

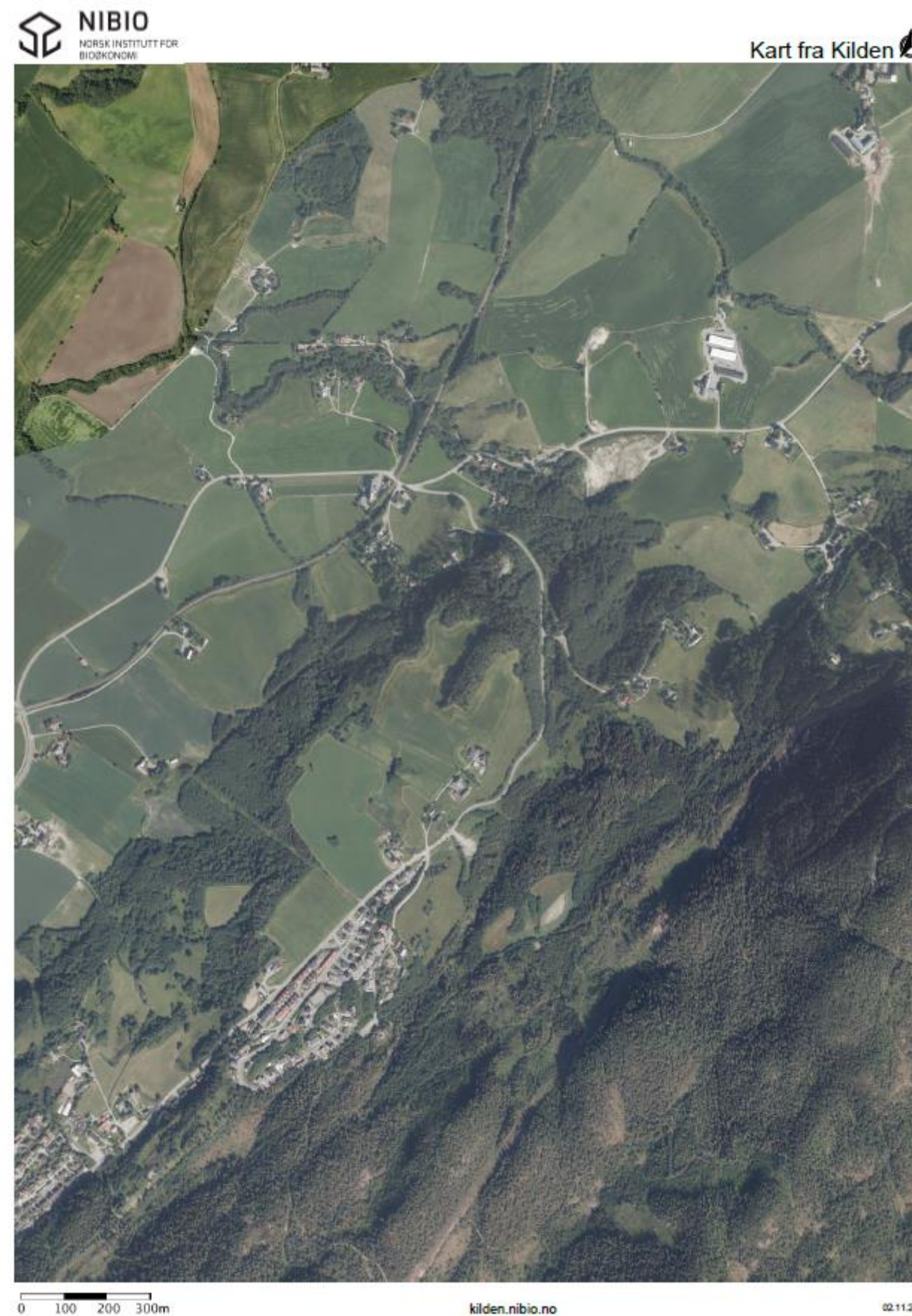


Planområdet sett fra eksisterende bebyggelse i syd som rives for å gi plass til ny småhusbebyggelse.

