Reguleringsplan for eiendom 108 /478 m.fl., Vinterbro

Landskapsanalyse

Figur 1 Skråfoto av planområdet, sett fra sør (*1881/kart* 2014)

Grindaker AS, 29.08.2014

Revidert: 15.03.15

Forord

Denne landskapsanalysen er laget av Grindaker AS for Vinterbro Utvikling AS. Notatet er utarbeidet som ledd i arbeidet for reguleringsplanen for eiendom 180 /478 m.fl., Vinterbro.

Oslo 29.08.2014

Grindaker AS

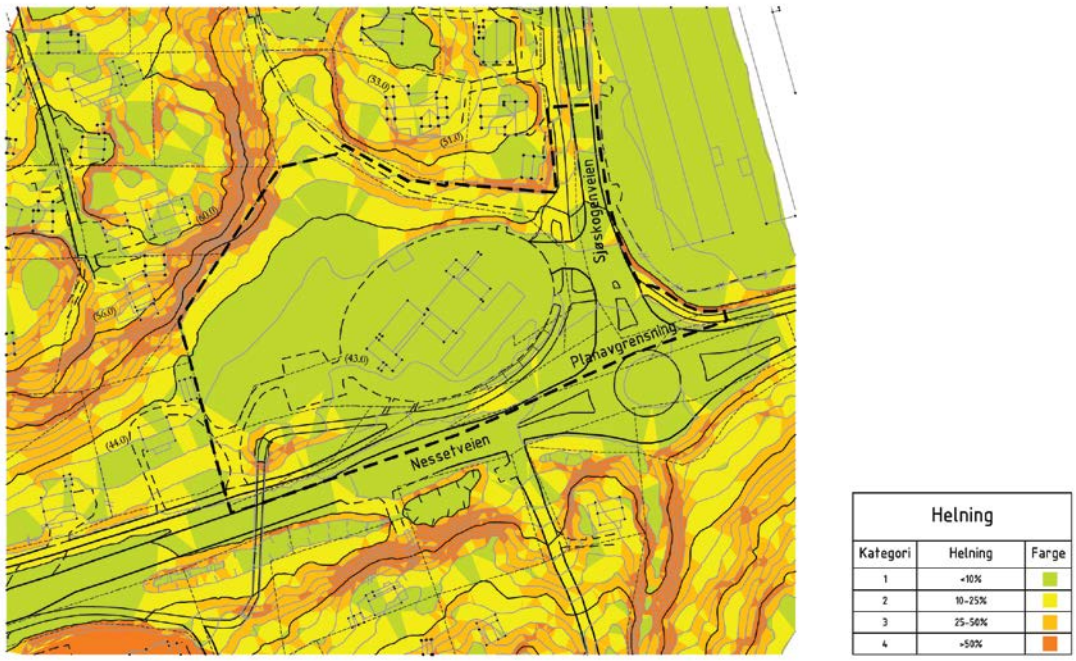
Planområdet

Området omfatter Shell /7-Eleven Vinterbro samt eiendommen bak bensinstasjonen. Planområdet ligger nordvest for krysset Nessetveien x Sjøskogenveien på Vinterbro i Ås kommune, Akershus fylke.

Figur 2 Planområdet
(Merk. planområdet er noe redusert i øst og sør, grensen er ikke oppdatert, det er uten betydning for analysen)

Terrengform

Det flate arealet rundt bensinstasjonen utgjør den sørøstlige delen av tomta. Nordvest for dette området stiger terrenget svakt mot nordvest. I ytterkant av planområdet mot nord og nordvest stiger terrenget bratt mot de tilgrensende småhusområdene.



Figur 3 Helningskart. Figuren viser helning i planområdet og tilgrensende områder. Arealene er delt inn i tre kategorier etter hvor bratt terrenget er.

