

Saksframlegg

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr.
Samfunnsutvalget	28.05.2026	019/26

Saksbeh. SIJA Saksansv. Jansson, Siv-Thuva	Arkiv PlanID- 202402	Arkivsaknr. 24/210
--	----------------------------	-----------------------

Forslag til detaljreguleringsplan for Sognshøy næringsområde PlanID 3112 2024 02 - 1.gangs behandling – Utlekking til høring og offentlig ettersyn

Vedtak - Samfunnsutvalget - 28.05.2026

Forslag til detaljregulering for Sognshøy næringsområde, nasjonal arealplanID 3112 2024 02, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10 når risiko knyttet ekstremnedbør og flom er utredet nærmere med hensyn til E6, og når overvannsplan som skisserer arealbehov og felles løsninger for hele området er utarbeidet.

Følgende endringer i planforslaget tas inn:

- Bestemmelse om støy skjerpes med 3 dB.
- Parkbelte med krav om etablering av trevegetasjon langs østsiden av felt I/L1 og I/L2.
- Rekkefølgekrav om tilstrekkelig kapasitet på spillvannsledning før ny utbygging innenfor planområdet kan igangsettes.

Rekkefølgekrav som lyder "f) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L3 og I/L5-6 skal tilstøtende

del av felt VS1 være opparbeidet med vegetasjonsskjerm og terrengvoll/støyskjerm." flyttes fra punkt 7.4 "før bebyggelse tas i bruk" til punkt 7.3 "før igangsettingstillatelse" og teksten skriv om til;

f) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L3 og I/L5-6 skal tilstøtende

del av felt VS1 være opparbeidet med vegetasjonsskjerm og terrengvoll/støyskjerm.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Sognshøy næringsområde, nasjonal arealplanID 3112 2024 02, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10 når risiko knyttet ekstremnedbør og flom er utredet nærmere med

hensyn til E6, og når overvannsplan som skisserer arealbehov og felles løsninger for hele området er utarbeidet.

Følgende endringer i planforslaget tas inn:

- Bestemmelse om støy skjerpes med 3 dB.
- Parkbelte med krav om etablering av trevegetasjon langs østsiden av felt I/L1 og I/L2.
- Rekkefølgekrav om tilstrekkelig kapasitet på spillvannsledning før ny utbygging innenfor planområdet kan igangsettes.

Bakgrunn for saken og historikk:

Råde kommune mottok privat forslag til detaljreguleringsplan for Sognshøy næringsområde den 01.12.2025. Foreløpig tilbakemelding ble gitt i brev datert 13.02.2026 og det er avholdt et oppfølgingsmøte den 27.02.2026. Kommunen har mottatt justerte plandokumenter med supplerende av et konsekvensutredningstema som manglet, og gitt tilbakemelding på dette. Fullstendig planforslag ble mottatt den 27.03.2026. Det viste seg å være enkelte feilskrift/uoverensstemmelser mellom planbestemmelser og planbeskrivelsen som ble korrigert i april. Reguleringsplanforslaget legges her frem til 1. gangs behandling for utlegging på høring og offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Planforslaget for Sognshøy næringsområde fremmes av Plus Arkitektur AS på vegne av IPOA næringseiendom AS.

-

Planområdet

Planområdet grenser mot Moss kommune i vest og strekker seg langs og på sørsiden av E6. Avstanden til Karlshus sentrum er ca. 4,5 km retning øst og avstand til Rygges stasjon er ca. 2,2 km, retning vest. Planområdet er på ca. 144 daa og består i dag av ca. 100 daa skog, ca. 30 daa eksisterende næringsområde og ca. 10 dekar eksisterende boligområde med adkomst til næring og boligtomter. Planområdet dekker store deler av reguleringsplanen for Sognstykket (PlanID 3112_066) og vil erstatte de deler av den planen som omfatter klimaskog og eksisterende næringsområde.

I nord grenser planområdet til reguleringsplan for E6/4 felt Råde, vedtatt 08.05.2003. I vest grenser planområdet til reguleringsplan for Rørskogen industriområde, vedtatt 22.11.1974 (Moss kommune)

Planforslaget

Det planforslaget som foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:2000 datert 26.03.2026.
- Reguleringsbestemmelser datert 26.03.2026.
- Planbeskrivelse 26.03.2026.

Hensikt med reguleringen:

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for et større område for industri- og lagervirksomhet. Det planlegges for en utbygging på til sammen ca. 70 000 m² industri / lagerbygg, hvorav eksisterende næring utgjør ca. 10 000 m², og ca. 220 p-plasser. Det er i den forbindelse behov for å tilrettelegge for en ny trafiksikker adkomst som ivaretar hensynet til berørte boligeiendommer.

