

Delrapport landskapsanalyse - detaljregulering for
Homborsund, i Grimstad 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.....	7
2.4.	Sammenstilt verdivurdering	13
3.	Virkninger	14
3.1.	Planforslaget.....	14
3.2.	Planforslagets virkning på delområdene	15
4.	Samlet vurdering	19
5.	Kilder	20

Oppdragsnr:	A462 – Homborsund
Versjon:	1
Siste revisjon:	21.10.2022
Utgivelsesdato:	21.10.2022
Planarbeid:	Adi Dukic og Alf Petter Mollestad, Trollvegg
Prosjektleder:	Alf Petter Mollestad, Trollvegg

1. INNLEDNING

Landskapsanalysen i denne delrapporten er en del av plandokumentene for forslag til reguleringsplan for Homborsund i Grimstad.

Hovedformålet med planen blir å legge til rette for utvikling av et lokalsentrum med sentrumsutvikling, næring, forretning, kontor, dagligvare, tjenesteyting, boliger, leke- og parkarealer og grønnstruktur. I tillegg legges til rette for å utvide bryggeanlegget og skape liv på dag- og kveldstid, sommer- og vinterstid.

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 krav om konsekvensutredning (KU) etter Plan- og bygningsloven, og det er i høringsperioden kommet innspill fra statsforvalteren, og dermed blitt enighet med Grimstad kommune om at det utarbeides en landskapsanalyse. Sentrale tema nevnt spesielt for landskapsanalysen er vurdering av nær- og fjernvirkninger av tiltaket.

Landskapsanalysen i denne rapporten har sett til metodikken i 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 6. Med utgangspunkt i kriteriene fra metodegrunnlagene for analysen (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 f.eks. 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 menneskeskapte omgivelser i vid forstand.
- Kommuneplan for Grimstad 2019-2031 – Arealdelen; 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

Homborsund er et strandsted lengst sør i Grimstad kommune, ca. 13 km utenfor Grimstad sentrum. Stedet representerer et typisk sørlandsk kystlandskap hvor mye av den historiske bebyggelsen er vendt mot sjøen eller nært tilknyttet sjøen.

Homborsund er preget av å være et kyststed som kan forklares med den typiske sørlandsidyllen. Nærheten til sjøen, svabergene og det velpleide kulturlandskap har et særpreg som gjør området attraktivt, da spesielt på sommeren, for reiseliv og fritidsbruk. Området ligger i tilknytning til mye benyttede friluftsområder av regional verdi. Friluftsområdene er opparbeidet med tilknyttede fasiliteter og Homborsund fyrstasjon fungerer som en kulturattraksjon i området.

Direktoratet for Naturforvaltning har klassifisert planområdet mht. bonitet. Store deler av planområdet er å anse som åpen skrin fastmark. Mot nord finner man partier av uproduktiv/lav bonitet skog. I tillegg er det to partier i nordøst mot fv.3601 som innehar fulldyrka jord.



Figur 1: Dronefoto som viser planområdet, omkringingliggende bebyggelse og landskap m.m. Kalvehageneset til venstre og Homborøy med omkringingliggende holmer øverst i bildet.

Landskapsstruktur – overordnede trekk

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



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

I sør ligger Homborøy som nærmeste nabo til analyseområdet. Mellom øyen og kystlinja (planområdet) er det på det trangeste rundt ca. 250 meter. Dette gir god beskyttelse og det er flere fine og lune områder langs kysten. I sørvest er det store vannflater med et åpent landskapsrom. Mot nord ligger fastlandet med varierende terreng og eksisterende bebyggelse. I øst finner vi Kalvehageneset, som er et friluftsområde med asfalterte stier og diskret merket kyststi.

Planområdet har en fin beliggenhet med korte avstander til sjø, småtopper og lune bukter.

