

# Konsekvensutredning av omregulering fra LNF til næring på Sognshøy

Datert 16.10.2023

## Innhold

1. Hensikt.....	3
2. Bakgrunn .....	3
3. Metode .....	3
Kunnskapsgrunnlag og kriterier for verdsetting.....	4
4. Data .....	7
5. Vurdering av arealinnspill.....	7
Gnr/bnr.: 8/6 - næring.....	8

## 1. Hensikt

Denne konsekvensutredningen har som hensikt å gjennomgå konsekvensene av omregulering av gnr./bnr. 8/6 Sognshøy fra jord- og skogbruk til næring.

## 2. Bakgrunn

Sognshøy er i dag et næringsområde i Råde kommune. Mellom dette området og næringsområdet i Moss langs E6 ligger et område på ca. 100 daa regulert til jord- og skogbruk. Kommunestyret vedtok 10.02.2022 at dette området skal reguleres til næring, da det er naturlig å se det i sammenheng med Sognshøy. Området vil med en slik omregulering være mer sammenhengende.

## 3. Metode

Kriteriene i denne konsekvensutredningen tar utgangspunkt i «Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn» gitt i KU forskriften. Det er også tatt med kriterier som er gitt ekstra fokus i vedtatt planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel. I tillegg vil kommunens arealstrategier i samfunnsdelen være førende for utredningen.

*Fra KU-forskrift:*

*Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*

*Beskrivelsen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger.*

*Samlede virkninger av planen eller tiltaket sett i lys av allerede gjennomførte, vedtatte eller godkjente planer eller tiltak i influensområdet skal også vurderes. Der hvor reindriftsinteresser blir berørt, skal de samlede virkningene av planer og tiltak innenfor det aktuelle reinbeitedistriktet vurderes.*

*Virkninger over landegrensene skal også beskrives.*

### Miljø

- Forurensning (klimagasser og annet utslipp til luft, jord og vann)
- Støy
- Sikring av jordressurser (jordvern)
- Naturmangfold
- Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap
- Grønnstruktur og friluftsliv

### Samfunn

- Nasjonale og regionale føringer
- Areal- og transportstrategier
- Transportbehov
- Teknisk infrastruktur
- Befolkningsutvikling og tjenestebehov (kommunalt tjenestebehov, herunder demografiske endringer og helse- og omsorgsstrategier)
- Folkehelse, nærmiljø og barn og unges oppvekstvilkår
- Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet
- Klimamotiverte areal- og transportprinsipper og klimatilpasning

- Kartlegging av muligheter for næringsutvikling i marine områder av Råde\*

\*Kartlegging av muligheter for næringsutvikling i marine områder av Råde er ikke tatt med som utredningstema i denne konsekvensutredningen selv om det er listet opp i planprogrammet (vedtatt i 2019). Det er utarbeidet en rapport av NIVA og Havforskningsinstituttet i regi av Viken Fylkeskommune (gamle Østfold) hvor det er gjort en mulighetskartlegging for kystbaserte næringer i Østfold ([Rapport, 2020](#)).

