunne påvirke disse verdiene.

## **2.3 Formål med utredningen**

Delutredningen er utført med utgangspunkt i plankrav og gjeldende forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven. Krav om konsekvensvurdering av landskapet er fastsatt i **planprogrammet** for Ulset Vest, som setter rammene for landskapsanalysens utforming, datagrunnlag og metode. Tema byform og bebyggelsesstruktur inngår i analysen med bakgrunn i at mange av vurderingene rundt byform og typologi er nært knyttet til tema og terminologi i landskapsanalysen.

Følgende skal utføres:

- Definere influensområdet, som er området som kan bli visuelt påvirket av tiltak i planområdet
- Beskrive landskap og byform, både i planområdet og influensområdet
- Vurdere tiltakets landskapsmessige konsekvenser med hensyn til utforming, høyde, plassering av nybygg, fjern- og nærvirkning
- Vurdere hvordan de ulike alternativene påvirker omgivelsene visuelt
- Vurdere om, og eventuelt hvordan, alternativene og den skisserte bygningstypologien legger premisser for bokvaliteter i planområdet og nærområdet
- Lage illustrasjoner som viser maks utnyttingsgrad basert på alternativene i utredningen.

Planområdet er stort. Tegningsgrunnlaget som konsekvensutredningen baserer seg på, illustrerer en mulig utnytting basert på en variert typologi. Illustrasjonene viser maks utnyttingsgrad basert på alternativ 0, alternativ 1 og alternativ 2. Foreslått typologi er teoretisk, men er illustrert med tanke på å imøtekomme forutsetningen som er lagt til grunn for de to utbyggingsalternativene. Typologien legger opp til en høyere utnytting i sør enn i nord.

## **3. DATAGRUNNLAG OG METODE**

### **3.1 Datagrunnlag**

Vurderingene av landskapet ved Ulset Vest er basert på befaringer, studier av kart og foto samt innhenting av informasjon fra tilgjengelige kilder. Som grunnlag er det videre benyttet illustrasjoner, volumskisser og perspektiv som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet.

Planområdet kartlegges og beskrives nærmere i kapittel 5. Det er tatt utgangspunkt i kriteriene benyttet av Uttakleiv (2009), som har kartlagt og klassifisert landskapet i innlandet i Hordaland. I tillegg er byform og bebyggelsesstruktur kartlagt, jf. planprogrammet.

Følgende tema er beskrevet:

1. Landskapskarakter
2. Landskapsbilde
3. Topografi
4. Landskapsrom
5. Byform og bebyggelsesstruktur

### **3.2 Metode**

Konsekvensutredning med hensyn til landskap er gjennomført som en landskapsanalyse av tiltaksområdet og tilhørende influensområde.

Landskapsanalysen er utført som en verdi- og konsekvensanalyse, og gjort ut fra kjente metoder, basert på Statens vegvesens Håndbok V712: Konsekvensanalyser (2014). Andre relevante kilder og veiledere er benyttet i den grad det er hensiktsmessig, og er kildehenvist direkte i tekst.

Benyttet metode for konsekvensutredningen er tre-delt; verdi, omfang og konsekvens. Hver del er ytterligere beskrevet i de påfølgende kapitlene.









1. Innsamling av data og verdivurdering
2. Vurdering av tiltakets omfang
3. Utredning av konsekvenser

#### **3.2.1. Verdi**

Begrepet verdi er i denne sammenhengen knyttet til fordeler, eller ressurser, som er vanskelige å måle i kroner og øre. Verdivurdering er et redskap for å kunne vurdere forvaltningsprioritet og bevaringsstrategi.

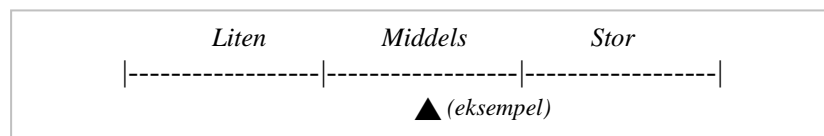


Hordaland fylkeskommune har utarbeidet en verdivurdering av landskapet i fylket (Clementsens m.fl. 2011) med en fem-delt skala. Verdivurderingen er brukt som grunnlag i denne utredningen, men skalaen er overført til en tre-delt skala, slik at den passer sammen med metodikken etter Håndbok V712 (2014), se figur 1. Denne verdivurderingen er basert på Nasjonalt referansesystem for landskap (NRL) og bygger på det som er typisk for en landskapsregion. Områder som er typiske, vil få middels verdi. Områder som har reduserte visuelle kvaliteter vil få liten verdi, og områder som har høyere visuelle kvaliteter vil få stor verdi. Inndelingen og vurderingen av landskapet har vært kvalitetssikret av fagutredere gjennom befaringer og tilpasset 3d modeller.

Verdisetting av LO (Clementsens m.fl.)		Verdisetting av LO i denne utredningen	
	Landskap med få/ reduserte verdier		Ikke relevant
	Landskap som forekommer som vanlig		Liten verdi
	Landskap med middels verdi		Middels verdi
	Landskap med stor verdi		Stor verdi
	Landskap med svært stor verdi		Ikke relevant

Figur 1. Verdisetting av landskapsområder (LO) og vurdering av endret verdinivå i denne rapporten etter Statens Vegvesen håndbok V712 (2014).

Hvert delområde er vurdert etter en tre-delt, glidende skala for liten, middels og stor verdi (figur 2).



Figur 2. Verdivurdering på en skala fra liten til stor verdi. Kilde: Statens Vegvesen håndbok V712 (2014).

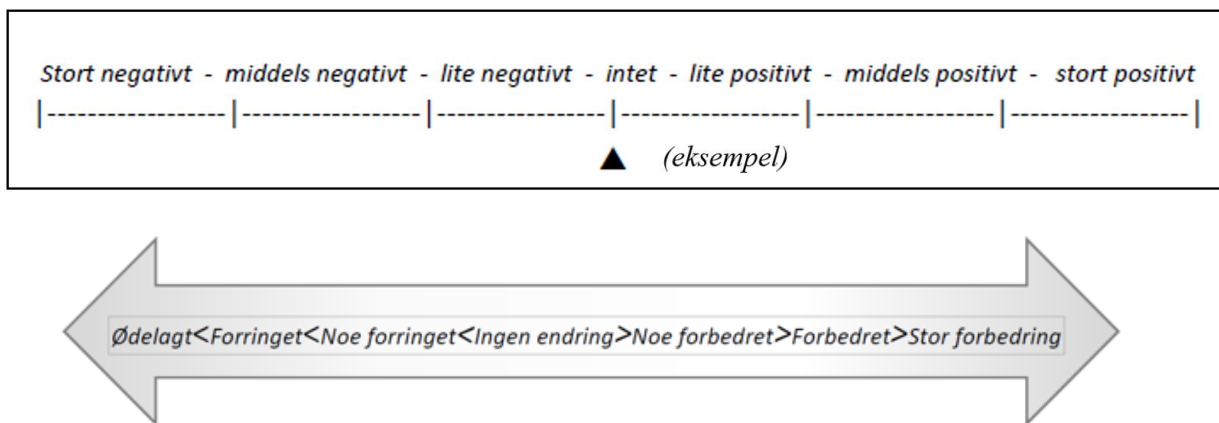
I 2018 ble det utgitt en ny versjon av Statens vegvesens Håndbok V712. Framgangsmåten, og verdi-, omfangs- og konsekvensvurdering i denne rapporten er basert på versjonen fra 2014. Den nye versjonen fra 2018 gir flere og mer utfyllende verdikriterier for landskapsbilde (tabell 1). Disse er derfor benyttet som hjelp i verdivurderingen av delområdene, mens håndboka fra 2014 ligger til grunn for resten av framgangsmåten/metoden i utredningen.

Tabell 1. Verdikriterier for fagtema landskapsbilde. Kilde Statens Vegvesen håndbok V712 (2018).

Verdi ASPEKTER	Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
Visuelle kvaliteter	Delområde uten visuelle kvaliteter	Delområde med noen visuelle kvaliteter	Delområde med gode visuelle kvaliteter, eller kvaliteter av lokal betydning	Delområde med særlig gode visuelle kvaliteter, eller kvaliteter av regional betydning	Delområde med unike visuelle kvaliteter, eller kvaliteter av nasjonal og/ eller internasjonal betydning
Helhet Variasjon	Delområde med dårlig balanse mellom helhet og variasjon	Delområde med mindre god balanse mellom helhet og variasjon	Delområde med god balanse mellom helhet og variasjon	Delområde med særlig god balanse mellom helhet og variasjon	Delområde med unik balanse mellom helhet og variasjon
Særpreg	Delområde uten særpreg	Delområde med lite særpreg	Delområde med særpreg	Delområde med stort særpreg	Delområde med svært stort særpreg
Byform Bystruktur	Delområde der byformen/ bystrukturen er fragmentert/ sprenget/ ødelagt	Delområde der byformen/ bystrukturen er noe fragmentert	Delområde med god byform/ bystruktur	Delområde med særlig god byform/ bystruktur	Delområde med en unik byform/ bystruktur
Arkitektur	Bebyggelse, bygninger, byrom, infrastruktur og landskap mangler sammenheng. Er dårlig tilpasset byens skala	Bebyggelse, bygninger, byrom, infrastruktur og landskap danner tilsammen mindre gode og/eller lite lesbare omgivelser. Er mindre godt tilpasset byens skala	Bebyggelse, bygninger, byrom, infrastruktur og landskap danner tilsammen gode og lesbare omgivelser. Er tilpasset byens skala	Bebyggelse, bygninger, byrom, infrastruktur og landskap danner tilsammen særlig gode og lesbare omgivelser. Er godt tilpasset byens skala	Bebyggelse, bygninger, byrom, infrastruktur og landskap danner tilsammen unike og lesbare omgivelser. Er svært godt tilpasset byens skala
Totalinntrykk	Delområde der landskap og bebyggelse/ anlegg til sammen gir et dårlig totalinntrykk	Delområde der landskap og bebyggelse/ anlegg til sammen gir et noe redusert totalinntrykk	Delområde der landskap og bebyggelse/ anlegg til sammen gir et godt totalinntrykk	Delområde der landskap og bebyggelse/ anlegg til sammen gir et spesielt godt totalinntrykk	Delområde der landskap og bebyggelse/ anlegg til sammen gir et unikt totalinntrykk
Sjeldenhet Representativitet <sup>41</sup>			Delområdet inngår i landskapstyper som er fåtallig/sjeldne regionalt	Delområdet inngår i landskapstyper som er fåtallig/sjeldne nasjonalt	
Forvaltningsprioritet/ Prioriterte landskapsområder <sup>42,43</sup>			Delområdet har kvaliteter av lokal og/eller regional betydning	Delområdet har kvaliteter av regional og/eller nasjonal betydning	Delområdet har kvaliteter av nasjonal og/eller internasjonal betydning

### 3.2.2. Omfang

Omfangsvurdering er et uttrykk for hvor stor positiv eller negativ påvirkning tiltaket har for et landskapsområde. Inngrep som blir utført i anleggsperioden, skal inngå i omfangsvurderingen dersom det fører til varig endring av delområdet, mens midlertidige påvirkninger blir beskrevet separat. Omfang av endring i de ulike områdene er vurdert etter en fem-delt, glidende skala, som vist i figur 3.



Figur 3. Skala for omfangsvurdering. Kilde: Statens Vegvesen håndbok V712 (2014).

### 3.2.3. Konsekvens

Det er gjort en vurdering av verdien av landskapet, basert på et sett kriterium. Deretter er det gjort en vurdering av omfanget tiltaket vil ha i forhold til landskapet. I dette analysearbeidet blir nær- og fjernvirkning også vurdert.

Konsekvens av tiltaket er fastsatt på grunnlag av en skjønnsmessig vurdering av verdier i det influerte området og omfang av tiltaket (figur 4). Alle tiltak som inngår i investeringskostnadene skal legges til grunn ved vurdering av omfang. Andre tiltak som fagutreder foreslår, skal omtales som avbøtende eller kompensierende tiltak.

Konsekvensen blir fastsatt ved å sammenstille områdets verdi med omfanget av tiltaket (+/-), jf. figur 3. Konsekvens av tiltaket er ut fra dette vurdert til å være ubetydelig, eller liten/middels/stor/meget stor (positiv eller negativ). Omfanget av utbyggingsalternativene er et uttrykk for hvor store negative eller positive endringer det aktuelle tiltaket vil medføre for området.

Verdi Ingen verdi	Omfang			
	Liten	Middels	Stor	
Stort positivt				Meget stor positiv konsekvens (++++)
				Stor positiv konsekvens (+++)
Middels positivt				Middels positiv konsekvens (++)
				Liten positiv konsekvens (+)
Lite positivt Intet omfang Lite negativt				Ubetydelig (0)
				Liten negativ konsekvens (-)
Middels negativt				Middels negativ konsekvens (- -)
				Stor negativ konsekvens (- - -)
Stort negativt				Meget stor negativ konsekvens (- - -)

Figur 4. Konsekvensvifte: Kilde: SVV håndbok V712 (2014).

## 4. UTBYGGINGSALTERNATIV

To utbyggingsalternativ skal utredes utenom alternativ 0 (figur 5).

Konsekvensutredninger etter Statens vegvesens håndbok V712 opererer på overordnet nivå, med omtrentlige alternativ, før det er utformet ferdig plankart. Utredningen inngår i prosjekters tidlige fase, der man innhenter informasjon og sammenstiller gitte utbyggingsalternativ. Dette arbeidet utgjør deler av grunnlaget for hvordan endelig planforslag utformes.

### 4.1 *Alternativ 0*

Alternativ 0 (figur 5) er definert som dagens situasjon, inkludert vedtatte, men ennå ikke realiserte, reguleringer. I gjeldende reguleringsplan for Ulset Vest (vedtatt 2010) legges det til rette for 450 boenheter som konsentrert småhusbebyggelse og blokker, med utnyttelsesgrad 35-100 % BRA. Planen vil ikke bli realisert, bortsett fra at tilkomst til feltet fra Salhusvegen, og deler av tilkomstveien inn i feltet, er bygd.

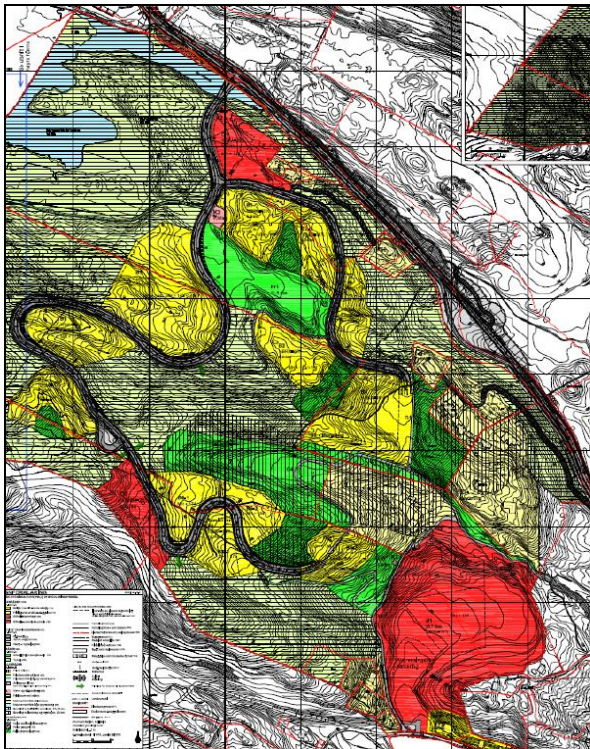
### 4.2 *Alternativ 1*

I alternativ 1 (figur 5) foreslås planområdet utbygd med blokkbebyggelse og rekkehus. Nye boligformål konsentreres sør og sørøst i planområdet. Hovedveitraséen effektiviseres og legges om noe sammenlignet med regulert vei i gjeldende plan (alternativ 0). Alternativet gir rom for en utbygging av 500-600 boenheter. Utnyttelsesgraden er størst innenfor de områdene som ligger tettest på sentrale deler av Åsane og kommende bybanestopp. Effektive og hensiktsmessige tilknytninger mot sentrum og kollektivknutepunkt for gående og syklende skal være et hovedfokus i utredning og planlegging. Foruten en betydelig fortetting, åpner alternativet for en sammenhengende grønnstruktur.

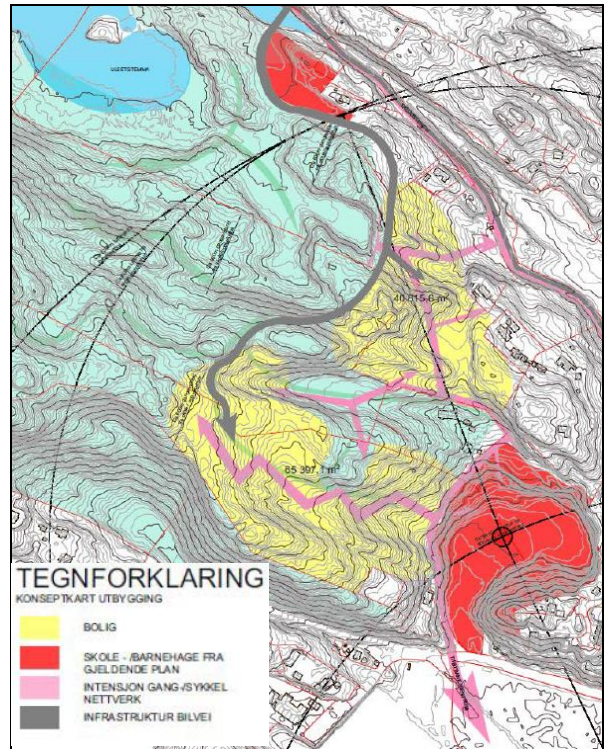
### 4.3 *Alternativ 2*

I alternativ 2 (figur 5) foreslås planområdet utbygd med en blanding av rekkehus/leiligheter og blokkbebyggelse. Hovedveitraséen dras mot sør og effektiviseres. Alternativet gir rom for en utbygging av 900-1 100 boenheter. I tråd med vedtatt prinsipp sak skal utnyttelsen økes i forhold til utbyggingsplanen vedtatt i 2010 (alternativ 0), og mest innenfor de områdene som ligger tettest på sentrale deler av Åsane og kommende bybanestopp. Effektive og hensiktsmessige tilknytninger mot sentrum og kollektivknutepunkt for gående og syklende skal være et hovedfokus i utredning og planlegging.

