

# DETALJREGULERINGSPLAN FOR SOGNSHØY NÆRINGSOMRÅDE

Konsekvensutredning av arkitektonisk og estetisk  
utforming



## Innholdsfortegnelse

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>1. Sammendrag</b>                 | <b>2</b>  |
| <b>2. Bakgrunn</b>                   | <b>3</b>  |
| <b>3. Metode</b>                     | <b>3</b>  |
| 3.1 Avgrensning av temaet            | 4         |
| 3.2 Kriterier for verdi              | 4         |
| 3.3 Kriterier for påvirkning         | 5         |
| 3.4 Kriterier for konsekvens         | 6         |
| 3.5 Føringer fra planprogrammet      | 7         |
| 3.6 Kunnskapsgrunnlag                | 8         |
| 3.7 Usikkerhet                       | 8         |
| <b>4. Utredningsalternativer</b>     | <b>8</b>  |
| 4.1 Alternativ 0                     | 8         |
| 4.2 Alternativ 1                     | 8         |
| <b>5. Dagens situasjon</b>           | <b>10</b> |
| <b>6. Konsekvenser av tiltaket</b>   | <b>14</b> |
| 6.1 Konsekvenser i planområdet       | 14        |
| 6.2 Konsekvenser for influensområdet | 16        |
| 6.3 Skadereduserende tiltak          | 20        |
| 6.4 Anleggsperioden                  | 20        |
| 6.5 Permanent situasjon              | 20        |
| <b>7. Samlet konsekvens</b>          | <b>21</b> |

## 1. Sammendrag

Denne konsekvensutredningen er utarbeidet med henblikk på Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger av klima og miljø, M-1941 (Miljødirektoratet, 2021). Da

September 2025

arkitektur ikke er et eget fagområde i veilederen, blir denne benyttet kun for å få en struktur på rapporten som for leseren er gjenkjennelig i forhold til øvrige fagrapporter.

Samlet konsekvens for arkitektur vurderes til å være ubetydelig konsekvens.

| Alternativer                                 |                           | Alternativ 0                                                                                                       | Alternativ 1                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konsekvens for delområdet                    | Planområdet               | 0                                                                                                                  | Betydelig miljøforbedring (++)                                                                                                                             |
|                                              | Influensområdet           | 0                                                                                                                  | Noe miljøskade (-)                                                                                                                                         |
| Vurdering av samlet konsekvens for miljøtema | Samlet konsekvensgrad     | Ubetydelig konsekvens                                                                                              | Ubetydelig konsekvens                                                                                                                                      |
|                                              | Begrunnelse               | Dersom det ikke utføres endringer av dagens næringsområde, vil det ikke få konsekvens for arkitektonisk utforming. | Synlighet og visuelle forhold vil ha en negativ påvirkning på influensområdet. Dette veies opp av økt bruksverdi og bedre opplevelses-verdi i planområdet. |
| Rangering                                    | Rangering                 | 2                                                                                                                  | 1                                                                                                                                                          |
|                                              | Begrunnelse for rangering | Rangeres dårligst fordi alternativ 0 gir en uendret konsekvens for arkitektonisk utforming.                        | Rangeres best fordi alternativ 1 gir en forbedret situasjon for arkitektonisk utforming.                                                                   |

## 2. Bakgrunn

Ipoa Næringseiendom AS har igangsatt reguleringsplanarbeid for Sognshøy i Råde kommune. Hensikten med planarbeidet er å sikre en utvidelse og videreutvikling av eksisterende næringsområde på Sognshøy. I forbindelse med planarbeidet er det stilt krav om at det skal utarbeides konsekvensutredning. Denne rapporten tar for seg konsekvensene av prosjektet for fagtema «Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet»

Fagansvarlig for denne rapporten har vært Plus Arkitektur AS v/Alexander Mysen. Illustrasjoner er utarbeidet av Plus Arkitektur AS.

