

Beregnet til
Kristiansand kommune

Dokument type
Rapport Landskapsanalyse

Dato
29.05.2017

KONGSGÅRD/VIGE LANDSKAPSANALYSE



Revisjon
Dato 2017/05/29
Utført av Gøril Mortensen
Kontrollert av Hanne Alnæs
Godkjent av Trond Johanson
Beskrivelse Landskapsanalyse Kongsgård

INNHOILDSFORTEGNELSE

Innhold

1.	OVERORDNETE MÅL OG FØRINGER	4
2.	LANDSKAPETS OVERORDNETE KARAKTER	9
3.	PLANLAGTE TILTAK	16
3.1	ALTERNATIV 1	17
3.1.1	Beskrivelse av tiltaket	17
3.1.2	Konsekvenser av tiltaket	17
3.2	ALTERNATIV 2	20
3.2.1	Konsekvenser av tiltaket	20
4.	KONKLUSJON	25

FORORD

Kristiansand kommune, Parkvesenet, har engasjert Rambøll for å vurdere konsekvensene for landskapet i forbindelse med etablering av ny havn i Vige. Landskapsanalysen har tatt utgangspunkt i de følgende to alternative planforslagene:

- *Strategisk utvikling og arealbehov for Kristiansand havn, Havneplan 2015, Kristiansand Havn KF*
- *Utredning av arealbehov for havneutvikling, 9.3 2015, Seaport og Kokkersvold.*

Kristiansand 29.05.2017

INNLEDNING

Temaet landskapsbilde omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endres som følge av et foreslått tiltak.

Formålet med denne analysen er å synliggjøre viktige overordnede landskapstrekk som kan påvirkes av en ny havnevirksomhet. Det er utarbeidet to planforslag (*Strategisk utvikling og arealbehov for Kristiansand havn, Havneplan 2015*, Kristiansand Havn KF og *Utredning av arealbehov for havneutvikling, 9.3 2015*, Seaport og Kokkersvold). De to planforslagene har forskjellig arealutbredelse og vil dermed ha ulik grad av påvirkning i landskapet. For å synliggjøre konsekvensene av de to alternative planene er tiltakene vurdert ut fra forskjellige ståsteder i omgivelsene.

Metode

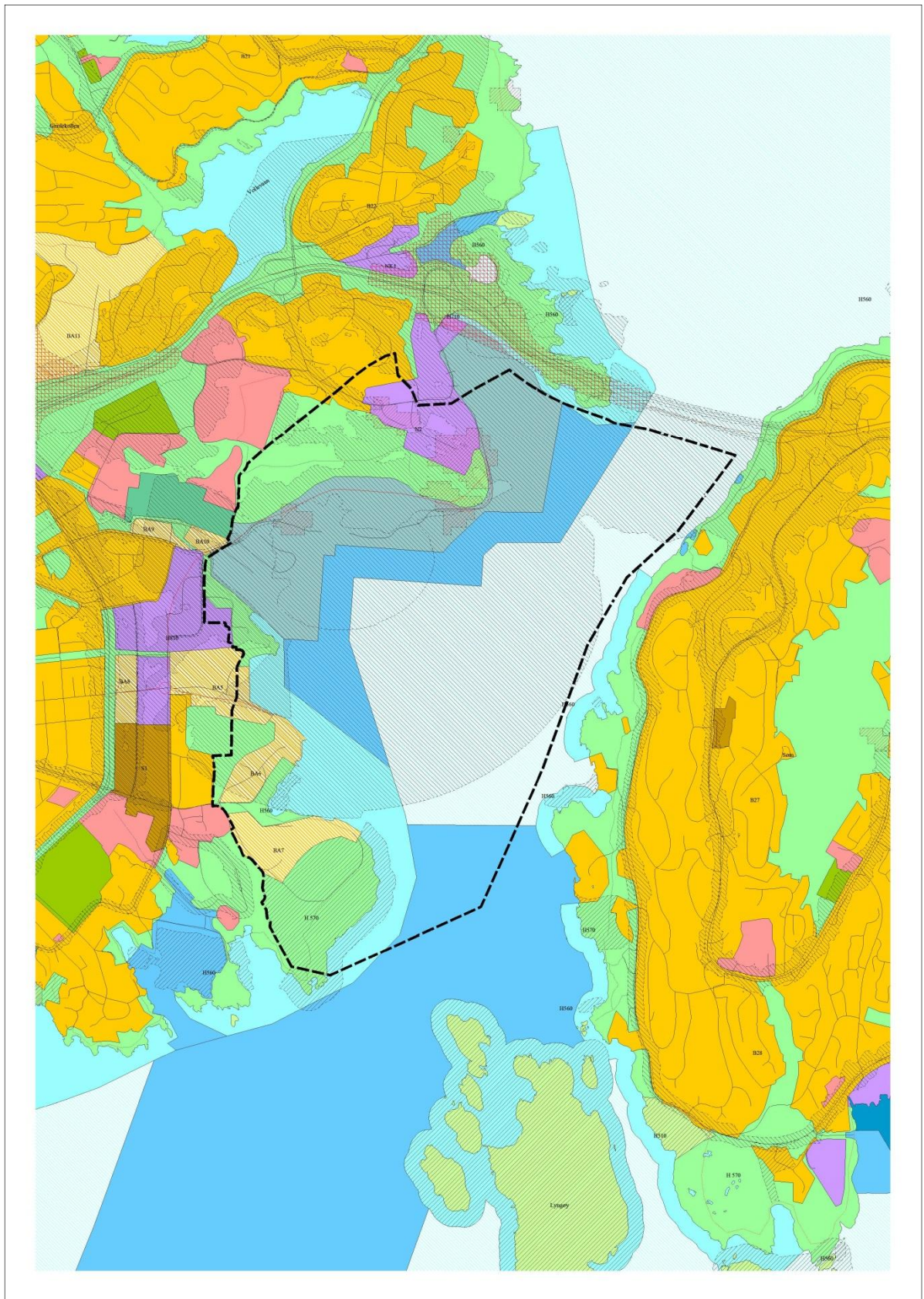
Analysen har fulgt følgende arbeidsmetodikk:

1. Det er tatt utgangspunkt i planområde og influensområde definert av oppdragsgiver
2. Det er definert kriterier for hvilke landskapskvaliteter som er viktige i denne analysen
3. Det er valgt ut noen representative standpunkter i influensområdet
4. Datafangst – egne registreringer gjennom befaringer
5. Utarbeidelse av analysekart, snitt og fotomontasjer
6. Vurdering av hvilke konsekvenser en utbygging vil påvirke valgte standpunkt med fokus på utsikten mot fjordrommet
7. Oppsummering/konklusjon