Innholdet i planen:

Området planlegges som næringsområde med kombinert formål industri og lager på 117,5 daa, inndelt i 6 felt (I/L 1-6) i forskjellige størrelser. Det tillates relativt store bygningsvolumer og høyder som forslagstiller mener vil sikre vesentlige utviklingsmuligheter og en rasjonell drift i overskuelig tid.

Øydene er angitt med maksimal kotehøyde. Terrenget i feltene I/L4-6 faller mot nordvest. Høyden på nye bygg vil avhenge av nivå på fremtidig planert terreng. De maksimale rammene i reguleringsplanen åpner imidlertid for bebyggelse i 12-15 meter høyde mot syd og øst, og inntil ca. 18 meter mot nord i felt I/L5 over eksisterende terreng.

Utnyttelsesgraden på alle bygge- og anleggfelt innenfor området er satt til 80% BYA, men ny bebyggelse tillates ikke å overskride 60% BYA. Parkering tillates utenfor byggegrensene.

Det skal etableres en helt ny adkomst til næringsområdet, noe som vil bedre trafiksikkerheten, og gi mulighet for å sanere noen eksisterende avkjørsler til FV 118. Veiadkomsten med fortau fra krysset ved FV 118 og inn på næringsområde er regulert til offentlig vei. Det er utarbeidet teknisk veiplan for krysset. Se vedlegg 16 til planbeskrivelsen.

Grenseverdien for støy i de nasjonale retningslinjer for støy i arealplanleggingen (T-1442) skal ligge til grunn for tiltak og bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet. Fremtidig planlagt bebyggelse vil skjerme eksisterende boliger på Sognshøy for trafikkstøy fra E6.

Det skal etableres vegetasjonsskjerm (VS1) i 15 meters bredde mot boligbebyggelsen i sør. I avsatt bestemmelsesområde innenfor VS1 skal det etableres voll på inntil 3 meters høyde. Eksisterende trær skal bevares så langt det lar seg gjøre, og suppleres med ny vegetasjon for å skape en sammenhengende vegetasjonsskjerm. På et mindre område innenfor VS1 skal en eikelund bevares med støyskjerm i bakkant. Vegetasjonsskjermen VS2 mot E6 i nord utgjør en del av eksisterende vegetasjonsskjerm i tilstøtende reguleringsplan.

Det er avsatt tre områder som naturområde-grønnstruktur (GN1-3). Innenfor felt GN1-2 skal det sikres et grønt preg med ny vegetasjon som skaper en skjerm mellom boliger/veianlegg og ny næringsbebyggelse i sørøst. Mot industriområdet i vest i Moss, er det satt av et belte som varierer i bredde fra 10 til 30 meter. Her skal eksisterende vegetasjon, som bidrar til god skjerming, bevares.

Innenfor feltene for vegetasjonsskjerm og grønnstruktur kan det etableres bekkeløp, og/eller andre tiltak for infiltrasjon og bortledning av overvann.

Planen inneholder rekkefølgebestemmelser knyttet til før rammetillatelse, før igangsettelsestillatelse og før brukstillatelse, som skal sikre opparbeidelser av teknisk infrastruktur, veianlegg, vegetasjonsskjerm med terrengvoll og grønnstruktur mm.

Det stilles også krav til dokumentasjon som skal foreligge i forbindelse med byggesøknader.

Eiendomsforhold:

Berørte eiendommer innenfor planområde er:

Boligeiendommene: 8/3, 8/18, 8/20, 8/24, (8/8, en liten flik som reguleres tilbake til boligformål)

Næringseiendommene: 8/33, 8/55, 8/58

Landbrukseiendom: 8/62

Forhold til overordnede planer:

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA) da det meste av arealformålet som ligger i planområdet er avsatt til nåværende og fremtidig næringsvirksomhet. Det er imidlertid avvik fra kommuneplanens arealdel for eksisterende boligeiendommer i sørøst som i KPA er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Planforslaget anses å være i tråd med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet da beliggenheten er knyttet til hovedveinettet med mulighet for kollektivtransport, gange- og sykkel, og ikke ligger så langt unna Karlshus og Halmstad. Det legges ikke til rette for handel / forretning.

Planens konsekvenser / virkning

Planforslaget er konsekvensutredet (KU) siden tiltaket ble vurdert til å falle inn under krav om konsekvensutredning fordi det legges til rette for omfattende næringsutbygging på mer enn 15 000 m². Kommunestyre fastsatte planprogram for utredningen i vedtak datert 10.04.2025. Konsekvensutredningen ligger som vedlegg 4 til planbeskrivelsen og omfatter 8 rapporter.

