
RAPPORT

Kunde: IPOA Næringseiendom AS

Prosjekt: Sognshøy Næringsområde

Konsekvensutredning Jordressurser Sognshøy



Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	31.10.2025		NOELHU	NOKHUS	NOTONS
			02.06.2025	12.08.2025	31.08.2025

Sammendrag

Sweco Norge AS er engasjert av IPOA Næringseiendom AS for å utføre en konsekvensutredning av jordressurser ved utvidelse av Sognshøy næringsområde. Planområdet ligger i Råde kommune mellom E6 og FV 118 Mosseveien, og er cirka 140 dekar. I dag består området hovedsakelig av skog med jordsmonn klassifisert som «dyrkbare jord».

Utredningen følger Statens vegvesen sin håndbok V712, og vurderer to alternativer, der alternativ 0 er at området ikke bygges ut. Dette medfører ingen konsekvenser for jordressursene. Alternativ 1 er at området bygges ut til næringsvirksomhet. All dyrkbare jord blir nedbygd og går tapt for fremtidig jordbruksproduksjon.

Jordprøver i planområdet viser jordtypen sandig silt med innslag av leire, lavt steininnhold og høyt innhold av humus. Verdien av jorda vurderes som «middels» i henhold til metoden, men den reelle verdien anses som stor, på grunn av kvaliteten. Naboarealer brukes til grønnsaksproduksjon på grunn av jordkvalitet, samt godt klima i området.

Utbyggingen av området vil ha middels negativ konsekvens i henhold til metodikken. Konsekvensgraden av tiltaket vil nærme seg stor negativ konsekvens, da jordens kvalitet er god og kan brukes til f.eks. grønnsaksproduksjon, samt at nedbygging av arealet medfører varig tap av jordressursen.

Som avbøtende tiltak anbefales det at det organiske toppsjiktet fjernes, lagres og brukes som matjord andre steder. I reguleringsplanen bør det settes vilkår om at det skal utarbeides en matjordplan for tiltaket.

Innholdsfortegnelse

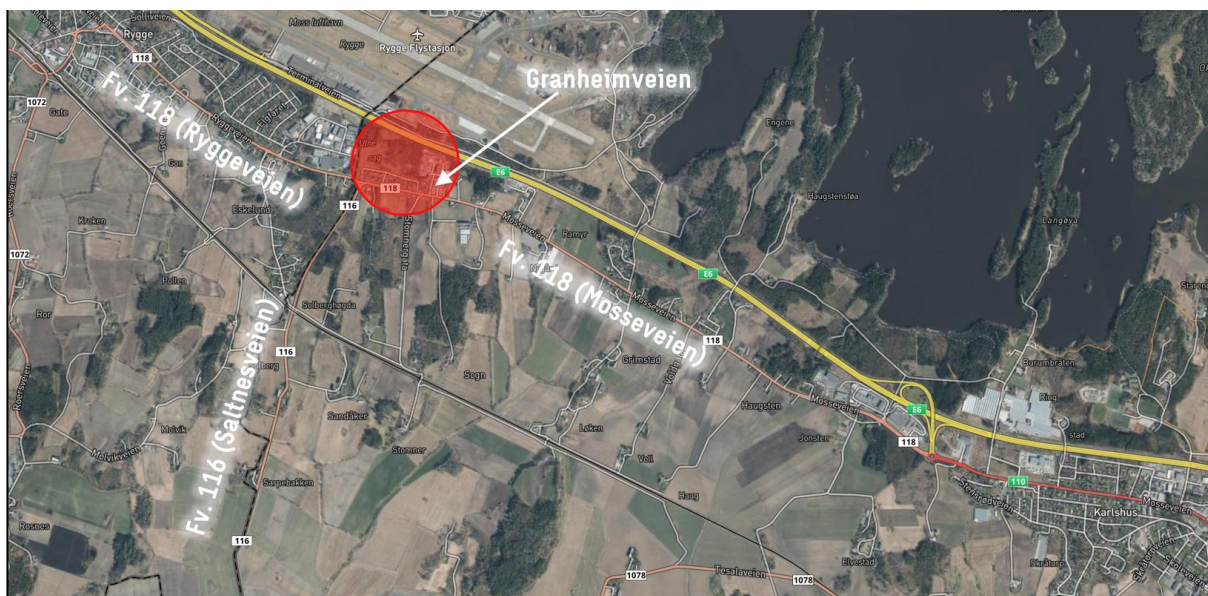
1	Innledning.....	4
1.1	Bakgrunn og beliggenhet.....	4
1.2	Planprogram.....	4
1.3	Metode	5
2	Dagens situasjon.....	5
2.1	Dagens arealbruk.....	5
2.2	Arealregnskap.....	6
3	Utredningsalternativer.....	7
3.1	Alternativ 0	7
3.2	Alternativ 1 – Forslagsstillers alternativ.....	7
4	Øvrige planer i området	9
5	Jord- og skogbruksverdier.....	9
5.1	Definisjon av fagtema og registreringskategori.....	9
5.2	Influensområde og inndeling i delområder.....	9
5.3	Kunnskapsgrunnlag	9
5.4	Konsekvensanalyse for delområdet	12
5.5	Verdikart jord- og skogbruk.....	13
5.6	Tiltakets påvirkning og konsekvenser for naturressurser/dyrkbar jord.....	14
6	Avbøtende tiltak	16
7	Referanser.....	17

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og beliggenhet

Sweco Norge AS er engasjert av IPOA Næringseiendom AS i forbindelse med regulering av et næringsområde på Sognshøy, i Råde kommune. Denne rapporten dokumenterer konsekvensutredningen for dyrkbar jord/jordbruk. Utredningen ser på verdien av den dyrkbare jorda som befinner seg i planområdet.