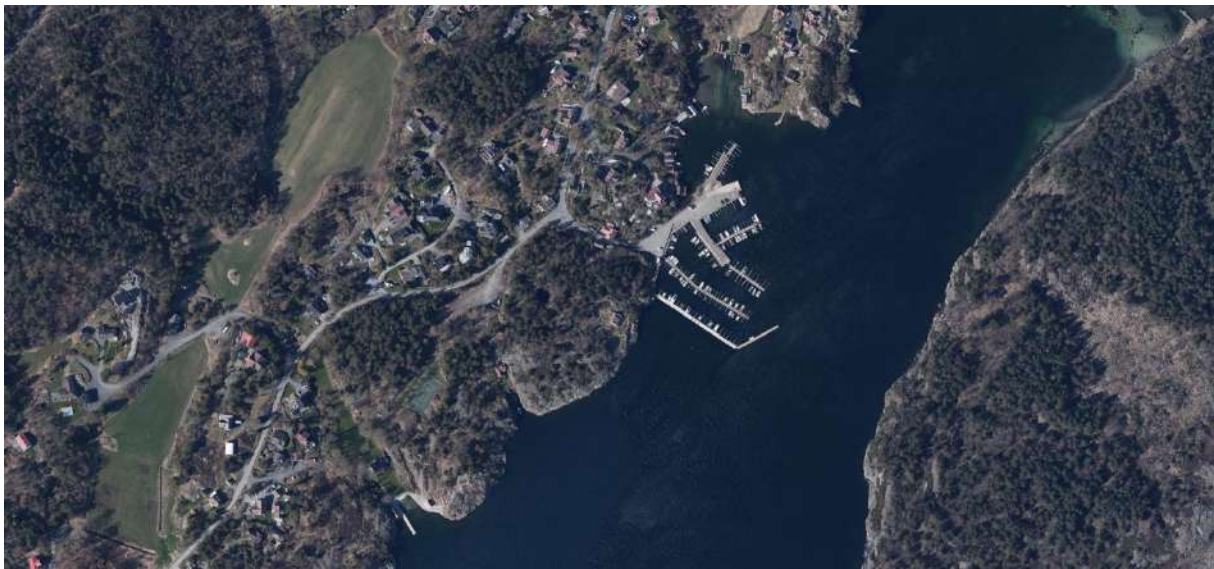


Figur 3: Skråfoto av Homborsund Brygge

2.2. Beskrivelse av planområdet

Hvis man ser på utviklingsområdet, er vegetasjonen og landskapet typisk kystpreget. Topografien varierer veldig innad i området. Det er bratte slutninger ned mot sjøen, og rundt eksisterende bebyggelse er topografien noe mer flat. Terrenget i bakkant er stigende. Området består av topper med flatere partier som gir gode solforhold. Ellers er mesteparten av arealet dekket av tett vegetasjon av furu og lauvskog.

Planområdet er omfanget av adkomstveier i nordvest, Kistevegveien, og nordøst, Nalsteinveien. Førstnevnte er hovedadkomstveien til boligene / fritidshusene i området, mens sistnevnte er adkomsten ned til Homborsund Brygge.



