
RAPPORT

Tømrernes feriehjem, Askehaugåsen hyttefelt og Askehaug gård i Ås kommune

OPPDRAGSGIVER

Stiftelsen Byggfag v/Tress Eiendom Norge AS

EMNE

Områdereguleringsplan med KU for
Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen
hyttefelt og Askehaug gård

Landskapsanalyse

DATO / REVISJON: 08.05.2019 / 00

DOKUMENTKODE: 20170110-LARK-RAP-001



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

RAPPORT

OPPDRAG	Landskapsanalyse	DOKUMENTKODE	20170110-LARK-RAP-001
EMNE	Områderegulering Tømrernes feriehjem, Askehaugåsen hyttefelt og Askehaug gård i Ås kommune	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Stiftelsen Byggfag v/Tress Eiendom Norge AS	OPPDRAGSLEDER	Anders Arild
KONTAKTPERSON	Anders Arild	UTARBEIDET AV	Kristin Moxnes, Juni Norløv Teigene og Marthe Laureen Dahl Zimmer
KOORDINATER	SONE: XXX ØST: XXXX NORD: XXXXXX	ANSVARLIG ENHET	By og Samfunn
GNR./BNR./SNR.	/ / / Ås		

1	8.5.2019	Landskapsanalyse	KRISM	MLDZ	ANDEA
0	15.04.2019	Utkast Landskapsanalyse	KRISM	ANDEA	ANDEA
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

SAMMENDRAG

Stiftelsen Byggfag v/ Tress Eiendom Norge AS er forslagstiller for utarbeidelse av en områdereguleringsplan med konsekvensvurdering for Tømrrernes feriehem, Askehaugåsen hyttefelt og Askehaug gård i Ås kommune. Multiconsult er i den forbindelse engasjert for å utarbeide en landskapsanalyse og vurdere virkningene for landskapsbildet basert på fastsatt planprogram. Planområdet er et avlangt, nord-sør orientert område med bratt helling mot Bunnefjorden i vest. I øst er planområdet avgrenset av landbruksområder, i nord mot Askehaugveien og i sør mot dalføret til Bekkelva.

Landskapet i denne delen av Bunnefjorden preges av en langsmal fjordarm omgitt av grønne åser. I øst stiger Askehaugåsen opp til et platå med et lett bølgende slettelandskap rundt Askehaug gård, hvor gården ligger som et blikkfang i jordbrukslandskapet. Sørøst på platået utgjør skogområder med kupert terreng populære rekreasjonsområder. Bebyggelsen i planområdet karakteriseres av små hytter beliggende i åssiden opp mot Askehaugåsen, med et nett av småveier og stedvis tett bar- og løvtrevegetasjon som omgir hyttene. Spesielt i de bratte skrånningene ned mot Nessetevein er bebyggelsen godt kamuflert av vegetasjon. Fra Askehaugåsen er det god utsikt mot Nesodlandet i vest, og mot Askehaug-jordene i øst. Et skogkledd bekkedrag som renner ut ved Nedre Bekk, skaper et topografisk skille øst-vest i planområdet. Ved innkjøringen til hyttefeltet fra Nessetveien fører en stor alle inn til Bæk gård.

Landskapsanalysen er utarbeidet i tråd med metodikken i Statens vegvesens Håndbok V712. I landskapsanalysen er planområdet delt inn 5 ulike, men innad enhetlige delområder. Ett av delområdene (delområde 5) har fått liten til middels verdi. Dette er på grunn av noe dårlig vedlikehold av barmarksarealer, men ellers frodige vegetasjonsbelter og gode utsiktsforhold med lokalisering på platået ved Askehaug gård. Tre av delområdene har fått middels verdi (delområde 1, 2 og 3). Delområde 1 og 3 preges av småskala hyttebebyggelse beliggende i grønnkledde åssider opp mot toppen av Askehaugåsen, og har normalt gode visuelle kvaliteter. Delområde 2 preges av en grønnkledde kolle, tunet ved Bæk gård og alleen som fører inn til gården, samt et grøntområde med gode visuelle kvaliteter. Delområde 4 har fått middels til stor verdi grunnet samspillet mellom jordbrukslandskap og hytteområder, god utsikt mot Nesodden og Askehaug gård, samt verdifulle skogsområder. Området inkluderer den verdifulle kulturmarksnaturtypen «karteskog» og flere store gamle trær. Samlet sett gir dette området svært gode visuelle kvaliteter.

Landskapsanalysen belyser to alternativer. Alternativ 1 innebærer en områderegulering med tilrettelegging for at flest mulig kan bruke sine eiendommer fra hytter til helårsbolig, og tilrettelegging for fortetting i delfelter innenfor Tømrrernes feriehem og Askehaug gård. Alternativ 0 er referansealternativet og innebærer at området videreføres som i dag, som et fritidsboligområde hvor deler av hyttebebyggelsen får en tiltagende helårsbruk. Samlet konsekvens for områdereguleringen (alternativ 1) vurderes å være i kategorien liten til middels negativ (-/-). Alternativet legger for det første opp til en ombygging av hytter til helårsboliger for store deler av området. Dette vil medføre fjern- og nærvirkninger ved at området vil kunne oppleves mer tettbebygget og at bebyggelsen vil kunne bli mer synlig i åssiden, grunnet større bebyggelse og inngrep i grønnstruktur. Videre vil ny boligbebyggelse i området rundt Bæk gård gi nær- og fjernvirkninger da bebyggelsen fører til inngrep i eksisterende grønnstruktur og landskapsrom, og ved at nye bygningsvolumer rundt kollen trer tydeligere frem i landskapet. Ved Askehaug gård vil fortetting gi nærvirkninger da området forvandles fra naturpreget og landlig til tettbebygget, med noe tap av utsikt og grønnstruktur. Ny adkomstvei gjennom hyttefeltet fra Askehaugveien, og fortetting med nye boliger inntil skogkanten ved Askehaugåsen, gir også reduksjon i grønnstruktur og endringer av landskapsbildet for de nære omgivelsene. På den annen side vil områdereguleringen kunne bidra til at planområdet får en mer helhetlig utbygging og bedre landskapstilpasninger enn hvis områdets status videreføres som i dag, men med en tiltagende helårsbruk.

Negative visuelle virkninger vil i noen grad kunne dempes ved hjelp av avbøtende tiltak. Bevaring og reetablering av eksisterende terreng og vegetasjon på eiendommene hvor hytter endres til helårsbolig, samt rundt nybygg, kan dempe nær- og fjernvirkninger av inngrep. Videre kan tilpasning av materialbruk og fargevalg på ny bebyggelse til områdets eksisterende karakter bidra til en bedre landskapstilpasning. Spesielt i det bratte terrenget ned mot Nettetveien og rundt kollen ved Bæk gård er slike avbøtende tiltak viktig, da disse områdene er godt synlig fra fjorden, og får de største virkningene på kystlandskapet.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	7
1.1	Plan – og influensområdet	8
2	FORUTSETNINGER	10
2.1	Planprogram.....	10
2.2	Alternativ 0 – Referansealternativ	10
2.3	Alternativ 1	10
3	METODE	12
4	LANDSKAPSANALYSE	13
4.1	Landskapsregion.....	13
4.2	Plan- og utredningsområdet.....	14
4.2.1	Landformer og vann	14
4.2.2	Vegetasjonsdekke, vegetasjonsstruktur og klima.....	15
4.2.3	Arealbruk og bosetting/bebyggelse.....	17
4.2.4	Veistruktur.....	18
4.2.5	Romlig analyse	19
4.3	Delområder	20
4.3.1	Delområde 1	21
4.3.2	Delområde 2	22
4.3.3	Delområde 3	23
4.3.4	Delområde 4	24
4.3.5	Delområde 5	26
5	VURDERINGER	27
5.1	Vurdering av verdi	27
5.2	Vurdering av omfang og konsekvens	30
5.2.1	Delområde 1	31
5.2.2	Delområde 2	33
5.2.3	Delområde 3	35
5.2.4	Delområde 4	36
5.2.5	Delområde 5	38
5.2.6	Samlet vurdering av alternativene	39
6	AVBØTENDE TILTAK	41
7	FJERNVIRKNING	43
8	KILDER	44

1 INNLEDNING

Forslagstiller ønsker å omregulere Tømrernes feriehem og Askehaugåsen hyttefelt fra hyttebebyggelse til helårsboliger, samt å tilrettelegge for noe fortetting, ny adkomstvei fra Askehaugen i øst og en liten utvidelse av internveiene. Askehaug gård innenfor planområdet er også en del av konsekvensutredningen.

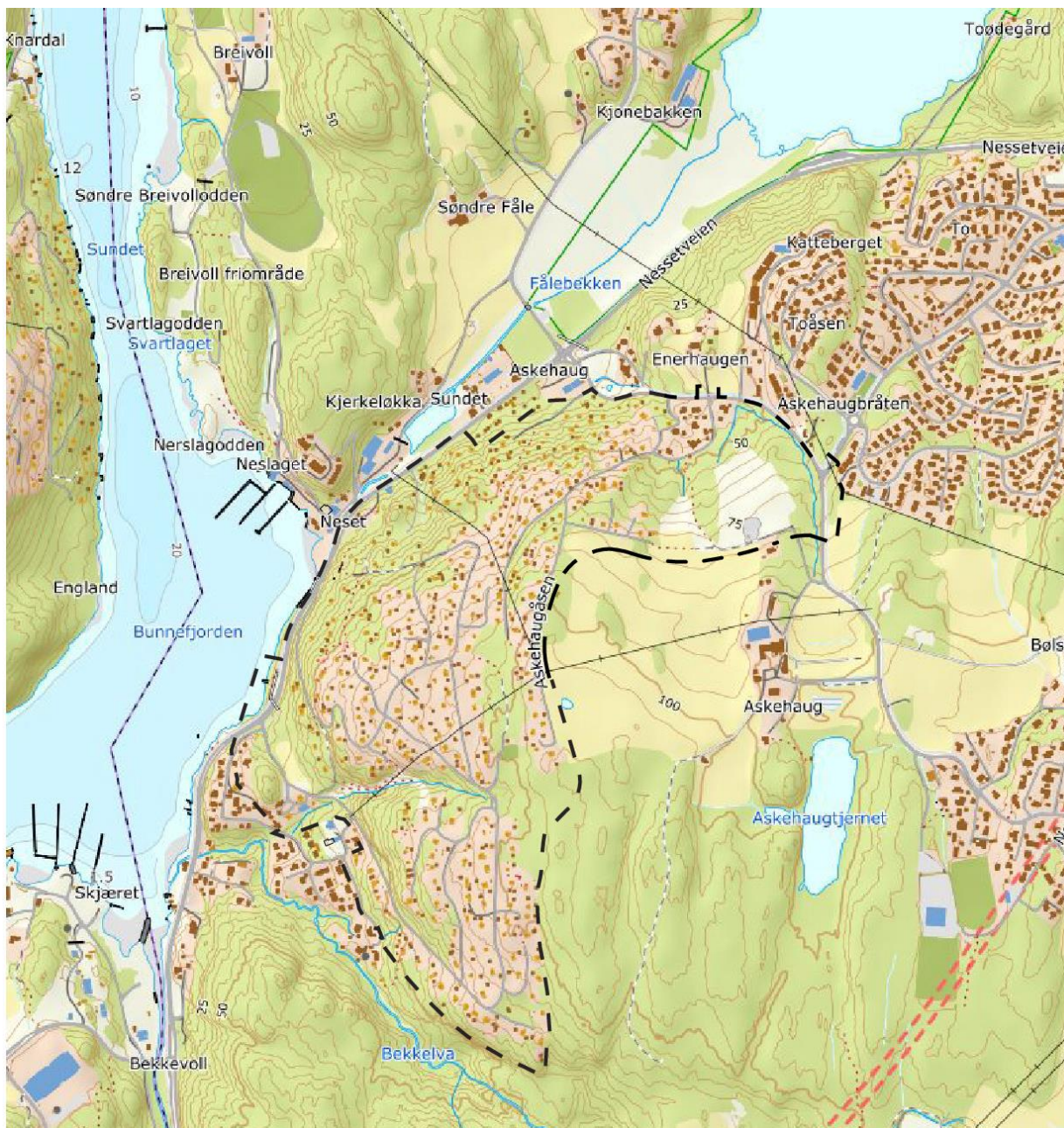
Som en del av områdereguleringsplanen skal det utarbeides en konsekvensutredning basert på fastsatt planprogram. Planprogram for regulering av området ble fastsatt 30.03.2017. Planprogrammet angir temaer for lovpålagt konsekvensutredning.

Multiconsult AS er engasjert av Stiftelsen Byggfag v/Tress eiendom for å utrede fagtema «Landskapsanalyse».

Hovedfokus i utredningen er å vurdere omfang av planlagte tiltak og vurdere hvilke konsekvenser utbyggingsalternativet som fremgår av planprogrammet vil ha på landskapsbildet.

Sentralt i utredningen er vurdering av planområdets (varslet planavgrensning) romlige og visuelle landskapskvaliteter. Videre er det lagt vekt på kartlegging og vurdering av viktige tverrforbindelser og blågrønne strukturer.