1 INNLEDNING

Norconsult AS har fått i oppdrag av Løvsethhaugen AS å utarbeide detaljregulering for Haugen, gnr 99, bnr 30 og deler av gnr 100, bnr 3 i Melhus kommune. Området er planlagt utbygd med småhusbebyggelse med 45 til 50 boenheter. Utbyggingsområdet omfatter ca 33 daa og er regulert som LNF-område i kommuneplanens arealdel (KPA 2013-2025) Siden arealet overstiger 15 daa og omfatter nye områder til utbyggingsformål, gjelder krav om konsekvensutredning etter plan og bygningslovens kapittel 14, jfr. §2 d i Forskrift om konsekvensutredninger. Landskapsanalyse inngår som en del av det pålagte utredningsarbeidet.

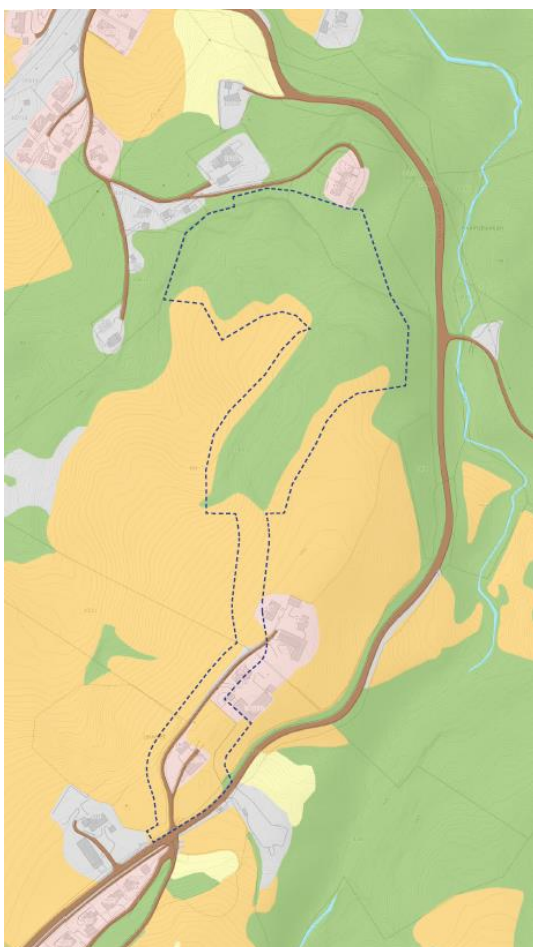
Landskapsarkitekt Nina Wang Bjørsvik har foretatt en kartlegging og registrering av dagens landskap i området: stinett, topografi, landskapskvaliteter og naturtyper/vegetasjon. En analyse av denne informasjonen legges til grunn for en anbefaling av hvilke arealer som kan bebygges, og hvilke arealer som beholdes som en del av grønnstrukturen, slik at en best mulig kan bevare nærfriluftsområder og sørge for at bebyggelsen får god tilgjengelighet til større naturområder i nære omgivelser.



Flyfoto som viser planområdet med omgivelser. Markaområdet ved Vassfjellet nederst sør-øst. Planområdet ligger midt i bildet

MARKSLAG

Økonomisk kartverk (www.skogoglandskap.no), viser at planområdet hovedsakelig består av skog, samt noe landbruksjord.



Kart med markslag. Planavgrensning tegnet inn.