## 3. Metode

Arkitektur finnes ikke som eget fagtema i Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger av klima og miljø M-1941, men de øvrige fagrapportene er

utarbeidet etter denne veilederen. Den benyttes derfor som utgangspunkt for struktur og utforforming slik at leseren skal kunne se de ulike fagrapportene i sammenheng.

Fagutredningen bygges opp av følgende hovedtrinn:

- Beskrivelse av dagens arkitektur og dagens situasjon.
- Verdisetting av arkitektur i reguleringsområdet inkl. elementer som påvirker influensområdet.
- Vurdere påvirkning og konsekvens for planområdet og influensområdet. Påvirkning skal vurderes i forhold til situasjonen i 0-alternativet.
- Vurdere samlede virkninger.
- Fastsette konsekvensgrad. Beslutningen skal følge med videre i sammenstillingen av konsekvenser for alle klima- og miljøtemaene.

### 3.1 Avgrensning av temaet

Fagtemaet arkitektur omfatter utforming og plassering av bygninger og bygningsvolumer samt material-/fargebruk og detaljering av disse iht. planprogrammet. Fjernvirkning, bebyggelsens påvirkning på tilstøtende omgivelser, og eventuelle avbøtende tiltak skal identifiseres.

Hovedmålet med konsekvensutredning for fagtema arkitektonisk utforming er å vurdere tiltakets påvirkning på planområdet og influensområdet.

### 3.2 Kriterier for verdi

Det finnes i dag ikke noe som oppfattes som en omforent og presis definisjon på hva arkitektonisk verdi eller arkitektonisk kvalitet er. Lovverk og veiledninger inneholder ofte begrepene, men sier lite om hva de inneholder.

Veiledningen til PBL gir allikevel noen føringer man kan støtte seg på.

I veiledningen til §29-1 (TEK 17) Anvendes begrepet arkitektonisk utforming «som et samlebegrep for integrering av visuelle- og funksjonelle kvaliteter, det vil si god brukbarhet, mulighet for utsikt, dagslys mv». Videre sier veiledningen til §29-2 at: «Etter pbl. § 29-2 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at gode visuelle kvaliteter oppnås. Med dette menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon og at andre visuelle kvaliteter skal være ivaretatt i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk, riktige forhold mellom byggverkets enkelte deler og helheten, tiltakets tilpasning til landskapet og omgivelsene (tiltakets fjernvirkning),



tiltakets tilpasning til terrenget (tiltaket føyer seg etter mindre variasjoner i terrenget) og i forhold til omgivelsene.»

I forarbeidene til loven forkommer dessuten begrepet byggeskikk der dette er en konkretisering av estetikkbegrepet som knytter det til de konkrete byggeområdene. Byggeskikk vil dermed handle om form, farger og materialer i tillegg til byggeteknikk.

Arkitektonisk verdi knytter seg dermed til både praktiske og kunstneriske sider der det legges stor vekt på funksjonelle og bygningstekniske kvaliteter, form, struktur, materialvalg og detaljutforming, og knyttet til det konkrete byggeområdet. Videre blir arkitektonisk verdi ofte sett i forhold til den praktiske oppgave som arkitekturen skal løse samt den kunstneriske idéen knyttet til dette og fullførelsen av de begge.

Arkitektonisk utforming har videre en ren praktisk opplevelsesmessig verdi for omgivelsene i form av hva den bidrar med til miljøet av orienterbarhet, siktlinjer, sol, skygge, trygge attraktive omgivelser etc.

Dette betyr at arkitektonisk verdi kan vurderes ut fra følgende kriterier:

- Praktisk verdi / bruksverdi / nytte
- Verdi som kilde til kunnskap. (Arkitekturens representative og kommunikative egenskaper. At det fremgår hva anlegget er og hvilken rolle det spiller i, og for sine omgivelser.)
- Form, struktur.
- Opplevelsesverdi
- Bygningsteknisk, material og detaljering.