1.1 Plan – og influensområdet



Figur 1-1: Kartet viser omriss av planområdet markert med svart stiplet linje. Grunnkart hentet fra norgeskart.no



Figur 1-2: Kartet viser utstrekning og plassering av planområdet vist med hvit heltrukken linje, og influensområdet i blått. Utredningsområdet er markert med svart heltrukken linje. Grunnkart fra kilden.nibio.no

Begrepene planområdet og influensområde er to begrep som benyttes i denne utredningen.

Med begrepet planområde menes arealene innenfor planavgrensningen for den fremtidige områdereguleringsplan; forenklet sagt områder der det som følge av denne planprosessen i fremtiden vil kunne komme bygge- og anleggstiltak. Planområdet er markert med hvit heltrukken linje i figur 1-2.

Planområdet ligger i Nesset, Ås kommune, ca. 7 km i luftlinje fra Ås sentrum. Planområdet ligger innerst i Bunnefjorden og er hovedsakelig et hytteområde som er utbygget siden ca. 1930. Området omfatter hytteområdene Tømrrernes feriehem som ligger lokalisert sør i planområdet og Askehaugåsen hyttefelt som ligger i planområdets nordlige del. I tillegg er det enkelte boligtomter innenfor planområdet. Planområdet er ca. 700 daa og ligger ca. 3, 5 km vest for E6 med avkjøring rett før Norbytunnelen. Planområdet omfatter i hovedsak avgrensingen av sone for felles planlegging (H810_03) i gjeldende kommuneplan (2015-27) med krav om felles planlegging, omforming og fornyelse. Planområdets sydvestlige deler henvender seg mot Bunnefjorden, mens de nordlige partiene dreier mer mot åser i nord og nordvest. Planområdet har utsikt blant annet mot Nesodlandet hvor det også ligger et større hytteområde (Knardal).

Begrepet influensområde peker på et areal som ligger i tydelig romlig-visuell tilknytning til planområdet. Her vil en kunne vente at fremtidig bygge- og anleggstiltak kan bli godt synlig fra noen områder. Influensområdets utstrekning defineres i stor grad av omkringliggende terrengformasjoner, bebyggelse og vegetasjon. Utstrekning og plassering er vist i figur 1-2 som blått område.

Influensområdet må anses som et grovt anslag over hvilke områder som kan påvirkes visuelt av det nye tiltaket.

Et tredje begrep som er brukt er utredningsområdet, og dette viser det samlede utstrekningen av planområdet og influensområdet. Utredningsområdet er markert med svart heltrukken linje i figur 1-2.

2 FORUTSETNINGER

2.1 Planprogram

Under kapittel 10.2 i planprogrammet står det følgende om utredning av fagtema landskap:

Vurdering av landskapet (omgivende terrengprofiler og overordnet grønnstruktur) (...) Verdifulle landskapsrom i planområdet og deres sårbarhet for ny bebyggelse og anlegg.

2.2 Alternativ 0 – Referansealternativ

Alternativ 0 innebærer at området videreføres som i dag, som et fritidsboligområde hvor deler av hyttebebyggelsen får en tiltagende helårsbruk.

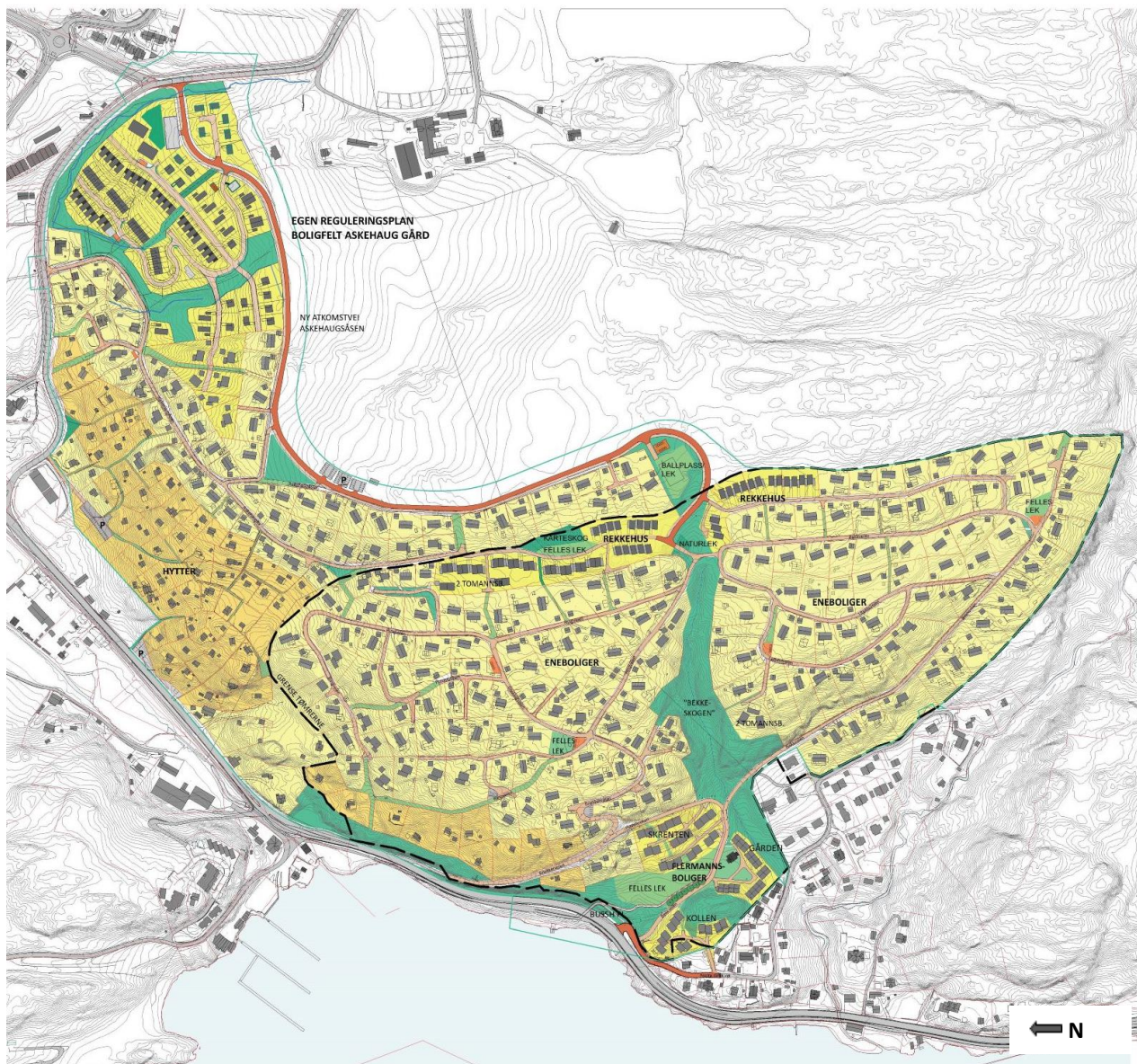
2.3 Alternativ 1

Hovedmålsettingen med områdereguleringsplan er å legge til rette for at flest mulig kan bruke sine eiendommer fra hytter til helårsbolig, samt legge til rette for fortetting i delfelter innenfor Tømrernes feriehem og Askehaug gård. Utviklingen i planområdet vil ha som premiss at en skal forbedre adkomstløsningene fra Nettetveien og Askehaugveien som vist i

figur 2-1. Totalt legges det opp til ca. 500 boenheter og 74 hytter ved full utbygging.












Veinettet i planområdet skal oppgraderes slik at et utvalg eksisterende veier utbedres og forbindes for å bedre tilgjengeligheten innad i området. Kjøreadkomsten fra Nettetveien til Tømrernes feriehem legges noe om og utvides for å få bedre stigningsforhold på vegen inn mot Bæk gård. Eksisterende allé søkes bevart. Det etableres også ny trase for gang- og sykkelveg via eksisterende gangbro over Nettetveien inn gjennom grøntområdet ved Bæk gård.

Det er utarbeidet et mulighetsstudie og illustrasjonsplan av Kvernaas Arkitekter som belyser hvilke tomter som kan være egnet til helårsboliger innenfor Tømrernes feriehem og Askehaugåsen hyttefelt, samt hvilke områder som er egnet til nye boliger innenfor Tømrernes feriehem. I tillegg har TAG arkitekter på oppdrag fra Askehaug eiendom utarbeidet en illustrasjonsplan som viser forslag til fortetting innenfor Askehaug gård.



Figur 2-1. Områdeplan for Tømrrernes feriehem, som viser utbyggingsområder og transformasjonsområder.
Kilde: Kvernaas arkitekter AS

TEGNFORKLARING

	Eneboliger brukes endres fra fritidsboliger eller nye eneboliger/ tomannsboliger hjemlet i områdeplanen		Kommunale veier, nye eller utvikling av eksisterende
	Nye rekkehus, flerfamilieboliger og eneboliger i felt som skal detaljreguleres		Gang - og sykkelveier / Fortau
	Fritidsboliger		Private veier, nye eller utvikling av eksisterende
	Felles renovasjon		Grense tidl. Tømrrernes feriehem
	Felles parkering		
	Fellesareal lek, felles gangstier		
	Friareal		

3 METODE

Metoden i denne utredningen bygger på Statens vegvesens håndbok V712 om konsekvensanalyser (2014-versjon). Sentrale elementer i denne metodikken er vurderinger knyttet til begrepene verdi, omfang og konsekvens.

Med verdi menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller et miljø er. Som grunnlag for vurderingene av verdi er det i kapittel 4 presentert en enkel landskapsanalyse med beskrivelser av det eksisterende landskapet innen planområdet og influensområdet. For denne analysedelen er plan-, kart- og fotomateriell, samt 3D-modell benyttet som kilder og underlag. I tillegg er det foretatt befaring til planområdet. Innholdet i landskapsanalysedelen er i stor grad strukturert etter prinsippene i Direktoratet for naturforvaltning og Riksantikvaren sin veileder for landskapsanalyser fra februar 2010.

Med omfang menes en vurdering av hvilke endringer de foreslåtte utbyggingsalternativene forventes å føre med seg for de ulike geografiske områdene, og graden av denne endringen. For omfang er det gjort vurderinger av hvor store landskapsmessige endringer de planlagte bygge- og anleggstiltakene kan ventes å representere.

Samlet konsekvens er fastsatt med utgangspunkt i vurderingene av verdi og omfang, slik at de samlede romlig-visuelle virkningene av realisert plan kan sammenlignes med referansealternativet (dagens situasjon).

Vurderingene av verdi, omfang og konsekvens er presentert i kapittel 5.

I denne landskapsanalysen er det blitt fokusert kun på selve planområdet.

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

Figur 3-1. Konsekvensviften, hentet fra Statens vegvesen sin Håndbok V712, viser hvordan konsekvens er fastsatt med utgangspunkt i vurderinger av verdi og omfang.

4 LANDSKAPSANALYSE

4.1 Landskapsregion

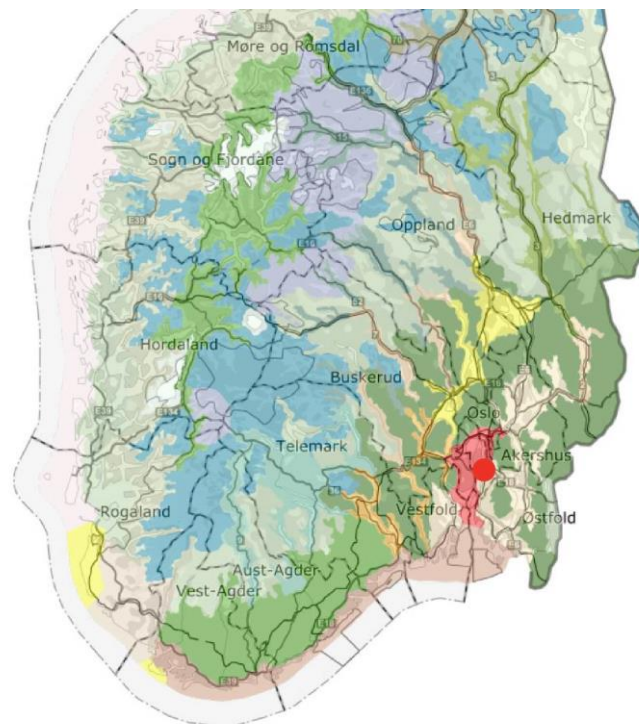
I 2005 gav Norsk institutt for jord og skogkartlegging, NIJOS, ut rapporten Nasjonalt referansesystem for landskap, Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner. Utredningsområdet er ifølge referansesystemet å regne som en del av landskapsregion 2 *Oslofjorden - 2.2 Drammensfjorden og Drøbaksundet* og landskapsregion 3, *Leirjordsbygdene på Østlandet, underregion 3.5 Flatbygdene i Follo og indre Østfold*.

Landskapsregion 2 *Oslofjorden* omfatter Oslofjorden og kystområder rundt denne.