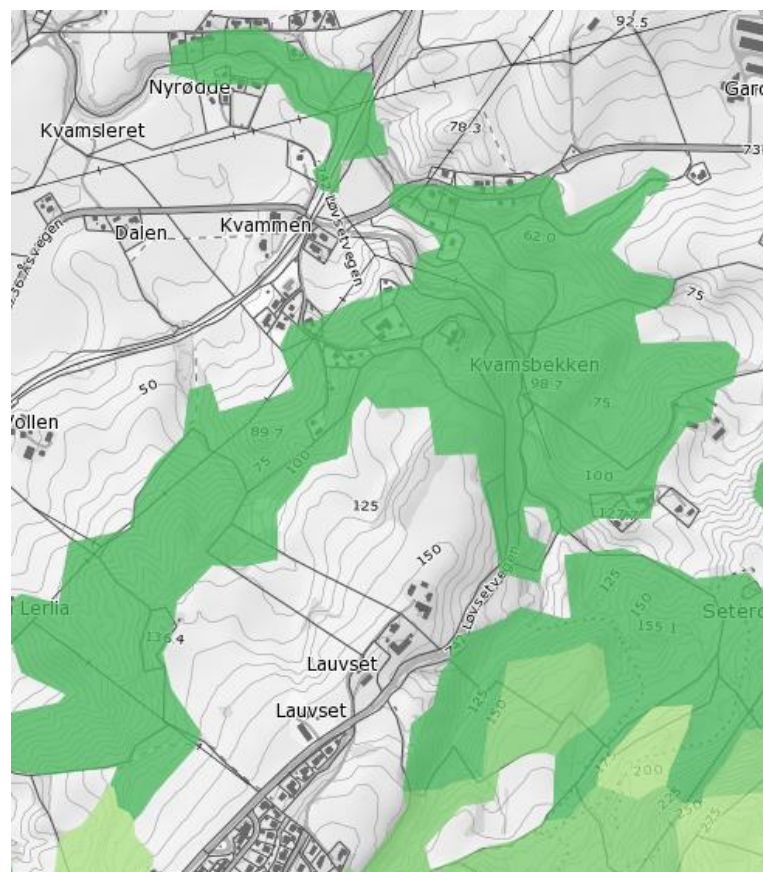
Skogen har ulike karakterer i ulike delområder. I nordlig del av planområdet er det granskog med høy bonitet. I midtre del av planområdet, den sydlige delen av åkerholmen, er det blandet lauvskog med lav bonitet.

Overordnet vegetasjonsuttrykk framgår av ortofoto på neste side, der også omriss av reguleringsplanens formålsgrenser er lagt inn.

2 REGISTRERINGER I OMRÅDET

Vår befaring i planområdet ble foretatt 07 oktober 2016. Åkerholmen, skogkledd skrent mot nord, jordbruksareal og eksisterende bebyggelse innen planområdet ble befart. Det ble lagt vekt på å gi en sammenhengende dokumentasjon av planområdet og dets omgivelser med foto. Hovedfokus var å beskrive hovedtrekkene i landskaps- og grønnstrukturen rundt og innenfor planområdet dvs. terrengform, landskapsopplevelse og markante natur- og landskapselementer. Analysen skal ligge til grunn for å vurdere hvordan en ved utbygging kan ivareta områdets jord- og skogressurser, og på nær- og fjernvirkning ved plassering av ny bebyggelse.

Det er ikke registrert spesielt verdifulle naturtyper i tilknytning til planområdet, heller ikke rødlistede arter. Se for øvrig egen rapport: «Biologisk mangfold Løvsethhaugen» Norconsult AS datert 12.11.2015.



Kart som viser skogbonitet. Mørk grønn farge betyr høy bonitet. Nordre del av planområdet inngår i skogområdet rundt Kvamsbekken. Sydlig del av åkerholmen vurderes ikke som produktiv skog.