Verdisettingen av kriterier innenfor arkitektur (med utgangspunkt i M1941):

### **Uten betydning – Noe verdi – Middels verdi – Stor verdi - Svært stor verdi**

Arkitekturen har verdi som ressurs for bruk, som kilde til kunnskap og som grunnlag for opplevelse. De ulike kriteriene tilknyttet vurderingen av kunnskaps-, og opplevelsesverdier kan overlappe hverandre.

## **3.3 Kriterier for påvirkning**

Ved vurdering av påvirkning vurderes hvordan og i hvor stor grad planen eller tiltaket endrer områdets karakter. Det er kun virkninger av varig karakter som skal vurderes.

Påvirkning skal vurderes i forhold til situasjonen i alternativ 0. Forhold som vurderes er:

- Påvirkning bruksverdi

September 2025

- Påvirkning av verdi som kilde til kunnskap
- Synlighet og visuelle forhold.
- Opplevelsesverdi

Kriterier for vurdering av planen eller tiltakets påvirkning for arkitektur framgår av tabell 3-1. Tabellen viser organiseringen av kriterier for verdi og påvirkning og hva som legges til grunn i de ulike vurderingene for verdi og påvirkning.

For å synliggjøre plassering av påvirkning innenfor kategorien, er det laget en linje for de fem kategoriene for påvirkning, jr. skalaen vist under.

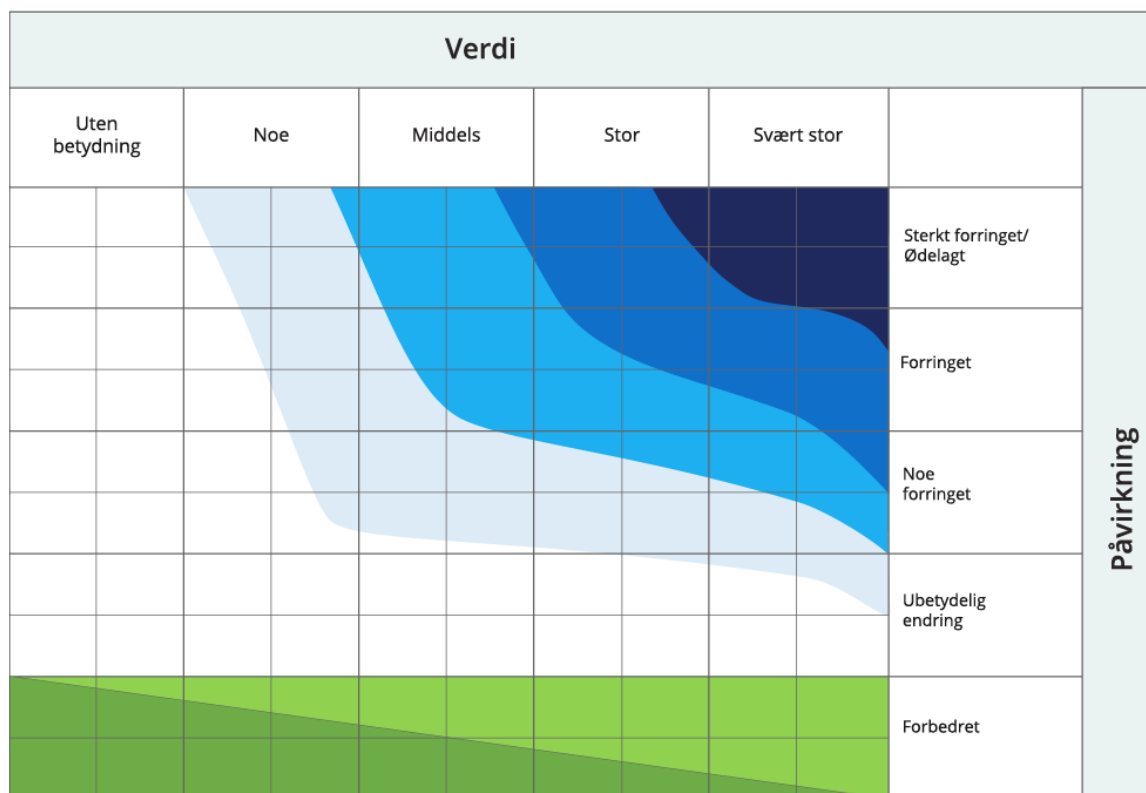
*Tabell 3-1: Tabell for vurdering av tiltakets påvirkning på arkitektur*