Figur 4: Ortofoto av Homborsund

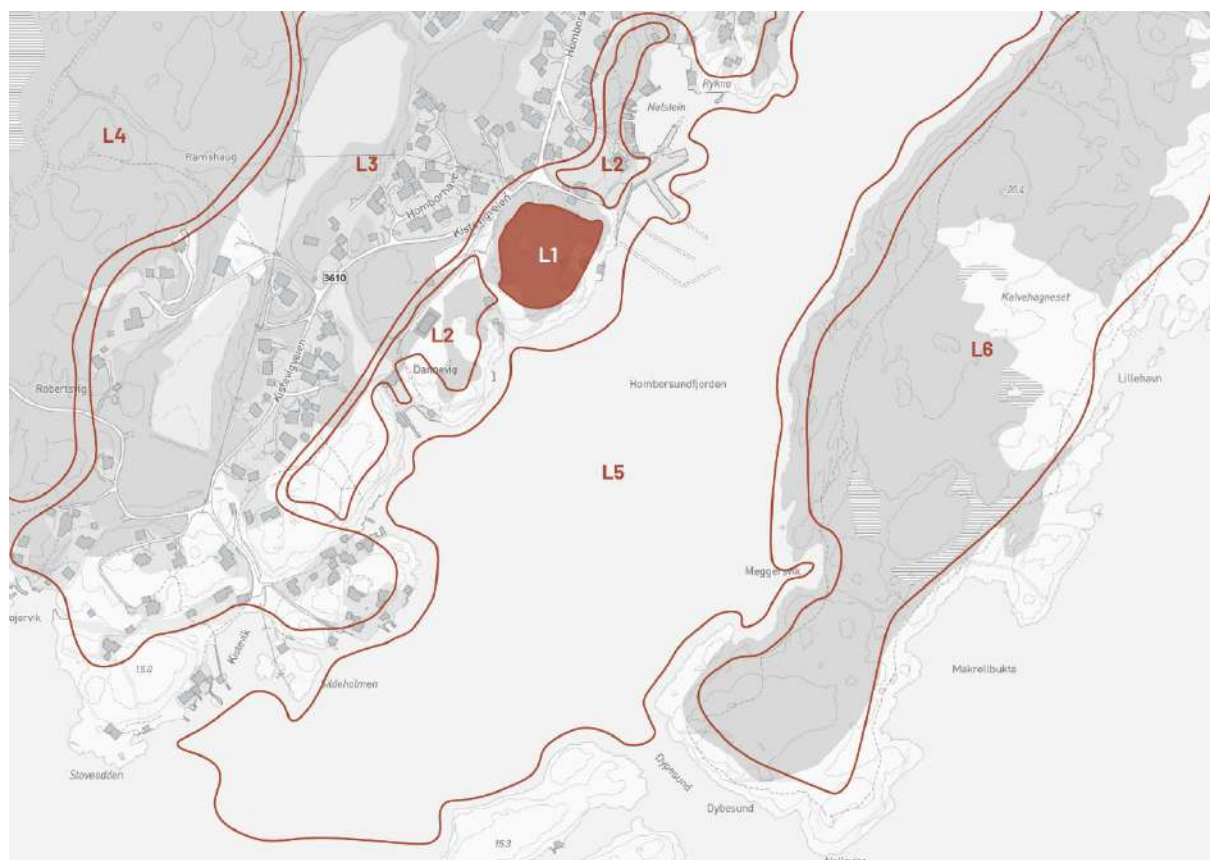
Sør-øst i området ligger Homborsund Brygge som er et populært knutepunkt både til fortøyning av båter, men også som et samlingssted ved diverse arrangementer og aktiviteter.



Figur 5: Skråfoto av Homborsund og nærområdet

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.

