

		SWECO 
RAPPORT		
KUNDE / PROSJEKT IPOA – Sognshøy næringsområde	PROSJEKTLEDER Anette Evjenth	DATO 31.10.2025
PROSJEKTNUMMER 10246043	OPPRETTET AV Elisabeth Kirkerød	KVALITETSSIKRET AV Aase Hersleth Holsen

Forenklet konsekvensutredning forurenset grunn Sognshøy næringsområde

Sammendrag

Sweco Norge AS har på oppdrag av IPOA Næringseiendom AS laget en forenklet KU vedrørende forurenset grunn i forbindelse med anleggelse av ny industri i Råde kommune.

Konsekvensutredningen utføres for å avklare om planalternativet vil medføre forurensingsproblemer, til grunn eller resipient, for omgivelsene. Utredningen er utført som et skrivebordsstudie, og det er ikke foretatt prøver av grunn i forbindelse med dette.

Basert på innhentet informasjon er det grunn til mistanke om forurensing/diffus lettere forurensing på deler av tomten. Mistanken retter seg hovedsakelig mot dagens industri, samt at det er grunn til mistanke om bruk av fyllmasser ved oppbygging av industriområdet. Det er i tillegg mistanke om forurensing i nærheten til motorvei.

Det er videre gjort en vurdering av forurensning til grunn av alternativ 0 (dagens situasjon) opp mot planalternativet. Det er vurdert at planalternativet (alternativ 1) vil kunne gi noe negativ konsekvens (1-) i henhold til tabell 9-1 i Miljødirektoratets veileder [1], vedlegg 1. Dette er i hovedsak grunnet endret arealbruk fra skogbruk til industri. Både dagens industri og planlagt industri har ikke utslipp til grunn eller resipienter. Det er likevel økt risiko for avrenning fra harde overflater, og søl og uhell på området. Økt industriareal vil gi økt risiko. Konsekvensen er vurdert til å være lokalt for planområdet. Det vurderes ubetydelig konsekvens (0) for omkringliggende områder, inkludert for boligområder sør for tiltaket.

Innholdsfortegnelse

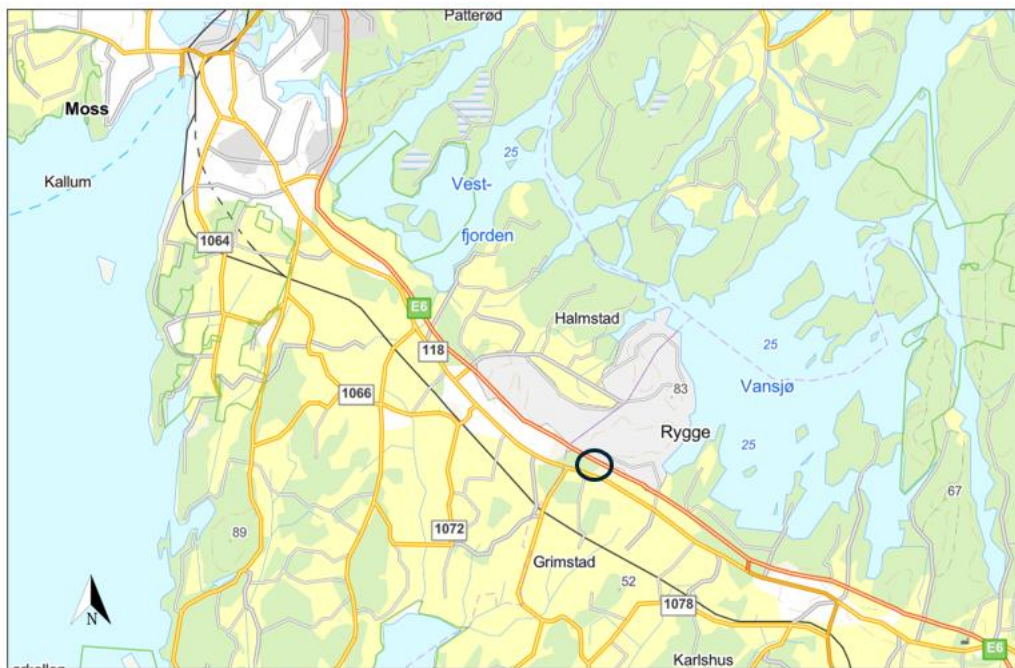
1	Innledning og metode	3
1.1	Metode.....	3
1.2	Miljødirektoratets veiledning til forurensset grunn	3
2	Tiltaket.....	4
2.1	Alternativ 0.....	4
2.2	Alternativ 1.....	5
2.3	Føringer og planer.....	5
3	Grunnlagsinformasjon.....	6
3.1	Grunnforhold, hydrogeologi og grunnvann.....	6
3.2	Historisk gjennomgang.....	7
3.3	Biologisk forurensing	10
4	Vurdering av alternativ 0	11
4.1	Mulige forurensningskilder	11
5	Vurdering av alternativ 1	12
5.1	Mulige forurensningskilder	12
6	Konsekvens og rangering av alternativer	12
7	Tiltak	13
7.1.1	Generelle tiltak	13
8	Referanser.....	13

1 Innledning og metode

Sweco Norge AS har på oppdrag av IPOA Næringseiendom AS laget en forenklet KU vedrørende forurenset grunn i forbindelse med anleggelse av ny industri i Råde kommune (se

figur 1).

