

ENKEL KONSEKVENSTREDNING  
REGULERING AV YSTERUDNESET

gnr. 28 bnr. 6-7 og 48

planID: 301320220001

Dato: 30.03.2022



LANDSKAPSARKITEKTER  
MNLA AS



Incertum AS

**mmw arkitekter as**

# Innholdsfortegnelse

1. Innledning .....	3
2. Metode .....	3
3. Matjord .....	4
4. Landskap .....	7
5. Kulturlandskap .....	18
6. Eksponering mot vassdrag .....	19
7. Overvann .....	20
8. Konklusjon konsekvensutredning .....	22
9. Vedlegg, tema landskap .....	23
10. Vedlegg, alternative planer med illustrasjoner .....	30

*Forsidebilde: Ysterudneset*

*Foto: Google earth*

# 1. Innledning

MMW arkitekter varslet 16. april 2021, på vegne av Ysterudneset Eiendom AS, om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn og høring av forslag til planprogram for detaljregulering av Ysterudneset, Marker kommune.

Innspill fra ansvarlige myndigheter (Viken Fylkeskommune) omfattet krav om enkel konsekvensutredning.

Utredningen er gjort av MMW arkitekter i samarbeid med Blå Landskapsarkitekter as (ansvar for tema landskap og overvann) og Incertum (illustrasjoner).

## **§ 11. Ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a**

*Ansvarlig myndighet skal før planarbeidet starter, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, og senest seks uker etter at forslagsstilleren har gitt opplysningene etter § 9, ut fra alle tilgjengelige opplysninger ta stilling til om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.*

*Hvis ansvarlig myndighet finner at planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal planen konsekvensutredes, jf. bestemmelsene i kapittel 5.*

*Ansvarlig myndighets beslutning av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal begrunnes. Begrunnelsen skal fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet og ved utleggelsen av planforslaget til offentlig ettersyn.*

Tema som er krevd utredet er:

- Matjord
- Landskap
- Kulturlandskap
- Eksponering av vassdrag
- Overvann

# 2. Metode

Analysen av hvert område omfatter en kort presentasjon av faktagrunnlag med kart for det aktuelle innspillet samt en kort beskrivelse basert på tilgjengelig materiale. Deretter vurderes konsekvensene av en mulig arealdisponering for de ulike temaene. I vurderingen av konsekvenser benyttes en tredelt skala i fargene grønt, gult og rødt som viser ingen, mindre eller vesentlig negativ konsekvens. Konsekvensutredning av planområdet skal så langt som mulig basere verdivurderingen på kjent kunnskap. Fylkesplanen for Østfold mot 2050 og Lovdata er hovedkilder for denne konsekvensutredningen.

### 3. Matjord

#### Dagens situasjon

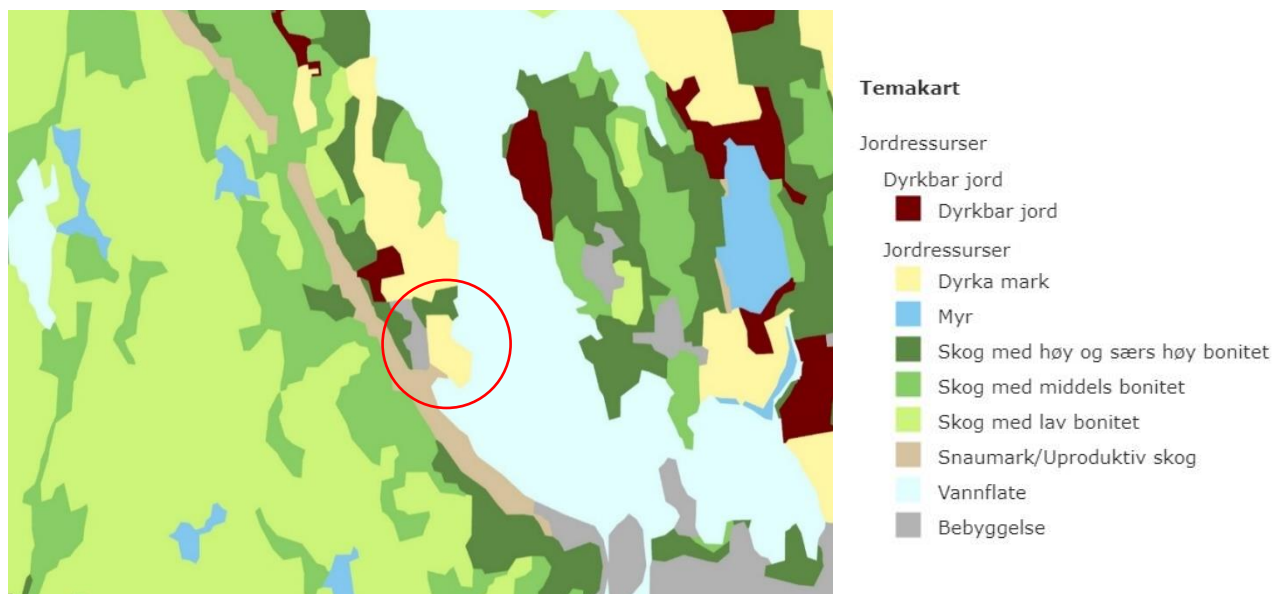
Planområdet på 55 000 m<sup>2</sup> har 27 000m<sup>2</sup> som i dag inngår som dyrket mark for kornproduksjon. Arealet er drevet monokulturelt. Arealer for monokulturell korndyrking har lavt biologisk mangfold.

Etttersom området ligger innenfor Ørjes sentrumskjerne og kommunen har avsatt det til boligutbygging i kommunedelplanen, har bonden skilt ut Ysterudneset og solgt det til boligutviklere.

Fylkesplan Østfold mot 2050 sier:

Potensialet for fortetting og transformasjon av allerede omdisponerte arealer, skal utnyttes. Det skal ikke settes av dyrka mark til utbygging ut over hva som allerede ligger inne i kommunenes arealplaner. \*

\*Planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende Kommunedelplan.



Temakart for Jordressurser, Fylkesplan for Østfold av 21. juni 2018.

#### Omfang

Matjorden skal i hovedsak bli forvaltet på egen tomt. Dette er en god ressurs for hagebruk, evt. i kombinasjon med andelslandbruk som kan gi opptil 20 ganger mer matproduksjon sammenliknet med konvensjonelt jordbruk. Matjorden vil bli forvaltet som en ressurs for dyrking, for umiddelbar bruk eller som beredskapsjord.

Et eventuelt overskudd av matjord vil enten bli solgt til Orderud Østre småbruk for utvidelse av beiteområde eller andre interesserte innad i kommunen.

De 3 illustrerte alternativene tilrettelegger for dyrking mellom tursti langs vassdraget og bebyggelsen. Flate tak gir anledning til også å dyrke på taket.

## Verdi

De illustrerte alternativene gir følgende mulighet for dyrking:

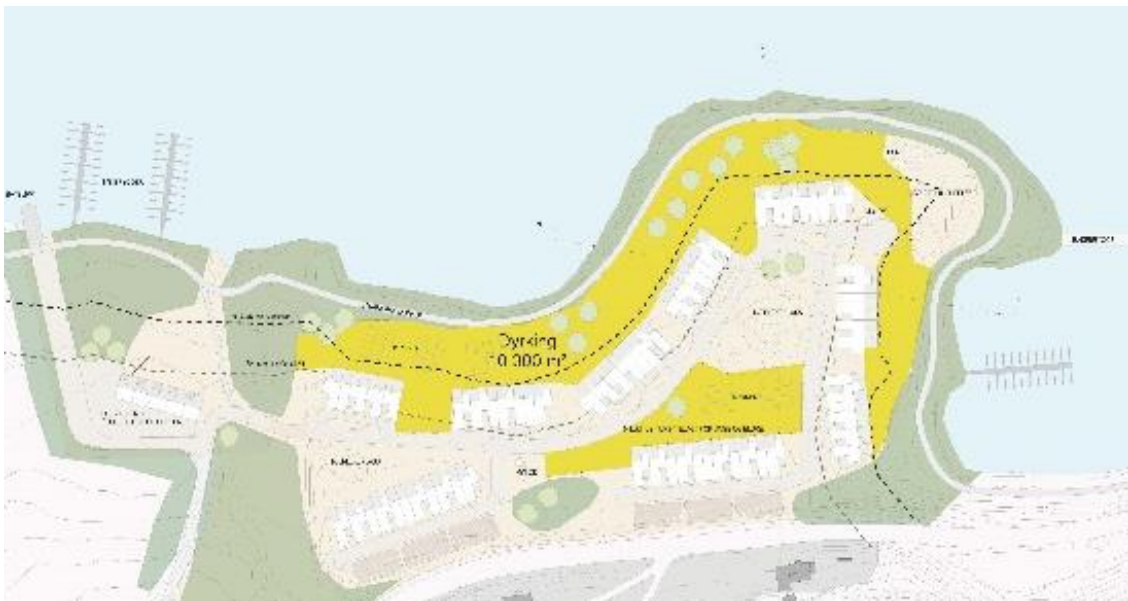
Alternativ 1:



Fylkesplanen

Alternativ 1 gir et mulig dyrkingsareal på 7 700 m<sup>2</sup> på bakken, i tillegg til takflater på 6 000 m<sup>2</sup>.  
Totalt gir Alternativ 1 mulighet for 13 000 m<sup>2</sup> dyrking.

Alternativ 2:



Alternativ 2 gir et mulig dyrkingsareal på 10 300 m<sup>2</sup> på bakken, i tillegg til takflater på 6 000 m<sup>2</sup>.  
Totalt gir Alternativ 2 mulighet for 16 300 m<sup>2</sup> dyrking.

