

Delrapport landskapsanalyse - detaljregulering for
Langenesåsen Øst, Søgne, i Kristiansand kommune

Landskapsanalyse

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Innledning.....	3
1.1.	Oppbygging av analysen og avgrensning av fagområdet	3
1.2.	Krav og retningslinjer.....	4
2.	Innledning.....	5
2.1.	Beskrivelse av analyseområdet.....	5
2.2.	Beskrivelse av planområdet	7
2.3.	Delområder med verdivurdering	8
2.4.	Sammenstilt verdivurdering.....	11
3.	Virkninger	13
3.1.	Planforslaget	13
3.2.	Planforslagets virkning på delområdene	14
4.	Samlet vurdering.....	19
5.	Kilder.....	20

Oppdragsnr: R191 – Langenesåsen
Versjon: 1
Siste revisjon: Revisjon A – 20.11.2023
Utgivelsesdato: 30.09.2023
Planarbeid: Anita W. Gjelsten, Eiril E. Weidemann, Håvar Birkeland
Stormoen – ViaNova
Adi Dukic – Trollvegg

1. INNLEDNING

Landskapsanalysen i denne delrapporten er en del av plandokumentene for forslag til reguleringsplan for Langenesåsen Øst i Søgne.

Hovedformålet med planforslaget er å utvikle et bolig-, rekreasjons- og friluftsområde. Planforslaget legger til rette for 70-75 boenheter, nye parkarealer samt videreføring og videreutvikling av eksisterende kvaliteter slik som naturdestinasjoner og det generelle friluftslivet.

Landskapsanalysens temaer og omfang er valgt ut med tanke på aktuelle problemstillinger for området og planforslaget. Analysen skal bidra til å synliggjøre hvilke kvaliteter landskapet i analyseområdet har og vise hvordan planforslaget forholder seg til disse og hvilken påvirkning en realisering av planforslaget vil kunne gi.

1.1. Oppbygging av analysen og avgrensning av fagområdet

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning (KU) etter Plan- og bygningsloven, men det er i forbindelse med oppstart av prosjektet avklart med Kristiansand kommune at det skal utarbeides en landskapsanalyse. Sentrale tema nevnt spesielt for landskapsanalysen er vurdering av nær- og fjernvirkninger av tiltaket.

Landskapsanalysen i denne rapporten har sett både til metodikken i Statens vegvesens Håndbok V712 «Konsekvensanalyser (2018)» og Konsekvensutredninger for klima og miljø, Miljødirektoratet og Riksantikvarens veileder «Metode for landskapsanalyse i kommuneplan».

Landskapsanalysen vurderer de romlige og visuelle egenskapene i landskapet og hvordan det fysiske landskapet oppleves. Analysen omfatter planområdet som blir direkte berørt, men også influensområdet der den visuelle virkningen av tiltaket antas å ha betydning. Områder med utsikt til planområdet – eller områder som planområdet har utsikt til, inngår i influensområdet. Rapporten viser hovedtrekkene i landskapet i analyseområdet og hvordan de overordnede landskapsrommene avgrenses og rammes inn av åser, høydedrag og andre markerte landformer. De arealene planområdet omringes av og hvor det er utsikt til planområdet fra, er definert som analyseområdet.

Arealer der mange ferdes eller oppholder seg og hvor det er innsyn til planområdet fra, er blant hovedkriteriene for fastsetting av analyseområdet.

For å enkelt kunne omtale og vurdere analyseområdet på en oversiktlig måte, er arealet delt inn i mindre og enhetlige delområder, se figur 5. Med utgangspunkt i kriteriene fra metodegrunnlagene for analysen (Håndbok V712 Statens vegvesen og veileder fra Miljødirektoratet), er hvert av delområdene verdivurdert. Verdivurderingen av delområdene uttrykker deres betydning lokalt og indikerer også deres sårbarhet og/eller betydning for det helhetlige landskapsbildet i analyseområdet.

Tiltaket, dvs. planforslaget, vil kunne påvirke landskapskarakteren både gjennom inngrepets form og skala i tillegg til hvordan det tilpasses de eksisterende omgivelsene. Påvirkningen kan for eksempel være i form av direkte inngrep, fragmentering, barrierevirkning, samt tiltakets synlighet og fjernvirkning. Hovedfokus i denne landskapsanalysen er å vise hvilken påvirkning planforslaget antas å få på omgivelsenes visuelle kvaliteter.

Kartlegging, inndeling i delområder og verdivurdering av delområdene er gjort på bakgrunn av befaringer, egne foto, flyfoto/skråfoto samt prosjektets terrengmodell, i tillegg til faglige vurderinger.

1.2. Krav og retningslinjer

Grunnleggende krav og retningslinjer for forvaltningen av landskap i Norge er forankret i følgende dokumenter:

