

PLANINITIATIV

for Gbnr. 8/6, Sognshøy.



Utarbeidet av: Plus Arkitektur AS, v/Alexander Mysen

Datert: 13.12.2023

Ansvarlige

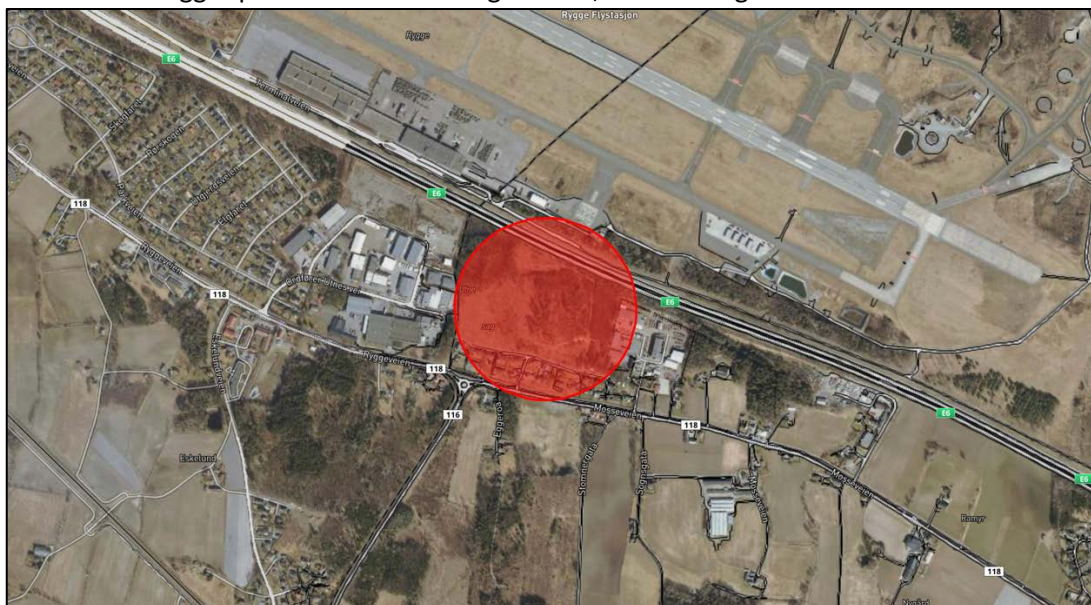
Fagkyndig	Firma: Plus Arkitektur AS
	Kontaktperson: Alexander Mysen
	E-post: alexander@plusarkitektur.no
	Telefon: 90952269
Forslagsstiller	Firma: Ipoa AS
	Kontaktperson: Marius Kurzok
	E-post: marius@ipoa.no
	Telefon: 47057889
Hjemmelshaver	Navn: Tor M. Seglsten
	E-post: torseg@online.no

Formålet med planen (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav a)

- Hensikt med planen:
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 øst og vest for planområdet. Området skal primært nyttes til nye, utvidede lokaler for Ipoa AS.
- Fremtidig arealformål: Planområdet skal reguleres til næringsbebyggelse/industri ihht. gjeldende kommuneplan.

Planområdet og omgivelsene (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav b)

- Planavgrensning og lokalisering
Planområdet ligger plassert mellom E6 og Fv. 118, helt inn til grensen mot Moss kommune.



Foreløpig planavgrensning er vist med samme avgrensning som felt N6 (Songshøy) i nylig vedtatt kommuneplan. Endelig avgrensning settes i samarbeid med planavdelingen i Råde kommune før varsel av oppstart.



Foreløpig planområde har en størrelse på ca. 104 daa.

- Beskrivelse av planområdet
 - Dagens arealbruk:
Området er i dag ubebygget, og har inntil nylig vært avsatt som LNF-område i kommuneplanen. Området er et skogsområde, men er i stor grad snauhugget.
 - Eiendomsforhold:
Hjemmelshaver på eiendommen er Tor Magnus Seglsten. Iopa har inngått avtale om kjøp av eiendommen.
 - Tilstøtende arealbruk
Øst og vest for planområdet ligger eksisterende næringsområder. I syd ligger det eneboliger mellom planområdet og Fv. 118. I nord ligger E6 og Rygge flystasjon.