### Alternativ 3:



Alternativ 3 gir et mulig dyrkingsareal på 16 650 m<sup>2</sup> på bakken, i tillegg til takflater på 3 000 m<sup>2</sup>.  
Totalt gir Alternativ 3 mulighet for 19 300 m<sup>2</sup> dyrking.

Konsekvensvurdering for tema matjord:

= mindre negativ konsekvens

## 4. Landskap

Den europeiske landskapskonvensjonen legger følgende definisjon av begrepet landskap til grunn: «Landskap» betyr et område, slik folk oppfatter det, hvis særpreg er et resultat av påvirkningen fra og samspillet mellom naturlige og/eller menneskelige faktorer.

I samsvar med Norges forpliktelser etter Den europeiske landskapskonvensjonen, er sikring av kvaliteter i landskapet tatt inn som en egen oppgave og hensyn i Plan- og bygningsloven: «Planer etter denne lov (skal) ... sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer».

I 100-meters beltet langs sjøen og langs vassdrag, skal det tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

Kilde: NIBIO RAPPORT 6 (116) side 10 og side 13.

Deltema landskap fokuserer på å få fram kunnskap om stedet samt forståelse, *særlig for visuelle landskapselementer som bestanddeler i et landskapsbilde*. Etter en systematisk gjennomgang av de ulike elementene oppsummeres kvalitetene i et analysekart, og på dette grunnlaget legges så et raster for en verdivurdering av landskapsbilde – som viser stor, middels og lav verdi. Tilsvarende legges det inn et raster for en sårbarhetsvurdering; der stor, middels eller lav sårbarhet overfor inngrep i landskapsbildet framkommer. Videre vil de 3 alternativene som foreligger for ny boligbebyggelse, med vekt på alt.1, vurderes og kommenteres i lys av utarbeidet verdi- og sårbarhetskart.

### 4.0.0 Dagens situasjon

Planområdet avgrenses i nord av en smal grusvei og dyrkamark tilhørende Ysterud gard. I øst avgrenses området av Vestre Rødenesveien, eksisterende boligbebyggelse og en skogkledt åsrygg. Ferdselsåren/veien i øst har stadig blitt utbedret og med til dels bratte veifyllinger ned mot dyrkamark som resultat. Planområdet preges av noe trafikkstøy fra lokalveien og muligens lyd fra E18. Området ligger i hovedsakelig grad på marin leire som ble avsatt langs langstrakte sjøer i regionen.

### 4.0.1 Nærmeste omgivelser

Mot nordøst, øst og sør ligger Rødenessjøen – stor og vakker. På det smaleste går sjøen under navnet Haldenkanalen. Fra planområdet er det ca. 500m over vannet til landsiden i øst som preges av fjell- og bergskråninger dekket med lyng og hovedsakelig furutrær. Noe tilbaketrukket og på toppen av skråningen ligger eneboligbebyggelse vendt ut mot sjøen (i ca. 100m avstand fra sjøen). Ørje sentrum i sør har bebyggelse og veier i nær avstand fra vannet og med bro over på det smaleste der sluseanlegget starter.

*Se planområde Ysterudneset med nærmeste omgivelser vist på Norgeskart: Vedlegg 1*



#### 4.0.2 Vegetasjonsmønster

Dagens vegetasjon består av et sammenhengende dyrket jorde (ca. 300 dekar) med et sammenhengende løvskogbelte mellom jordet og Rødenessjøen (ca. 550m lengde).

Løvskogen i området nærmest veien i nord og sør har bredder opptil 50m, mens løvskogens bredde langs sjøen varierer fra ca. 5-10m. Vegetasjonen fra Vestre Rødenesveien ned til sjøen i nord har preg av eldre løvskog nærmest veien før ett yngre og tettere løvbestand overtar. Løvskogen i søkket ned mot Ysterudvika i sør er et eldre bestand, tett bevoskt og lite fremkommelig – flere trær har veltet over ende. På neset som stikker ut i sør er det igjen et tettere og yngre oppslag av løvkratt (i hovedsak bjørk) med en liten lysåpning ut til vannet. Videre nordover består løvbeltet av en ospebestand der beveren har felt en stor del av trærne i løpet av vinteren 2021/22. Videre har løvbeltet (med or, selje, bjørk, rogn – artsregistreringer er ikke fullstendige) innslag av noen store grantrær. I hovedsak vokser trærne helt ned i strandsonen med unntak av et lite område markert på kartet. Her er det slake svaberg og en lysåpning der det vokser lave rose- og krossvedbusker. Langs Vestre Rødenesveien er det en strekning uten vegetasjon som har utsyn over jordet med åkerholme og Rødenessjøen liggende i bakgrunnen.

Siden det er løvvegetasjon som dominerer på området vil dette ha stor betydning for variasjon i opplevelser og utsikt gjennom året. Det vil være stor forskjell på muligheten for utsyn i måneder med bladverk kontra måneder med nakne greiner. Utsyn fra området er mest interessant i retning nord, øst og sør. Man kan se innløpet til sluseanlegget i Ørje sentrum og sentrumsbebyggelse i sør, Haldenkanalen i øst (på det smaleste) før Rødenessjøen åpner seg i det fjerne i nord.

Fra åsryggen i vest finner overflatevannet flere veier ned mot sjøen. Vannveier både i form av små elver, bekker og bekkesig. Det ser ut til at overflatevann fra vestsiden av veien føres med rør under veien på 2 steder. Inne på jordet er det i tillegg anlagt drengrofter som drenerer ut i søkket i sør (1 stk betongkum observert).



Randsone med overgang fra jorde til løvbelte og strandsone.



Ospebestand i sør under felling av bever.

*Se vegetasjonsmønster / Innslag av vann: Vedlegg 2*



#### 4.0.3 Høydelag

Rødenessjøen ligger på 118 m.o.h. Topp skråning løvbelte langs sjøen ligger ca 5m over vannflaten, mens høyeste platå ligger ca. midt i planområdet langs veien på ca 130-133 m.o.h. Dvs. at jorden har en høydeforskjell på rundt 11m på det meste og med varierende hellingsgrader – stigninger varierer mellom 1:2 og 1:20. Vest for veien og området reiser terrenget seg i en åsrygg ca 160 m.o.h. på det høyeste (med motorveien E18 liggende på baksiden av denne ryggen).

Dagens terrengformer karakteriseres av et slakt bølgende jorde, til dels bratte hellinger ned mot sjøen, et tydelig og bratt søkk i sør, et slakt og svakt søkk i nord, strekninger med til dels bratte veifyllinger og en åkerholme i form av oppstikkende berggrunn (kalles hvalskrott eller rundsva blant geologer) samt en bergknaus helt inntil veien på høyden. Omtrent midt i området ligger det høyeste punktet helt inntil veien. Herfra strekker det seg et høydeplatå utover i retning sjøen som gradvis går over i en rygg som krummer seg sørover og ender i et markert nes rett mot sør.

Langs Rødenessjøen finnes ulike terrengformer: delvis en menneskeskapt kil for båtslipp i nord, et lite nes (m/småbåthavn i nord), en slak bukt som går over i slake svaberg/steinstrand, et markert nes i sør med tilnærmet flatt lende i bakkant, en markert og sørvendt vik i sør (m/småbåthavn).



Ysterudvika med markert nes som stikker ut i sør (diverse drengrofter/drenskum i jordekant).

*Se høydelag / Terrengform: Vedlegg 3*

#### 4.0.4 Eksisterende bebyggelse

Vest for veien ligger det om lag 8 eiendommer med bolig/uthus. Innenfor planområdet er det ikke bebyggelse med unntak av et falleferdig lite båthus(?) m/ trapp vist på kart. I tillegg er det bygget småbåthavner m/bryggeanlegg og et område for båtslipp. En kraftig jernport inn til båtslipp i nord kan også nevnes. Sporene etter menneskelig aktivitet i strandsonen er hovedsakelig negative, og det ligger en god del søppel på området. Se bildesamling med spor fra mennesker i området i vedleggsdel.

Landskapet har ulike linjer som preger stedet. Vestre Rødenesveien ligger i øst som en noe dominerende linje, slakt slyngende i retning nord – syd og med til dels bratte veifyllinger ned mot dyrket mark. På en kort strekning ligger vei og jorde i tilnærmet samme nivå og sammenfallende med den høyeste delen av planområdet. Veien har fartsgrense 60km/t og er uten gang/sykkelvei. Lite behagelig å bevege seg langs veien mellom asfaltkant og topp bratt veifylling. Trafikken høres godt ved opphold på jordets øvre deler. Veien oppleves som en barriere i øst-vest retning.

Strandlinjen langs Rødenessjøen buker seg rundt nes og videre inn i små vik og buker. I denne linjen møter vannflaten land. Overgangen kan bestå av både steiner, sandbanke, fjell/berg og engaktig gress/sivtuer.

Vegetasjonen markerer tydelige linjer både i nord, mot øst og sør i området. Overgangen mellom dyrket jorde og vegetasjon som varierer i høyde fra 0,5-15m representerer en linje som beveger seg både i horisontal og vertikalplanet. Den positive opplevelsen det gir å bevege seg langs denne linjen forsterkes ytterligere av at terrenget skrår ned mot vannet og at posisjonen dermed gir utsyn over vannflaten og til terrenget på østsiden av sjøen.

Andre linjer i landskapet: Luftstreck mellom stolper langs vei og mellom stolper ned til båtslipp. Høyderyggen som er vist med stiplet strek på kartet er en «konturlinje» når man beveger seg nede langs jordekanten i nord og sør.



