

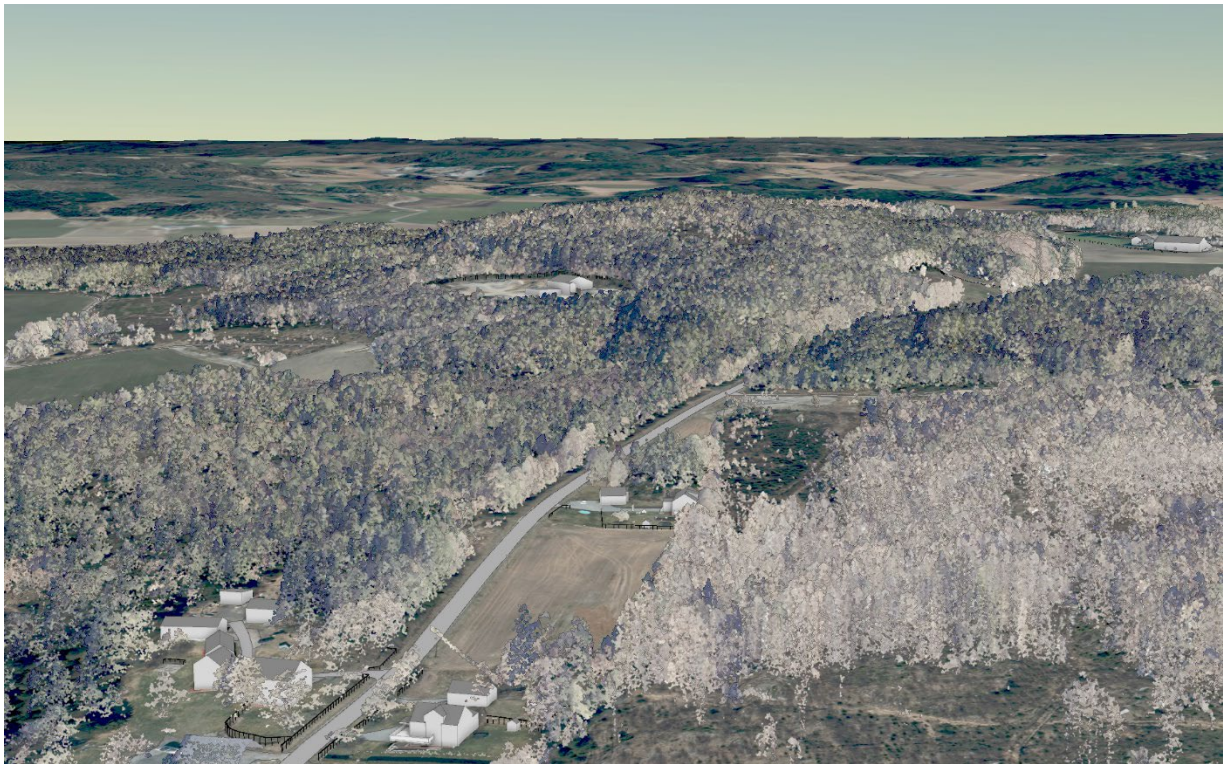


HALDEN  
KOMMUNE

FESTE  
LANDSKAP • ARKITEKTUR

# Vedlegg til detaljreguleringsplan for Torpumveien 309

## Landskapsvurdering



*Bilde fra 3D modell fra sørvest mot Bobergåsen og Torpumveien 309 med dagens situasjon.*

## DOKUMENTINFORMASJON

---

Tittel: Vedlegg til detaljreguleringsplan for Torpumveien 309. Landskapsvurdering.  
Utgave/dato: 2 / 16.10.2025.  
Oppdragsgiver: Nordsiden Anleggseiendom AS  
Forfattere: Feste NordØst as  
Prosjektleder: Helge Bakke  
Prosjektmedarbeider: Knut-Olav Torkildsen  
Kvalitetssikrer: Anja Øren Ryen  
Arkivreferanse: 43024/05-Temautredninger – 11 Synlighet

## INNHOLDSFORTEGNELSE

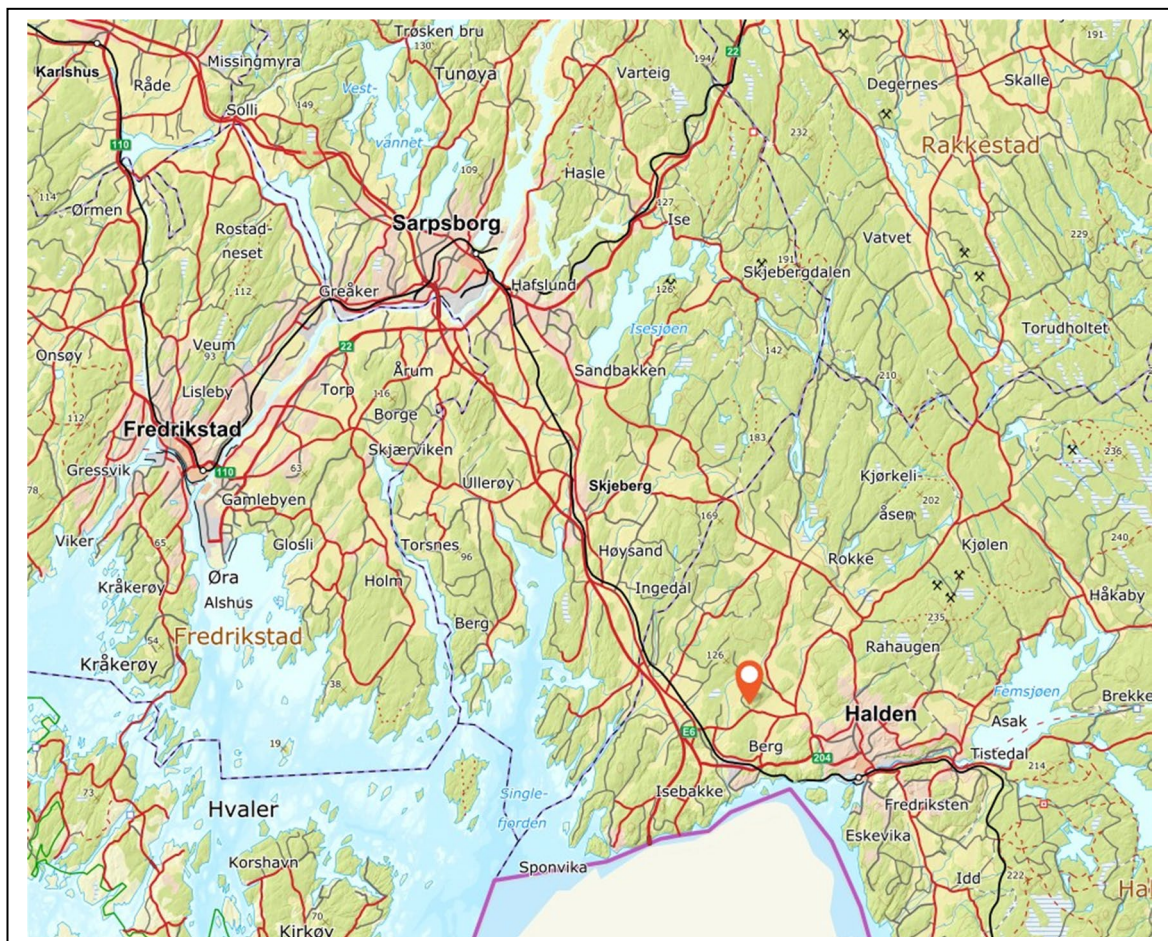
|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Innledning .....</b>                      | <b>2</b>  |
| <b>2. Landskapsregion og landskap .....</b>     | <b>3</b>  |
| 2.1 Landskapsregion .....                       | 3         |
| 2.2 Overordnet landskap .....                   | 3         |
| 2.3 Lokalt landskap .....                       | 4         |
| <b>3. Synlighet.....</b>                        | <b>6</b>  |
| 3.1 Bakgrunnen for synlighetsvurderingen.....   | 6         |
| 3.2 Metode for synlighetsvurderingen .....      | 7         |
| <b>4. Konklusjon synlighetsvurderingen.....</b> | <b>20</b> |

## 1. Innledning

Feste Nordøst AS har på oppdrag fra Nordsiden Anleggseiendom AS igangsatt arbeid med regulering av Torpumveien 309. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av miljøpark for gjenvinning av rene-, inerte- og lett foruresede masser.