1. OVERORDNETE MÅL OG FØRINGER

Kommuneplan for Kristiansand 2011 - 2022

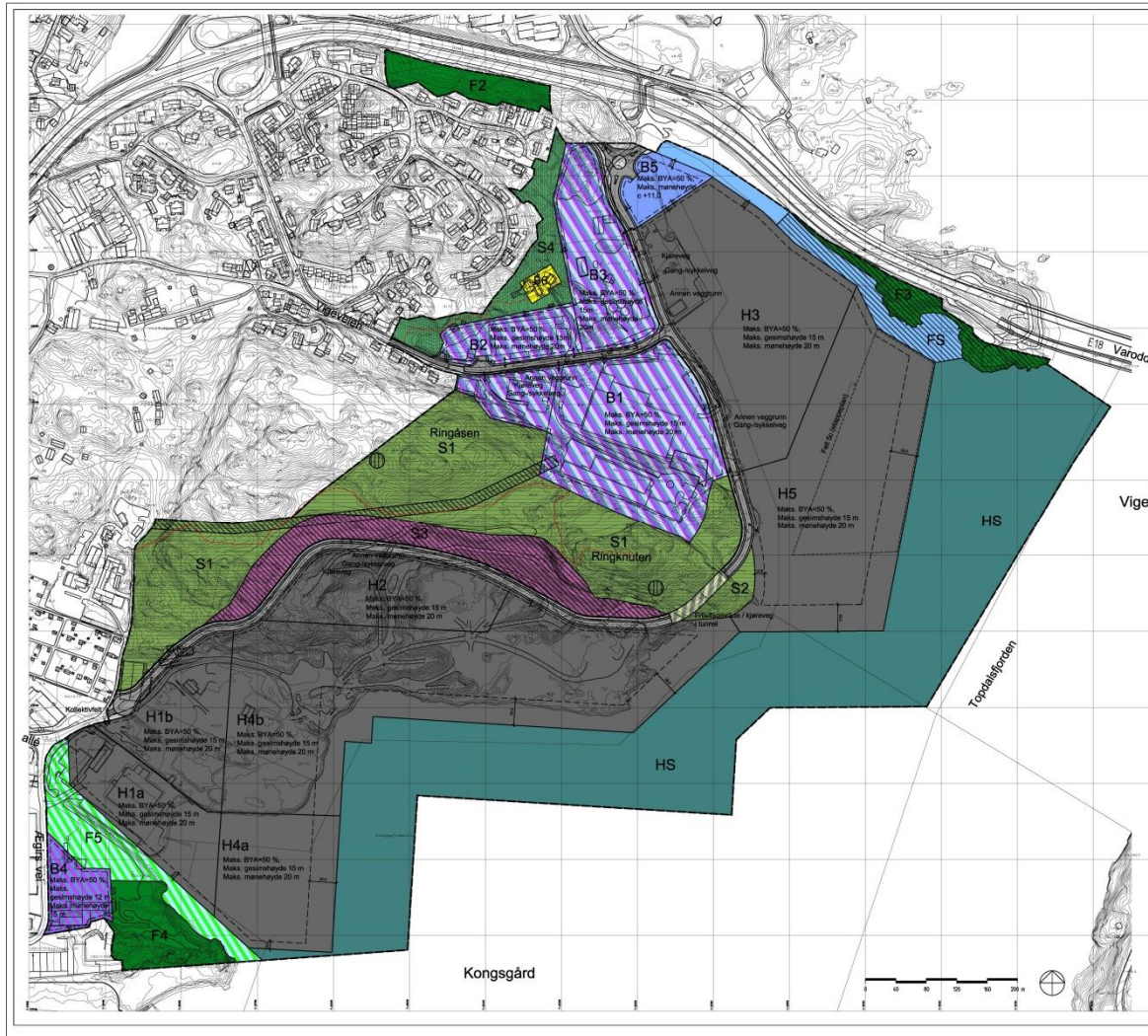
Utredningsområdet er i kommuneplan avsatt til havn, næring og grønnstruktur. I Vige er eksisterende næringsarealer avsatt til næring, mens ytterligere utfylling i Vigebukta er avsatt til havn med forbindelse til havn i Kongsgårdbukta. Havna i Kongsgårdbukta er vist med utfylling mot øst og avsluttes ved utløpet av Prestebekken. Ringknuten, Ringåsen, Hesteheia, Romleåsen og Prestebekken er avsatt til grøntområde.



Figur 1 Utsnitt av kommuneplan for Kristiansand 2011 - 2022

Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplanen Kongsgård/Vige havne- og industriområde (31.03.2004) samsvarer med kommuneplanen. Store deler av Ringåsen og Ringknuten, som ikke er berørt av eksisterende masseuttak, er regulert som friluftsområde. Prestebekken og Hesteheia er regulert som friområde på land og i vassdrag og deler av Romleåsen som friområde på land.



Figur 2 Utsnitt av reguleringsplan Kongsgård/Vige havne- og industriområde (31.03.2004)

Grønnstrukturplanen

Kristiansand kommune har utarbeidet en verdivurdering av byens nære grønnområder. Deler av utredningsområdet inngår i denne planen.



Figur 3 Utsnitt Grønnstruktur (Kristiansand kommuneplan 2011 – 2022, vedlegg 4 Friluftsliv)

Den europeiske landskapskonvensjonen

Norge har ratifisert Den europeiske landskapskonvensjonen (2004). Formålet med landskapskonvensjonen er å fremme vern av landskap gjennom forvaltning og planlegging. Landskap blir i konvensjonen definert som «et område, slik folk oppfatter det, hvis særpreg er et resultat av påvirkning fra og samspillet mellom naturlige og/eller menneskelige faktorer».

1. UTREDNINGOMRÅDE OG I INFLUENSOMRÅDE

Utredningsområdet ligger øst for Kristiansand sentrum og strekker seg fra Varoddbrua og sørover til Gleodden.