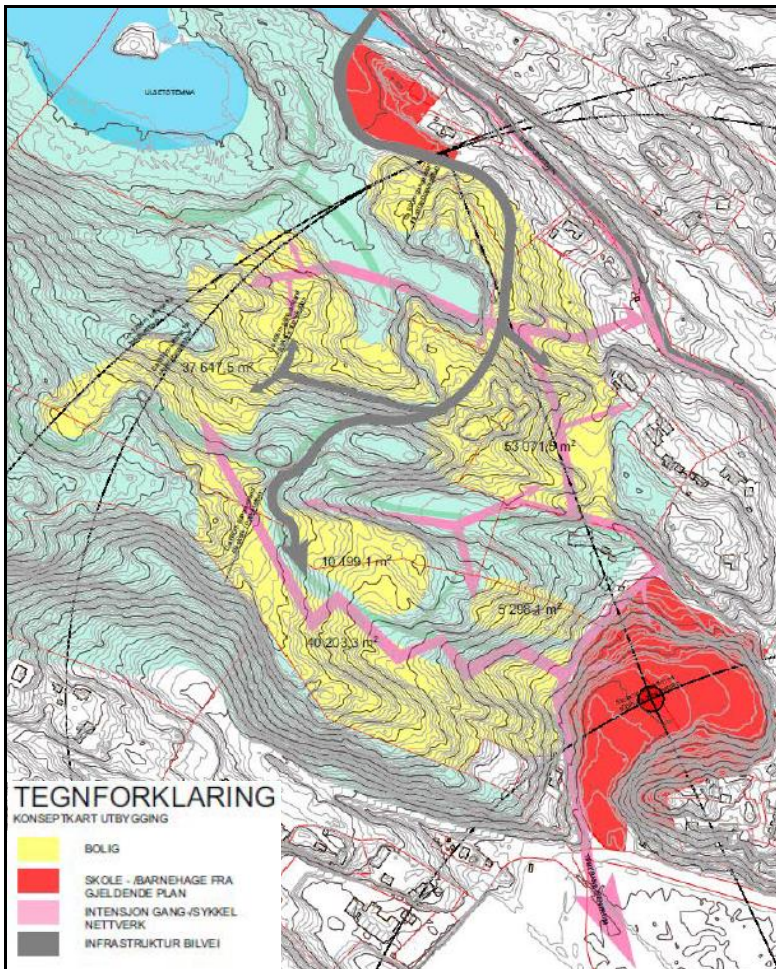
**Alternativ 0:**



**Alternativ 1:**



**Alternativ 2:**

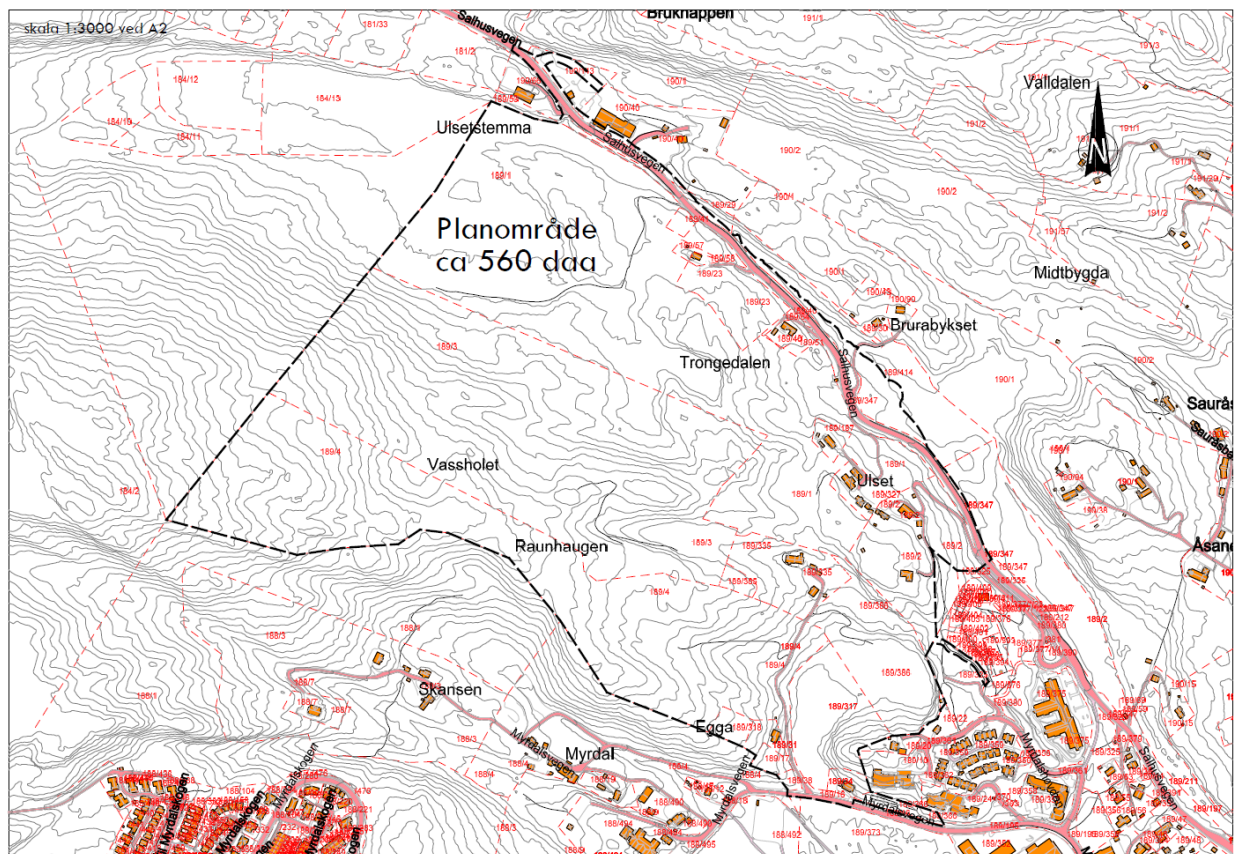


Figur 5. Alternativ 0 (øverst t.v.), alternativ 1 (øverst t.h.) og alternativ 2 (nederst) for Ulset Vest. Kilde: Opus Bergen AS.

## 5. DAGENS SITUASJON – BESKRIVELSE AV OMRÅDET



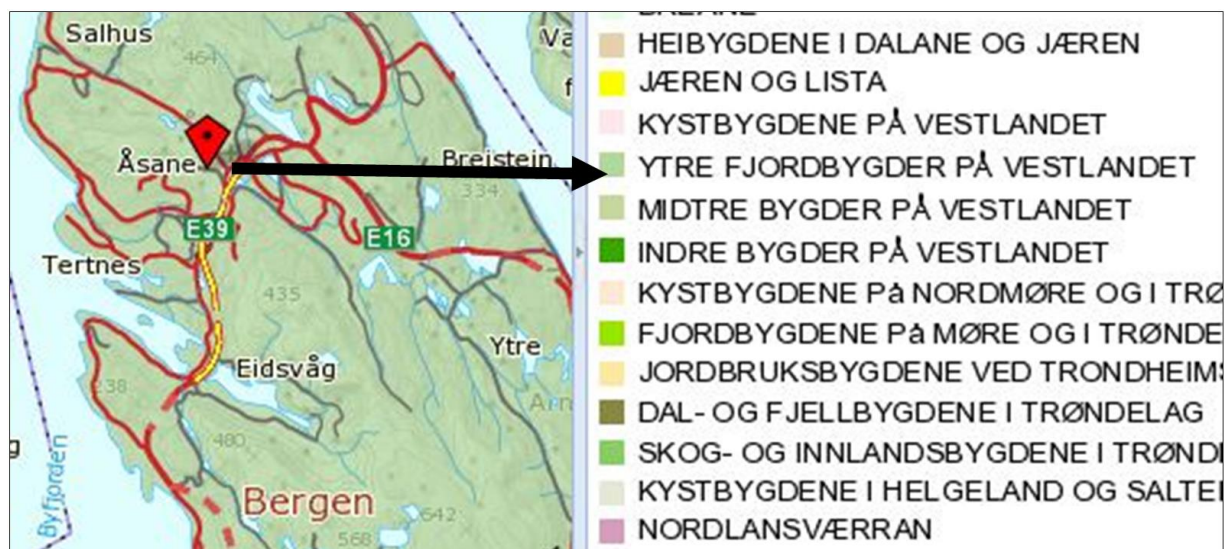
Figur 6. Flyfoto viser grovt dagens situasjon i planområdet (avgrenset med rød strek). Kartgrunnlag: <https://kart.1881.no/>.



Figur 7. Planområdet markert med svart stiplet linje.

## 5.1 Landskapskarakter

Landskapet rundt Ulset Vest inneholder elementer fra én landskapsregion, ifølge nasjonalt referansesystem for landskap (NIBIO, Kilden):



Figur 8. Landskapsregionen i planområdet er Ytre fjordbygder på Vestlandet. Kilde: <https://kilden.nibio.no>.

Landskapsregionen «Ytre fjordbygder på Vestlandet» er underinndelt i landskapstyper i kartleggingsrapporten:

*Landskapstyper ved kyst og fjord i Hordaland (NIJOS rapport 10/2004)*

Denne rapporten viser at landskapet ved planområdet er registrert med én landskapsregion, én underregion og én landskapstype:

Landskapsregion:	<b>21: YTRE FJORDBYGDER PÅ VESTLANDET</b>
Underregion:	<b>21.5: Indre Bergensbuene</b>
Landskapstype:	<b>21 T 08: Åslandskap</b>

**Vurdering:** For å finne landskapskarakteren innen landskapstypen, er det foretatt en vurdering av:

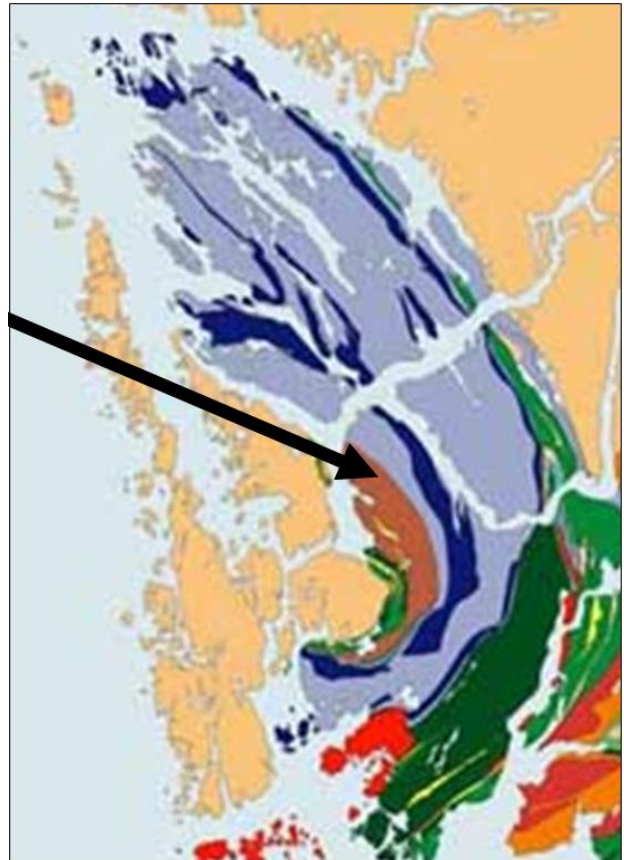
1. Landskapets hovedformer
2. Landskapets småformer
3. Vann og vassdrag
4. Vegetasjon og jordbruksmark
5. Bebyggelse og teknisk anlegg

En sammenfatning av disse gir landskapskarakteren i området.

### 5.1.1. Landskapets hovedformer

Landskapets hovedform blir vektet med **stor** betydning for landskapskarakteren i landskapstypen

Landskapstypen, som dekker et større areal rundt planområdet, er særpreget av høye åsrygger og koller. Åsryggene følger de dominerende retningene i Bergensbuenes formasjoner, som på Ulset er nordvest-sørøst.

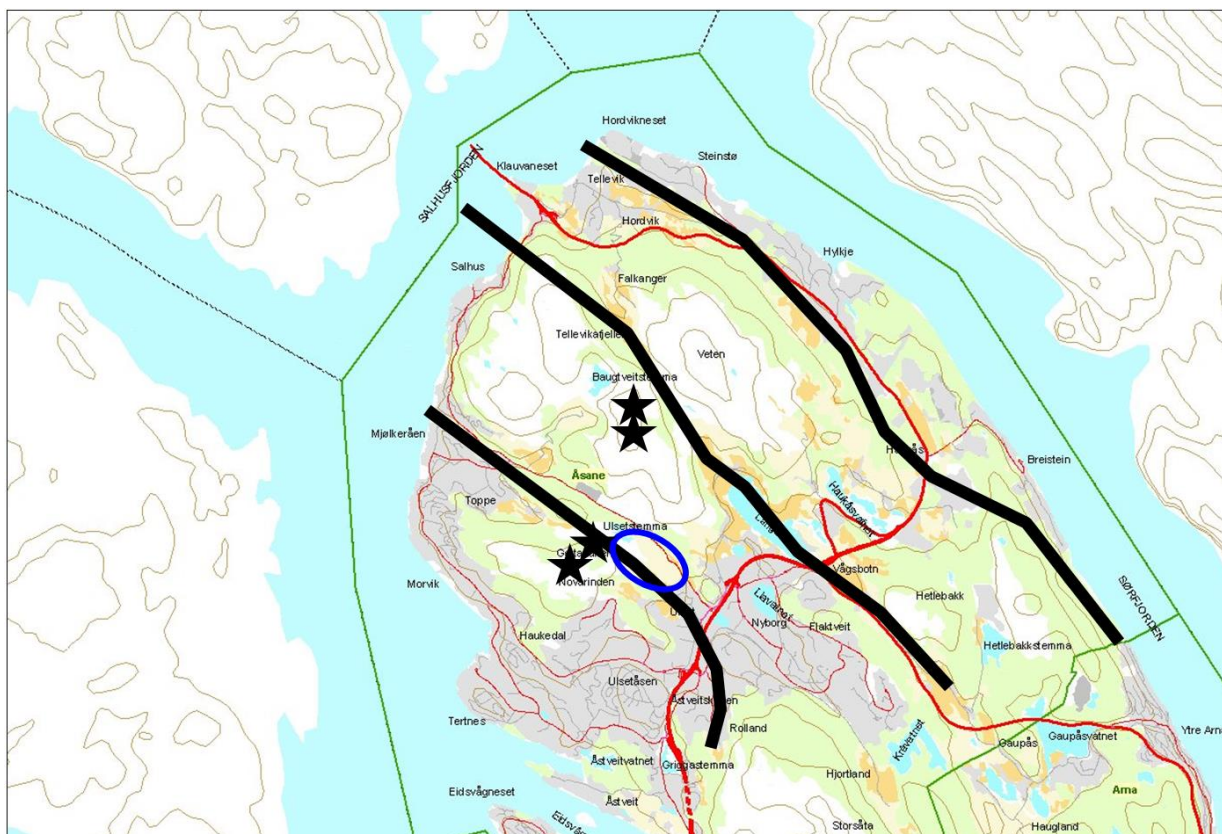


*Figur 9. Planområdets plassering i forhold til landskapets hovedformer i Bergensbuene. Kilde: Universitetet i Bergen.*

Planområdet ligger i et åslandskap hvor åsryggene er ganske høye og daldragene åpne.

Landskapet har en variert topografi, og ligger fra rundt 90 moh. lengst sørøst i planområdet til over 200 moh. i vest. Et karaktertrekk ved området er at 22 % av arealet har en helning brattere enn 1:2,5. Hele området er orientert i nordvestlig-sørøstlig retning, med markante topper, rygger og dalfører som stort sett følger samme hovedretning. Det går flere lokale stier i planområdet, blant annet til Ulsetvarden, som ligger like vest for planområdet, og mellom søndre del av planområdet og Ulsetstemma/Salhusvegen.





Figur 10. Markante og store åsrygger rundt Ulset Vest, der planområdet beliggenhet er grovt markert med blå ellipse. Daldrag er vist med svarte linjer, mens toppunktene Midt fjellet og Høgstefjellet i nord, og Ulsetvarden og Geitanuken i sør, er vist med svart stjerne.

### 5.1.2. Landskapets småformer

Landskapets småformer blir vektet med **middels** betydning for landskapskarakteren i landskapstypen

Småformene er mest fremtredende midt i planområdet på de flateste områdene. Planområdet har mange småkoller og skrenter. Noen skrenter i sør og øst har blitt gjort brattere i forbindelse med veibygging og/eller utbygging.

Ulset Vest har et kupert terreng med høyereliggende koller, og dalbunnsener og forsenkninger i terrenget mellom kote 90 og 110. Det er flere områder med vann og myr, samt et skogbevokst høydedrag i vest.



Figur 11. Åsryggen i midtre del av planområdet er preget av småformer og småkupert terreng. Fotografert mot sør. Foto: Opus Bergen AS.

### 5.1.3. Vann og vassdrag

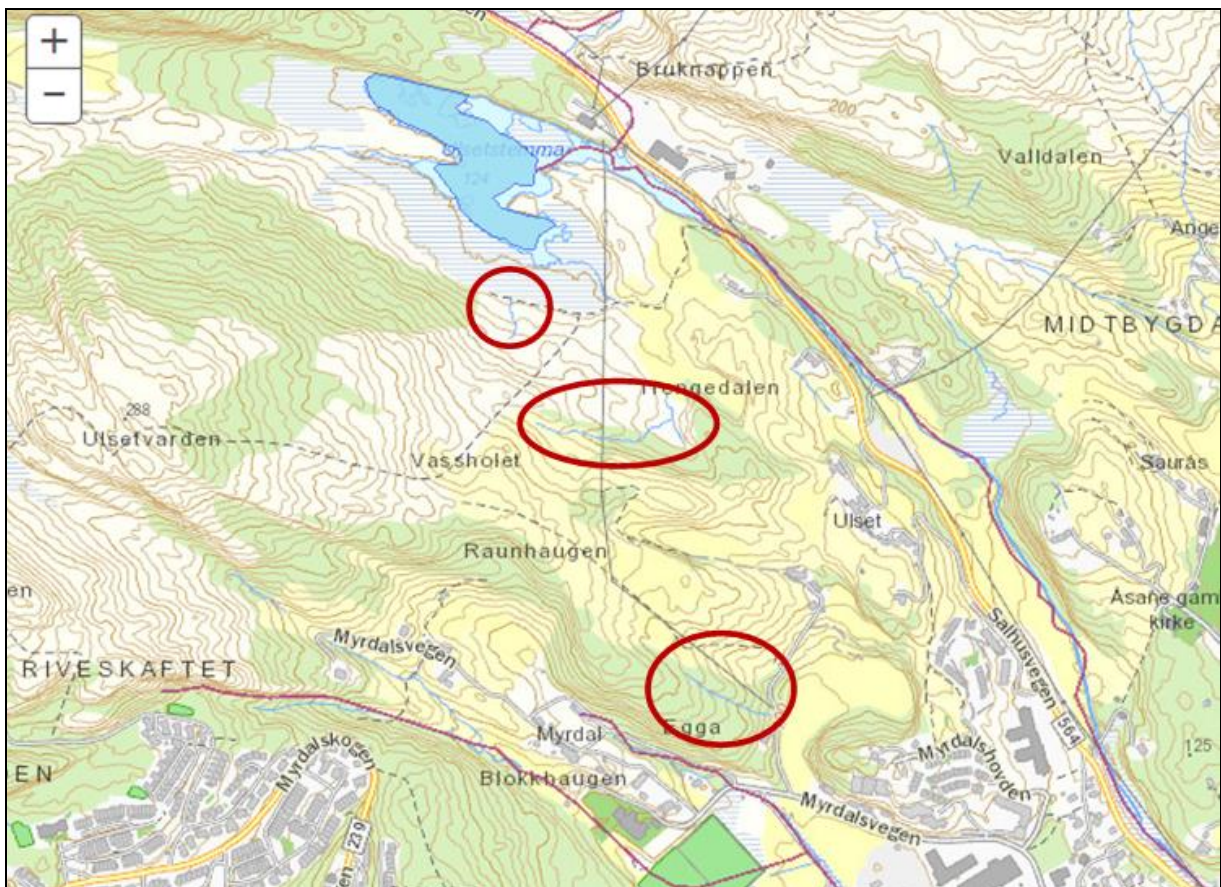
Vann og vassdrag blir vektet med **stor** betydning for landskapskarakteren i landskaps-typen

Planområdet inkluderer deler av Ulsetstemma i nordvest. Vannet utgjør gulvet i et underordnet landskapsrom. Sammen med det tilgrensende kulturlandskapet har Ulsetstemma en stor opplevelseskvalitet og betydning for landskapskarakteren i området.

Utover dette er det noen små bekkedrag i og ved planområdet, se figur 13.