Opplevelser av jordet sett nede fra jordekant sørfra og nordfra. «Konturlinje» = høyderygg.

*Se eksisterende bebyggelse / Linjer i landskapet: Vedlegg 4*



#### 4.0.5 Skala / landskapsrom / verdifulle og karakteristiske trekk

Planområdet er del av et større og overordnet landskapsrom. Fra høyeste platå er det åpent og fritt utsyn både nord, øst og sørover (i en avstand av ca. 1km). Straks man beveger seg i retning ned mot sjøen kommer man inn i ulike og nesten adskilte landskapsrom. Samtidig vil ikke dette være rom med skarpe grenser, rommene kan ha glidende overganger og noen ganger overlapper de hverandre. Både terrengformer og vegetasjon er landskapselementer som danner tydelige «vegger» i uterommet. Romfølelsen forsterkes når det skjer mye innenfor et mindre areal. Nederst ved vannflaten i foten av skråningen langs sjøen ser man f.eks. ikke jordet lenger. Innerst i søkket i sør med bratte skråninger opp mot vei og jordekant oppfattes heller ikke vei og jorde lenger. Landskapsrommene er stiplet inn på vedlagt kart. Grensen kan være årstidsavhengig. Tett bladverk lager tette «vegger», mens nakne greiner og stammer gir transparente «vegger» hvis vegetasjonsbeltet er smalt. Et landskapsrom kan dermed ha rom der grensen forskyver seg gjennom året – f.eks. Aa, Bb, Cc som vist på kartet. Se vedlagt snitt A-A': Vedlegg 7.



Nede ved vannkanten åpner utsynet til sjøen. Jordet oppleves ikke fra denne posisjonen, jordekanten ligger oppe til høyre i bildet – på toppen av trappen.

Jordet har tydelige avgrensninger og sammenlignet med jorder rundt Rødenessjøen vil det betegnes som et relativt lite jorde. Landskapsbildet har middels skala med tendens til et småskala preg pga. høydeforskjellene og åkerholmen. Jordet henger heller ikke sammen med større og sammenhengende jorder nord for Ysterud, men ligger som en egen «lysåpning» langs sjøen. Særlig gjør dette seg gjeldende på avstand. Se fotos fjernvirkning.

Karakertrekk for landskapet på Ysterudneset med nærmeste omgivelser. Mest karakteristiske trekk er et åpent stykke land som trer fram langs sjøens østbredde. Her har det en gang vært løvskog som på et tidspunkt ble ryddet og dyrket opp. Bergnabben nær jordekanten fikk ligge uendret som en uproduktiv øy med dyrkbar jord rundt. Åkerholmen står fram som et typisk karakertrekk i jordbrukslandskap sammen med løvskogkanten rundt jordet. Moderat bakkeplanering har medført et slakt bølgende «gulv» av dyrket mark. Den middels store åkerteigen omkranset av et løvrikt vegetasjonsbelte i nær kontakt med den store vannflaten er kort oppsummert essensen i landskapsbildet på stedet. (...kan da legge til at planområdets karakter dermed står i kontrast til landskapet på motstående side av sjøen – bergskråninger med furutrær og lyng helt ned mot vannflaten ).



Karakteristisk landskap øst for sjøen i kontrast til...



...karakteristisk landskap vest for sjøen. Planområdet sett rett østfra.

Randsone defineres som en overgangssone mellom skog og treløse områder som f.eks. her med dyrket mark. Ysterud har et løvtrerikt vegetasjonsbelte mellom sjø og åker – et vakkert og verdifullt karaktertrekk med stor betydning for både nær- og fjernvirkning. Det er viktig at randsone består og skjøttes slik at de forblir stabile og karakteristiske elementer *også når det bygges i landskapet*. Randsone kan tynnes for både å fremme/ta vare på interessant feltsjikt, velutviklet busksjikt og et variert tresjikt.

*Skala / landskapsrom / verdifulle og karakteristiske trekk: Vedlegg 5*



#### 4.0.6 Analysekart landskapsbilde

Kartet illustrerer med farger de viktigste og mest verdifulle kvalitetene i landskapsbildet. Den gule fargen representerer det åpne og slakt hellende terrenget ned mot den store blå flaten Rødenessjøen. Åkerlappen representerer sammen med sine grønne «vegger» av vegetasjon rundt, en typisk lysåpning langs sjøens bredd. De ulike randsonene anses som verdifulle elementer når ny bebyggelse og nye veier planlegges. Det samme gjør åkerholmen og bergknausen som ligger helt inntil veien.



Kartet illustrerer Vestre Rødenesveien med grå farge som et dominerende element langsmed planområdet. Det er i hovedsak veiens sideterreng som gjør at landskapsbildet forringes – fjellskjæringer på vestsiden av veien og strekninger med til dels bratte og høye veifyllinger på vestsiden ned i henholdsvis løvskog og dyrket mark. Fordi veien ligger høyt i terrenget oppleves overgangen til jordet som brå og opplevelsen av veien nede fra jordet blir mindre bra. I videre arbeid vil det derfor være viktig å få til en best mulig overgang og skjerming mellom vei og boligbebyggelse.

*Se analysekart landskapsbilde: Vedlegg 6*



#### 4.1.0 Verdier

Illustrasjonen viser områder med lav verdi (horisontale streker), middels verdi (vertikale streker) og stor verdi (krysskravur) for tema landskap.

Stor verdi = sjøen / strandsonen / randsonen mot jordet (vist bredde innover på jordet er omtrentlig og i tilsvarende høyde som vegetasjonen), åkerholmen og den lille bergknausen helt inn mot veikant i sør.

Middels verdi = det slakt bølgende terrenget med dyrket mark samt løvkraut i nord.

Lav verdi = veiens sideterreng har etter utvidelser forårsaket sår i landskapet.



#### 4.1.1 Sårbarhet

Illustrasjonen viser hvilke områder og i hvilken grad områdene er sårbare for inngrep - Lav sårbarhet for inngrep (horisontale streker), Middels sårbarhet for inngrep (vertikale streker), Stor sårbarhet for inngrep (krysskravur).

Stor sårbarhet = strandlinjen, den bratte skråningen ned mot vannkanten og opplevelsen av en løvrik randsonervegetasjon langs jordets ytterkant, åkerholme/bergknaus langs veien. Alle disse elementene er sårbare fordi de er godt synlige / eksponerte i små og store landskapsrom. Tiltak i disse områdene bør derfor minimeres. «Her går man til ferdig dekket bord», det trengs bare opprydding av søppel etc. langs sjøen samt nødvendig og riktig skjøtsel for å opprettholde det vakre løvbeltet ned mot sjøen.

Middels sårbarhet = jordet (unntatt en god bredde mot løvskog/løvbelte), løvkrattskogen i nord, «konturlinjen» eller høyderyggen som beveger seg fra planområdets høyeste nivå til planområdets mest markerte nes i sør. Det er mulig å gi ny bebyggelse en form og skalering som terrenget og landskapet tåler. Det antas å være lite behov for sprenging. Lav sårbarhet = overgangen mellom vei og jorde og løvskog anses å ha forbedringspotensial. Her vil riktige inngrep kunne «reparere» landskap.



#### 4.1.2 Konsekvenser for landskapsbilde / Alternativ 1

Strandpromenaden ligger i landskap med stor verdi og stor sårbarhet for inngrep i landskapet. Det vil være av stor betydning hvilken standard og krav som settes til veien. Lokalisering, terrengtilpasning og hensyn til randsonevegetasjon vil være avgjørende for om inngrepet får negative eller akseptable konsekvenser. Strandpromenaden bør deles i to ferdselsårer der veien kommer opp på jordet fra Ysterudvika. Herfra og nordover er det landskapsmessig bedre med:

- Sti i jordekant (ca. 60cm bred, spennende og myk sti ute på kanten der terrenget skrår bratt ned til vannkanten)
- G/S vei 2,5m bred m/asfalt eller grus legges inntil bebyggelsen og kombineres eventuelt med en lav morenesteinsmur eller terrengskråning opp mot bygg.

Pumpehus med beliggenhet helt ute på pynten er unødvendig (med mindre det er tekniske årsaker). Visuelt sett bør dette innpasses i et område med mulighet for naturlig avskjerming og ligge lavt i terrenget. En plassering i løvkrattskogen nord v/ båtslipp vil ikke gi like negative konsekvenser som en plassering ute på neset.

Ekstra biloppstillingsplasser er lagt inntil, delvis på nedsiden av Vestre Rødnesveien. Når store asfaltflater legges inntil eksisterende, bratte veifyllinger vil det forsterke et allerede negativt landskapsbilde. Området er lite sårbart for inngrep. Det kan være en fordel å få sett det som har med eksisterende vei, ny adkomstvei, parkeringsplasser og eventuelt behov for støyskjerming i sammenheng med avstandskrav som stilles fra veien.

Det kan se ut som bergknausen sørøst for åkerholmen inntil veien ikke er hensyntatt (+133 m.o.h.). Hvis denne forsvinner, har det negativ konsekvens for landskapsbildet.

Illustrert bebyggelse ivaretar eksisterende randsone fra nord fram til bebyggelse ved pumpehus. Med en sammenhengende og tilstrekkelig vist bredde videreføres et viktig karaktertrekk på stedet hvilket er en positiv konsekvens for landskapsbilde. Mulig at byggenes orientering i enda større grad kan gjenspeile buktens hovedform?