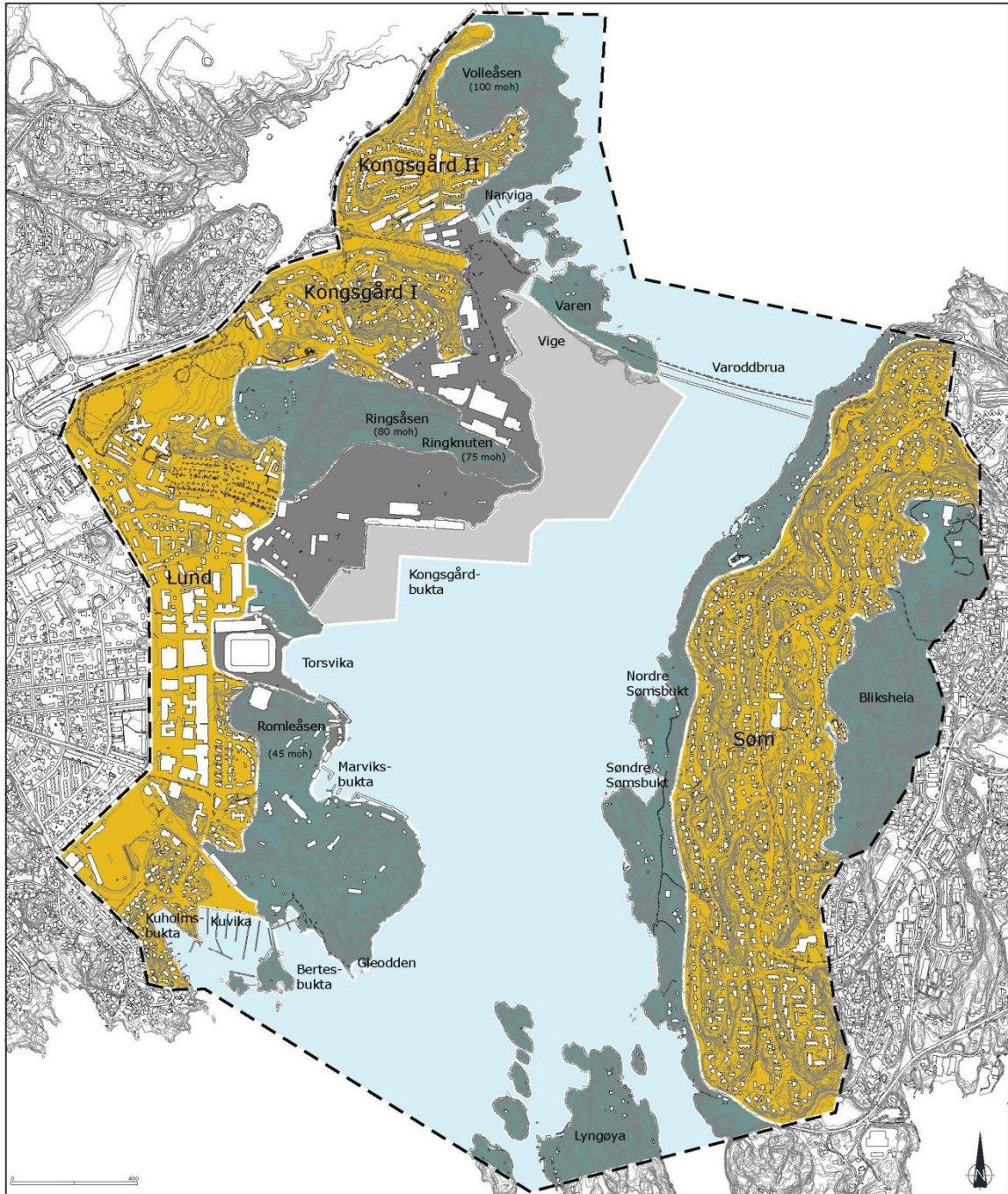
Gjeldende reguleringsplan for Kongsgård/Vige og de to planforslagene utgjør ulike arealstørrelser. Gjeldende reguleringsplan utgjør et areal på ca 800 da, mens de øvrige to planforslagene utgjør 935 da (Havnevesenets planforslag) og 456 da (Kokkersvolds alternativ).

Influensområdet omfatter et større areal enn selve utredningsområdet. Avgrensingen av influensområdet følger avslutningen av Sømlandet i nord og høydedraget på Søm i øst. I sør avgrenses influensområdet av Lyngøya og Kjeltringholmen. I sørvest inkluderes Kuholmsbukta i influensområdet, og avgrenses av Østre Ringvei. Avgrensing mot nord er E18 fra Bjørndalssletta fram til Ålefjærveien der Kongsgård II og Varoddbrua inkluderes i influensområdet.








Figur 4 Kulturmiljø i Marviksbukta

2. LANDSKAPETS OVERORDNETE KARAKTER



TEGNFORKLARING

- | | | | |
|---|---------------------------|---|----------------|
|  | Bolig-/næringsområder |  | Influensområde |
|  | Grøntområder | | |
|  | Eksisterende industri/kai | | |
|  | Planlagt tiltak | | |

Figur 5 Landskapsanalyse Kongsgård – enhetlige områder

Fjord

Topdalsfjorden danner et stort landskapsrom som hovedsak rammes inn av grønnkledde, slake skråninger ned til fjorden. I Narvika, Vigebukta og Kongsgårdbukta er det eksisterende og planlagt industri (vedtatte planer) som danner overgangen mot Topdalsfjorden. Varoddbrua og Sømslandet i nord avgrensner landskapsrommet i nord, mens Lyngøya og holmene omkring avgrensner landskapsrommet i sør.

Bebyggelse

Bebyggelsen på Søm er dominert av eneboliger fra 1970 – tallet, men har innslag av rekkehus og leilighetsbygg. Eneboligene har store tomter som gir et grønt preg i den vestvendte skråningen ned mot Topdalsfjorden.

Bebyggelsen på Lund har større variasjon. Bebyggelsen består av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg samt eksisterende og planlagt industribebyggelse. I tillegg er det et område med kolonihager og hytter. I hovedsak er bebyggelsen fra 1950 – 1960 tallet. Bebyggelsen ligger på en flate avgrenset av en grønn sone mot sjøen. Marvikssletta utgjør et større transformasjonsområde der eksisterende industribebyggelse skal erstattes med konsentrert bebyggelse for bolig og næring.

Kongsgård I danner et høydedrag der skråningene i hovedsak domineres av eneboliger.

Kongsgård II dannes også av et høydedrag, men her er bebyggelsen dominert av rekkehus, med innslag av leilighetsbygg og eneboliger. Deler av bebyggelsen grenser til industribebyggelsen i Narvika og E18, men store deler av bebyggelsen grenser til en grønn sone som danner overgangen til Topdalsfjorden i øst.

I Vige er det flere næringsbygg fra ulike epoker. Et nyere næringsbygg ligger tett inn til skjæringa i vest og en nyere bensinstasjon ligger midt i området. Øvrig bebyggelse består av blant annet betongsiloer, lager- og kontorbygg på ulike nivåer i terrenget.

I Kongsgårdbukta er det flere lagerbygg og kraner. I Torsvika ligger Start stadion med næringsbygg i underetasjen og et parkeringshus inn i Romleåsen.

I Marviksbukta er det bebyggelse av ulik karakter og fra forskjellige epoker. Mest markant er de godt bevarte historiske bygningene som ligger henvendt ut mot Topdalsfjorden i sør.

Friområder og grønnstruktur

Friområdene i influensområdet består i hovedsak av blandingsskog dominert av furu og eik med lyng i bunnsjiktet.

Øst for Varoddbrua, i overgangen mellom Topdalsfjorden og Sømsveien, er det et smalt, men nærmest sammenhengende vegetasjonsbelte. Enkelte klynger med bebyggelse blant annet i Torsvika og Nordre Sømsbukta inngår i denne sonen, men forstyrrer likevel ikke inntrykket av en sammenhengende grønn sone langs fjorden.

Bliksheia er et større, sammenhengende naturområde som danner høydedraget på Søm.

Friområdene vest for Varoddbrua består av flere lokale høydedrag. Mest markant er Volleåsen i nord og Ringåsen og Ringknuten på Kongsgård. Fra nord danner disse to, tett vegetasjonskledde heiene markante landskapselementer. Fra motsatt side er bildet av en helt annen karakter. Det har vært masseuttak i Ringknuten og Ringåsen siden 1968 og et stort areal framstår som et betydelig sår i landskapet. Området er svært eksponert mot Topdalsfjorden i sør.

Fra Torsvika til Bertesbukta er det en nærmest sammenhengende, relativt bred, grønn sone som danner et høydedrag mellom Topdalsfjorden og bebyggelsen på Lund.

Varen, rett nord for Varoddbrua, skiller seg noe fra de øvrige friområdene. Området har et mer småskalapreg med svaberg.