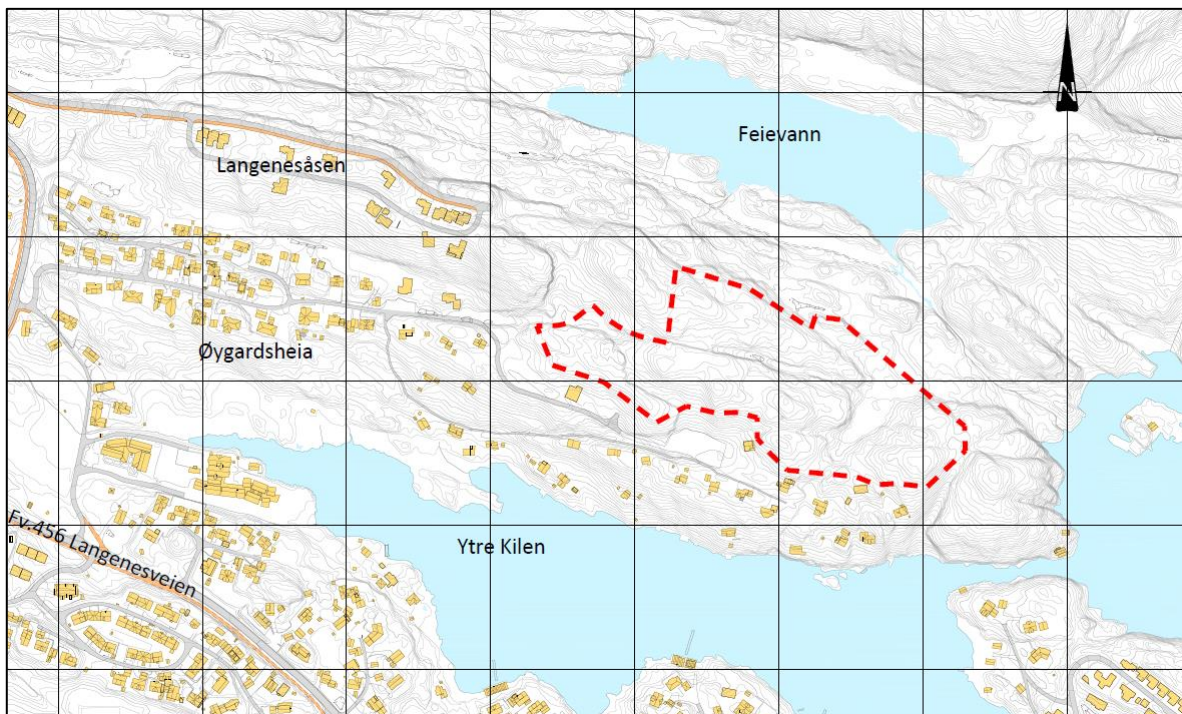
- Den europeiske landskapskonvensjonen, hvis formål er: «å verne, forvalte og planlegge landskap og organisere europeisk samarbeid på disse områdene».
- Plan og bygningsloven; §3.1 sikre kvaliteter i landskap og vern av verdifulle landskap.
- Arkitektur.nå; nasjonal strategi som beskriver ambisjonene for statlig arkitekturpolitikk, der arkitektur omfatter våre menneskeskaptede omgivelser i vid forstand.
- Kommuneplan for Søgne 2018-2030 - Arealdelen; friluftsområdene i Søgneregionen er delvis kartlagt og verdisatt. Kommuneplanen synliggjør viktigheten av grøntområder og friluftsområder, som også er en fremtredende del av landskapsbildet og strukturen i landskapet.

2. INNLEDNING

2.1. Beskrivelse av analyseområdet

Analyseområdet ligger ca. 4-5,0 km sør-øst for Tangvall, sjønært på en ås lokalisert ved Langenes i Søgne. Landskapet analyseområdet har et landlig preg, med nærhet til sjøen, skogsområder, fjelltopper og vann, samt tilstøtende boligområde og hyttefelt.

Utviklingsområdet ligger på et ubebygde område hovedsakelig dekket av skog og en blanding av bare koller, som er typisk for sørlandskysten. Det ligger i nærheten av sjø, vann og friluftsområder. På nordsiden av området ligger Feievann, mens Ytre Kilen ligger på sørsiden. I øst finner man Roneheia, som er en del av et større sammenhengende rekreasjonsområde, og som strekker seg videre oppover i heiene i nord.

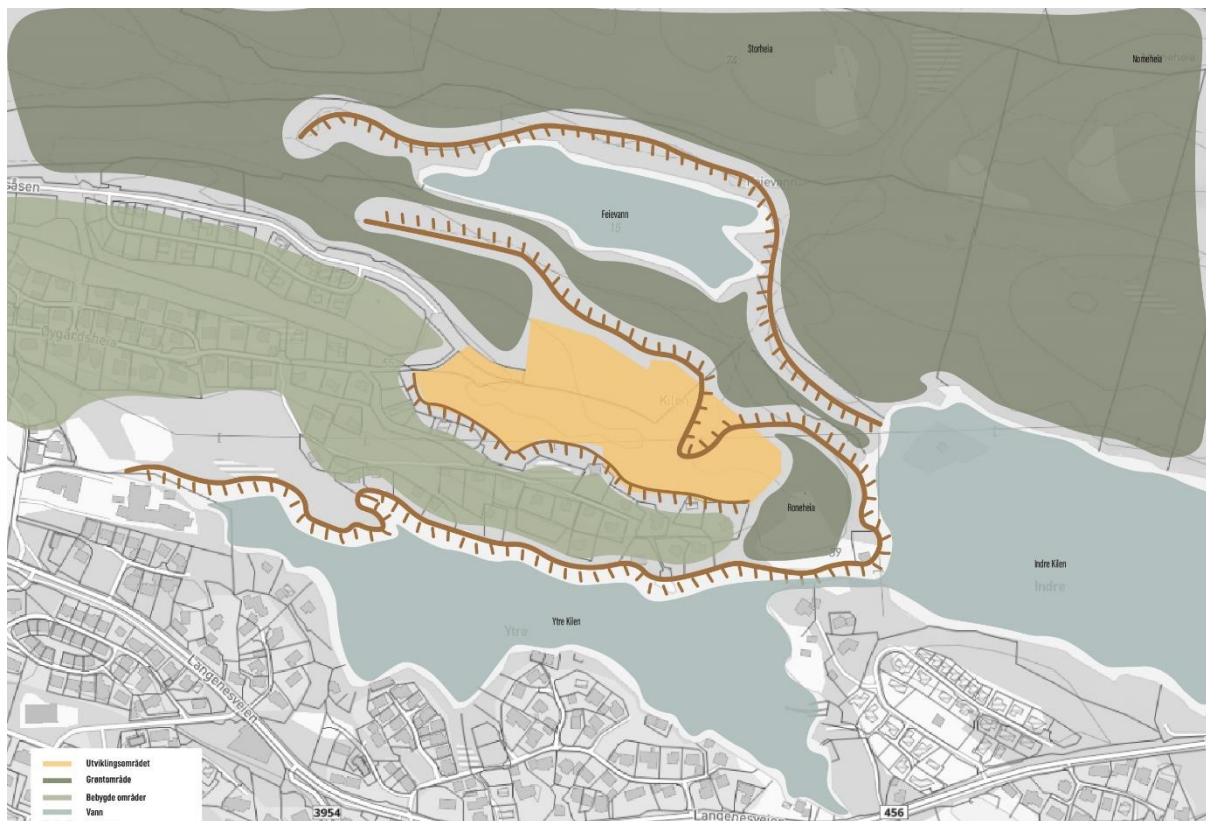


Figur 1: Planavgrensning

Landskapsstruktur – overordnede trekk

Den overordnede topografien med landskapselementene som vann og vannspeil, fjelltopper og grøntområder med større, markert vegetasjon samt landskapets hovedform som romdannende elementer, skaper strukturen i landskapet.