I KU-utredningen er det kun et utbyggingsalternativ (alternativ 1) som viser maks utbygging som sees i forhold til, og måles opp mot, dagens situasjon (alternativ 0).

Konklusjonen i utredningen er at alternativ 1 anbefales basert på rangeringen vist i tabellen nedenfor, og fordi arealet er avsatt i kommuneplanen til næring og industri. Dette er viktig for utvikling i Råde kommune, Mosseregionen og på fylkesnivå.

Tabellen under viser en matrise i KU-rapporten hvilke alternativ som kommer best ut for de enkelte temaene. Der 1 er best, og 2 dårligst.

Temaer etter KU-metodikk	Alternativ 0	Alternativ 1
Naturmangfold (inkludert øko.system)	1	2
Forurensning grunn	1	2
Forurensning støy	2	1
Forurensning luft	1	2
Jordressurser (jordvern)	1	2
Temaer som redegjøres for med tekst	Alternativ 0	Alternativ 1
Transportbehov	2	1
Energiforbruk og energiløsninger	2	1
Virkninger som følge av klimaendringer	1	1
Arkitektonisk og estetisk utforming	2	1
Rangering totalt:	2	1

Korte utdrag av negativ og positiv virkning for utredningsteamene ved utbygging:

- Naturmangfold (inkludert øko. System)

Utbyggingen vil føre til at naturen i all hovedsak forsvinner og lokalt leveområde for en rekke alminnelige arter forsvinner. Utbyggingen vil bidra til nedbygging av økologiske funksjonsområder for rødlistede fuglearter i området. Vurdert til noe negativ konsekvens.

Det anbefales avbøtende tiltak. Blant annet unngå inngrep i områder der det skal være vegetasjonsskjerm mot E6 og bebyggelse. Å beholde en naturlig vegetasjonsskjerm kan

ivareta noen av naturverdiene. Dette er særlig viktig for eikeholtet som er registrert sør i tiltaksområdet mot bebyggelsen.

Eikeholtet er forsøkt ivaretatt i planforslaget. Det er også tatt inn bestemmelser for å unngå spredning av fremmedarter.

- Forurensing i grunn

Grunnet endret arealbruk er det risiko for søl og uhell i forbindelse med industri. Det vurderes ubetydelig risiko for omkringliggende områder. Vurdert til noe negativ konsekvens.

- Støyforurensning

Planlagt bygningsmasse vil skjerme eksisterende boliger på Sognshøy for støy fra E6, som er hovedstøykilden i området. Derfor er konsekvensgraden angitt som «positiv» for alternativ 1. Alternativ 0 er gitt konsekvensgrad «middels negativ» da det legges til grunn naturlig vekst i trafikkmengde på E6 slik at støysituasjonen vil bli verre for boligeiendommene. Se støy rapport i vedlegg 7 og planbeskrivelse s 48.

- Kulturminner og kulturmiljø

Kulturarv i Østfold fylkeskommune har gjennomført arkeologiske registreringer. Det ble ikke påvist fredete arkeologiske kulturminner. Temaet er dermed ikke utredet. Det vil si at tiltaket ikke vil ha konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

- Luft forurensning

Ingen flere mennesker vil være bosatt i gul eller rød sone for luftforurensning sammenlignet med nullalternativet. Ubetydelig konsekvens.

- Jordressurs (jordvern)

Feltkartleggingen/befaringen viste selvdrenert og blokkfri jord, med høyt humus-/moldinnhold. Bedømmelsen av jordprøvene viste sandig silt/siltig sand med innslag av leire. Dette gir den dyrkbare jorda den høyeste verdien av dyrkbar jord (jf. V712)

Utbygging i området vil ha middel negativ konsekvens i henhold til metodikken. Konsekvensgraden av tiltaket vil nærme seg stor negativ konsekvens, da jordkvaliteten er god, i et område med godt klima og kan brukes til f.eks. grønnsaksproduksjon, samt at nedbyggingen vil føre til varig tap av jordressursen.

Som avbøtende tiltak anbefales det at det organiske toppskiktet fjernes, lagres og brukes til matjord andre steder. Det er i planforslaget satt krav om å utarbeide en matjordplan for tiltaket.

- Transportbehov

Alternativ 1 har et større transportbehov og skaper mer trafikk enn alternativ 0, men ikke stor nok trafikk til at det har betydelig negative konsekvenser for trafikkøkning eller kollektivtrafikkfremkommelighet. Alternativ 1 inneholder plangrep for internt veisystem og adkomstløsning som er positive for gående og syklende og i forbindelse med kollektivtransport. Derfor er alternativ 1 best rangert.