Planområdet ligger langs E6 i Råde kommune, og grenser til Moss kommune i vest, se figur 1-1. Planområdet har adkomst fra fylkesvei 118 (Mosseveien) via Granheimveien. Fra planområdet er det ca. 2,2 km til Rygge stasjon, og ca. 4,5 km til Karlshus. Området er på ca. 140 daa.



Figur 1-1 Planområdets beliggenhet, vist med rød sirkel. (Kilde: Detaljregulering av Sognshøy næringsområde. Planprogram datert 24.05.2024, revidert 03.03.2025. Plus Arkitektur AS) (veinavn lagt til av Sweco).

Hensikten med planarbeidet er en detaljregulering av området i tråd med nylig vedtatt kommuneplan. Området skal reguleres til næringsformål, og vil binde sammen eksisterende næringsområder. Området skal primært nyttes til industri- og lagervirksomheter, og legge til rette for utvikling av eksisterende industri- og lagervirksomheter i området¹.

1.2 Planprogram

Det skal utarbeides konsekvensutredning for problemstillinger i henhold til planprogram (vedtatt 10.04.2025). Denne rapporten svarer ut problemstillinger knyttet til fagtema naturressurser, herunder dyrkbar jord, som skal konsekvensutredes, se tabell 1-1 og tabell 1-2.

¹ Detaljregulering av Sognshøy næringsområde. Planprogram datert 24.05.2024, revidert 03.03.2025. Plus Arkitektur.

Tabell 1-1 Temaer som skal utredes i planprogrammet

Tema	KU	Planbeskrivelse	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	Ja	Ja	Statens vegvesen - Håndbok V712	

Tabell 1-2 Utredningstema naturressurser

Utredningstema	Naturressurser
Utredningsomfang	Vurdere hvordan tiltaket kan påvirke dyrkbar jord, og avklare aktuelle avbøtende/skadereduserende tiltak i anleggs- og/eller driftsfasen.
Grunnlag	Datagrunnlag fra offentlige databaser som Kilden m.fl. om dyrkbar jord. Suppleres med jordkartlegging for å avklare jordkvalitet og potensial til jordbruksformål.

1.3 Metode

Formålet med konsekvensutredningene er å klargjøre virkninger av reguleringsplanen som kan ha vesentlig konsekvenser for naturressurser, miljø og samfunn. Forut for konsekvensutredningen er det utarbeidet og fastsatt et planprogram som avklarer premissene for det videre planarbeidet, herunder hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i planforslag med konsekvensutredning, beskrevet over i delkapittel 1.2.