I sør og øst ligger Ytre og Indre Kilen, som strekker seg ut i sjøen i sør-øst under Langenesveien. Ytre Kilen er hovedsakelig omringet av bebygde områder, mens Indre Kilen er en del av et større sammenhengende grøntområde med mindre innblikk av bebygde hyttefelt. Denne utformingen gir god beskyttelse og gjør at Kilen har flere fine og lune områder langs kysten. Sør for Langenesveien er det store vannflater med et åpent landskapsrom.



Figur 2: Landskapsanalyse som viser hvordan landskapet deles av naturlige høydedrag.

Mot nord, vest og øst rammes planområdet inn av høydedrag /fjelltopper / koller som alle ligger høyere enn terrenget i planområdet, utenom området mellom utviklingsområdet og Feievann. Her strekker landskapet seg som en dal innover i terrenget før det jevnes ut i nord-vest. Men toppene i og utenfor utviklingsområdene gir flotte utsiktspunkter mot sjøen og andre deler av Søgne. Planområdet har en fin beliggenhet med korte avstander til sjø, fjelltopper, buker og innsjø.

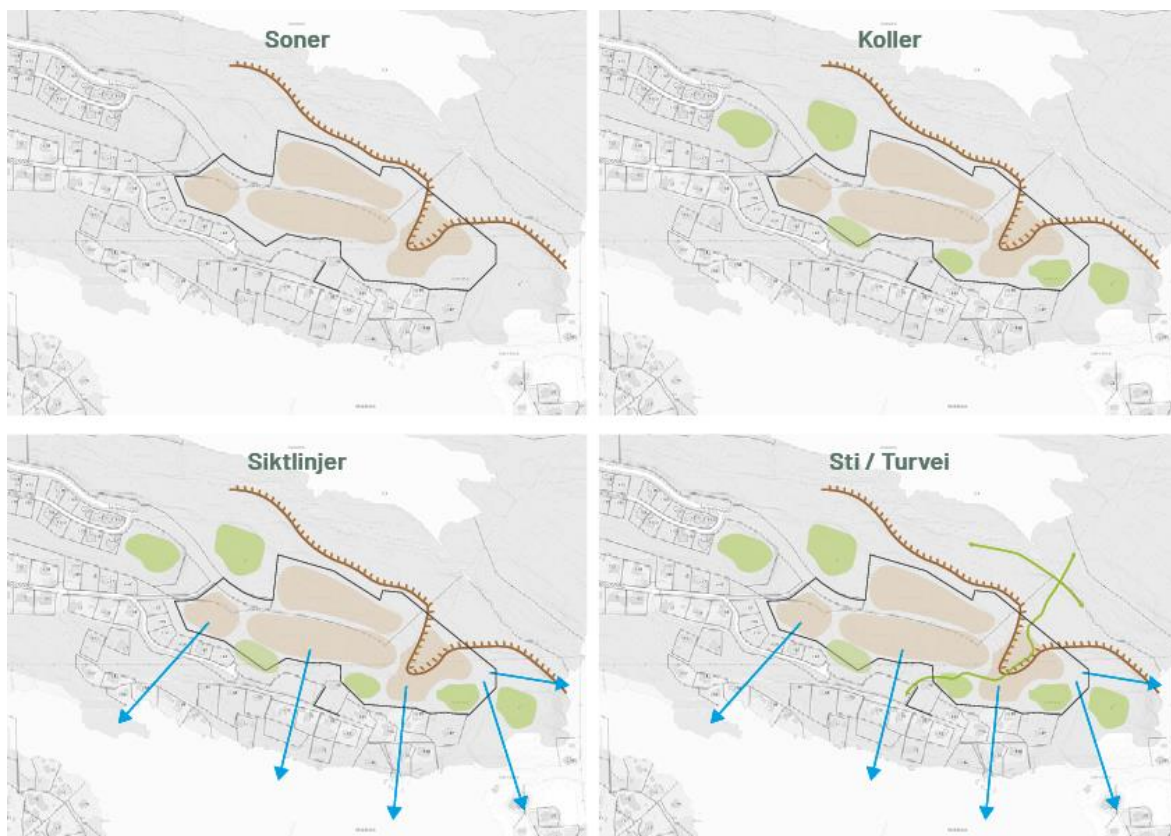


Figur 3: Ortofoto av Langenes.

2.2. Beskrivelse av planområdet

Hvis man ser på utviklingsområdet, er vegetasjonen og landskapet typisk kystpreget. Landskapet på området er veldig varierende med flere søkk og høyder om hverandre. Analysen baserer seg på en soneinndeling av planområdet der terrenget og kvalitet la føringer for inndelingen. Det skal nevnes at planområdet inngår i en eksisterende områdeplan, hvor det allerede foreligger diverse godkjenninger for utarbeider på området. Dette gjør at sonene allerede er blitt påvirket i en eller annen form fra opprinnelig situasjon. I tillegg er det få oppdaterte kart/ortofotoer og bilder generelt fra området, som viser dagens situasjon uten mindre avvik.