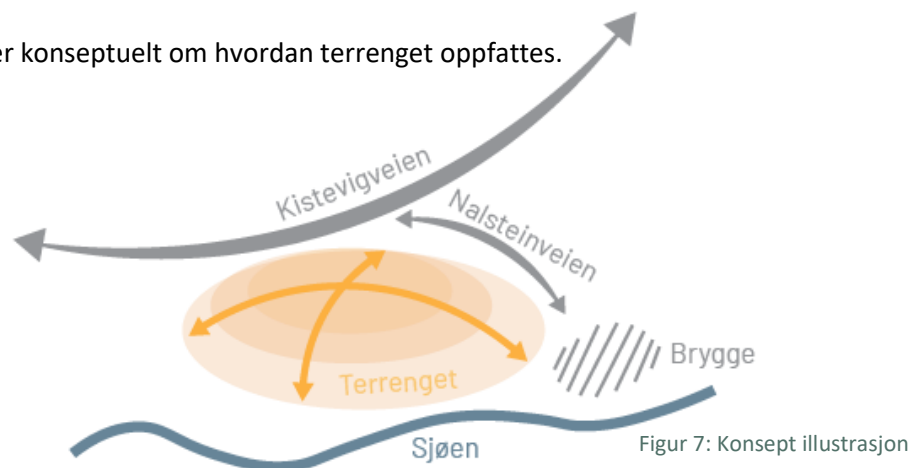


Figur 6: Inndelingen av områder

L1 – Utviklingsområdet

Hoveddelen, som også kan anses å være midtpunktet av området, ligger med mindre høydeforskjeller som varierer på 1-2 meter. Mot øst og vest økes terrenget jevnlig mot toppen / midtpunktet. Utviklingsområdet avgrenses til sjøen i sør med 13 høydemeter fra toppunktet og sjøen. I nord ligger eksisterende adkomstveger, Kisteveigveien og Nalsteinveien. Kisteveigveien fletter seg naturlig mot terrenget på utviklingsområdet, mens langs Nalsteinveien og utviklingsområdet ligger det en fjellskjæring med en høydeforskjell på ca. 3-4 meter. I tillegg er det verdt å nevne at det er en skjæring mellom Homborsund Brygge og utviklingsområde på ca. 6 meter på det høyeste.

Figuren nedenfor viser konseptuelt om hvordan terrenget oppfattes.



Figur 7: Konsept illustrasjon

Utviklingsområdet kan deles inn i to der den delen mot nord kan i dag anses som at den har en liten opplevelsesverdi og er ikke et område som ses direkte fra veien eller sjøen fordi det er vegetasjon som dekker for dette og høydeforskjeller. Det vises på flere kart at det går en eksisterende sti i nordøst gjennom området, som tar seg ned mot utsiktspunktet i sør. Denne delen kan anses å ha en større opplevelsesverdi. Da dette området har et typisk kystlandskap sett fra sjøen, og med en med fin utsikt ut mot havet fra land. I sør ligger det også en eksisterende hytte.



Figur 8: L1 – Utviklingsområdet

L2 – Eksisterende kystlandskap

Dette delområdet kan sies å ha en relativt lik landskapsform som L1, men det er valgt å dele opp områdene fordi L1 har tydelige grenser i form av vei og større terrengforskjeller, som skaper et skille mellom L1 og L2.

L2 strekker seg fra nord til sør, som bildet nedenfor viser. Den nordlige delen er mer utbygd enn den sørlige, og dette kan ha noe med nivåforskjellene å gjøre. I den nordlige delen er ikke store nivåforskjeller fra sjøen til topper. Dette gjør at området er bedre egnet til bebyggelse enn den sørlige delen som har ett brattere terreng. Landskapsformen ellers er relativt lik med bart fjell nærmest sjøen, og ett preg av mer vegetasjon innover i området. I den nordlige delen ligger det flere sjøboder langs vannkanten i nær tilknytning til Homborsund Brygge og eksisterende hytte / boligfelt. Den sørlige delen består av mer sprett bebyggelse



Figur 9: L2 – Eksisterende kystlandskap

L3 – Boligområde

Et område som består av en stor andel av konsentrert småhusbebyggelse. Terrenget stiger gravis fra strandsonen, men kan sies å være relativt flatt i sør og øst. I vest ligger et søkk med en høydeforskjell på ca. 5 meter fra eksisterende bebyggelse i øst. Området kan beskrives som et område med et landlig preg. Det er vegetasjon mellom bebyggelsen i form av større hager og trær.



Figur 10: L3 - Boligområde

L4 – Ramshaug

Dette er et landskapsrom hvor man finner et svært varierende terreng, men det er stigende mot vest. I dette området er det flere topper med tett vegetasjon, og er en del av en sammenhengende grønnstruktur som strekker seg over større områder i nordvest. Det er noen få traktorveier og småstier, men ellers kan landskapsformen sies å være uberørt.



Figur 11: L4 – Ramshaug

L5 – Homborsundfjorden

Homborsundfjorden danner et stort og åpent landskapsrom hvor vannspeilet skaper bevegelse og knytter landskapet sammen. Rundt Homborsundfjorden ligger det flere kystperler, som er folkerike på sommeren. Strandsonen er delvis bebygd av fritidsboliger og vanlige boliger, men fremdeles preger landskap og terreng avgrensingen mot vannet, spesielt mot Kalvehageneset. Delområdet utgjør et stort landskapsrom som oppleves av mange, det har særlig gode visuelle kvaliteter.