Plansituasjon og føringer (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav g)

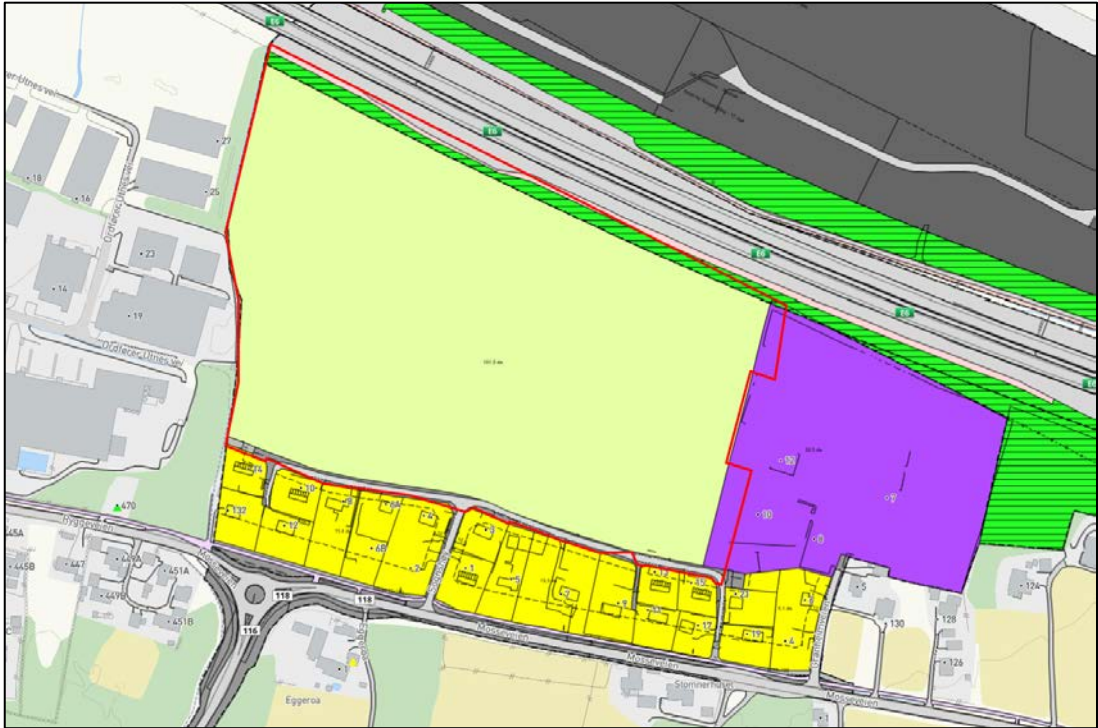
- Forholdet til kommuneplanens arealdel:
Planområdet er i nylig vedtatt avsatt til fremtidig næringsvirksomhet felt N6 (Sognshøy). Kommuneplanbestemmelsene gir følgende føringer for området.
 - Innenfor feltet tillates det utvidelse av eksisterende næring på tilgrensede næringsområde.
 - Nærliggende boligbebyggelse og landskap må tas hensyn til i planlegging av områdene,

spesielt med tanke på støy og støv.