Sweco har gjennomgått databasen Grunnforurensing. Basert på dette vurderes det at ingen deler av området oppfyller kriteriene for "krevende" grunnforurensing slik dette er definert i M-1941, og det blir derfor utarbeidet en forenklet vurdering.



Figur 1. Beliggenhet av tiltaksområdet (svart innramming) i Råde kommune. ©Naturbase.

1.1 Metode

Rapporten vil ta utgangspunkt i Miljødirektoratets veileder M-1941 til konsekvensutredning for forurenset grunn, men vil bli forenklet. Det vil gis en beskrivelse av relevante tema for forurenset grunn, gitt dagens situasjon, som vil baseres på informasjon tilgjengelig i offentlige databaser, som Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase, samt informasjon om drift ved IPOA Næringseiendom AS. Det vil gjøres en vurdering av det spesifikke tiltakets påvirkning på nærområdet gjennom forurensing til grunn. Denne vurderingen vil baseres på en forenklet KU-metodikk der alternativ 0 er gjeldene reguleringsplan (dagens situasjon), hvor den store ubebygde skogeiendommen mot E6 er regulert til jordbruk/skogbruk, mens eksisterende næringsområde er regulert til industri. Konsekvensvurderingen er basert på en skrivebordsstudie, uten prøvetaking av masser.

Konsekvensutredning gjøres i tråd med Miljødirektoratets digitale veileder [1].

- Beskrivelse av alternativ 0, alternativer og influensområde
- Vurdering av utslippskilder og påvirkning til grunn
- Vurdering av konsekvensen av det planlagte tiltaket/dagens situasjon
- Vurdering av tiltakene som er planlagt for å unngå, begrense og hvis mulig kompensere for vesentlige skadevirkninger

1.2 Miljødirektoratets veiledning til forurenset grunn

Miljømål for tiltakene er:

- Forurensning i grunnen skal ikke medføre helserisiko for brukere av området.
- Forurensninger skal ikke spres unødvendig til grunnvann, bekk eller vannkropp eller til omkringliggende områder.

2 Tiltaket

Hovedformålet med konsekvensutredningen er å vurdere påvirkningsgrad av planalternativet sammenlignet med dagens situasjon (alternativ 0). Planalternativet omfatter å utvide dagens industri mot vest, se tiltaksområdet i Figur 2. Det er planlagt utbygging av industri ved større deler av et område som i dag består av skog. Det skal også etableres nytt avkjøringsfelt fra Mosseveien inn mot tiltaksområdet. Det vil etableres kjørevei fra Mosseveien og inn mot det nye industriområdet. Foreløpig illustrasjonstegning er vist i Figur 3.

Dagens industri omfatter prosjektering og produksjon av stålprodukter. Det er ingen produksjon av stål.

Influensområdet i denne utredningen defineres som det området som får vesentlig påvirkning av forurensning i grunnen fra utslippskildene i planområdet. Utover planavgrensningen er boligområdet sør for tiltaket inkludert i influensområdet.



Figur 2. Flyfoto som viser planavgrensningen for prosjektet. © Naturbase.

2.1 Alternativ 0

Alternativ 0 defineres som gjeldende reguleringsplan (dagens situasjon), hvor den store ubebygde skogeiendommen mot E6 er regulert til jordbruk/skogbruk, mens eksisterende næringsområde er regulert til industri. Alternativ 0 brukes som et sammenligningsgrunnlag når det vurderes hvilken påvirkning planalternativet (alternativ 1) har på tiltaksområdet og influensområdet.

2.2 Alternativ 1

Planprogrammet [1] definerer alternativ 1 som:

«Planområdet skal reguleres til et sammenhengende næringsområde for industri, lager og logistikk. Det skal etterstrebes en høy arealutnyttelse, og byggehøyder settes på bakgrunn av analyser i planprosessen. Det skal reguleres vegetasjonsskjerm mot E6 og boligbebyggelsen i syd. Gjennom planprosessen skal det vurderes nye adkomstløsninger for området. Viktige elementer blir trafiksikkerhet og skjerming av eksisterende eneboliger. Det skal også vurderes gjennomkjøring til næringsområdet langs Ordfører Utnes vei.»



Figur 3: Illustrasjon av alternativ 1. Kilde: Plus Arkitektur AS. Illustrasjon per 17.06.2025.