Metodikk

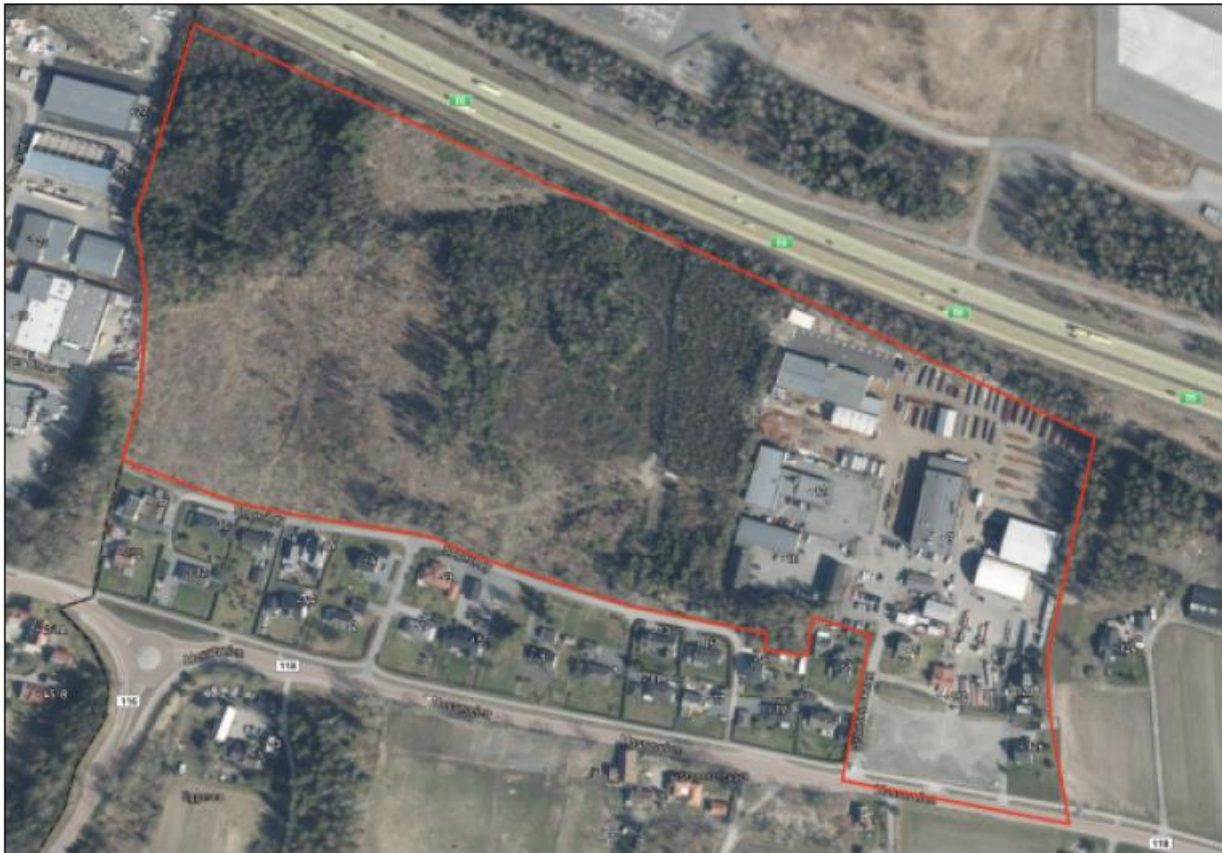
Konsekvensutredningen av naturressurser følger metode i Håndbok V712 Konsekvensanalyser (Statens vegvesen, 2021). *Konsekvensutredningen svarer ut planprogrammets punkt naturressurser.*

2 Dagens situasjon

2.1 Dagens arealbruk

Store deler av planområdet er i dag ubebygd, og består av skog, mens østre del av planområdet er et eksisterende nærings-/industriområde, se figur 2-1. Vest for planområdet ligger et eksisterende næringsområde i Moss kommune. I syd ligger det eneboliger mellom planområdet og fv. 118. I nord ligger E6 og Rygge flystasjon. I øst ligger skog- og landbruksarealer.

Områdets arealbruk er 10 000 m² industri. Av dette er 1000 m² kontor for industri, 2000 m² lager.



Figur 2-1 Planområdet markert i rødt. Eksisterende skog i vest, og næringsareal i øst. (Kilde: Planprogram vedtatt 10.04.2025. Plus Arkitektur AS).

2.2 Arealregnskap

Tabell 2-1 viser arealregnskap over type areal som berøres av tiltaket, areal i dekar som omdisponeres, og areal som står igjen etter utført tiltak. I dette tilfelle vil det ikke være gjenstående areal igjen etter utført tiltak.

Tabell 2-1 Arealregnskap over registrerte arealtyper i planområdet. Tallene er hentet fra NIBIOs Kilden (2024), samt vedtatt planprogram (03.03.25).

Arealtype	Areal (daa)	Omdisponeres (daa)	Rest (daa)
Skog/dyrkbar jord	100	100	0
Dagens etablerte næringsområde	40	0	40

3 Utredningsalternativer

Etableringsår for ny virksomhet er definert av oppdragsgiver til tidsrommet 2026-2030.

3.1 Alternativ 0

I henhold til Forskrift om konsekvensutredning vedlegg IV a) skal det redegjøres for følgene av å ikke realisere planen (alternativ 0). Alternativ 0 kan enten være å opprettholde dagens situasjon eller å utvikle området i henhold til gjeldende arealplan. Alternativ 0 brukes som sammenligningsgrunnlag når det vurderes hvilken påvirkning en plan eller et tiltak vil ha.