Kunnskapsgrunnlag og kriterier for verdisetting		
Tema, datagrunnlag og kilder	Hva skal vurderes	Kriterier for verdisetting
<b>Miljø</b>		
<b>Forurensning (klimagasser og annet utslipp til luft, jord og vann)</b> Forurensningsfare, Radon, Transport, <a href="#">T-1520</a> , <a href="#">Klima- og energi plan (2019)</a> <a href="#">Miljøkommune.no</a> , Helhetlig ROS-analyse (unntatt offentlighet), <a href="#">Grunnforurensning (miljødirektoratet)</a> , <a href="#">Geonorge</a> .	Forurensning av ulik art som støv og luktproblemer, utslipp til luft, jord og vann, landbruksforurensning, grunnforurensning og støy har stor betydning for om et område er egnet til utbyggingsformål. Hvorvidt arealendringsforslaget vil kunne skape forurensningsproblemer for omgivelsene. Radon forutsettes ivaretatt gjennom teknisk forskrift.	<b>Grønn</b> – Redusert eller uendret forurensning av ulik art. <b>Gul</b> – Fare for forurensning eller lokalisering av bebyggelse som er følsom for forurensning i utsatte områder. <b>Rød</b> – Stor forurensningsfare, økt klimagassutslipp
<b>Støy</b> <a href="#">T-1442</a> , <a href="#">Støysonekart – Statens vegvesen</a> , <a href="#">Geonorge</a> .	Er området for innspill støyutsatt. Innebærer forslaget støy for omgivelsene.	<b>Grønn</b> – Ikke forurensende virksomhet eller støyfølsom bebyggelse i rød eller gul støysone. <b>Gul</b> – Støyfølsom bebyggelse i noe støyutsatt område, avbøtende tiltak mulig. <b>Rød</b> – Sterk negativ konsekvens, støyfølsom bebyggelse i rød støysone
<b>Sikring av jordressurser (jordvern)</b> <a href="#">NGU</a> AR5 – klassifiseringen Miljøregistrering i skog (MIS) <a href="#">Nasjonal jordvernstrategi (2021)</a> <a href="#">Kilden.no (NIBIO)</a>	Spesielt med tanke på jordvern, men også bevaring av skog. Det skal vurderes hvor vidt tiltaket vil skje på bekostning av jordbruksinteresser. Jordvern hensynet står veldig sterkt. Det er vurdert kvalitet/verdisetting på dyrket mark, om arealet er dyrkbar mark. For skog skal verdisetting av bonitet vurderes. Eventuelle mineralressurser kan være aktuelt. Potensial for oppdyrking og matproduksjon, jf. Nasjonal jordvernstrategi (2021)	<b>Grønn</b> – Forbedret eller uendret situasjon for landbruksinteresser i området. <b>Gul</b> – Berører dyrket mark eller skogsdrift, enten deler av et område med stor verdi eller hele områder av mindre verdi. <b>Rød</b> – Berører dyrket mark eller skogsdrift i vesentlig grad. Varig forringelse-/omdisponering.
<b>Naturmangfold</b> <a href="#">Kilden.no (NIBIO)</a> <a href="#">Naturbase</a> Miljøregistrering i skog (MIS) Naturmangfoldplan Naturmangfold i plan; veileder KMD	Forvaltning av sårbare eller truede arter, fremmede arter, utvalgte naturtyper, områdevern, genetiske ressurser og bærekraftig bruk. Prinsippene i naturmangfoldloven skal legges til grunn i offentlige beslutninger. Fare for spredning av fremmede arter.	<b>Grønn</b> – Berører ikke eller skaper en forbedret situasjon for biologisk mangfold. <b>Gul</b> – Tap av skog og grønnstruktur som kan ha verdi for naturmangfoldet. <b>Rød</b> – Inngrep i naturtyper eller naturområder med registrerte