Ute på selve neset (området med pumpehus) ligger ikke bebyggelsen lenger i tilstrekkelig avstand fra randsonen. Randsonen snevres her inn til en bredde som ikke er forenlig med en god romopplevelse (høyden på vegetasjonsbeltet er ca. 15-20m høyt og med avstand ca. 10m til bygg får landskapsrommet her mer preg av en sjakt enn et rom). I tillegg blir de ytterste byggene mer synlige og mer framtrædende sett fra sjøen. Nesets terrengform forstyrres og mister sin naturlige «status» fordi boligene dominerer over formen og dette resulterer derfor i negativ konsekvens for landskapsbilde.

Bebyggelse på det høyeste platået vil også være mer eksponert og dermed ha negativ innvirkning på landskapsbildet, særlig da konsekvenser med tanke på fjernvirkning. Siden «byggene» i hovedsak vender langsiden mot sjøen vil synsinntrykket være mer dominerende enn om «byggenes» gavli (kortsiden) vender mot sjøen og i tillegg trappes nedover i terrenget.

Adkomstveien har i stor grad konsekvenser for landskapsbildet. Lokalisering, linjeføring, bredde, utforming og sideterreng vil ha betydning for hvordan landskapet oppleves på stedet. Inngrepet bør ses sammen med byggegrop for bygg og tekniske ledninger og anlegg for vann og kloakk. Jo mer arealeffektivitet, jo større områder kan ligge som urørte områder, dvs. områder som ikke trenger opparbeidelse helt fra start. Matjord som kan bli liggende urørt har absolutt positiv konsekvens for landskapsbilde fordi det vil videreføre karakter av «lysåpninger». Veisystemet har potensiale for effektivisering og avstanden mellom husradene burde reduseres. Alternativ 1 har mange små restarealer mellom bygg og vei som ikke naturlig vil inngå i hager. Disse arealene vil bli berørt under bygging og vil kreve opparbeidelse og drift i ettertid.

#### **4.1.3 Konsekvenser for landskapsbilde / Alternativ 2**

Strandpromenaden. Tilsvarende kommentar som alt. 1.

Parkeringsplasser inntil og nedenfor Vestre Rødenesveien. Tilsvarende alt.1.

Bergknaus inntil Vestre Rødenesveien. Tilsvarende kommentar som alt.1

Illustrert bebyggelse ivaretar eksisterende randsone i nødvendig bredde (min. ca 20m) på hele strekningen langs sjø og nes. Med en sammenhengende og tilstrekkelig vist bredde videreføres et viktig karaktertrekk på stedet hvilket er en positiv konsekvens for landskapsbilde.

Det høyeste plataået er benyttet til flere bygg i kombinasjon med et felles område for lek og dyrking. Tunet vil ha positiv konsekvens for landskapsbilde.

Adkomstveier til bebyggelsen. Alle skal kunne ha vei helt fram til døren sin. Tilsv.alt.1.

#### **4.1.4 Konsekvenser for landskapsbilde / Alternativ 3**

Lavblokker på 3.etg vil med sin skala være vanskelige å innpasse fordi landskapet har middels til småskala landskapspreg. Lavblokker vil også være vanskeligere å tilpasse visuelt til den eksisterende småhusbebyggelse i vest. Lavblokk plassert ved åkerholme og lavblokk plassert ytterst på neset vil begge medføre negative konsekvenser for landskapsbildet pga. sin nærhet, skala og dominans over viktige karaktertrekk i landskapet.

Ellers gjelder de samme kommentarene som under alt.2.

*Se for øvrig fjernvirkning vist skjematisk og med «blå strek» på bildeserie 1- 6 i vedleggsdel.*

Konsekvensvurdering for tema landskap:

 = mindre negativ konsekvens



## 5. Kulturlandskap

### Dagens situasjon

Området ligger innenfor det som er definert som en del av et viktig motorveilandskap i Fylkesplanens temakart og blir beskrevet som en del av et vakkert kultur- og naturlandskap.

Kultur- og naturlandskapet i regionen er preget av langstrakte sjøer med yrende båt- og friluftsliv. Historiske sluser og kanaler er viktige kulturminner.

Ysterudneset ligger sentralt i dette verdifulle området, og er synlig både fra vei og fra sjøen. Strandlinjen langs Ysterudneset er i dag noe utilgjengelig og inngrep er noe forfallent og fremstår som rotete.



Bilder fra strandlinjen rundt Ysterudneset.

### Omfang

Ny bebyggelse vil være synlig og medføre en endring av kulturlandskapet.

Gang- og sykkelvei som går fra Ørje og inn til den store steinen er planlagt utvidet rundt Ysterudneset og vil da kunne bedre tilgangen og rydde opp i strandsonen. Tilrettelegging og oppgradering av turvei, badebrygge og båtbyggger vil inngå som en del av utbyggingsavtalen.

Ny bebyggelse vil tilpasse seg eksisterende bebyggelse i skala og slik videreføre og forsterke dagens situasjon.

### Konsekvens

Innspillet vil ha positiv konsekvens for tilgangen og bruken av kultur- og naturlandskapet.

Planområdet tilrettelegger for mer båtliv og bedre tilgang til sjøen.

Innspillet berører og endrer bildet av kulturlandskapet med etablering av ny bebyggelse.

*Se illustrerte planer og illustrasjoner: Vedlegg 8 -19*

Konsekvensvurdering for tema kulturlandskap:

 = ingen negativ konsekvens



## 6. Eksponering mot vassdrag

I vassdragets landskap fremstår Ysterudneset i dag som et jordbruksareal med et vegetasjonsbelte langs randsonen ned mot vannet. Et mindre boligfelt og et gårdsbruk ligger mellom Ysterudneset og skogholtet bak. Vassdraget er en lokal drikkevannskilde og vannmiljøet er sårbart og må tas særlig hensyn til ved inngrep.

### Omfang

Tiltaket vil forsterke og videreføre boligbebyggelsen ned til vassdraget. Dette vil redusere noe av jordbruksområdets utstrekning langs vassdraget, og endre det visuelle bildet av Ysterudneset som en åpen jordlapp med grønt vegetasjonsbelte rundt til boligbebyggelse med et vegetasjonsbelte rundt. Nye bryggekonstruksjoner i sjøen krever særlig skånsom utførelse.



Bilde tatt fra sør, fra den store steinen inn over Rødenessjøen. Blå strek viser aktuelt byggeområde.



Bilde tatt fra nord, inn mot Ørje. Blå strek viser aktuelt byggeområde.

### Konsekvens

Utbygging ligger bak eksisterende vegetasjon og terrengkråning. Bebyggelsen vil være eksponert mot vassdraget og endre det visuelle bildet, men i mindre grad i måneder med løv på trærne.

*Se illustrerte planer og illustrasjoner: Vedlegg 8 - 19*

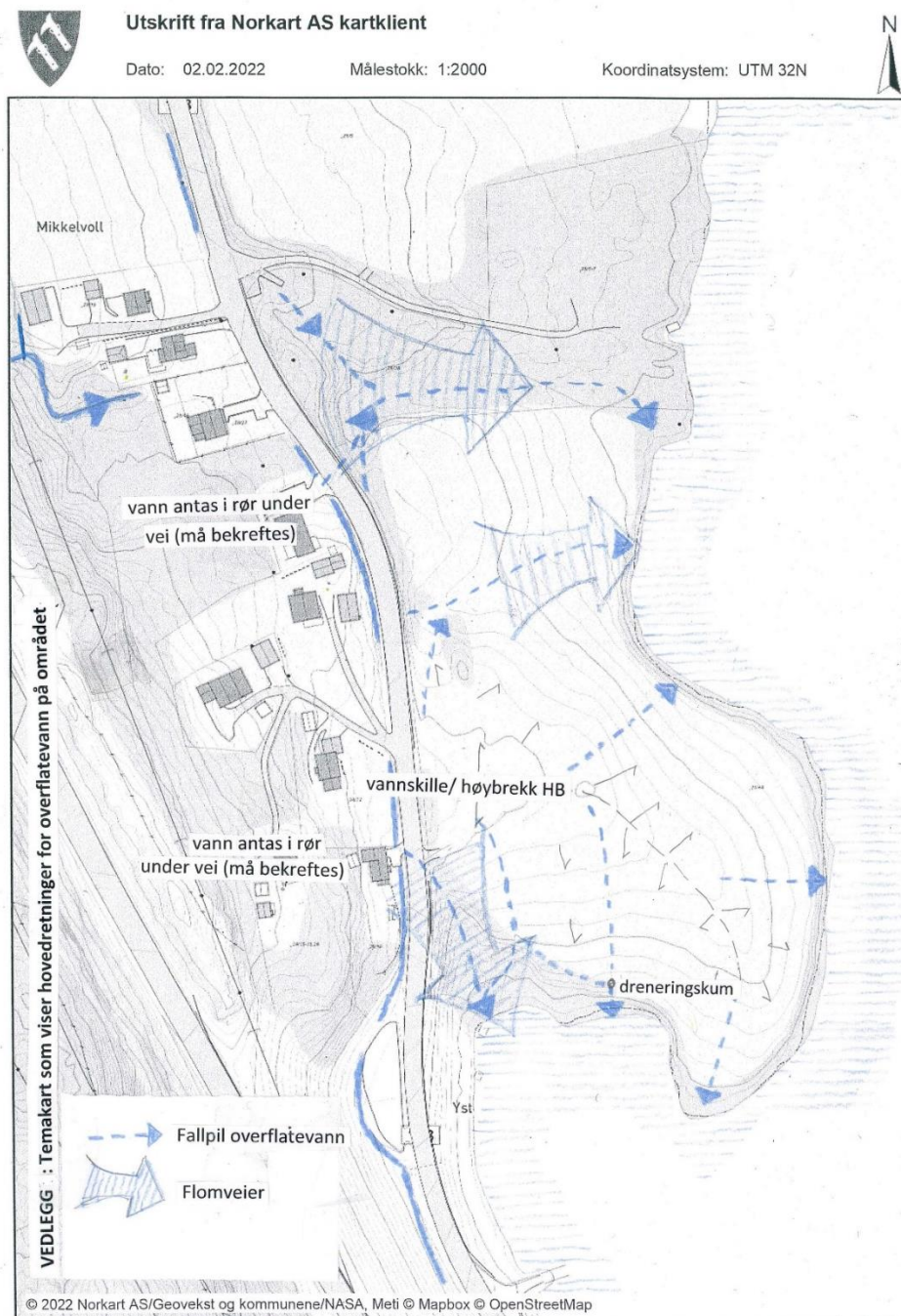
Konsekvensvurdering for tema vassdrag:

mindre negativ konsekvens

## 7. Overvann

Innslag av vannforekomster er vist sammen med vegetasjonsmønster på Vedlegg 2.