3 GRØNNSTRUKTUR

Den foreliggende dokumentasjonen danner grunnlag for anbefalinger når det gjelder hvilke områder som ikke bør nedbygges, men bevares eller opparbeides, som del av *grønnstrukturen*. Kriteriene for hva som bør vektlegges når det settes av områder som skal vernes er:

- Rekreasjon (lek og friluftsliv – god tilgjengelighet, arrondering og variasjon)
- Landskapsestetikk (høydedragene som identitetsbærere i landskapet, sårbarhet for utbygging med silhuettvirkning av bygninger)

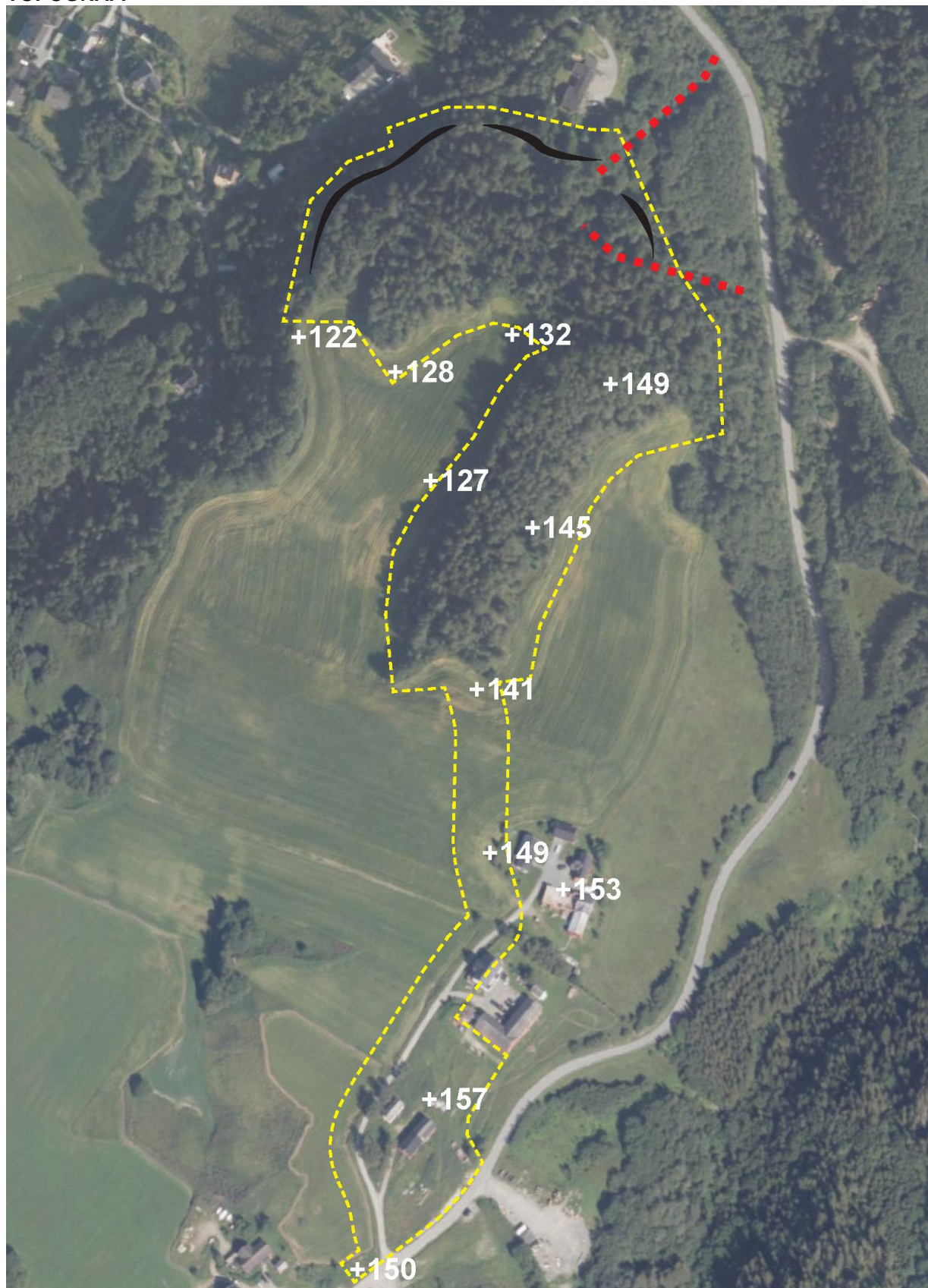
Grønnstruktur skal danne et nettverk av sammenhengende store og små, mer eller mindre naturpregede arealer som binder sammen nære og mer fjerntliggende naturområder. Den skal gi lett tilgjengelige steder for lek, friluftsliv og rekreasjon. Den grønne strukturen skal også gi leveområder for dyre- og plantearter.