2.3 Føringer og planer

Til grunn for konsekvensutredningen er det utarbeidet planprogram (vedtatt 10.04.2025) for Sognshøy, utarbeidet av Plus Arkitektur AS.[2].

Planprogrammet inkluderer vedlegg 16, som omfatter informasjon vedrørende krav om konsekvensutredning av omregulering av Sognshøy fra jord- og skogbruk til næring (16.10.2023).

3 Grunnlagsinformasjon

3.1 Grunnforhold, hydrogeologi og grunnvann

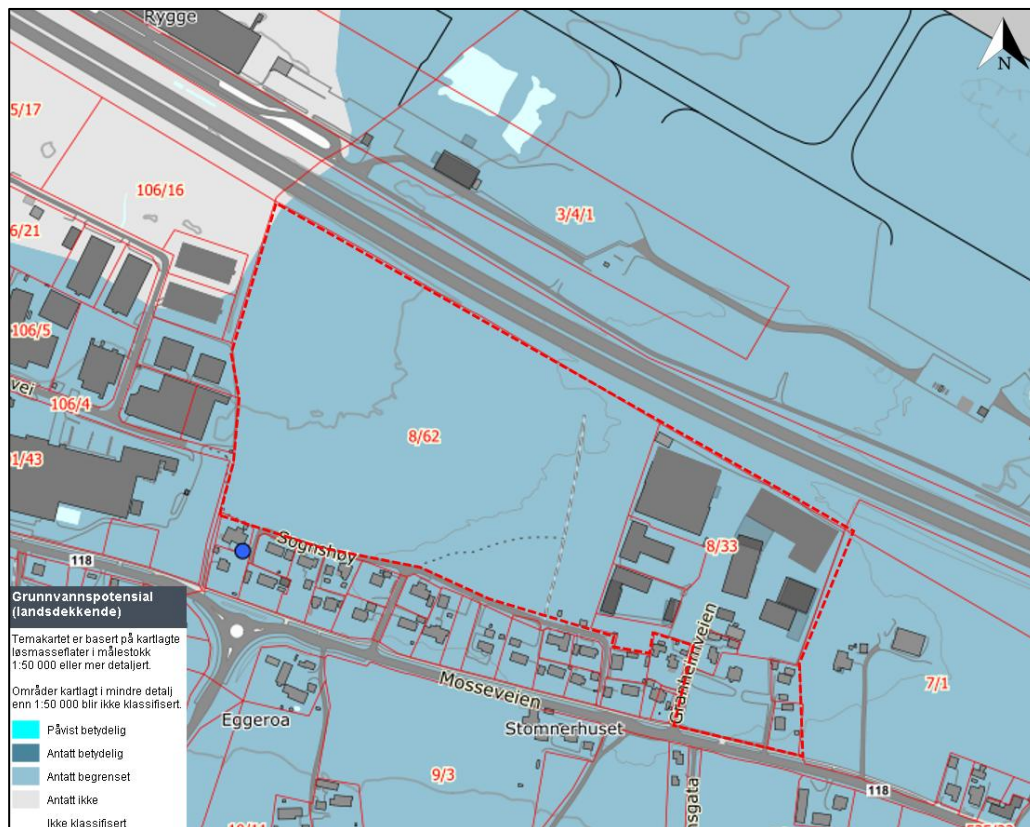
Ifølge Norges geologiske undersøkelses (NGU) berggrunnskart består området av granittisk gneis [2]. Noen granitter og gneiser kan inneholde høye konsentrasjoner av uran/radium og kan derfor være utsatt for radon (DSA, 2020). Det er registrert moderat til lav aktsomhetsgrad for radon på hele området.

Løsmassekart viser at området består av randmorene og marin strandavsetning, se Figur 4. I nærheten av tiltaksområdet er det registrert torv og myr [2].

Det er registrert antatt begrenset grunnvannspotensial på tiltaksområdet [2], se Figur 5. Det kan være noe risiko for spredning av forurensning via grunnvann på området, men dette er antatt begrenset basert på terreng og grunnvannspotensial.



Figur 4: Oversiktskart over tiltaksområdet (rødt omriss) med løsmassekart fra NGU. Kilde: Norges geologiske undersøkelse, løsmassekart.



Figur 5: Grunnvannspotensial på området fra NGU kartdatabase. Tiltaksområdet er markert med rødt omriss. Kartkilde: Norges geologiske undersøkelse, løsmassekart [2].

