

Alstahaug
kommune

Landskapsbeskrivelse og en enkel analyse



Tilleggsrapport i tilknytning til områderegulering for del av Sandnes øvre med konsekvensutredning Alstahaug kommune, plansektor

1. april 2014



Landskapsbeskrivelse og en enkel analyse

Innhold

Innhold.....	2
Innledning.....	3
Kort beskrivelse av området.....	3
Småskala landskapsopplevelser	7
Tiltakets landskapsmessige konsekvenser	10
Samlet landskapsmessig vurdering av konsekvensene av de tre utbyggingsområdene	14
Konklusjon	14
Vedlegg.....	15

Innledning

Landskapsbeskrivelse og analyse er utarbeidet som en tilleggsrapport i tilknytning områderegulering for del av Sandnes øvre med konsekvensutredning. I tilknytning til tekstdelen følger landskapsanalyse (kart 1), inngrepsanalyse (kart 2) samt to terrengsnitt. Utredningen er utarbeidet på bakgrunn av kart og flybilder samt feltarbeid med bildedokumentasjon. I tekstdelen er det brukt egne bilder og illustrasjoner.



Figur 1: Åpent område med fullt dyrka landbruksområde som har en uklar avgrensning mot sørvest.

Kort beskrivelse av området

Planområdet preges av en flate med et relativt åpent landskap. Store deler av flata er fullt dyrka landbruksareal. Resten av flata er gjengrodd kulturmark. Mot nordvest avgrenses landskapsrommet av en åsside som delvis er vegetasjonskledd og delvis bebyggt. Den romdannende lia har et barskogfelt som er ganske markant i landskapet. Løvskogen her er for det meste gjengrodd kulturmark. Bebyggelsen i åssiden er eksponert p.g.a topografien.

Landskapsbeskrivelse og en enkel analyse



Figur 2: Fulldyrka jordbruksareal med landbruksbebyggelse som har tunpreg.

I det åpne kulturlandskapet er landbruksbebyggelsen sentrale landskapselement. Denne bebyggelsen har et klart tunpreg.



Figur 3: Gjengrodd landbruksareal med en del lauvtrevegetasjon.

Landskapsbeskrivelse og en enkel analyse



Figur 4: Planområdet sett fra Botnveien. Eksisterende bebyggelse i åssiden er til del ganske eksponert p.g.a topografien.



Figur 5: Planområdet sett fra Botveien. Åssiden danner en klar avgrensning av landskapsrommet. Denne er delvis skogkledd og delvis bebygd. Plantefeltene med barskog er ganske markante landskapselement.

Landskapsbeskrivelse og en enkel analyse



Figur 6: Planområdet omkranses av veger mot sør, vest og nord. Bildet viser krysset mellom FV 17 og Fv 143.

Kulturmarksområdene omkranses av trafikkområder som har et grått preg. Disse vegene er relativt mye trafikkert.

Mot sør- vest har ikke planområdet noen klar avgrensning. På søsiden av FV17 er det en del bygninger som delvis danner en avgrensning av landskapsrommet. Disse områdene har imidlertid et uryddig preg. Et dalsøkk danner brudd i den bebyggelsen. Dette dalsøkket preges av å være et lager og serviceområde. I tillegg har deler av området lauvtreskog. I mer avstand til planområdet er det en slak åsside, med Botveien som en sentral boliggate. Denne åssiden danner en avgrensning av det litt større landskapsrommet.

Mot nord er det heller ingen klar avgrensning. Meieribygget og «Høvdingesete» med langhus er her sentrale landskapselementer. Mot sør finner vi næringsområdet Syv Søstre- senteret med store, asfalterte flater og et stort forretningsbygg. Mot Åsen er det her boligbebyggelse.

Romdannende elementer på flata er vegetasjonskledte forhøyninger. Disse er med på å skape en avgrensning mot de trafikkarealene som har et grått preg. Planområdet omkranses av trafikkarealer mot sør, øst og nord.

Landskapsbeskrivelse og en enkel analyse



Figur 7: Mellom Fv17 er det romdannende, vegetasjonsklede forhøyninger. Bildet er tatt fra krysset mellom Botnveien og FV17.

Småskala landskapsopplevelser

Innenfor området er det mange småskala rom med ulike opplevelser. Både lauvtre – og barskogen har mange fine naturopplevelser. Markant er turvegen som går gjennom barskogen.



Figur 8: Eksisterende, gruslagt turveg 1 danner et småskala landskapsrom.

Landskapsbeskrivelse og en enkel analyse



Figur 9: Eksisterende barskog med positive, småkala landskapsopplevelser.



Figur 10: Eksisterende lauvskog med positive, småkala landskapsopplevelser.

Landskapsbeskrivelse og en enkel analyse



Figur 11: Eksisterende turveg 2 danner et verdifullt småskala landskapsrom.



Figur 12: Eksisterende turveg 3 som grenser opp mot Blåklokkeveien.