Landskapsvurderingen er et vedlegg til, og grunnlag for planbeskrivelse med konsekvensutredning (KU).

Planområdet ligger ca. 5 km nordvest for Halden sentrum, på nordsiden av Fv.104 – Torpumveien.



**Figur 1.1:** Utsnitt fra Norgeskart.no som viser planområdets beliggenhet i landskapet. Planområdet er vist med rød markeringspil.

Landskapsvurderingen er gjennomført som en forenklet beskrivelse av landskapet karakter og vurdering av tiltakets synlighet i fjern- og nærvirkning.

## 2. Landskapsregion og landskap

### 2.1 Landskapsregion

I NIBIO sin publikasjon *Nasjonalt referansesystem for landskap*, ligger planområdet i landskapsregion 03 Leirjordsbygdene på Østlandet.

Landskapskarakteren baserer seg på følgende landskapskomponenter:

- Landskapets hovedform
- Landskapets småformer
- Vann og vassdrag
- Vegetasjon
- Jordbruksmark
- Bebyggelse og tekniske anlegg

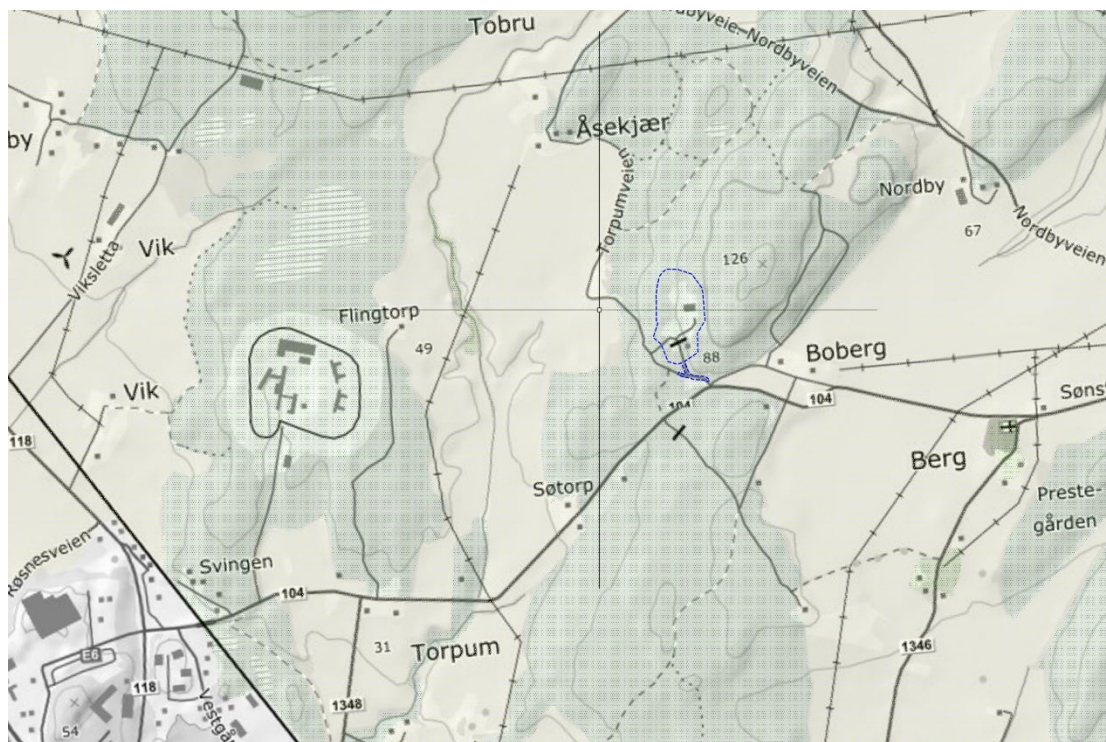
Utdrag av beskrivelse/kjennetegn for landskapsregionen som omfattes av planområdet er som følger:

Bebyggelse og tekniske anlegg: Gårdstun er den mest betydningsfulle bygningsmassen. Disse er synlige pga. åpne arealer rundt bygningene. Kirker er ofte landemerker. Jernbane og hovedveier er lokaliseringsfaktor for bolig- og industriutvikling. Godt utbygd samferdselsnett med et tett nettverk av veier.

Landskapskarakter: Hovedform med oppdyrka arealer på leiravsetninger, ofte oppbrutt av skogbevokste ås- og høydedrag. I tillegg finnes randsoner, ofte langs vassdrag, og innslag av mindre skogsområder.

### 2.2 Overordnet landskap

Planområdet ligger i, og inngår i, et sammenhengende skogbevokst ås- / høydedrag.