Figur 12. Planområdet sett fra Toppaugen sentralt i området og nordvestover mot Ulsetstemma. Foto: Opus Bergen AS.

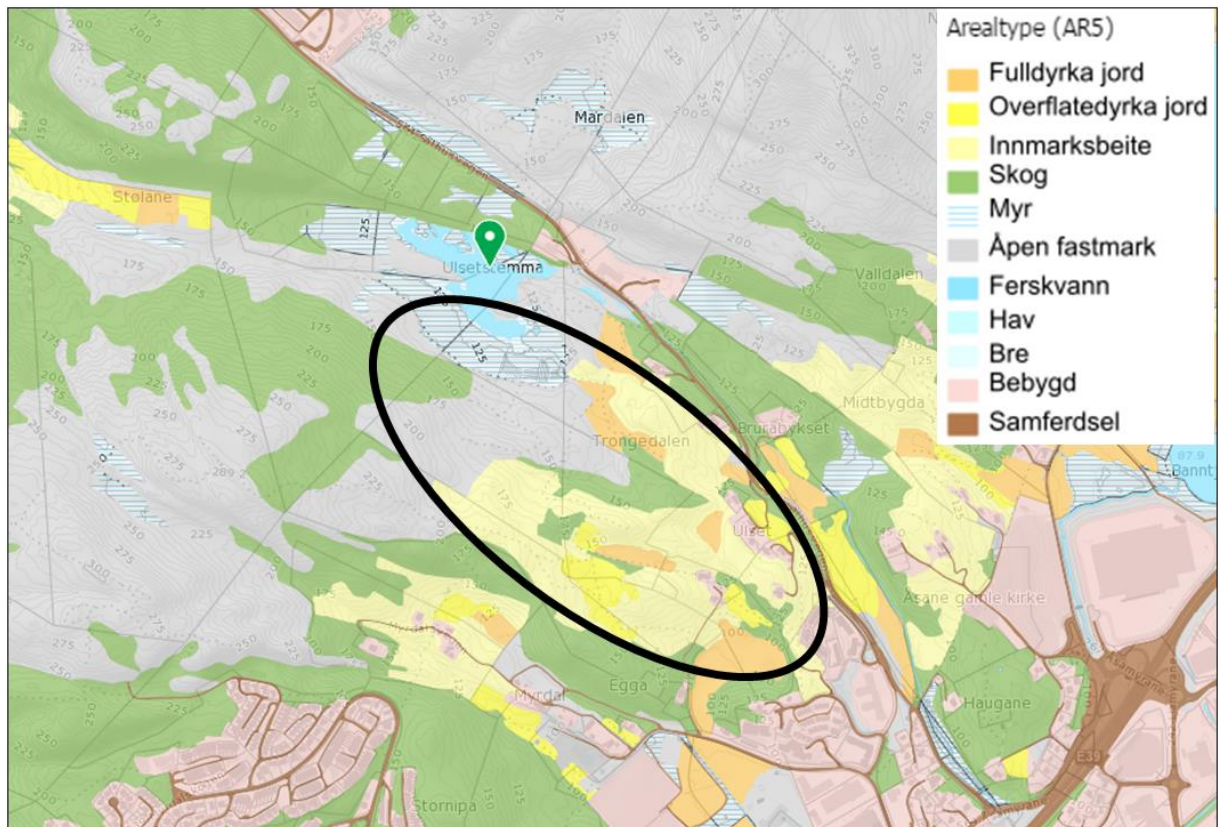


Figur 13. Vassdrag og småbækker (markert med rød sirkel) i planområdet. Kilde: vann-nett.no.

### 5.1.4. Vegetasjon og jordbruksmark

Vegetasjon blir vektet med **stor** betydning for landskapskarakteren i landskapstypen

Området Ulset Vest har opprinnelig vært ett gårdsbruk, trolig med bosetting siden vikingtiden. Ulset ble mest sannsynlig brukt som beiteområde og støl for gården Åstveit. I dag består området av tre gårdsbruk. Ingen av gårdene er lenger i drift, men kulturlandskapet holdes stedvis i hevd ved at gresset blir slått og området blir brukt som beite for sau.



Figur 14. Vegetasjon og jordbruksareal i planområdet (omtrentlig markert med svart ellipse). Kilde: <https://kilden.nibio.no>.

Like øst og vest for planområdet ligger det gårdsbruk som er i drift. Kulturlandskapet er beitet og slått. Inn mot skogsområdene er vegetasjonen tettere, med blanding av felt-, busk- og tresjikt.



*Figur 15. Vegetasjonsbildet i og rundt planområdet, fotografert mot nord. Foto: Opus Bergen AS.*



*Figur 16. Fukteng sentralt i planområdet. Foto: Opus Bergen AS.*



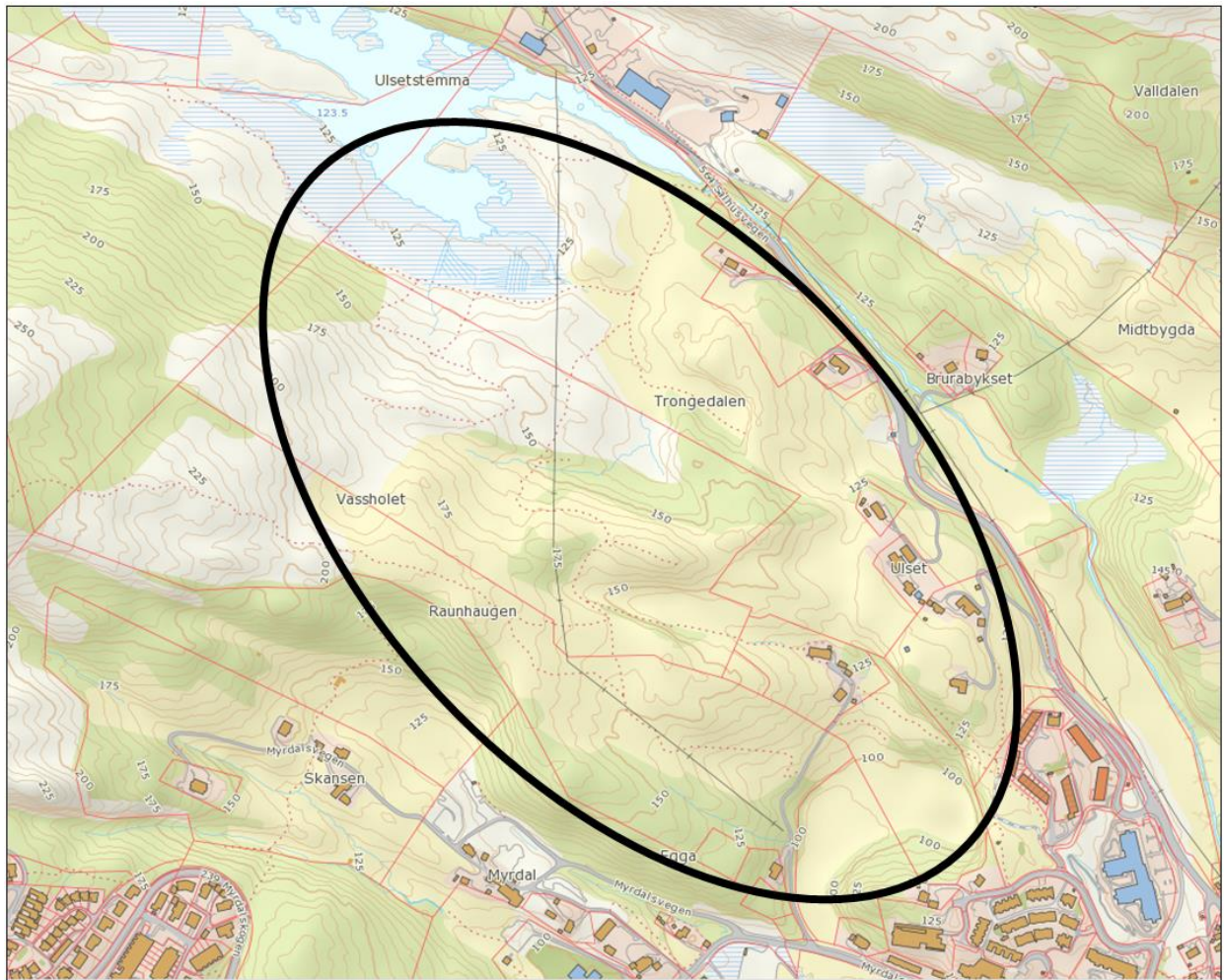
Figur 17. Kulturlandskap og gårdstun sentralt i planområdet. Foto: Opus Bergen AS.

#### 5.1.5. Bebyggelse og teknisk anlegg

Bebyggelse og tekniske anlegg blir vektet med **middels** betydning for landskapskarakteren i landskapstypen

Nedenfor vises de bebygde strukturene i og ved planområdet.

Utenom de gamle gårdstunene er det eneboliger fra 1950-, 1960- og 1970-tallet langs Salhusvegen, og boliger fra 1960-tallet ved Myrdalsvegen. I Myrdalshovden like sørøst for planområdet er det oppført nyere rekkehus og leilighetsbygg. Innenfor planområdet er bygninger lokalisert i øst og sørøst. Det er ingen interne bilveier, men det strekker seg en høgspenningelinje nord-sør gjennom planområdet. I tillegg er det gjennomført omfattende oppgradering av veitrasé og kryssløsninger langs planområdets østgrense (Salhusvegen).



Figur 18. Bygde strukturer innenfor og nær planområdet (omtrentlig markert med svart ellipse) pr. februar 2017. Kilde: Miljøstatus.no.



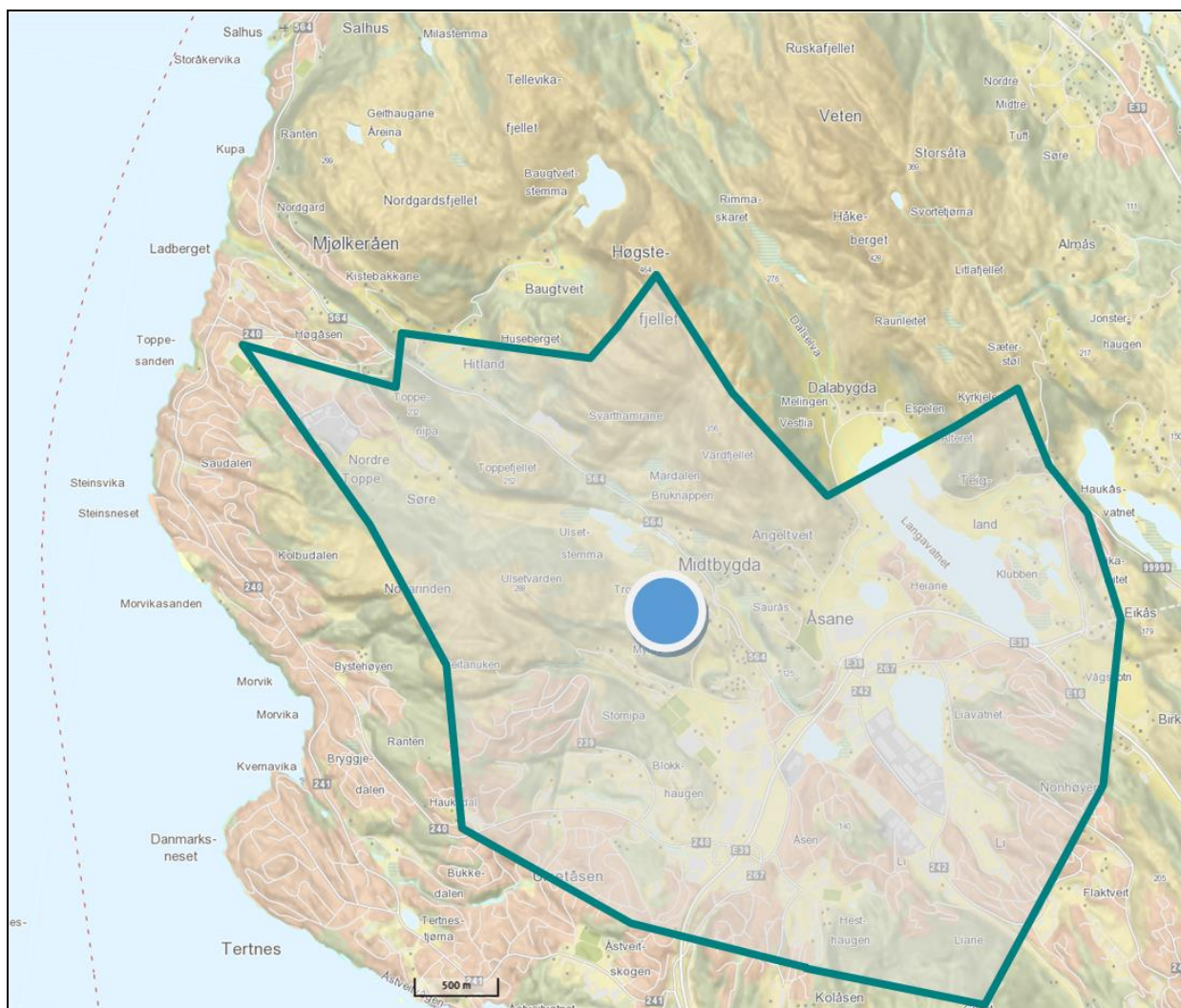
Figur 19. Flyfoto av bygde strukturer innenfor og nær planområdet (omtrentlig markert med rød ellipse). Kilde: Google.no. pr. februar 2017.

## 5.2 Landskapsbilde

### 5.2.1. Influensområde

Den visuelle effekten av landskapsforandring som følge av foreslåtte plangrep vil strekke seg utover planområdets avgrensning. Det er derfor skissert et influensområde for reguleringsplanen, som her er satt som yttergrense for den nærmeste horisonten til planområdet.

Grensen for influensområdet er hovedsakelig basert i topografi, det vil si at man drar en grenselinje langs toppene i det omkringliggende landskapet. Dette er den ytre grensen for hvor det kan være fysisk mulig å se landskapsforandring, men influensområdet er ikke korrigert for mindre landskapselement som kan ha skjermende effekt, så som; høy vegetasjon, skrenter, større bygninger og lignende. Influensområdet er vist i figur 20.



Figur 20. Yttergrense for visuell influenssone for reguleringsplanen er markert med blågrønn strek. Senter av planområdet er angitt med blå sirkel.



Det framgår at influensområdet, foruten å omfatte det umiddelbare nærområdet til planområdet, også inkluderer en sone mot nordvest og en større sone mot sørøst. Grunnen til dette er åslandskapetets daldrag som følger Bergensbuenes former, og planområdet som skrår mot Åsane sentrum sine lavereliggende flater og videre sørover. Tiltak innenfor planområdet vil derfor være synlig i rommet som avgrenses av åsene rundt Åsane sentrale deler, og spesielt fra tilgrensende høydedrag/dalsider.

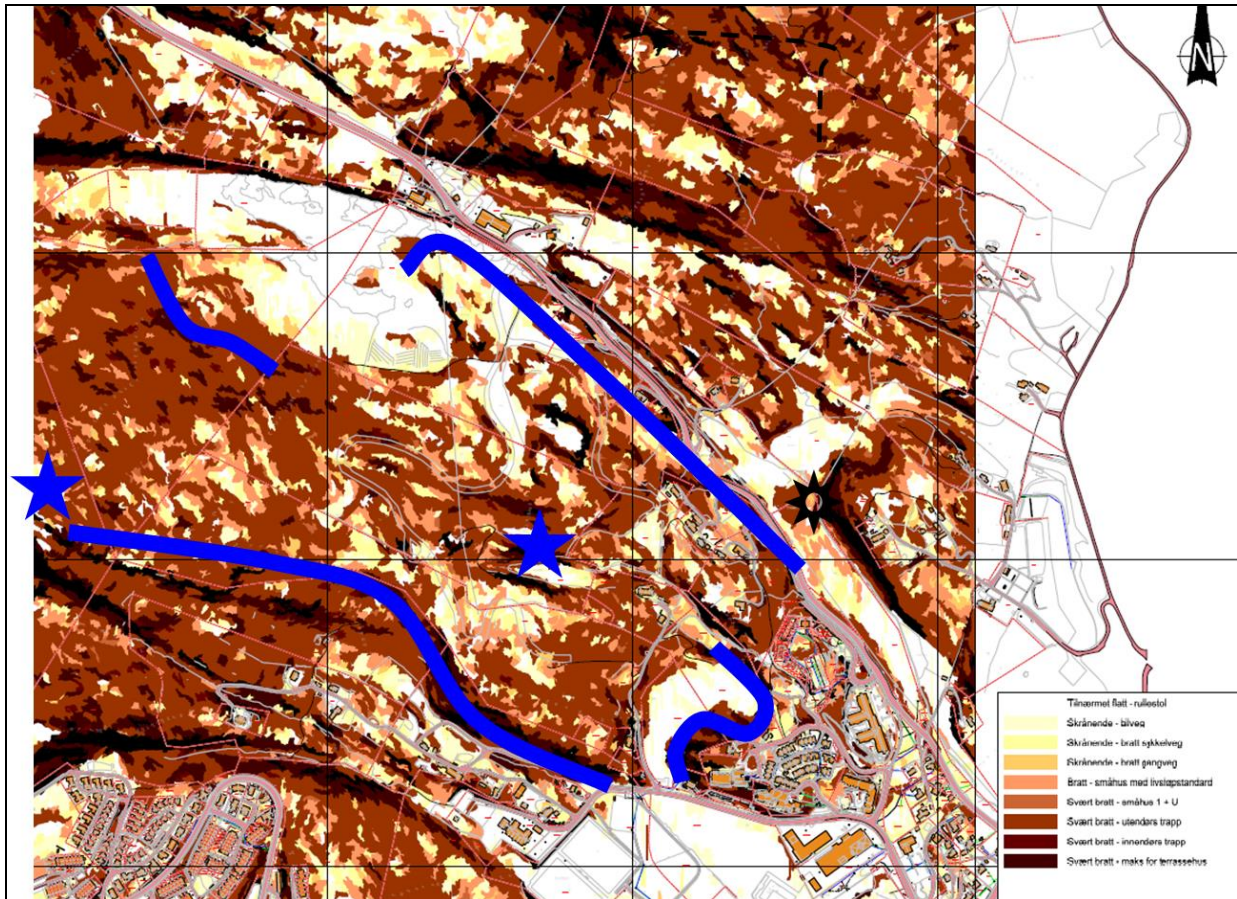
Mot nordvest strekker influensområdet seg mot, og har sin avgrensning i, Ulsetvarden (1), Geitanuken (2), Stornipa (3), Høgstefjellet og Vardfjellet (4) (figur 21). Dette er ubebygde høydedrag med sentrale utsiktspunkt og har derfor stor landskapsmessig opplevelsesverdi. Sørøstover og sørvestover er det innsyn fra Åsane sentrale deler og områdene mot Flaktveit. Disse områdene er urbaniserte og til dels flate.



Figur 21. Daldraget rundt planområdet (vist grovt med blå ellipse) strekker seg langs Bergensbue-formasjonene i lengderetningen nordvest-sørøst og videre mot vest. Mot nord og vest avgrenses influensområdet av følgende topper: Ulsetvarden (1), Geitanuken (2), Stornipa (3) og Høgstefjellet/Vardfjellet (4).