Illustrasjonen under viser overflatevannets retninger på området.



### Dagens situasjon

Fra planområdet strekker Rødenessjøen seg helt til Skulerødsjøen i nord (ca. 14km) og ned til Ørje sentrum i sør (ca. 1km). Planområdet ligger på vestsiden av sjøen ca. 1km nord for sluseanlegget i Ørje sentrum. Fra åsryggen i vest (ca. 160 m.o.h.) finner overflatevannet flere veier ned mot sjøen. Vannveier i form av både små elver, bekker, vannsig og diverse drensgrøfter. Det antas at vann i

grøfter på vestsiden av veien er ført med rør under veien på 2 steder (må bekreftes). Inne på jordet er det i tillegg anlagt en drenggrøft som drenerer ut i søkket i sør (kun 1 stk. betongkum observert).

- vannskille/ høybrekk HB er vist på vedlagt temakart.
- antatte flomveier er vist.

Vannstanden kan variere med årstidene, naturlige svingninger mellom høyeste og laveste vannstand er ikke registrert foreløpig.

Det er sannsynlig at overvannet i dag er forurenset av gjødsel fra jordbruk, spesielt om våren, men dette er ikke utredet.

### **Omfang**

Ved inngrep som vei og bebyggelse vil områder legge beslag på områder som absorberer og infiltrerer overflatevann. Ved en utbygging vil det fortsatt være samme mengde overflatevann på området. Avhengig av utbyggingens omfang vil det være mer eller mindre behov for tiltak som håndterer vannmengden. Samtidig som antall m<sup>2</sup> jordbruk/skogbunn reduseres vil det være samme mengde overflatevann. Antall m<sup>2</sup> harde dekker (asfalt og takflater) har ikke videre infiltrasjonsevne og nye grønne overflater må derfor sikre at overflatevannet ledes dit vi vil.

I område nord med slakt hellende terreng og tett løvkratt vil det være mulig å legge groper/forsenkninger der overflatevann kan fordrøyes hvis det viser seg å være nødvendig og ønskelig. Tiltaket kan kombineres med å lage dette som turopplevelser langs gangvei/tursti.

### **Verdi**

Planområdet har i dag stor evne til å infiltrere overvann og har dermed stor verdi. Både løvskogen og selve jordet absorberer og infiltrerer overvann samtidig som overflatevannet har tydelige fallretninger. Det er ikke registrert områder der vann blir stående over lengre tid.

### **Konsekvenser for overvannshåndtering / Alternativ 1**

Ikke-permeable flater som asfalt og bebyggelse erstatter permeable flater som jorde og skogbunn. Overvannet vil uten tiltak kunne ta sine egne veier og medføre uønsket erosjon. Vannets hastighet vil øke når overflater og antall m<sup>2</sup> der det kan renne blir mindre. Videre vil vannhastigheten kunne øke der det blir harde dekker på bakkenivå.

Fordrøyning av overflatevann i groper / forsenkninger i terrenget kan utformes slik at de beriker turopplevelsen og på den måten bli en positiv konsekvens. Mest mulig infiltrering av overvann legges til grønne områder. Imidlertid vil kanskje ikke krav om at *alt* overflatevann må infiltreres på egen grunn være rimelig her. Men det bør settes som krav at overvann som renner ut i Rødenessjøen ikke er forurenset.


Konsekvensvurdering for tema overvann:




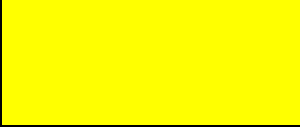
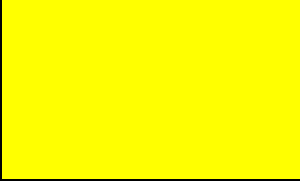

 = mindre negativ konsekvens

## 8. Konklusjon konsekvensutredning

 = ingen negativ konsekvens

 = mindre negativ konsekvens

 = vesentlig negativ konsekvens

Tema	Konsekvens	
Matjord		Matjorden blir omdisponert fra korndyrking til hage- og andelsjordbruk. Matjorden skal i hovedsak bli forvaltet på egen tomt for dyrking. Alt 3 medfører minst omfang av flytting av matjord.
Landskap		Et karakteristisk og åpent landskapsrom langs Rødenesjøen vil gå tapt når området bebygges. Utsyn fra Vestre Rødenesveien vil reduseres på strekningen. Utsyn fra nærmeste omgivelser rundt Rødenesjøen vil endres, særlig hvis bebyggelsen følger høyderyggen ut mot neset. Løvskogen i nord og sør vil i stor grad beholdes. Randsone med løvbelte mot sjø og jorde i tilstrekkelig bredde vil videreføre et viktig karaktertrekk for området. Alt 2 har minst negativ konsekvens for landskapsbildet.
Kulturlandskap		Planområdet vil medføre endringer i bruken av kulturlandskapet langs Rødenesjøen. Ny bebyggelse vil endre det visuelle bildet, det samme vil tilrettelegging av flere småbåthavner, brygger, badeplasser, turstier og tilganger til vannet gjøre. Dette vil medføre større aktivitet og mulighet for å «rydde opp» i det som ikke er bra i dag langs strandsonen. Alternativene medfører ingen negative konsekvenser.
Eksponering mot vassdrag		Utbygging ligger bak eksisterende vegetasjon, terrengskråning og randsone langs jorde. Bebyggelsen vil være eksponert mot vassdraget, men i mindre grad i månedene med løv på trærne. Alt.2 har minst negativ konsekvens (pga av byggehøyde og åpen landskapsrygg).
Overvann		En utbygging på området gir mindre areal for infiltrering av overvann. En utbygging kan gi mer kontroll på avrenningen til vassdraget sammenliknet med dagens avrenning fra jordbruk som sannsynligvis er forurenset av gjødsel. Overvannshåndteringen prosjekteres i tidligfase som en ressurs for å fremme økologiske og estetiske kvaliteter. Alt.2 har størst potensiale og minst negativ konsekvens.
Samlet vurdering		Området ligger sentrumsnært med attraktive bomiljøkvaliteter. Nærheten til sentrum peker mot en høy utnyttelse mens forholdet til kulturlandskap og vassdrag gjør at planen må ta særlige hensyn. Videre må planen ta hensyn til lokal tilpasning og naturlandskap samt allmenne interesser for kultur og friluftsliv.
Konklusjon		Planområdet tilrettelegger for boliger med gode levekår kombinert med en sentrumsnær beliggenhet. Utbyggingen vil i sum medføre endring med mindre negativ konsekvens.