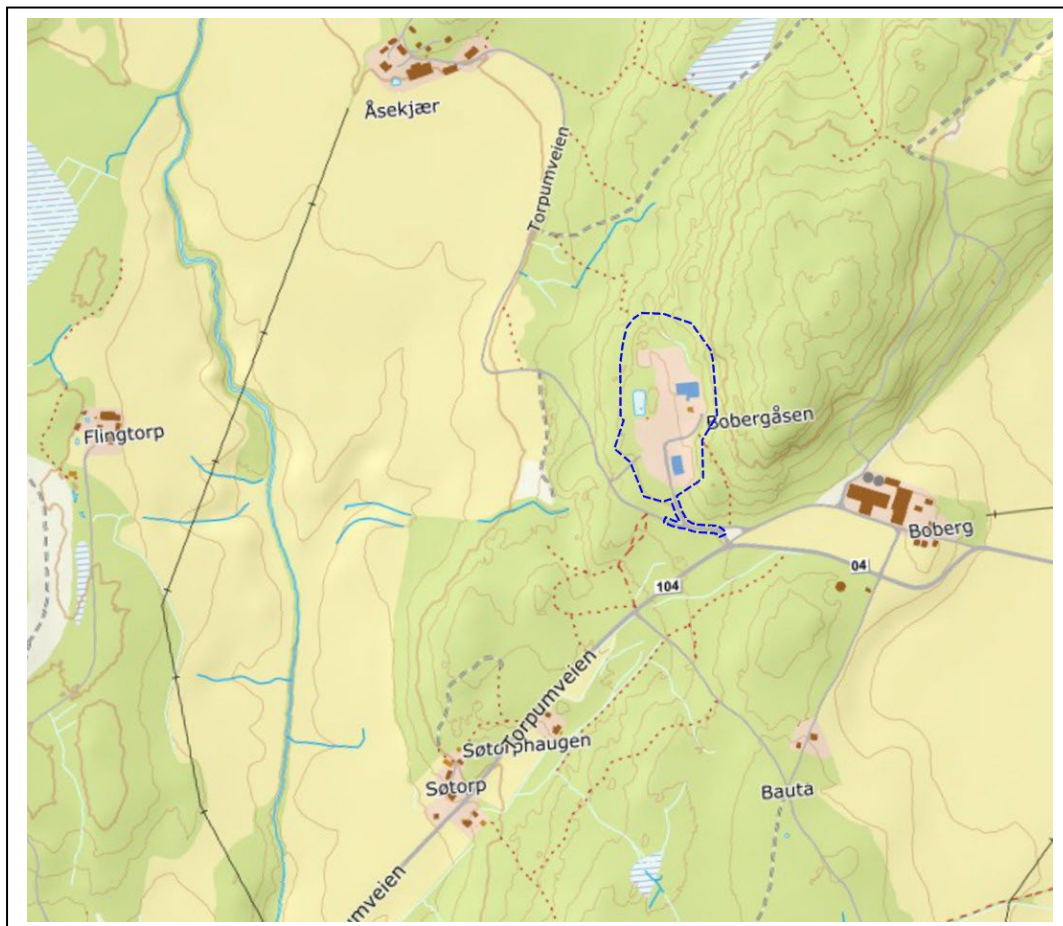


**Figur 2.2.1:** Viser vurdering/analyse for det overordnede landskapet. Grønne områder er konvekse terrengformer og vegetasjonsområder med hovedretning nord-sør. Gule områder er dyrkamark som danner gulvet i ulike landskapsrom, knyttet til det overordnede landskapet. Planområdet er markert med blå stiplet strek, og ligger som en del av den konvekse terrengformen Bobergåsen.

I tillegg til de konvekse og skogkledte åsene-/høydedragene, finnes det smale randsoner med skog langs elve- og bekkedrag. På områder som ikke er dyrket opp kan det også forekomme mindre skogsområder. Disse er i hovedsak lokalisert i tilknytning til de konvekse landformene.

## 2.3 Lokalt landskap

Torpumveien 309 har hatt ulike typer med gjenvinningsindustri siden tidlig på 1990 tallet.



**Figur 2.3.1:** Utsnitt fra Norgeskart viser beliggenheten til Torpumveien 309, nord for Fv.104 – Torpumveien. Den opparbeidete driftsflata, med tilhørende bebyggelse, ligger godt skjermet av tilgrensende skog. Blå stiplet strek viser reguleringsplanområdet. (Norgeskart-Statens kartverk).



**Figur 2.3.2:** Bildet er tatt fra fylkesveg 104, i avkjøringen til Torpumveien 309 (Google maps). Adkomsten til dagens miljøpark er via privat gruset veg. Torpumveien 309 er lokalisert til høyre i bildet, og er ikke synlig fra fylkesvegen.



**Figur 2.3.3:** Bildet er tatt fra privat adkomstveg og mot Torpumveien 309 (Google maps). Fra dette standpunktet er eksisterende kontorbygg og verksted synlig. Skogen som omkranser dagens miljøpark består i hovedsak av granskog med innslag av lauvfellende trær.

### 3. Synlighet

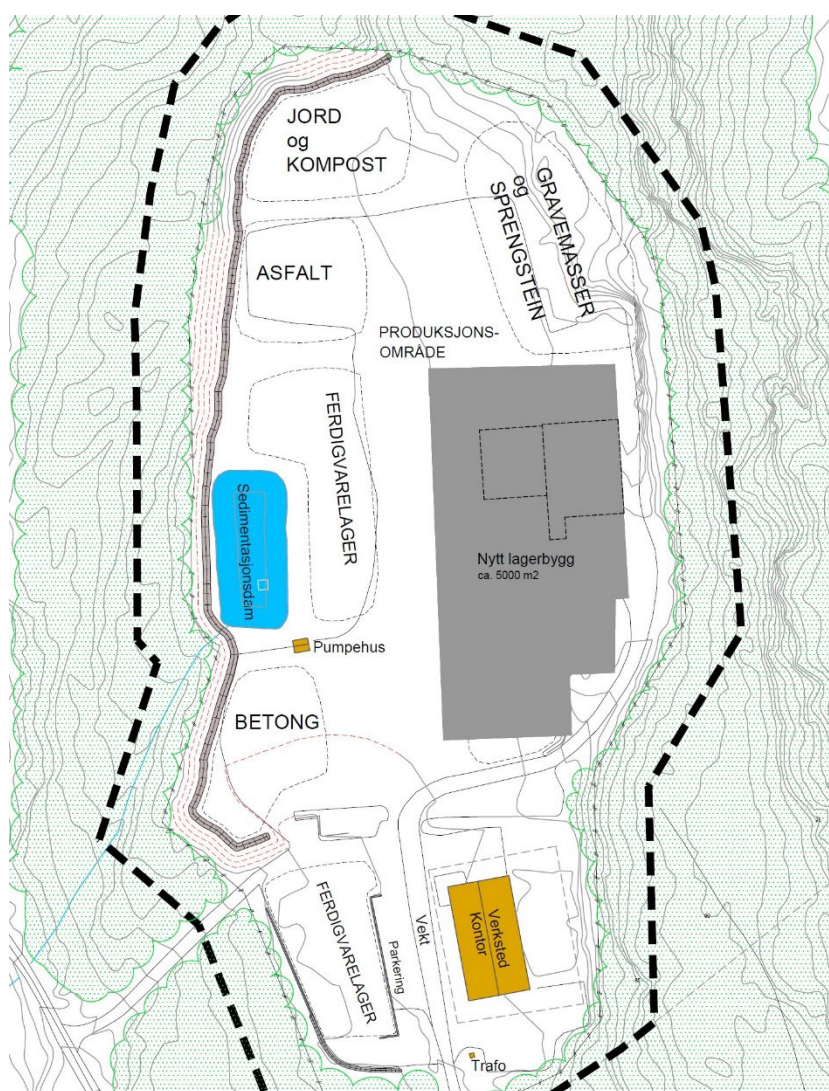
#### 3.1 Bakgrunnen for synlighetsvurderingen

Planområdet omfatter i all hovedsak eksisterende område for gjenvinningsaktivitet samt eksisterende vegnett for adkomst til miljøparkområdet.

Reguleringsplanbestemmelsene åpner for maksimal gesimshøyde på 15 meter, og med tekniske installasjoner 3 meter over gesimshøyden. I tillegg tillates oppsett av silobygg, transportbånd inntil 20 meter over planert terreng.