### 5.3 Topografi

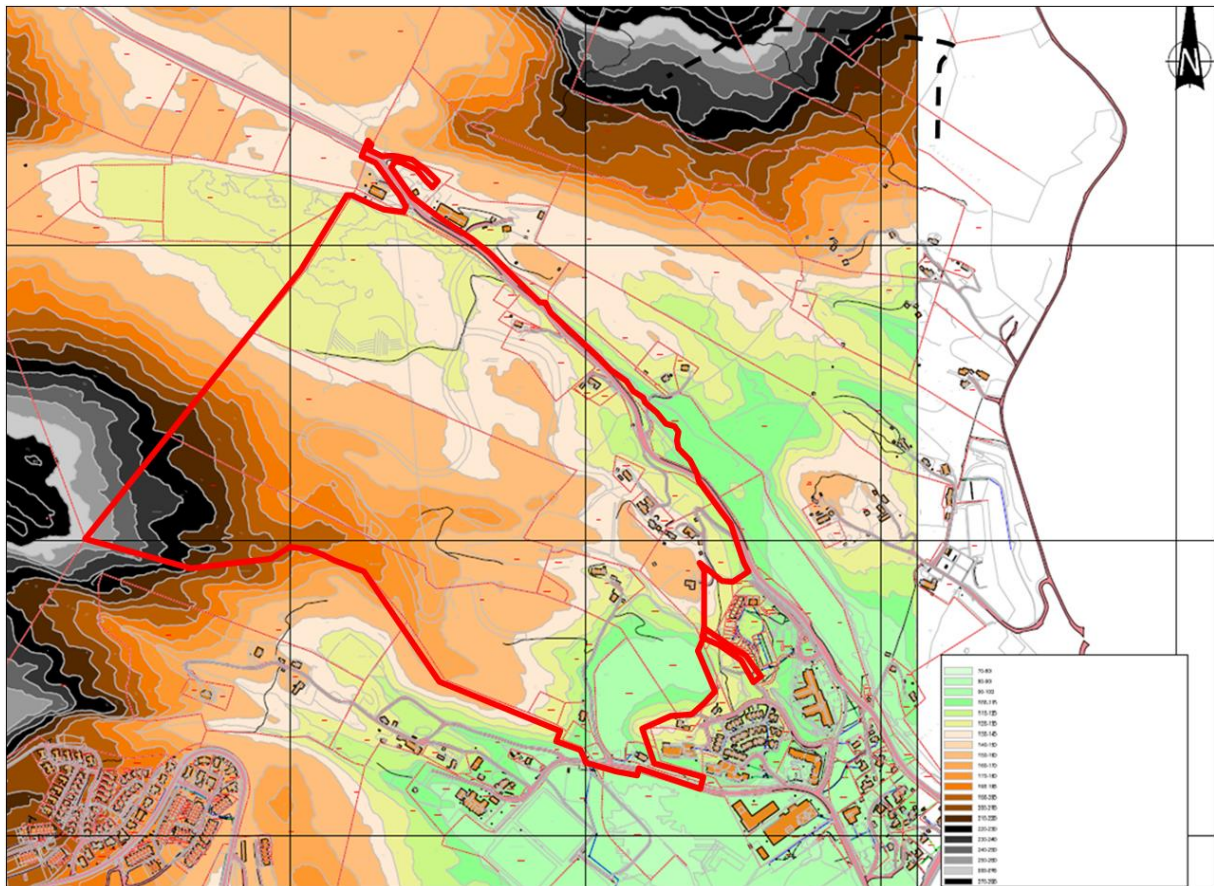
Figur 22 viser variasjon i ulike bratthetsgrader. Her får man frem landskapstypens karakteristiske trekk med buede daldrag og småkuperte høyder i terrenget. Mot nordøst og sørvest er det markerte skrenter.



Figur 22. Bratthet i planområdet. Skrenter er markert med blå linje og toppunktene Ulsetvarden (t.v.) og Topphaugen (t.h.) er markert med blått stjernesymbol.

Ut i fra risiko- og sikkerhetsmessige hensyn er det generelt ikke anbefalt å bygge i terreng med fall brattere enn 1:3. Videre bør skrenter og toppunkt unngås, for å forhindre sterk silhuettvirkning av nye tiltak. Som figur 22 viser, forekommer det noen mindre områder som er brattere enn 1:3.

Figur 23 viser at høydevariasjonene i planområdet ligger mellom 125 og 289 m. Størstedelen av arealet har likevel bare høydevariasjoner fra 125 til 175 m. I tillegg finnes det flere større flater med små høydevariasjoner.



Figur 23. Høydelagene i planområdet.

#### 5.4 Landskapsrom

Landskapsrommene sin hovedinndeling går mellom åsene og sprekkedalene, og disse er ganske fremtredende langs planområdet. Landskapet i nordøst og sørvest er lavereliggende dalsøkk med veisystem/noe bebyggelse (nordøst) og store, planerte flater/bratte skrenter inn mot bygninger, næringsareal og idrettsanlegg (sørvest). Dette har stor innvirkning på avgrensningen av landskapsrommene planområdet tilhører.

Planområdet er del av det overordnede landskapsrommets nordvestlige vegg, mens i sør og sørvest åpner rommet seg gjennom planerte flater i Åsane sentrale deler. Fra nordøst og mot øst avgrenses landskapsrommet av høydedraget som skrår ned fra Høgstefjellet (figur 24).



Figur 24. Åsane sentraler deler sett mot nordvest. Grå markering viser overordnet landskapsrom, mens blå ellipse viser omtrentlig beliggenhet av planområdet Ulset Vest.

På grunn av planområdets småkupert, interne terreng, og skråningene som omkranser området, fremstår det som mange, overlappende, interne landskapsrom (figur 25).

Interne, underordnede landskapsrom, som Ulsetstemma, er avgrenset i figur 26.



Figur 25. Eksempel på mindre landskapsrom internt i planområdet. Foto: Opus Bergen AS.



Figur 26. Interne, underordnede landskapsrom innenfor planområdet i Ulset Vest. Kartgrunnlag: <https://kart.1881.no/>.

## 5.5 Byform og bebyggelsesstruktur

Ulset Vest er i dag preget av kulturlandskap, spredt bygningsmasse i øst og sørøst samt enkle adkomstveier. De siste 40 år har Åsane vært en bydel med mye byggeaktivitet og utvidelse av handels- og servicetilbudet. Bydelen har opplevd stor tilflytting, en trend som forventes å bli forsterket på grunn av kommunens fortettingsstrategi og bybaneplan. Gjeldende reguleringsplan for Ulset Vest planID 64670000 (2010) har vært ett av boligområdene som skal betjene nevnte vekst.

Planområdet vender seg i sørvest mot Åsane sentrale deler, som er ett av byens store, eksisterende byrom. Det er likevel en høydeforskjell som gjør at planområdet vil være delvis fysisk avgrenset fra det flate sentrumsgulvet i Åsane. Dette inviterer til at byform og bebyggelsesstruktur må skape en god overgang mellom høydenivåene og tilpasses terrenget det bygges i. Sentrale fokusområder for Ulset Vest vil for byform være:

- **Stedets karakter:** Sikre sammenheng med eksisterende karakter og tetthet
- **Veisystem som strukturerende element**
- **Volum**
- **Bebyggelsesstruktur**

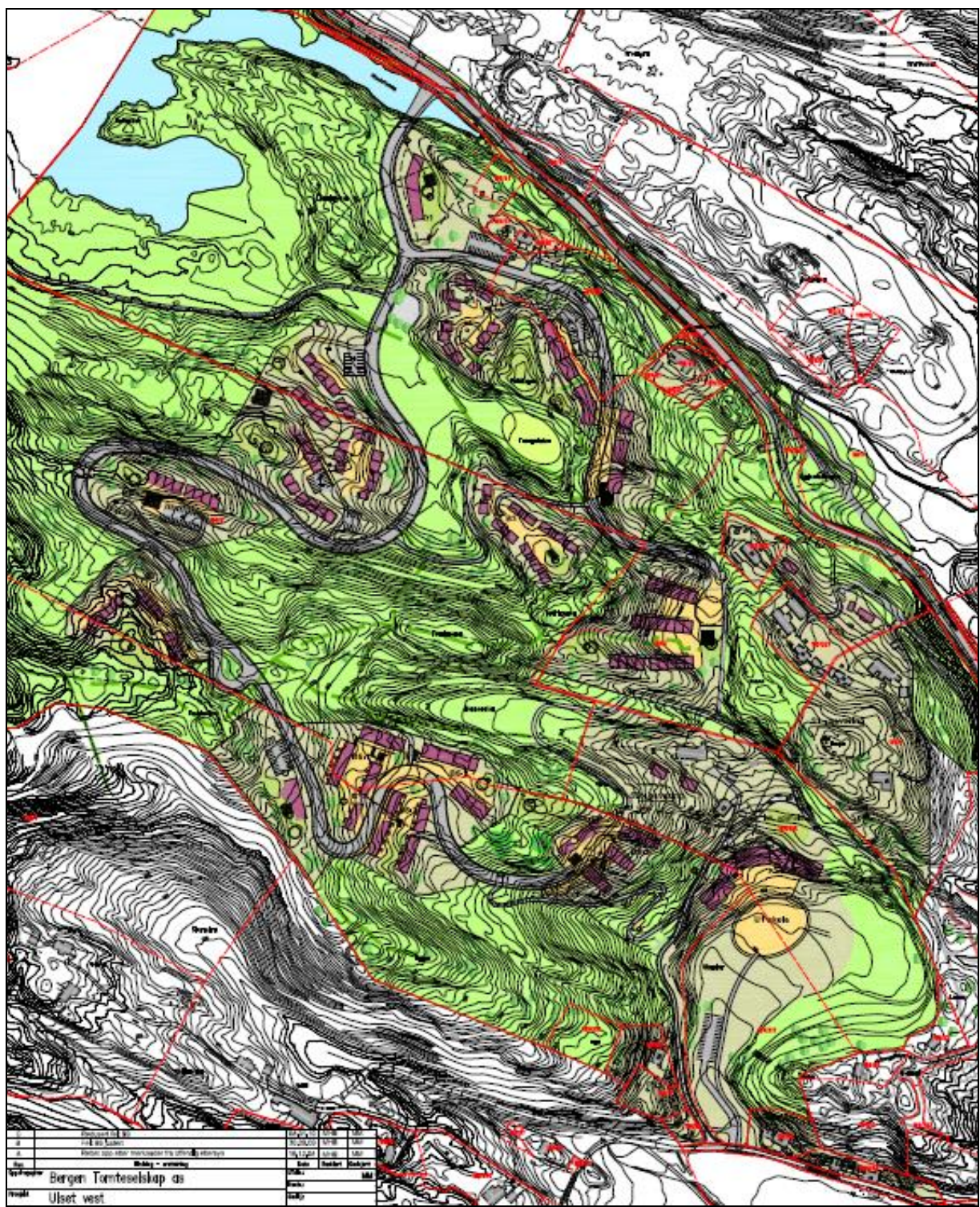
Gjeldende reguleringsplan for Ulset Vest fra 2010 (alternativ 0), som ikke vil bli realisert, har lagt et utbyggingskonsept som definerer stedets eksisterende byform og sammenheng i bebyggelsesstruktur:

Byggehøyder varierer fra maksimum 176/194 moh. i planens høyestliggende (nord)vestlige del, ned mot 141/147 moh. i planområdet sørøstlige del. Høydene gjenspeiler terrengets store høydevariasjoner, og delfeltene er tilpasset disse. Bygningsmassen er fastsatt med mønehøyder mellom 9 og 12 m, unntaksvis 15 m hvor terrenget tillater det. Dette gir variasjon i bygningssilhuettene og drar opp rammene for en form og struktur i de ulike delfelt hvor man i stor grad legger til grunn et ordensprinsipp hvor bebyggelsen følger terrenglinjer, se illustrasjon i figur 27.

Planområdets kuperte terreng legger således hovedføringen for plassering av bebyggelsens ulike delfelt. Gjeldende reguleringsplan (alternativ 0) har plassert delfelt i terrengets avflatede områder, men også i terrengets mer skrånende deler med gode utsiktsforhold. Hovedprinsippet har gitt en større, sammenhengende grøntflate i planområdets midtre del, se figur 27.

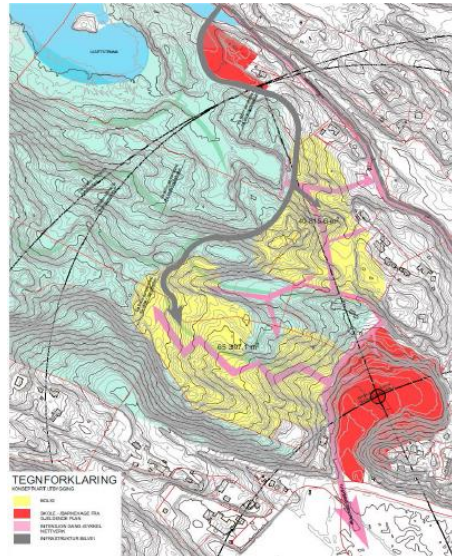
Veisystemet i gjeldende reguleringsplan (alternativ 0) følger i grove trekk planområdets yttergrenser, og har lengre partier hvor det ikke ligger bebyggelse inntil vei. Veifremføringen legges enkelte steder rundt selve delfeltene og blir således et til dels dominerende element, med store skjæringer og fyllinger.

Volumene som legges til grunn i gjeldende reguleringsplan (alternativ 0), er rekkehus mot nord og lavblokker nærmere Åsane sentrum i sør. Det vil si at lave volum ligger høyt i terrenget og de store/høye volumene ligger lavest i terrenget. Dette prinsippet gir en god landskapsmessig tilpasning.



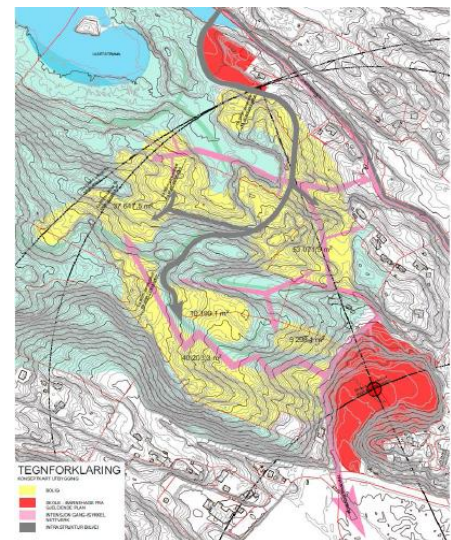
Figur 27. Illustrasjonsplan for gjeldende reguleringsplan (alternativ 0) Ulset Vest, vedtatt i 2010.

Prinsippet for alternativ 1 avviker fra alternativ 0 ved at bebyggelsen konsentreres bort fra de høyeste delene i nord(vest), og fra Ulsetstemma. Dette gir en enklere veiframføring som ligger i bakkant av delfeltene og legger mindre beslag på terrenget. Delfeltene avgrenses til to større felt lengst mot sørøst. Dette er en plassering som underordner seg landskapsmessig og konsentreres mest opp mot den allerede etablerte bygningsmassen i sørøst. Bygningsmassens volum i dette alternativet holdes jevnt over større, siden delfeltene er komprimerte og tilrettelegges for inntil 500-600 enheter. Økningen, sammenlignet med alternativ 0, er lokalisert til områdene som ligger nærmest Åsane sentrum, hvor det allerede er planlagt med en høy utnyttingsgrad. Alternativ 1 gir større sammenhengende grønstruktur i nord, men forutsetter en effektiv og tett utnytting av skisserte byggeområder. Dette gir føringer for typologien, med større andel blokkbebyggelse.



Figur 28. Illustrasjon utbyggingsfelt alt.1.

Alternativ 2 holder i stor grad samme veiføring som alternativ 1, men med en liten avstikker mot nordvest for å betjene et sammenhengende delfelt litt høyere i terrenget. Volumene økes mest mot Åsane sentrum, hvor størstedelen av de inntil 900-1 100 enhetene er planlagt. Dette alternativet ligner mest gjeldende reguleringsplan (alternativ 0) i delfeltinndeling og prinsipp for gang-/ sykkeltrasé. Hovedforskjellen ligger i volumene, som vil gi en tettere utbygging generelt i sør.



Figur 29. Illustrasjon utbyggingsfelt alt. 2.

Bebyggelsesstrukturen i samtlige alternativ vil være en kombinasjon av rekkehus og lavblokker. Prinsippet om å følge terrenglinjene, spesielt for rekkehusene, gjelder for alle alternativer. Der bebyggelsen kan legges inntil terrenghøyder som hindrer silhuettvirkning og gir en skalamesig sammenheng, vil det foreslås høyere bygg på inntil 15 m mønehøyde. Dette vil være leilighetsbygg i varierende lengder og bredder.

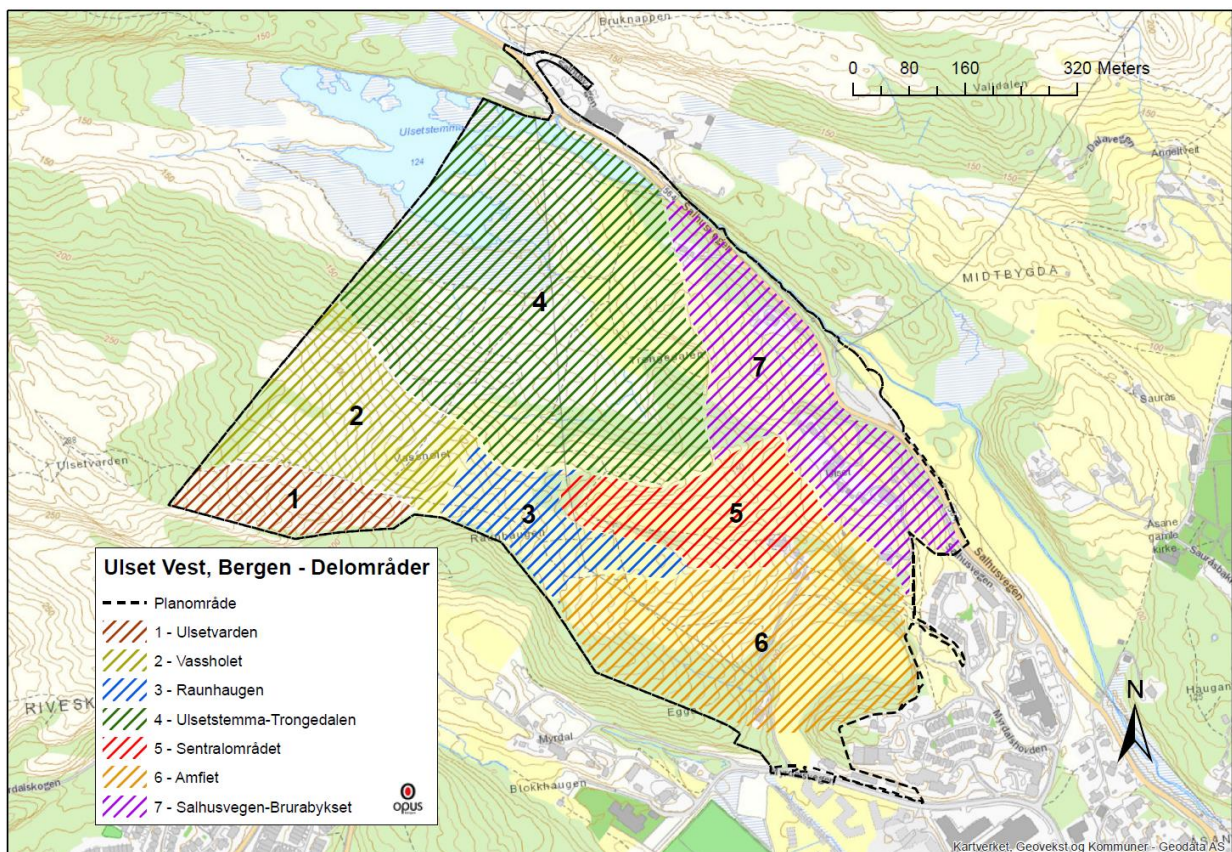
Alternativ 1 og alternativ 2 åpner for et prinsipp om høyere utnyttelse i sør mot Åsane senter. Alternativene skisserer en viderutvikling som varierer i tetthet og utbredelse. Dette er variabler som bidrar til å definere en bebyggelsesstruktur i alternativene.