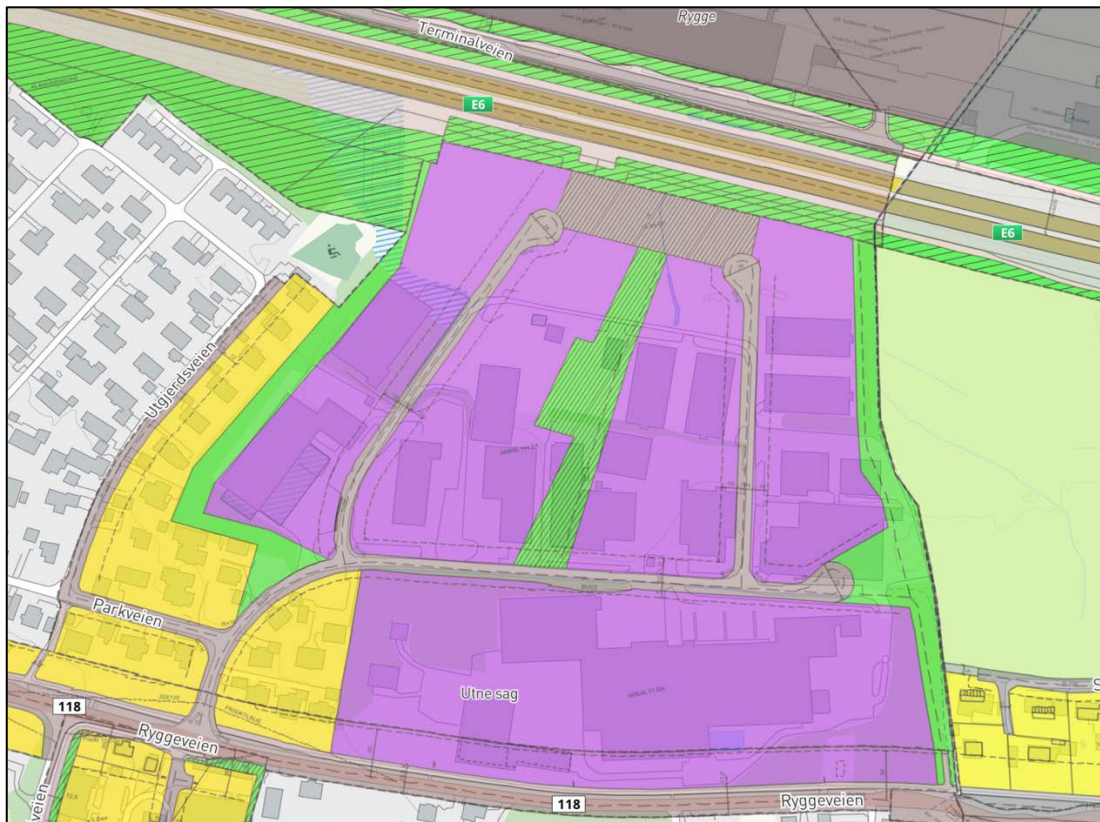
- *Bevaring/etablering av buffer mot E6 og mot naboer skal sikres.*
- *Tilstrekkelig trafikk- og adkomstmuligheter skal sikres.*
- *I planleggingen skal det vurderes og gjennomføres avbøtende tiltak for nærmiljø, tilgrensende boligområde og overvannshåndtering.*
- *Miljøhensyn skal vektlegges i planleggingen.*
- *For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallsport til Råde kommune skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkveileder for Østfold.*



- Forholdet til gjeldende reguleringsplan:
Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for Sognsstykket, vedtatt 08.09.1982.
Planområdet er avsatt til jord- og skogbruk.