Bensinstasjonen ligger ca 43 moh. De tilgrensende eiendommene ligger på ca kote 44 (Gnr/bnr 108/26), 56 (Gnr/bnr 108/99), 60 (Gnr/bnr 108/98), 53 (Gnr/bnr 108/9) og 51 (Gnr/bnr 108/70). Med unntak av Gnr/bnr 108/26, ligger altså de tilgrensende eiendommene betydelig høyere i terrenget enn bensinstasjonen og tomten bak denne.

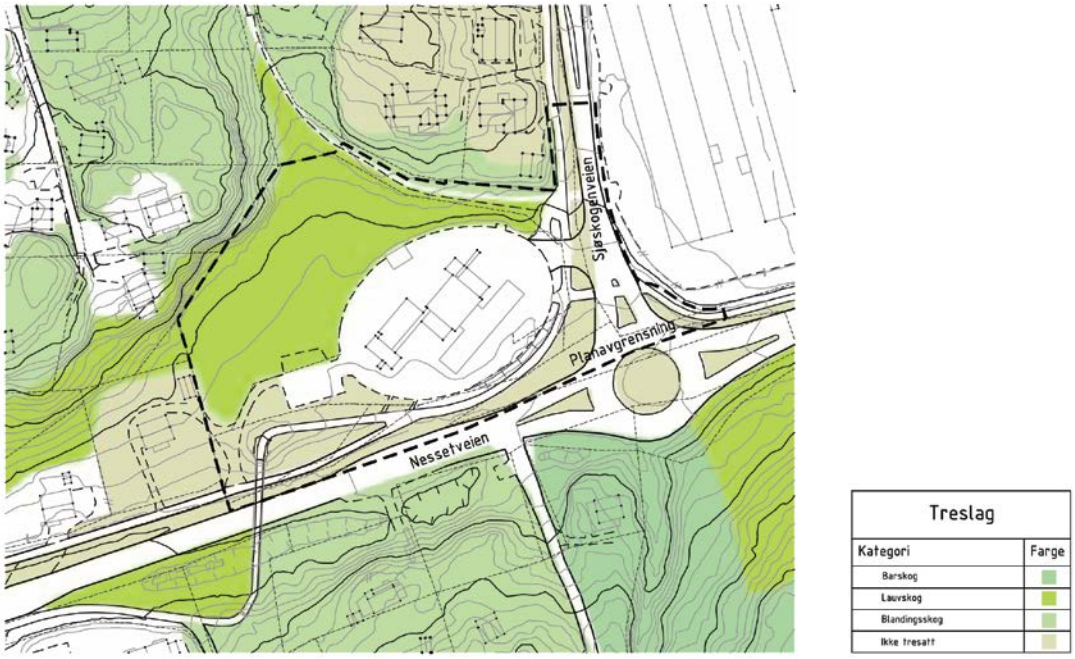
Overvann

Overvann på de opparbeide arealene rundt bensinstasjonen føres i dag til sluk. Terrenget nord for tomta heller mot planområdet og overvann fra disse områdene ledes inn på den nordlige delen av tomta. Terrenget flater her ut og noe av overvannet fordrøyes. Resten av overvannet renner ut av tomta mot vest.

Ved en evt. opparbeidelse av planområdets nordvestre del, må det utarbeides løsninger for fordrøyning og evt. rensing av overvannet før det ledes ut av tomten eller på overvannsnettet. Vannet på overflaten må ledes til sluk og renner, og videre til fordrøyning over eller under bakken. Dette kan for eksempel gjøres ved å samle vannet i et fordrøyningsmagasin under bakken, som kan infiltrere og holde igjen vannet. Dersom det er plass på tomten kan vannet også fordrøyes på overflaten i form av regnbed eller grøfter. Det videre arbeidet må utrede hvilken løsning som er mest egnet.

Vegetasjon

På det svakt hellende arealet bak bensinstasjonen er det lauvskog (Naturbase 2014). I det brattere terrenget mot nord og nordøst finner vi blandingsskog (*Naturbase* 2014).



Figur 4 Treslag. Kartet viser treslag i planområdet og tilgrensende områder (*Naturbase* 2014).