## 5.6 Delområder

På bakgrunn av gjennomgangen i kapittel 5.1-5.4 er planområdet delt inn i syv mest mulig helhetlige og avgrensede delområder (figur 30). Delområdene blir verdivurdert i kapittel 6 og omfang- og konsekvensvurdert i kapittel 7, for henholdsvis alternativ 0, alternativ 1 og alternativ 2.

- **Delområde 1: Ulsetvarden**
- **Delområde 2: Vassholet**
- **Delområde 3: Raunhaugen**
- **Delområde 4: Ulsetstemma-Trongedalen**
- **Delområde 5: Sentralområdet**
- **Delområde 6: Amfiet**
- **Delområde 7: Salhusvegen-Brurabykset**



Figur 30. Delområder for tema landskap innenfor planområdet i Ulset Vest.

## 6. VERDIVURDERING

De syv enhetlige delområdene som er avgrenset i figur 30, verdisettes ved hjelp av kriteriene gitt i Statens vegvesens Håndbok V712 (2018), se tabell 1.

### 6.1 Delområde 1 – Ulsetvarden



Figur 31. Delområde 1 – Ulsetvarden, fotografert mot sør. Foto: Opus Bergen AS.

<b>Delområde 1 – Ulsetvarden</b>	
<b>Verdiaspekt</b>	<b>Omtale</b>
Visuelle kvaliteter	Delområdet er et mindre dalføre, som i vest grenser opp mot det høyeste punktet i planområdet, og i nord avgrenses av et lite høydedrag hvor turstien til Ulsetvarden går. Området ligger nokså avskjermet bak et vegetasjonsbelte øverst på brattkanten mot Myrdal i sør. Innsyn kun fra østlig retning.
Helhet Variasjon	Delområdet utgjør et lite, og forholdsvis avlukket, underordnet landskapsrom i et ellers kupert åslandskap. Delområdet er et gammelt beitelandskap under gjengroing. Kratt og småskog av einer og bjørk dominerer. Liten variasjon.
Særpreg	Ingen.
Byform Bystruktur	Ingen.
Arkitektur	Ingen.
Totalinntrykk	Området har liten romlighet. Vegetasjonen er typisk for utmarksområder under gjengroing.
Sjeldenhet Representativitet	21T08-70 Åsane: Vanlig forekommende landskap.
Forvaltningsprioritet/ prioriterte landskapsområder	Ingen.
<p><b>Verdivurdering</b></p> <p>Delområdet er et gammelt beitelandskap under gjengroing lengst vest i planområdet. Det ligger avskjermet og har begrensede visuelle kvaliteter med lite særpreg. Landskapet vurderes å ha liten opplevelsesverdi.</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p><i>Liten</i>                      <i>Middels</i>                      <i>Stor</i></p> <p>----- ----- ----- </p> <p>▲</p> </div>	

## 6.2 Delområde 2 – Vassholet



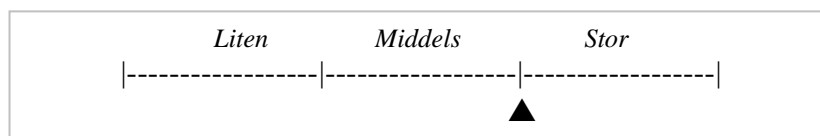
Figur 32. Delområde 2 – Vassholet, fotografert mot vest (øverst) og mot nord (nederst). Foto: Opus Bergen AS.

## Delområde 2 – Vassholet

Verdiaspekt	Omtale
Visuelle kvaliteter	Delområdet omfatter mesteparten av det høyestliggende, eksponerte åspartiet vest i planområdet. Mot sør avgrenses området av et lite høydedrag hvor den populære turstien til Ulsetvarden går, og mot vest danner plantet granskog en markert barriere. Mesteparten av delområdet ligger åpent til og er først og fremst synlig fra nordøst, øst og sørøst. Gode utsiktsmuligheter, spesielt mot østre del av Åsane.
Helhet Variasjon	Midtre og øvre deler er et eksponert høydeparti som utgjør en sentral del av det kuperte åslandskapet som er typisk for deler av Åsane.  Delområdet er et gammelt beitelandskap, hvor særlig de høyestliggende områdene er preget av gjengroing. Kratt og småskog av einer og bjørk dekker store areal, og gir liten variasjon i landskapsbildet. Et hogstmodent granfelt helt mot vest er det klart mest framtrepende landskapselementet. Skogen danner samtidig silhuettvirkning. Lokalt opptrer mindre fuktparti, blant annet i Vassholet.
Særpreget	Delområdet ligger eksponert til og preges i vest av bestand med plantet gran.
Byform Bystruktur	Ingen.
Arkitektur	Ingen.
Totalinntrykk	Området har god romlighet. Vegetasjonen er typisk for utmarksområder under gjengroing. Feltet med plantet gran er særlig iøynefallende.
Sjeldenhet Representativitet	21T08-70 Åsane: Vanlig forekommende landskap.
Forvaltningsprioritet/ prioriterte landskapsområder	Ingen.

### Verdivurdering

Delområdet ligger eksponert til øverst på en åsrygg vest i planområdet. Det består av et gammelt beitelandskap under gjengroing. Området er særlig iøynefallende på grunn av et felt med plantet gran, som danner silhuett. Delområdet har god romlighet. En tursti følger høydedraget mot sør. Landskapet vurderes å ha middels til stor opplevelsesverdi.



### 6.3 Delområde 3 – Raunhaugen



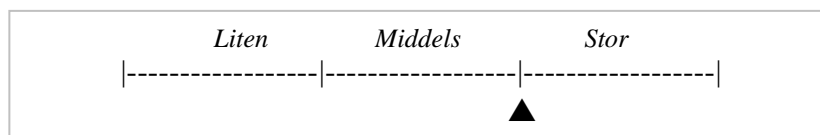
*Figur 33. Delområde 3 – Raunhaugen, fotografert mot sørvest (øverst) og mot øst (nederst). Flere gamle steingjerder setter sitt preg på området og bidrar til å heve opplevelsesverdien. Foto: Opus Bergen AS.*

### Delområde 3 – Raunhaugen

Verdiaspekt	Omtale
Visuelle kvaliteter	Delområdet omfatter en stor del av åsryggen som skiller det flate landskapsrommet omkring Åsane senter og Myrdal i sør og sørøst fra Ulsetstemma sitt landskapsrom i nord. Det består av gammelt beitelandskap som er tydelig mindre preget av gjengroing enn tilstøtende områder i vest og nordvest. Flere gamle steingjerder markerer eiendomsgrenser. Turstien til Ulsetvarden passerer området. En bjørkedominert lauvskog ytterst på åskammen mot sør danner en visuell barriere. Innsyn primært fra østlig retning.
Helhet Variasjon	Delområdet har et nokså enhetlig utseende. Fattig engvegetasjon dominerer, selv om beiteaktiviteten skal ha opphørt i dag. Stedvis inngår spredte einer og litt bjørk. En kraftlinje krysser østre del av området.
Særpreg	Delområdet består av åpen engvegetasjon med enkelte gamle steingjerder.
Byform Bystruktur	Ingen.
Arkitektur	Ingen.
Totalinntrykk	Delområdet har et åpent preg sammenlignet med tilstøtende områder. Vegetasjonen er typisk for gammelt beitelandskap under begynnende gjengroing. Området har god romlighet. Gamle steingjerder trekker opp landskapsopplevelsen, mens en kraftlinje øst i delområdet har motsatt effekt.
Sjeldenhet Representativitet	21T08-70 Åsane: Vanlig forekommende landskap.
Forvaltningsprioritet/ prioriterte landskapsområder	Ingen.

#### Verdivurdering

Delområdet ligger eksponert mot øst og har et åpent preg. Engvegetasjon dominerer. Gamle steingjerder trekker opp verdien, mens en kraftlinje svekker verdien noe. Landskapet vurderes å ha middels til stor opplevelsesverdi.



#### 6.4 Delområde 4 – Ulsetstemma-Trongedalen



Figur 34. Delområde 4 – Ulsetstemma-Trongedalen, fotografert mot nordvest. Nederst: Trongedalen. Foto: Opus Bergen AS.



<b>Delområde 4 – Ulsetstemma-Trongedalen</b>	
<b>Verdiaspekt</b>	<b>Omtale</b>
Visuelle kvaliteter	Delområdet omfatter et stort landskapsrom helt nord i planområdet. Det strekker seg fra Ulsetstemma og sørøstover mot Trongedalen, og derfra sørøstover mot åsryggen som danner en nordvest-sørøstgående akse gjennom hele planområdet. Ulsetstemma er det mest framtreddende landskapselementet, selv om vannspeilet delvis er gjengrodd. Resten av området består av gammelt beitelandskap, som i varierende grad er under gjengroing. Innsynsmulighet kun fra nord og nordvest.
Helhet Variasjon	Det klart største delområdet. Landskapsrommet har et ensartet, grønt preg. Ulsetstemma skiller seg noe ut, men vannspeilet er delvis gjengrodd og for en stor del omgitt av myr- og våtmarksvegetasjon. Innenfor det store landskapsrommet, som er eksponert mot nord og nordvest, finnes flere mindre høydedrag og smådaler. Einer og kratt/småskog av bjørk preger i dag delområdet. Gjengroingen har kommet lengst i de vestligste områdene, hvor det også inngår plantet gran. En kraftlinje krysser delområdet, og fra nord er framtidig tilkomstvei til Ulset Vest under bygging. Ellers finnes det flere stier.
Særpreg	Delområdet består av et stort, grønt landskapsrom som strekker seg sørøstover fra Ulsetstemma. Tidligere års beiteaktivitet preger området. Tekniske inngrep inkluderer en kraftlinje og påbegynt tilkomstvei fra nord.
Byform Bystruktur	Ingen.
Arkitektur	Ingen.
Totalinntrykk	Delområdet har et grønt preg, stor romlighet og er lite påvirket av inngrep, unntatt en kraftlinje og påbegynt tilkomstvei. Det henvender seg mot nord, hvor Salhusvegen, BIR-gjenbruksstasjon, trafostasjon og påbegynt tilkomstvei danner en motvekt i nord.
Sjeldenhet Representativitet	21T08-70 Åsane: Vanlig forekommende landskap.
Forvaltningsprioritet/ prioriterte landskapsområder	Ingen.
<p><b>Verdivurdering</b></p> <p>Delområdet omfatter et grønt, og nokså stort, landskapsrom som tidligere har vært brukt til beite. Det småkuperte terrenget preges i dag av gjengroing. Ulsetstemma med tilliggende fuktparti lengst i nord utgjør et spesielt landskapselement. Hele delområdet ligger synlig til fra Salhusvegen i nord. Kraftlinje og en påbegynt tilkomstvei trekker verdien noe ned. Samlet vurderes likevel landskapet å ha stor opplevelsesverdi.</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p><i>Liten</i>                      <i>Middels</i>                      <i>Stor</i></p> <p> ----- ----- ----- </p> <p style="text-align: center;">▲</p> </div>	

## 6.5 Delområde 5 – Sentralområdet



Figur 35. Delområde 5 – Sentralområdet. Øverst: Bukkedalen fotografert mot øst. I bakgrunnen skimtes litt av bygningsmassen på tunet til gnr./bnr. 189/335, Ulvesæter. Nederst: Gamle steingjerner særpreger delområdet. Foto: Opus Bergen AS.

<b>Delområde 5 – Sentralområdet</b>	
<b>Verdiaspekt</b>	<b>Omtale</b>
Visuelle kvaliteter	Et smalt og markert dalføre, Bukkedalen, som strekker seg vestover og nordover fra tunet på gnr./bnr. 189/335, Ulvesæter. Delområdet er et gammelt beitelandskap som er noe mindre preget av gjengroing enn tilliggende arealer i nord, vest og sør. I randområdene finnes flere gamle steingjerder og smale vegetasjonsbelter med lauvtrær. Lengst i vest avgrenses delområdet av plantet gran. Landskapsrommet framstår som forholdsvis lukket. Følgelig er det begrensede innsynsmuligheter, og kun fra øst.
Helhet Variasjon	Et forholdsvis enhetlig, beitepåvirket landskap med innslag av gamle steingjerder og landbruksveier, og lengst i øst et gårdsuthus. I det gamle beitelandskapet opptrer eldre lauvtrær. I nordøst finnes også einer.
Særpreget	Delområdet kjennetegnes av et nokså avskjermet og enhetlig landskapsrom med innslag av mange steingjerder.
Byform Bystruktur	Det er ingen byform eller tettstedsstruktur innenfor delområdet, men en gammel låve/fjøs tilhørende tunet på gnr./bnr. 189/335, Ulvesæter, ligger i områdets randsone. Like øst for delområdet står en telemast.
Arkitektur	Låven/fjøset på tunet på gnr./bnr. 189/335, Ulvesæter, er eneste bygning innenfor delområdet. Den eldste delen er datert 1850, den yngste 1950.
Totalinntrykk	Bukkedalen er et lukket landskapsrom bestående av gammelt kulturlandskap med flere steingjerder.
Sjeldenhet Representativitet	21T08-70 Åsane: Vanlig forekommende landskap.
Forvaltningsprioritet/ prioriterte landskapsområder	Ingen.
<p><b>Verdivurdering</b></p> <p>Delområdet består av et forholdsvis lukket landskapsrom sentralt i planområdet. Det er et gammelt beitelandskap under gjengroing. Landskapet særpreges av mange gamle steingjerder. Begrensede innsynsmuligheter, og kun fra øst. Landskapet vurderes å ha middels til stor opplevelsesverdi.</p> <div style="text-align: center;"> </div>	

## 6.6 Delområde 6 – Amfjet



Figur 36. Delområde 6 – Amfjet. Området fotografert mot vest (øverst) og mot sør (nederst). Foto: Opus Bergen AS.

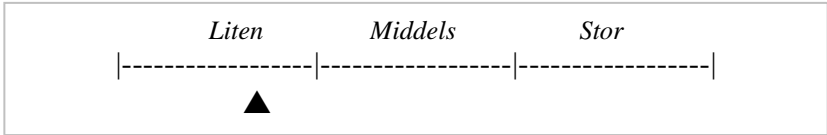
<b>Delområde 6 – Amfiet</b>	
<b>Verdiaspekt</b>	<b>Omtale</b>
Visuelle kvaliteter	Det flate partiet med eng sørøst i delområdet er omgitt av høyere terrengnivå på alle kanter, unntatt en smal åpning mot sør, hvor det store landskapsrommet omkring Åsane Senter og Myrdal befinner seg. Delområdet har form som et amfi, derav navnet. Spesielt i det skogkledde terrenget mot øst og nord stiger terrenget svært bratt. Mot vest i retning Egga, Raunhaugen og Eikelunden er det en slakere skråning, bestående av gammel beitemark. Utsikt/innsynsmulighet i retning sør og øst, men kun fra skråning i nordvest.
Helhet Variasjon	Delområdet er tydelig trauformet og godt arrondert. Arealene sentralt har tidligere blitt benyttet til beite og grasproduksjon, mens randområdene domineres av lauskog, unntatt mot vest, hvor det gamle beitelandskapet fortsetter innover Raunhaugen. I skråningen mot sørøst finnes dessuten et felt med plantet gran. Åpningen mot det store landskapsrommet omkring Åsane Senter og Myrdal i sør fungerer som en portal inn mot delområdet. I vest skaper flere store lauvtrær variasjon i beitelandskapet. En gårdsvei og en kraftlinje krysser delområdet, likeså turstien mot Ulsetvarden, som følger nordsiden av Egga. Videre ligger det meste av tunet på gnr./bnr. 189/335, Ulvesæter, innenfor området. I sør finnes en nyere bolig, og på et høydedrag nordøst i delområdet er en høy telemast oppført.
Særpreg	Delområdet består av et veldefinert landskapsrom, der spesielt vekslingen mellom et flatt engparti i øst og tilgrensende brattvegger i øst og nord gir området et amfilignende preg. Ellers bidrar den rike forekomsten av eng og beitemark, i veksling med enkelttrær og små grupper av trær, til å gi området et markert særpreg. I Eikelunden nordvest i delområdet vokser store eik.
Byform Bystruktur	Umiddelbart sør for delområdet, og planområdet, ligger Åsane Senter og Horisont, samt Myrdal idrettspark. Disse senterområdene genererer betydelig bygningsmasse og ulike typer anleggsstrukturer. Innenfor selve delområdet finnes kun et fåtall bygninger, foruten en telemast.
Arkitektur	Hoveddelen av tunet på gnr./bnr. 189/335, Ulvesæter, ligger innenfor delområdet, likeså én nyere bolig, én telemast og én tuft etter et gammelt bruk.
Totalinntrykk	Et markert og velavgrenset landskapsrom hvor åpne områder med eng og beitemark brytes av enkelttrær og små grupper av trær. Innslag av eik.
Sjeldenhet / Representativitet	21T08-70 Åsane: Vanlig forekommende landskap.
Forvaltningsprioritet/ Prioriterte landskapsområder	Ingen.
<p><b>Verdivurdering</b></p> <p>Delområdet omfatter et veldefinert, amfilignende landskapsrom lengst sørøst i planområdet. Åpne områder med eng og beitemark, som brytes av enkelttrær og små grupper av trær, gir området et markert særpreg. Landskapet vurderes å ha middels til stor opplevelsesverdi.</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> </div>	

## 6.7 Delområde 7 – Salhusvegen-Brurabykset

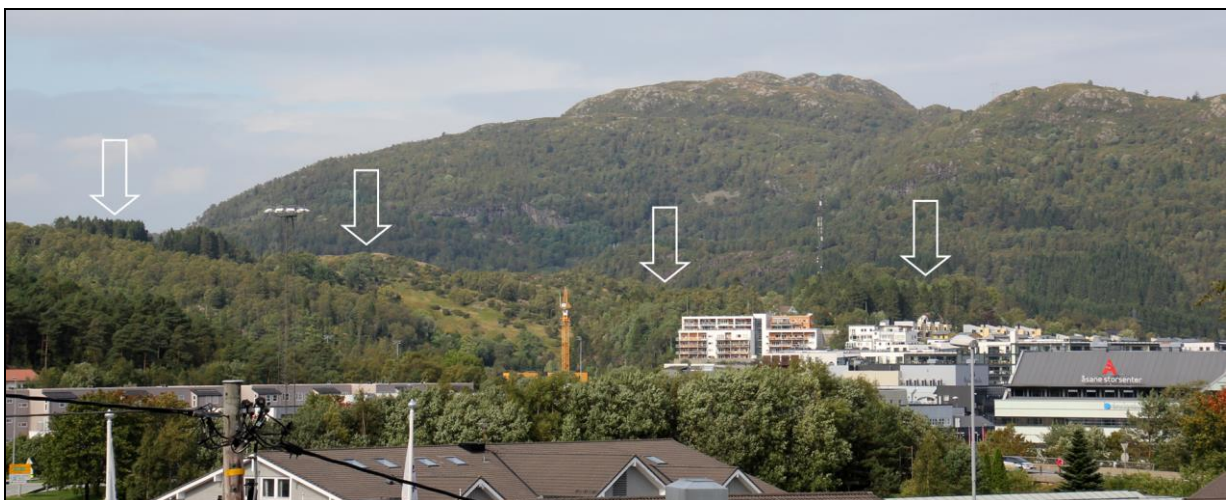


Figur 37. Delområde 7 – Salhusvegen-Brurabykset, fotografert mot sørøst (øverst) og vest (nederst). Foto: Opus Bergen AS.