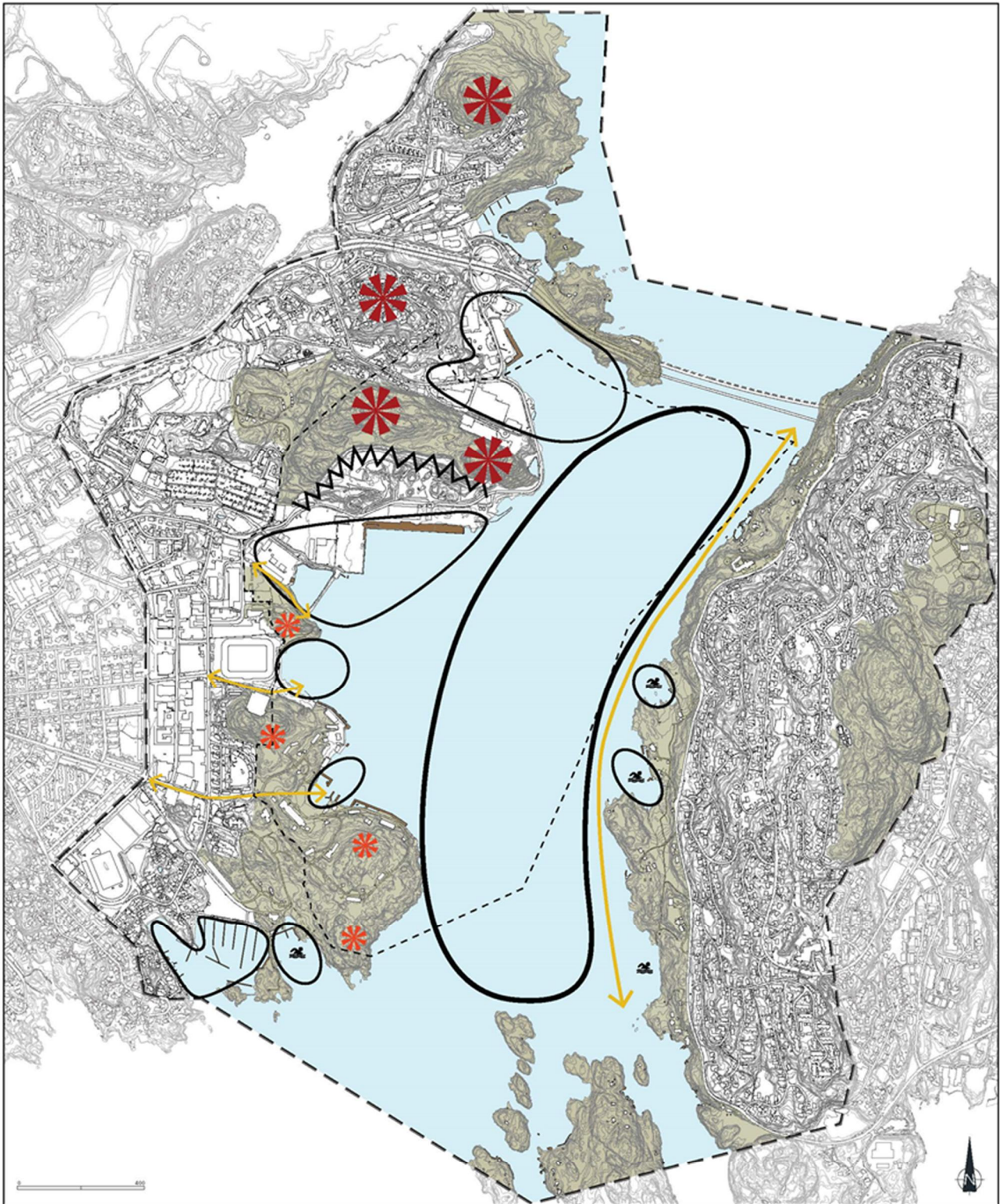
Figur 6 Varen, nord for Varoddbrua



Figur 7 Utsikt fra Ringknoten mot nord



Figur 8 Utsikt fra Ringknoten mot sør



TEGNFORKLARING

- | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|---|--|--|---|
|  Høyde < 50 moh |  Høyde > 50 moh |  Grøntområder |  Landskapsrom |  Kai/brygge |  Badeplass |  Linjedrag |  Bratt skrent. Sår i landskapet |  Influensområde |  Utredningssområde |
|--|--|--|--|--|---|---|--|--|---|

Figur 9 Landskapsanalyse Kongsgård

Topografi

Landskapet vest for Topdalsfjorden framstår med mange mindre heier og daldrag og er mer småkupert og oppdelt enn området øst for fjorden.

Den ubebygde Volleåsen (100 moh) i nord danner en tydelig formasjon i nord. Videre danner den bebygde kollen på Kongsgård (ca 50 moh), ovenfor Vigebukta et tydelig høydedrag. Ringåsen (ca 80 moh) og Ringknuten (ca 75 moh) er ubebygde, markante høydedrag som deler opp landskapet.

Romleåsen (ca 45 moh), mellom Torsvika og Marviksbukta, er et slakere høydedrag, men det ubebygde høydedraget danner en karakteristisk avgrensning mellom bebyggelsen på Marvikssletta/ Marviksveien/Kommandørveien og Topdalsfjorden. I sør er det to, mindre, ubebygde høydedrag (ca 30 moh) over Gleodden, som danner rammer inn Bertesbukta.

Den ubebygde Bliksheia danner horisonten og rammer inn bebyggelsen på Søm.

Landskapsrom avgrenses av terrengformasjoner eller vegetasjon og gir en romlig virkning.

Topdalsfjorden danner det store overordnede landskapsrommet.

Til tross for at Vigebukta er planlagt utfyllt i 0-alternativet oppfattes området som et definert landskapsrom på grunn av de sterke elementene som danner innrammingen. Dette er Varoddbrua, Kongsgård, Ringåsen og Ringknuten.

Kongsgårdbukta og Torsvika danner til sammen et stort landskapsrom rammet inn av «veggene» i Ringknuten/Ringåsen og Romleåsen sør for Torsvika. Samtidig kan området deles opp i to mindre landskapsrom bestående av Kongsgårdbukta og Torsvika. Områdene avgrenses av Prestebekken med tilhørende grøntdrag og den lille Hesteheia nord for Torsvika.

Marviksbukta er et mindre, men klart og tydelig landskapsrom dannet av de omkringliggende vegetasjonskledde skrånningene og ytterligere definert av kaier og bebyggelse. Den gamle Orlogsstasjonen med de godt bevarte historiske bygningene og de omkringliggende friområdene danner til sammen et område med stor verdi.

Bertesbukta, Kuvika og Kuholmsbukta er utenfor utredningsområdet, men inngår i influensområdet. Områdene utgjør karakteriske bukter og viker avgrenset av ubebygde og bebygde heier. Bertesbukta er en av få sandstrender i området og et viktig utfartsområde for befolkningen i denne bydelen.

Flere mindre bukter og viker på Søm er også utenfor planområdet, men inngår i influensområdet. Dette er mindre landskapsrom, men viktige områder der man kan komme ned til fjorden.

Linjedrag i et landskap kan variere i størrelse og karakter. Brudd på linjedragene virker ofte som sår i landskapsbildet, og bør derfor unngås.