		sårbare eller truede arter eller prioriterte naturtyper.
<b>Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap</b> <a href="http://Kulturminnesøk.no">Kulturminnesøk.no</a> <a href="http://Kilden.no">Kilden.no</a> (NIBIO)	Automatisk fredede kulturminner, vedtaksfredede kulturminner, bevaringsverdige kulturminner, kulturlandskap eller kulturmiljø registrert i kulturminneplan eller bevart gjennom arealplaner etter plan- og bygningsloven. Kulturminner, helhetlige kulturlandskap og kulturmiljøer, hensynssoner, samt SEFRAK bygg inngår i dette temaet. Landskapsvern; Det er vurdert om tiltaket vil påvirke landskapet. Vil det skje på bekostning av eller kommer det i konflikt med landskapsbildet. Det er for eksempel sett på om tiltaket eksponeres vesentlig mot kysten og Vansjø eller om det gir fremtredende silhuetter	<b>Grønn</b> – Berører ikke fornminner, vernede eller fredede bygninger eller bygningsmiljø. Berører ikke kulturmiljø eller kulturlandskap. <b>Gul</b> – Noe forringelse av vanlige forekommende kulturminner Noe berøring av mindre del av et regionalt sjeldent kulturminne <b>Rød</b> – Tap av lokalt- og regionalt viktige kulturverdier og tap eller forringelse av kulturlandskap kulturmiljø og kulturminner som er viktige i nasjonal sammenheng.
<b>Grønnstruktur og friluftsliv</b> Temakart, Friluftskartlegging i Råde (2015) <a href="http://Kilden.no">Kilden.no</a> (NIBIO)	Tilgjengelighet til grøntområder, natur, og gang og sykkelveinett. Allmenhetens ferdselsmuligheter, tilgangen til og nærhet til rekreasjons- og friluftsområder. Tilgjengelighet og universell utforming. Bevaring av kystnære friluftsområder.	<b>Grønn</b> – berører ikke rekreasjonsområder, friluftsområder. Nye utbyggingsområder sikres god tilgang til rekreasjonsområder. <b>Gul</b> – berører regionalt eller lokalt viktige områder eller utbygging i områder med begrenset tilgang til rekreasjonsmuligheter. <b>Rød</b> – berører og forringer regionalt eller lokalt viktige og svært viktige områder. Dårlig tilgang til rekreasjons-muligheter.
<b>Samfunn</b>		
<b>Nasjonale og regionale føringer</b> Nasjonalt fastsatte miljømål, Statlige planretningslinjer Fylkesplan for Østfold Nasjonale forventninger	Hensynet til helhetlig bolig-, areal- og transportplanlegging, konsekvenser klimagassutslipp, utbyggingsmønster, jordvern, barn- og unge. Er tiltaket innenfor/utenfor strandsonen eller 100-meters beltet.	<b>Grønn</b> – Reduksjon av klimagassutslipp, transporteffektivt utbyggingsmønster <b>Gul</b> – Uendret situasjon, fare for tap av artsmangfold <b>Rød</b> – Økning av klimagassutslipp, tap av artsmangfold, tap av jordbruksareal
<b>Areal- og transportstrategier</b> <a href="http://Kommuneplanens samfunnsdel">Kommuneplanens samfunnsdel</a> (2020)	Følger tiltaket opp arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel når det gjelder lokalisering, by- og stedsutvikling, fortetting og transformasjon, langsiktig utbyggingsgrense (grønn grense). Skaper tiltaket mer bygdelig eller er positiv for utviklingen av områdesenteret Karlshus og lokalsentra Saltnes og Missingmyr.	<b>Grønn</b> – Sentral lokalisering av boliger, arbeidsplasser og publikumsbygg <b>Gul</b> – Middels negativ eller usikker konsekvens <b>Rød</b> – Lokalisering av boliger, arbeidsplasser og publikumsbygg i områder uten god kollektivdekning og utenfor senterstrukturen
<b>Transportbehov</b> Kommunal karttjeneste, <a href="http://Veikart">Veikart</a> – Statens vegvesen.	Transportbehov og mobilitet - Avstand til kollektivruter, herunder buss og tog, er vurdert.	<b>Grønn</b> – Sentral lokalisering av boliger, arbeidsplasser og publikumsbygg <b>Gul</b> – Middels negativ eller usikker konsekvens