3.2 Historisk gjennomgang

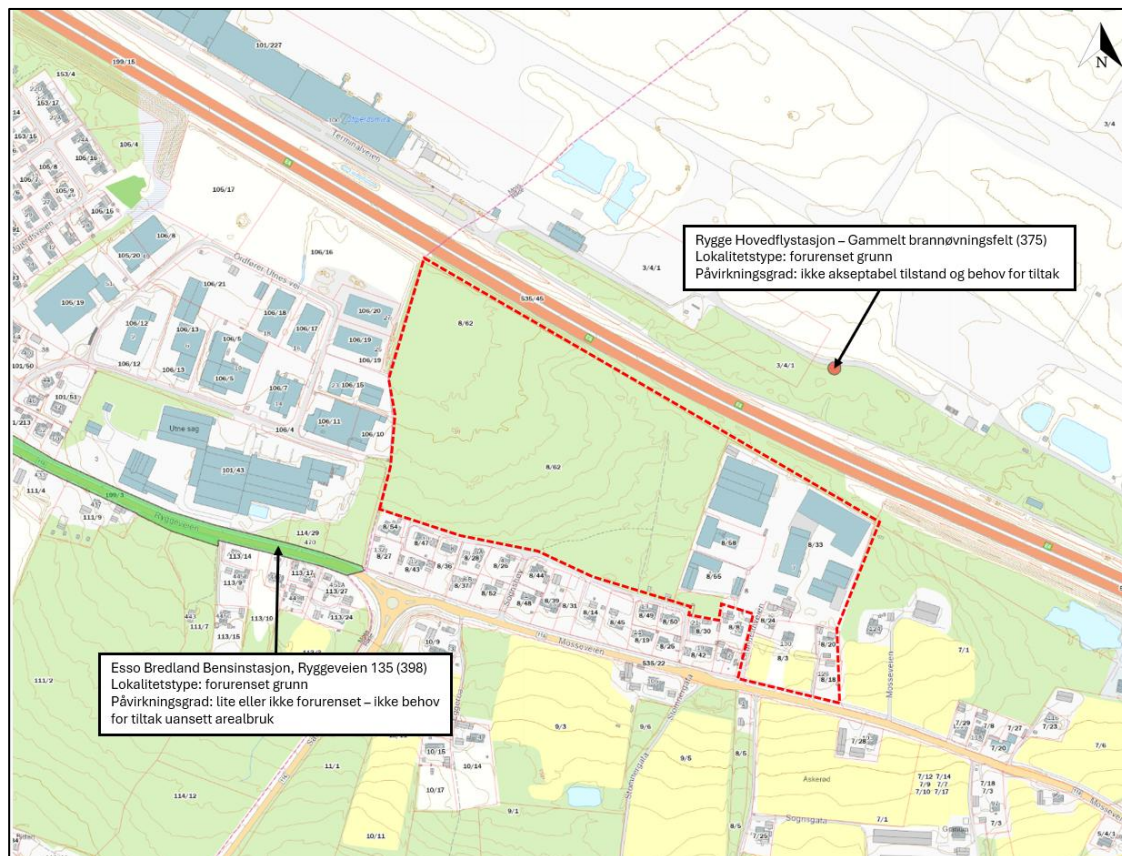
Følgende kilder er gjennomgått:

1. Miljødirektoratets database Grunnforurensing
2. Riksantikvarens SEFRAX-register
3. Historiske kart, flybilder og ortofoto
4. Miljøtekniske grunnundersøkelser i naboerområder

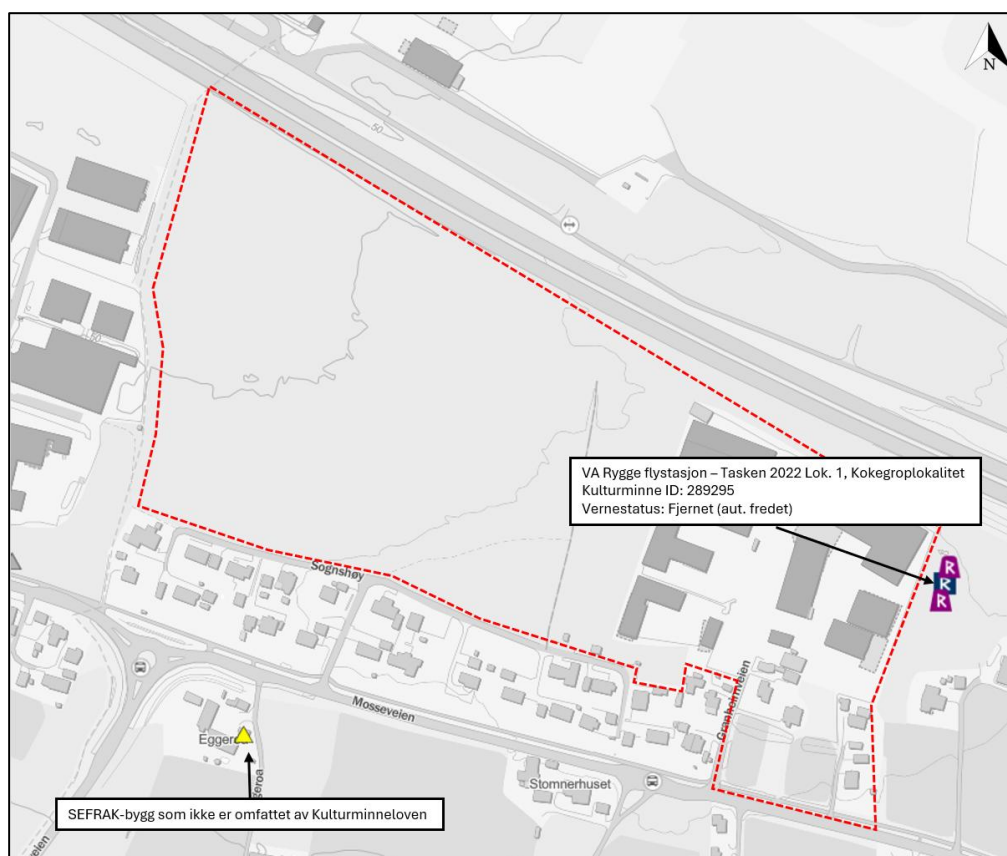
Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase gir ikke en komplett oversikt over all forurenset grunn, men gir en oversikt over kjente lokaliteter [3].