Tiltakets landskapsmessige konsekvenser

Innledning

Formålet med områdereguleringen er å legge til rette for å bygge nytt omsorgssenter på areal som er i bruk til landbruksformål. I tillegg er det foreslått endring i formål og byggehøyder for arealer avsatt til utbygging i gjeldende reguleringsplaner. Disse endringene består hovedsakelig i at byggeområder for boliger foreslås endret til bygg og anlegg- kombinert formål (bolig/forretning). Dette arealet preges i dag av å være delvis gjengrodd kulturmark. Inngrepene er skissert i kart 2 – inngrepsanalyse.

Tiltakets konsekvenser for det overordnede landskapsbildet

Tiltakene som foreslås, vil ha store konsekvenser for opplevelsen av landskapet. For det første åpnes det for at store deler av den ubebygde flata disponeres til utbygging (område 1 og 2). For det andre legges det til rette for at den skogbevokste åssiden bebygges med frittliggende småhusbebyggelse (område 3). Denne åssiden er en sentral vegg i landskapsrommet, og utbyggingen vil derfor ha store visuelle konsekvenser for opplevelsen av landskapet.

Konsekvenser av foreslåtte infrastruktur

I planforslaget åpnes det videre for å bygge en ny rundkjøring som innbefatter store inngrep med bl.a. utfylling av deler av dalsøkket. Et større areal enn i dag vil få et grått preg med asfalt og trafikk. Avbøtende tiltak her kan være vektlegging av estetikk i planlegging og opparbeiding av anlegget.

Tiltaket vurderes å ha middels negativ konsekvens.

Foreslåtte gang- og sykkelveger kan bidra til å skape nye, småskala landskapsopplevelser. Eksisterende turveg 1 er foreslått avsatt til gang- og sykkelveg, og blir på denne måten bevart i planforslaget. I gjeldende reguleringsplan av turvegen avsatt til byggeområde.

Romdannende forhøyning blir berørt av tilrettelegging for utbygging av område 1. Ut fra landskapshensyn er dette tiltaket uheldig. Avbøtende tiltak her kan være å etablere en vegetasjonssone mot tilgrensende veger.

Tiltaket vurderes å ha middels negativ konsekvens.

Deler av eksisterende barskog foreslås avsatt til boliger (område 3). Dette fører til at opplevelsen av dette skogsområdet går tapt som følge av foreslåtte områderegulering. Det bemerkes imidlertid at arealet også var avsatt til byggeområde i gjeldende reguleringsplan.

Byggehøydevurdering

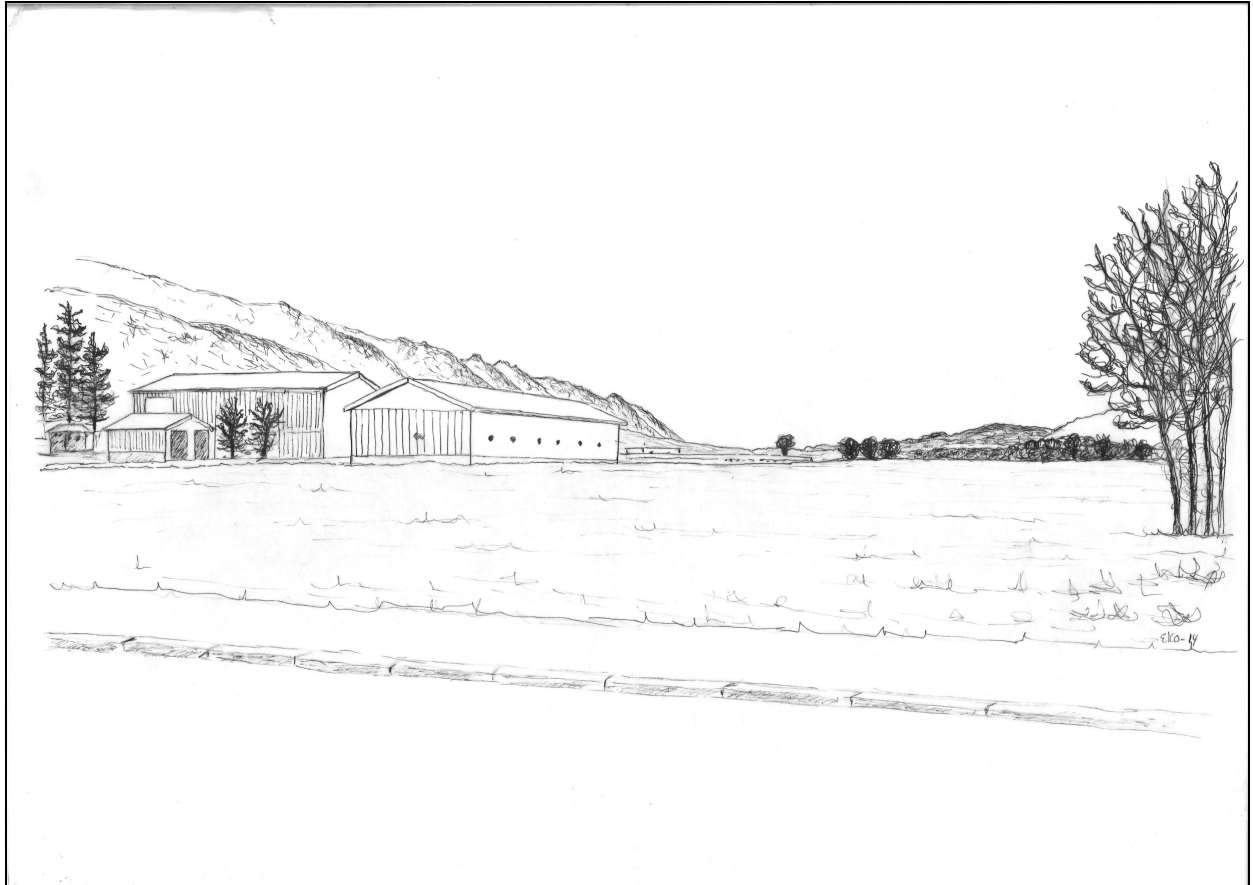
I det åpne landskapet i området vil byggehøyden ha stor betydning for hva slags konsekvenser tiltakene gir. Aktuelle byggehøyder for område 1 og 2 er skissert i vedlagte terrengsnitt (snitt 1 og 2). På kart 1 og 2 er det markert hvor snittene er tegnet fra. På terrengsnittene er to aktuelle byggehøyder (2 og 4 etasjer), i forhold til eksisterende bebyggelse, illustrert. Av illustrasjonen går det fram at, å tilrettelegge for 4 etasjer vil gi et relativt kompakt inntrykk, sett i forhold til eksisterende bebyggelse. Å tilrettelegge for 2 etasjer vil et langt mindre