## 9. Vedlegg, tema landskap og overvann

### Vedlegg 1: Planområde Ysterudneset med nærmeste omgivelser vist på Norgeskart



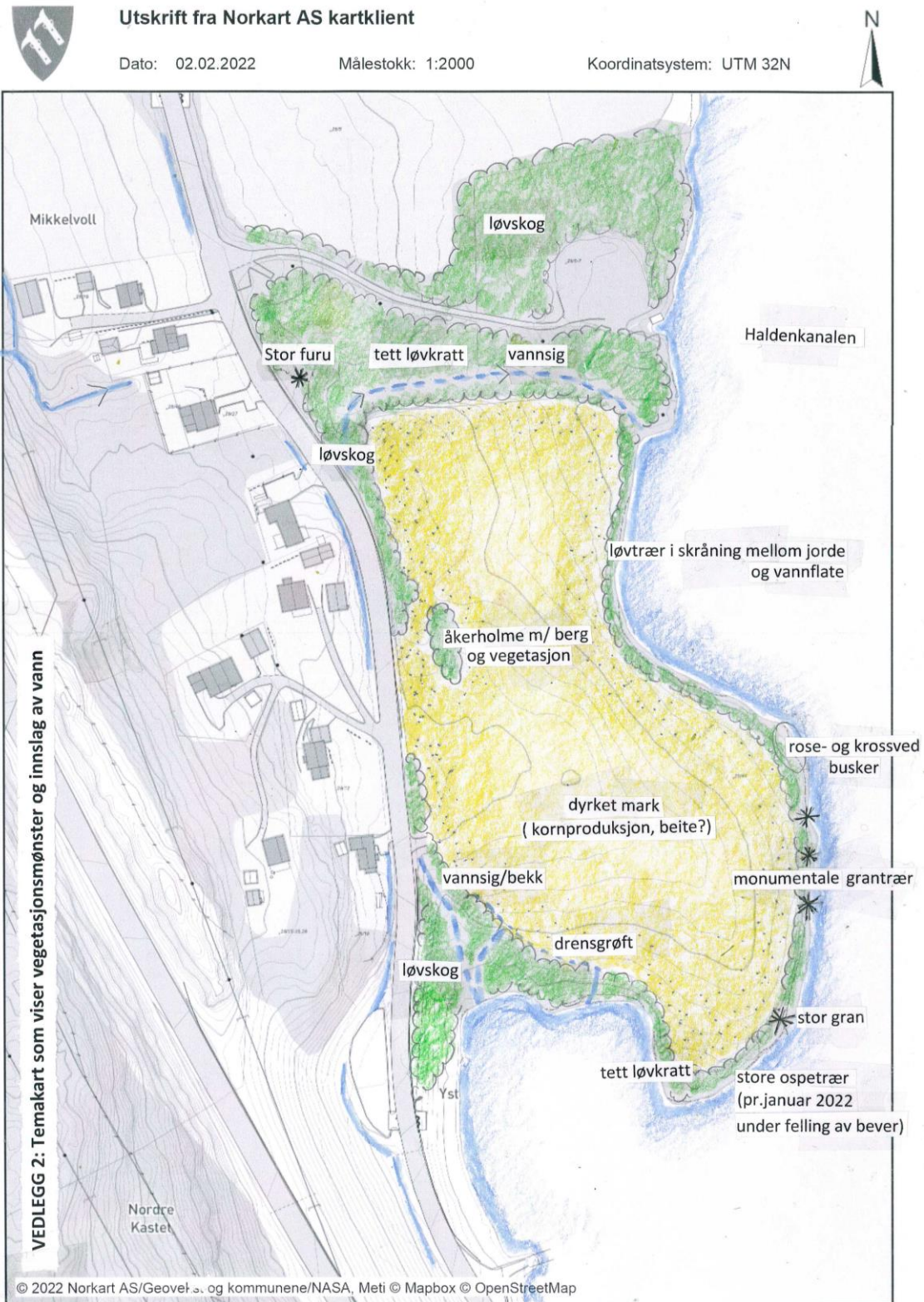
#### Planområde Ysterudneset med nærmeste omgivelser vist på Norgeskart.

NIJOS, Norsk institutt for jord- og skogkartlegging, har laget beskrivelser av landskap i hele Norge. Først ble landet delt inn i 45 landskapsregioner deretter ble disse igjen delt inn i underregioner. Ysterudneset ligger i underregion Dalsland, som en av fem landskapsregioner under **region 2 Oslofjorden og de sentrale jordbruksområdene på Østlandet**. Beskrivelsen er i en form som gjør at hver underregion blir skildret likt under følgende overskrifter; landskapets hovedform, geologisk innredning, vann og vassdrag, vegetasjon, jordbruksmark, bebyggelse og tekniske anlegg samt landskapskarakter.

Blå har brukt NIJOS-rapport 4/1998 og 6/116/2020 som kilder sammen med egne observasjoner på stedet i sin landskapsanalyse.