Grønnstrukturen bør følge visse økologiske arealprinsipper:

- Avstanden mellom grøntarealer bør ikke overstige 500m
- Deler av arealene kan være grønne korridorer, men det trengs også større arealer for å gi rom for flere arter; variasjon bør tilstrebes
- Biotopmangfold er ønskelig: vannmiljø, aktiv skjøtsel av eng og beite, skogsrester, hager, gamle trær, brakkmarksområder – variasjon i åpne og halvåpne arealer
- Ta vare på gamle biotoper, det tar tid å etablere nye!

2 BESKRIVELSE AV OMRÅDET

TOPOGRAFI



Flyfoto som viser planområdet med områdeavgrensning

Planområdet tilhører landskapsregionen «Jordbruksbygdene ved Trondheimsfjorden.» Det store landskapsrommet preges av et høydedrag som går NØ-SV, med tett skog og innslag av jordbruksarealer. Løvsetvegen går langs høydedraget fra Melhus sentrum og nordøstover høydedraget. Veien gir adkomst til flere boligområder med småhusbebyggelse. Ved adkomsten til planområdet er Løvsetvegen på sitt høyeste punkt, rundt kote 150. Nord for dette punktet går Løvsetvegen ned i et ravinedalføre med bekeleie for Kvamsbekken. På sørøstsiden av Løvsetvegen finner vi et større sammenhengende markaområde opp mot Vassfjellet.

Den sydlige delen av planområdet ligger på en høyderogg, rundt kote 150-157, som går NØ-SV. Denne delen av planområdet er i dag bebygget med tre gårdstun, og har adkomst fra Løvsetvegen i sydvest. Det sydligste gårdstunet (Løvsetvegen 346, Gnr.99/Bnr.30) rives og gir plass til ny bebyggelse. Vegetasjonen i den sydlige delen av planområdet består av enkelttrær tilknyttet gårdstunene.

Planområdet skrår nedover mot nordvest, og den nordlige delen av planområdet ligger lavere enn den sydlige. De laveste punktene ligger rundt kote 125. Den nye bebyggelsen anlegges på en åkerholme som består av berggrunn og derfor ikke er dyrket opp. Åkerholmen er todelt og den sydlige delen danner en landtunge ut i åkeren. Den nordlige, nedre delen av åkerholmen går over i en skogkledd skrent som danner en avgrensende bueform. Åkerholmen har enkelte knauser som stikker opp.

Den midtre delen av planområdet består av dyrket mark regulert for veiforbindelse mellom det nordlige og sydlige planområdet. Ny vei vil skrå nedover åkerjorda og inngrepet her anbefales begrenset til et minimum.

Området har få stiforbindelser. Nordvest i planområdet finnes imidlertid en sti ned mot Løvsetvegen.

Tråkk/stier, skrent mot nord og kotehøyder på åkerholmen er vist på ortofoto (flyfoto) til venstre.