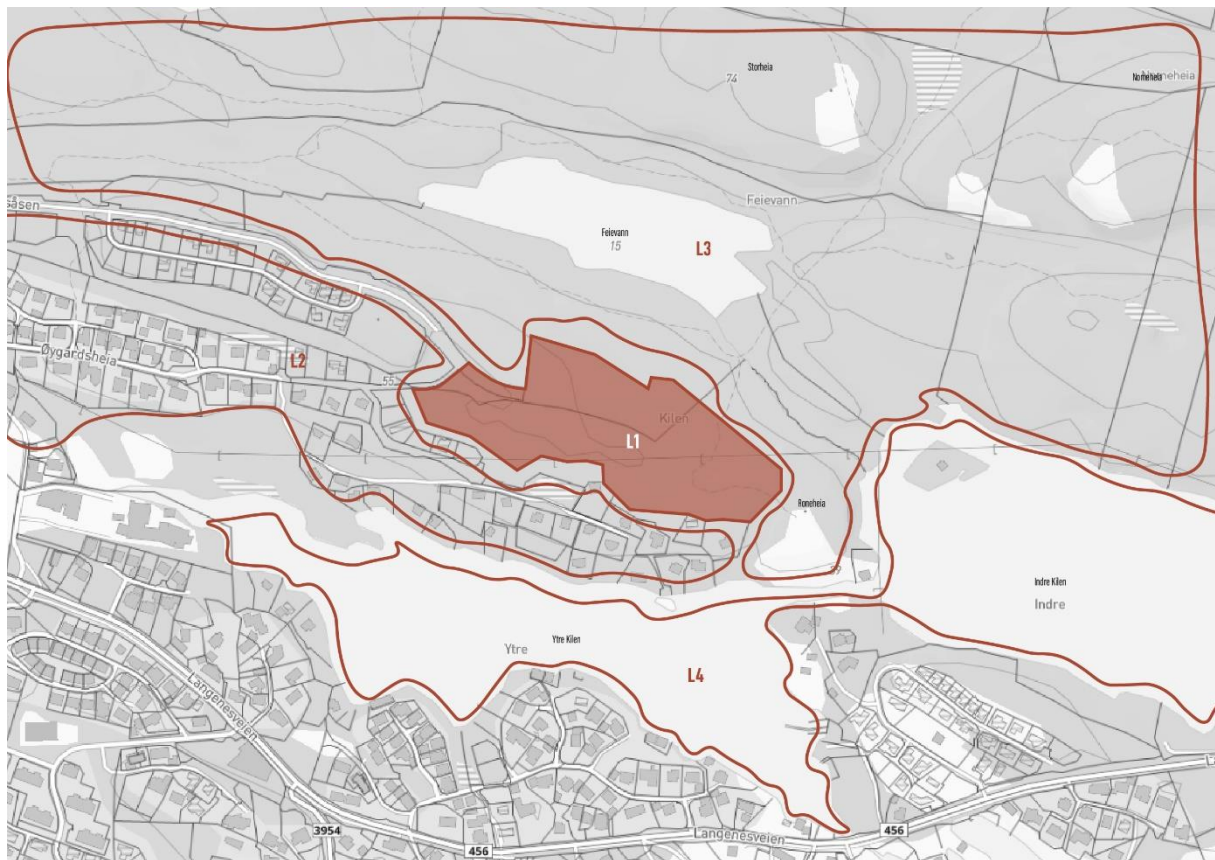
Illustrasjonen nedenfor viser 4 analyser som er gjort for å gi en forståelse av området. Analysene tar for seg soner basert på terrenget, eksisterende koller av god kvalitet, siktlinjer som burde ivaretas og sti/turvei gjennom området.



Figur 4: Analysekart

2.3. Delområder med verdivurdering

Kartet nedenfor viser innledningen av delområder. L1 er utviklingsområdet og det er dette området som vil endre seg av planen.



Figur 5: Inndeling av områder

L1 – Utviklingsområdet

Kvalitetene til utviklingsområdet ligger i det unike naturlandskapet som sprer seg innover i heia (område L3). Grønne lunger med en blanding av bare koller fremhever den typiske sørlandsk kysten. Terrenget i vest starter på litt lavere nivå, før terrenget tar seg opp mot midten av planområdet. I øst er det et stort søkk av lav kvalitet før terrenget tar seg opp igjen mot kollen i øst, kalt Roneheia. I midten av planområdet og mot nord fortsetter terrenget stigende. Det er dette som utgjør de 4 sonene i denne analysen. Videre kan man se at fjellryggen i bakkant av planområdet har en jevn flyt fra sør-øst til nord-vest, for utenom et mindre parti hvor overnevnte søkk ligger i dag.

Innenfor planområdet og i nær beliggenhet er det flere koller med gode kvaliteter, som burde beholdes og utnyttes som et reaksjonsområde. Kollene er varierende i størrelse, høyde, plassering og vegetasjon, men fellesnevneren er at kollene er viktige landskapelige elementer, som bidrar til redusert silhuett og nær- og fjernvirkning av ny bebyggelse. (innenfor område L2 og L3).

Utsikten til naturlandskapet og sjøen er en av de aller største kvalitetene på området, og grønn- og blåstruktur er viktige elementer for å ivareta en landskapelig tilpasning.



Figur 6: L1 – Utviklingsområdet

L2 – Eksisterende kystlandskap, hyttefelt og boligbebyggelse

Delområdet består hovedsakelig av et kystlandskap med hytter i sør mot sjøen, mens det videre oppover i terrenget mot nord/nord-vest består av en større andel konsentrert småhusbebyggelse. Terrenget stiger gradvis fra strandsonen. Øverst i nord-vest av delområdet er terrenget veldig bratt mot den nye bebyggelsen på Langenesåsen.

Men det er strandsonen med sin kantvegetasjon og hytter i forskjellige soner med lite vegetasjon som hovedsakelig preger landskapsbildet på dette delområdet.



Figur 7: L2 – Eksisterende kystlandskap, hyttefelt og boligbebyggelse

L3 – Friluftslivsområdet

Et område som virker å være naturlig uten særlig involvering av oss mennesker. Beliggenheten, topografien og forholdsvis mye vegetasjon, gir populære destinasjoner til reaksjonsområder. Terrenget går fra vannkanten i Indre Kilen til høye topper som Storheia (ca. 70+ moh) og Nomeheia ca. 80+ moh). Området har flere naturlig passasjer mellom høydettoppene, som tar seg videre inn mot et større stinettverk. I tillegg ligger Feievannet i søkket i midten av dette delområdet, som er en populær friluftstinasjon for barn og unge. Tidligere har det også vært en beverhytte her.