Landskapsbeskrivelse og en enkel analyse

landskapsinngrep enn 4 etasjer. Konsekvensene av planlagt bebyggelse er også skissert i perspektivskisser.

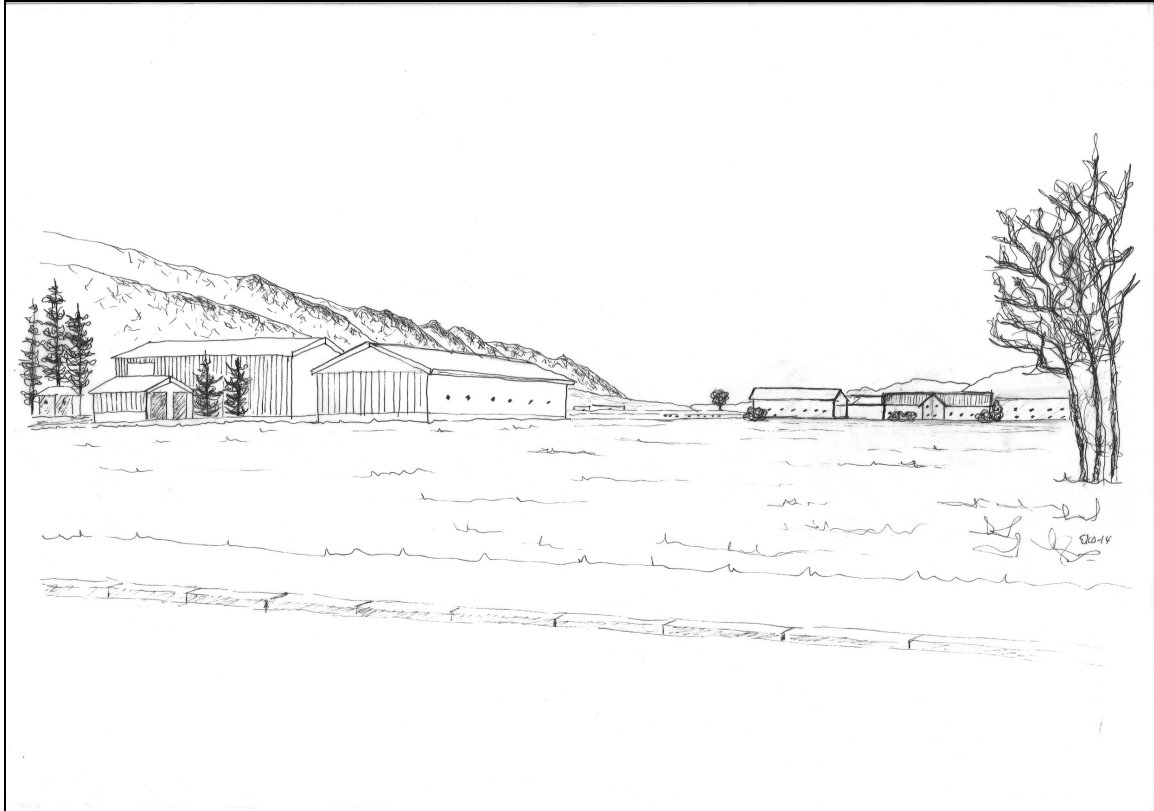
For område 3 er det avgjørende at bebyggelse og anlegg tilpasses terrenget når det gjelder utnyttelsesgrad og byggehøyde. Disse hensynene må innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Illustrasjoner av tiltak i planforslaget sett fra Brattåsveien