Varoddbrua danner et linjedrag på tvers av Topdalsfjorden og deler opp fjorden. Langs østsiden av Topdalsfjorden danner det sammenhengende friområdet langs sjøen et tydelig linjedrag.

Linjedragene på vestsiden av fjorden er mer oppdelte og av mindre betydning. De viktigste linjedragene er Prestebekken i Kongsgårdbukta og linjedragene som enkelte veier på Lund danner. Marviksveien danner et sammenhengende linjedrag fra Roligheten gård og ned til Marviksbukta. Dette gir en god forbindelse mellom Lund og Topdalsfjorden. Prestebekken går i åpen løsning sørøst for Ægirsvei og danner et mindre linjedrag langs Hesteheia.

Barrierer kan være enten fysiske eller visuelle. Fysiske barrierer kan være bratte skrenter, trafikkerte veier, elver eller annet som hindrer eller reduserer sammenhengen i landskapet og ferdselsmulighetene.

Innenfor planområdet er det noen bratte skrenter som danner barrierer i landskapet. Dette er i hovedsak fjellskjæringen langs Ringåsen og Ringknuten. Skjæringen er svært eksponert i omgivelsene mot Topdalsfjorden i sør og danner en barriere både mot Vige i nord og mot pukkverket og industriområdet i øst. Adkomsten til disse områdene skjer fra turveien mellom Vest – Agder fylkes museum og Kongsgård sykehus/Avdelingen for Rus og avhengighetsbehandling.

I Vige ligger industribebyggelsen i en skjæring mot bebyggelsen på Kongsgård.

I Torsvika er det skjæringer langs Stadionveien og i overgangen mot parkeringshuset. Dette gjør at den bakenforliggende heia er lite tilgjengelig fra denne siden. Adkomsten til dette området er fra Marviksveien.

Silhuett og visuell effekt (synlighet)

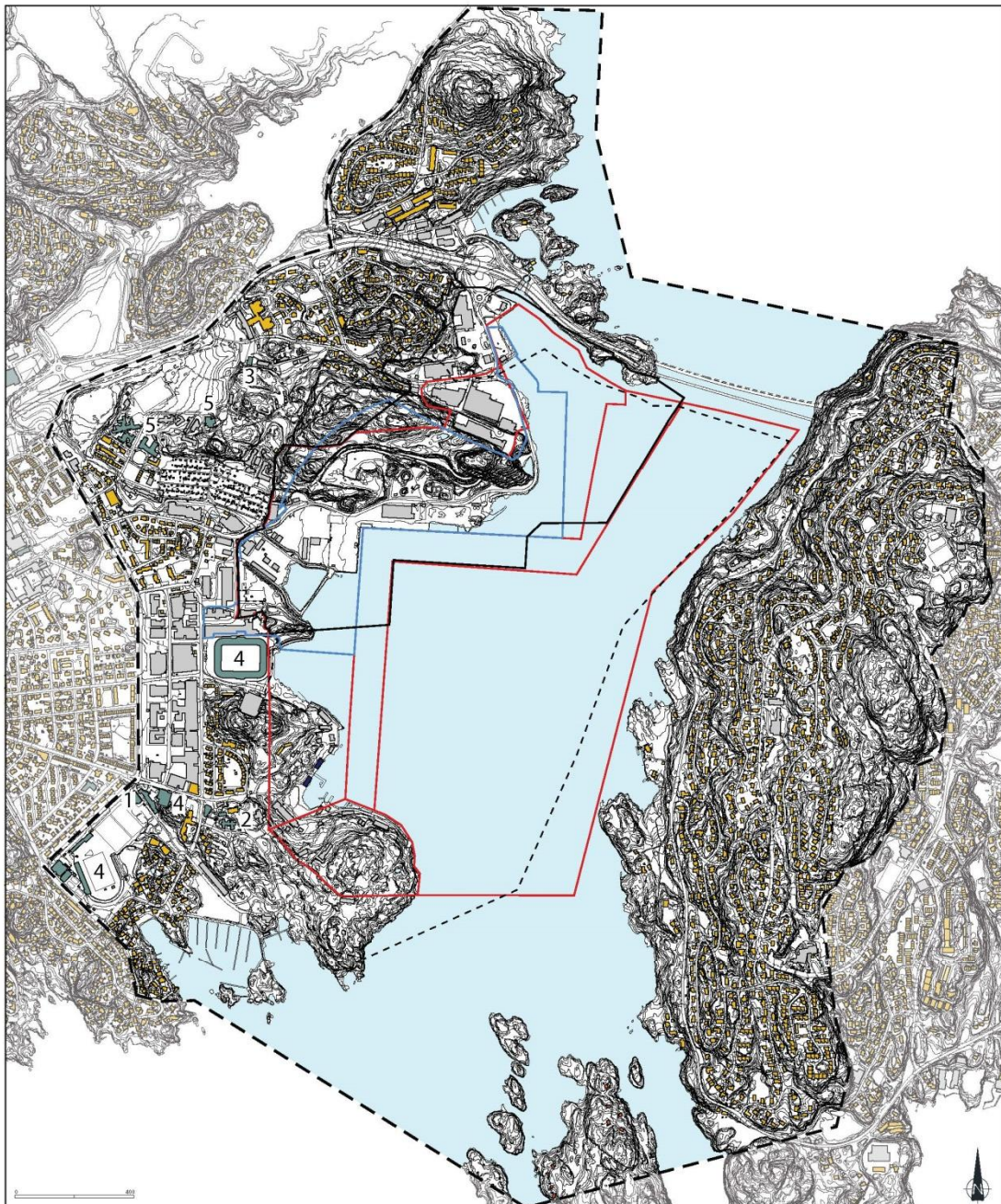
Ringåsen og Ringknuten danner tydelige silhuetter i landskapet. Fordi begge landskapselementene er ubebygde høydedrag oppfattes de som et sammenhengende element, men topografien deler likevel opp området i to elementer. En forsenkning med et lite, oppdemmet tjern danner overgangen mellom Ringåsen og Ringknuten. Ringåsen har stor betydning for innrammingen av boligområdet på Kongsgård. Fra Kongsgård II er Ringåsen og til dels Ringknuten en viktig del av utsikten. Ringåsen og Ringknuten er også viktige landskapselementer som deler opp industriområdet på Vige og i Kongsgårdbukta.

Romleåsen og høydedraget over Gleodden danner grønne silhuetter og gir en vakker innramming av Topdalsfjorden. Bebyggelsen innordner seg disse silhuettene i landskapet.



Figur 10 Utsikt fra Søm, Randesund omsorgssenter

3. PLANLAGTE TILTAK



TEGNFORKLARING

- | | | |
|---------------|--------------------------|--------------------------------|
| Bolig | Industri/næring | Gjeldende reguleringsplan |
| Garasje/uthus | Vernede bygg | Kristiansand Havn alternativ 1 |
| Fritidsbolig | Offentlige institusjoner | Kokkersvold plan alternativ 2 |
| | 1. Skole | Influensområde |
| | 2. Barnehage | Utredningsområde |
| | 3. Museum | |
| | 4. Idrett | |
| | 5. Andre institusjoner | |

Figur 11 Landskapsanalyse - Bebyggelse og anlegg

Det er i dag en betydelig industrivirksomhet relatert til sjø og transport fra Vige og Kongsgård. 0-alternativet (vedtatte planer) legger opp til utvidelse av denne virksomheten. Vedtatt reguleringsplan fra 2004 legger opp til en betydelig utfylling i Vigebukta og til en utfylling i Kongsgårdbukta fram til utløpet av Prestebekken.