Landskapsregionen kjennetegnes av at fjorden er dominerende med flere varierte fjordløp fra vidt til langsmalt. Bratte lier ned mot fjordene er vanlig, noe som også sees rundt Bunnefjorden.

Vegetasjonen består av nordlige edellauv- og barskogssone og har regionalt sett en svært mangfoldig og interessant vegetasjon. Barskog med innslag av edelløvvegetasjon er typisk, og dette karakteriserer også liene rundt Bunnefjorden. I planområdet inngår åssiden mot Nessetveien i landskapsregion 2, mens jordbruksarealene på toppen av åsen og mot Askehaug gård inngår i region 3.

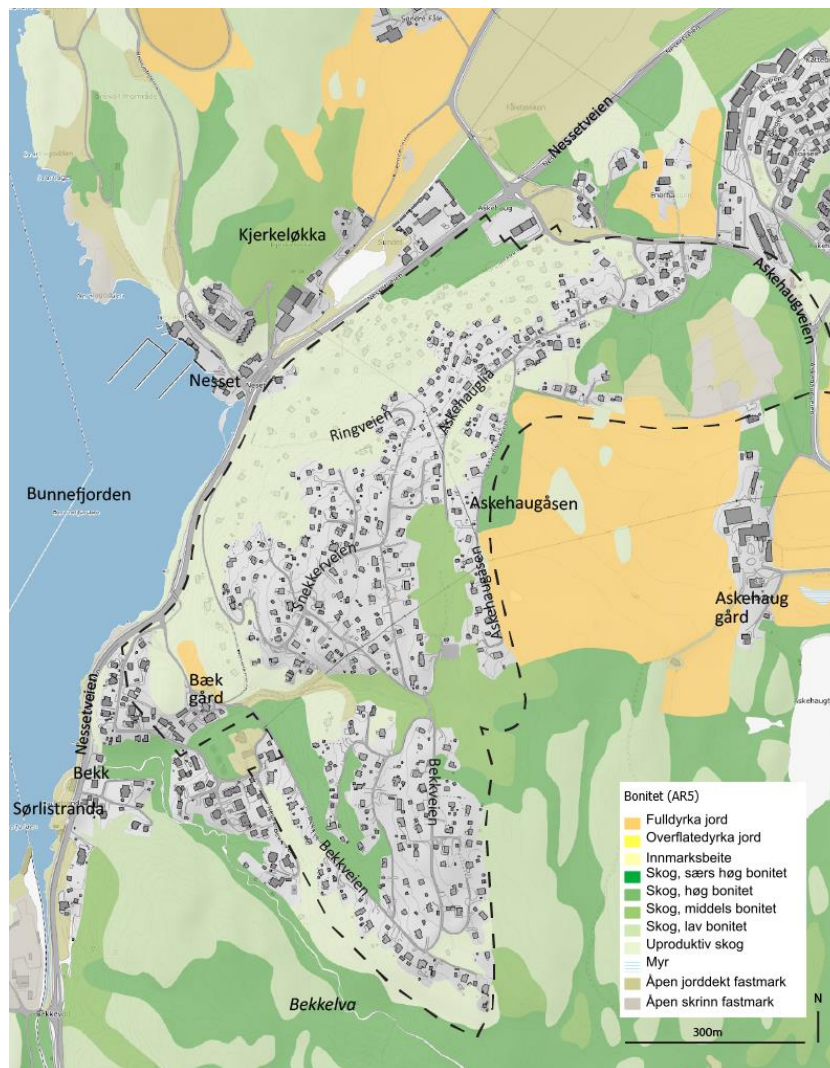
Landskapsregion 3, *Leirjordsbygdene på Østlandet*, strekker seg over store deler av Vestfold, Østfold og Akershus, samt Odalen i Hedmark. Blant kjennemerkene for landskapsregionen fremheves det at landskapet i stor grad består av slettelandskap med mektige løsmasseavsetninger, vesentlig av marin opprinnelse. Slettelandskapet har en rolig og bølgende topografi, er mosaikkpreget og lave åser stykker opp landskapet og skaper større og mindre landskapsrom. Slettelandskapet kan gjenkjennes rundt Askehaug gård.



Figur 4-1. Utredningsområdet ligger innenfor landskapsregion 2 *Oslofjorden* (rød farge) og landskapsregion 3 *Leirjordsbygdene på Østlandet* (beige farge). Planområdets plassering er markert med rød prikk. Kartutsnittet er hentet fra kilden.nibio.no.

gården. Landskapet i denne delen av utredningsområdet ligger på et høyere platå, før terrenget skråner nedover mot Nessetveien og tetter seg til med skog. Oppe på platået preges også landskapet av et vidt utsyn mot åsene i nordvest. Sør i planområdet, ved Bæk gård og østover, danner et mindre bekkeløp et tversgående dalføre som skaper et topografisk skille i åssiden. Bekkeløpet har sitt utløp ved Bekk, hvor det møter Bekkelva som utgjør et større bekkeløp lenger sør. Ved Bæk gård dannes et mindre landskapsrom avgrenset av en grønkledd kolle og lia opp mot Askehaugåsen. Herfra er det god utsikt mot fjorden.

4.2.2 Vegetasjonsdekke, vegetasjonsstruktur og klima



Figur 4-3. Bonitetskart. Grunnlagskart hentet fra kilden.nibio.no

Vegetasjonen innenfor planområdet er en blanding mellom barskog og blandingskog av bonitet. Øst for planområdet, mellom hyttefeltet og Askehaug gård, er det fulldyrka jord av stor og svært stor verdi (NIBIO). Sørøst for planområdet endrer landskapet seg som følge av den tversgående dalføret dannet av Bekkelva. Dalføret ligger som et skille mellom hyttefeltet og et større skogområde med tett barskog av høg og særs høg skogbonitet. Også den mindre skogkledd bekkedalen preger grønnsstrukturen i området og utgjør en forbindelse til større skogsområder av høy bonitet øst for planområdet.

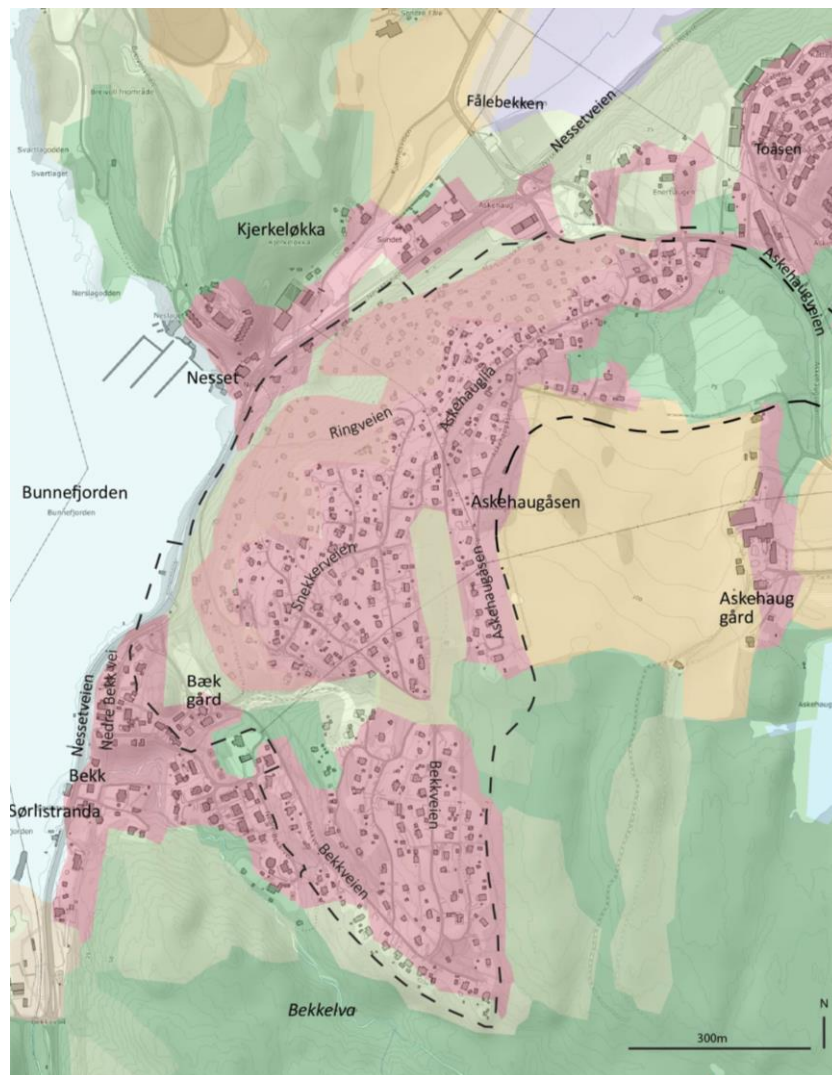
Sørvest i planområdet er det en kolle med et mindre grøntområde av blandingskog som ligger som et skille mellom Tømrrernes feriehem og boligbebyggelsen ved Bekk/Sørlistranda. Midt i planområdet, opp mot toppen av Askehaugåsen, ligger et mindre skogholt som blant annet inneholder en gammel karteskog, som er en regionalt viktig kulturmarksnaturtype, jamfør DN håndbok 13 (se rapport om Naturmiljøvurderinger, Multiconsult 2018). Skogholtet danner en grønn forbindelse mot de større skogsområdene sørøst på åsen, og fungerer som et skille mellom bebyggelsen inntil jordbruksarealene i øst og bebyggelsen nedover i åssiden i vest. Nordøst i planområdet, nær Askehaug gård, karakteriseres planområdet av snaumark med omkringliggende vegetasjonsbelter av blandingskog. Vegetasjonsbeltene fungerer som en frodig buffer mot boligbebyggelsen nord og vest for området.

Nord for planområdet ligger det en større kolle (Kjerkeløkka) som er delvis utbygget av nye boliger og delvis tett lauv- og barskog. Kollen er med på å ramme inn landskapsrommet i indre del av Bunnefjorden.

Den delen av Nesoddlandet som planområdet har utsikt mot, består av tett lauv- og barskog i sørlig del og et større hyttefelt (Knardal) i nord.

Klimadata fra nettjenesten yr.no angir at gjennomsnittlig nedbørsmengde de siste 13 månedene ved nærmeste målestasjon (Ås, NMBU) er 70 mm. Gjennomsnittstemperatur i varmeste måned, juli, ligger på 16,1 C0. Mars peker seg ut som del kaldeste måneden med en middeltemperatur på -3,5 C0.

4.2.3 Arealbruk og bosetting/bebyggelse



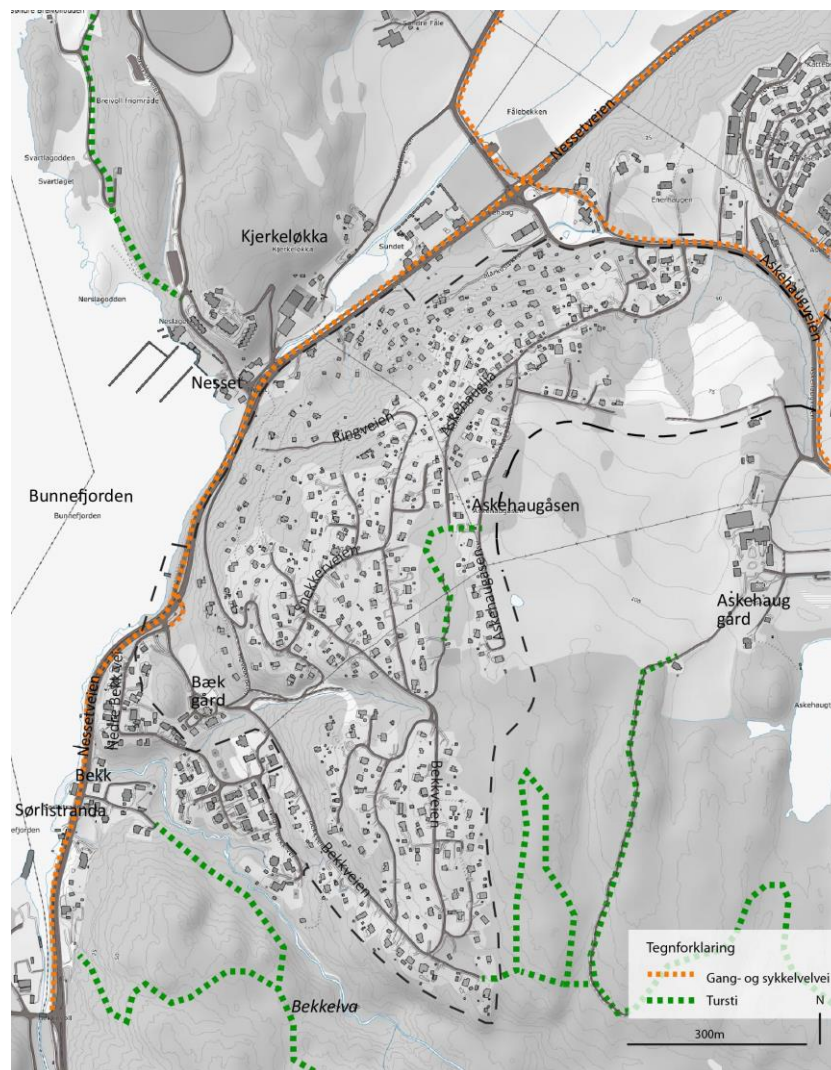
Figur 4-4. Kartutsnitt viser dagens arealbruk i planområdet. Gule områder er dyrka mark, røde er bebyggelse og samferdselsanlegg, grønne områder er skog og grållilla er snaumark. Grunnlagskart fra kilden.nibio.no

Store deler av planområdet er bebygd, og hytter fra rundt 1960 preger bebyggelsen. Nordre del av planområdet dekkes av det ubebygde området med snaumark, mens området grenser til skog i sør og sørøst og jorder i øst. Videre nordøstover fra planområdet strekker det seg et større boligfelt på Toåsen. Det er to større fritidsbåthavner henholdsvis nord og sør for planområdet.