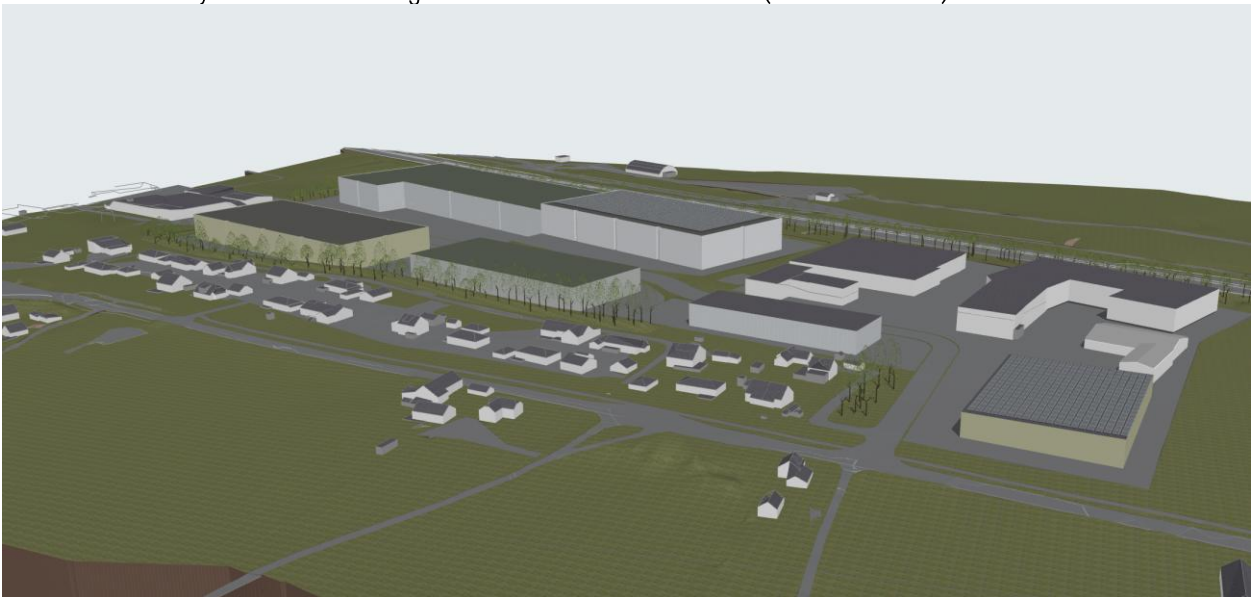
Alternativ 0 defineres her som en videreføring av dagens situasjon med eksisterende skog, bolig- og næringsområde.

Dagens arealbruk defineres som 0-alternativet. Områdets arealbruk er 10 000 m² industri og lager og 90 000 m² skog. Det henvises derfor til beskrivelse av dagens situasjon.

3.2 Alternativ 1 – Forslagsstillers alternativ

Planområdet skal reguleres til et sammenhengende næringsområde for industri, lager og logistikk. Området skal primært nyttes til industri- og lagervirksomheter, og legges til rette for utvikling av eksisterende industri- og lagervirksomheter i området². Illustrasjonene under (figur 3-1 og figur 3-2) viser overordnede planer for utviklingen av området, og legges til grunn som alternativ 1 i konsekvensutredningen.

Det etableres en ny adkomst til næringsområdet over Mosseveien 130 (Råde kommune).



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

3.2.1 Adkomstløsning

Dagens innkjøring til næringsområdet (Granheimveien) stenges, og vil kobles til ny avkjørsel, markert i grått i figur 3-2. Avkjørslene til Mosseveien 130 og 126/128 stenges. Granheimen 2, 4 og 6 kobles til ny avkjørsel.

² Detaljregulering av Sognshøy næringsområde. Planprogram vedtatt 10.04.2025. Plus Arkitekter AS



Figur 3-2 Illustrasjon av alternativ 1. Kilde: Plus Arkitektur AS. Illustrasjon per 17.06.2025.

4 Øvrige planer i området

En oversikt over relevante nasjonale, regionale og lokale planer og føringer er gitt i planprogrammet og gjengis ikke her. Området er i Råde kommunes arealplan (Råde kommune.) avsatt til næringsområde. I tidligere arealplan var området avsatt som LNF. I den gjeldende regionale fylkesplanen for Østfold (Østfold fylkeskommune.), er området avsatt til LNF.

I Råde kommunes satsingsområder i kommuneplanens samfunnsdel, «Grønne Råde», kommer det frem at kommunen skal «... fokusere på kvalitetene i landbruket». Videre at kommunen skal «sikre dyrket og dyrkbar mark i planen ved å begrense spredt boligbygging og prioritere utvikling i områdesenteret». Dette som et ledd i areal- og transportstrategien «Fraråder utbygging på dyrket mark for å bevare landbruksarealer» (Råde kommune.).

5 Jord- og skogbruksverdier

5.1 Definisjon av fagtema og registreringskategori

Jordbruk defineres i denne utredningen til å omfatte dyrkbar jord. Dyrkbar jord er areal som ikke er fulldyrka, men som ut ifra et agronomisk perspektiv kan dyrkes opp til fulldyrka jord, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking (NIBIO, 2025).

5.2 Influensområde og inndeling i delområder

Influensområde

Influensområdet er det samlede området der tiltaket kan medføre konsekvenser. Influensområdet for fagtema jordbruk settes her til hele planområdets utstrekning.