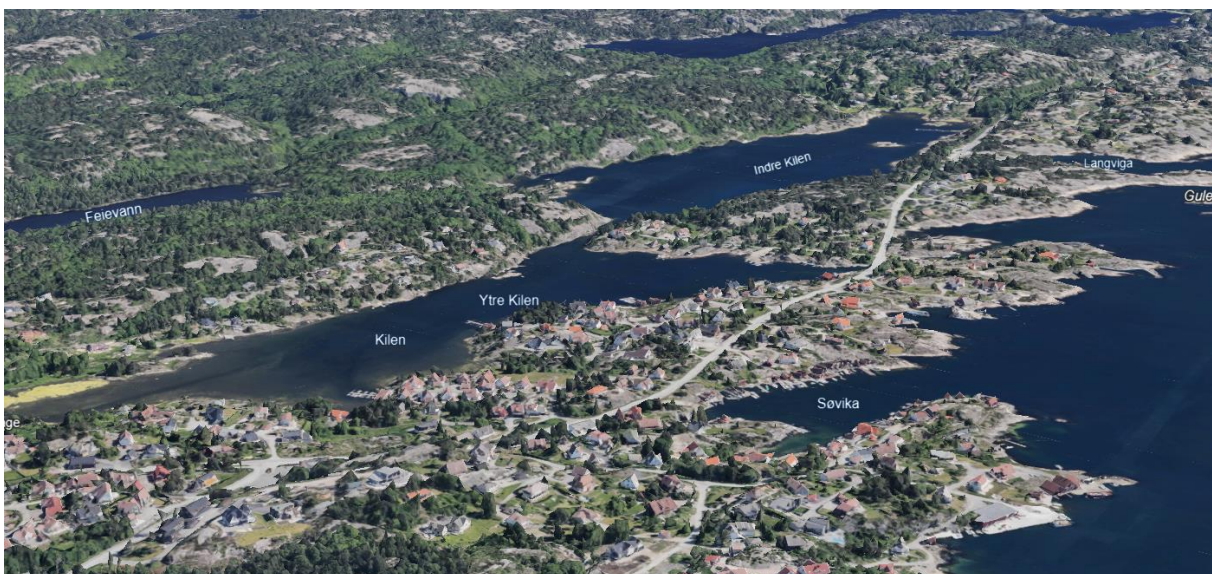


Figur 8: L3 – Friluftslivsområdet – Utsikt sydvestover fra Nomeheia og beverhytta på sørsida av Feievannet.

L4 – Ytre og Indre Kilen

Disse to Kilenene danner et stort og åpent landskapsrom mellom bebyggelsen og naturen i nord og sør for Kilen. Her knyttes vannspeil, landskap og bebyggelse sammen, og bringer godt frem den typiske identiteten for Søgne.

Strandsonen langs Ytre Kilen er godt bebygd av fritidsboliger og vanlige boliger, mens i Indre Kilen preger hovedsakelig landskap og terreng fremdeles avgrensingen mot vannet. Delområdet utgjør et stort landskapsrom som oppleves av mange, og området har særlig gode visuelle kvaliteter.



Figur 9: L4 – Ytre og Indre Kilen.

2.4. Sammenstilt verddivurdering



Figur 10: Analysekart – Soneinndeling av L1

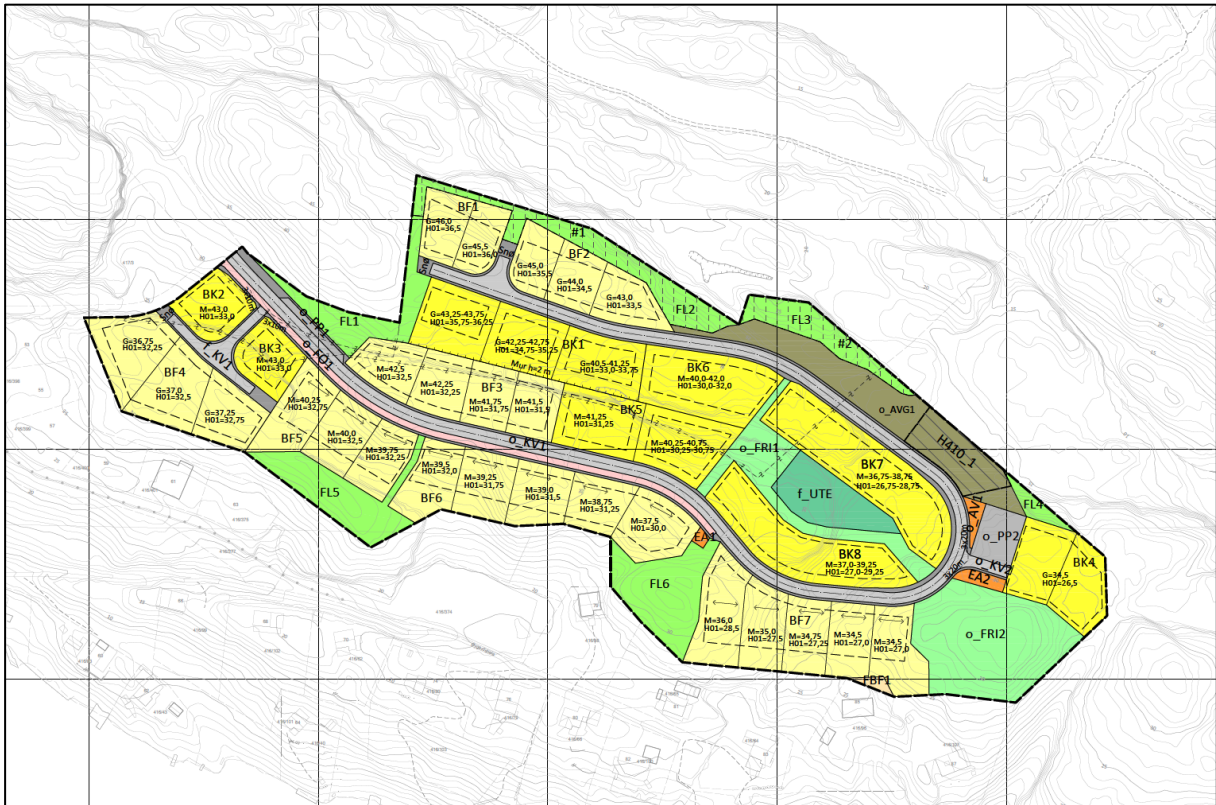
Delområde	Beskrivelse	Verdi
L1 – Utviklingsområdet	<p>Området er som nevnt ovenfor delt inn i flere soner, samt at kollene er blitt illustrert. Sonene og kollene har forskjellige verdier og har fått verdier oppdelt deretter. Sone 1-3 har noe verdi i form av terrenget i disse sonene skaper ulike «platåer» på forskjellige høyder. Sone 4 har liten verdi da dette ligger i et skyggelagt søkk.</p> <p>Kolle 1 og 3 kan sies å ha stor / svært stor verdi, da spesielt kolle 3, tett på Roneheia. Dette er fine rekreasjonsområder med fin utsikt. Kolle 2 har lite verdi / noe verdi da dette er en mindre kolle med vegetasjon, som ikke gir noe spesielt.</p>	<p>Sone 1-3: Noe verdi</p> <p>Sone 4: Lite verdi</p> <p>Kolle 1 og 3: Stor verdi / svært stor verdi</p> <p>Kolle 2: Lite verdi / noe verdi</p>
L2 – Eksisterende hyttefelt og boligbebyggelse	<p>Veletablert hytte- og boligområde som strekker seg mellom høydedragene i nord og vannkanten i sør. Strandsonen med sin kantvegetasjon og nærhet til vannet gir en stor opplevelsesverdi for dem som har tilgang til dette. Ellers er</p>	<p>Stor verdi</p>

	det særlig visuelle kvaliteter i området med utsikt utover havet.	
L3 – Friluftslivområdet	Særlig gode visuelle kvaliteter og særpreg, bidrar til gode reaksjonsområder med variasjon mellom tett og åpen vegetasjon. Kjente landemerker som Nomeheia og Feievannet, og grøntarealer dominerer landskapsbildet.	Svært stor verdi
L4 – Ytre og Indre Kilen	Varierende strandsone som er delvis bebygd og en balanse mellom landskap og inngrep. Stort landskapsrom med særlig visuelle kvaliteter, vannet knytter området sammen, og det er stor opplevelsesverdi med nærheten til sjøen.	Svært stor verdi