Bebyggelsen i planområdet har generelt sett et småskala preg med mindre hytter spredt på tomter av varierende størrelse. Sør i planområdet, i skråningene ned mot Nessetveien i vest og nord og mot skogsområdene i øst, er bebyggelsen i høy grad omgitt av tett blandingsskog eller barskog. På de slakere partiene av åsen, midt i planområdet, er vegetasjonen mer sparsommelig, og bebyggelsen ligger åpnere til. Her er tomtene generelt mer bearbeidet og har et mer kultivert preg enn de vegetasjonstette naturtomtene. På grunn av tett vegetasjon og det bratte terrenget opp fra Nessetveien (FV156) oppleves hyttefeltet som lite synlig sett på avstand fra kystlinja på Nessetveien.

Sør i planområdet, sørvest og rundt kollen som ligger nær Bæk gård, ligger det et boligområde med en blanding mellom nyere og eldre boliger. Også nord i planområdet ligger det enkelte eneboliger. Bæk gård utgjør et karakteristisk og fargerikt tun som særpreger et mindre landskapsrom ved adkomsten til Tømrrernes feriehem fra Nessetveien.

4.2.4 Veistruktur



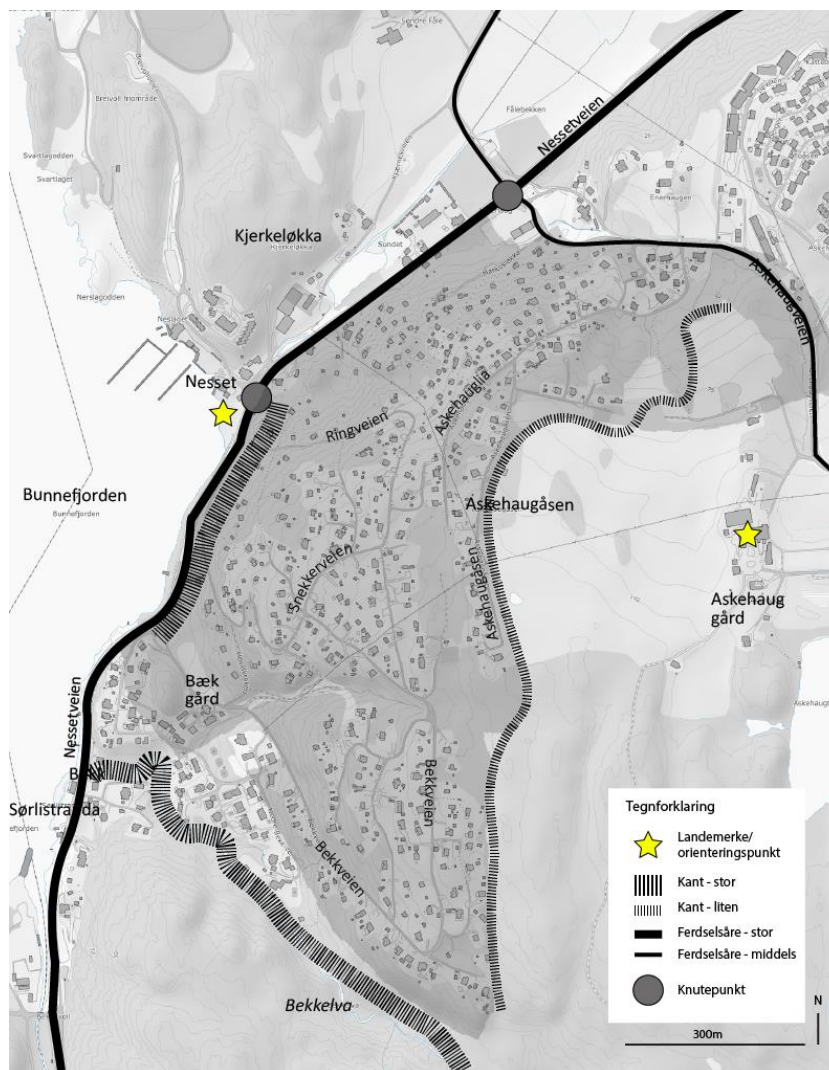
Figur 4-5. Kart som viser veistruktur, inkludert turstier og sykkelveier.

Kilde: Multiconsult/kilden.nibio.no

FV 156 (Nessetveien) med fartsgrense 70 km/t går langs hele vestsiden av planområdet som et skille mellom planområdet og fjorden. All atkomst til Tømrernes feriehem skjer fra FV 156 ved avkjørselen til Bekkveien. Bekkveien går via Bæk gård og videre oppover inn i hyttefeltet. Veien er smal og bratt, og fra øverste del av hyttefeltet returnerer en ned til fylkesveien via Ringveien og Snekkerveien, der sistnevnte også er veldig bratt. Snekkerveien har egen avkjørsel langs fylkesveien lenger nord. Internveiene i hyttefeltet er stedvis svært bratte og smale, og grusdekke er gjennomgående standard. Til Askehaugåsen hyttefelt og øvre el av området, er atkomsten fra FV 56 Askehaugveien.

Det går en gang- og sykkelvei langs FV 156 som kobles til hyttefeltet via gangbru ved avkjørselen til Tømrernes feriehem, samt en gang- og sykkelvei langs med Askehaugveien fra Nessetveien til Nordby skole. I følge Ås kommune sitt kart over turmuligheter er det flere turstier rundt planområdet. Spesielt går det mange turstier inn i det kupert skogsterrenget sørøst for planområdet, hvor man blant annet finner Askehaugtjernet (se figur 4-5). En av de mer populære turstiene er tilknyttet badeplassen på Breivoll, nord for planområdet. Det går også en tursti gjennom det lille skogholtet med karteskogen oppe ved Askehaugåsen. Stien leder til veien Askehaugåsen som fører videre forbi Askehaug gård med utsyn til jordene mot gården, og kobles til Askehaugveien.

4.2.5 Romlig analyse

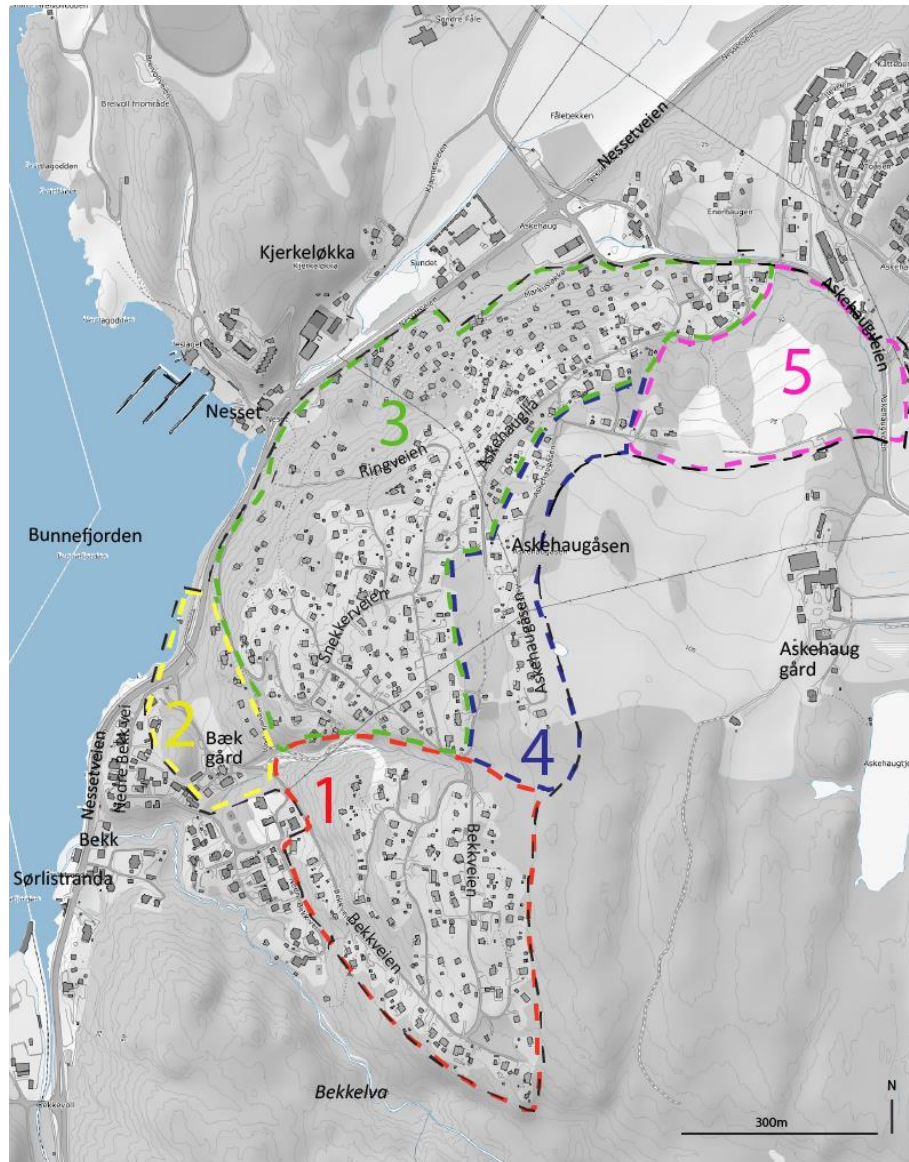


Figur 4-6. Romlig analyse basert på Kevin Lynchs metode. Kilde: Multiconsult/kilden.nobio.no

En romlig analyse skal gi et inntrykk av hvordan landskapet er bygget opp. Lynch sin metode tar utgangspunkt i hvordan man tar seg frem i landskapet, og viser hvilke enkeltelementer som påvirker dette (Stahlschmidt og Nellemann 2009).

Nessetveien (FV 156) utgjør den største ferdselsåren gjennom området, etterfulgt av Askehaugveien. Kiosken på Nesset er et orienteringspunkt langs Bunnefjorden. Nesset fremstår også som et knutepunkt. Et annet knutepunkt er krysset der Nessetveien og Askehaugveien møtes. I sør, vest og øst skaper terreng og vegetasjon naturlige kanter mot områdene rundt. Askehaug gård ligger godt synlig på toppen av Askehaugåsen og utgjør et lokalt landemerke.

4.3 Delområder



Figur 4-7. Inndeling av planområdet i delområder. Grunnlagskart fra kilden.nibio.no

Planområdet kan deles inn i 5 delområder, som hver har sine landskapsmessige kjennetegn. Avgrensningen kan ses i figur 4-7.

4.3.1 Delområde 1



Figur 4-8. Delområde 1. Småskala bebyggelse på vegetasjonsrike tomter på åsryggen sør i planområdet

Delområdet omfatter den sørlige delen av planområdet med bebyggelsen som ligger i det vestvendte terrenget oppover mot toppen av Askehaugåsen og den sørvestvendte skråningen ned mot Bekkelva. I nord avgrenser den lille bekkedalen delområdet. Delområdet henvender seg mot indre del av Bunnefjorden.

Området preges av skogkledde naturtomter i bratt terreng i lia og slakere tomter på åsryggen. Bebyggelsen i den vestvendte skråningen er godt tilpasset terrenget, og vegetasjonen medvirker til at bebyggelsen er lite synlig i åssiden sett på avstand. Bebyggelsen består hovedsakelig av små fritidsboliger på én etasje på naturpregede tomter, noe som bidrar til områdets småskala, frodige preg. Den skogkledde bekkedalen nord i delområdet som strekker seg fra skogsåsen i øst og ned til RV 156 ved Nedre Bekk/Sørlistranda, skaper et visuelt skille mot de nordlige partiene av åssiden. Nordøst i delområdet, rundt enden av bekkedraget og sørøstover rammer tett skog inn bebyggelsen, noe som forsterker delområdetets naturpreg. Der Bekkveien krysser bekkedalen har skogen et uryddig preg med mye nedfall. Området karakteriseres også av kronglete småveier, hvor Bekkveien går som en hovedforbindelse gjennom området.