Registreringskategorier

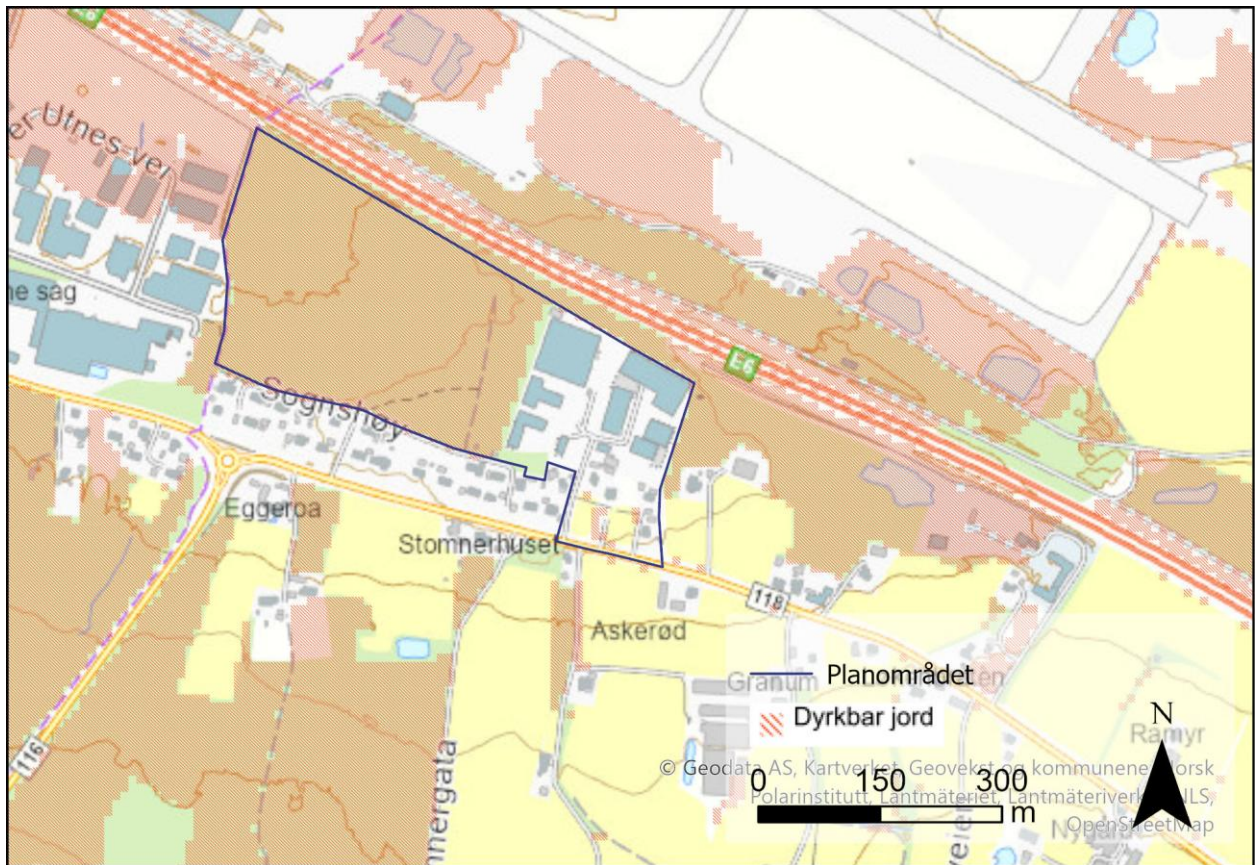
Dyrkbar jord registreres etter Statens vegvesen Håndbok V712 (2021).

(Metoden har fulgt utredningskravet i planprogrammet).

5.3 Kunnskapsgrunnlag

Vi har primært benyttet data om arealene fra NIBIO Kilden (2024), samt feltkartlegging. Her ble det tatt tre jordprøver for å undersøke kvaliteten nærmere på den dyrkbare jorda, og dermed også verdien av arealet jf. bruk til jordbruksformål.

Figur 5-1 viser at den vestre delen av planområdet som i dag består av skog, er dyrkbar jord.