- Energiforbruk og energiløsninger

IPOAs eksisterende bebyggelse hadde i 2024 et årlig energiforbruk på omtrent 1,6 GWh/år. Dersom man legger samme bruksmønster, funksjon og tekniske installasjoner til grunn vil en maksimal utnyttelse av planområdet kunne gi et energiforbruk på 8,4 GWh/år.

Det er utredet hvilke energiløsninger som anbefales utfra anleggets funksjoner, beliggenhet og muligheter for sambruk. Den foreslåtte energistrategien kombinerer varmepumpe som grunnlast, elkjel til spisslast og solceller på taket. Anbefalt energiforsyningsløsning er en energistrategi som kombinerer flere teknologier for å sikre høy driftssikkerhet, optimal virkningsgrad og fleksibilitet.

Ved innstallering iht. anbefaling så vil alternativ 1 som et nytt bygg rangeres som nummer 1. Det fordi man antar at alternativ 0 vil være en videreføring av dagens løsning. Foreslåtte energiløsninger kunne også vært utført på dagens bebyggelse.

- Virkning som følge av klimaendringer

Temaet her er overvann. Det er utarbeidet et VA- og overvannsnotat. Notatet tar for seg overvannsberegninger, samt redegjør for mulige tiltak for overvannshåndtering på planområdet. Vann- og avløpsmengder er også vurdert. Beregninger, resultater og løsninger er på et overordnet nivå. Temaet er tatt inn som en del av ROS-analysen.

Eksisterende håndtering og planlagt håndtering er basert på to ulike situasjoner. Overvann og flom er håndterbart i begge alternativene. De rangeres derfor likt selv om overvannsbelastningen vil være mye høyere i fremtidig situasjon etter planlagt utbygging. Utbygging iht alternativ 1 medfører flere tette flater og vil kreve omfattende tiltak som for eksempel grønne tak og eller å avholde arealer til fordrøyningsløsninger for at overvann og flom blir håndterbart.

Siden den eksisterende overvannsledningen under E6, som driftes av Statens Vegvesen, er i ukjent dimensjon, er det usikkert om denne har kapasitet til å ta imot hele påslippsmengden.

Det er tatt inn bestemmelser om overvann i planforslaget (bestemmelse § 3.7).

- Arkitektonisk og estetisk utforming

Utredningene for temaet skulle gi grunnlag for å sikre kvaliteter i planen knyttet til arkitektur. Temaet er satt opp med struktur som er angitt i Direktoratets veileder for konsekvensutredning slik at strukturen skulle bli lik som de øvrige rapportene, men er ikke et eget fagområde i veilederen.

Alternativ-0 rangeres dårligst fordi alternativet gir en uendret konsekvens for arkitektonisk utforming. Alternativ 1 rangeres best fordi gir en forbedret situasjon for arkitektonisk utforming. (Dette knytter seg til de delene av planområdet som er bebyggt).

Det er tatt inn bestemmelser om estetikk i planforslaget (bestemmelse § 3.5).

- Klimautslipp som følge av arealbeslag

Det er utredet klimautslipp for omdisponering av skogsområdet i fagutredning for klima, se vedlegg 18. Nedbygging av planområdet fører til utslipp på grunn av redusert karbonlagring i levende biomasse (skogen) og i jordlaget som fjernes. Det er vurdert til noe negativ konsekvens. Utslipp fra fremtidig utbygging er ikke med.

I planbeskrivelsen kapittel 8 omtales hvilken konsekvens / virkning planforslaget har for de andre temaene som i henhold til planprogrammet skulle omtales i planbeskrivelsen:

- Friluftsliv/ rekreasjon –Ingen negativ virkning. Benyttes ikke i dag.
- Landskap – Virkning er noe mer eksponert bebyggelse i et landskap med eksisterende bebyggelse. Vurdert å ikke ha vesentlig negativ virkning.
- Befolkningens helse – Ikke omtalt.
- Tilgjengelighet for alle - Planområdet er planlagt utfra prinsippene for universell tilgjengelighet.
- Barn og unges oppvekstsvilkår /interesser – Vurdert at tiltaket ikke har noen virkning for barn og unges interesser. Området har ingen verdi som lek og oppholdsplass for barn og unge i dag.
- Kriminalitetsforebygging – Ikke omtalt.
- Geoteknikk (områdestabilitet egen rapport) – Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende.
- Nasjonale og internasjonale miljømål - Planforslaget vurderes som positivt opp mot bærekraftsmål 8 (Anstendig arbeid og økonomisk vekst) og 9 (industri, innovasjon og infrastruktur). Planforslaget er svakt negativt opp mot bærekraftsmål 2 (utrydde sult), da det innebærer nedbygging av dyrkbar mark, og bærekraftsmål 13 (stoppe klimaendringene), da det innebærer nedbygging av klimaskog.