4.3.2 Delområde 2



Figur 4-9. Delområde 2. Et lite landskapsrom med en allé foran Bæk gård sett fra Bekkveien i retning vest.
Kilde: Multiconsult

Delområdet omfatter et mindre område sørvest i planområdet, ved innkjøringen fra Nettetveien (FV156) inn til Bæk gård og Tømrrernes feriehem. Området grenser mot delområde 3 i nord og delområde 1 i øst.

Landskapet preges av et mindre landskapsrom som ligger på et lite platå over Nettetveien, med utsyn mot Bunnefjorden. Rommet dannes av den skogkledde kollen som grenser mot Nettetveien i vest, en bratt, grønnkledd skrent i begynnelsen av åssiden mot Askehaugåsen i nordøst og terrenget som stiger oppover mot åsen i sørøst. Både rundt kollen og i skrenten er det bebyggelse, men landskapselementene har likevel et grønt preg sett på avstand. Den skogkledde kollen inngår i den grønne åssiden som rammer inn Bunnefjorden på østlig side. Terrengeforskjell og vegetasjon gjør at landskapsrommet og gården ligger noe skjermet til fra Nettetveien og sjøen, og rommet oppleves som et tilbaketrukket, men åpent grøntområde i et ellers bratt og skogkledde terreng.

Bekkveien leder opp fra Nettetveien langs kollen, rammet inn av en karakteristisk allé. Veien leder langs en åpen gresslette mot tunet på Bæk gård, som ligger i sørenden av landskapsrommet, før den fører videre bratt oppover i hyttefeltet. Det fargerike tunet med bygninger av varierende alder gir området særpreg. Sør for gården danner det tidligere nevnte bekkedraget en kløft som gjør at tunet ligger åpent til, og som skaper visuell kontakt med en bakenforliggende skogsås i sør.

4.3.3 Delområde 3



Figur 4-10. Delområde 3. Bebyggelse i den vestvendte lia ned mot Nettetveien med utsyn mot åser i nordvest.
Kilde: Multiconsult

Delområdet strekker seg fra den skogkledte bekkedalen ved Bæk gård i sør og avgrenses av Askehaugveien i nord. Området omfatter den vestvendte og nordvestvendte delen av åssiden avgrenset av Nettetveien (FV 156) i vest, og deler av plataet opp mot toppen av Askehaugåsen. I øst grenser delområdet mot det lille skogsområdet med karteskogen og tomtene som ligger noe høyere i terrenget inntil Askehaugåsen (delområde 4), mens det i nordøst grenser mot de naturpregete områdene inntil Askehaug gård (delområde 5).

Landskapet i delområdet karakteriseres av den vestvendte og nordvestvendte åssiden og åsryggen, med skogsvegetasjonen som brytes opp av kronglete småveier og bebyggelse. Tomtene består jevnt over av en blanding av skogs- og hagepreget vegetasjon og store gamle trær, med mindre hytter. Områdene mot toppen av åsen preges av et flatere terreng, mens terrenget skråner bratt nedover i lia mot Nettetveien i vest og nordvest. Her tetter også vegetasjonen seg til, og sett fra fjorden er hyttene delvis kamuflert av vegetasjon i terrenget i åssiden. Blant bebyggelsen på «flata» er en del av hyttene påbygd og tomtene har et åpnere preg, hvor enkelte er planert. Vegetasjonsskiller mellom tomtene og adkomstveier gir karakter til området. Lenger nord er terrenget brattere og tomtene mer skogkledde. Det vide utsynet mot åser og fjord i nord og vest karakteriserer også delområdet. Sørøst i delområdet stiger terrenget opp mot Askehaugåsen, og i sør danner den tversgående bekkedalen med tett skog et skille mot den sørlige delen av åsen.

4.3.4 Delområde 4



Figur 4-11. Veien Askehaugåsen sett i retning sørover med jorde mot Askehaug gård til venstre. Bildet er tatt litt sør for krysset Askehauglia/Askehaugåsen. Kilde: Multiconsult

Delområde 4 omfatter et lite område øst i planområdet, beliggende oppe på platået med det bølgende landskapet rundt Askehaug gård. Området avgrenses av barmarksområdet vest for Askehaug gård i nord, og strekker seg sørover langs veien Askehaugåsen ned til skogsområdene i forlengelse av bekkedraget i sør, hvor det grenser til delområde 1. Delområdet omfatter også eiendommene og skogholtet med karteskogen som ligger vest for Askehaugåsen, inntil delområde 3.

Terrenget på eiendommene langs veien Askehaugåsen ligger noe høyere enn bebyggelsen vest på åsen/åssiden og dette området henvender seg derfor mest mot platået rundt Askehaug gård. Gløtt mot åsene og Bunnefjorden i vest får man imidlertid også fra dette området. Vestre deler av delområdet, inkludert skogholtet og lavereliggende eiendommer har imidlertid utsikt mot fjordlandskapet.

Veien Askehaugåsen, som følger jordekanten ned til den møter skogen i sør, er et karakteristisk element i området. Veien er tidvis omkranset av vegetasjon som bidrar til å skape en variasjon mellom et åpent og lukket landskapsrom; i vest med vegetasjon tilhørende hyttetomtene og i øst med kantvegetasjon og et mindre skogholt. Det åpne utsynet mot jordene til Askehaug gård på den ene siden, og små hytter på vegetasjonsrike tomter på den andre, gir delområdet en variert landskapsopplevelse. I enden av Askehaugåsen-veien rammer skog inn bebyggelsen og noen mindre stier fører innover i småkupert skogsterreng.

Vest i delområdet skaper det tidligere nevnte skogholtet med karteskogen et visuelt skille mellom det småkuperte landskapet på toppen av åsen og bebyggelsen som ligger noe lavere i terrenget vest for skogholtet. Skogsområdet er delvis snauhugget, men de delene som er bevart har en del store gamle trær og utgjør et frodig innslag i området. Sør for skogholtet danner en ballslette og en lekeplass et mindre landskapsrom omgitt av store gamle trær og noe karteskog, som gir karakter til området. Mot bekkedraget i sør og østover går vegetasjonen over i stedvis tett skog.

4.3.5 Delområde 5



Figur 4-12. Delområde 4. Utsyn mot nordvest fra barmarksområdet nedenfor Askehaug gård, et vegetasjonsbelte langs Askehaugåsen og åser på Nesodderlandet i det fjerne. Kilde: Multiconsult

Delområdet omfatter den nordøstre delen av planområdet, og grenser til Askehauglia i vest, Askehaugveien i nord, og mot jordene til Askehaug gård i sør.

Landskapet i området karakteriseres blant annet av flate partier med barmark som grenser til jordbruksarealene tilknyttet Askehaug gård. De bare områdene fremstår noe rufsete med en del høyt ugress og steinfyllinger. Området føyer seg innunder det flate, bølgende landskapet på toppen av Askehaugåsen, men ligger noe lavere i terrenget enn gården. Terrenget skråner etter hvert bratt nedover mot nordvest, hvor et skogbelte avgrenser de bare områdene mot bebyggelsen som ligger nedover i lia i inntil Askehaugveien i nordvestlig retning. Også i øst mot Toåsen og i vest fungerer belter med skog som et skille mot de omkringliggende områdene, og deler sletta opp i mindre landskapsrom. Delområdet ligger åpent og fritt til, selv om vegetasjonen demper noe av utsikten mot åsene i nord. I bakkant av barmarksarealene går en vei/sti som forbinder veiene Askehaugåsen og Askehauglia. Herfra er det god utsikt over jordbrukslandskapet rundt gården og mot åsene på vestsiden av Bunnefjorden. Vest i delområdet begynner hyttebebyggelsen, adskilt fra den åpne flata av terreng og vegetasjon.

5 VURDERINGER

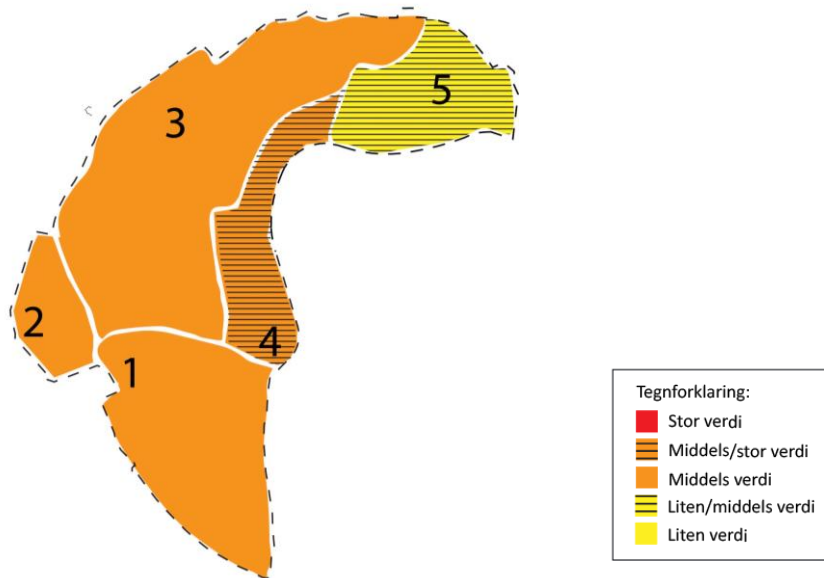
5.1 Vurdering av verdi

Verdivurderingene av landskapsverdiene er basert på følgende kriterier:

	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Områder der naturlandskapet er dominerende	- Områder med reduserte visuelle kvaliteter	-Områder med visuelle kvaliteter som er typiske/representative for landskapet i et større område/region -Områder med vanlig gode visuelle kvaliteter	-Områder med spesielt gode visuelle kvaliteter, som er uvanlige i et større område/region -Områder der landskapet er unikt i nasjonal sammenheng
Områder i spredtbygde strøk	-Områder med reduserte visuelle kvaliteter -Områder hvor landskap og bebyggelse/anlegg til sammen gir et mindre godt totalinntrykk	-Områder med visuelle kvaliteter som er typiske/representative for landskapet i et større område/region -Landskap og bebyggelse/anlegg med vanlig gode visuelle kvaliteter	-Områder med spesielt gode visuelle kvaliteter, som er uvanlige i et større område/region -Områder hvor landskap og bebyggelse/anlegg til sammen gir et spesielt godt eller unikt totalinntrykk
Områder i by og tettbygde strøk	-Områder som bryter med byformen og utgjør et mindre godt totalinntrykk -Områder som har reduserte eller dårlige visuelle kvaliteter eller utgjør et mindre godt totalinntrykk	-Områder med vanlig gode visuelle kvaliteter -Områder som er tilpasset byformen og gir et vanlig godt totalinntrykk	-Områder som forsterker byformen og utgjør et spesielt godt totalinntrykk -Områder som har gode visuelle kvaliteter eller utgjør et spesielt godt totalinntrykk

Tabell 5.1. Kriterier for vurdering av landskapsbildets verdi. Tabellen er hentet fra side 149 i Statens Vegvesens håndbok V712.

Med verdi menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er. I tråd med anbefalingene i Statens vegvesens håndbok V712 har vi lagt til grunn at områder som er typiske eller vanlige for stedet har middels verdi.



Figur 5-1. Verdikartet viser verdisetningen av de ulike delområdene

Del-område	Landskapstype	Verdi-vurdering	Begrunnelse
1	Områder i spredtbygde strøk	Middels	Området er preget av hyttebebyggelse innimellom løv- og barskogvegetasjon i bratt li og på åsrygg, og har gode visuelle kvaliteter. Godt utsyn mot Bunnefjorden fra platå og skråning. Rufsete skogområde ved bekkeområdet trekker noe ned. Landskapet i delområdet har visuelle kvaliteter som er normale for landskapet i regionen.
2	Områder i spredtbygde strøk	Middels	Kupert terreng og småskala landskapsrom, med grønnstruktur i form av kolle, allè og grøntområde med gode visuelle kvaliteter. Alleen og tunet til Bæk gård er verdifulle elementer med gode visuelle kvaliteter og er viktige for delområdets særpreg. Avkjørsel og veiareal ved Nessetveien, samt parkeringsareal ved gården preger også området og trekker kvaliteten noe ned. Området vurderes i sin helhet til å ha kvaliteter som er typiske og normalt gode for landskapet i regionen.
3	Områder i spredtbygde strøk	Middels	Den bebygde åssiden og åsryggen med en blanding av bar- og lauvvegetasjon og hytter av varierende størrelse har gode visuelle kvaliteter. Planerte tomter på høyden trekker den visuelle kvaliteten noe ned. Bebyggelsen i åssiden glir godt inn i terrenget og vegetasjonen. Utsikten mot fjorden og Nesoddlandet er en kvalitet som trekker opp verdien. Området vurderes å ha normalt gode visuelle kvaliteter sammenliknet med tilgrensende områder og landskapet i regionen.