Siden den gang er det vedtatt at dagens containerhavn i sentrum av Kristiansand skal flyttes til Kongsgårdbukta. Det er utarbeidet to alternative reguleringsplaner som ivaretar dette vedtaket. Forskjellen i de to alternativene er omfanget og arealbeslaget av tiltaket.

3.1 ALTERNATIV 1

(Kristiansand havn - forslag til havneplan 2015)

3.1.1 Beskrivelse av tiltaket

Denne reguleringsplanen er det mest ambisiøse og arealkrevende alternativet. Planområdet strekker seg fra Vige og sørover til Gleodden. Plangrensen tar også med mer arealer inn i Ringåsen. Utfyllingen i sjø er også noe større enn det andre alternativet. For å realisere den omfattende utfyllingen er det planlagt å sprengne ned Ringknuten for å realisere tiltaket.

I Vigebukta er det planlagt stykkgoods og bulk. I nedkant av Ringåsen er det planlagt containerhavn. I deler av Kongsgårdbukta samt Torsvika og Marviksbukta er det planlagt Offshore Supply Port. I nordenden av høydedraget over Gleodden er det planlagt våtbulk.

3.1.2 Konsekvenser av tiltaket

Omfanget av tiltaket både i arealbeslag og ved at Ringknuten foreslås sprengt ned, medfører betydelige endringer av eksisterende situasjonen og 0-situasjonen. Planområdet representerer et typisk landskap for regionen med småkupert heilandskap og tydelige daldrag fra nord til sør. Dette bildet vil endres ved at en av heiene forsvinner og erstattes av store, sammenhengende flater for kai, opplasting og lagring. Der overgangen mot Topdalsfjorden i dag består av en hei som møter fjorden vil tiltaket medføre at overgangen formidles av kaiarealer med ulike funksjoner.

En ny, stor kai vil endre det visuelle bildet av Topdalsfjorden. Midlertidige elementer som kraner, og rigg samt større skip og mer trafikk vil prege fjorden og fjordlandskapet. (Trafikk, støy og støv omtales ikke i denne utredningen)

Sett fra Varoddbrua

Varoddbrua er inngangsporten til Kristiansand by fra øst. I dag er det utsyn til noe industri på begge side av E18 og 0-situasjonen legger opp til ytterligere utvidelse av virksomheten i Vigebukta. Området har sin naturlige avgrensing mot sør av Ringåsen og Ringknuten. Dersom Ringknuten sprenges ned, vil deler av denne «veggen» i landskapet forsvinne og man vil oppleve et mye større sammenhengende industriområde. Industriområder er sjelden et visuelt, positivt bilde. Inngangsporten til Kristiansand by vil derfor forringes ved dette tiltaket.

Sett fra Kongsgård II

Deler av bebyggelsen på Kongsgård II er eksponert mot sør og mot Topdalsfjorden, Vige og Ringknuten. Dersom Ringknuten sprenges vekk vil utsikten herfra totalt endres. På den ene siden vil utsikten bli dominert av kai/industrivirksomhet. På den annen side, avhengig av bebyggelsens høyde, kan også tiltaket medføre at det blir større utsyn mot Topdalsfjorden.



Figur 12 Ringknuten sett fra Kongsgård II

Sett fra Kongsgård

Den visuelle påvirkningen av tiltaket for deler av bebyggelsen på Kongsgård er tilnærmet lik som for bebyggelsen på Kongsgård II. Forskjellen er at bebyggelsen her er nærmere enn på Kongsgård II. Nærvirkningen av et stort, sammenhengende kaiareal vil dermed bli mer dramatisk.



Figur 13 Ringknuten sett fra Kongsgård

Sett fra Søm

Den vestvendte bebyggelsen på Søm (Sømsveien, Sømshia, Elgstien, Vardåssløyfen, Vardåshia, Bliksheia, Torsvikleiva), i overkant av 100 boenheter, vil bli berørt av tiltaket. De fleste av boligene er eksponert mot vest og har utsikt mot Topdalsfjorden og eksisterende landskap på motsatt side av fjorden. I dag oppleves deler av eksisterende industri, men når omfanget av industriarealer øker og samtidig graden av friområder og landskapselementet som Ringknuten reduseres, vil det gi en betydelig negativ konsekvens sett fra Søm. Det samme gjelder den visuelle opplevelsen sett fra friområdene langs sjøen og fra Bliksheia.

Sett fra Lund

Turområdet Prestebekken – Torsvika – Marvika – Bertesbukta vil bli redusert. Dagens landskapsforståelse for beboerne på Lund vil bli redusert da boligområdet vil få færre naturlige adkomstpunkter til Topdalsfjorden. Naturlige linjedrag fra Prestebekken og Marviksveien vil bli brutt. En av kvalitetene for beboerne på Lund er nærheten til sjøen, en kvalitet som vil bli sterkt forringet.

Det historiske landskapet som Marviksbukta representerer vil visuelt forsvinne inn i et større industriområde. For Kristiansand som har en historisk betydning som sjøfartsby har dette stor negativ konsekvens.