Trafikksikkerhet – Ivaretas og forbedres.

Virkning på naturmangfoldet hht. Naturmangfoldloven § 8-12

Planområdet ble kartlagt av miljørådgiver i SWECO i to omganger i mai 2025. Naturbase og Artskart er også sjekket med hensyn til allerede registrerte naturtyper, rødlistede og fremmede arter.

Kunnskapsgrunnlaget (§8) vurderes å være tilfredsstillende til å vurdere potensielle virkninger. Føre-var- prinsippet i §9 tillegges derfor mindre vekt

Det er registrert truede arter, gulspurv og grønnfink, innenfor området, men den samlede belastningen for disse artene anses ikke å øke som konsekvens av tiltaket fordi årsaken til at de er truet ikke skyldes mangel på leveområder. Muligheten for å nå forvaltningsmålet i naturmangfoldlovens § 4 og 5 er vurdert til ikke å bli redusert. (§10)

Storsalamander er ikke påvist, men tap av leveområder er årsak til at arten sliter. Det er ikke registret ynglingsdammer innenfor område, men potensiell overvintringsplass og leveområder om sommeren kan gå tapt. Utbyggingen vil være en del av bit-for-bit nedbygging som i dag har blitt en trussel for våre økosystemer.

Tiltakshaver skal dekke kostnader for å begrense skade på naturmangfoldet som er konsekvens av tiltaket (§ 11). Det er tatt inn bestemmelser i planen for å begrense negativ virkning på naturmangfoldet og angitt avbøtende tiltak, blant annet knyttet til belysning (av hensyn til pollinerende arter) og metoder for bekjempelse av fremmedarter (§12).

Se eventuelt nærmere omtale i planbeskrivelsen side 44.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse som tar for seg naturrisiko, samfunnsrisiko og virksomhetsrisiko. Se vedlegg 3 til planbeskrivelsen. Det identifisert én uønsket hendelse. Det gjelder spredning av forurensede masser. Videre er det identifisert 9 forhold der det forutsettes eller anbefales at det tas inn bestemmelser i reguleringsplanen, eller rett myndighet gjennomfører beredskapsplaner.

ROS-analysen inneholder flere tiltak og forutsetninger knyttet til grunnforurensing, områdestabilitet, overvann og brannsikkerhet. I planforslaget er det tatt inn bestemmelser om å undersøke grunnforurensning før utbygging. Det er foretatt vurdering av områdestabilitet. Det er tatt inn bestemmelser om å redegjøre for lokalstabilitet ved byggesøknad. Det er tatt inn bestemmelser om overvannshåndtering. Brannvann omtales i planbeskrivelsen. For å sikre tilstrekkelig brannvann foreslås private brannkummer der utbyggingsarealene ligger for langt fra kommunalt ledningsnett.

Medvirkning

Pluss Arkitektur varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til naboer, interesseorganisasjoner, regionale- og nasjonale myndigheter i brev datert 29. juni 2024 og kunngjorde det i Moss avis. Høringsfristen ble satt til 2. september 2024. Det ble avholdt møte med velforeningen/ naboer før planforslaget ble sendt inn.

Innkomne merknader til planoppstart:

Det kom inn totalt 13 uttalelser. Av disse 9 fra regionale/nasjonale myndigheter, to fra interesseorganisasjoner/velforening og en fra berørt nabo.

Sammenstilling av merknadene med forslagstillers kommentar til hvordan disse er fulgt opp i planforslaget fremgår i vedlegg 19 til planbeskrivelsen.

Gjennomføring av planforslaget

Det er foreslått rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny offentlig vei med fortau inn i området. I henhold til kommunens forventningsvedtak skal utbygger bekoste alle utgifter forbundet med planlegging, prosjektering og utbygging av den nødvendige infrastruktur innenfor planområdet. Det kan være hensiktsmessig å avklare nærmere konkret i en utbyggingsavtale hva som må på plass for at kommunen skal overta ferdig utbygd infrastruktur, prosess og tidspunkt for dette.

Vurdering:

Kommunedirektøren mener planforslaget i all hovedsak er i tråd med i kommuneplanens arealdel, og at de avvikene som er gjort knyttet til adkomst og omdisponering av boligtomter ved innkjøring fra RV 118, er hensiktsmessige.

Utredningene som er gjort angående virkningen av planforslaget anses å gi et godt beslutningsgrunnlag, men det er enkelte forhold kommunedirektøren ønsker å bemerke nedenfor.

Når det gjelder konsekvensutredningen og matrisen for å sammenlikne de to alternativene så synes det noe underlig å sammenlikne de temaene som er redegjort for med tekst, og skårene som der er gitt. Det viktigste er imidlertid at temaene er utredet og den informasjonen det gir om eventuelt avbøtende/ oppfølgende tiltak.