Figur 11: Verdivurderingstabell

3. VIRKNINGER

3.1. Planforslaget



Figur 12: Plankart

Prosjektets målsetning er å utforme et område som legger til rette for et godt bomiljø, hvor fellesskap og trygghet legger en solid grunnmur for dette. Det blir lagt vekt på å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende landskap og infrastruktur, noe som vil være til fordel både for nye og eksisterende beboere. Tilpasningen vil ivareta myke trafikanter med trygge passasjer langs områdets hovedakser.

Planforslaget legger til rette for 73 boenheter. Det er planlagt en variasjon av boligtyper som bidrar til mangfold i området. Områdets karakter løftes frem ved å sikre at alle boenheter får oppleve den storslåtte utsikten mot omkringliggende sjø- og naturlandskap. Bygningshøyder, volum og utnyttelsesgrad er blitt nøye avveid mot den eksisterende bebyggelsen, og det er planlagt tilpassede takvinkler og utforminger for å maksimere utsikten og dempe silhuettvirkninger.

Friluftsliv og uteområder er sentrale elementer i utviklingen. Eksisterende turstier skal oppgraderes, og det legges vekt på å skape gode forbindelser til nærliggende rekreasjonsområder som sjøen i sør og Feievann og resten av naturlandskapet i nord. Stiene er reservert for myke trafikanter og vil gi tilgang til et nettverk av turstier i nærområdet rundt Langenesåsen.

Overordnet sett fokuserer prosjektet på å innpasse forskjellige funksjoner på en måte som sørger for at både privat og offentlig uteområder er plassert i solrike og trafikkskjermede områder

Konseptet gir en helhetlig tilnærming til bærekraftig, samfunnsorientert og naturskjønn boligutvikling.

L1 – Utviklingsområdet

Den planlagte utbyggingen vil gjøre et innhugg i et større sammenhengende skogsområde, men siden det er et begrenset areal som berøres, og det ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og på utkanten av skogsområdet, vurderes det likevel at utbyggingen ikke vil påvirke landskapsbildet nevneverdig.

Plasseringen av de ulike typologiene og størrelsene følger plankonseptet om å tilpasse seg nærliggende bebyggelse, terreng og landskap. Bebyggelsen vil ha klar overvekt av trematerialer i fasadene, der fargesammensetningen på fasader vil ha naturfarger. Dette for å sikre at den nye bebyggelsen flettes inn i naturlandskapet på området.



Figur 13: Planforslaget sett fra sør

3.2. Planforslagets virkning på delområdene

I de følgende avsnittene blir planforslagets virkning i form av synlighet / nær- og fjernvirkning på de forskjellige delområdene (L2-L4) illustrert med utklipp fra 3d-illustrasjoner av prosjektet. Det vil være et avvik mellom illustrasjonene og det realistiske utfallet, da det er vanskelig å gjenskape eksisterende vegetasjon. Eksisterende vegetasjon er mye tettere enn hva modellen viser, dermed vil utfallet bli enda mindre synlig enn hva illustrasjonene viser.

L2 – Eksisterende kystlandskap, hyttefelt og boligbebyggelse

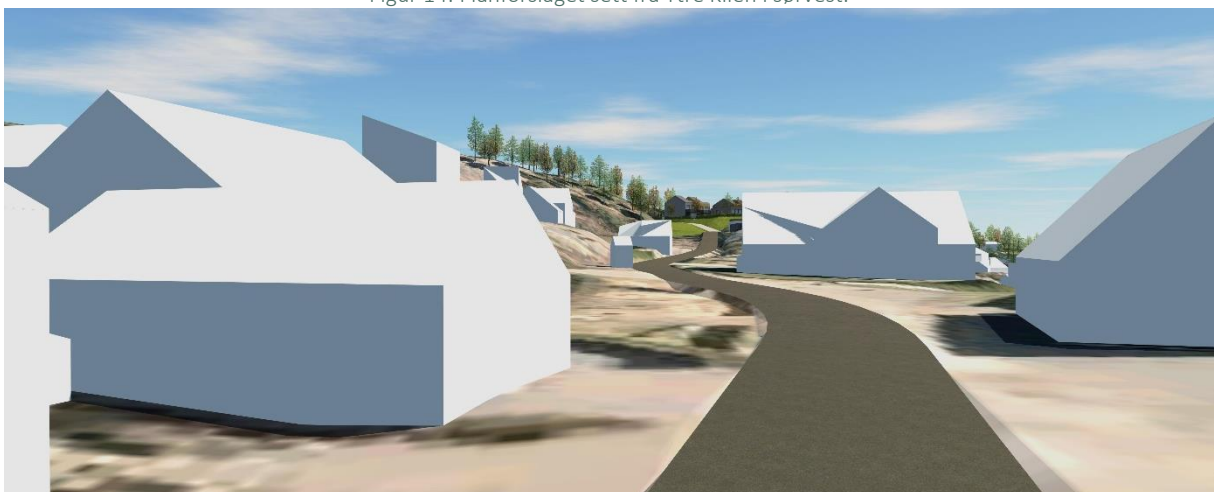
Delområdet er eksponert for eksisterende kystlandskap, hyttefelt og boligbebyggelsen. For noen av hyttene i sør vil bebyggelsen være delvis synlig da den planlagte bebyggelsen ligger i bakkant av hyttefeltet. Men samtidig har samtlige hytter deres framside mot sjøen, så den nye bebyggelsen vil ikke påvirke deres utsikt. I tillegg foreligger det buffersoner (grønt og vei) mellom eksisterende og ny bebyggelse, som reduserer ytterligere synligheten / påvirkningen.