Det er registrert 2 forurensningslokaliteter i nærheten av tiltaket, se Figur 6. Nord for tiltaket, på andre siden av E6, ligger et tidligere brannøvningsfelt i forbindelse med Rygge Flyplass (ID375). Lokaliteten er registrert med ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak. Det er en lav risiko for at forurensing i forbindelse med brannøvningsfelt kan ha forurenset masser på tiltaket. Det er også registrert en forurensningslokalitet i forbindelse med Esso Bredland Bensinstasjon (ID398), vest for tiltaket. Her er det registrert lite eller ikke forurenset. Det vurderes at det ikke er risiko for at forurensning fra Esso Bredland har påvirket forurensingssituasjonen i planområdet

Det er registrert kulturminner øst for tiltaket (Figur 7). Det er ikke registrert kulturminner eller vernede bygninger innenfor tiltaksområdet [4]. Det ble gjennomført en kartlegging av fylkeskommunen for kulturminner innenfor tiltaksområdet i juni 2025. Det ble ikke gjort noen funn av kulturminner.



Figur 6: Oversikt over forurensingslokaliteter i grunnforurensingsdatabasen til Miljødirektoratet i nærheten av tiltaket (rødt omriss). Kartkilde: grunnforurensning.miljodirektoratet.no [3]



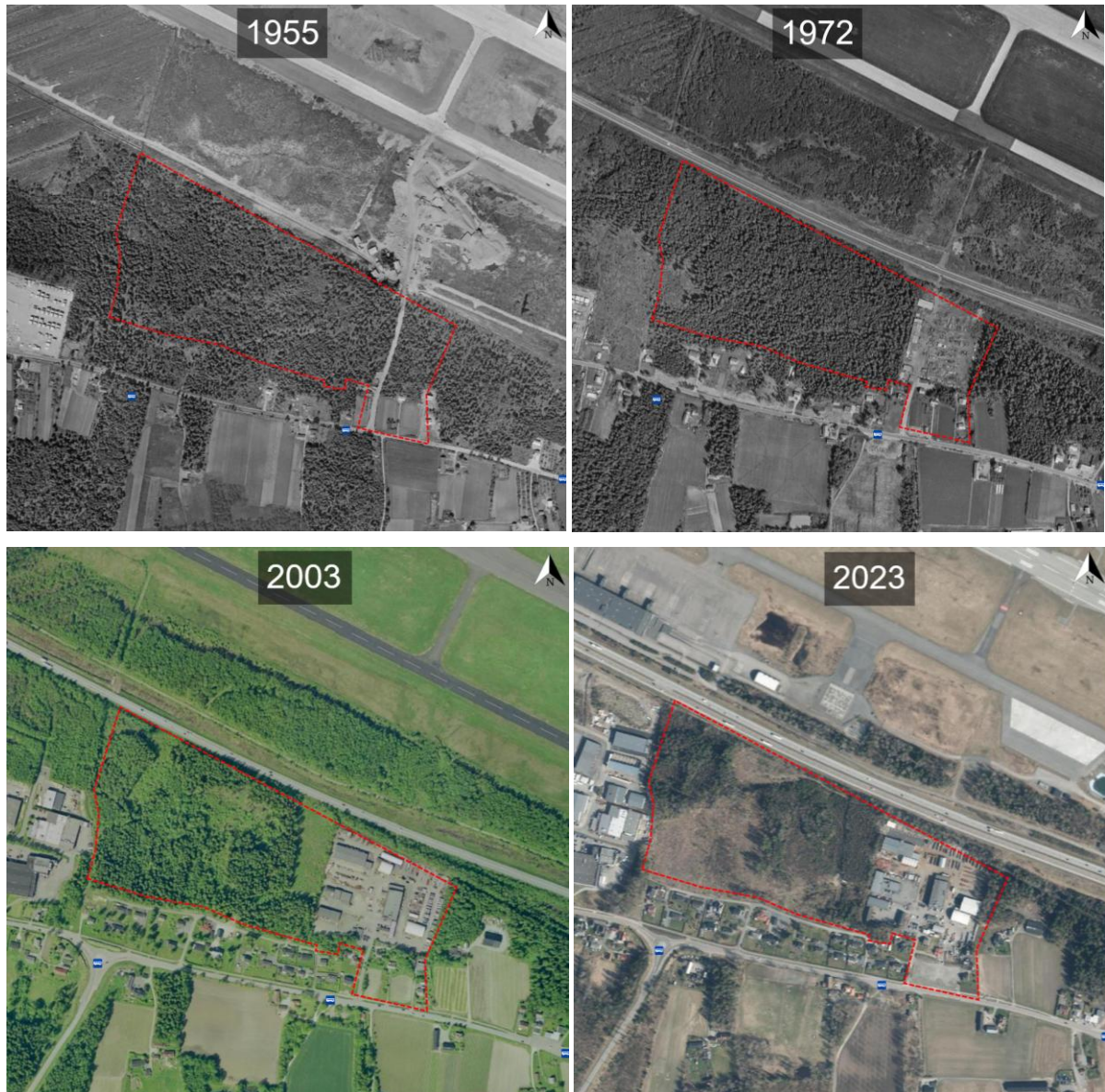
Figur 7: Oversikt over kulturminner og SEFRAC-bygninger i nærheten av tiltaket (rødt omriss). Kartkilde: naturbase.no [5]