## Delområde 7 – Salhusvegen-Brurabykset

Verdiaspekt	Omtale
Visuelle kvaliteter	Delområdet vender seg mot Salhusvegen i øst. Terrenget faller nokså markert nederst mot veibanen, hvor det er etablert store skjæringer og fyllinger som følge av opprusting og utvidelse av Salhusvegen. Det er også bygd ny gang- og sykkelvei og nye tilførselveier til boligene som ligger litt opp i skråningen mot vest. En kraftlinje følger Salhusvegen. Til sammen seks boliger med tilhørende bygningsmasse befinner seg innenfor delområdet. Det knytter seg kulturhistoriske interesser til de to brukene på Ulset. Vest i delområdet dominerer gammel beitemark som er under gjengroing. Nær grensen i sørvest er en telemast oppført. Innsynsmulighet særlig fra øst og sørøst.
Helhet Variasjon	Delområdet framstår som lite helhetlig. Landskapsrommet lar seg ikke definere tydelig. Det henvender seg mot Salhusvegen i øst, som har tydelige skjæringer og fyllinger. Det mest helhetlige landskapet er de gamle beiteområdene vest i delområdet, som grenser mot tunene på Ulset.
Særpreg	Delområdet framstår som uoversiktlig og gir et uryddig inntrykk, spesielt i øst. Dette gir lite særpreg.
Byform Bystruktur	Deler av Salhusvegen ligger innenfor delområdet, og avgrenser samtidig planområdet i øst. Etter oppgraderingen av veien, som også inkluderer ny gang- og sykkelvei, har Salhusvegen fått et moderne uttrykk, på lik linje med utviklingen som pågår parallelt sentralt i Åsane.
Arkitektur	Seks boliger med tilhørende bygningsmasse befinner seg innenfor delområdet, hvorav kulturhistorisk interesse er knyttet til de to tunene på Ulset; gnr./bnr. 189/2 og 189/327.
Totalinntrykk	Delområdet er lite helhetlig, og gir et noe uryddig uttrykk. Områdekvaliteten er størst i tilknytning til kulturlandskapet med beitemark og gamle tun vest i delområdet, og minst i sonen ned mot Salhusvegen i øst.
Sjeldenhet Representativitet	21T08-70 Åsane: Vanlig forekommende landskap.
Forvaltningsprioritet/ landskapsområder	Ingen.
<b>Verdivurdering</b> Delområdet er avgrenset lengst nordøst i planområdet. Det framstår som lite helhetlig. Størst verdi er knyttet til kulturlandskapet med beitemark og gamle tun i de vestligste områdene. Sonen ned mot Salhusvegen i øst har liten verdi på grunn av omfattende landskapsinngrep som følge av at veien har blitt oppgradert. Landskapet vurderes å ha liten opplevelsesverdi. 	

## 6.8 Influensområdet



Figur 38. Utsyn mot Ulset Vest fra influensområdet: Øverst er planområdet fotografert fra Flaktveit i sørøst. Ulsetvarden (288 moh., t.v.) og Topphaugen (172 moh., t.h.) er markert med henholdsvis svart og hvit pil. Nederst er planområdet fotografert fra sør, med Åsane Senter i forgrunnen og Høgstefjellet (464 moh.) bakerst mot horisonten. Hvite piler viser konturen av planområdet. Foto: Opus Bergen AS.



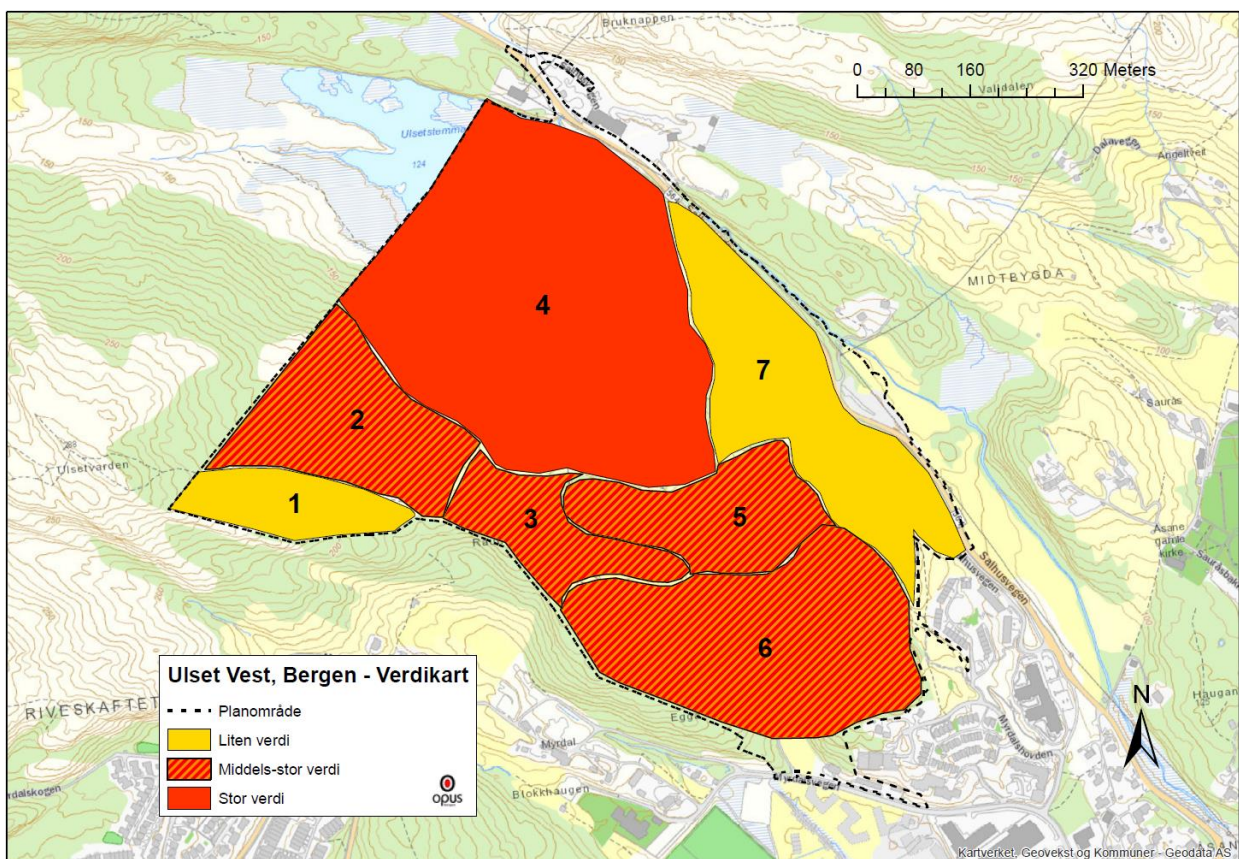
Influensområdet	
Verdiaspekt	Omtale
Visuelle kvaliteter	Det overordnede landskapsrommet har et stort spenn i type romdannende elementer. De tungt bebygde flatene i og omkring Åsane sentrum og sørøstover mot Flaktveit utgjør rommets gulv. De naturlige høydedragene som omkranser Åsane sentrum i nord utgjør rommets vegger, sammen med flere tettvokste skogsholt. Planområdet ligger som en middels til lav del av landskapsrommets vegg mot nord. Det er derfor størst innsynsmulighet til Ulset Vest fra sør og sørøst, og i litt mindre grad fra Salhusvegen i nord.
Helhet Variasjon	Influensområdet omfatter flere små og store åsrygger og høydedrag. Disse bryter med de flate områdene som domineres av kommunikasjonsårer og ulike tettstedsfunksjoner. Influensområdet oppviser stor variasjon, fra etablerte byggefelt som gjerne er knyttet opp mot åsryggene, via gammelt kulturlandskap under gjengroing til høydedrag med tett skog og utmarksareal
Særpreget	Influensområdet preges av det kuperte åslandskapet som er typisk for sentrale deler av Åsane. Markert veksling mellom bebygde og ikke-bebygde arealer.
Byform Bystruktur	Åsane sentrum utgjør en vesentlig del av influensområdet. Her finnes bymessige utforminger med god infrastruktur, bosteder, skoler, barnehager, idrettsanlegg og andre sentrumsfunksjoner.
Arkitektur	Varierende arkitektur. Sentrumsområdene har moderne, og noe eldre, kjøpesentre, store leilighetsbygg, idrettshaller, kirker, skoler, barnehager, sykehjem, industribygg, bensinstasjoner, trafikkterminaler og flere typer eneboliger og rekkehus. Bare unntaksvis, og fortrinnsvis i utkantområdene, finnes gamle gårdstun og annen bygningsmasse.
Totalinntrykk	Frodig og variert område med vakker natur i veksling med bebyggelse og infrastruktur. Flere fine utsiktsmuligheter.
Sjeldenhet Representativitet	Hoveddelen ligger innenfor 21T08-70 Åsane: Vanlig forekommende landskap.
Forvaltningsprioritet/ prioriterte landskapsområder	Ingen.
<p><b>Verdivurdering</b></p> <p>Plan- og influensområdet utgjør et stort bekkenparti mellom høye åsrygger i nord og noe mindre høye åsrygger i vest, sør og øst. Store deler av influenssonen er sterkt påvirket av tekniske strukturer, mens andre deler har et urørt preg. Samlet skaper dette et kontrastrikt landskap, som vurderes å ha middels opplevelsesverdi.</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p><i>Liten</i>                      <i>Middels</i>                      <i>Stor</i></p> <p>----- ----- ----- </p> <p style="text-align: center;">▲</p> </div>	

Samlet verdi for delområdene og influensområdet til Ulset Vest:



### 6.1 Verdikart

Verdikart for de ulike delområdene viser at landskapsrommet omkring Ulsetstemma lengst i nord (delområde 4) har stor verdi. Delområde 2 (Vassholet), delområde 3 (Raunhaugen), delområde 5 (Sentralområdet) og delområde 6 (Amfiet) sentralt og sørøst i planområdet har alle middels til stor verdi. Et avlukket landskapsrom nær Ulsetvarden i vest (delområde 1) har liten verdi, likeså det noe vanskelig definerbare landskapsrommet langs Salhusvegen ved Brurabykset i øst (delområde 7). Influensområdet til Ulset Vest (avgrenset i figur 20) er vurdert å ha middels verdi.



Figur 39. Verdikart for delområde 1-7 i Ulset Vest.

## 7. OMFANGS- OG KONSEKVENSVURDERING

Landskapskarakteren og landskapstypen i planområdet er ikke sjelden, eller spesielt sårbar, ut fra type og innhold. De viktigste elementene i landskapskarakteren er landskapets hovedform, jordbruksmark og bebyggelse/anlegg.

Hovedformene i landskapet er typiske, og Ulset Vest er en integrert del i det overordnede landskapsrommet. Planområdet ligger eksponert i landskapsrommets nordvegg, og har grønne høydedrag og toppunkt. Kulturlandskapet er en kvalitet som har betydning for den samlede landskapskarakteren og landskapsopplevelsen. Ulset Vest framstår nærmest uten utbygging i dag, bortsett fra enkelte eneboliger og driftsbygninger.

Måten planområdet strekker seg nordover fra Åsane senter på, og integreres med tekniske strukturer og bebygde, urbane flater i Åsane sentrum, gir en noe forhøyet tåleevne for tiltak. Eksisterende bygningsmasse, planeringsflater og lokalisering i en sentrumssammenheng tilsier at planområdet allerede er eksponert for større byggetiltak.

Samtidig er planområdet orientert slik at det er innsyn fra flere retninger, enten bebygde flater eller høydedrag. Dette gir en noe lavere tåleevne for endringene som foreslås. Grønne skråninger, Ulsetstemma og planområdets vestlige grense mot høydedrag er landskaps-elementer som har viktighet for både landskapsbilde, topografi og landskapsrom. Det overordnede landskapsbildet i planområdet er likevel så sterkt preget av menneskeskapt tiltak at tåleevnen for utbygging vurderes å være til stede.

Med hensyn til landskap og byrom er omfangsendringen mellom de ulike utbyggingsalternativene vanskelig å skille. De fremstår i landskapet med samme utbredelse i de underordnede landskapsrommene og tar alle hensyn til Ulsetstemma og høydedraget vest i planområdet.

Både gjeldende reguleringsplan (alternativ 0) og alternativ 1 og alternativ 2 tar opp i seg elementer fra det store byrommet i sør, Åsane sentrale deler, selv om Topphaugen, Trongedalen og enkelte andre landskapselementer skånes for inngrep. Dette senterområdet er preget av omfattende handels- og servicetilbud, et nettverk av kommunikasjonsårer og boligutbygging sentralt på flaten og særlig i tilliggende kupert terreng.

Gjeldende reguleringsplan (alternativ 0) legger delvis opp til tett og konsentrert utbygging, men først og fremst i de lavereliggende områdene av Ulset Vest. Reguleringsplanen til rette legger for en satelittpreget utbygging, der det er avsatt grøntarealer mellom ulike delfelt som hver for seg har nokså konsentrert bebyggelse. Dette utbyggingsmønsteret står godt til byrommet i Åsane sentrale deler hva angår de lavestliggende partiene, men avviker i de høyereliggende, og nordlige, områdene som har småhusbebyggelse. Planen har, samlet sett, et arealkrevende uttrykk ved at store områder er uten bebyggelse, samtidig som betydelige arealer er avsatt til veiformål. Sistnevnte inntrykk forsterkes ytterligere ved at en stor del av de to hovedveiene inn i området er lagt i ytterkant av planområdet. Utbyggingsmønsteret medfører at skillene mellom tette boligfelt og grøntområder blir mange, og markerte.

Alternativ 1 omfatter mer konsentrert og bypreget utbygging, og bygningsmassen er trukket

ned mot lavereliggende deler av planområdet. Uttrykket i dette alternativet gir en bedre tilpasning til byrommet Åsane sentrale deler i sør. Grøntområder er mindre framtrødende i alternativ 1, men samtidig skjermes høytliggende deler av planområdet for inngrep.

Alternativ 2 omfatter enda flere boenheter, som er spredt over nokså store deler av planområdet. Det er videre avsatt flere grøntområder mellom boligfeltene. Utbyggingen er likevel mer konsentrert enn i gjeldende reguleringsplan (alternativ 0), fordi øvre byggegrense ligger noe lavere, veinettet er mer arealeffektivt og det er valgt en typologi med tettere struktur i hvert boligfelt. Alternativ 2 tar på denne måten opp i seg mange av elementene fra byrommet Åsane sentrale deler.

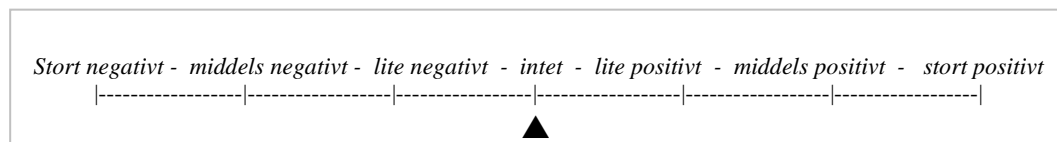
## 7.1 Alternativ 0

Alternativ 0 vurderer utbygging etter gjeldende reguleringsplan (2010) for Ulset Vest (figur 5). Planen vil ikke bli realisert, men litt av tilkomstvegen fra nord er bygd. Det innebærer at Ulset Vest framstår uten utbygging i dag. Reguleringsplanen legger til rette for **450 boenheter** som konsentrert småhusbebyggelse og blokker, med utnyttelsesgrad 35-100 % BRA. Figur 40 viser skisser over mulig utbygging i dette planalternativet, mens figur 41 viser samlet konsekvens. *Ettersom alternativ 0 i hovedsak ikke er utbygd, samt at alternativet ikke er konsekvensvurdert tidligere, er det nedenfor gjort en konsekvensvurdering av alternativ 0 med referanse til dagens situasjon. I følge vedtatt planprogram og konsekvensvurdering skal utbyggingsalternativene vurderes i henhold til vedtatt plan for Ulset Vest.*

### 7.1.1 Delområde 1 – Ulsetvarden

#### Omfang

Uberørt delområde: Intet omfang.



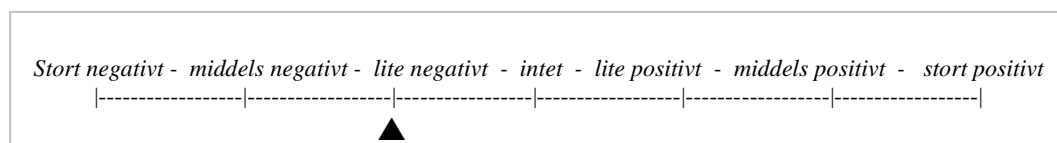
#### Konsekvens

Liten verdi og intet omfang gir konsekvens: **Ubetydelig (0)**

### 7.1.2 Delområde 2 – Vassholet

#### Omfang

Lengst øst i delområdet inngår så vidt noe rekkehusbebyggelse: Lite negativt omfang.



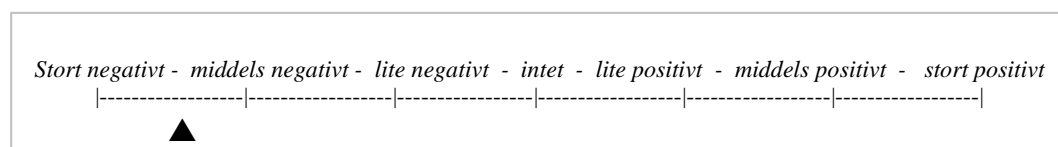
#### Konsekvens

Middels - stor verdi og lite negativt omfang gir konsekvens: **Liten negativ (-)**

### 7.1.3 Delområde 3 – Raunhaugen

#### Omfang

Nærmest Egga i sør legges det til rette for barnehage. Ellers inngår noe småhusbebyggelse/rekkehus nordvest i delområdet samt et større felt med blokkbebyggelse på ryggen i øst. Typologien i sistnevnte felt står godt til de mer urbane flatene som går igjen i tilliggende byrom Åsane sentrale deler i sør. Samlevei legges gjennom hele området: Middels - stort negativt omfang.



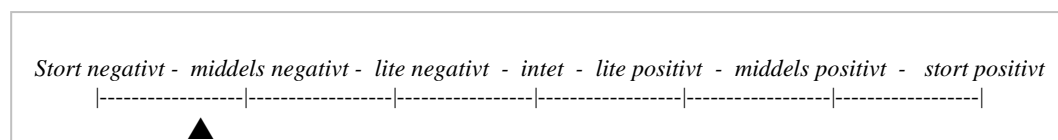
#### Konsekvens

Middels - stor verdi og middels - stort negativt omfang gir konsekvens: **Stor negativ (- - -)**

### 7.1.4 Delområde 4 – Ulsetstemma-Trongedalen

#### Omfang

Nær tilkomstvei sør for utløpet av Ulsetstemma bygges barnehage, med nokså lav bygningshøyde. Herfra går samleveier henholdsvis vest og øst for Trongedalen. I skråninger og på lokale høydedrag langs veiene er det ialt fire felt med konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus. Typologien avviker fra den som går igjen i byrommet Åsane sentrale deler. Dette delområdet er imidlertid ikke visuelt tilgjengelig fra den urbane delen av Åsane. Trongedalen og øvrige lavtliggende områder skjermes for inngrep: Middels - stort negativt omfang.