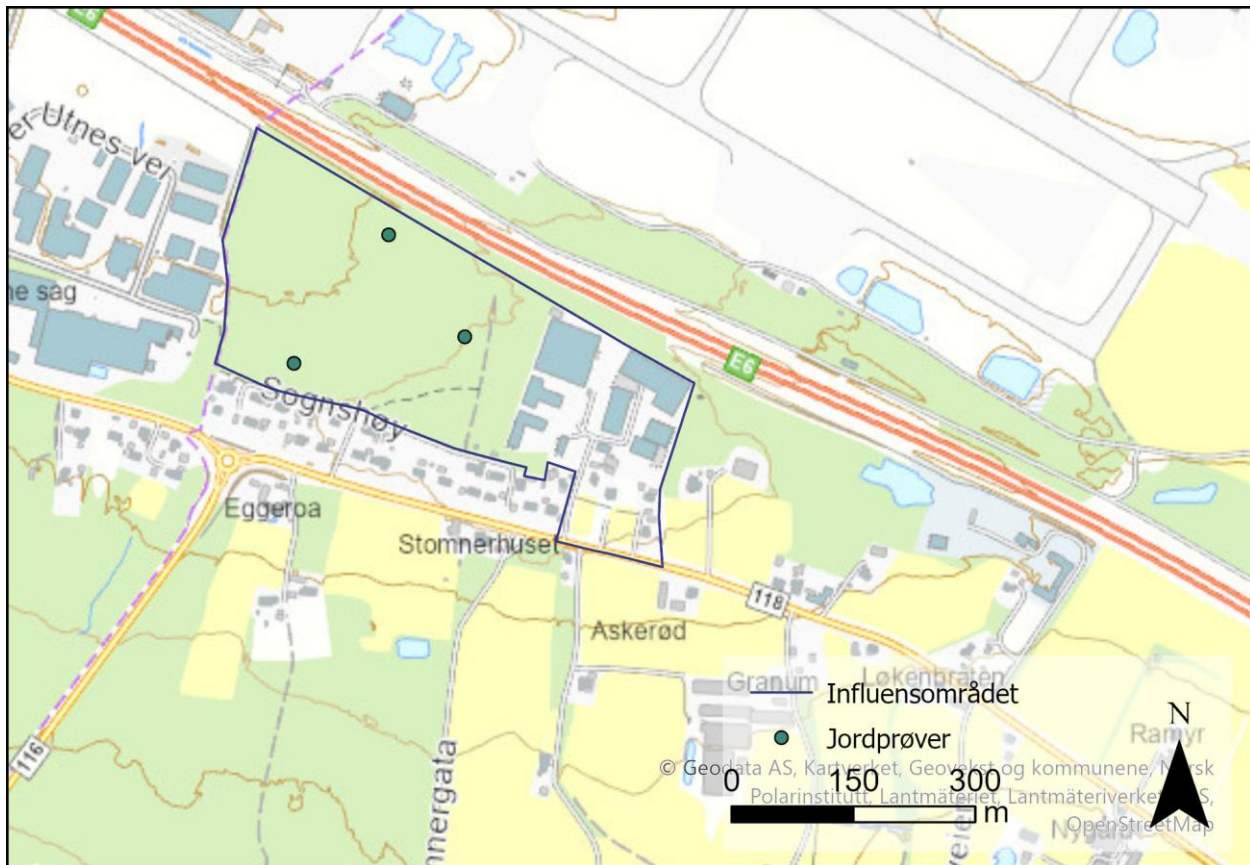


Figur 5-1 Hele vestre del av influensområdet (=planområdet) er registrert som dyrkbar jord. Kilde: NIBIO Kilden.

Feltregistreringer og jordartsbestemmelse

Planområdet ble befart 05.06.2025. Det ble boret tre jordprøver, se figur 5-2 for lokalisering av disse.

Jordarten i prøvene er skjønnsmessig bedømt etter Eurofins beskrivelse (2022).



Figur 5-2 Viser hvor innenfor influensområdet jordprøvene ble boret.

Jordarten er av typen siltig sand eller sandig silt, med innslag av leire. Den er selvdrenerende, og har et lavt blokk-/steininnhold. Jorda har et høyt innhold av humus, og er moldholdig. All jord har svak kornstruktur og bærer preg av skogbunn.

Planområdet ligger i et område med svært godt klima for grønnsakproduksjon, og nærliggende arealer benyttes i dag til intensivt jordbruk, med årssikre gode avlinger. NIBIOs kart over potensial for grønnsakproduksjon viser at naboarealer er klassifisert som «Best egnet klima og velegnet tekstur i overflata» eller «Best egnet klima men mindre egnet tekstur i overflata» (2024), se figur 5-3.



Figur 5-3 Kartet viser potensial for grønnsaksproduksjon (eks. hodekål) på naboarealer til planområdet (NIBIO, 2024).

Ved oppdyrking vil sannsynligvis humusen raskt bli omdannet og innholdet av organisk stoff redusert. Arealet vil pga. jordart og klima være svært godt egnet til jordbruksproduksjon (eks. grønnsaker).