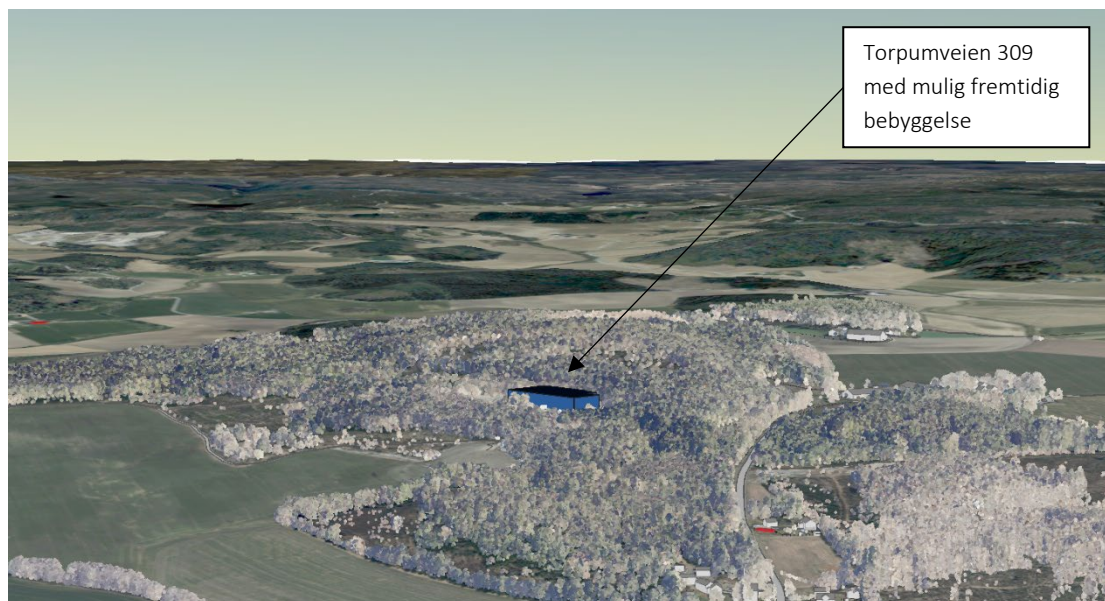
I tillegg åpnes det for en total m<sup>2</sup>-BYA 5 550. Eksisterende bebyggelse har i dag en m<sup>2</sup>-BYA på ca. 1440.

Mulig ny bebyggelse vil kunne omfatte riving eksisterende lagerbebyggelse nord for verksted/kontor, med oppsett av nytt lagerbygg på ca. 5000 m<sup>2</sup>. Om og når dette kan bli aktuelt vites per i dag ikke. Mulig plassering av nytt lagerbygg, med gesimshøyde på 15 meter, er vist i plan under.



*Mulig plassering av nytt lagerbygg (grå skravur), nord for kontor-/verkstedbygningen. Nytt lagerbygg har en gesimshøyde på 15 meter. Eksisterende lagerbygg (stiplet strek) vil bli revet.*

I forhold til synlighet har vi valgt å legge inn mulig fremtidig lagerbygg med maksimal høyde på 15 meter. Denne mulige utbygging, og eksisterende bebyggelse, er synliggjort i utarbeidet 3D-modell. 3D-modellen er benyttet i fremstillingen av landskapspåvirkning / synlighet.



**Figur 3.1.1:** Utsnitt fra 3D-modellen som viser Torpumveien 309 maksimalt utnyttet med fremtidig bebyggelse. Farge på bygg er ikke reel, men vist for kontrasten sin del.

Valgte standpunkt for synlighetsvurderingen er basert på landskapstolkningene for det overordnede, og for det lokale landskapet, sammen med teoretisk synlighetsberegning.

### 3.2 Metode for synlighetsvurderingen

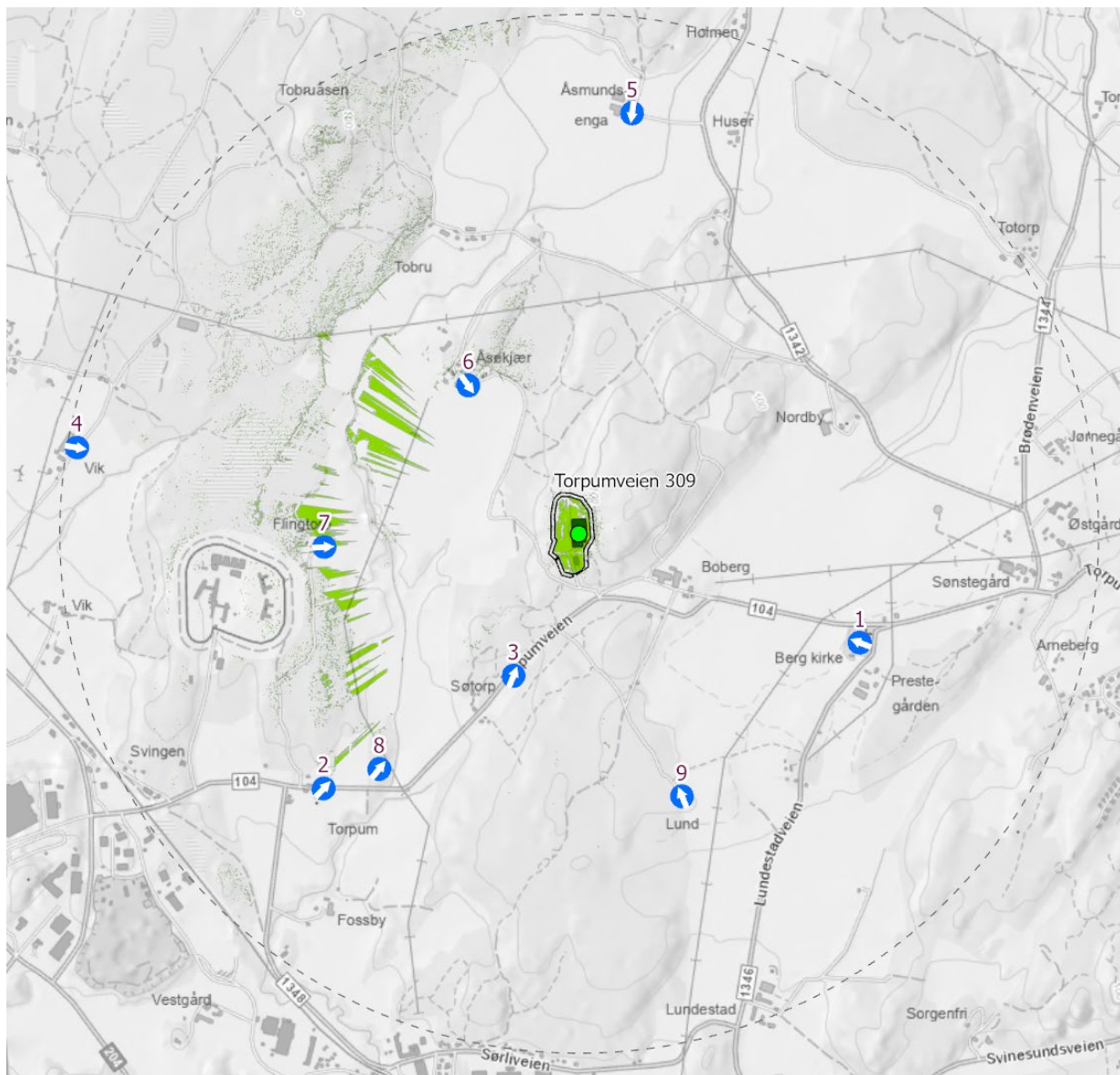
Grunnlagsdata er:

- Terrengmodell (DTM) og overflatemodell (DOM) for Norge med 1 m oppløsning.
- Eksisterende 3D-bygninger er modellert fra FKB-data.
- Vegetasjon er etablert fra laserdata (NDH Østfold 2 og 5 punkt – 2015).
- Terreng er drapert med ortofoto «Østfold 2023».
- Planlagt bebyggelse er modellert som et illustrasjonsvolum, 15 meter over eksisterende terreng.