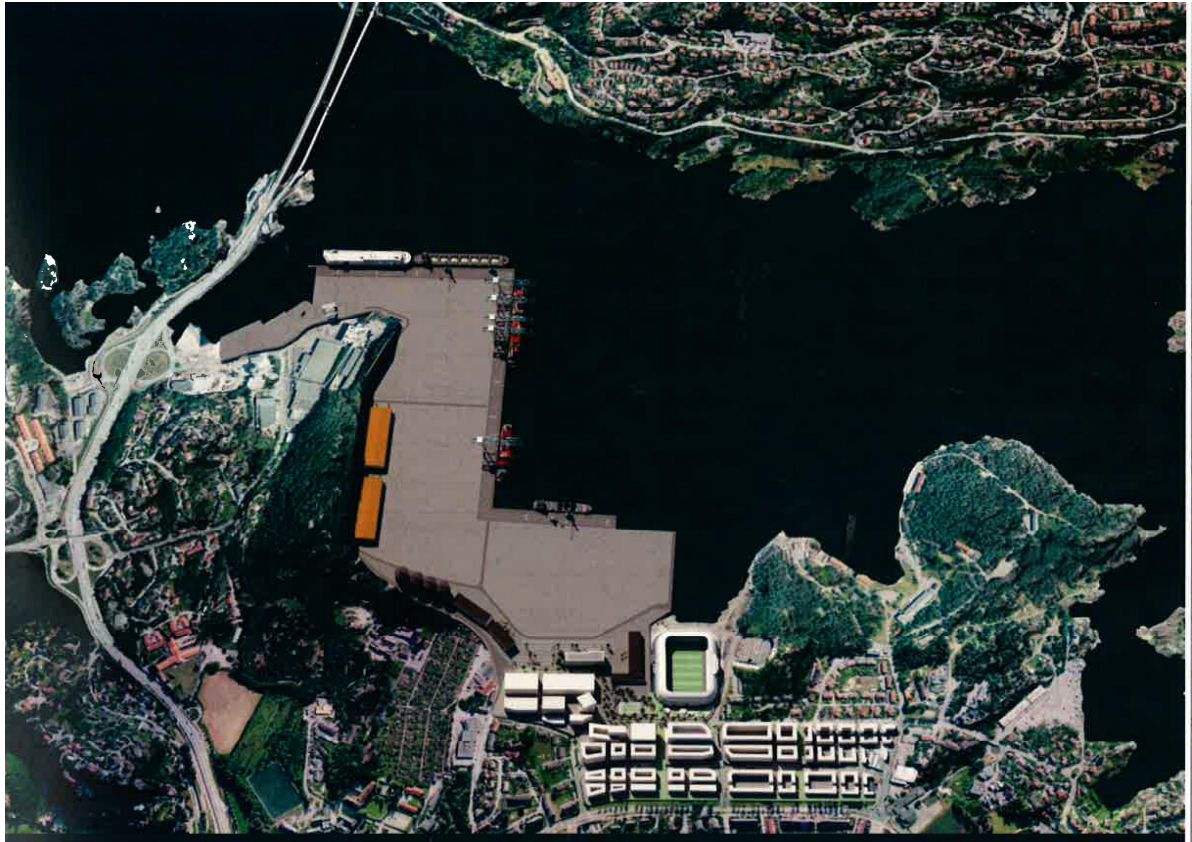
Etableringen av Bulk på nordsiden av høydedraget til Gleodden reduserer arealet og den visuelle verdien av dette friområdet. I friområdet er det også flere kulturminner og utsiktspunkt som får visuell nærvirkning.

Sett fra innseilinga i sør

Friluftsliv på sjøen er viktig og sentralt for mange av beboerne i Kristiansand. Det er en betydelig småbåttrafikk inn Topdalsfjorden og som fortsetter nordover til småbåthavnene i Vige, Ronsbukta, Hånesbukta og Justvik. Landskapsopplevelsen fra Topdalsfjorden vil bli negativt berørt av tiltaket. I tillegg til at hele bukta fra Marvika til Kongsgårdbukta vil bli et sammenhengende kai- og industriområde vil også Vigebukta inngå i dette store arealet som følge av at Ringknuten blir borte.

3.2 ALTERNATIV 2

(Kristiansand kommunes utredning av arealbehov for havneutvikling 2015)



Figur 14 Illustrasjon av tiltaket (Fra rapport "Utredning av arealbehov for havneutvikling", 9.mars 2015)

Den alternative reguleringsplanen er mindre arealkrevende mot syd. Planområdet tar med et mindre areal i Vigebukta, strekker seg videre til Torsvika. Høydedraget nord for Gleodden blir bevart og vi danne en god avgrensning mot viktige friluftsområder. Også dette alternativet medfører en betydelig utfylling i Kongsgårdsbukta, men likevel noe mindre enn forrige alternativ.

3.2.1 Konsekvenser av tiltaket

Omfanget av tiltaket både i arealbeslag og ved at Ringknuten foreslås sprengt ned, medfører betydelige endringer av eksisterende situasjonen og 0-situasjonen. Kaiområdet som legges utenfor dagens Ringknuten har en betydelig størrelse og vil dominere i omgivelsene.

På samme måte som i forrige alternativ vil en ny, stor kai endre det visuelle bildet av Topdalsfjorden. Midlertidige elementer som kraner, og rigg samt større skip og mer trafikk vil prege fjorden og fjordlandskapet. (Trafikk, støy og støv omtales ikke i denne utredningen).

Sett fra Varoddbrua

Dagens situasjon og 0-situasjonen vil endres også i dette alternativet. Kaia utenfor Ringknuten vil dominere det visuelle bildet sett fra Varoddbrua. Som tidligere nevnt er Varoddbrua er inngangsporten til Kristiansand by fra øst og tiltaket vil forringe verdien av denne inngangsporten.

Sett fra Kongsgård II

Den visuelle påvirkningen mot Kongsgård II blir betydelig mindre i dette alternativet. Likevel vil området bli mer eksponert mot kaiområdene enn tidligere.

Sett fra Kongsgård

På samme måte som for Kongsgård II vil den visuelle påvirkningen mot Kongsgård II bli betydelig mindre i dette alternativet. Likevel vil området bli mer eksponert mot kaiområdene enn tidligere.

Sett fra Søm

Dagens situasjon og 0-situasjonen vil endres også i dette alternativet. I dag oppleves deler av eksisterende industri, men utfyllingen mot øst er større enn tidligere og industriområdet vil for deler av bebyggelsen gi større nærvirkning. At dominerende landskapselementer som Romleåsen og høydedraget over Gleodden bevares urørt er svært positivt sammenlignet med forrige alternativ.

Sett fra Lund

Lund vil få nærvirkning av en betydelig større kai enn i eksisterende og 0-situasjonen. Likevel er dette alternativet bedre enn forrige alternativ. Høydedraget nord for Gleodden blir bevart urørt og det historiske kulturlandskapet i Marviksbukta bevares. Adkomst og nærheten til sjøen via Marviksveien kan opprettholdes.

Sett fra innseilinga i sør

Landskapsopplevelsen fra Topdalsfjorden vil bli negativt berørt også av dette tiltaket, men likevel i mindre grad enn av alternativ 1.



Figur 15 Mot Vige sett fra nord - eksisterende situasjon



Figur 16 Mot Vige sett fra nord - i vedtatt reguleringsplan



Figur 17 Mot Vige sett fra nord – i forslag til ny **kommunedelplan**



Figur 18 Fra Varoddbrua – eksisterende situasjon



Figur 19 Fra Varoddbrua - i vedtatt reguleringsplan



Figur 20 Fra Varoddbrua - i forslag til ny **kommunedelplan**



Figur 21 Kongsgård, sett fra Søm - eksisterende situasjon



Figur 22 Kongsgård, sett fra Søm - i vedtatt reguleringsplan



Figur 23 Kongsgård, sett fra Søm - i forslag til ny **kommunedelplan**

4. KONKLUSJON

Landskapet i utredningsområdet er typisk for regionen og består av mange mindre heier og daldrag. Begge alternativene vil medføre betydelige endringer av landskapet ved at Ringknuten er planlagt sprengt ned og at det vil komme store utfyllinger i Topdalsfjorden. Dagens kuperte landskap vil bli mindre oppdelt og dermed vil havnearealene lett bli dominerende i omgivelsene.

Alternativ 1 er likevel bedre enn alternativ 2 da arealbeslaget er mindre. Dominerende landskap-selementer som Romleåsen og heia nord for Gleodden, Hesteheia, vil bli bevart i dette alternativet. I tillegg vil det historiske kulturlandskapet i Marvika bli uberørt.