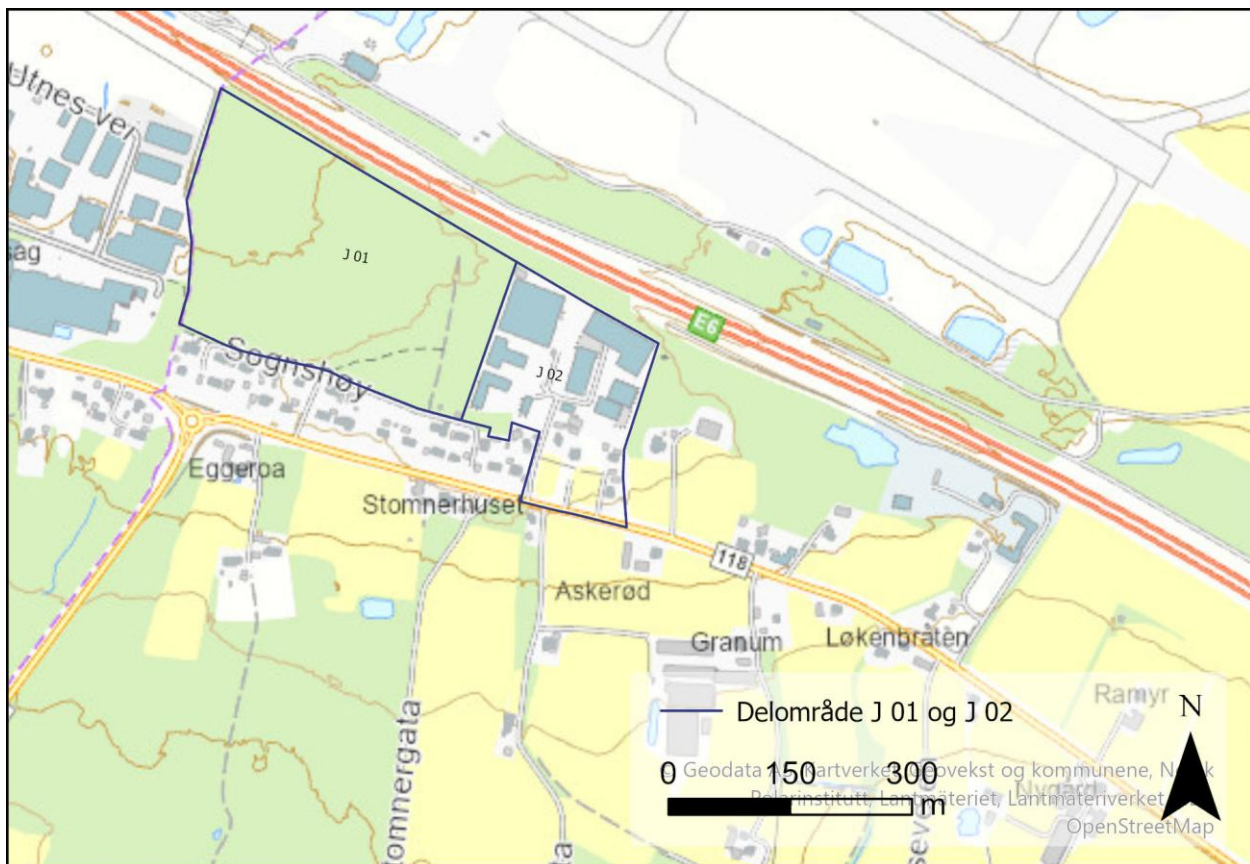
5.4 Konsekvensanalyse for delområdet

Konsekvensanalysen for delområdene er gjort i henhold til metodikken i Statens vegvesen Håndbok for konsekvensanalyser, V712 (2021).

Det er valgt å definere influensområdet for Sognshøy næringsområde som to delområder for jordbruk (J) da det vest i planområdet er skog/dyrkbar jord, mens det i øst er bebyggelse. Tabell 5-1 gir en oversikt over definerte delområder for jordbruk innenfor influensområdet. Kart over delområder er vist videre i figur 5-4.

Tabell 5-1 Oversikt over delområder i planområdet (J) og deres verdi.

Delområdekode/-navn	Verdi
J 01 Sognshøy/ Dyrkbar jord	Middels verdi
J 02 Sognshøy/ Eksisterende bebyggelse	Ingen verdi/Uten betydning



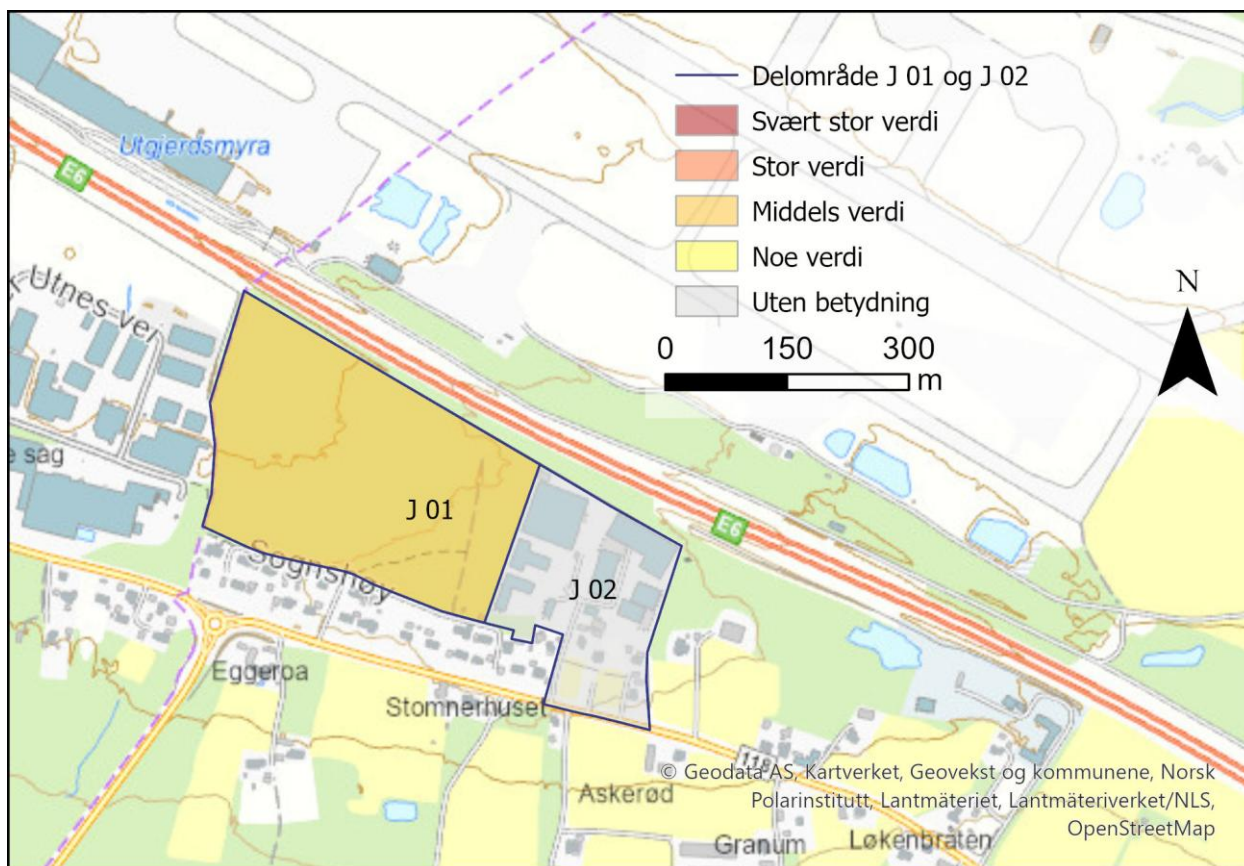
Figur 5-4 Viser inndelingen i delområder for naturressurser.