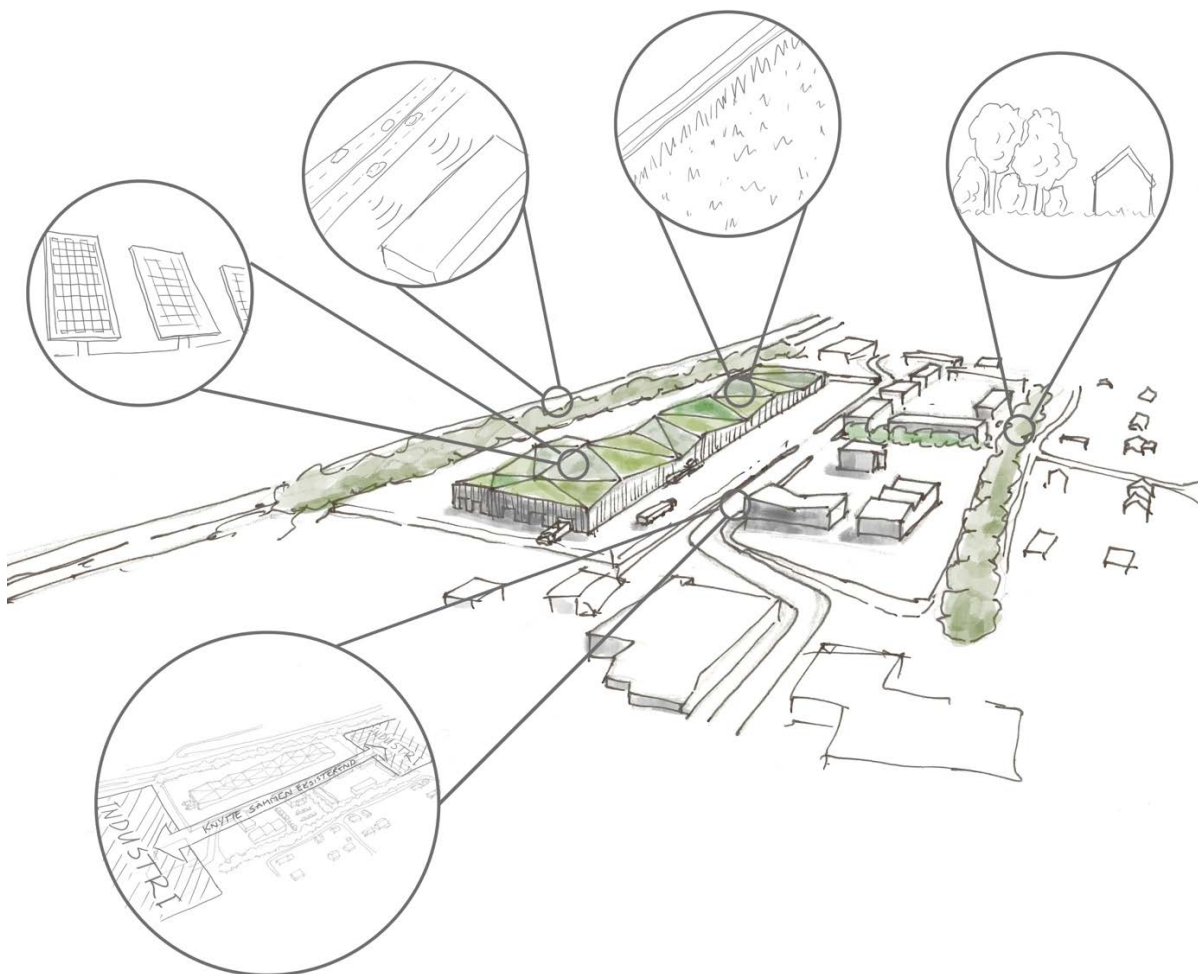
- Forholdet til evt. pågående planarbeid i eller omkring planområdet:
 Vest for planområdet (i Moss kommune) ligger reguleringsplan for Rørskogen industriområde, vedtatt 22.11.1974. Nord for planområdet ligger reguleringsplan for E6/4 felt Råde, vedtatt 08.05.2003.



Kort presentasjon av prosjektet / planidéen (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav c, d og e)