Figur 12: L5 – Homborsundfjorden

L6 – Kalvehageneset

Kalvehageneset 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 til høyere topper som er ca. 20+ moh. Neset ligger i havgapet i vest og er beskrevet av kommunen som et viktig friluftsområde i kommunen. Klimaet i området gjør at området består av flere blomster og den vakre og sjeldne orkideen narmarihand. Det er opparbeidet gode stier som gir alle muligheten til å ferdes og nyte den fine utsikten mot Homborsund, Homborsund fyr og det generelle kyst- og sjølandskapet.



Figur 13: Bilder fra Kalvehageneset



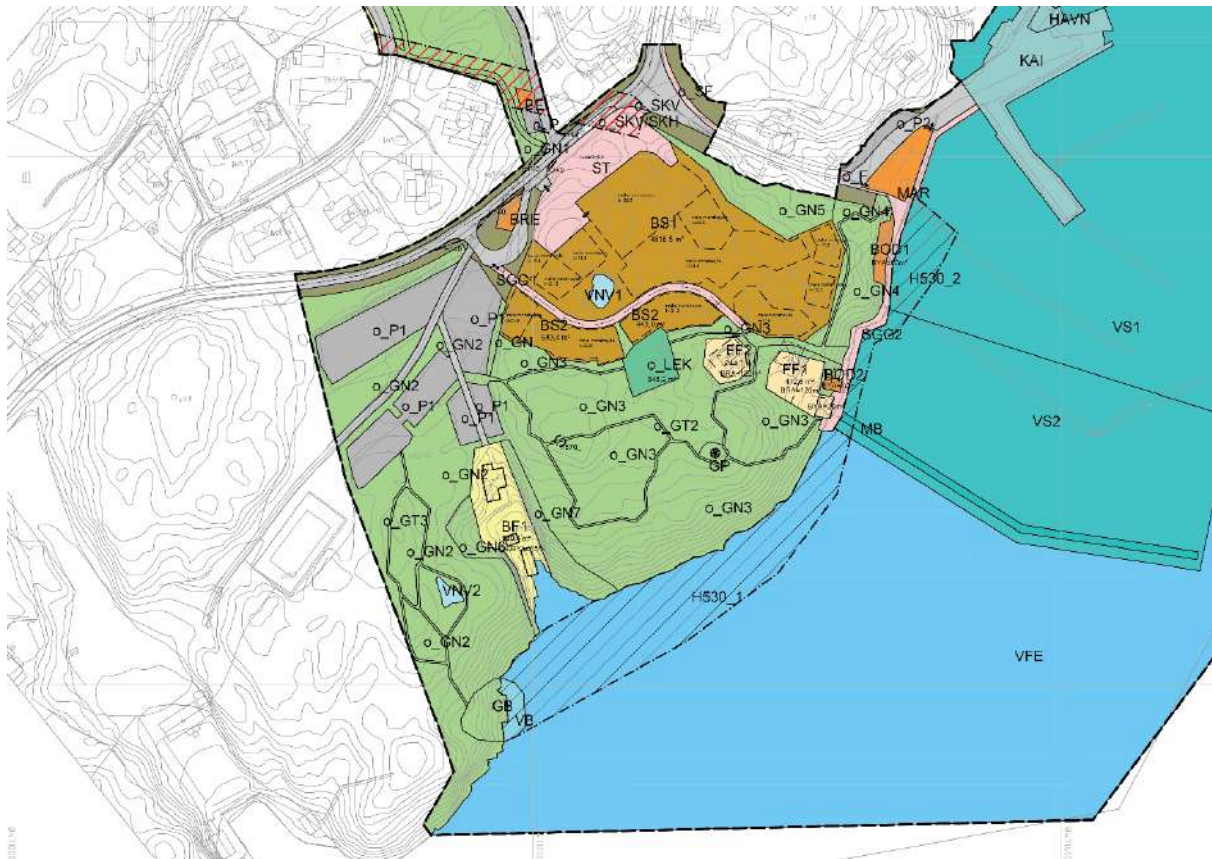
Figur 14: L6 – Kalvehageneset

2.4. Sammenstilt verdivurdering

Delområde	Beskrivelse	Verdi
L1 – Utviklingsområdet	Området kan deles opp i to områder. Nord og sør. Der den sørlige delen har svært stor verdi med sin nærhet til sjøen. Den nordlige delen skilles av en høydeforskjell som gjør området mindre attraktivt. Man har to veier som grenser til området, småkupert terreng og det er tett med vegetasjon.	Nordlige delen: noe verdi Sørlige delen: Svært stor verdi
L2 – Eksisterende kystlandskap	Området strekker seg fra nord til sør. Terreng er varierende, hvor den nordlige delen er relativt flatt, mens den sørlige er varierende. Strandsonen med sin kantvegetasjon og nærhet til vannet gir en stor opplevelsesverdi. Flere fine og utsiktspunkter og bukter.	Svært stor verdi
L3 – Boligområde	Veletablert boligområde med mange gode bokvaliteter. Landlig preg med større tomter og store hager. Grønnstrukturen strekker seg mellom bebyggelsen og gir gode kvaliteter til området. Terreng er varierende, men stigende mot nord / nordvest.	Stor verdi
L4 – Ramshaug	Høyereliggende fjell/grøntområde med lite / ingen eksisterende bebyggelse. Området har en tett vegetasjon, og svært kupert terreng.	Noe verdi
L5 – Homborsundfjorden	Variert, 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. Homborsundfjorden er et kjent for mange, og populært sted å besøke.	Svært stor verdi