Foto som viser sti fra nordlig del av planområdet ned på Løvsetvegen

LANDSKAPSFORM

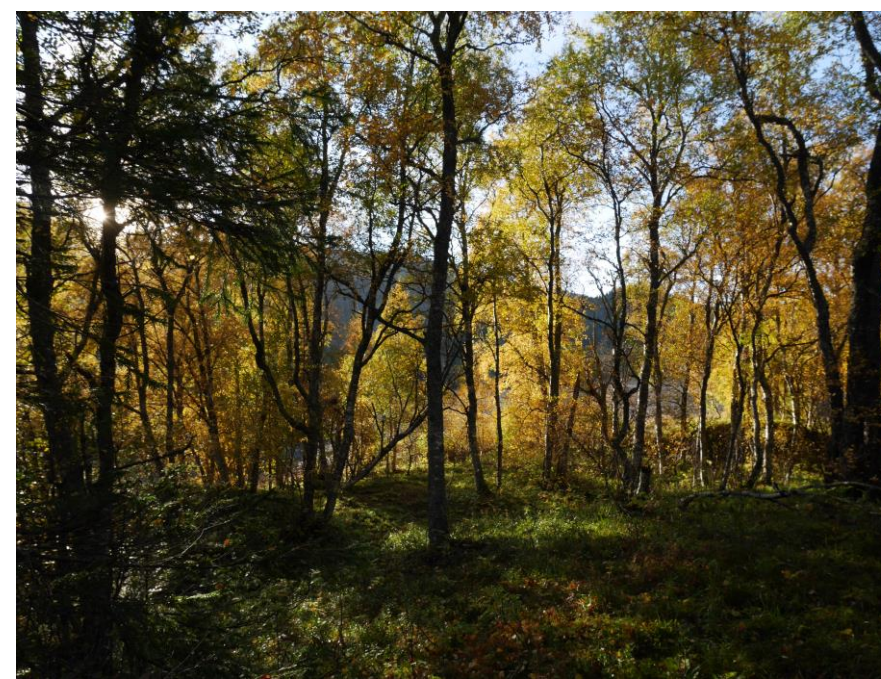
Det store landskapsrommet er preget av jordbruksarealer med slake kurver, omgitt av skogkledde åser. Inn mellom åkrene finner vi skogbevokste åkerholmer og randsoner med vegetasjon.



Landskapet sett fra sydspissen av åkerholmen mot nordvest



Grensen mellom åker og åkerholmen vil gi en naturlig avgrensning for fremtidig bebyggelse



Nær og fjernvirkning i landskapet på åkerholmen. Vassfjellet skimtes i bakgrunnen



Utsikt sydover fra åkerholmens sydspiss viser det omkringliggende landskapsrommet. Til venstre sees bygningene på gårdstunene i sydlig del av planområdet. Til høyre sees skogkanten som avgrenser planområdet i nordvest.

VEGETASJON

Vegetasjonen i planområdet består av blandet løvskog som har vokst frem etter at beitedriften i området ble avsluttet. Skogen bærer preg av å være ensaldret, dominert av bjørk med innslag av rogn, selje og osp. Mot nord og øst avgrenses planområdet av skrenter ned mot Løvsetvegen og Vegvaktarvegen. Skrentene er bevokst med tett, hogstmoden granskog med enkelte rotvelt.



Knausen som anbefales som lekeplass/friområde. Typisk bjørkeskog med innslag av osp, rogn og selje



Skogbrynet møter åkerlandskapet



Tett granskog i nordre del av planområdet



Rotvelt i granskogen, en risiko som må fjernes.

LANDSKAPSSILHUETT

Planområdet er synlig i det store landskapsrommet som en skogkledd silhuett i åkerlandskapet. Boligbebyggelsen planlegges slik at denne silhuetten i store trekk beholdes, både som fjern- og nærvirkning.



Planområdets landskapssilhuett sett fra Havdal, nordøst for området.



Planområdets landskapssilhuett sett fra syd ved innkjøringen fra Løvsetvegen.



Tett granskog danner landskapssilhuetten nord for planområdet



Nærvirkning av skogkanten i nordre del av planområdet. Nabobebyggelsen ligger nedenfor den skogklede skrenten og får ikke innsyn fra det nye boligområdet.