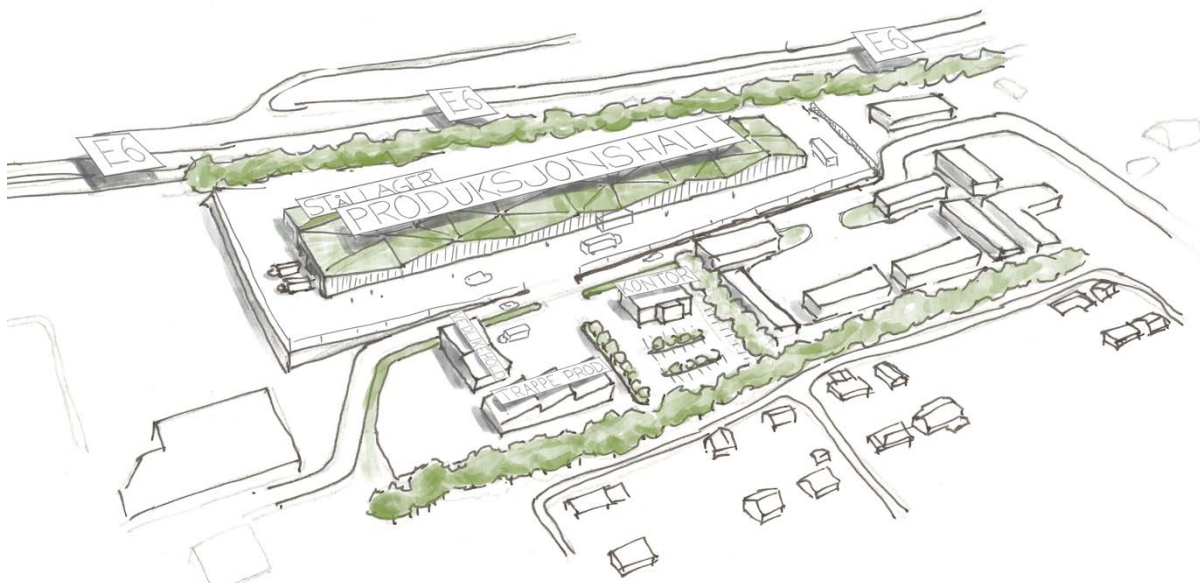
Funksjonell og miljømessig kvalitet

Forslagsstiller har utarbeidet en enkelt mulighetsstudie for hvordan området kan bygges ut. Sentrale elementer er å knytte sammen eksisterende næringsområder på begge sider av kommunegrensen. Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mellom E6 og ny bebyggelse, samt mellom ny bebyggelse og eksisterende eneboliger i syd. Forslagsstiller har en ambisjon om en utbygging med høyt fokus på miljømessige løsninger, med grønne tak og egenproduksjon av strøm. Ny bebyggelse vil kunne fungere som en effektiv støyskjerm mot E6.



Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

I mulighetsstudiet er det vist en større produksjonshall/stållager ut mot E6, og mindre produksjonshaller og kontorlokaler inn mot tiliggende småhusbebyggelse. Adkosmisløsning vil bli avklart gjennom den kommende planprosessen. Forslagsstiller ønsker primært en gjennomkjøringsløsning der planområdet kobler seg til Ordføret Utnes vei i Moss i vest og videre til Granheimveien i øst.



Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

(jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav b og f)

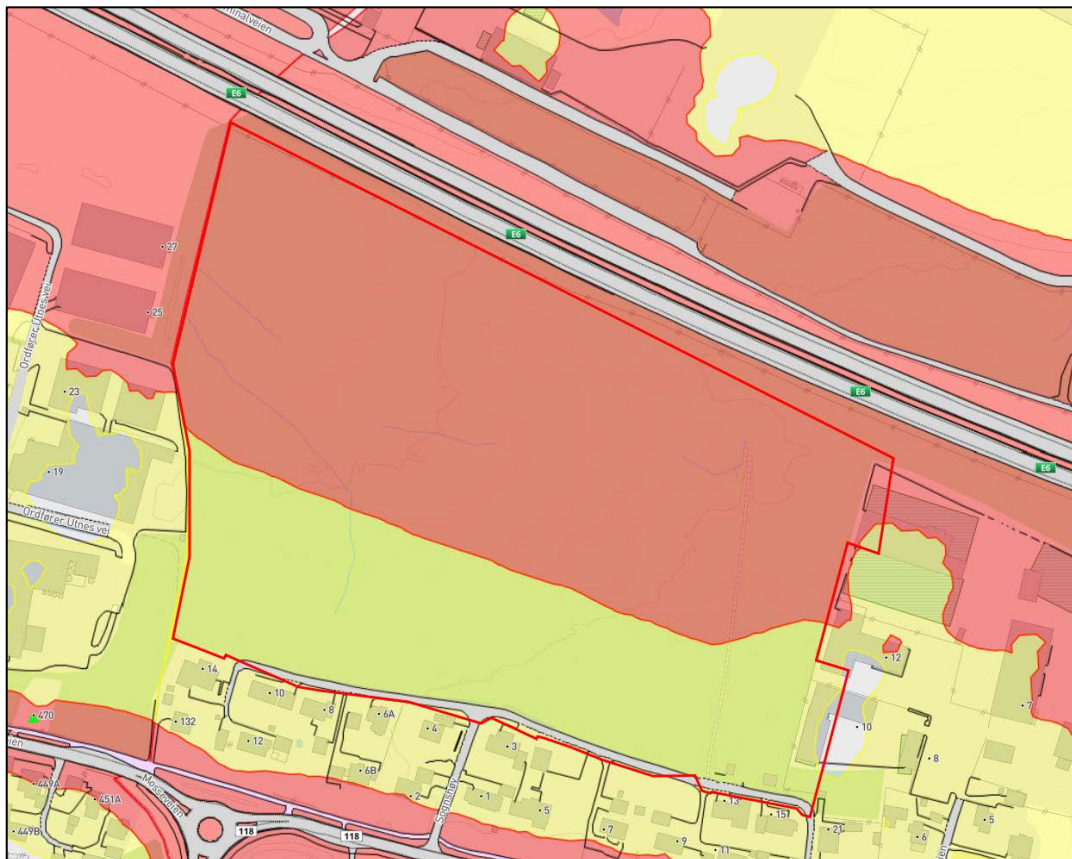
- Hvordan forholder prosjektet seg til området/nærområdet:
 - Reduksjon av grøntområder
 - Høyere andel tette flater/økt avrenning
 - Behov for terrengbearbeiding/masseforflytning
 - Mulighet for et moderne og klimavennlig industriområde.
- Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet:
 - Økt fjernvirkning
 - Støyskjerm mot E6
 - Økt antall arbeidsplasser
 - Økning i trafikk
- Beskriv behov for aktuelle utredningstema:
 - Geoteknisk utredning
 - Trafikkanalyse
 - VAO-plan
 - Fjernvirkningsanalys