For eksisterende bebyggelse, som hovedsakelig ligger i vest, ligger utviklingsområdet utenfor deres umiddelbare synlighet. I tillegg er det en stor kulle og vegetasjon mellom Langenesåsen Vest og nye Langenesåsen Øst.

Utbygningen og tiltakene vil ikke redusere verdien av landskapsbildet eller utsikten generelt for delområdet. Både avstand og utbyggingens plassering og struktur sikrer at landskapsbildet ikke reduseres.



Figur 14: Planforslaget sett fra Ytre Kilen i sørvest.



Figur 15: Planforslaget sett fra vest langs Øygardsheia.



Figur 16: Planforslaget og eksisterende hyttefelt sett fra øst. Buffersone mellom bebyggelse.

L3 – Friluftslivsområdet

Som nærmeste nabo til utviklingsområdet vil planforslaget ha en innvirkning på dette delområdet. Dette er en del av et sammenhengende skogsområde, som nå vil bli brukt til utbygning. Landskapsbilde vil oppleves som endret, men områdets karakter og kvaliteter vil ikke bli endret da området ligger i utkanten av skogsområdet og en videreføring av eksisterende bebyggelse. Prinsipper som plassering i landskapet, gruppering av bygninger, bygningsvolumer, fargebruk og vegetasjonsbuffer er essensielle faktorer for hvordan området vil flettes sammen mot et friluftslivsområde.

På baksiden av planområdet ligger Feievannet nede i en dal, og den nye bebyggelse vil ligge oppå den nye åsryggen. Synligheten vil likevel ikke oppleves som dominerende pga. generell tett vegetasjon og at det ligger på utkanten av skogsområdet, hvor det ellers skjer svært lite.



Figur 17: Planforslaget sett fra Feievannet i vest rett før x-krysset for sti (noe urealistisk da det er enda tettere vegetasjon i virkeligheten).

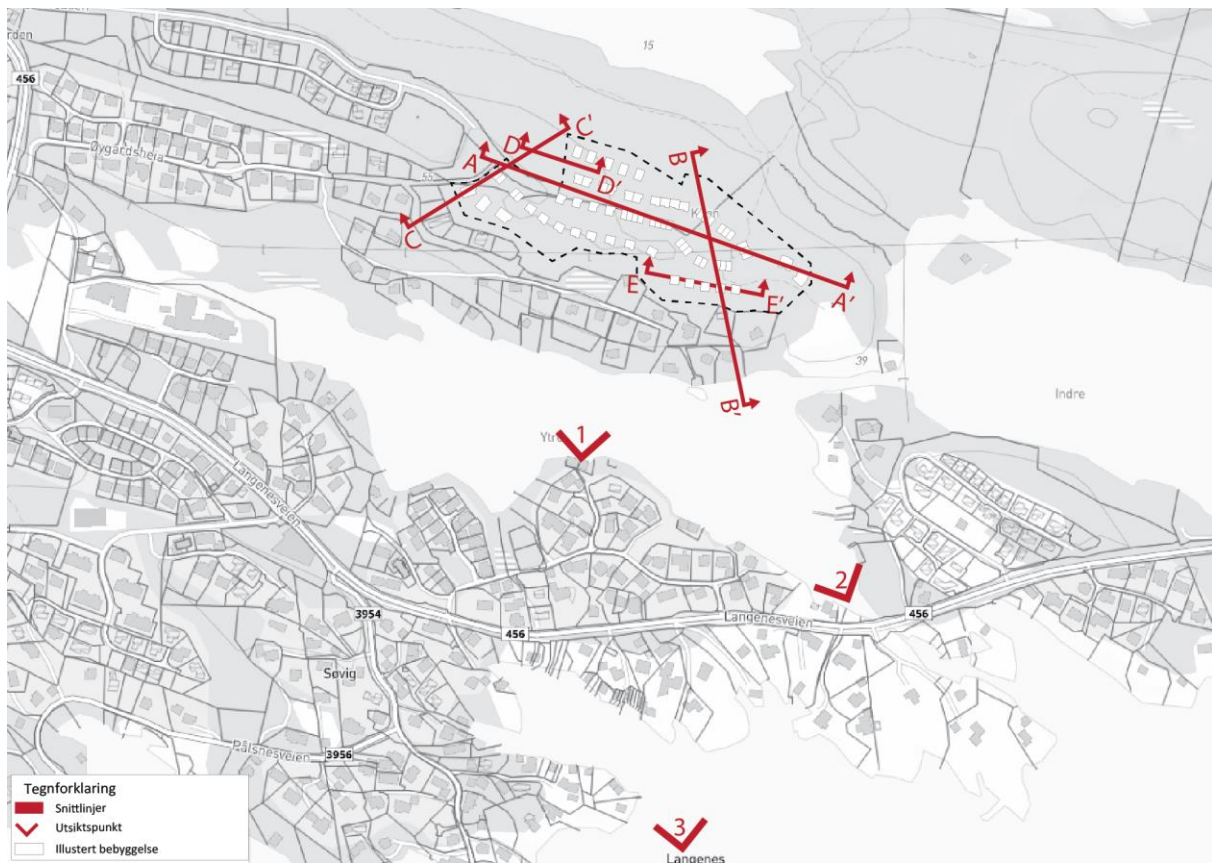


Figur 18: Planforslaget sett fra friluftsområdet – nordøst (noe urealistisk da det er enda tettere vegetasjon i virkeligheten).

L4 – Ytre Kilen og Indre Kilen

Fra sjøen vil det planlagte tiltaket på Langenesåsen være synlig, men strandsonen har flere høydedrag (øy og koller), eksisterende bebyggelse og vegetasjon som er med på å dempe synligheten til utbygningen. Den planlagte bebyggelsen vil medføre mindre nær- og fjernvirkning i dette store og sentrale landskapsrommet, og vil ikke skille seg noe mer ut enn andre områder langs kysten.

Utbygningen har tatt høyde for dette og består av oppdelt bebyggelse med mange enkeltstående elementer, varierende høyder /etasjer som tilpasses terrengets stigning og virkning av landskapsbildet.



Figur 19: Oversiktskart over snittlinje og utsiktspunkt.