Hoved motsetningene i alternativene er knyttet til konsekvenser for samfunnet mellom fordelene planforslaget vil ha for den type næringsutvikling det her legges til rette for, og den ulempen nedbygging av dyrkbar jord vil ha for potensialet for matproduksjon i fremtiden. Dette ble det imidlertid tatt stilling til i forbindelse med vedtak av kommuneplanens arealdel da området ble avsatt til fremtidig næring. Konsekvensutredningen var da overordnet og anbefalte ikke omdisponering. Det ble likevel vedtatt.

Formell omdisponering av arealene skjer imidlertid først ved vedtak av detaljreguleringsplan. Derfor vil kommunedirektøren påpeke at etter vedtak av kommuneplanens arealdel har kommunen vedtatt «Matjordløftet», en jordvernstrategi, som skal innarbeides ved rullering av kommuneplanens arealdel. Rulleringen skal starte opp i 2026. Her fremgår det at dyrka og dyrkbar mark er en meget begrenset ressurs i Norge. Videre at landbruk med matproduksjon er en av kommunens viktigste næringer og viktig i beredskapssammenheng. Eksisterende planer som legger til rette for omdisponering av dyrkbar og dyrka mark er anbefalt at endres.

Landbruksnæringen er avhengig av de arealene som er der i dag og i fremtiden, og kan ikke flyttes. Deler av hovedmålet i kommunens «Matjordløfte» er å sikre all dyrka og dyrkbar jord i kommunen, slik at matjord og produksjonsarealer ikke går tapt. Det betyr at andre typer næringer bør etableres/ utvides andre steder. Den mer detaljerte konsekvensutredningen i forbindelse med reguleringen viser et meget godt potensielt for matproduksjon på det ubebygde arealet innenfor planen, som utgjør ca. 100 daa. Det er en omfattende omdisponering av en jordressurs.

Når det gjelder utredningene er det enkelte forhold det stilles spørsmål til om er tilstrekkelig undersøkt / utredet. I ROS analysen omtales naturrisiko flom fra elver/bekker eller vannholdige masser som ikke relevant. Det er da tenkt større hendelser. Det er forståelig i dette relativt flate området. Ekstremvær er imidlertid oppført som relevant. I overvannsnotatet fremkommer det at det må betydelige tiltak til for å håndtere overvann når ny bebyggelse etableres. Det er allerede en aktsomhetssone for flom i den nordvestlige delen av området. Dette arealet ligger rett ved E6 og grenser til næringsarealer i Moss. Flomvannet er anbefalt å drenere den veien vannet renner i dag, i hovedsak mot nordvest. Er det en risiko for at økte mengder overvann kan berøre E6 ved ekstremvær? Hvilke konsekvenser vil det eventuelt kunne ha? Hva bør da gjøres for at dette skal unngås utover det som er fremkommet med hensyn til infiltrasjon, fordrøyning av overvann og etablering av flomveier.

Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Glomma sør og Morsa (vers. 2024) stiller krav til at alt overvann skal håndteres på egen eiendom. Det er ønskelig at overvannet skal håndteres i åpne løsninger, såkalt lokal overvannsdisponering (LOD). Formålet med å håndtere overvannet lokalt er å opprettholde den naturlige vannbalansen på tomten og i områdene rundt, minimere negative effekter av klimaendringer, samt minimere risiko for flom og oversvømmelser. Dette er tatt inn i bestemmelsene, men denne type løsninger er også arealkrevende. Planområdet er stort, og det burde derfor vurderes å avsette noe fellesareal til dette for å sikre mulighet for å få det til. Områdene for skjermvegetasjon og grønnstruktur rundt vil ikke være tilstrekkelig og skal ivareta andre funksjoner. Det anbefales at det undersøkes nærmere risikoen knyttet til ekstremvær for E 6. Det bør også utarbeides en overvannsplan som skisserer arealbehov og løsninger felles for hele området, før planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn.

Når det gjelder virkningen av planforslaget for barn og unges interesser der det fremkommer at barn og unge ikke har noen interesser i planområdet, så fremgår det ikke hvordan dette er undersøkt. Ved høring og offentlig ettersyn bør kommunens barnetalsperson trekkes inn.