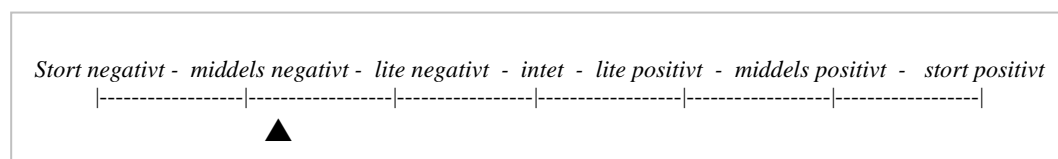
#### Konsekvens

Stor verdi og middels - stort negativt omfang gir konsekvens: **Stor negativ (- - -)**

### 7.1.5 Delområde 5 – Sentralområdet

#### Omfang

Ny bebyggelse i form av blokker konsentrert lengst nordøst i delområdet. Typologien står godt til de mer urbane flatene som går igjen i byrommet Åsane sentrale deler. Bukkedalen skjermes for inngrep: Middels negativt omfang.



#### Konsekvens

Middels - stor verdi og middels negativt omfang gir konsekvens: **Middels negativ (- -)**

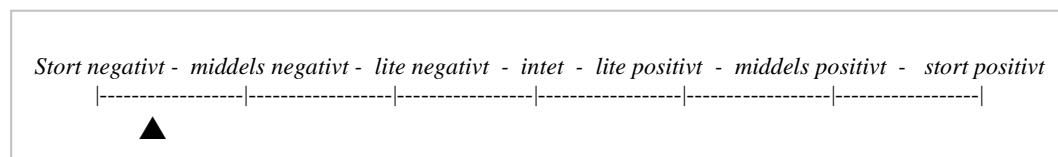


Figur 40. Alternativ 0: Skisser over mulig utbygging, sett fra Ulsetvarden i vest (øverst), Myrdalsskogen i sørvest (midten) og Myrdalsvegen/Vestlandshallen i sør (nederst). Illustrasjoner: Opus Bergen AS.

### 7.1.6 Delområde 6 – Amfiet

#### Omfang

Det bygges skole i det lavestliggende partiet øst i delområdet. De bratte skråningene mot nord, øst og sør er uten bebyggelse og tekniske inngrep. I retning Eikelunden mot vest er det blokkbebyggelse, med tilkomstvei fra vest. Det er også blokkbebyggelse lengst vest i delområdet, som er del av et større felt på Raunhaugen (delområde 3). I disse nokså lavere-liggende delene av planområdet står typologien godt til de urbane flatene som går igjen i byrommet Åsane sentrale deler. Ned mot amfiet og Myrdalsvegen i øst/sørøst er det kun gang- og sykkelveiforbindelse: Stort negativt omfang.



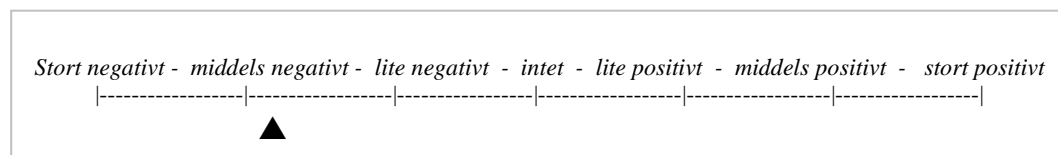
#### Konsekvens

Middels - stor verdi og stort negativt omfang gir konsekvens: **Stor negativ (- - -)**

### 7.1.7 Delområde 7 – Salhusvegen-Brurabykset

#### Omfang

Det er litt blokkbebyggelse på ryggen mot Trongedalen nordvest i delområdet. Bebyggelsen vender mot sør og øst og har et visst urbant preg. Blokkene ligger imidlertid isolert til, og delområdet er heller ikke visuelt tilgjengelig fra den urbane delen av Åsane. I dette partiet går også én av de to samleveiene som fører inn i planområdet: Middels negativt omfang.



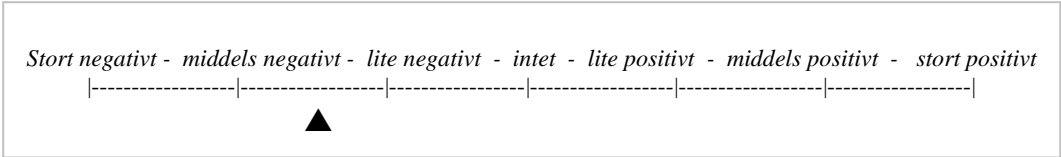
#### Konsekvens

Liten verdi og middels negativt omfang gir konsekvens: **Liten negativ (-)**

### 7.1.8 Influensområde

#### Omfang

Tiltaket medfører omfattende blokk-, rekkehus- og småhusbebyggelse, samt infrastruktur, spredt utover en nokså stor del av planområdet som er uten tyngre inngrep i dag. I sørøst bygges det skole: Lite - middels negativt omfang.

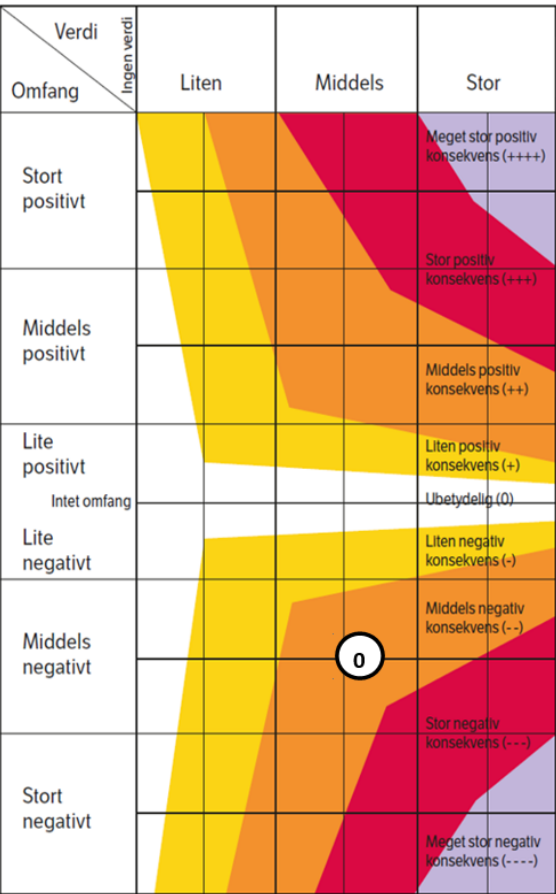


**Konsekvens**

Middels verdi og lite - middels negativt omfang gir konsekvens: **Liten - middels negativ (-/- -)**

**7.1.9 Samlet**

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering (kapittel 5 og 6) for alternativ 0 for Ulset Vest har i følge konsekvensvifta (figur 41) **middels negativ konsekvens (- -)**. Se også tabell 2.



Figur 41. Ulset Vest, tema landskap og byform: Framstilling av samlet konsekvens for alternativ 0 på konsekvensvifta.



Tabell 2. Samlet omfangs- og konsekvensvurdering for tema landskap og byform ved utbygging av Ulset Vest etter alternativ 0. Konsekvensene av alternativet er også sammenstilt i figur 41.

	<b>Alternativ 0</b>
<b>Delområde 1</b>	Verdi: Liten Omfang: Intet <b>Konsekvens: Ubetydelig (0)</b>
<b>Delområde 2</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Lite negativt <b>Konsekvens: Liten negativ (-)</b>
<b>Delområde 3</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Middels – stort negativt <b>Konsekvens: Stor negativ (- -)</b>
<b>Delområde 4</b>	Verdi: Stor Omfang: Middels – stort negativt <b>Konsekvens: Stor negativ (- -)</b>
<b>Delområde 5</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Middels negativt <b>Konsekvens: Middels negativ (- -)</b>
<b>Delområde 6</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Stort negativt <b>Konsekvens: Stor negativ (- -)</b>
<b>Delområde 7</b>	Verdi: Liten Omfang: Middels negativt <b>Konsekvens: Liten negativ (-)</b>
<b>Influensområdet</b>	Verdi: Middels Omfang: Lite – middels negativt <b>Konsekvens: Liten – middels negativ (-/- -)</b>
<b>Samlet konsekvens</b>	<b>Middels negativ (- -)</b>

I følge planprogrammet skal utbyggingsalternativ 1 og 2 konsekvensvurderes med alternativ 0 (vedtatt plan for Ulset Vest) som referansealternativ. En teoretisk situasjon hvor dette alternativet allerede er bygget ut i henhold til vedtatt reguleringsplan, innebærer i teorien at alternativ 0 representerer intet omfang og derav gir ubetydelig konsekvens for alternativ 0. Nedenfor vil utbyggingsalternativ 1 og 2 konsekvensvurderes i henhold til alternativ 0.

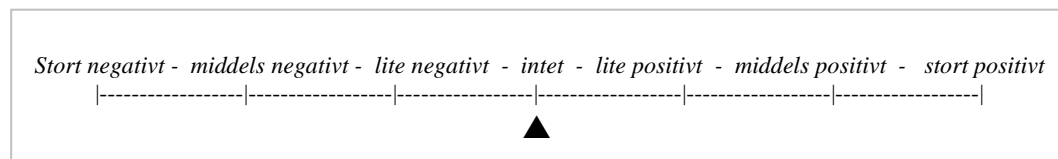
## 7.2 Alternativ 1

Alternativ 1 foreslår rekkehus/leiligheter/blokkbebyggelse med inntil **500-600 boenheter** (figur 5). Omfangs- og konsekvensvurdering presenteres nedenfor og oppsummeres i tabell 3 og figur 44. Bebyggelsen er konsentrert sør og sørøst i planområdet, som er områdene som ligger tettest på sentrale deler av Åsane og kommende bybanestopp. I tillegg til en betydelig fortetting, åpner alternativet for en sammenhengende grønnstruktur. Figur 42 viser skisser over mulig utbygging i dette planalternativet.

### 7.2.1 Delområde 1 – Ulsetvarden

#### **Omfang**

Uberørt delområde gir: Intet omfang.



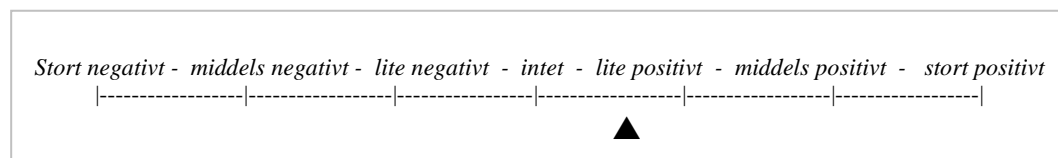
#### **Konsekvens**

Liten verdi og intet omfang gir konsekvens: **Ubetydelig (0)**

### 7.2.2 Delområde 2 – Vassholet

#### **Omfang**

Uberørt delområde gir: Lite positivt omfang.



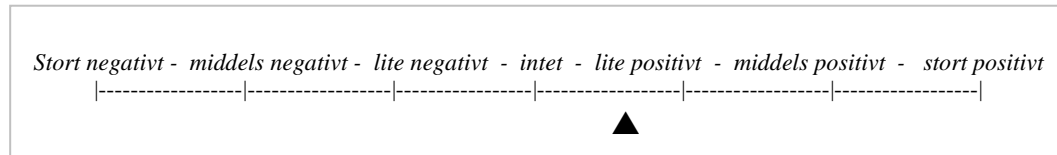
#### **Konsekvens**

Middels - stor verdi og lite positivt omfang gir konsekvens: **Liten positiv (+)**

### 7.2.3 Delområde 3 – Raunhaugen

#### Omfang

Blokkbebyggelse øst i delområdet og rekkehus-/småhusbebyggelse sentralt i delområdet. De høyestliggende partiene i vest skjermes for inngrep. Med hensyn til typologi står blokkbebyggelse godt til de mer urbane flatene som går igjen i det store byrommet Åsane sentrale deler. Samlevei kommer inn fra nord. Lite positivt omfang.



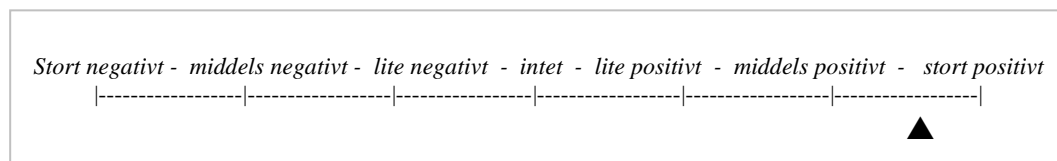
#### Konsekvens

Middels - stor verdi og lite positivt omfang gir konsekvens: **Liten positiv (+)**

### 7.2.4 Delområde 4 – Ulsetstemma-Trongedalen

#### Omfang

Nær tilkomstvei sør for utløpet av Ulsetstemma legges det til rette for barnehage. Herfra går en samlevei inn i planområdet mot øst, og senere sør, i randsonen av delområdet. Vest for veien nær Trongedalen er det litt småhusbebyggelse. Stort positivt omfang.



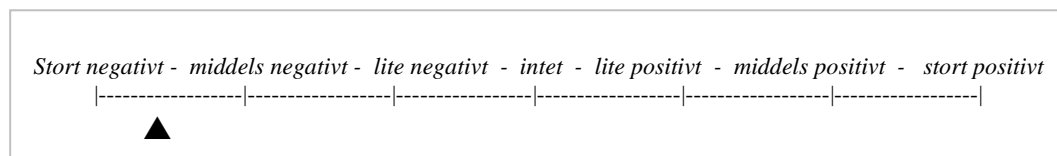
#### Konsekvens

Stor verdi og stort positivt omfang gir konsekvens: **Stor positiv (+ + +)**

### 7.2.5 Delområde 5 – Sentralområdet

#### Omfang

Bebyggelse dekker store områder. Kun mindre del av Bukkedalen skjermes for inngrep. Blokkbebyggelse i nordøst, og ellers rekkehus-/småhusbebyggelse. Blokkbebyggelsen ligger eksponert mot de urbane elementene som går igjen i byrommet Åsane sentrale deler og vil derfor være en egnet typologi. Stort negativt omfang.



#### Konsekvens

Middels - stor verdi og stort negativt omfang gir konsekvens: **Stor negativ (- - -)**

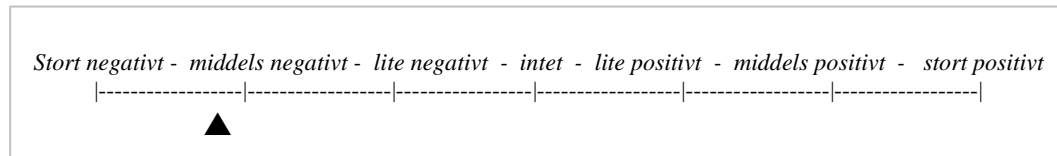


Figur 42. Alternativ 1: Skisser over mulig utbygging sett fra Ulsetvarden i vest (øverst), Myrdalsskogen i sørvest (midten) og Myrdalsvegen/Vestlandshallen i sør (nederst). Illustrasjoner: Opus Bergen AS.

### 7.2.6 Delområde 6 – Amfiet

#### Omfang

Det bygges skole i det lavestliggende partiet øst i delområdet. De bratte skråningene mot nord, øst og sør er uten bebyggelse og tekniske inngrep. Tett blokkbebyggelse i den øst- og sørøstvendte skråningen opp mot Eikelunden og Raunhagen i vest. Dette er en egnet typologi som står godt til de urbane flatene i byrommet Åsane sentrale deler. Tilkomsvei fra vest. Kun gang- og sykkelveiforbindelse ned mot amfiet og Myrdalsvegen i øst/sørøst. Middels negativt omfang.



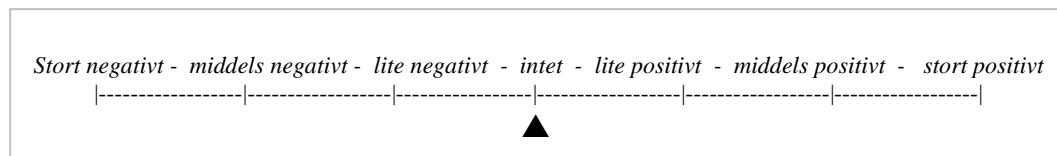
#### Konsekvens

Middels - stor verdi og middels negativt omfang gir konsekvens: **Middels negativ (- -)**

### 7.2.7 Delområde 7 – Salhusvegen-Brurabykset

#### Omfang

Rekkehus-/småhusbebyggelse i høydepartiet vest for eksisterende bebyggelse på Ulset. Dette avviker noe fra typologien som går igjen i byrommet Åsane sentrale deler. Delområdet er imidlertid ikke visuelt tilgjengelig fra den urbane delen av Åsane. Tilkomsvei fra nordvest. Intet omfang.



#### Konsekvens

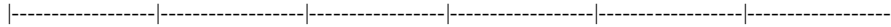
Liten verdi og intet omfang gir konsekvens: **Ubetydelig (0)**

### 7.2.8 Influensområde

#### Omfang

Tiltaket medfører økt antall boenheter, med større vekt på blokkbebyggelse enn alternativ 0. Den samlede negative påvirkningen på landskapet er imidlertid geografisk begrenset, siden utbyggingen skjer mer konsentrert, og arealforbruket til infrastruktur reduseres. Grønne landskapsrom bli mindre ivaretatt. Mer konsentrert og bypreget utbygging, og en bygningsmasse som er trukket mer ned mot lavereliggende deler av planområdet, gjør at dette alternativet får en bedre tilpasning til byrommet Åsane sentrale deler i sør. Middels negativt omfang.

Stort negativt - middels negativt - lite negativt - intet - lite positivt - middels positivt - stort positivt



### Konsekvens

Middels verdi og middels negativt omfang gir konsekvens: **Middels negativ (- -)**

## 7.3 Alternativ 2

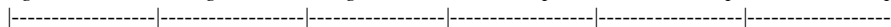
Alternativ 2 legger opp til en blanding av rekkehus/leiligheter og blokkbebyggelse (figur 5). Omfangs- og konsekvensvurdering presenteres nedenfor og oppsummeres i tabell 3 og figur 44. I likhet med alternativ 1 skyves hovedveitraséen mot sør, og effektiviseres. Alternativet gir rom for en utbygging av **900-1 100 boenheter**. Utnyttelsesgraden skal økes mot sør, som er innenfor de områdene som ligger tettest på sentrale deler av Åsane og kommende bybanestopp. Men som følge av volumøkningen, vil utbyggingen også strekke seg lenger mot vest. Figur 43 viser skisser over mulig utbygging i dette planalternativet.

### 7.3.1 Delområde 1 – Ulsetvarden

#### Omfang

Delområdet blir så vidt berørt av småhusbebyggelse lengst i øst. Typologien er lite tilpasset byrommet Åsane sentrale deler i sør. Lite negativt omfang.

Stort negativt - middels negativt - lite negativt - intet - lite positivt - middels positivt - stort positivt



### Konsekvens

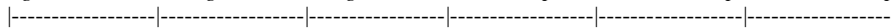
Liten verdi og lite negativt omfang gir konsekvens: **Liten negativ (-)**

### 7.3.2 Delområde 2 – Vassholet

#### Omfang

Litt rekkehusbebyggelse i lavestliggende parti, ellers ingen inngrep. Typologien er lite tilpasset byrommet Åsane sentrale deler i sør, men delområdet vil heller ikke være synlig fra dette området. Intet omfang.