Samfunnssikkerhet (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

- Overvann og flom
Deler av planområdet er angitt som aktsomhetsområde flom. Ettersom området i dag er ubebygget, vil planlagt utvikling gi langt større andel harde flater. Det er derfor viktig at det utarbeides robuste og gode løsninger for overvannshåndtering.
- Forurensing (støy og luft)
Planområdet er sterkt påvirket av trafikkstøy fra E6. Det planlegges ikke for arealbruk som er sensitiv for trafikkstøy innenfor planområdet. Ny bebyggelse vil kunne bidra til å skjerme

bakenforliggende boliger for støy fra E6. Det skal i planprosessen beskrives hvordan planlagte tiltak vil påvirke omkringliggende boliger med tanke på støy og støv.



- Trafikksikkerhet
Planlagt utbygging vil bidra til et økt transportbehov, med en stor andel store kjøretøy.
Trafikksikre adkomstløsninger blir en viktig del av planprosessen.

Vurdering i forhold til om tiltaket er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav I)

I dette kapittelet vurderes ønsket tiltak for planområdet Sognshøy mot PBL §4-2, Forskriftens §§ 2 og 3 («Forskrift om konsekvensutredninger» FOR-2017-06-21-854), samt planforslagets forhold til gjeldende overordnede planer.

Planforslaget innebærer etablering av næringsbebyggelse ihht. gjeldende kommuneplan for Råde kommune.

Krav om konsekvensutredning etter PBL § 4-2, andre ledd.

Plan- og bygningsloven kapittel 4, § 4-2, angir at

"For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for fremtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn."

**Vurderinger av om reguleringsplanen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
Vurdert etter KU-forskriftens §§ 6-8**

Aktuelle bestemmelser i KU-forskriften:

- § 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:
 - a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven §8-1, kommunedelplaner etter §11-1, og områdereguleringer etter §12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
 - b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
 - c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven

Vurdering av §6, bokstav a) til c): Bokstavledd a og c er ikke relevante for dette planarbeidet. Reguleringsplanen omfatter tiltak 24 nevnt i vedlegg I. Dette omfatter «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²» Området er konsekvensutredet i arbeidet med ny kommuneplan, og faller dermed inn under unntaket i bokstavledd b.

- § 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:
 - a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
 - b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II som vedtas av et departement

Vurdering av §7, bokstav a) og b): Reguleringsplanen omfattes ikke av punkter i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i Vedlegg I og II og som skal vedtas av departementet. Det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter § 7.

- § 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter §10:
 - a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
 - b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Vurdering av §8, bokstav a) og b): Reguleringsplanen omfattes ikke av tiltak i vedlegg II. Bokstavledd b) er ikke relevant for dette planarbeidet, da det ikke innebærer tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov en plan- og bygningsloven.

Oppsummering/konklusjon

Planene for Sognshøy er i henhold til gjeldende kommuneplan der området er avsatt til fremtidig næringsområde. Vi har videre ikke funnet at noen av forholdene i planene har risiko for å medføre vesentlig virkning for miljø og samfunn. En grundig planbeskrivelse, der konsekvenser og virkninger

av planforslaget vil bli beskrevet i detalj, med tilhørende beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak, vil følge det endelige planforslaget.

Planprosessen og samarbeid / medvirkning (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav h, j og k)

- Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:
Planforslaget berører to ulike kommuner (Råde og Moss), og er derfor avhengig av behandling i begge kommuner.
- Hvilke offentlige instanser og andre interesserte skal varsles om planoppstart:
Regionale myndigheter, nabokommune, nasjonale myndigheter, interesseorganisasjoner, naboer og velforeninger.
- Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, naboer og andre berørte.
Det vil være naturlig med en egen medvirkningsprosess rettet mot tilliggende boligområde i syd.

Vedlegg:

- Konsekvensutredning av felt N6