Støy er et viktig tema, og støy over anbefalte støygrenser i T-1442 vil kunne påvirke helsen. Utredninger viser at støy fra E6 vil bli redusert for boligene i område når området er ferdig utbygd. Det er positivt. Imidlertid vil det kunne være økt støybelastning dersom gjenværende vegetasjon blir fjernet og det tar tid før ny bebyggelse etableres. Det er allerede støy over støygrensen fra fly og vei. I støyrapportens pkt. 5.3.3 vurdert det at siden området er svært støyutsatt fra flere kilder og at det er kort vei til naboer, så bør det settes grenseverdier som gjenspeiler dette. I henhold til kommuneplanens bestemmelser bør grenseverdien i T-1442 skjerpes med 3 dB på grunn av sumstøy. Det er tatt inn bestemmelser om støy i planforslaget både generelt og for bygge- og anleggsperioden. Det er imidlertid ikke tatt

hensyn til sumstøy med skjerpede bestemmelser. Kommunedirektøren har oppfattet at det er fordi forslagstiller er usikker på om det lar seg gjøre, og at utbyggingen ved å skjerme for støy fra E6 vil bedre forholdene betraktelig for nabobebyggelsen.

Planforslaget legger til rette for høye næringsbygg på opp til ca. 18 meter over eksisterende terreng på det høyeste, og store volum. Kommunen har ingen områder som er regulert til så store høyder og volum. Det må påregnes å bli fremtredende selv om det er et langstrakt landskap med tilgrensende næringsareal, både mot naboer og sett fra E6. Det kan imidlertid forsvares at dersom dyrkbar mark skal omdisponeres så bør det utnyttes godt. Det er imidlertid viktig at hensyn til estetikk er forsøkt ivaretatt i bestemmelsene og at det etableres/bevares skjermende vegetasjon rundt området for å dempe virkningen. Det savnes imidlertid noe grønnstruktur mot sydøst og øst, som vender ut mot et åpent kulturlandskap. Bebyggelsen kan her bli fremtredende. Det anbefales at det tas inn i plankartet og bestemmelsene parkbelte med krav om skjermende tre vegetasjon langs østsiden av felt I/L1 og I/L2.

Når det gjelder hensynet til naturmangfold anses dette å være utredet og ivaretatt i tilstrekkelig grad. Planforslaget vil redusere natur av «ordinær» karakter i et område der det fra før er lite skog og nærskogen blir borte. Imidlertid vurderes det at dette ikke vil ha vesentlig virkning på naturmangfold da det ikke er påvist at bestander av sjeldne eller truede arter innenfor planområdet vil bli påvirket av inngrepet. Hensynet til natur og miljø anses å være ivaretas i tilstrekkelig grad.

I planbeskrivelsen fremgår det at kapasiteten på den kommunale spillvannledningen ikke er tilstrekkelig. Det bør av den grunn tas inn en rekkefølgebestemmelse om at det må være etablert tilstrekkelig kapasitet før utbygging innenfor planområdet kan igangsettes. Utover det anses nødvendig offentlig infrastruktur ivaretas gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser:

Det legges til grunn at planforslaget ikke har økonomiske konsekvenser for kommunen. Gjennomføring av planen og overtagelse av offentlig veianlegg vil øke behov midler til drift og vedlikehold over tid. Imidlertid vil etablering av bedrifter bidra med inntekter til kommunen.

Miljøkonsekvenser:

Virkningen av planforslaget er vurdert i konsekvensutredningen og planbeskrivelsen. Planforslaget er vurdert til å ha vesentlig virkning på miljø eller samfunn.

Folkehelsekonsekvenser:

Nærnatur anses å være viktig for befolkningens helse generelt. Nedbygging av skogsområdet er i så måte negativt i et område med relativt lite skog, og utgjør en bit for bit nedbygging.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Lovens krav om medvirkning er ivaretatt, og forslagstiller har hatt dialog med naboene som avtalt i oppstartsmøtet. Det er ikke lagt spesielt til rette for at barn og unge, eldre, og andre

sårbare grupper på grunn av sakens karakter. Planforslaget vil imidlertid bli sendt til høring til kommunens barnetalsperson og til rådet for personer med funksjonsnedsettelse.

Konklusjon

Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget langt på vei ivaretar føringene i kommuneplanens arealdel som lyder slik:

- Innenfor feltet tillates det utvidelse av eksisterende næring på tilgrensende næringsområde.
- Nærliggende boligbebyggelse og landskap må tas hensyn til i planlegging av områdene, spesielt med tanke på støy og støv.
- Bevaring/etablering av buffer mot E6 og mot naboer skal sikres.
- Tilstrekkelig trafikk- og adkomstmuligheter skal sikres.
- I planleggingen skal det vurderes og gjennomføres avbøtende tiltak for nærmiljø, tilgrensende boligområde og overvannshåndtering.
- Miljøhensyn skal vektlegges i planleggingen.
- For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallsport til Råde kommune skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkveileder for Østfold.

Kommunedirektøren anbefaler, på bakgrunn av ovennevnte vurdering, at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn når risiko knyttet ekstremnedbør og flom er utredet noe nærmere med hensyn til E6, og overvannsplan som skisserer arealbehov og felles løsninger for området, er utarbeidet.