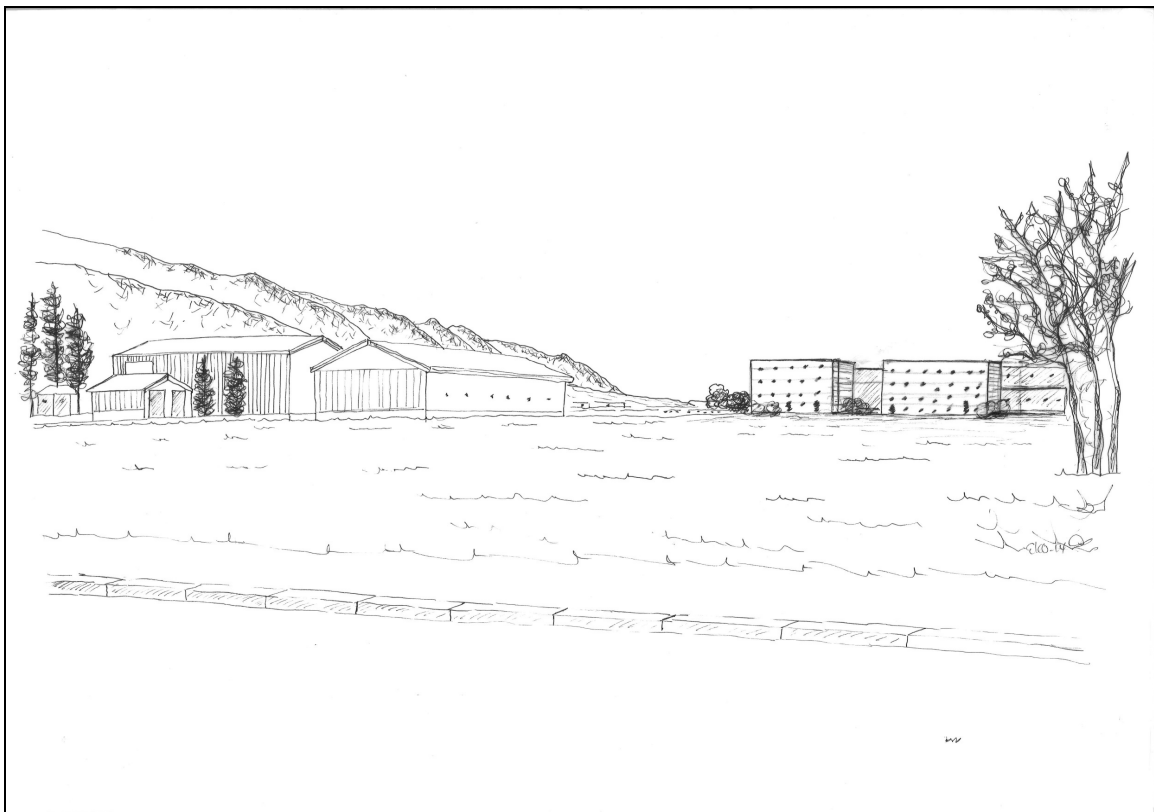


Figur 13: Det åpne jordbrukslandskapet sett fra Brattåsveien.

Landskapsbeskrivelse og en enkel analyse



Figur 14: Illustrasjon av mulig bebyggelse (område 2) med en byggehøyde på to etasjer, sett fra Brattåsveien.