L6 - Kalvehageneset	Et populært og viktig friluftsområde for både dem som bor i Homborsund og dem som besøker området. Kalvehageneset er et rekreasjonsområde hvor naturlandskapet settes i fokus.	Svært stor verdi

3. VIRKNINGER

3.1. Planforslaget



Figur 15: Planforslaget

Homborsund har en sentral beliggenhet mellom Grimstad og Lillesand, og er definert som lokalsenter. Den reviderte utgaven av arealdelen av kommuneplanen har ført med seg endringer i området. Området er avsatt til sentrumsformål og på denne bakgrunn er det lagt opp til en høyere arealutnyttelse av tomten med blandede funksjoner. Planforslaget tar for seg å tilfredsstille utfordringene rundt få sentrale funksjoner i Homborsund ved å legge til rette for næring, tjenesteyting og boligbebyggelse.

Planforslaget legger til rette for å etablere et lokalsenter med forretning, næringsvirksomhet og tjenesteyting. For å muliggjøre dette tillates det også 20-30 boenheter

Den nye planen vil gjøre det mulig for flere å bo og oppholde seg rundt naturlige elementer og ta i bruk offentlig friområder. Det er i tillegg blitt lagt forslag om å regulere inn stier / oppholdsområder i forbindelsen til utviklingen. Dette gjøres for at flere skal få muligheten til en fin naturopplevelse ved å vandre og oppholde seg langs kysten.

Den planlagte bebyggelsen plasseres i hovedsak etter terrenget med trappevis sørøst mot høydedragene. Dette området er også det området som i tidligere beskrivelse er beskrevet som et område med liten verdi da dette ligger delvis skjult i bakkant av toppen / sjøen. De planlagte høydene legges slik at man får en naturlig stigning som følger landskapet. Material valg og farge vil være viktig for at den planlagte bebyggelsen skal gli inn i naturomgivelsene og det typiske kystlandskapet, og ikke være et for stort uttrykk fra sett fra sjøen.

