

Bamble kommune v/ Henry Hvalvik
Postboks 80
3993 Langesund

Deres ref.: 21/12406-14

Vår ref.: PR2146

Kongsberg, 22. februar 2022

Notat: Landskapsvurderinger

Viser til mottatt brev, senest 18.02.2022 med referanse 21/12406-14, og anmodning om å få tilsendt notat angående ytterligere landskapsvurderinger, herunder særegne fjellformasjoner. Tiltakshaver er godt kjent i området, og vurderingene i dette notatet er basert på flere befaringer og studie av terrengformasjoner iht. kartgrunnlag. Våres vurderinger er også synliggjort i oppdatert planbeskrivelse og plankart med hensynssone «550 – hensyn landskap» med tilhørende planbestemmelser;

«Innenfor hensynssonen finnes det særegne terreng- og fjellformasjoner med lokalt viktig verdi. Med unntak av vedlikehold av eksisterende vann- og avløpstrasé tillates det ingen andre inngrep innenfor hensynssonen, og naturlig landskap og naturmark som bevares.»

Terrengformasjoner som er markert med hensynssone inkluderer fjellformasjoner, bratte skrenter, koller etc. som anses å ha en spesiell verdi for nærområdet. Vest i planområdet, langsmed vegen «Åstadtoppen», er denne sonen også beliggende parallelt med vegen. Det anses spesielt viktig at «sonen» ved vegen bevares siden den vil fungere som en «buffer» mot den nye tomterekken med bevaring av eksisterende fjell- og naturmark mot det bebygde arealet.

Figur 1. Områder markert med hensynssone H550 – «hensyn landskap» er uthevet med rødt på kartet.



Vi har også markert hensynssonen mellom enkelte av tomtene, f. eks 206-207 og 208-209-210. Hensikten er også her å bevare det naturlige terrenget, og spesielt anses dette viktig fordi deler av terrenget uansett er for bratt til bebygges. Det samme tankegangen synliggjøres med hensynssonen sørover mot friområdet og mot felt «FBF4», hvor det er en bratt skrent på deler av østlig «FBF4».



Figur 2. Dronefoto sett mot sør. Eksempler på noen tomter er markert på dronefotoet, og det er også vist noen enkle eksempler på hensynssonen (ikke detaljert).

Når det gjelder bevaring av terreng som ikke er plassert under hensynssone «550 – hensyn landskap» må dette ses individuelt for hvert tiltak. Tiltakshaver har en oppfattelse av å kunne bevare terreng og naturmark på store deler av tomtearealene, og tilpasse hyttene til det naturlige terrenget, og ikke omvendt. Undertegnede vurderer at denne tankegangen i stor grad synliggjøres i planbestemmelse på en generell måte; (kun utdrag vist under)

«Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig, også innfor private tomter.»

Mer konkrete tiltak gjelder at fyllingshøyde på private tomter ikke skal overstige 1,0 meter over eksisterende terreng, og at minst ¼ av det private tomtearealet skal bestå som uberørt naturmark og

terreng hvor kun lett skjøtsel tillates. Sistnevnte gjelder også mellom tilgrensede tomter, og tilsvarer arealene mellom avsatte byggegrenser (minimum 8 meter sone).

Planlegger vurderer at bestemmelsene, kombinert med hensynssone «550 – hensyn landskap», er meget positivt for området. Enkelte åpenbarheter er spesielt synlige; man hindrer blant annet utsprengning av hele tomtearealer bare for å få tak i masser av spekulative grunner.

Med vennlig hilsen

Joar-André Halling
Landskapsarkitekt
Plan & Ressurs AS