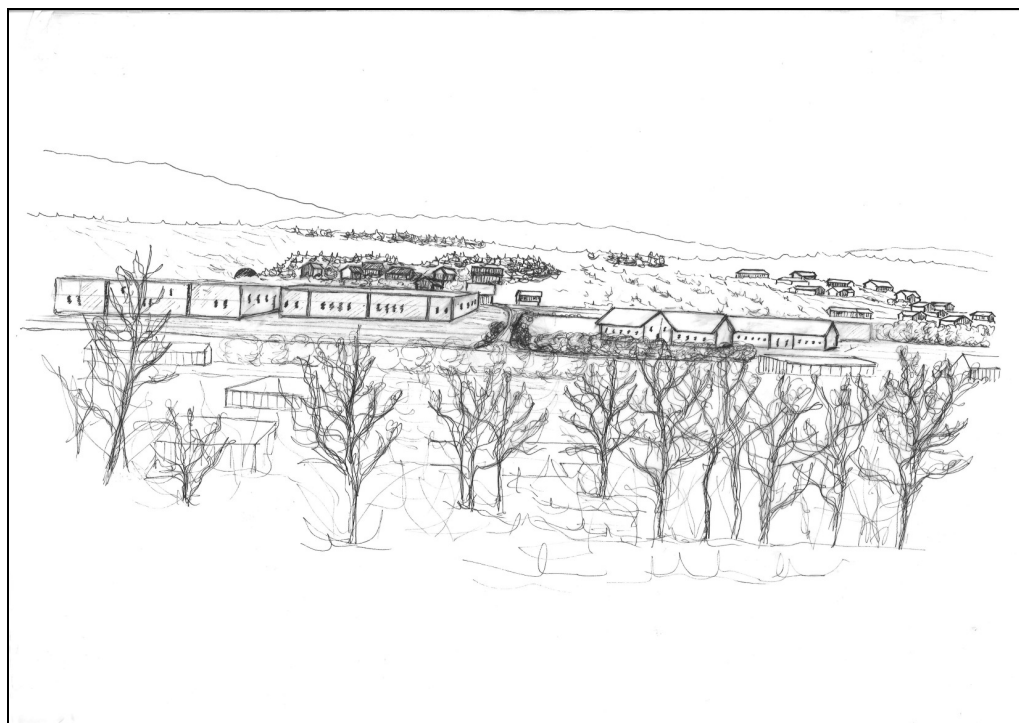


Figur 15: Illustrasjon av mulig bebyggelse (område 2) med en byggehøyde på 4 etasjer, sett fra Brattåsveien.

Illustrasjoner av tiltak i planforslaget sett fra Botnveien



Figur 16: Planområdet sett fra Botnveien. Flata med fulldyrka og gjengrodde jordbruksområder avgrenses av åssiden. Denne er til dels skogkledd og har en del bebyggelse.



Figur 17: Illustrasjon av mulig bebyggelse i henhold til reguleringsforslag med en byggehøyde på 2 etasjer (område 1, 2 og 3)

Landskapsbeskrivelse og en enkel analyse



Figur 18: Illustrasjon av mulig bebyggelse i henhold til reguleringsforslag, med en byggehøyde på 4 etasjer (Område 1, 2 og 3).

Samlet landskapsmessig vurdering av konsekvensene av de tre utbyggingsområdene

Område 1: Under forutsetning av at byggehøyden begrenses til 2 etasjer vurderes tiltaket å ha middels negativ konsekvens.

Område 2: Under forutsetning av at byggehøyden begrenses til 2 etasjer vurderes tiltaket å ha middels negativ konsekvens.

Område 3: Under forutsetning av at planlagte bygg og anlegg terrengtilpasses vurderes tiltaket å ha liten negativ konsekvens.

Konklusjon

Totalt sett har områdereguleringen omfattende konsekvenser for landskapet . Under forutsetning at det legges restriksjoner på utbygging når det gjelder byggehøyde, utnyttelsesgrad og estetikk betraktes tiltakene i planforslaget å ha liten til middels negativ konsekvens.