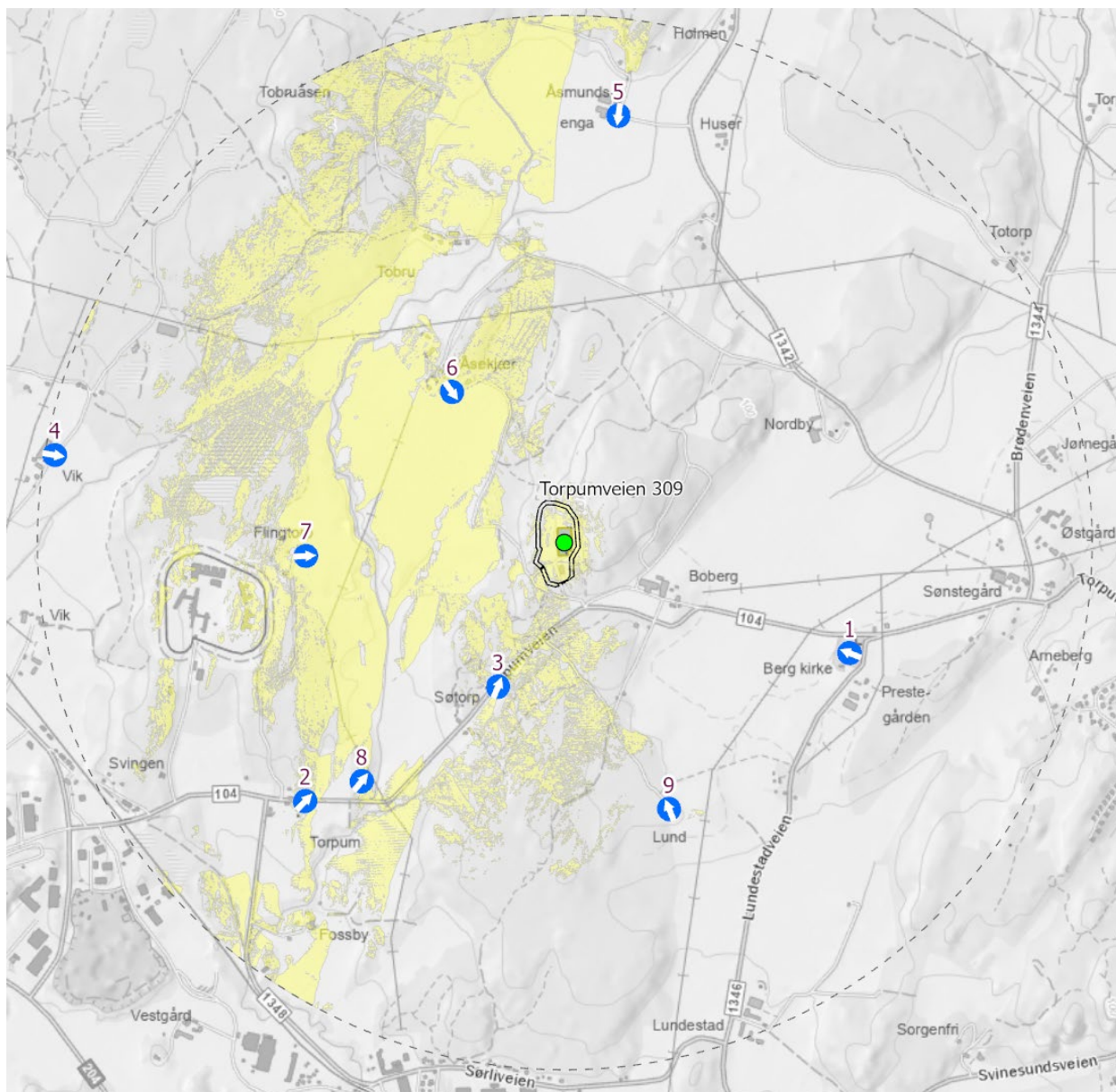
Det er utført en teknisk synlighetsberegning i 360 grader fra høyde 15 m over eksisterende terreng, i henhold til planskissen på side 6. Beregningsavstand er 0 til 2000 meter.

Standpunktbilder er tatt i 3D modell fra valgte standpunkt med retning mot tiltaket. Bildene viser situasjon med og uten vegetasjon. Vegetasjon nærmere standpunkt enn 50 meter inngår ikke.

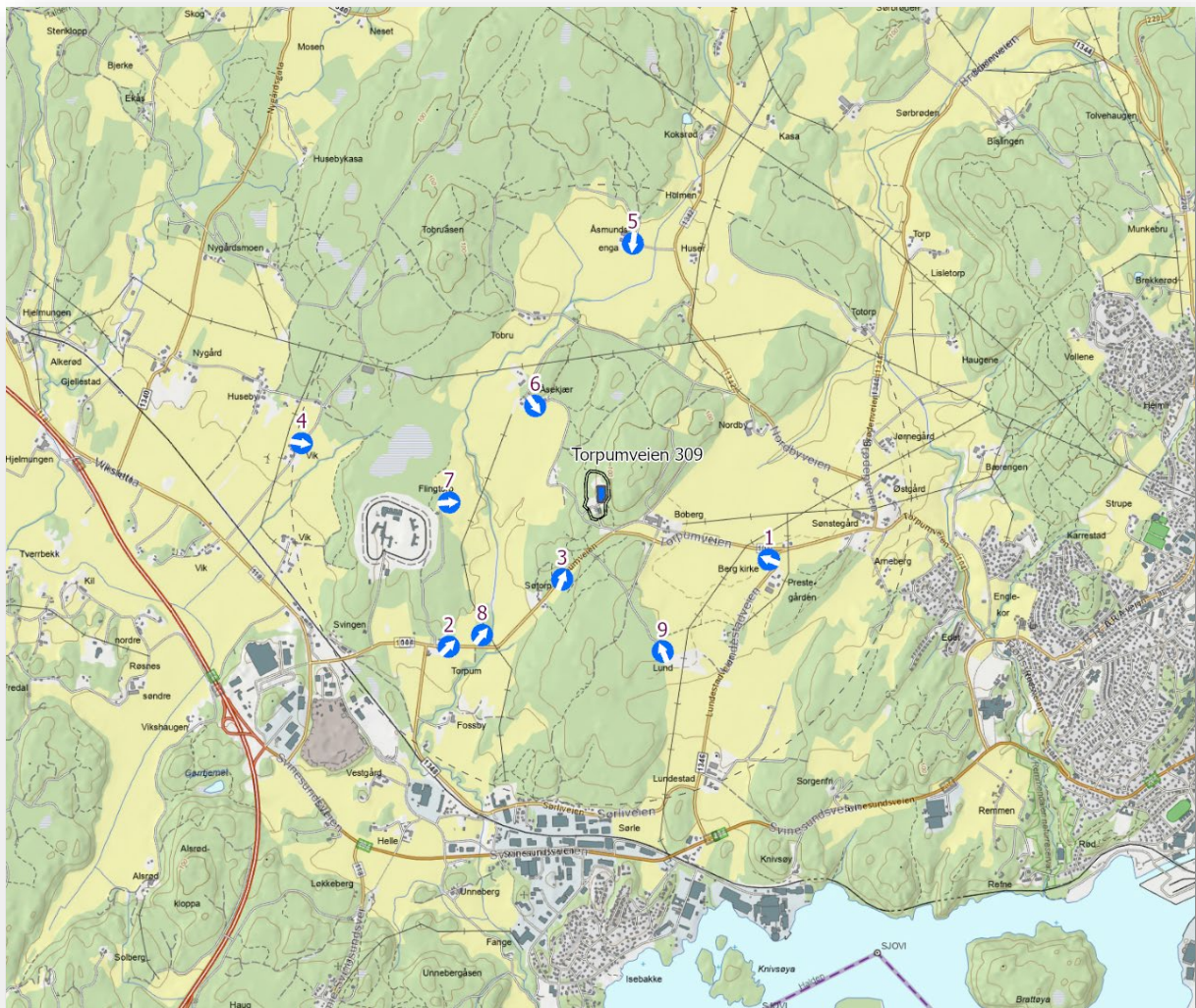
Observasjonshøyde i standpunktene er ca. 1,7 m over terreng. Det er benyttet «kamera» med brennvidde på 55 mm.