- Ut fra et landskapshensyn bør Romleåsen bevares. Høydedraget har en karakteristisk form og danner en klar avgrensning mot Torsvika, Marviksbukta og bebyggelsen på Marvikssletta. Romleåsen vil også få en funksjon som buffer mellom planlagt havn og eksisterende og planlagt bebyggelse på Marvikssletta. Dersom Ringknuten blir sprengt ned blir gjenstående høydedrag mot sjøen enda mer viktig å bevare. Dette gjelder både Romleåsen og heia nord for Gleodden.

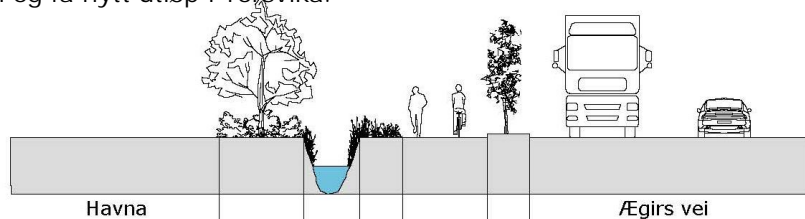
Den historiske bebyggelsen i Marviksbukta ligger i overgangen mot Romleåsen i sør. Bebyggelsen danner et viktig kulturhistorisk miljø som bør bevares i sin naturlige kontekst.

- Ut fra et landskapshensyn bør i utgangspunktet Ringknuten bevares. Ringknuten er et viktig landskapselement som deler opp havne- og industriområdet på Vige og i Kongsgårdbukta. Dette har betydning for opplevelsen av området sett i fjernvirkning fra Søm. Ringknuten danner en buffer mot boligområdene Kongsgård I og II. Fra Varoddbrua, som danner ankomsten til Kristiansand by, er den grønne, ubebygde Ringknuten en viktig silhuett.

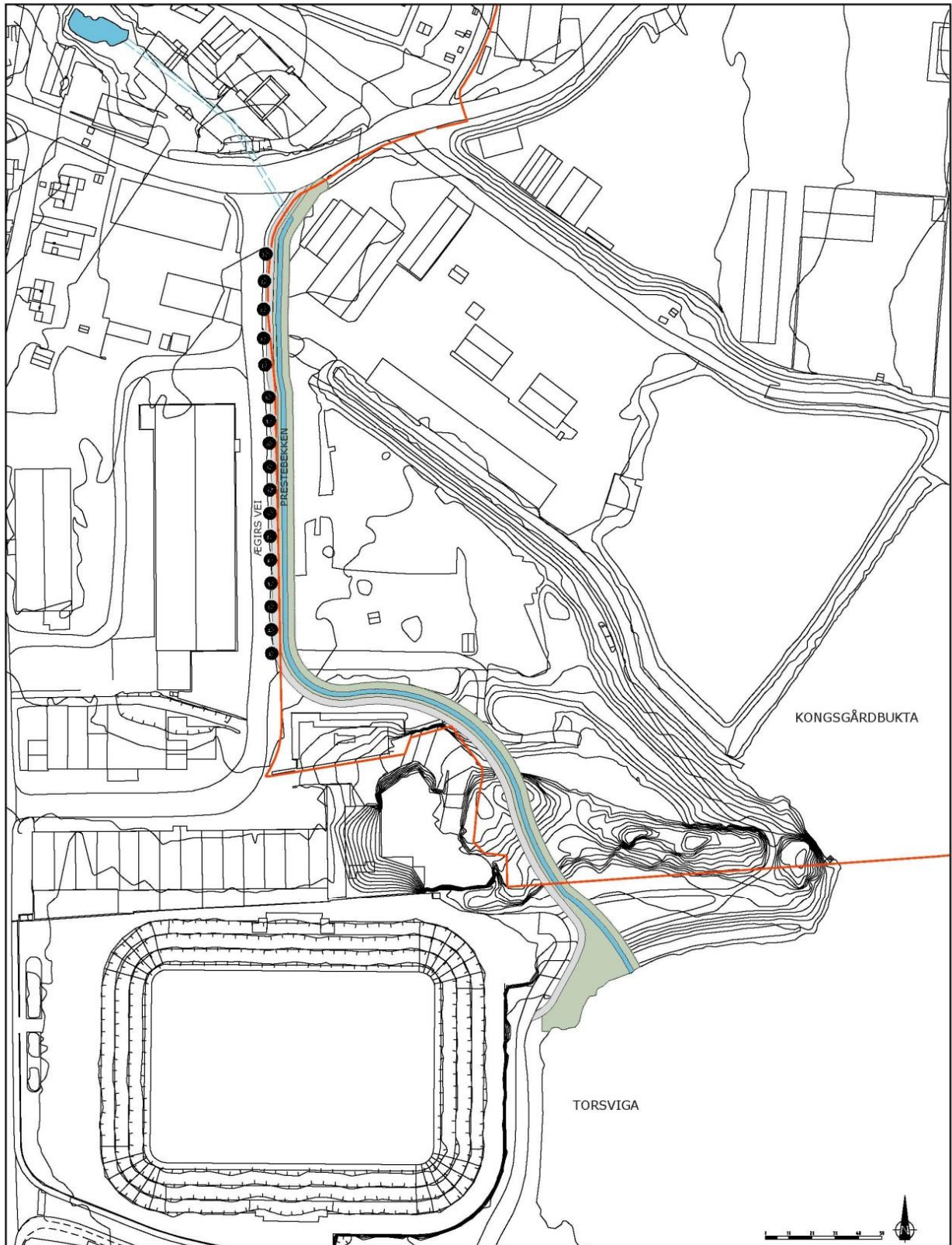
Dersom tiltaket likevel ikke kan unngås er det avgjørende for tiltakets negative konsekvens at det gjøres avbøtende tiltak. I skjæringa som dannes mellom planlagt havnenivå og Ringåsen kan det etableres paller (terrasseringer) hvor det kan etableres vegetasjon. Dette vil dempe den høye, dominerende skjæringa.

- Ut fra et landskapshensyn bør i utgangspunktet Prestebekken bevares. Prestebekken danner en sammenhengende forbindelse fra Kongsgårdbukta og opp til Jegersbergvannene. Langs bekken er det tilrettelagt med gangveier og oppholdsplasser som er flittig brukt av beboere i bydelen. Det er gjort betydelige tiltak og oppgraderinger i de senere år for å få Prestebekken tilgjengelig. I forbindelse med ny E18 ble Prestebekken åpnet opp både på Bjørndalssletta og ved de nye broene ved UIA. Prestebekken er også sentral i grønnstrukturen i planen for Marvikssletta.




Dersom tiltaket likevel ikke kan unngås er det avgjørende for tiltakets negative konsekvens at det gjøres avbøtende tiltak. Det kan for eksempel være aktuelt å legge om utløpet til Prestebekken fra dammen i Kongsgård allé til sjøen. Nytt bekkeløp kan legges parallelt med Ægirsvei og få nytt utløp i Torsvika.



Figur 24 Snitt som viser forslag til nytt løp for Prestebekken langs Ægirsvei



TEGNFORKLARING

- | | | |
|---|--|--|
|  Grøntområde |  Bekk i rør |  Grense reguleringsplan |
|  Gang-/sykkelvei |  Åpen bekk | |

Figur 25 Forslag til omlagt løp/utløp for Prestebakken