Landskapsbeskrivelse og en enkel analyse

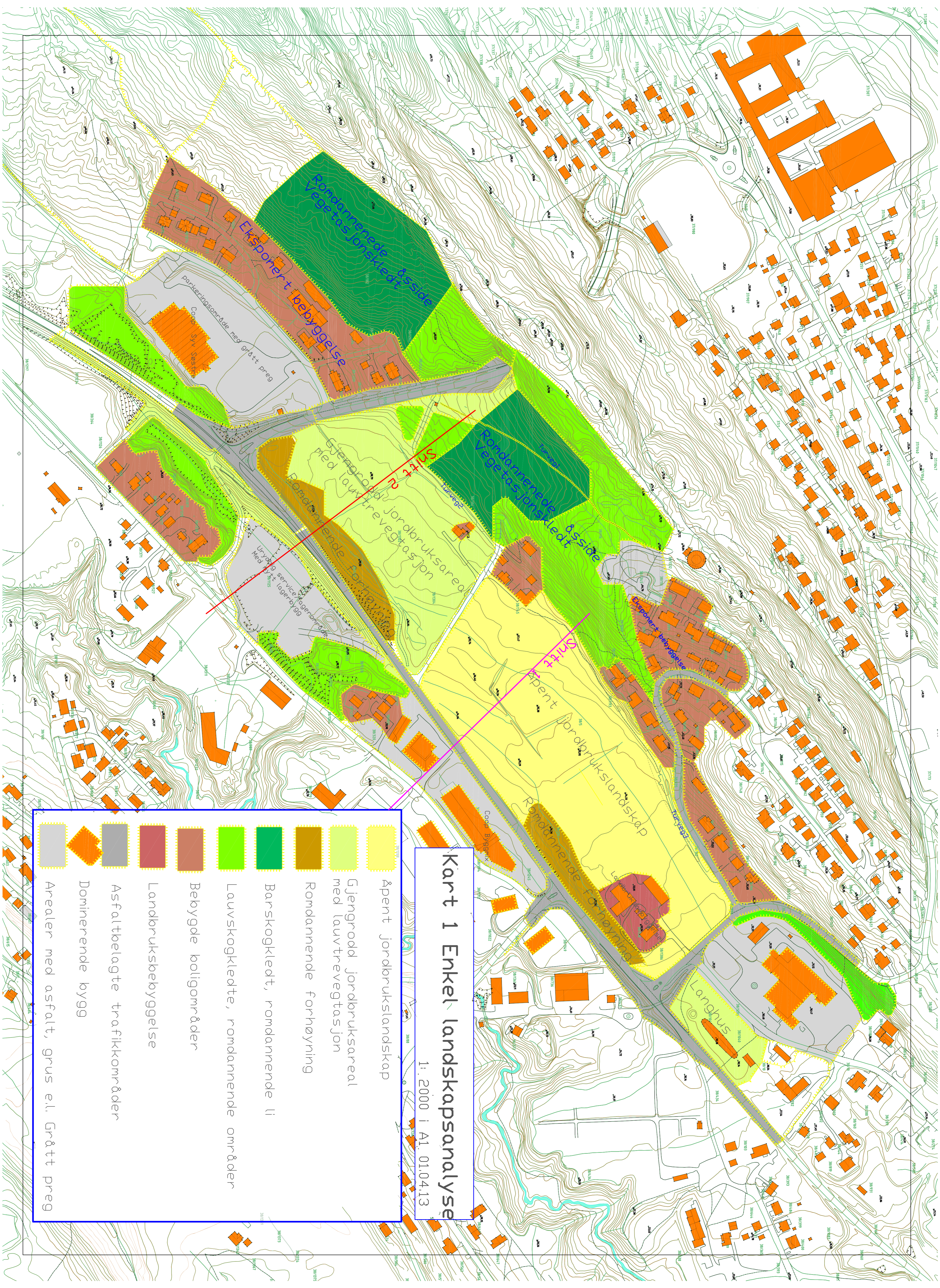
Vedlegg

Kart 1 Enkel landskapsanalyse

Kart 2 Enkel inngrepsanalyse

Snitt 1

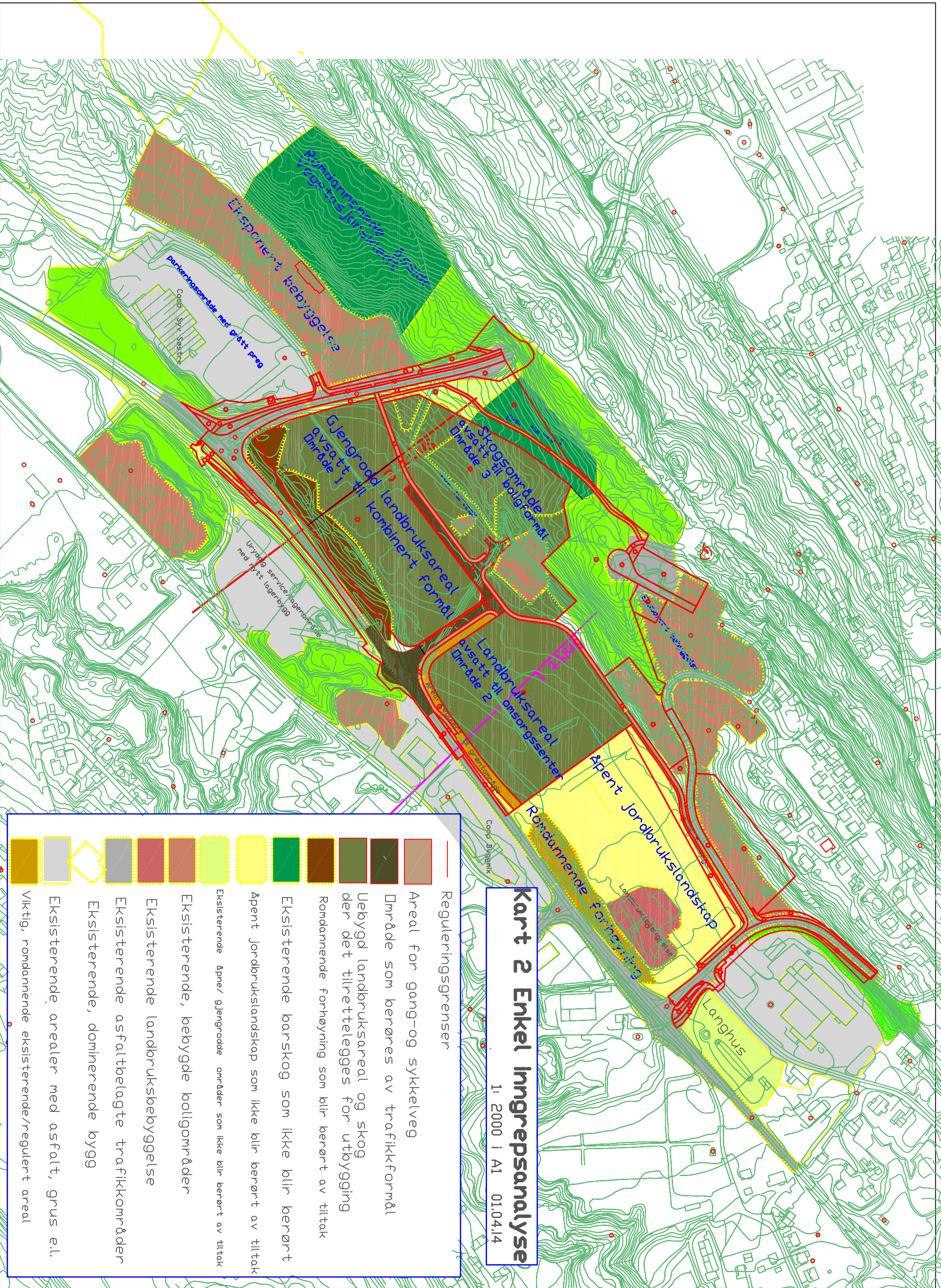
Snitt 2



Kart 1 Enkel landskapsanalyse

1: 2000 | A1 01.04.13

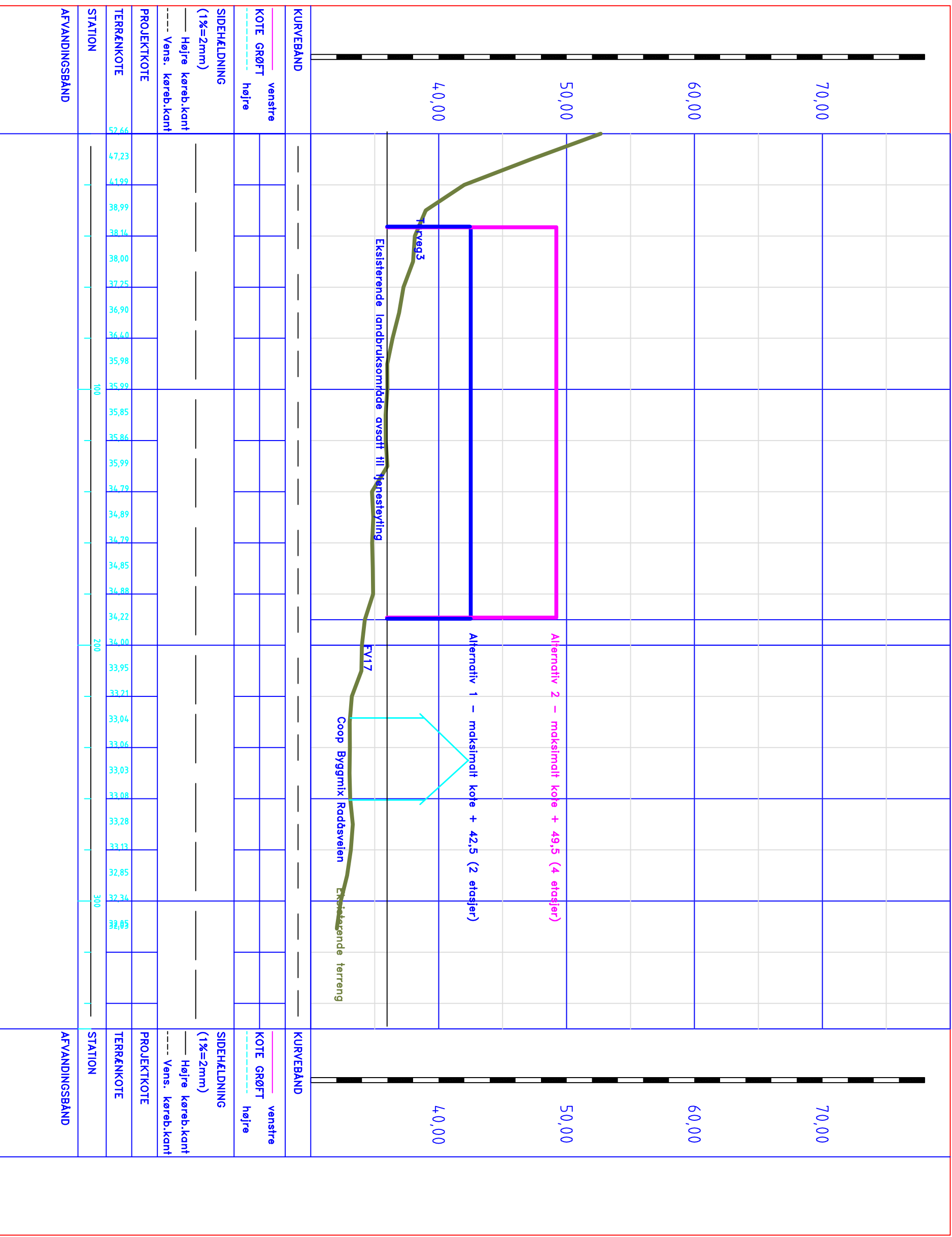
- Åpent jordbrukslandskap
- Gjengrodd jordbruksareal med lauvtrevegetasjon
- Romdannende forhøyning
- Barskogkledd, romdannende II
- Lauvskogklede, romdannende områder
- Bebygde boligområder
- Landbruksbebyggelse
- Asfaltbelagte trafikkområder
- Dominerende bygg
- Arealer med asfalt, grus e.l. Grøtt preg