**Figur 3.2.1:** Teknisk synlighetsberegning (grønn skravur) fra tiltak i avstand 0 til 2000 meter med vegetasjon. Observasjonspunkt er plassert 15 meter over eksisterende terreng. Grønn skravur viser områder hvor observasjonspunktet (ny bebyggelse) er synlig fra. Blå sirkler med pil viser posisjon for standpunktbilder.



**Figur 3.2.2:** Teknisk synlighetsberegning (gul skraver) fra tiltak i avstand 0 til 2000 meter uten vegetasjon. Observasjonspunkt er plassert 15 meter over eksisterende terreng. Gul skraver viser områder hvor observasjonspunktet (ny bebyggelse) er synlig fra. Blå sirkler med pil viser posisjon for standpunktbilder.



**Figur 3.2.3:** Kartet viser plassering av standpunktene for 3D-bildene med observasjonsretning (blå sirkler med piler).

Nærvirkning av tiltaket er fra standpunktene 3, 6, 7 og 9. Øvrige punkter viser tiltaket i fjernvirkning.

Standpunkt nr.1 – Berg kirke, Lundstadveien 190 – Fjernvirkning ca. 1180 m.

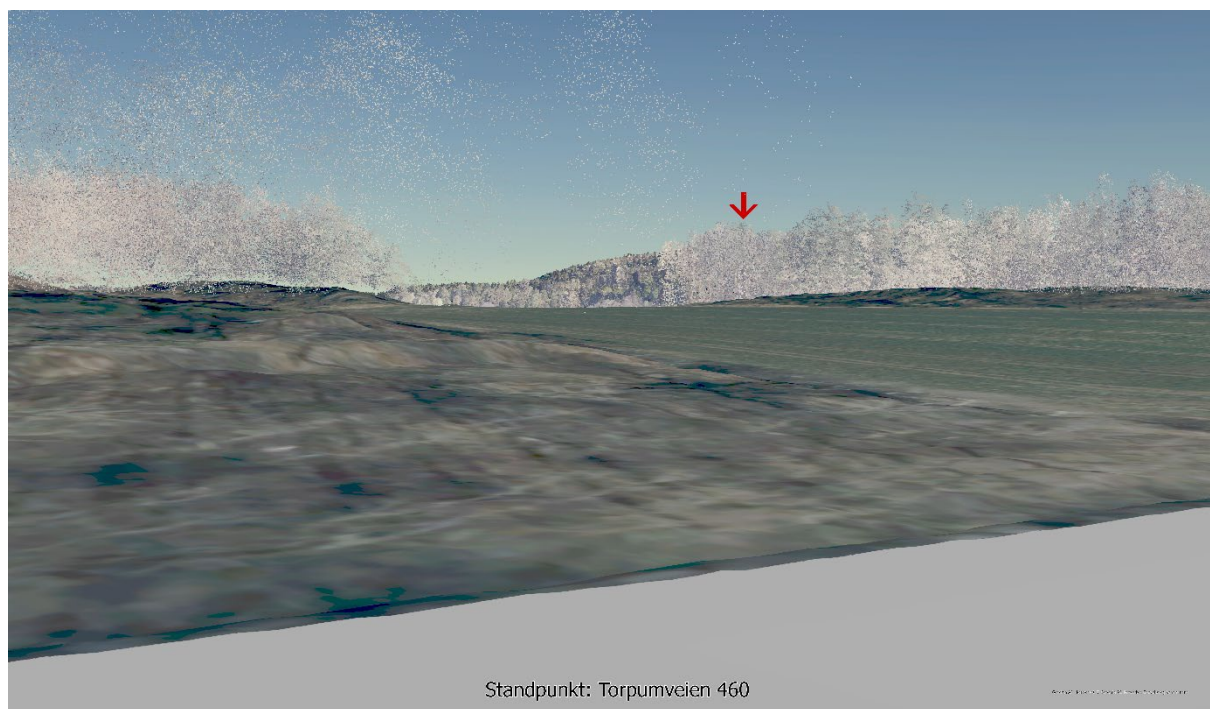


**Figur 3.2.4-A:** Sett i fjernvirkning fra nordsiden av kirka mot vest og Torpumveien 309 med vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til planområdet. Torpumveien 309 med fremtidig bebyggelse er ikke synlig fra dette ståstedet.

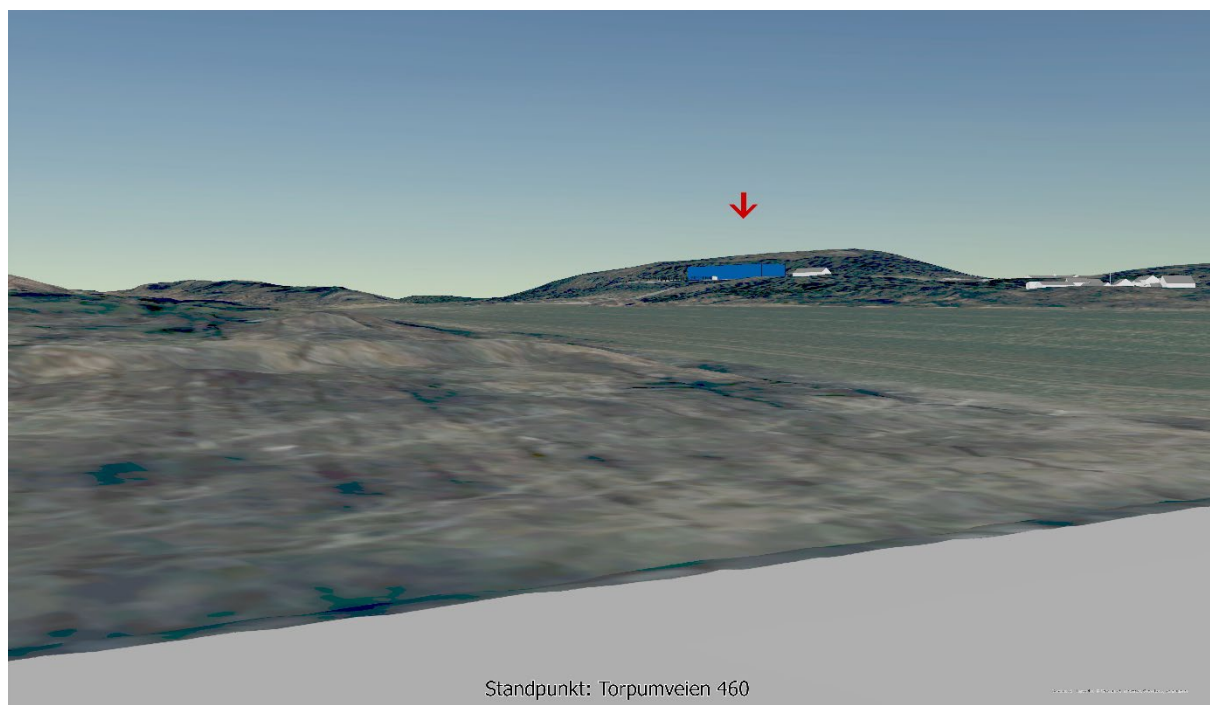


**Figur 3.2.4-A:** Sett i fjernvirkning fra nordsiden av kirka mot Torpumveien 309 uten vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til miljøparken. Planområdet med fremtidig bebyggelse er ikke synlig fra dette ståstedet. Eksisterende gårdsbebyggelse på Boberg vil bli synlig.