Planforslaget anbefales justert / supplert på følgende punkter:

- Bestemmelse om støy skjerpes med 3 dB.
- Det tas inn parkbelte med krav om etablering av trevegetasjon langs østsiden av felt I/L1 og I/L2.
- Rekkefølgekrav om tilstrekkelig kapasitet på spillvannsledning tas inn.

Møtebehandling:

Behandling i Samfunnsutvalget 28.05.2026:

Endringsforslag, fremmet av Per Kristian Andreassen, Høyre

Rekkefølgekrav som lyder "f) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L3 og I/L5-6 skal tilstøtende del av felt VS1 være opparbeidet med vegetasjonsskjerm og terrengvoll/støyskjerm." flyttes fra punkt 7.4 "før bebyggelse tas i bruk" til punkt 7.3 "før igangsettingstillatelse" og teksten skriv om til;

f) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L3 og I/L5-6 skal

tilstøtende

del av felt VS1 være opparbeidet med vegetasjonsskjerm og terrengvoll/støyskjerm.

Votering:

Det ble først votert over representanten Andreassen (H) endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

Det ble så votert over kommunedirektørens forslag til vedtak med representanten Andreassen (H) endringsforslag som ble enstemmig vedtatt.

Vedtak - Samfunnsutvalget - 28.05.2026

Forslag til detaljregulering for Sognshøy næringsområde, nasjonal arealplanID 3112 2024 02, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10 når risiko knyttet ekstremnedbør og flom er utredet nærmere med hensyn til E6, og når overvannsplan som skisserer arealbehov og felles løsninger for hele området er utarbeidet.

Følgende endringer i planforslaget tas inn:

- Bestemmelse om støy skjerpes med 3 dB.
- Parkbelte med krav om etablering av trevegetasjon langs østsiden av felt I/L1 og I/L2.
- Rekkefølgekrav om tilstrekkelig kapasitet på spillvannsledning før ny utbygging innenfor planområdet kan igangsettes.

Rekkefølgekrav som lyder "f) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L3 og I/L5-6 skal tilstøtende del av felt VS1 være opparbeidet med vegetasjonsskjerm og terrengvoll/støyskjerm." flyttes fra punkt 7.4 "før bebyggelse tas i bruk" til punkt 7.3 "før igangsettingstillatelse" og teksten skriv om til;

f) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L3 og I/L5-6 skal tilstøtende

del av felt VS1 være opparbeidet med vegetasjonsskjerm og terrengvoll/støyskjerm.

Vedlegg:

Tittel

Dok. dato	
1. 06.05.2026	Planbeskrivelse, datert 26.03.2026 (rev 0804)
2. 06.05.2026	Vedlegg 1 - Plankart, datert 26.03.2026
3. 06.05.2026	Vedlegg 2 - Planbestemmelser, datert 26.03.2026
4. 06.05.2026	Vedlegg 3 - ROS-analyse, datert 31.10.2025
5. 06.05.2026	Vedlegg 4 - Konsekvensutredning, datert 31.10.2025
6. 06.05.2026	Vedlegg 5 - KU-rapport, Naturmangfold og økosystemtjenester, datert 31.10.2025
7. 06.05.2026	Vedlegg 6 - KU-rapport, Forurensset grunn, datert 31.10.2025
8. 06.05.2026	Vedlegg 7 - KU-rapport, Støy, datert 31.10.2025
9. 06.05.2026	Vedlegg 8 - KU-rapport, Luft, datert 31.10.2025
10. 06.05.2026	Vedlegg 9 - KU-rapport, Jordbruk, datert 31.10.2025
11. 06.05.2026	Vedlegg 10 - KU-rapport, Transportbehov, datert 31.10.2025
12. 06.05.2026	Vedlegg 11 - KU-rapport, Energi, datert 31.10.2025
13. 06.05.2026	Vedlegg 12 - KU-rapport, Arkitektonisk og estetisk utforming
14. 06.05.2026	Vedlegg 13 - VA- og overvannsnotat, datert 31.10.2025
15. 06.05.2026	Vedlegg 14 - Kartlegging av naturmangfold, datert juni 2025
16. 06.05.2026	Vedlegg 15 - Områdestabilitetsvurdering, datert 19.11.2024
17. 06.05.2026	Vedlegg 16 - Teknisk plan Kryss
18. 06.05.2026	Vedlegg 17 - Arkeologisk registrering
19. 06.05.2026	Vedlegg 18 - Fagutredning Klima
20. 06.05.2026	Vedlegg 19 - Sammendrag av merknader med forslagsstillers kommentarer