4	Områder i spredtbygde strøk	Middels/stor	Smal grusvei som fører gjennom jordbrukslandskap og naturpreget hyttebebyggelse. Samspillet mellom jordbrukslandskapet, utsikt mot åser i vest, småskala hyttebebyggelse og vegetasjon gir området svært gode visuelle kvaliteter. Skogsområde med vanlig gode visuelle kvaliteter, men med karteskog som er en regionalt viktig naturtype og flere store trær som gir verdi til området. Snauhogd parti av skogsområde og tidvis dårlig vedlikehold av eiendommer trekker den visuelle kvaliteten noe ned.
5	Områder der naturlandskapet er dominerende	Liten/middels	Området består hovedsakelig av blandingskog og noe åpen snaumark, med normalt gode visuelle kvaliteter. Lite vedlikehold av de åpne arealene trekker den visuelle kvaliteten ned. Utsyn til jordbrukslandskap og åser rundt trekker imidlertid verdien opp, sammen med frodige skogbelter som avgrensner de åpne områdene.

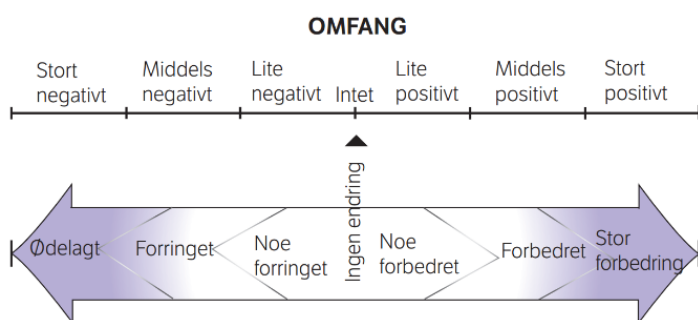
Tabell 5.2. Vurdering av de enkelte delområdenes verdi.



Samlet vurdering: Middels verdi

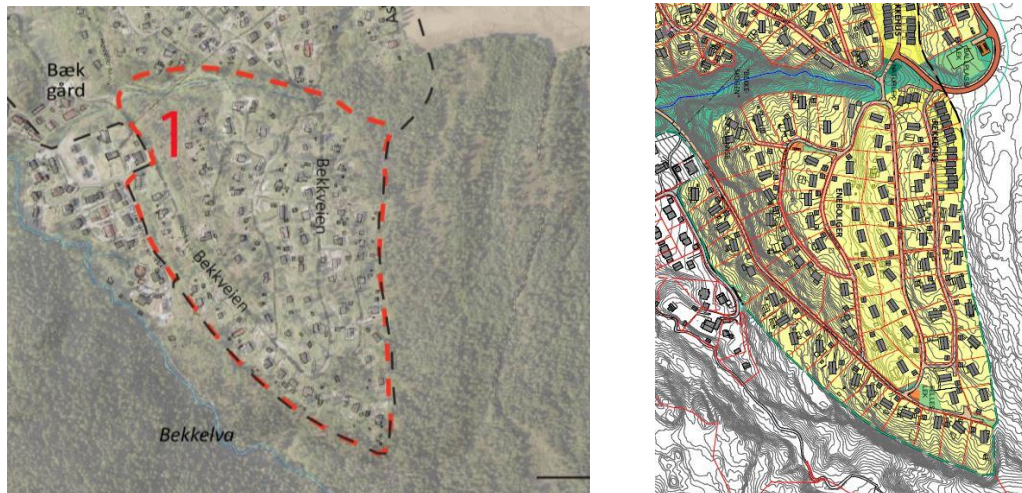
5.2 Vurdering av omfang og konsekvens

Dette kapittelet gir en vurdering av omfang og konsekvens for utbyggingen innenfor hvert enkelt delområde for landskap. Vurderingen av omfang er ment å si noe om hvor store endringer tiltaket er ventet å representere for landskapsbildet i det aktuelle området. Påvirkningene kan være positive eller negative og skal vurderes i forhold til 0-alternativet. Omfanget vurderes etter en glidende skala som går fra stort negativt til stort positivt omfang (se figur 5-2). Deretter angis konsekvensen for hvert delområde langs en nidelt skala på bakgrunn av verdi og omfang ved hjelp av vifta som er vist i figur 3-1. Til slutt gjøres det en samlet vurdering av alternativene.



Figur 5-2. Skala for omfang.

5.2.1 Delområde 1



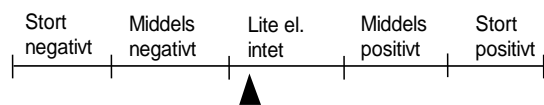
Figur 5-3. Delområde 1 avgrensing og utsnitt fra områdeplanen

Delområdet berøres direkte ved at områdereguleringen legger opp til bygging av nye rekkehus i nordøstre del av området. Den nye rekkehusbebyggelsen ligger inntil skogkanten mot toppen av åsryggen, delvis i et skrånende terreng, og har slik sett en god forankring i landskapet. Bebyggelsens skala vil bli noe større enn eksisterende hyttebebyggelse, og vil slik kunne gjøre at området fremstår mer tettbebygd, men vil ikke dominere området på grunn av plasseringen inntil skogkanten. Den nye bebyggelsen vil imidlertid berøre skogbeltet som strekker seg opp mot eksisterende ballplass og skogen i øst, noe som først og fremst vil få nærvirkning for bebyggelsen rundt da grønnsstrukturen i dette området reduseres. Ny veiforbindelse gjennom hyttefeltet langs Askehaugåsen vil komme gjennom skogen rett nord for delområdet, med inngrep i grønnsstrukturen i forlengelse av bekkedraget. Dette vil stykke opp grønnsstrukturen og sammen med ny bebyggelse bidra til å redusere noe av områdetets naturpreg.

Videre er det avsatt et område til naturlek med planlagt skjøtsel av eksisterende vegetasjon og karteskog i skogholtet rett nord for delområdet. Dette området knytter seg opp mot bekkedraget og areal avsatt til grøntområde i øst, og bidrar dermed til delvis å opprettholde sammenheng i grønnsstrukturen i området, noe som er positivt for landskapsbildet. Det vil også være positivt å få åpnet noe opp i den tette skogen i dette området.

Planen berører også delområdet ved at legges opp til en bruksendring av fritidsboliger til helårsboliger, hvor bebyggelsen tillates høyere og større enn den som er i området i dag. Noen inngrep i vegetasjon og terreng må påregnes, selv om planen legger opp til at mest mulig av eksisterende grønnsstruktur skal bevares. Dette vil kunne medføre at hyttefeltet oppleves mer tettbebygd, og endre det småskala, naturliknende preget som er verdifullt for området dag. Forutsatt at vegetasjon og terreng bevares, vil åssidens grønne preg kunne opprettholdes til en viss grad som i dag, men bebyggelsen i åssiden vil kunne bli mer synlig fra fjorden. Ved at hyttene som brukes endres tilpasses landskapet og omgivelsene når det gjelder utforming og materialbruk, slik planen legger opp til, kan planen få en positiv virkning. Dette kan nemlig bidra til en mer enhetlig og stedstilpasset utbygging/påbygging enn det som ellers kunne vært tilfelle om området status hadde blitt videreført som i dag.

Omfanget vurderes til lite negativt.



Verdien er middels og omfanget er lite negativt. Konsekvensen blir liten negativ (-)

Alternativ 0.

0-alternativet er en videreføring av dagens situasjon. 0-alternativet har per definisjon ingen konsekvens.

5.2.2 Delområde 2



Figur 5-4. Delområde 2: avgrensing og utsnitt fra områdeplanen

Delområdet blir berørt av områdereguleringen ved at det legges til rette for utbygging av flermannsboliger både rundt den vegetasjonkledte kollen inntil Nesetveien og i den vegetasjonkledte skrenten nordøst for Bæk gård. Planen legger også opp til en fortetting av gårdstunet med boligbebyggelse. Ny bebyggelse i dette området fører til en endring av landskapsrommet ved tunet og av landskapet rundt kollen.

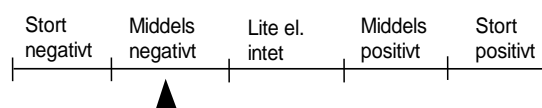
De planlagte flermannsboligene i skrenten nord for Bæk gård vil medføre at rommet fremstår noe mer tettbebygd, da det grønne preget i skråningen vil reduseres, og dermed også noe av rommets grønne innramming. Bygningenes dimensjoner og plassering er imidlertid tilpasset det skrånende terrenget og viderefører slik landskapsformen i skråningen. Volumet på bebyggelsen i skrenten samlet sett gjør likevel at ny bebyggelse til en viss grad vil redusere landskapsrommets luftige og grønne karakter. Bevaring av den grønne sletta og alleen bidrar på sin side til å opprettholde noen av områdets gode visuelle kvaliteter. Ved at sletta bevares åpen opprettholdes utsynet mot Bunnefjorden, som er en verdifull kvalitet ved området. Ny gang- og sykkelvei fra Nesetveien opp forbi Bæk gård vil stykke opp sletta noe, men forutsatt at den store alleen som rammer inn Bekkveien bevares, påvirker ikke dette landskapsbildet i betydelig grad. Bevaring av alleen er også viktig for å redusere fjernvirkningene av utbyggingen ved Bæk gård sett fra sjøen. Bevaring av eksisterende vegetasjonsbelte langs Nesetveien medvirker også til dette.

Flermannsboligene på plataet inntil kollen vil påvirke landskapsbildet langs fjorden da bebyggelsen vil bli mer omfattende og delvis mer synlig fra omgivelsene enn boligene som omkranser kollen i dag. Bygningenes skala harmoniserer med eneboligene rundt, men de sammenhengende volumene med flatt tak gjør at bebyggelsen likevel skiller seg noe ut i forhold til den omkringliggende eneboligbyggelsens skala og utforming. Den skiller seg også noe mer ut fra hyttebebyggelsen i åssiden nordover langs Nesetveien enn dagens eneboliger. Det må påregnes en del terrengingrep og tap av vegetasjon i forbindelse med en utbygging her, som også vil medvirke til at boligene vil bli mer fremtredende i terrenget inntil kollen. Plasseringen nedenfor kolletoppen ivaretar imidlertid kollens silhuett og demper den visuelle påvirkningen på omkringliggende områder, samtidig som bevaring av skogen på toppen av kollen gjør at terrengformen opprettholdes som et grønt innslag i landskapet langs fjorden. Den nye bebyggelsen vil kunne sees fra vestsiden av Bunnefjorden, fra

havna innerst i fjorden i sør og fra områdene rundt Nettet i nord, og først og fremst få fjernvirkning for disse områdene. Sett nord- og sørfra vil imidlertid eksisterende vegetasjon i noen grad skjule bebyggelsen, mens den vil ligge mer eksponert mot vest, der terrenget er brattere med mindre vegetasjon. Forutsatt at det etableres vegetasjonsbelter rundt ny bebyggelse mot vest og sørvest, vil imidlertid synligheten mot sjøen dempes og kollens grønne preg i større grad opprettholdes. Dette gjelder også mot nord. I sør gjør imidlertid bratt terreng at etablering av ny vegetasjon i ytterkant av boligene vil være krevende. Sett fra Bæk gård og hyttene oppover i åssiden, er det også positivt at kollen bevarer, og at bebyggelsen er trukket inn til sidene av landskapsrommet vest for tunet, slik at det grønne utsynet mot fjorden opprettholdes. Utvidelse av innkjøringen fra Nettetveien på vestsiden av kollen, vil medføre et mindre terrenginngrep. Ettersom det går en vei her allerede i dag med en skjæring mot Nettetveien, vil imidlertid ikke inngrepet være av stor betydning visuelt, så lenge det gjøres gode terrengtilpasninger.

Tunbebyggelsen ved Bæk gård er et verdifullt element i området, og fortetting av tunet vil endre områdets karakter. Områdereguleringen innebærer at hovedhuset bevarer og rustes opp, mens eksisterende bebyggelse rundt tunet erstattes med småskala boligbebyggelse. Dette vil medføre at området oppleves mer tettbebygd og at den visuelle kontakten med bakenforliggende åser sett fra tunet reduseres. Dette gjelder spesielt der ny bebyggelse ligger mer åpent til ut mot bekkedalen. Dette har en noe negativ innvirkning på den visuelle opplevelsen av landskapsrommet rundt tunet, og vil få nærvirkninger for boligbebyggelsen i sør, hvor utsynet mot tunet og det tilhørende landskapsrommet vil reduseres. Videre vil tunets særpreg med bygninger av varierende alder og størrelse endres, med noe negativ innvirkning på landskapsbildet da dette preget har betydning for den gode visuelle opplevelsen av delområdet som helhet. Planlagt ny bebyggelse med saltak harmoniserer imidlertid godt med eksisterende bebyggelse og omgivelser. Plasseringen av bygninger inntil kollen gjør at tiltaket føyer seg godt inn i den eksisterende landskapsformen. En tydeligere tundsannelse og struktur på tunet enn i dag, kan også gi området et visuelt løft, da det i dag er en del utflytende arealer som trekker ned kvaliteten på området. Forutsatt at ny bebyggelse tilpasses den tidligere bebyggelsen i material- og fargebruk, kan særpregene som tunet har i dag til en viss grad videreføres gjennom en fortetting.

Samlet for delområdet vurderes omfanget til middels negativt.