Standpunkt nr.2 – Torpum, Torpumveien 460 – Fjernvirkning ca. 1380 m.

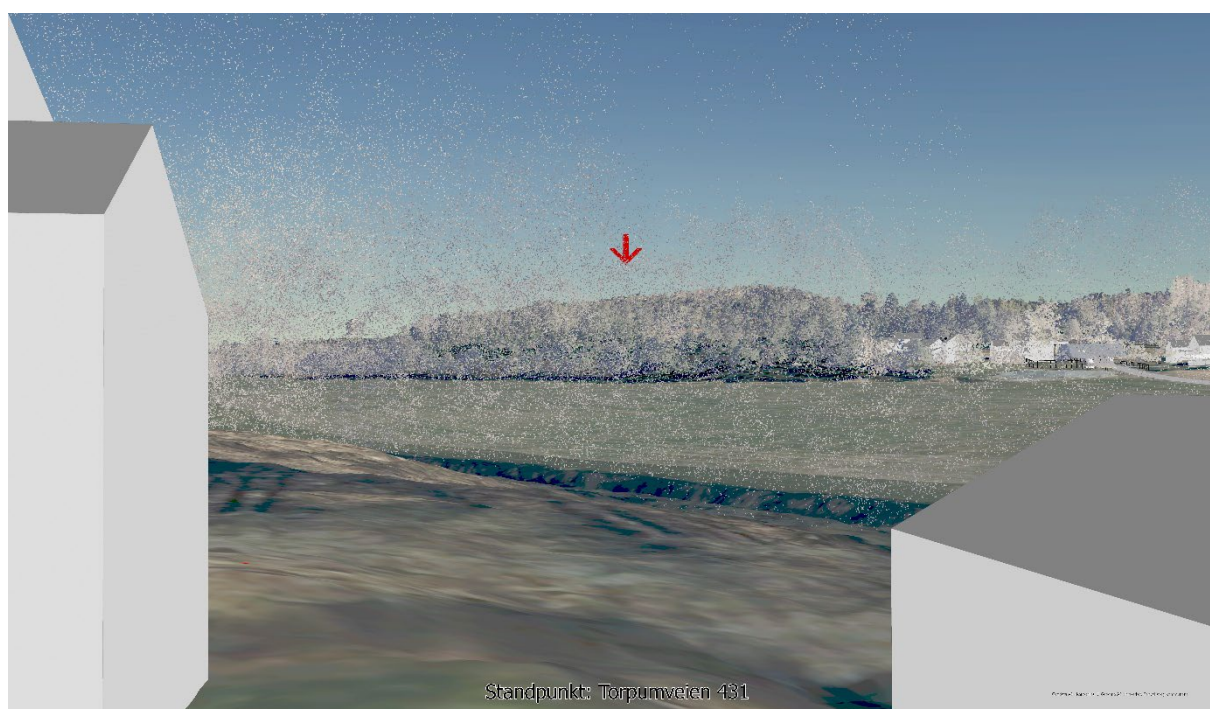


**Figur 3.2.5-A:** Sett i fjernvirkning med standpunkt fra tunet, mot nordøst med vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Planområdet med fremtidig bebyggelse er ikke synlig fra dette ståstedet.

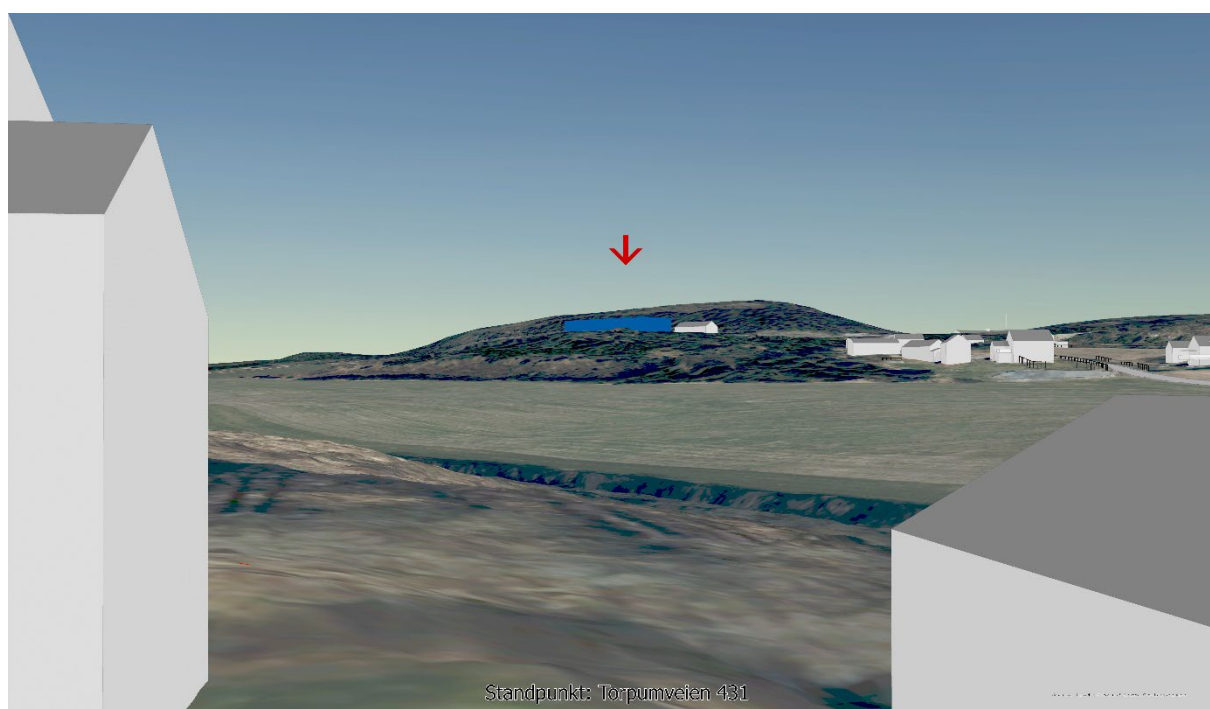


**Figur 3.2.5-B:** Sett i fjernvirkning med standpunkt fra tunet, mot nordøst uten vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Fremtidig og eksisterende bebyggelse vil være synlig fra dette ståstedet. Fremtidig bebyggelse i Torpumveien 309 vil ikke bryte silhuetten til Bobergåsen.

Standpunkt nr.3 – Sørtorphaugen, Torpumveien 431 – Nærvirkning ca. 600 m.



**Figur 3.2.6-A:** Sett i nærvirkning med standpunkt fra tunet, mot nordøst med vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Planområdet med fremtidig bebyggelse er ikke synlig fra dette ståstedet



**Figur 3.2.6-B:** Sett i nærvirkning med standpunkt fra tunet, mot nordøst uten vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Fremtidig og eksisterende bebyggelse vil være synlig fra dette ståstedet. Fremtidig bebyggelse i planområdet vil ikke bryte silhuetten til Bobergåsen.

Standpunkt nr.4 – Vik, Viksletta 169 – Fjernvirkning ca. 1940 m.



**Figur 3.2.7-A:** Sett i fjernvirkning med standpunkt fra tunet, mot øst med vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Planområdet med fremtidig bebyggelse er ikke synlig fra dette ståstedet



**Figur 3.2.7-B:** Sett i fjernvirkning med standpunkt fra tunet, mot øst uten vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Fremtidig og eksisterende bebyggelse vil være synlig fra dette ståstedet. Fremtidig bebyggelse i planområdet vil ikke bryte silhuetten til Bobergåsen.