		<b>Rød</b> – Lokalisering av boliger, arbeidsplasser og publikumsbygg i områder uten god kollektivdekning og utenfor senterstrukturen
<b>Teknisk infrastruktur</b> Kommunal karttjeneste	Legges det opp til utvikling av god teknisk infrastruktur, f.eks. vann og avløp, veiadkomst. Om tiltaket kan tilkobles eksisterende infrastruktur.	<b>Grønn</b> – Mulighet for tilknytning til eksisterende infrastruktur. <b>Gul</b> – Middels negativ eller usikker konsekvens <b>Rød</b> – Ingen mulighet for tilknytning til eksisterende infrastruktur
<b>Befolkningsutvikling og tjenestebehov</b> <a href="#">Kommuneplanens samfunnsdel (2020)</a>	Føringer fra samfunnsdelen om fremtidig befolkningsvekst og lite behov for nye boligområder i denne planperioden. Helse- og omsorgsstrategier. Kommunalt tjenestebehov i forhold til demografiske endringer og behov for å yte kommunale tjenester som skoleskys og helse og omsorgstjenester.	<b>Grønn</b> – Positiv eller nøytral konsekvens <b>Gul</b> – Svak eller middels negativ konsekvens <b>Rød</b> – Stor negativ konsekvens
<b>Folkehelse, nærmiljø og barn og unges oppvekstvilkår</b> <a href="#">Kommuneplanens samfunnsdel (2020)</a>	Trygg skolevei, avstand til skole, tilgang til lekeplasser og egnede ute- oppholdsarealer, støy med mer. Dette gjelder boligområder, eller der det vil påvirke boligområder.	<b>Grønn</b> – Positiv eller nøytral konsekvens <b>Gul</b> – Svak eller middels negativ konsekvens for barn- og unges oppvekstvilkår <b>Rød</b> – Tap av lekearealer, stor negativ konsekvens
<b>Beredskap og ulykkesrisiko</b> <a href="#">DSB.no</a> , Helhetlig ROS (2020) (unntatt offentlighet), Utrykningstid, <a href="#">NVE atlas</a>	Innebærer tiltaket risiko for omgivelsene, f.eks. storulykke. Det skal vurderes om planforslaget har betydning for temaer i kommunens helhetlig ROS-analyse. Utrykningstid bør være under 12 minutter i tettbygd strøk og uansett under 25 minutter der et større antall personer bor eller arbeider, ref. krav fra Helsedirektoratet.	<b>Grønn</b> – Positiv eller nøytral konsekvens for beredskap og ulykkesrisiko <b>Gul</b> – Svak eller middels negativ konsekvens for ulykkesrisiko <b>Rød</b> – Sterk negativ konsekvens
<b>Virksomheter som følge av klimaendringer</b> <a href="#">Klimahjelperen (DSB)</a> <a href="#">NVE atlas</a> <a href="#">Kartverket – havnivå i kart</a> <a href="#">NGU - løsmassekart</a> <a href="#">Kilden.no (NIBIO)</a> <a href="#">NVE kartkatalog</a> <a href="#">Kommunekart.com</a>	Havnivåstigning og stormflo, om utbygging er utsatt for havnivåstigning/stormflo	<b>Grønn</b> – Positiv eller nøytral konsekvens <b>Gul</b> – Middels eller usikker konsekvens <b>Rød</b> – Sterk negativ konsekvens
	Flom og overvann Flomfare langs vassdrag og overvannsproblematikk knyttet til styrtregn Aktsomhetsområder	<b>Grønn</b> – Positiv eller nøytral konsekvens, <b>Gul</b> – Usikker flom- og overvannsfare, økte utfordringer knyttet til overvannshåndtering i byggeområder <b>Rød</b> – Utbygging i områder med kartlagt fare for flom
	Skred – utbygging under marin grense eller i områder innenfor registrerte områder med økt fare for kvikkleireskred eller i aktsomhetsområder.	<b>Grønn</b> – Positiv eller nøytral konsekvens <b>Gul</b> – Nye byggeområder under marin grense, usikre grunnforhold

		<b>Rød</b> – Nye utbyggingsområder innenfor områder med fare for større kvikkleireskred.
<b>Klimamotiverte areal- og transportprinsipper</b> <a href="#">Klimahjelperen (DSB)</a> , Geonorge, Klimaprofil for Østfold, <a href="#">Geonorge</a> .	Vil tiltaket følge opp klimavennlig areal- og transportprinsipper, som å ta vare på karbonrike arealer (som skog og myr), redusere transportbehovet og legge til rette for at en økt andel av reisene gjøres utslippsfritt.	<b>Grønn</b> – Positiv eller nøytral konsekvens <b>Gul</b> – Middels eller usikker konsekvens <b>Rød</b> – Sterk negativ konsekvens

## 4. Data

KU-notatene baserer seg på kartlegging og andre data hentet fra databasene:

- Råde kommunes kartportal
- Forslag til kommuneplanens samfunnsdel, areal og transportstrategier
- Naturbase (arealressurser, naturmangfold, verneområder og askeladden)
- Friluftskartlegging i Råde (2015)
- Kvikkleirekartlegging NVE
- Rapport – Klimavennlig tettstedsutvikling

## 5. Vurdering av arealinnspill

Under følger vurderingene av de ulike innspillene til konkrete byggeområder/arealbruksendringer i kommuneplanens arealdel og generelle innspill som er kommet inn. Generelle innspill er kommentert og vurdert.

Grønn, gul og rød farge markerer en gradering av i hvor stor grad endringen representerer konsekvenser som kan aksepteres. Grått betyr ikke relevant for innspillet.

**Grønn** - Positiv eller nøytral konsekvens

**Gul** - Svak eller middels negativ konsekvens

**Rød** - Sterk negativ konsekvens

**Grå** - Ikke relevant

Gnr/bnr.: 8/6 - næring

Adresse: Sognshøy

Dagens formål: LNF

Foreslått formål: Næring

Arealstørrelse: ca. 100 daa

Markslag: Barskog

Forslagsstiller: Kommunestyret

#### Beskrivelse av eksisterende situasjon:

Et stort delvis nedhogd skogsområde langs E6, grenser delvis til næringsområde i vest (Moss) og næringsområde i øst (Råde), og boligområde i sør. Eiendommen er ubebygd. Omfattes av eldre reguleringsplan (Sognstykke).



Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø	(verdi og omfang)	
Forurensning		Bilbasert, klimautslipp. Moderat radonmåling.
Støy		Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone. Usikkerhet knyttet til hva slags type næring det er tenkt lagt til området og dermed hvorvidt bruken vil være støyfølsom industri.
Sikring av jordressurser (jordvern)		Omdisponering av ca. 60 daa skog med høy bonitet. Ukjent jordkvalitet. Areal som egner seg til oppdyrking av fulldyrka jord.
Naturmangfold		2 registreringer av rødlistede arter; Krypvierfly (sommerfugl) og Rhantus grapii (bille). Fører til fjerning av skog langs raryggen som har funksjon som vindskjerm / klimaskog. Det er lite skog i området, og en ytterligere reduksjon av skogområdene langs raryggen er ikke bærekraftig i et miljøperspektiv.
Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner på eiendommen. Store deler av området ligger inne som regionalt kulturlandskapsområde i Fylkesplanen. Medfører nedbygging av kulturlandskapet langs raryggen.
Grønnstruktur og friluftsliv		En registrering. Traktorvei.
Samfunn		
Nasjonale og regionale føringer		Utenfor langsiktig tettsteds grense. Omdisponering av skog.
Areal- og transportstrategier		I strid med arealstrategiene når det gjelder sikring av grønt og bevaring av skog. Kan være i strid med arealstrategi om egnede næringsarealer etter ABC-prinsippet
Transportbehov		Nærhet til kollektivtransport (ca.250m). Noe bilbasert. Ikke direkte avkjøring til E6, men ligger langs FV118.
Teknisk infrastruktur		Medfører VA-tiltak. Forutsetter tilkobling til offentlig anlegg, Medfører økt trafikk i området.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Behov for fremtidige næringsområder. Tiltaket vil medføre flere arbeidsplasser i kommunen. Etablering av større næringsareal bør ses i en regional sammenheng for å finne egnede arealer med minst mulig negative konsekvenser.



Folkehelse, nærmiljø og barn og unges oppvekstvilkår			Boligområdet i forkant av eiendommen kan bli negativt berørt. Usikkerhet knyttet til hvorvidt området benyttes til lek og lufting av hunder.
Beredskap og ulykkesrisiko			Ingen kjent risiko for omgivelsene. Innenfor akseptabel utrykningstid.
Virkninger som følge av klimaendringer	Havnivåstigning og stormflo		Ikke relevant. Eiendommen ligger ikke ved kysten.
	Flom og overvann		Området nord-vest på eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom. Medfører etablering av flere tette flater slik at overvann bør utredes ved evt. utbygging.
	Skred		Tykk morene og marin avsetning. Grenser til området med skredmateriale i nord-vest. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire som gjør at skredfare bør utredes ved evt. utbygging.
Klimamotiverte areal- og transportprinsipper			Medfører noe nedbygging av karbonrike arealer (skog). God tilgang til kollektivtransport. Kan medføre økt biltransport og næringstrafikk.
<p><b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer:</b>  Tiltaket medfører klimautslipp og omdisponering av skog. Området ligger utenfor langsiktig tettstedsgrænse, men justeringer av denne for å dekke et regionalt hensyn kan gjøres i kommuneplanens arealdel. Tiltaket er i strid med de kommunale arealstrategiene når det gjelder sikring av grønt, friluftsliv og bevaring av skog og naturmangfold, og kan være i strid med arealstrategi om egnede næringsarealer etter ABC-prinsippet. Tiltaket kan medføre økning av støyende virksomheter i området. Overvann bør utredes ved evt. utbygging.</p> <p>Det er viktig å bevare klimaskogen som ligger mellom eiendommen og E6 i nord som en avskjerming for visuell eksponering av virksomhet langs veien, og skjerming mot støy og trafikkforurensning. Det er lite skog i området, og en ytterligere reduksjon av skogområdene langs raryggen er ikke bærekraftig i et miljøperspektiv. Behov for fremtidige næringsområder. Tiltaket vil medføre flere arbeidsplasser i kommunen. Etablering av større næringsareal bør ses i en regional sammenheng for å finne egnede arealer med minst mulig negative konsekvenser.</p> <p><b>Konklusjon:</b>  Administrasjonen anbefaler at innspillet ikke tas til følge.</p>			