Stort negativt - middels negativt - lite negativt - intet - lite positivt - middels positivt - stort positivt



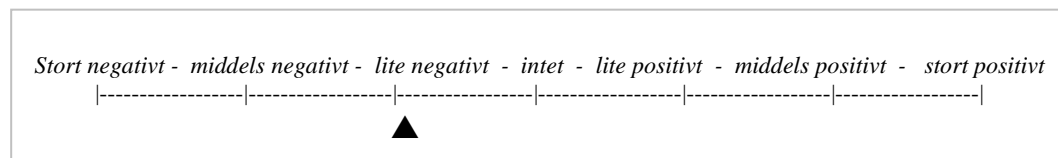
### Konsekvens

Middels - stor verdi og intet omfang gir konsekvens: **Ubetydelig (0)**

#### 7.3.3 Delområde 3 – Raunhaugen

##### Omfang

Bebyggelse i mesteparten av delområdet, hvorav blokker i øst og rekkehusbebyggelse mot økende høyde i vest. Samlevei kommer inn fra nord. Med hensyn til typologi står blokkbebyggelsen i øst best til de mer urbane elementene som går igjen i byrommet Åsane sentrale deler i sør. Lite negativt omfang.



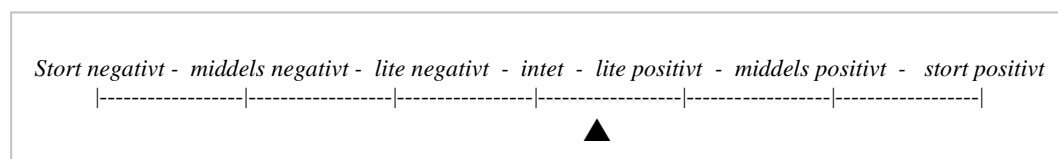
### Konsekvens

Middels - stor verdi og lite negativt omfang gir konsekvens: **Liten negativ (-)**

#### 7.3.4 Delområde 4 – Ulsetstemma-Trongedalen

##### Omfang

Nær tilkomstvei sør for utløpet av Ulsetstemma bygges barnehage, med nokså lav bygningshøyde. Herfra går den eneste samleveien i planområdet mot øst, og senere sør, i randsonen av delområdet. Sør for Trongedalen går i tillegg vei mot bebyggelse sør og vest for Trongedalen. Det er også bebyggelse på høydedraget nord og øst for Trongedalen. Rekkehusbebyggelse vil dominere innenfor delområdet. Valgte typologi avviker fra den som går igjen i byrommet Åsane sentrale deler. Delområdet er imidlertid ikke visuelt tilgjengelig fra den urbane delen av Åsane. Lavtliggende områder skjermes for inngrep. Intet - lite positivt omfang.



### Konsekvens

Stor verdi og intet - lite positivt omfang gir konsekvens: **Ubetydelig – lite positiv (0/+)**

#### 7.3.5 Delområde 5 – Sentralområdet

##### Omfang

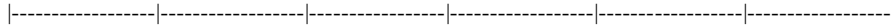
Bebyggelse hovedsakelig konsentrert som blokker nordøst i delområdet, men også litt lengst mot sørøst. Blokkbebyggelsen ligger eksponert mot de urbane flatene som går igjen i byrommet Åsane sentrale deler og vil derfor være en egnet typologi. Ikke samlevei. Selve Bukkedalen skjermes for inngrep. Lite positivt omfang.



Figur 43. Alternativ 2: Skisser over mulig utbygging sett fra Ulsetvarden i vest (øverst), Myrdalsskogen i sørvest (midten) og Myrdalsvegen/Vestlandshallen i sør (nederst). Illustrasjoner: Opus Bergen AS.



Stort negativt - middels negativt - lite negativt - intet - lite positivt - middels positivt - stort positivt



### **Konsekvens**

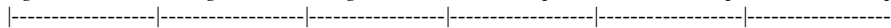
Middels - stor verdi og lite positivt omfang gir konsekvens: **Liten positiv (+)**

### **7.3.6 Delområde 6 – Amfiet**

#### **Omfang**

Det bygges skole i det lavestliggende partiet øst i delområdet. De bratte skråningene mot nord, øst og sør er uten bebyggelse og tekniske inngrep. Nokså konsentrert blokkbebyggelse i den øst- og sørøstvendte skråningen opp mot Eikelunden og Raunhagen i vest. Brytes opp av noen rekkehus og grøntdrag. Blokkbebyggelsen ligger for det meste eksponert mot urbane flater som går igjen i byrommet Åsane sentrale deler, og denne vil derfor være en egnet typologi. Gang- og sykkelveiforbindelse ned mot amfiet og Myrdalsvegen i øst/sørøst. Lite negativt omfang.

Stort negativt - middels negativt - lite negativt - intet - lite positivt - middels positivt - stort positivt



### **Konsekvens**

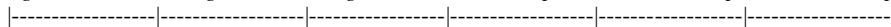
Middels - stor verdi og lite negativt omfang gir konsekvens: **Liten negativ (-)**

### **7.3.7 Delområde 7 – Salhusvegen-Brurabykset**

#### **Omfang**

Rekkehusbebyggelse i høydepartiet nordvest for eksisterende bebyggelse på Ulset. Strekker seg videre over høydedraget mot Trongedalen i vest. Typologien avviker noe fra det som går igjen i byrommet Åsane sentrale deler. Delområdet er imidlertid ikke visuelt tilgjengelig fra den urbane delen av Åsane. Tilkomsvei fra nordvest. Intet omfang.

Stort negativt - middels negativt - lite negativt - intet - lite positivt - middels positivt - stort positivt



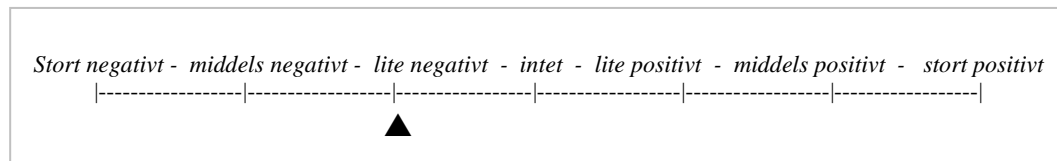
### **Konsekvens**

Liten verdi og intet omfang gir konsekvens: **Ubetydelig (0)**

### 7.3.8 Influensområde

#### **Omfang**

Tiltaket medfører en markert økning i antall boenheter, med stor vekt på blokk- og rekkehusbebyggelse. Utbyggingen sprer seg over en noe større del av planområdet enn alternativ 1, og har derfor arealmessig likhet med alternativ 0. Utbyggingen er imidlertid betydelig mer kompakt enn sistnevnte alternativ. Størrelsen på grøntarealer mellom boligfelt er redusert, og infrastrukturformål opptar mindre areal. Mer konsentrert og bypreget utbygging, og en bygningsmasse som er trukket mer ned mot laveliggende deler av planområdet enn i alternativ 0, gjør at dette alternativet får en bedre tilpasning til byrommet Åsane sentrale deler i sør. Lite negativt omfang.

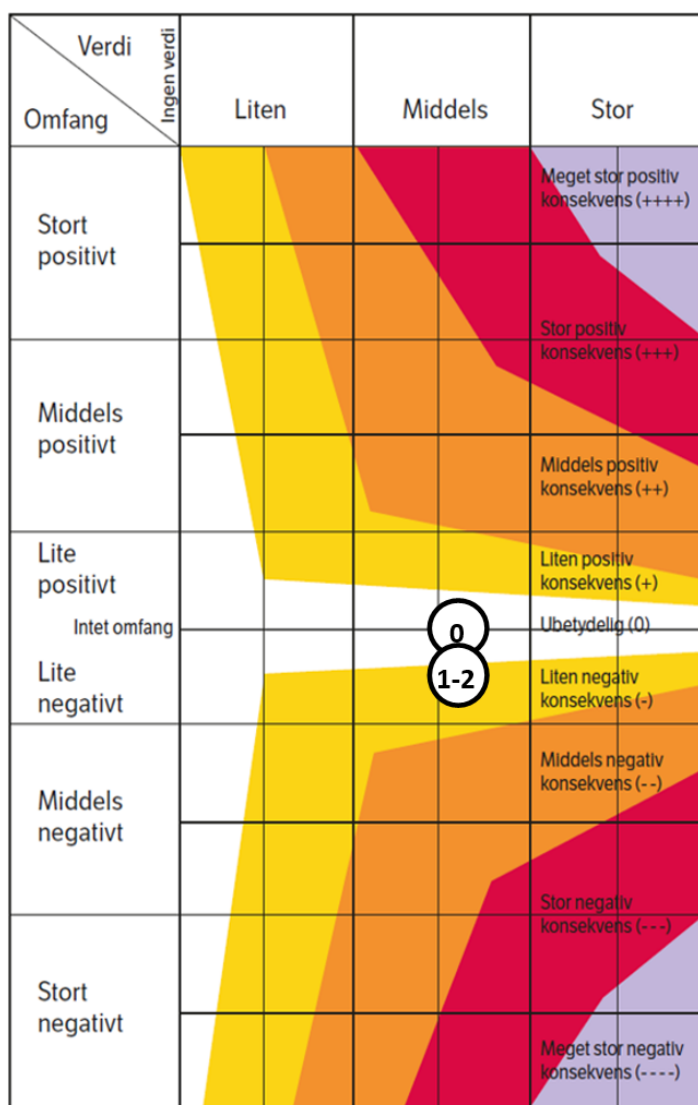


#### **Konsekvens**

Middels verdi og lite negativt omfang gir konsekvens: **Liten negativ (-)**

## 7.4 Samlet konsekvens

Verdi, omfang og konsekvens for hvert delområde, og for influensområdet, framstilles i tabell 3. Samlet konsekvens for utbyggingsalternativ 1 og 2 vises nederst i tabellen og er også visualisert i figur 44. Det framkommer at både alternativ 1 og alternativ 2 har **ubetydelig – liten negativ konsekvens (0/-)**, vurdert opp mot alternativ 0, som er dagens situasjon inkludert vedtatte reguleringer. En teoretisk situasjon hvor alternativ 0 allerede er bygget ut i henhold til vedtatt reguleringsplan, innebærer at dette alternativet er gitt intet omfang, og derav ubetydelig konsekvens for alternativ 0. Alternativ 1 og alternativ 2 rangeres i utgangspunktet likt. Men siden alternativ 2 (900-1 100 boenheter) er mer omfattende enn alternativ 1 (500-600 boenheter), og derfor beslaglegger større areal, rangeres alternativ 1 som litt bedre enn alternativ 2.



Figur 44. Ulset Vest, tema landskap og byform: Framstilling av samlet konsekvens for alternativ 0, alternativ 1 og alternativ 2 på konsekvensviften. Se også tabell 3.

Tabell 3. Samlet omfangs- og konsekvensvurdering for tema landskap og byform ved utbygging av Ulset Vest etter alternativ 1 og alternativ 2. En teoretisk situasjon hvor alternativ 0 allerede er bygget ut i henhold til vedtatt reguleringsplan, innebærer at dette alternativet er gitt intet omfang, og derav ubetydelig konsekvens for alternativ 0. Konsekvensene av alternativene er også sammenstilt i figur 44.

	Alternativ 0	Alternativ 1	Alternativ 2
<b>Delområde 1</b>	Verdi: Liten Omfang: Intet <b>Konsekvens: Ubetydelig (0)</b>	Verdi: Liten Omfang: Intet <b>Konsekvens: Ubetydelig (0)</b>	Verdi: Liten Omfang: Lite negativt <b>Konsekvens: Liten negativ (-)</b>
<b>Delområde 2</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Intet <b>Konsekvens: Ubetydelig (0)</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Lite positivt <b>Konsekvens: Liten positiv (+)</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Intet <b>Konsekvens: Ubetydelig (0)</b>
<b>Delområde 3</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Intet <b>Konsekvens: Ubetydelig (0)</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Lite positivt <b>Konsekvens: Liten positiv (+)</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Lite negativt <b>Konsekvens: Ubetydelig (0)</b>
<b>Delområde 4</b>	Verdi: Stor Omfang: Intet <b>Konsekvens: Ubetydelig (0)</b>	Verdi: Stor Omfang: Stort positivt <b>Konsekvens: Stor positiv (+ + +)</b>	Verdi: Stor Omfang: Intet – lite positivt <b>Konsekvens: Ubetydelig – liten positiv (0/+)</b>
<b>Delområde 5</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Intet <b>Konsekvens: Ubetydelig (0)</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Stort negativt <b>Konsekvens: Stor negativ (- - -)</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Lite positivt <b>Konsekvens: Liten positiv (+)</b>
<b>Delområde 6</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Intet <b>Konsekvens: Ubetydelig (0)</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Middels negativt <b>Konsekvens: Middels negativ (- -)</b>	Verdi: Middels – stor Omfang: Lite negativt <b>Konsekvens: Liten negativ (-)</b>
<b>Delområde 7</b>	Verdi: Liten Omfang: Intet <b>Konsekvens: Ubetydelig (0)</b>	Verdi: Liten Omfang: Intet <b>Konsekvens: Ubetydelig (0)</b>	Verdi: Liten Omfang: Intet <b>Konsekvens: Ubetydelig (0)</b>
<b>Influensområdet</b>	Verdi: Middels Omfang: Intet <b>Konsekvens: Ubetydelig (0)</b>	Verdi: Middels Omfang: Middels negativt <b>Konsekvens: Middels negativ (- -)</b>	Verdi: Middels Omfang: Lite negativt <b>Konsekvens: Liten negativ (-)</b>
<b>Samlet konsekvens</b>	<b>Ubetydelig (0)</b>	<b>Ubetydelig - liten negativ (0/-)</b>	<b>Ubetydelig - liten negativ (0/-)</b>

## 8. VISUALISERING AV TILTAKET



Figur 45. Utsyn fra Myrdalsskogen i sørvest mot Egga: Skisser over mulig utbygging; **alternativ 0** (øverst), **alternativ 1** (midten) og **alternativ 2** (nederst). Illustrasjoner: Opus Bergen AS.



Figur 46. Utsyn fra Ulsetvarden i vest: Skisser over mulig utbygging; **alternativ 0** (øverst), **alternativ 1** (midten) og **alternativ 2** (nederst). Illustrasjoner: Opus Bergen AS.



Figur 47. Utsyn fra Myrdalsvegen/Vestlandshallen i sør: Skisser over mulig utbygging; **alternativ 0** (øverst), **alternativ 1** (midten) og **alternativ 2** (nederst). Rød farge viser areal til skole i gjeldende plan. Illustrasjoner: Opus Bergen AS.

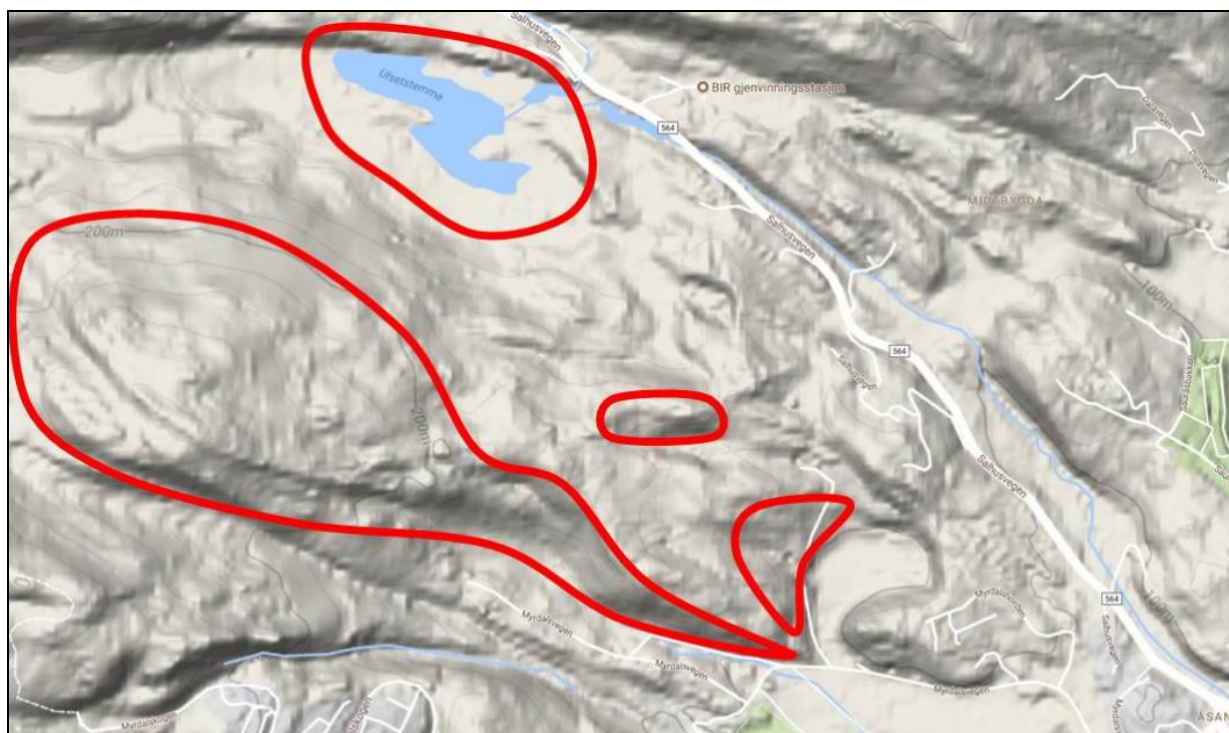
## 9. AVBØTENDE TILTAK

Arealer som er vurdert som egnet for utbygging, ligger hovedsakelig på eksisterende terrengflater og andre avflatede parti og daldrag. Her kan bygging skje med bakgrunn i at områdene landskapsmessig har forhøyet evne til å ta opp i seg konsentrert bebyggelse.

Utnyttelsesgrad i de ulike feltene må ses i sammenheng med hvilken typologi man velger. I tillegg må det vurderes opp mot areal til parkering, veiframføring og fellesareal. Så lenge de bratteste partiene, og silhuettvirkning, unngås, samt at de største og mest kompakte volumene legges nærmest Åsane sentrum i sør og sørøst, kan analyseområdet tilrådes med enheter tilsvarende alternativ 2. I dette ligger det likevel en tilråding om at bebyggelse også bør legges i en avstand fra Ulsetstemma som tilsvarer gjeldende plan vedtatt i 2010 (alternativ 0).

Videreføring av viktige stedskvaliteter som kulturmiljø og eldre bebyggelse i området vil bidra til å styrke områdets stedsidentitet. Dette kan skje gjennom plassering av boenhetene, utformingen av bygningsmassen og ved at det velges materialer som reflekterer nærmiljøelementer som anses å ha særlig stor verdi.

Opprettholdelse av eksisterende gangforbindelser og etablering av gang- og sykkelveinett, samt snarveier, gjennom planområdet bør være førende i planleggingen. Sikring av kvantitet så vel som kvalitet med hensyn på koplinger internt i planområdet, og mot senterområdet i sør, vil bidra til å strukturere steds karakter og være avbøtende i videreutviklingen av området.



Figur 48. Områder avgrenset av røde polygon bør holdes frie for byggetiltak med bakgrunn i eksponeringsgrad og bratthet. Resterende areal kan bygges ut med forutsetning om god tilpassing til terreng og eksisterende landskapskvaliteter.



## 10. KILDER

- Clements, M., Uttakleiv, L.A. & I.B. Skjerdal 2011. Verdivurdering av landskap i Hordaland fylke. Med utgangspunkt i Nasjonalt referansesystem for landskap. Aurland naturverkstad. Rapport 07/2011.
- Puschmann, O. 2005. Nasjonalt referansesystem for landskap. Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner. NIJOS-rapport 10/2005.
- Statens Vegvesen 2014. Konsekvensanalyser – veiledning, håndbok V712.
- Statens Vegvesen 2018. Konsekvensanalyser – veiledning, håndbok V712.
- Uttakleiv, L.A. 2009. Landskapskartlegging av Hordaland fylke. Landskapsklassifisering av innland. Aurland Naturverkstad. Rapport 02/2009.