Standpunkt nr.5 – Åsmundsenga, Nordbyvegen 210 – Fjernvirkning ca. 1630 m.



**Figur 3.2.8-A:** Sett i fjernvirkning med standpunkt fra tunet, mot sør med vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Planområdet med fremtidig bebyggelse er ikke synlig fra dette ståstedet



**Figur 3.2.8-B:** Sett i fjernvirkning med standpunkt fra tunet, mot sør uten vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Fremtidig bebyggelse vil kunne være synlig fra dette ståstedet. Det er den øvre delen av den nye bebyggelsen som vil være synlig.

Standpunkt nr.6 – Aasekjær gård, Nordbyvegen 100 – Nærvirkning ca. 690 m.



**Figur 3.2.9-A:** Sett i nærvirkning med standpunkt fra tunet, mot sørøst med vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Øvre del av fremtidig bebyggelse vil være synlig fra dette ståstedet.



**Figur 3.2.9-B:** Sett i nærvirkning med standpunkt fra tunet, mot sørøst uten vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Fremtidig og eksisterende bebyggelse i planområdet vil være synlig fra dette ståstedet og bryte silhuetten til Bobergåsen.

Standpunkt nr.7 – Flingtorp, Torpumveien 459 – Nærvirkning ca. 960 m.

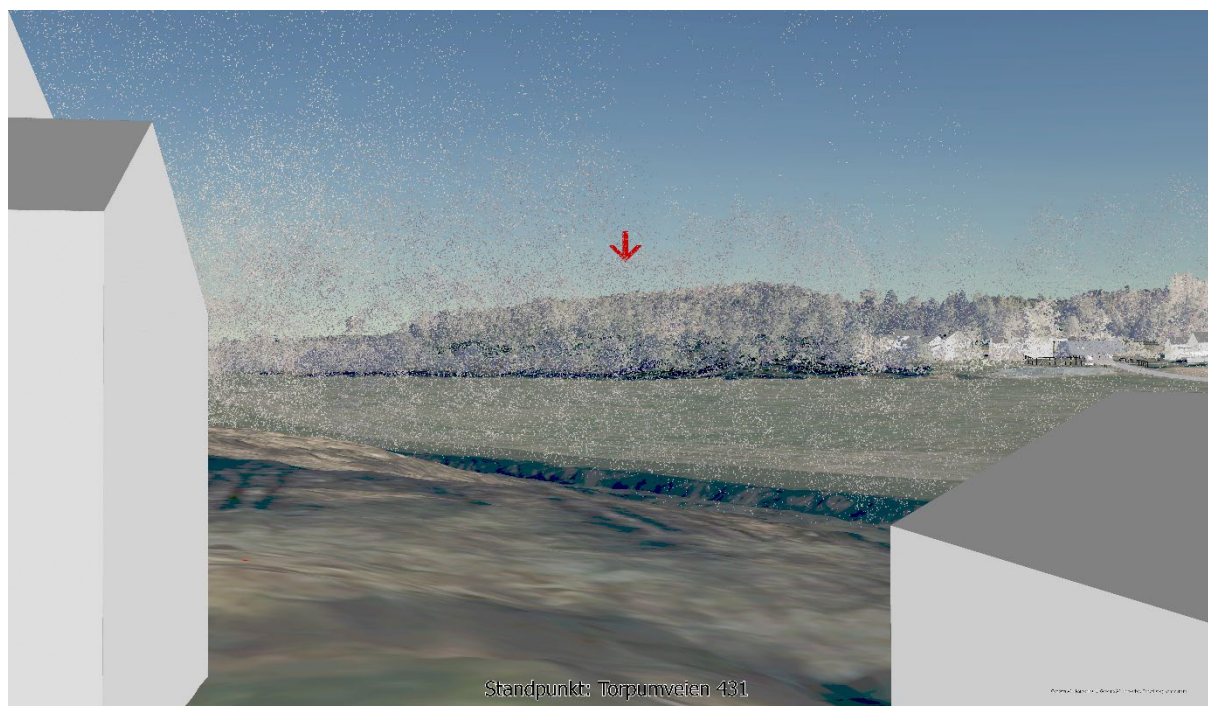


**Figur 3.2.10-A:** Sett i nærvirkning med standpunkt fra tunet, mot øst med vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Øvre del av fremtidig bebyggelse vil kunne være synlig fra dette ståstedet.



**Figur 3.2.10-B:** Sett i nærvirkning med standpunkt fra tunet, mot øst uten vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Fremtidig og eksisterende bebyggelse i planområdet vil være synlig fra dette ståstedet. Bebyggelsen bryter ikke silhuetten til Bobergåsen.

Standpunkt nr.8 – Torpumveien 431 – Fjernvirkning ca. 1180 m.



**Figur 3.2.11-A:** Sett i fjernvirkning med standpunkt fra tunet, mot nordøst med vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Fremtidig bebyggelse i planområdet vil ikke være synlig fra dette ståstedet.



**Figur 3.2.11-B:** Sett i fjernvirkning med standpunkt fra tunet, mot nordøst uten vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Fremtidig og eksisterende bebyggelse i planområdet vil være synlig fra dette ståstedet.

Standpunkt nr.9 – Lund, Torpumveien 296 – Fjernvirkning ca. 1120 m.



**Figur 3.2.12-A:** Sett i fjernvirkning med standpunkt fra tunet, mot nordvest med vegetasjon. Fremtidig bebyggelse i Torpumveien 309 vil ikke være synlig fra dette ståstedet.



**Figur 3.2.12-B:** Sett i fjernvirkning med standpunkt fra tunet, mot nordvest uten vegetasjon. Rød pil viser beliggenheten til Torpumveien 309. Eksisterende bebyggelse og fremtidig bebyggelse i planområdet vil kunne være synlig fra dette ståstedet.

#### 4. Konklusjon synlighetsvurderingen

##### Nærvirkning.

Med eksisterende vegetasjon vil Torpumveien 309 med fremtidig bebyggelse bli lite synlig. Fra observasjonspunktene 6 og 7 vil øvre del av bebyggelsen kunne bli synlig. Bobergåsen danner bakveggen for den nye bebyggelsen, og er med på å forankre bebyggelsen i terrenget. Fra observasjonspunkt 6 vil deler av bebyggelsen bryte silhuetten til Bobergåsen.

Uten eksisterende vegetasjon vil ny bebyggelse bli eksponert. Fra observasjonspunkt 6 vil ny bebyggelse i tillegg bryte silhuetten til Bobergåsen.

Uten eksisterende vegetasjon vil ny bebyggelse i Torpumveien 309 bli synlig, og forholdsvis fremtredende i landskapsbildet.

Avbøtende tiltak kan være å gjøre bygningsvolum mer differensiert og oppbrutt, samt bevisst bruk av farge på fasader for nedtoning av byggene.

##### Fjernvirkning.

Med eksisterende vegetasjon vil Torpumveien 309 med fremtidig bebyggelse ikke bli synlig i landskapsbildet.

Uten eksisterende vegetasjon vil ny bebyggelse i Torpumveien 309 bli godt synlig i landskapsbildet. Unntaket er fra observasjonspunkt 1- Berg kirke, hvor ny bebyggelse ikke vil være synlig.

Fra observasjonspunkt 9 vil fremtidig bebyggelse bryte silhuetten til Bobergåsen.

Avbøtende tiltak kan være å gjøre bygningsvolum mer differensiert og oppbrutt, samt bevisst bruk av farge på fasader for nedtoning av byggene.