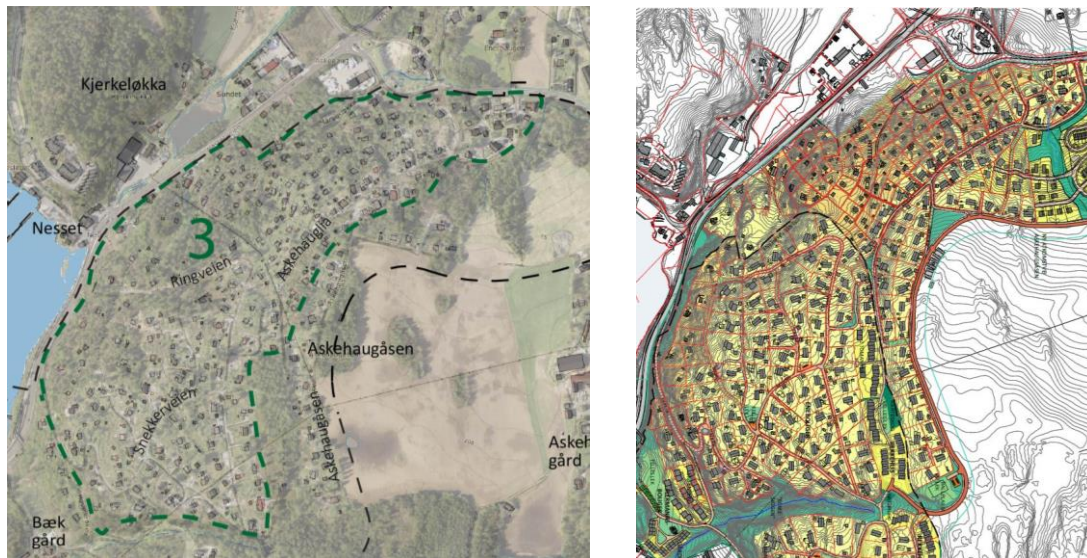


Verdien er middels og omfanget middels negativt. Konsekvensen blir middels negativ (--).

Alternativ 0.

0-alternativet er en videreføring av dagens situasjon. 0-alternativet har per definisjon ingen konsekvens.

5.2.3 Delområde 3



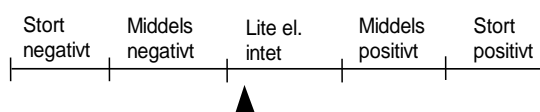
Figur 5-5. Delområde 3: avgrensing og utsnitt fra områdeplanen

Delområdet blir berørt av områdereguleringen ved at en stor andel tomter i omreguleres fra fritidsboliger til ene- og tomannsboliger med mulighet for på- og ombygging, slik som i delområde 1. Planene legger til rette for en høyere bebyggelse enn i dag, som også her vil kunne medføre at området oppleves mer tettbebygget, og at bebyggelsen vil synes bedre fra områdene rundt Bunnefjorden. Spesielt bebyggelsen i skråningen ned mot Nettetveien vil kunne tre tydeligere frem enn i dag. Planen legger imidlertid opp til bevaring av en del hytter i første rekke ned mot Nettetveien, og dette vil dempe fjernvirkningene sett fra vest. Bevaring av eksisterende vegetasjon og terreng er også her en forutsetning for å opprettholde det skogspregede uttrykket i åssiden i størst mulig grad, og slik dempe fjern- og nærvirkningene av planen. Ned mot Nettetveien, rett nord for Nettet, er det regulert et felt til boliger i svært bratt terreng. En eneboligbebyggelse her vil endre landskapsbildet og inntrykket av en grønn åsside sett på avstand.

I de berørte hyttefeltene vil boligene som ligger på toppen av lia og nedover i åssiden i større grad enn i dag grad skygge for utsikten for bakenforliggende boliger. Dermed vil områdets kvaliteter knyttet til det åpne preget og utsynet dagens småskala bebyggelse gir, reduseres noe.

På den annen side kan en regulering av utbygging i området virke positivt for å bidra til en mer helhetlig utbygging i området enn ved alternativ 0, ved at materialer og utforming tilpasses til omgivelsene, og at best mulig terrengtilpassning og bevaring av vegetasjon på tomtene tilstrebes.

Omfanget vurderes til lite negativt.

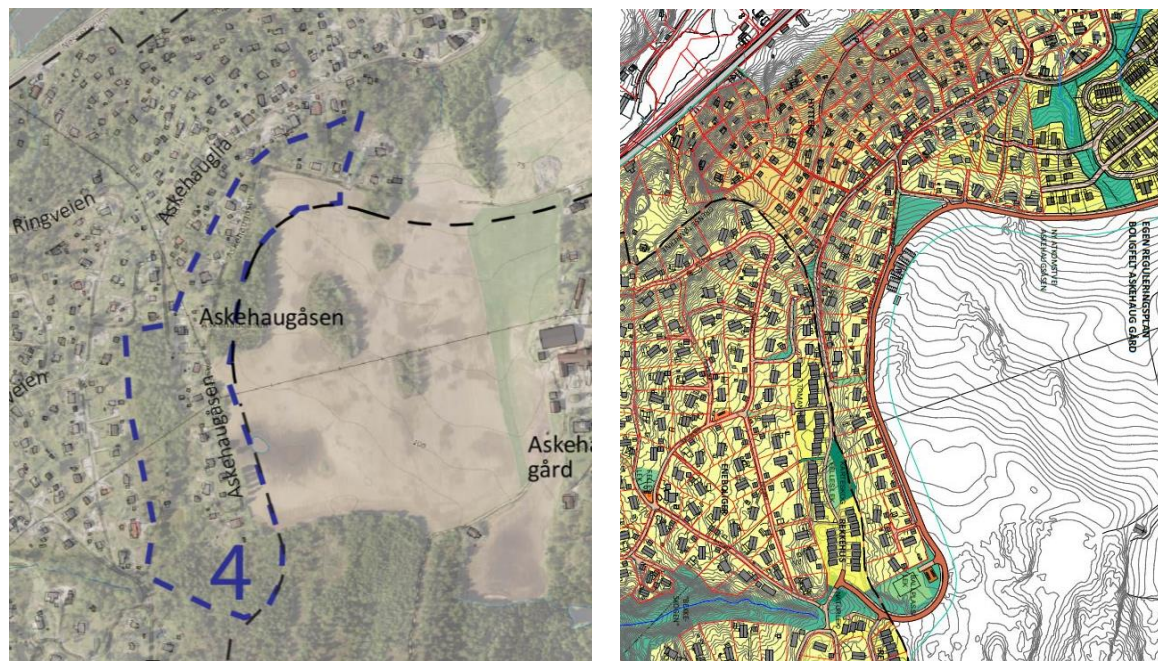


Verdien er middels og omfanget lite negativt. Konsekvensen blir liten negativ (-).

Alternativ 0.

0-alternativet er en videreføring av dagens situasjon. 0-alternativet har per definisjon ingen konsekvens.

5.2.4 Delområde 4



Figur 5-6. Delområde 4: avgrensing og utsnitt fra områdeplanen

Delområdet berøres ved at ny adkomstvei gjennom planområdet er planlagt langs kanten av Askehaugjordene. Vegen Askehaugåsen vil endre karakter fra en smal grusvei til en vei med full bredde og fortau med skulder, og slik vil området miste noe av sitt karakteristiske landlige preg. Veibyggingen vil medføre en del terrenginngrep som vil sette spor på randsonen mellom hyttefeltet og jordene. I tillegg blir kantvegetasjonen mot øst, mot jorder og skog, berørt. Deler av eksisterende skogholt nord i delområdet vil forsvinne da det etableres parkering her, og dette vil redusere det grønne preget i denne delen av området.

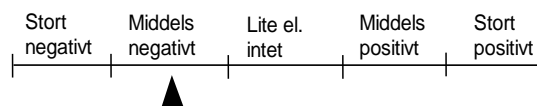
Sør i delområdet, mot bekkedraget, vil den nye veien lage en korridor i skogsområdet og kreve betydelige landskapstilpasninger som vil påvirke både vegetasjon og terreng. Dette vil medføre nærvirkninger for eiendommene inntil skogkanten og stykke opp grønnstrukturen i området. Det er også lagt opp til et nytt lekeområde med ballplass der det i dag er en knaus med skog og mange store gamle trær, som vil redusere områdets naturpreg. Forutsatt at verdifulle trær og terrengformer bevares, og at området gis en god terrengtilpasning, kan det imidlertid virke positivt på landskapsbildet å åpne opp vegetasjonen i dette området noe, slik at grønnstrukturen inntil bebyggelsen blir lysere og mer tilgjengelig. Det er også positivt at det opprettholdes en grønn forbindelse i forlengelse av bekkedraget mot skogsområdene i sørøst.

Delområdet berøres også direkte ved at det er planlagt nye rekkehus sørøst i området, inn mot Askehaugåsen, som medfører inngrep i skogsområdet (med karteskogen) og ballsletta med omkringliggende vegetasjon. Bebyggelsens dimensjoner og plassering i terreng gjør at tiltaket harmoniserer forholdsvis godt med omgivelsene, selv om utformingen på ny bebyggelse får en annen karakter enn de eksisterende hyttene rundt. Endringen fra et naturpreget til et bebygd område ved at mesteparten av skogholtet og ballsletta bygges ned, innebærer at et romdannende og frodig element i landskapet opp mot åsryggen forsvinner. Hyttefeltet som helhet mister et allment tilgjengelig grøntområde med gode visuelle kvaliteter. Det er imidlertid positivt at et lite område av

karteskogen og skogen er avsatt til rekreasjon og lek, samt at eksisterende gangforbindelse gjennom området opprettholdes, og dette reduserer det negative omfanget av tiltaket. Eksponering av bebyggelsen som i dag ligger bak skogholtet, slik at utsikten mot Nesodden forbedres, vil også kunne gi en positiv nærvirkning for disse eiendommene. [Samtidig vil reduksjon av vegetasjon mot toppen av høydedraget kunne medføre at vegetasjonen ser noe tynnere ut fra vestsiden av Bunnefjorden.](#)

Ny veiforbindelse fra Askehaugåsen vil gi inngrep i østre del av området ved at mye skog berøres. Spesielt vil det påvirke området negativt at en del store gamle edelløvtrær som rammer inn ballplassen berøres. Etablering av et område for naturlek inn mot bekkedraget, med planlagt skjøtsel av eksisterende vegetasjon, gjør imidlertid at grøntbeltet fra skogen øst på Askehaugåsen og nedover langs bekkedraget opprettholdes, og at deler av karteskogen bevares. Her er det også forutsatt å bevare store gamle trær. Det vil være positivt for landskapsbildet å få ryddet noe i den tette skogsvegetasjonen her, og at den grønne forbindelsen mot bekkedraget og skogen opprettholdes.

Samlet for delområdet vurderes omfanget til middels negativt.



Verdien er middels/stor og omfanget middels negativ. Konsekvensen blir middels negativ (--).

Alternativ 0.

0-alternativet er en videreføring av dagens situasjon. 0-alternativet har per definisjon ingen konsekvens.

5.2.5 Delområde 5



Figur 5-7. Delområde 5 avgrensing og utsnitt fra områdeplanen

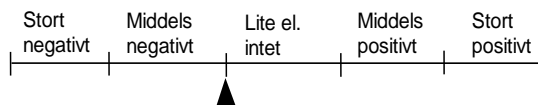
Delområde 5 blir direkte berørt av områdereguleringen ved at området er planlagt bebygd med konsentrert småhusbebyggelse, samt at ny atkomstvei til planområdet fra Askehaugveien føres gjennom området. Arealene vil også bli berørt av internveier og parkering i forbindelse med ny bebyggelse. Området vil slik endres fra åpent og naturpreget til bebygd – noe som medfører både nær- og fjernvirkninger.

Den nye bebyggelsen er delt opp i mindre volumer som harmoniserer med bebyggelsen ellers i området (eksempelvis Togrenda) og er forholdsvis godt innpasset i det skrånende terrenget i lia. Bebyggelsen blir liggende lavt i landskapet sett fra områdene ved Askehaug gård, og forstyrrer i liten grad utsikten fra plataået rundt gården. Forutsatt at deler av eksisterende vegetasjonsbelter mot Askehaugveien, mot boligområder i lia i nordvest samt inne på delområdet bevares, vil den nye bebyggelsen ligge skjermet fra de nære omgivelsene. I sør vil eksisterende krattskog skjerme tiltaket sett fra Askehaugveien. Bebyggelsen vil kunne bli noe mer synlig fra lavereliggende områder i nordvest nær Nassetveien.

Tiltaket vil få nærvirkninger ved at utsikten man har fra jordekanten vest for Askehaug gård i dag, vil kunne bli noe redusert. Bebyggelsens skala og plassering ivaretar allikevel noe av utsikten mot åser i nordvest og vest. Tap av eksisterende vegetasjonsbelte inntil hyttebebyggelsen lengst vest i delområdet, der hyttebebyggelsen i dag begynner ved Askehaugjordene, vil medføre at området eksponeres mot sørligere deler av åsen og blir synlig fra bebyggelsen her.