Historiske flyfoto viser at tiltaksområdet i hovedsak bestod av skog i 1955. I 1972 ble deler av området benyttet til industri/næring/lagringsplass. Det er ukjent hvilke materialer eller hva slags aktivitet som har blitt benyttet på området, men det er mistanke om at grunnen i dette området har blitt forurenset. De siste årene har det blitt drevet industri på området. Det er ukjent om det har foregått noen opprydning av masser i forbindelse med etablering av dagens bygg.

I området mot vest er det skog, og ingen mistanke om forurensing.

Det kan ha kommet noe forurensing fra E6 i form av avrenning fra vei, eller spredning av støvpartikler gjennom luft. Det er risiko for at masser ved de nærmeste meterne mot E6 inneholder konsentrasjoner over normverdi.

Sweco er ikke kjent med om det er prøvetatt på tiltaksområdet tidligere.



Figur 8: Historiske flyfoto over tiltaksområdet (rødt omriss) fra 1955, 1972, 2003 og 2023. Kartkilde: kart.finn.no

3.3 Biologisk forurensing

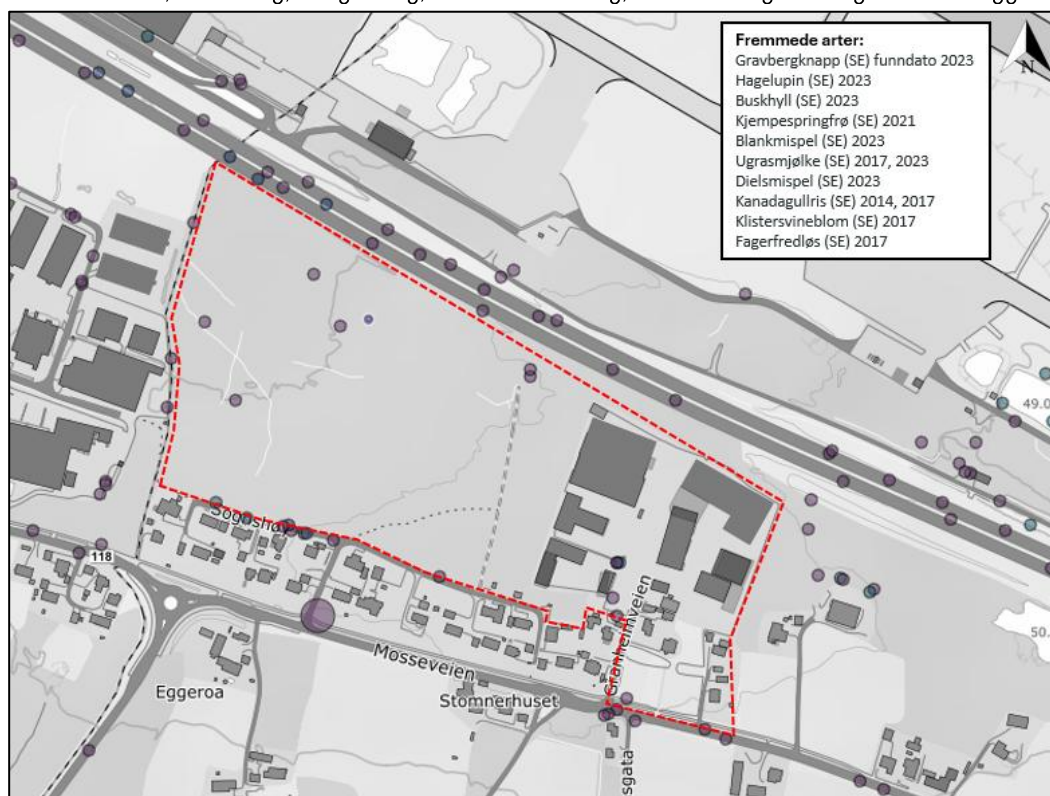
Fremmede arter

Det er i artskart registrert fremmede arter på tiltaksområdet [6], se Figur 9. Det er gjort funn av gravbergknapp, hagelupin, buskhyll, kjempespringfrø, blankmispel, ugrasmjølke, dielsmispel, kanadagullris, klustersvineblom og fagerfredløs innenfor tiltaksområdet. De nevnte fremmede artene er alle registrert som svært høy risiko (SE) og er registrert etter 2010. Det ble gjennomført kartlegging for naturmangfold, inkludert fremmede arter, i mai 2025. Det er utarbeidet en konsekvensutredning for naturmangfold som tar for seg dette mer detaljert (Sweco, 2025).

Regelverket som er knyttet til fremmede arter følger av Forskrift om fremmede organismer. Forskriften inneholder et aktsomhetskrav som sier at den som iverksetter tiltak som kan medføre utilsiktet spredning av fremmede organismer i miljøet skal opptre aktsomt for å hindre uheldige følger for det biologiske mangfoldet. Dette inkluderer å ha kunnskap om risiko for uheldige følger for det biologiske mangfoldet som aktiviteten kan medføre, og å treffe egnede tiltak for å forebygge slike følger (jf. § 18).

Forskriften omhandler også tiltak som berører gravearbeider og massehåndtering (jf. § 24-4):

«Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg».



Figur 9: Viser registrerte fremmede arter (lilla prikker) på og i nærheten av tiltaksområdet (rødt omriss). Kartkilde: artskart.artsdatabanken.no

4 Vurdering av alternativ 0

4.1 Mulige forurensningskilder