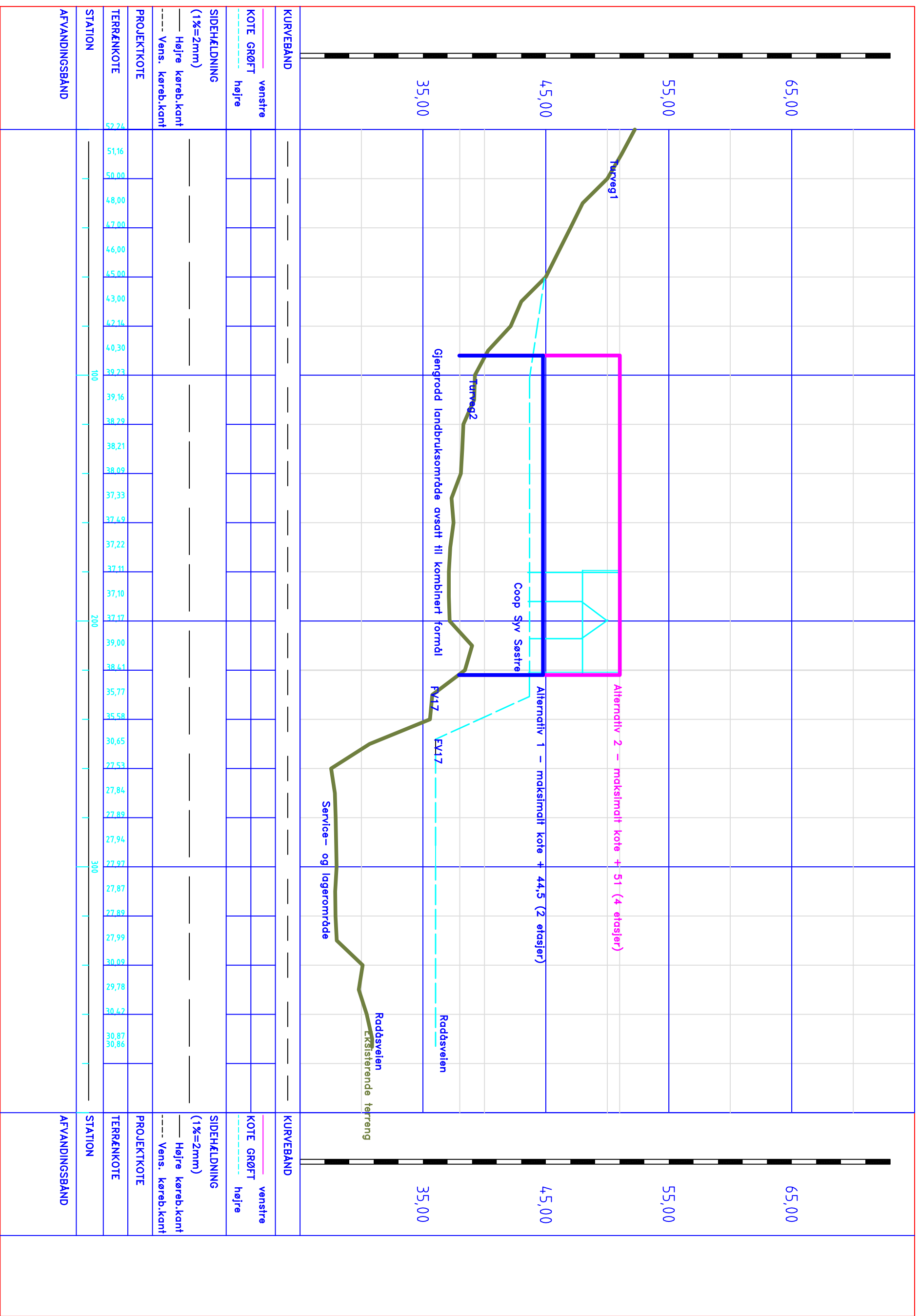
Kart 2 Enkel Inngrepsanalyse

1: 2000 | A1 01.04.14

	Reguleringsgrensener
	Areal for gang- og sykkelveg
	Område som berøres av trafikformål
	Ubygde landbruksareal og skog der det tilrettelegges for utbygging
	Romdannende forhøyning som blir berørt av tiltak
	Eksisterende barskog som ikke blir berørt
	Åpent jordbrukslandskap som ikke blir berørt av tiltak
	Eksisterende åpne/ gjengrodd område som ikke blir berørt av tiltak
	Eksisterende, bebygde boligområder
	Eksisterende landbruksbebyggelse
	Eksisterende asfaltbelagte trafikkområder
	Eksisterende, dominerende bygg
	Eksisterende arealer med asfalt, grus e.l.
	Viktig, romdannende eksisterende/regulert areal



Snitt 1 01.04.14



Snitt 2 01.04.14