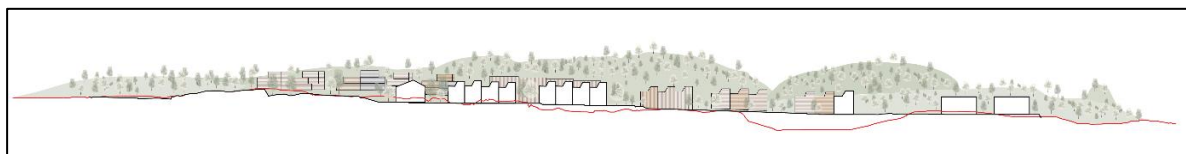
Figur 20: Fjernvirkning sett fra sjøen ca. 250m sør for planområdet (Sjøbodene på motsatt side av Ytre Kilen) (1).



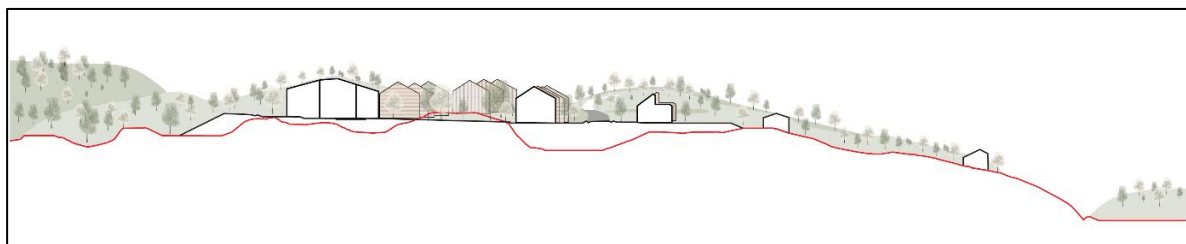
Figur 21: Fjernvirkning sett ved utgangen fra kanalen under Langenesveien ca. 450m sør for planområdet (2).



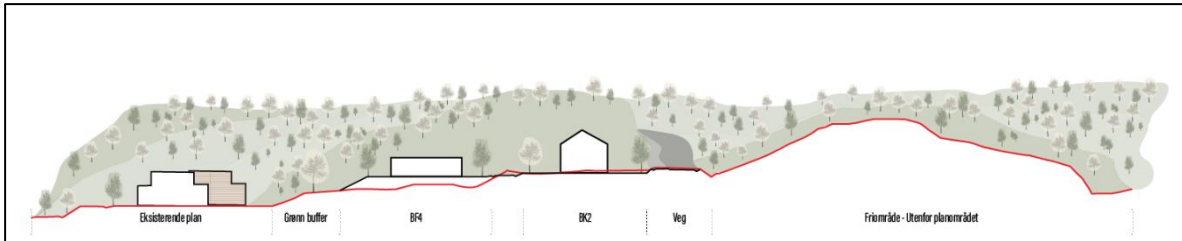
Figur 22: Fjernvirkning sett fra sjøen ca. 750m sør for planområdet (Søviga) (3).



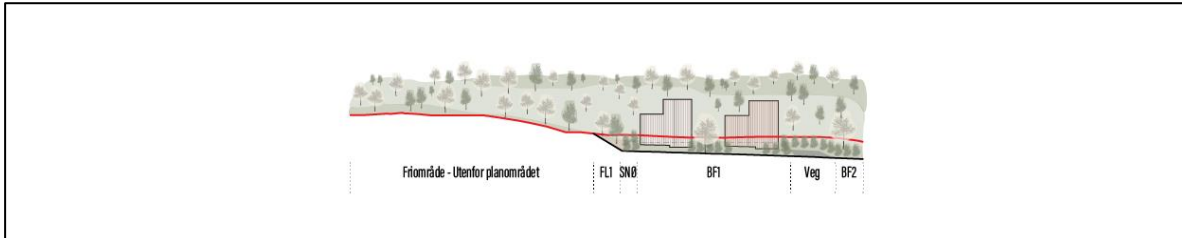
Figur 23: Snitt – A, av ny situasjon på Langenesåsen. Snittet strekker seg fra vest til øst.



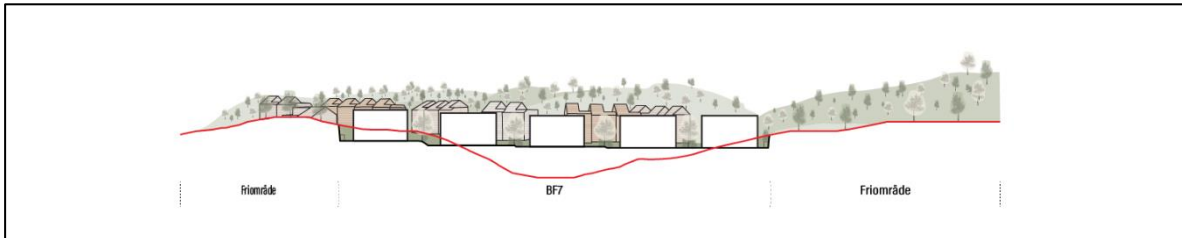
Figur 24: Snitt – B, av ny situasjon på Langenesåsen. Snittet strekker seg fra nord til sør.



Figur 25: Snitt – C, av ny situasjon på Langenesåsen. Snittet strekker seg fra sør til nord i den vestlige delen av planområdet.



Figur 26: Snitt – D, av ny situasjon på Langenesåsen. Snittet strekker seg fra vest til øst i den nordlige delen av planområdet.



Figur 27: Snitt – E, av ny situasjon på Langenesåsen. Snittet strekker seg fra vest til øst i den østlige delen av planområdet.

4. SAMLET VURDERING

Gjennomgangen av delområdene og hvordan den foreslåtte utviklingen av planområdet vil påvirke dem, viser at planlagt bebyggelse forholder seg til eksisterende landskapskvaliteter og områdets landskapsbilde på en måte som ikke reduserer de visuelle verdiene i analyseområdet nevneverdig. Den foreslåtte utbyggingen med tilhørende strukturer, plassering og høyder på bebyggelsen, sannsynliggjør at planforslaget er tilpasset det omkringliggende landskapet og underordner seg strukturer og horisontlinjer. En utbygging i tråd med viste illustrasjoner vil legge til rette for at tiltaket oppleves som godt forankret i landskapet og tilpasset omgivelsene.



Figur 28: Planforslaget flettes inn i landskapet.

5. KILDER

- Håndbok V712, Statens vegvesen (2018)
- Direktoratet for naturforvaltning og Riksantikvarens veileder «Metode for landskapsanalyse i kommuneplan».
- Miljødirektoratets Naturbase: www.naturbase.no
- Kristiansand kommunes offisielle nettside.