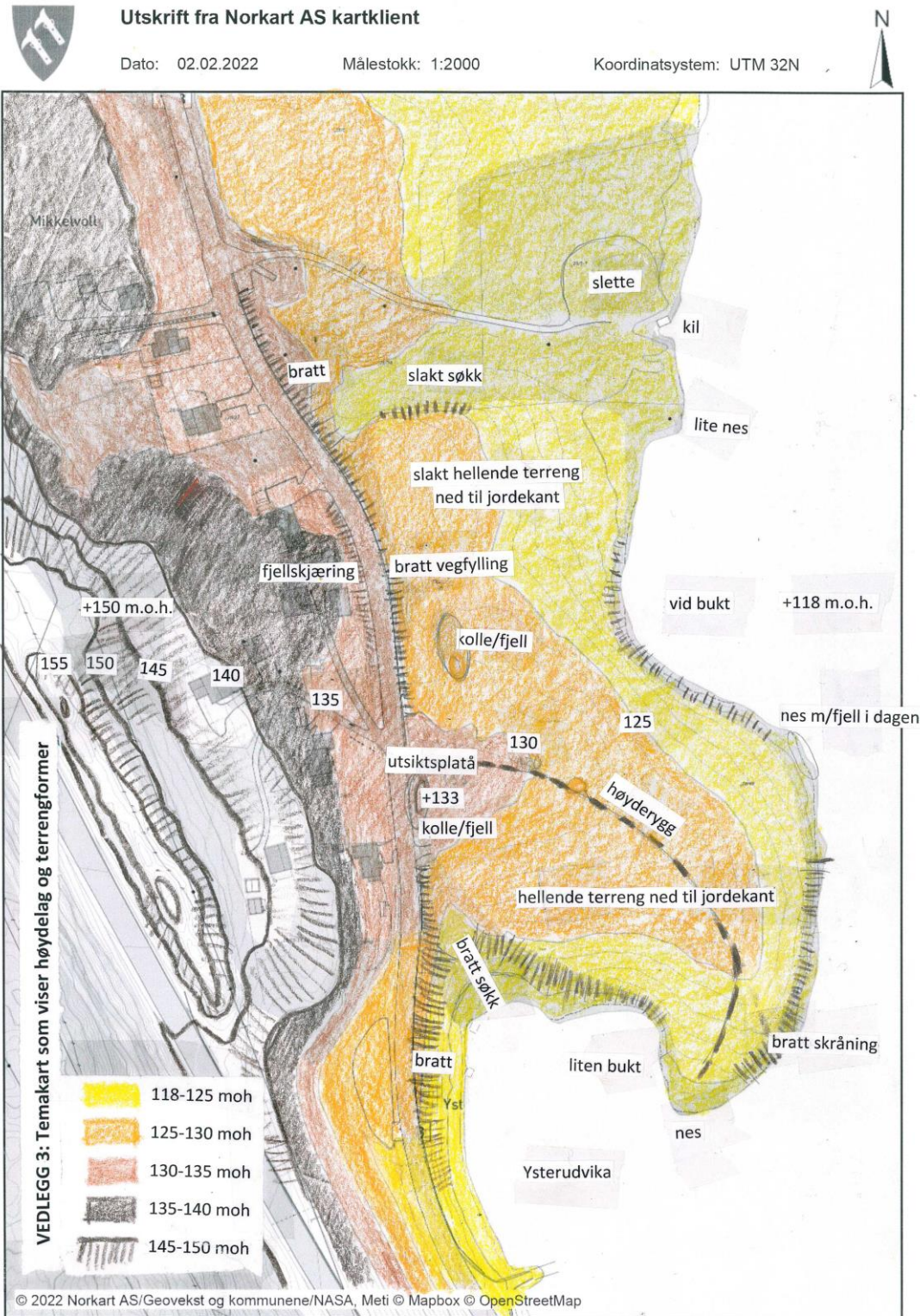


## Vedlegg 2: Vegetasjonsmønster / Innslag av vann





### Vedlegg 3: Høydelag / Terrengeform: Vedlegg 3





## Vedlegg 4: Eksisterende bebyggelse / Linjer i landskapet

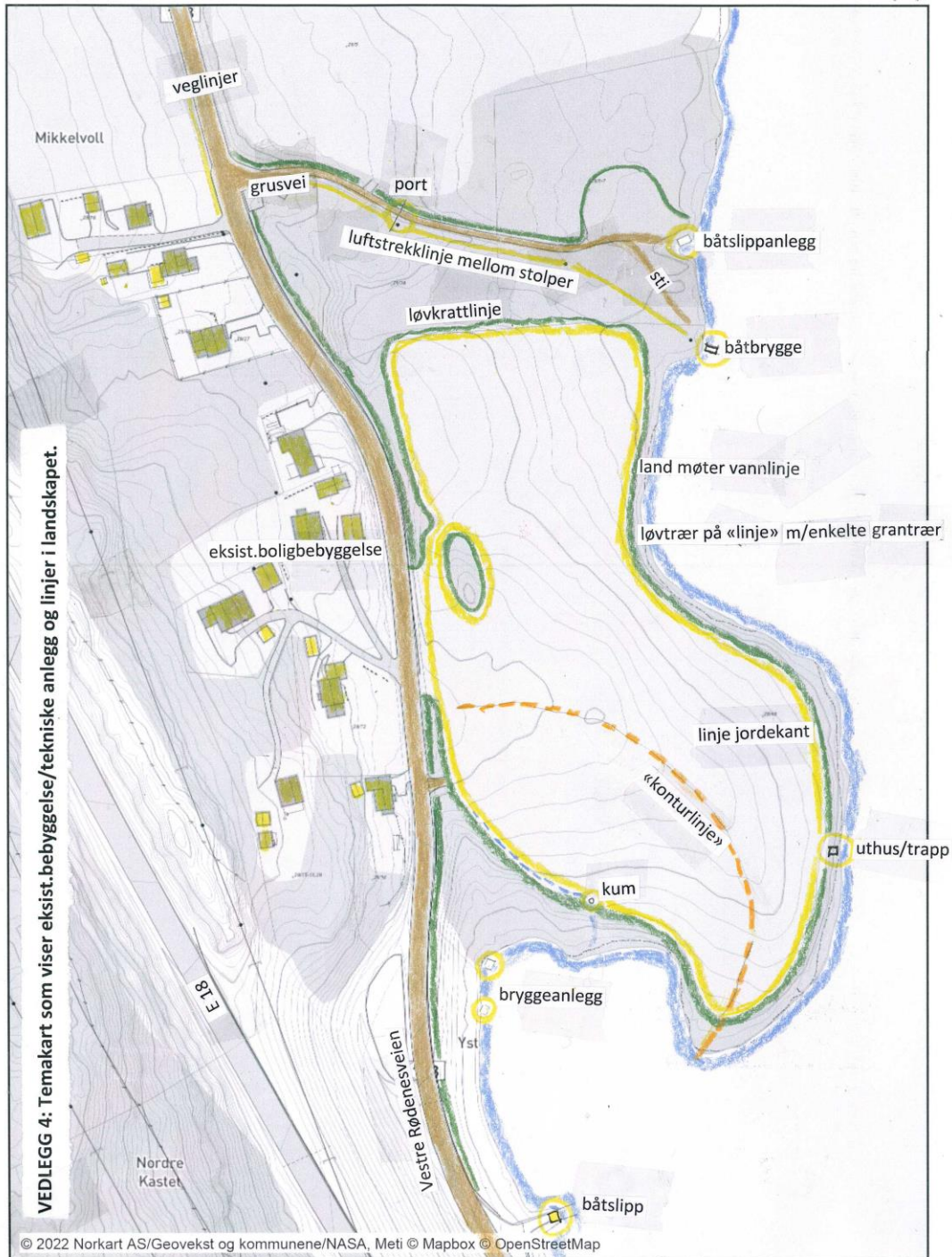


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.02.2022

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N





## Vedlegg 5: Skala / landskapsrom / verdifulle og karakteristiske trekk

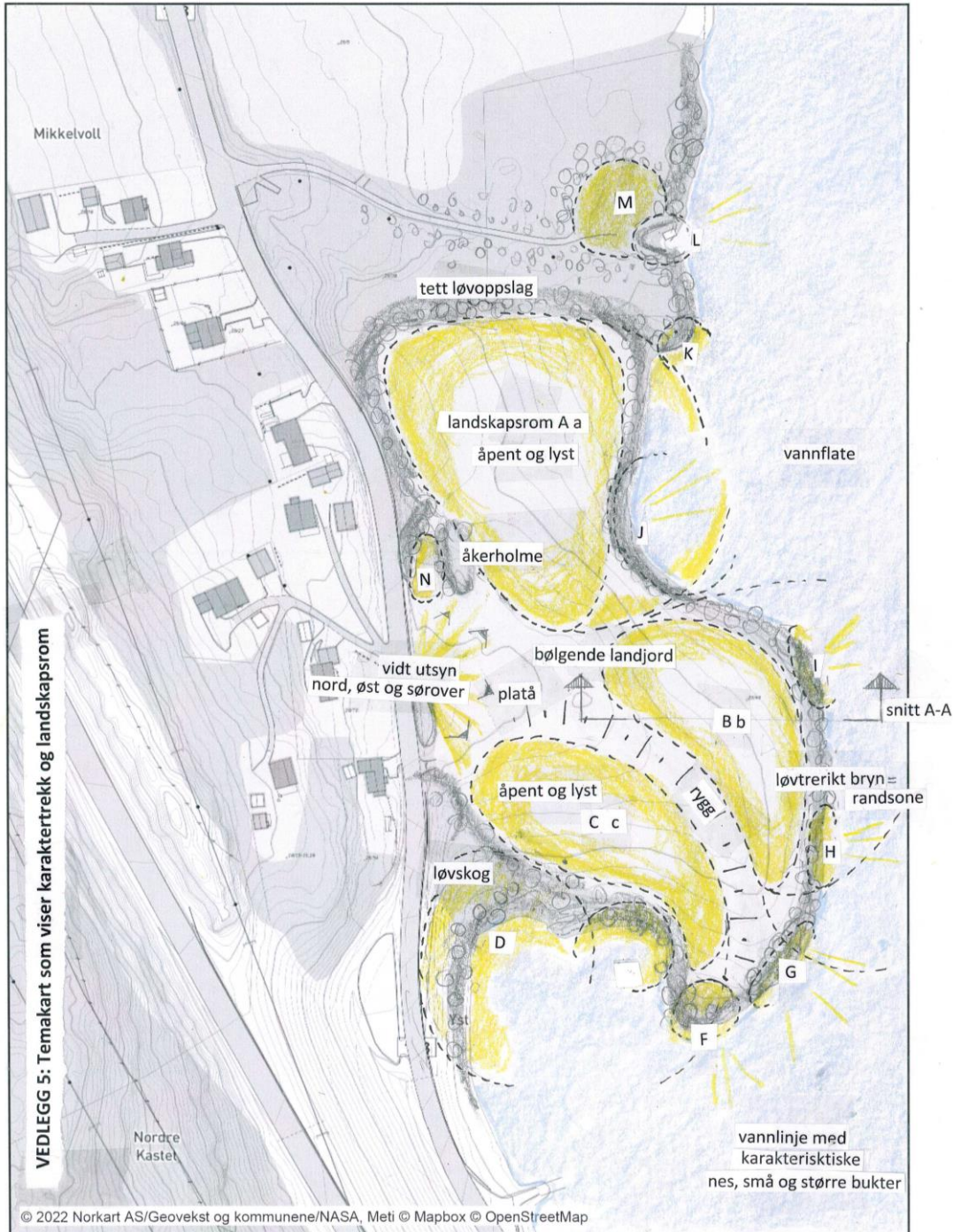


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.02.2022

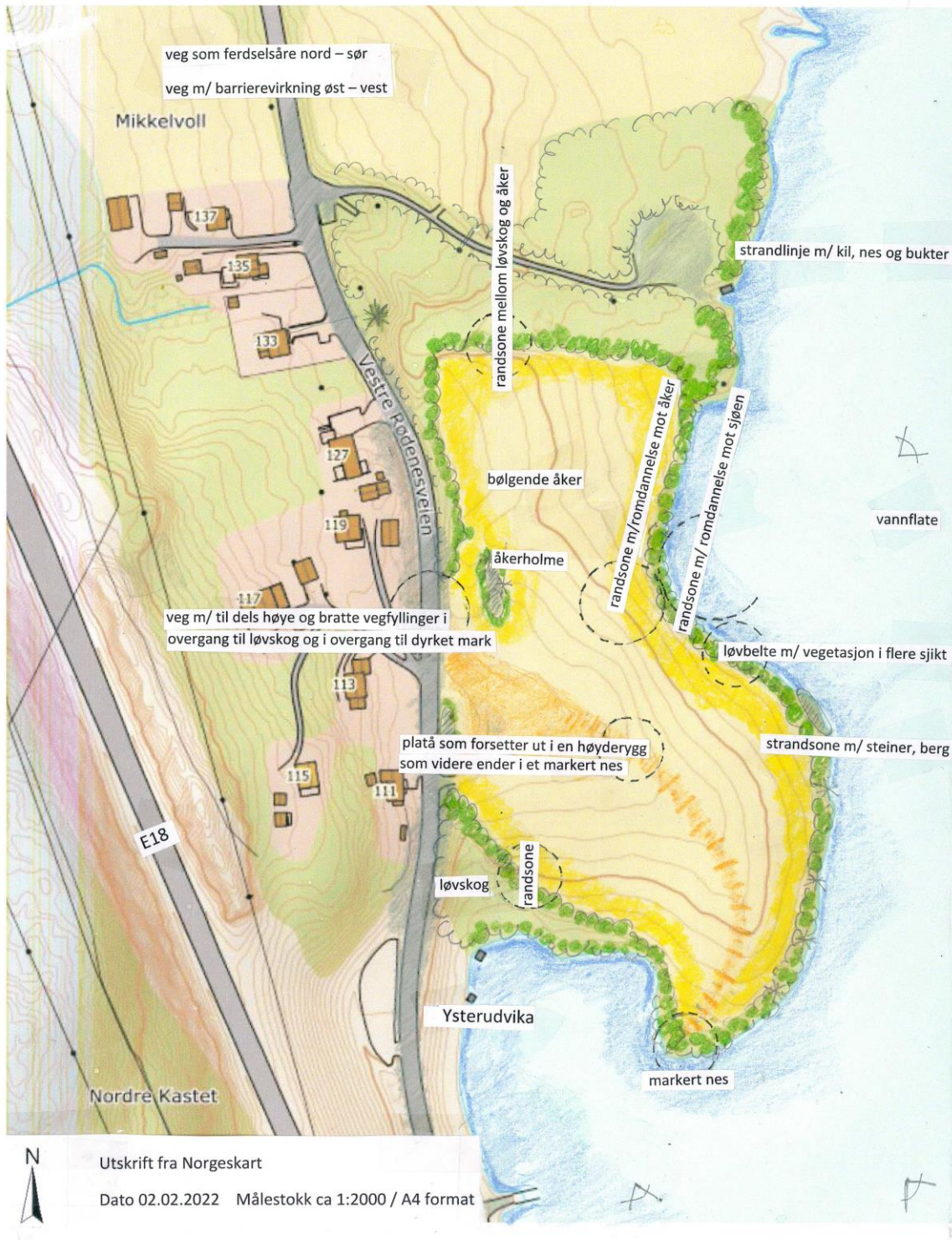
Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N