UTSYN

Planområdet har godt utsyn mot det store landskapsrommet. Mot vest kan man skimte Gaula, og mot nordøst ser man Vassfjellet



Utsyn fra åkerholmen i sydvestlig retning



Utsyn fra åkerholmen mot Vassfjellet. Gårdstun skimtes mellom bjørkestammene



Utsyn mot vest. Gaula sees i det fjerne

FORSLAG, MULIGHETER OG ANBEFALINGER

Planområdet og de nærmest tilgrensende arealene består av få naturtyper og er ikke spesielt artsrike eller inneholder truete arter, men området gir likevel muligheter for *varierte* naturoplevelser.

Planområdet er i dag LNF-område og vil ved ny regulering bli en utvidelse av eksisterende boligområde, Vekvaktarvegen, i nord og nytt boligområde, Løvsethaugen, i syd. Det vil grense mot LNF-område med gode muligheter for friluftsliv, og det er viktig å ivareta god tilgang til markaområder i nærheten for beboerne i det nye boligområdet. Dette kan gjøres f.eks. ved å opprettholde eksisterende stiforbindelse mot Løvsetvegen i nordvest.

For å gi god tilgjengelighet til omkringliggende områder er det viktig å gi mulighet for å bevege seg tvers gjennom området fra nord til syd. Foreslått vegtrase, sammen med stiforbindelse mot Løvsetvegen bør opprette en slik ferdselsmulighet.

Veiføringen gjennom planområdet anbefales lagt inn i terrenget slik at silhuett og fjernvirkning av inngrepet blir minst mulig. Lavtliggende vegtrasée vil bidra til at boligfeltet blir liggende relativt lavt i terrenget og blir lite synlig mot omgivelsene. Den tette granskogen langs skrenten mot Løvsetvegen og Vegvaktarvegen vil kunne bidra ytterligere til dette. Fjernvirkningen fra boligområdet vil i så fall bli relativt beskjeden.

Arealene som planlegges lagt ut som boligtomter, vil beslaglegge arealer med småkupert, kulturpåvirket beitemark og ensaldret blandingsskog. Her vil tilpasning av type bebyggelse på tomtene kunne bidra til at noe av landskapsformen med sine enkelttrær av gran, bjørk, rogn og osp, kan bevares. Det anbefales boligtyper som gir god mulighet for terrengtilpasning for å kunne bevare mest mulig av den opprinnelige topografien og vegetasjonen. Tomteareal som ikke bebygges, vil dermed kunne ha en ekstra kvalitet som om de allerede er "ferdig tilplanta".

Gjengrodde områder vil også lokalt kunne fungere som le for vær og vind, og skjerming for bebyggelse og veier. Dette gjelder særlig granskogen mot eksisterende boligfelt i nord. Her er for øvrig skogen såpass tett at det også er rom for tynning uten at den skjermende effekten mot nabobebyggelsen forsvinner.

Ved tynning av granskogen er det viktig å ivareta et naturlig uttrykk. Felling av trær i «korridorer» for å skape frisisiktsoner anbefales ikke. Dette vil kunne ødelegge landskapssilhuetten, og er dessuten negativt for skogens vekstforhold. Ved sammenhengende felling av «gater» vil støtten fra nabotrær falle bort, og risikoen for rotvelt øke. For øvrig bør man være forsiktig med felling av trær i skrentene hvor de har en stabiliserende virkning. Det er også et viktig moment at tett granskog gjør skrentene utilgjengelige for ferdsel, noe som er ønskelig ut fra sikkerhetshensyn. Eksisterende rotvelt utgjør en risiko i området og må fjernes.

For å bevare viktige landskapselementer anbefales det at det mest markante topografiske elementet på åkerholmen, «Knausen», bevares som lekeplass og friområde. Ved å ivareta vegetasjonen vil man også kunne bidra til et større mangfold av dyreliv innen planområdet.

Trondheim, den 30.11.2016/ nwb & ran