L1 – Utviklingsområdet

Den planlagte utbyggingen vil gjøre et innhugg i et område som i dag kan betraktes som et mindre skogsområde, men siden det er et begrenset areal som berøres, og det ligger i bakkant av de mest verdifulle områdene, 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 skal ha klar overvekt av trematerialer i fasadene, der fargesammensetningen på fasader skal følge den typisk sørlandske kystidentiteten. Dette for å sikre at den nye bebyggelsen flettes inn i naturlandskapet på området.



Figur 16: Planforslaget sett fra sør-vest

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-L6) 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

Delområdet er eksponert da ny adkomstveg og nytt kryss vil være synlig ved adkomst til Homborsund og områdene. Selve bebyggelsen vil for den nordlige delen være synlig, men dette er ikke blir ikke et fremmed syn da det allerede er en del eksisterende bebyggelse der i dag. For den sørlige delen av L2 vil bebyggelsen ikke være svært synlig fordi vegetasjonen og landskapformen er med å skule utviklingsområdet. Den planlagte utbyggingen vil dermed ikke redusere delområdet visuelle kvalitet. Utbyggingen 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 nord-øst-retning



Figur 15: Planforslaget sett fra adkomstveg fra nord

L3 – Boligområde

Som nærmeste nabo til utviklingsområdet vil planforslaget ha en innvirkning på dette delområdet. Den nærmeste delen av naboene vil oppleve å få landskapsbilde endret, men områdets karakter og kvaliteter vil ikke bli endret da utviklingsområdet ligger hovedsakelig i et mindre skogsområde. Prinsipper som plassering i landskapet, gruppering av bygninger, bygningsvolumer, fargebruk og vegetasjonsbuffer er essensielle faktorer for hvordan området vil flettes sammen mot naboområdet.

Synligheten kan oppleves som dominerende av noen få naboer, mens resterende av delområdet ikke vil bli påvirket grunnet høydeforskjeller og avstander.



Figur 16: Planområdet sett fra boligområdet fra nord.



Figur 17: Planområdet sett fra boligområdet fra nord-vest.

L4 – Ramshaug

Fjernvirkningen av planlagt bebyggelse i planforslaget vil hovedsakelig ikke være påvirket fra dette delområdet.

Ramshaug generelt ligger på et høyere terreng og vil se «ned» mot planområdet, men den tette vegetasjonen mellom områdene og avstandene vil dempe innsynet. Utviklingsområdet vil ikke oppleves som dominerende selv om det kan være steder der området er synlig.



Figur 18: Planområdet sett fra boligområdet fra vest.

L5 – Homborsundfjorden

Fra fjorden/sjøen vil det planlagte tiltaket på Homborsund 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 både nær- og fjernvirkning i dette store og sentrale landskapsrommet, men 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: Planforslaget sett fra sjøen.

L6 – Kalvehageneset

Kalvehageneset ligger på tvers av Homborsundfjorden med åpen utsikt mot utviklingsområdet. Da utviklingsområdet i dag er delvis ubebygget, vil det være en endring i fjernvirkningen fra Kalvehageneset. Landskapsbilde vil oppleves som endret for de arealene som gjelder, men den planlagte utviklingen er ikke fjern for dette området. I øst for planområdet ligger Homborsund Brygge med flere sjøboder og en tettere bebyggelse enn resterende av kystlinjen. Den planlagte bebyggelsen følger den sørlandske kyststilen, og dermed vil ikke være en endring i karakter sett fra Kalvehageneset. I tillegg ligger hovedandelen av bebyggelsen i bakkant av en høyde i terrenget, og det er lagt til rette for at det foreligger en buffer mellom bebyggelsen og vannkanten.

Prinsipper som plassering i landskapet, gruppering av bygninger, bygningsvolumer, fargebruk og vegetasjonsbuffer er essensielle faktorer for hvordan området vil flettes sammen med det eksisterende landskapsbilde.



Figur 20: Utsikt fra Kalvehageneset

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 så godt det lar seg gjøre.



Figur 21: 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
- Grimstad kommunes offisielle nettside.
- Rapport «naturmangfold», Rambøll 2021.