## Vedlegg 6: Analysekart landskapsbilde

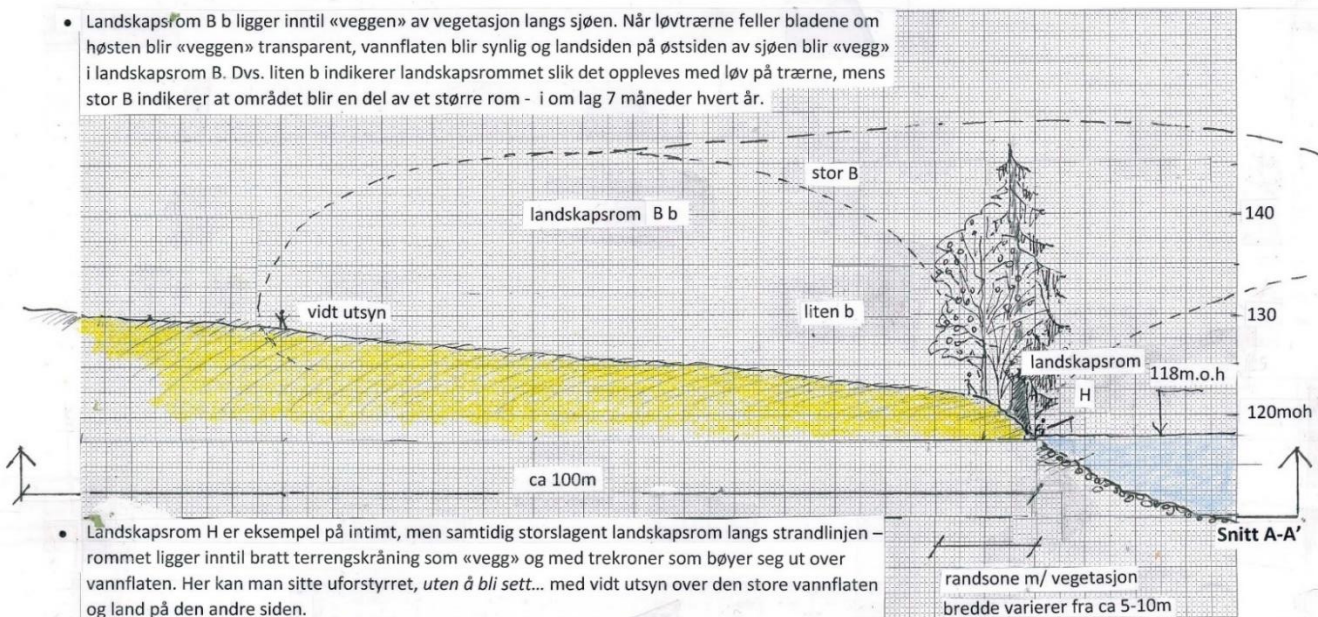


## Vedlegg 7: Snitt A-A'

Snitt A-A' viser typisk og karakteristisk overgang

mellom lyst, åpent, hellende jordbruksland, randsonevegetasjon og selve vannflaten med Haldenkanalen / Rødnessjøen. Målestokk 1:500

- Landskapsrom B b ligger inntil «veggen» av vegetasjon langs sjøen. Når løvtrærne feller bladene om høsten blir «veggen» transparent, vannflaten blir synlig og landsiden på østsiden av sjøen blir «vegg» i landskapsrom B. Dvs. liten b indikerer landskapsrommet slik det oppleves med løv på trærne, mens stor B indikerer at området blir en del av et større rom - i om lag 7 måneder hvert år.



- Landskapsrom H er eksempel på intimt, men samtidig storslaget landskapsrom langs strandlinjen – rommet ligger inntil bratt terrengskråning som «vegg» og med trekroner som bøyer seg ut over vannflaten. Her kan man sitte uforstyrret, *uten å bli sett...* med vidt utsyn over den store vannflaten og land på den andre siden.

- Randsonen mellom vannflate og dyrket land består av karakteristisk løvrik vegetasjon i flere sjikt (høyde varierer fra ca 3-20m) med innslag av enkelte grantrær opp mot 25m høyde.



## 10. Vedlegg, alternative planer med illustrasjoner

### Vedlegg 8: Alternativ 1 / Utomhusplan



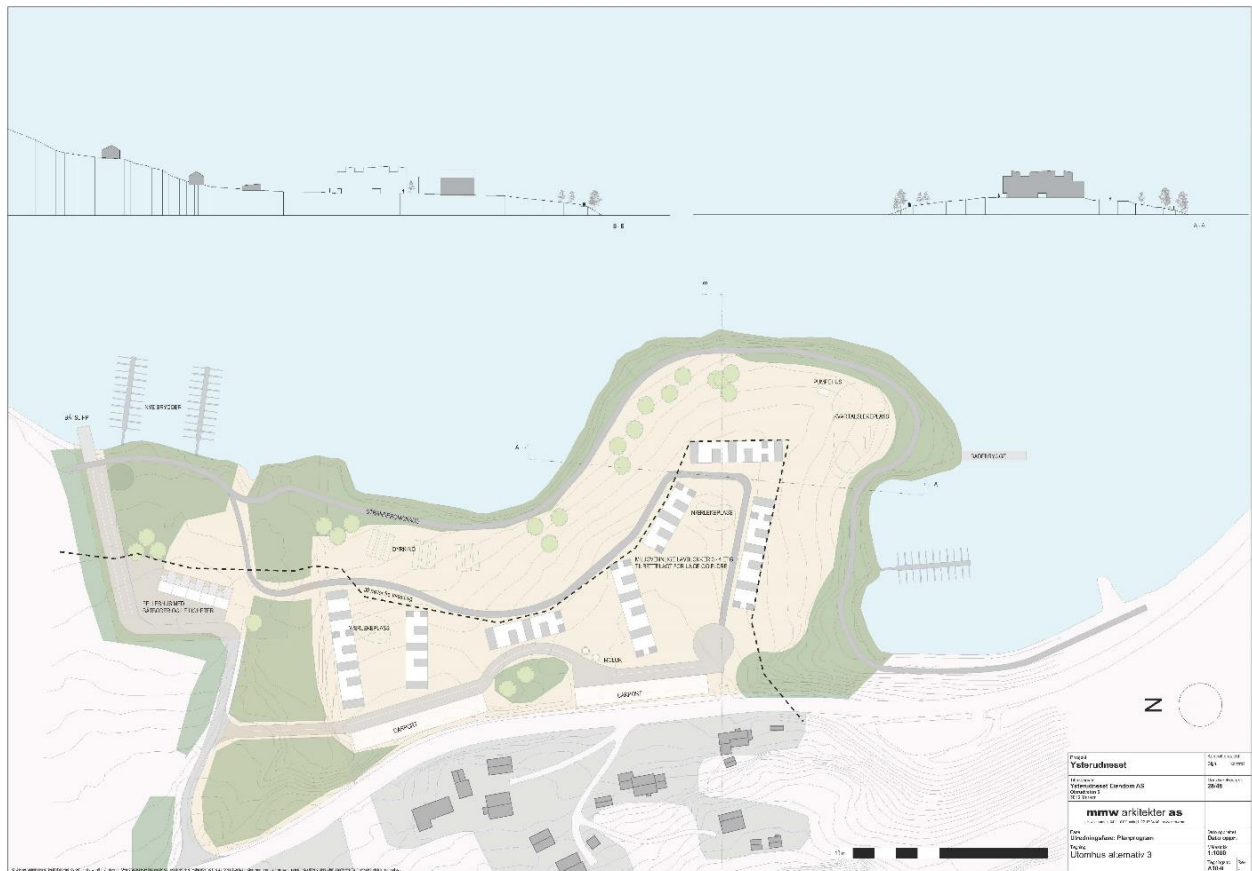
- Rekkehus i to etasjer med carport.
- Fleksibel grense mot vannet, fra 20 til 70 meter til vassdrag.
- Beholder god bredde på randsonen ned mot vannet i øst.
- Kompakt bebyggelse mot neset i sørøst og mot Ysterudvika i sør.

## Vedlegg 9: Alternativ 2 / Utomhusplan



- Rekkehus i to etasjer med carport.
- Fast grense mot vannet, 30 meter til vassdrag.
- Beholder god bredde i hele randsonen ned mot vannet og inn til vika.
- Bebyggelsen danner en åpen grønn lunge på åsryggen.
- Beholder høybrekkslinjen som går fra Vestre Rødnessveg helt ut til neset som ubebygde (unntatt er veilinjer som krysser). Dette vil si at det vil være mulig i noe grad å gjenkjenne/forsterke terrengformen som starter ute ved neset og som fortsetter oppover i en slak, krum rygg med retning det høyeste platået også etter at det er bygd.

## Vedlegg 10: Alternativ 3 / Utomhusplan



- Lavblokker i tre til fire etasjer med felles carport.
- Bebyggelsen har lavt fotavtrykk.
- Fast grense mot vannet, 50 meter til vassdrag.
- Beholder god bredde i hele randsonen ned mot vannet og inn til vika.
- Har et stort potensial for sammenhengende og dyrkbare grøntarealer.
- Bebyggelsen viser en ny typologi for området og vil være eksponert for omgivelsene.



Vedlegg 11: Alternativ 1 / Illustrasjon fugleperspektiv



Alternativ 1  
22/12-2021  
ml-ef-22

Vedlegg 12: Alternativ 2 / Illustrasjon fugleperspektiv



Vedlegg 13: Alternativ 3 / Illustrasjon fugleperspektiv



**Vedlegg 14: Alternativ 1 / Illustrasjon perspektiv fra Vestre Rødenesveien**



**Vedlegg 15: Alternativ 2 / Illustrasjon perspektiv fra Vestre Rødenesveien**





**Vedlegg 16: Alternativ 3 / Illustrasjon perspektiv fra Vestre Rødenesveien**



**Vedlegg 17: Alternativ 1 / Illustrasjon perspektiv fra Rødenessjøen**



**Vedlegg 18: Alternativ 2 / Illustrasjon perspektiv fra Rødenessjøen**



**Vedlegg 19: Alternativ 2 / Illustrasjon perspektiv fra Rødenessjøen**



*Ystemudkast  
Alternativ 3  
sett fra sjøen  
10/1-2022*