Etablering av ny adkomstvei fra Askehaugveien vil også medføre landskapsendringer i området. Terrenginngrep langs den nye veien, med tap av eksisterende åkerholmer, terrengformer og vegetasjon langs veikanten må påregnes. Endring av eksisterende tråkk langs jordene som gir området sitt «landlige» preg vil også påvirke landskapsbildet. Forutsatt at eksisterende vegetasjonsbelte mot Askehaugveien stort sett bevares, vil ny adkomstvei likevel ikke medføre betydelige endringer for landskapsbildet langs Askehaugveien og mot Toveien. Disse arealene er allerede preget av veianlegg, og påkjøringen vil kun skape en mindre korridor i eksisterende vegetasjonsbelte.

Omfanget vurderes til lite til middels negativt.



Verdien er middels og omfanget lite til middels negativt. Konsekvensen blir liten til middels negativ (-/--).

Alternativ 0.

0-alternativet er en videreføring av dagens situasjon. 0-alternativet har per definisjon ingen konsekvens.

5.2.6 Samlet vurdering av alternativene

Alternativ/ delområde	Verdi	Alt. 1		Alt. 0	
		Omfang	Konse- kvens	Omfang	Konsekvens
Delområde 1	Middels	Lite negativt	-	Intet	0
Delområde 2	Middels	Middels negativt	--	Intet	0
Delområde 3	Middels	Lite negativt	-	Intet	0
Delområde 4	Middels/stor	Lite/ Middels Negativt	-/--	Intet	0
Delområde 5	Liten/middels	Middels negativt	--	Intet	0
Samlet konsekvens			-/--		

Tabell 5.3. Tabell som viser samlet konsekvens for de ulike alternativene.

Alternativ 1 medfører endringer i landskapsbildet i utredningsområdet gjennom utbygging av enkelte veier og ny bebyggelse samt en bruksendring av hytter til helårsboliger. Ombygging av hytter til helårsboliger for tre delområder av middels og middels til stor verdi, vil medføre en viss reduksjon av åssidens grønne preg. Dette fordi inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon må påregnes, og bygningsvolumene blir større. Områdets karakter vil på sikt forvandles fra et hytteområde til et boligområde, og fremstå mer tettbebygget sett fra sjøen og fra inne i hyttefeltet sammenliknet med dagens situasjon. Dette innebærer en noe negativ konsekvens for landskapsbildet. Det grønne preget kan imidlertid opprettholdes i større utstrekning ved at eksisterende vegetasjon og terreng bevares i høyest mulig grad. Videre vil utbygging av vei og nye boliger gi inngrep i grønnstrukturen opp mot toppen av åsryggen, i delområder med middels og middels til stor verdi. Reduksjon i grønnstrukturen her vil påvirke åsens frodighet sett både på nært hold og på avstand, med påfølgende negative konsekvenser for landskapsbildet. Forbedret utsikt fra åsen vil samtidig ha en positiv visuell effekt på nærområdet. Det samme vil skjøtsel av tette skogsområder. Også området rundt Bæk gård, et delområde med middels verdi, vil påvirkes av inngrep i eksisterende grønnstruktur og landskapsrom. I tillegg vil nye bygninger rundt kollen erstatte noe av terrengets grønne fremtoning og tre tydeligere frem i landskapet langs Bunnefjorden. Dette gir noe negativ konsekvens for landskapsbildet, selv om bevaring av verdifulle elementer som allé og kolleopp reduserer de negative virkningene. Ved Askehaug gård vil fortetting og veiutbygging forvandle området fra naturpreget og landlig til et mer tettbebygget område. Dette er et område med liten til middels verdi. Tap av utsikt og grønnstruktur vil her påvirke landskapsbildet i negativ forstand, samtidig som bevaring av mye verdifull grønnstruktur demper konsekvensene av tiltaket.

Samlet sett for planområdet, er skala og plassering på ny bebyggelse stort sett godt tilpasset omgivelsene, og nye veier lagt fint i landskapet. Den største negative påvirkningen på landskapsbildet av områdereguleringen i sin helhet, er inngrep i terreng og grønnstruktur som følge av bygnings- og veitiltak. Dette medvirker til å eksponere bebyggelsen og redusere åssidens grønne preg, en viktig kvalitet ved området i dag. Samtidig vil områdets karakter endres fra et hytte- til et småhusområde, Dette vil også påvirke landskapsbildet ved at bebyggelsen i større grad enn i dag vil dominere åsiden langs sjøen. Forutsatt at mest mulig vegetasjon og terreng bevares og istandsettes i inngrepsområdene, kan de negative konsekvensene for området som følge av dette imidlertid begrenses noe. Samtidig er det positivt at det sammenhengende bekke-/grøntdraget fra Bæk gård til skogsområdene på åsryggen stort sett bevares, og slik opprettholder en viktig grønn sammenheng i landskapet.

Samlet konsekvens for alternativ 1 anses å være i kategorien liten til middels negativ (-/- -).

6 AVBØTENDE TILTAK

Statens vegvesens Håndbok V712 (s. 143) angir at: *Avbøtende tiltak er tiltak (tilpasninger/endringer) som ikke ligger inne i kostnadene og som kan bidra til å minimere/ redusere de negative virkningene av tiltaket (eventuelt gjøre tiltaket enda bedre). Avbøtende tiltak skal ikke inngå i konsekvensutredningene, men beskrives som en tilleggsopplysning til aktuelle alternativ (...).*

Det er i det etterfølgende listet opp enkelte grep som kan bidra til å dempe påvirkningen av det planlagte tiltaket:

Generelt

Materialbruk og fargevalg på ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser for å dempe fjernvirkningene av tiltaket: Fortrinnsvis ved bruk av trematerialer og dempet fargebruk, eller fargebruk som tar opp i seg hytteområdenes fargepalett. Dette gjelder spesielt for bebyggelsen som ligger i hellende terreng mot Nettetveien og som kan bli sett på lang avstand.

Bevaring av mest mulig eksisterende vegetasjon, og spesielt store gamle trær rundt nye utbyggingsområder og på hyttetomtene som omreguleres, kan bidra til å bevare områdets frodige preg, skjermes mot nærliggende bebyggelse og dempe synligheten av ny bebyggelse på avstand. Reetablering av vegetasjon rundt og innimellom ny bebyggelse bør også tilstrebes for å oppnå dette.

Å bevare eksisterende terrengformer og markdekke i størst mulig grad på tomtene der ny bebyggelse skal inn, slik at områdets naturpreg ivaretas, vil gi en bedre landskapstilpasning av tiltakene. Dette gjelder spesielt rundt ny bebyggelse inn mot skogen i delområde 1 og 3, hvor det er et kupert skogsterreng, på platået inntil kollen i delområde 2 og i vegetasjonsbeltene som bygges ut i delområde 5.

For nye veier bør en best mulig terrengtilpasning tilstrebes slik at eksisterende landskapsformer bevares og fremheves, og skjemmende sår i landskapet minimeres. Vegetasjon bør reetableres der det er hensiktsmessig etter en vurdering av skjerming, utsikt og øvrige stedlige kvaliteter.

Delområder

Delområde 1:

Eksisterende vegetasjon i randsonen av nye byggetomter bør bevares, slik at naturpreget i området opprettholdes i høyest mulig grad. Dette gjelder også bevaring av eksisterende terreng. Fortettingsområdene på åsen (delområde 1 og 4) bør ses i sammenheng slik at utformingen på bebyggelse og utearealer harmoniserer mellom feltene.

Delområde 2:

Bevaring av alleen er en avgjørende forutsetning for å opprettholde området's særpreg og dempe synligheten av ny bebyggelse sett fra sjøen. Ny sykkel og gangveg bør gis en jevn linjeføring og legges utenfor trærnes kronebredde slik at rotsonen ikke blir berørt under bygging.

Det bør tilstrebes god terrengtilpasning og planting av trevegetasjon rundt nye bygg i skrenten, slik at åssidens grønne preg bevares i størst mulig grad. Bebyggelsen i skrenten bør gis en enhetlig utforming, inkludert en jevn takvinkel som følger retningen på terrenget i skråningen, slik at det blir et rolig uttrykk sett på avstand.

Videreføring av det fargerike preget på tunet til Bæk gård.

Mest mulig vegetasjon rundt, innimellom og i forkant av ny bebyggelse rundt kollen bør bevares og reetableres slik at synligheten fra sjøen minimeres. En lavere høyde på bebyggelsen vil også kunne redusere fjernvirkningene sett fra Bunnefjorden.

Delområde 3:

For å minimere planens fjernvirkninger bør bevaring av eksisterende vegetasjon og terreng spesielt i åssiden tilstrebes, samt at bebyggelsens utforming og material- og fargebruk bør videreføres mest mulig som i dag.

Delområde 4:

Bevaring av mest mulig eksisterende terreng og vegetasjon i det nye utbyggingsområdet i skogen/ved ballplassen bør tilstrebes for å få en best mulig landskapstilpasning og opprettholde naturpreget i området. Bevaring av store gamle trær er spesielt viktig. [Dette gjelder også for å begrense uttynning av åsryggens grønne silhuett.](#)

Ved ny vei og ny lekeplass i delområde 4 kan en god terrengtilpasning redusere tiltakets negative innvirkning på landskapsbildet. Bevaring av skogspreget også i det nye lekeområdet/ballplassen gjennom bevaring av eksisterende terrengformer og vegetasjon, vil videreføre området's kvaliteter.

Delområde 5:

God terrengtilpasning av ny vei inntil jordene bør tilstrebes. Det samme gjelder bevaring av eksisterende åkerholme i begynnelsen av eksisterende hyttebebyggelse, og av vegetasjonsbeltet som følger sørover i forlengelse av denne. Dette for å bevare eksisterende landskapsrom og natur/jordbrukspreg i større grad. Bevaring av åpenheten mot Askehaug gård fra ny vei er viktig for opplevelsen av landskapsrommet, samt å bevare utsikten mot nord og nordvest gjennom tilpasning av ny bebyggelse og vegetasjon.

7 FJERNVIRKNING

Visualiseringer som illustrerer fjernvirkninger av områdereguleringen er vist i vedlegg 1. Visualiseringene er ment som en illustrativ fremstilling av virkningene av tiltaket og er abstrahert og forenklet.

8 KILDER

Direktoratet for naturforvaltning og Riksantikvaren, 2011. *Veileder – Metode for landskapsanalyse i kommune.*

Kvernaas arkitekter AS, 2017. Planprogram for regulering av området. Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen i Ås kommune.

Lynch, Kevin, 1959. *The image of the city.*

Multiconsult, Heidi Solstad og Thomas Ruud, 2018. Områdereguleringsplan med KU for Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen. Naturmiljøvurderinger. 20170110-RIM-RAP-001-rev00. 15. august 2018.

Naturbase (Miljødirektoratet) <http://kart.naturbase.no/>

NIBIO, Kilden. <http://kilden.nibio.no/>

NIJOS, Oskar Puschmann, 2005. *Nasjonalt referansesystem for landskap, Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner.*

Stahlschmidt og Nellemann, 2009. *Metoder til landskapsanalyse.*

Statens Vegvesen, *Håndbok V712 – Konsekvensanalysar*

KAP. 7 VEDLEGG 1 - FJERNVIRKNING

Følgende visualiseringer viser fjernvirkninger av områdereguleringen. Visualiseringene er ment som en illustrativ fremstilling av virkningene av tiltaket og er abstrahert og forenklet.

Fra Nettet terrasse mot sørøst



Figur 7 1. Illustrativ fremstilling av ny bebyggelse med ombygging av hytter til helårsboliger i åssiden langs Nettetveien og nye boliger rundt kollen ved Bæk gård. Utsyn fra Nettet terrasse i retning sørøst

Fra sjøkanten ved Kramsveien mot sørøst



Figur 7 2. Illustrativ fremstilling av ny bebyggelse ved Bæk gård og i åssiden langs Nettetveien, med ombygging av hytter til helårsboliger i åssiden og nye boliger ved Bæk gård. Utsyn fra sjøkanten ved Kramsveien på Knardal, i sørøstlig retning mot Bæk og omegn

Fra båthavna ved skjæret mot nordøst



Figur 7 3. Illustrativ fremstilling av ny bebyggelse, med utsyn fra båthavna ved Skjæret sør i Bunnefjorden, i retning nordøst. Nye boliger er illustrert rundt kollen vest for Bæk gård og ombygging av hytter til helårsboliger i åssiden oppover mot Askehaugåsen

Fra Toveien mot sørøst



Figur 7 5. Illustrativ fremstilling av ny adkomstvei fra Askehaugveien til nytt boligfelt nord for Askehaug gård. Ny bebyggelse er skjult bak bevart vegetasjonsbelte mot Askehaugveien. Sett fra Toveien i retning sørøst

Fra Askehaugveien v/Askehaug gård i retning nordvest



Figur 7 4. Illustrativ fremstilling av bebyggelse i nytt boligfelt nord for Askehaug gård, sett i retning nordvest fra avkjørselen inn til Askehaug gård fra Askehaugveien