Dagens situasjon (alternativ 0) består av den store ubebygde skogeiendommen mot E6 som er regulert til jordbruk/skogbruk, og eksisterende næringsområde som er regulert til industri.

Basert på tilgjengelig informasjon fra Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase, flyfoto og kommunekart er det mistanke om forurensing i grunn ved deler av tiltaksområdet. Denne mistanken er i hovedsak knyttet til eksisterende industri på området, samt historiske flyfoto over samme området. Det er risiko for at det har forekommet søl eller lekkasjer fra virksomheten, men det er lite mistanke om at produksjon i seg selv vil føre til økt forurensing til grunn eller til resipient. Dagens industri har ingen utslipp av forurensing til grunn eller resipienter.

I forbindelse med utbygging av området vil det sannsynlig være fyllmasser i grunnen. Fyllmasser eller antropogent påvirkede masser, er masser som er påvirket av menneskelig aktivitet. Slike masser kan erfaringsvis, i hovedsak ved eldre områder, inneholde miljøgifter.

Avrenning fra veiarealer over lang tid kan også ha påvirket massene under og i nærheten av veien med ulike tungmetaller, oljeforbindelser og andre stoffer fra vegtrafikk. Grunnet noe grunnvannspotensial på området er det risiko for spredning av forurensing fra Rygge Flyplass, samt fra E6, men dette er antatt begrenset.

Figur 10 gir en oversikt over områder med mistanke om forurensing.



Figur 10: Gule områder viser områder med mistanke om forurensing i grunn innenfor tiltaksområdet (rødt omriss). Kartkilde: Norgeskart.no

5 Vurdering av alternativ 1

5.1 Mulige forurensningskilder

Det planlagte tiltaket omfatter utvidelse av dagens industri. Det skal etableres et sammenhengende næringsområde for industri, lager og logistikk. Alternativ 1 inkluderer en endring i arealbruk fra skogsområde til industri.

Det legges til grunn 60 000 m² BRA (nybygg) industri- og lagerformål, i tillegg til dagens 10 000 m², til sammen 70 000 m². Industri er satt til å foregå på innside av nybygg. I forbindelse med produksjon av stålprodukter, vil kilden til forurensing i hovedsak være gasser i forbindelse med produksjon av stålproduktene, og mindre støvpartikler fra håndtering av stålprodukter. Det er grunn til å tro at forurensing fra produksjon (energikilder, smøreolje eller fra kjølevæske) vil være begrenset og kun være lokalisert i bygningene. Planlagt industri skal ikke ha utslipp til grunn eller til resipient. Eventuelle utslipp vil være begrenset, og vil komme av økt transport og eventuelle søl og uhell.