5.5 Verdikart jord- og skogbruk

Følgende delområder er vurdert og gitt verdi:

J01 Sognshøy/dyrkbar jord: Middels verdi. Potensielt har jorda Stor verdi som dyrka jord (grønnsaksproduksjon).

J02 Sognshøy/eksisterende bebyggelse: Ingen verdi.



Figur 5-5 Delområder med angitt verdi for jordbruk.

5.6 Tiltakets påvirkning og konsekvenser for naturressurser/dyrkbar jord

Konsekvenser for jordbruk av det ferdige prosjektet

Beskrivelse og verdivurdering

Delområdet J 01 består av skog med dyrkbar jord. 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), **middels verdi**.

Jordkvaliteten er derimot så god, at verdien av jorda jf. metodikken ikke gjenspeiler de faktiske forhold. Ved oppdyrking/jordbearbeiding vil jorda være svært gunstig for dyrking av grønnsaker, som er tilfelle for nærliggende arealer. Jorda vil dermed kunne gis kategorien stor verdi. Dette gjenspeiler en metodisk svakhet ved bruk av Håndbok V712.

Vurdering og påvirkning

Tiltaket vil medføre at hele planområdet blir varig nedbygd/omdisponert. Det vil si at arealets jordressurser (den dyrkbare jorda) går tapt. Det vil ikke være mulig å dyrke jorda i fremtiden. Påvirkningen settes dermed til **ødelagt/sterkt forringet**.

Sammenstilling av konsekvensgrad

Tabell 5-2 sammenstiller vurdering av verdi og påvirkning til konsekvensgrad.

Tabell 5-2 Verdi, påvirkning og konsekvens for delområde J 01 Sognshøy.

Vurderinger		Verdi	Påvirkning	Konsekvens
Konsekvens for delområder	Delområde J 01	Middels stor	Ødelagt/sterkt forringet	Middels negativ konsekvens (--)
Avveininger	Samlede virkninger	Tiltaket vil medføre at hele arealet med dyrkbar jord bygges ned til fordel for næringsområde. Det vil aldri være mulig å dyrke opp denne jorda. Den reelle verdien på jorda er stor, og konsekvensgraden nærmer seg stor negativ konsekvens (---).		
Vurdering av samlet konsekvens for miljøtema	Samlet konsekvensgrad	Middels negativ konsekvens		
	Begrunnelse	Delområdet får konsekvensgrad 2 minus (--). Tiltaket gir middels negativ konsekvens.		

6 Avbøtende tiltak

Sweco anbefaler at man fjerner mineralblanda organisk sjikt før en setter i gang med tiltaket. En må finne ut hvor dypt dette er. Dette laget tas vare på og brukes som matjord andre steder.

I reguleringsplanen bør det settes krav om at øverste moldsjiktet tas vare på og flyttes, og brukes til landbruksformål, samt at det utarbeides en matjordplan for dette.

7 Referanser

- Eurofins. (2022). *cdnmedia.eurofins.com*. Hentet fra Eurofins: <https://cdnmedia.eurofins.com/european-east/media/2860019/jordartsbedømmelse.pdf>
- NIBIO. (2024). *kilden.nibio.no*. Hentet fra Kilden.
- NIBIO. (2025). *Dyrkbar jord*. Hentet fra nibio.no: <https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/dyrkbar-jord>
- Råde kommune. (u.d.). *Kommuneplan for Råde kommune 2023-2027, Samfunnsdel, vedtatt 11.06.2020*.
- Råde kommune. (u.d.). *Kommuneplan for Råde kommune - 2023-2027, arealdel - Bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 07.12.2023*.
- Råde kommune. (u.d.). *Kommuneplanens arealdel 2023-2037, plankart. Vedtatt 07.12.2023*. Råde kommune.
- Statens vegvesen. (2021). *Konsekvensanalyser*. Vegdirektoratet.
- Østfold fylkeskommune. (u.d.). *Fylkesplan for Østfold - "Østfold mot 2050" - arealkart, vedtatt 21. juni .2018*.