Nærmest bensinstasjonen består lauvskogen av ung bjørkeskog. Skogen har sannsynligvis først vokst tett for så å bli tynnet. Trærne er derfor høye, med tynne stammer og små kroner. Ved starten på stien nordøst for bensinstasjonen, står det flere bjørker med godt utviklede kroner.

Figur 5 Nærmest bensinstasjonen består skogen av høye bjørketrær med liten krone og smale stammer.

Figur 6 Ved starten på stien nordøst for bensinstasjonen er det flere bjørker med godt utviklet krone.

Innslaget av andre lauvtrær og bartrær øker innover i skogholtet mot nord. Skogen består her av bjørk, gran, ask, rogn, eik og gråor. Skogen har undervegetasjon av gress og urter, med innslag av lyng og forvillede hageplanter (*befaring* 2014)

I planområdet er det ikke registrert prioriterte arter, rødlistearter, utvalgte eller viktige naturtyper i miljødirektoratets databaser (*Naturbase* 2014).

Nærmiljø, friluftsliv og landskapsbilde

Skogholtet nordvest i planområdet og på tilgrensende eiendommer, fungerer som en visuell buffer mellom småhusbebyggelsen i nordvest og nærings- og veiarealene i sørøst. Skogholtet danner også en naturlig ramme rundt bensinstasjonen.

Figur 7 Landskapsbilde. Skogholtet nordvest i planområdet danner en naturlig ramme rundt bensinstasjonen og visuell buffer mot de tilgrensende småhusområdene.

Bensinstasjonen og arealene rundt denne er utformet som en helhet og avgrenset av en oval kant mot omgivelsene.

Figur 8 Bensinstasjonsområdet er avgrenset med en oval kant.

Det går en sti gjennom skogholtet som fungerer som snarvei fra Sjøskogenveien til Nordskogenveien.

Figur 9 Sti mellom Sjøskogenveien og Nordskogenveien.

Markadatabasen, skiforeningens nettportal til marka i Oslo og Akershus, beskriver tre sykkelruter i nærheten av planområdet. Samtlige sykkelruter går på gang- og sykkelveien langs Nessetveien, sør for planområdet (*Markadatabasen* 2014)

Konklusjon

Den nordvestre, ubebygde delen av planområdet kan bygges ut uten store terrenginngrep. I utkanten av planområdet mot nord og nordvest, vil det være nødvendig med murer eller andre konstruksjoner for tilpasning til terrenget som her stiger brattere.

Vegetasjonen i området har først og fremst verdi som visuell buffer mellom småhusområdet i Nordskogen og næringsarealene sør og øst for området. Ved utbygging vil bufferen bli mindre. Det vil fortsatt være en buffer bestående av skogen på de tilgrensende eiendommene.

Vegetasjonen fungerer også som en ramme rundt bensinstasjonen. Denne effekten reduseres ved en utbygging i bakkant av stasjonen. Bensinstasjonen vil ikke lenger ligge alene med skogen som bakteppe. Den gjenværende skogen vil fortsatt danne silhuett bak tomten, så lenge den nye bebyggelsen har beskjeden høyde.

Bjørkene med velutviklet krone nordøst i planområdet, er de eneste som egner seg å bevare som enkelttrær ved en utbygging av tomten.

En bevisst opparbeidelse av grensen (ovalen) mellom bensinstasjonen og ny bebyggelse vil være viktig for å ivareta bensinstasjonsområdets helhetlig utforming.

Stien gjennom skogholtet nord i planområdet ligger utenfor tomtegrensen og vil ikke bli direkte berørt av en utbygging. En utbygging vil derimot føre til endret trafikkmønster i området og en bør påse at muligheten for ferdsel på stien og langs gang- og sykkelstien langs Nessetveien ikke blir forringet.

Kilder

1881/kart. Lokalisert 08.08.2014 på http://www.1881.no/kart/
Befaring 28.08.2014
Markadatabasen. Lokalisert 08.08.2014 på http://www.skiforeningen.no/marka/
Naturbase. Lokalisert 08.08.2014 på http://www.miljødirektoratet.no/no/Tjenester-og-verktoy/Database/Naturbase/