Dagens industri utvides med mange ganger dagens størrelse. Hverken dagens industri eller alternativ 1 omfatter utslipp til grunn eller resipienter. Det er likevel noe økt risiko for søl og uhell ved utvidelse av dagens industri, samt økt risiko for avrenning av forurensing fra harde overflater.

Det vurderes at eventuell forurensing fra planområdet vil lokalisere seg innenfor tomten. Det vil etableres vegetasjonsskjerm/grøntareal mellom industri og boligområder sør for tiltaket. Dette begrenser eventuell spredning av forurensing ut fra industritomten. Det vurderes at risiko for eventuell forurensing til nabotomter er ubetydelig (0) iht. konsekvenstabell for forurenset grunn utarbeidet av Miljødirektoratet [8], vedlegg 1.

6 Konsekvens og rangering av alternativer

Konsekvensutredningen er basert på en skrivebordsstudie uten prøvetaking av grunn i forbindelse med alternativ 0.

Vurdering og rangering av alternativene er gjort basert på konsekvenstabell (tabell 9-1) for forurenset grunn utarbeidet av Miljødirektoratet [8], vedlegg 1.

Alternativ 0 omfatter et stort skogsbruksareal og industri. Det er noe risiko for forurensede masser i forbindelse med utbygging av industri, samt risiko for avrenning, søl og uhell etter flere år med industri. Dagens industri har ingen utslipp av forurensing. Det er også noe risiko med forurensing fra avrenning fra veiarealer (E6) over lang tid.

Alternativ 1 omfatter endring i arealbruk fra skogbruk til industri ved større deler av området. Dette gir automatisk en økt risiko for forurensing tilsvarende som fra dagens industri. Et større industriområde vil gi økt risiko for forurensing sammenlignet med et mindre industriområde. Dette er grunnet økt risiko for avrenning fra harde overflater, samt søl og uhell. Det er vurdert at alternativ 1 vil ha noe negativ konsekvens på tomten (-) sammenlignet med dagens arealbruk.

Tabell 1: Rangering av alternativene

Alternativ	Konsekvens	Rangering	Begrunnelse
Alternativ 0 (dagens situasjon)	-	1	Arealbruk skogsbruk ved større deler av området.
Alternativ 1 (endret arealbruk)	Noe negativ konsekvens (-)	2	Grunnet endret arealbruk. Økt risiko for søl og uhell i forbindelse med industri. Det vurderes ubetydelig risiko for omkringliggende områder.

7 Tiltak

7.1 Generelle tiltak

Dersom det skal utføres gravearbeider innenfor eksisterende utbygd område, eller innenfor nærmeste meterne mot E6, skal det tas prøver for å identifisere eventuell forurensing i grunn.

Følgende anbefalinger og skadeforebyggende tiltak foreslås i dette prosjektet:

- Ved gravearbeider i eksisterende industriområde bør det gjennomføres prøvetaking iht. miljødirektoratets veileder for forurenset grunn.
- Ved gravearbeider i nærheten av motorvei anbefales det orienterende prøvetaking grunnet lavere mistanke om forurensing.
- Ved arbeider i områder med fremmede arter, skal det gjøres tiltak for å unngå spredning av fremmede arter. Dette inkluderer børsting av hjul og belter.
- God overvannshåndtering er forebyggende tiltak for å unngå spredning av forurensing til ikke-forurensede områder.
- God avfallshåndtering. Unngå avfall på avveie og begrense risiko for uhell eller søl.
- Gode rutiner for opprydding etter søl og uhell for å unngå at forurensing sprer seg vekk fra området. Ha absorberenter tilgjengelig.
- Lagre kjemikalier og annet avfall som kan gi avrenning av skadelige stoffer til vann under tak, på dekke med oppsamling og i godkjente beholdere for å redusere risiko. De bør plasseres på området hvor det unngår fare for påkjørsel.

8 Referanser

Detaljregulering av Sognshøy næringsområde. Planprogram vedtatt 10.04.2025. Plus Arkitektur AS

Vedlegg 16 Konsekvensutredning av omregulering fra LNF til næring på Sognshøy. Datert 16.10.2023

Internett:

- Løsmassekart NGU: geo.ngu.no/kart/
- Artskart: artskart.artsdatabanken.no
- Flyfoto: kart.finn.no
- Kart: norgeskart.no
- Kulturminner: kulturminnesok.no
- Forurensing: grunnforurensning.miljodirektoratet.no
- Veileder M-1941 Konsekvensutredning av klima og miljø: [Konsekvensutredning av klima og miljø - KU-veileder - miljodirektoratet.no](https://www.miljodirektoratet.no/veileder-m-1941-konsekvensutredning-av-klima-og-miljo)

Vedlegg 1 : konsekvenstabell forurenset grunn