| Tiltakets påvirkning      | Bruksverdi /sikkerhet i bruk                                                                                                                                                               | Kilde til kunnskap                                                                                                                          | Synlighet og visuelle forhold                                                                                                                                     | Opplevelsesverdi                                                                                                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Forbedret</b>          | Bedrer kommunikasjon/trafikkforhold og/eller funksjoner. Økt sikkerhet i bruk.                                                                                                             | Utforming og tiltak som bidrar til og/eller forbedrer tilgjengelighet til kunnskap om anlegget og/eller nærområde/region etc.               | Redusert synlighet av elementer uten sammenheng med helhet eller omgivelser og/eller forbedret tilpassing av uttrykk former, farger og materialer.                | Forbedrer eller beriker opplevelse av nærmiljøet. Forbedret tilgjengelighet. Forbedret, tryggere, opplevelse ved passering. Økt verdi som besøksmål                             |
| <b>Ubetydelig endring</b> | Ingen direkte endring i bruksverdi.                                                                                                                                                        | Ingen endring i hva Arkitekturen representerer.                                                                                             | Ubetydelig endring av synlighet, materialitet og farger.                                                                                                          | Ubetydelig endring.                                                                                                                                                             |
| <b>Noe forringet</b>      | Vanskeliggjør kommunikasjon eller funksjoner i en mindre del av planområdet. Reduser sikkerhet i en mindre del av anlegget.                                                                | Arkitekturen vanskeliggjør i noen grad forståelsen av hva anlegget er.                                                                      | Noe økt synlighet av Fremmedelementer eller avvikende former. Mindre deler med form, farge og materialer uten sammenheng med helheten.                            | Tiltaket har visuelle virkninger som i noen grad forringer opplevelsen av området. Planområdet mindre attraktivt å bevege seg igjennom eller passere i kanten av.               |
| <b>Forringet</b>          | Forringer mulighet for bruk av deler av planområdet. Reduserer sikkert i slik grad for deler av anlegget at særskilte krav til bruk av sikring eller bruk av sikkerhetsutstyr må innføres. | Arkitekturen vanskeliggjør forståelse av funksjon og forstyrrer orientering. (Utfordrende å finne og/eller mistas for å være noe annet.)    | Økt synlighet og økt forekomst av bygninger/bygningsdel er som avviker fra helheten. Størrelser, skala, form, farge og materialer uten sammenheng med omgivelser. | Tiltaket har visuelle virkninger som forringer opplevelsen av området. Planområdet mindre attraktivt å bevege seg igjennom eller passere i kanten.                              |
| <b>Sterkt forringet</b>   | Forringer mulighet for bruk av planområdet. Reduserer sikkert i slik grad for hele planområdet at særskilte krav til bruk av sikring eller bruk av sikkerhetsutstyr må innføres.           | Arkitekturen utgir seg for å være noe annet i en slik grad at det forstyrrer forståelsen av nærmiljøet og det nærliggende kulturlandskapet. | Godt synlige Dominerende bygningsvolumer uten konstruktiv helhet. Form, uttrykk, farger og materialer uten sammenheng med omgivelser.                             | Tiltaket har visuelle virkninger som dominerer og forringer opplevelsen av nærområde og influensområdet. Tiltaket bidrar til skyggefylte og utrygge miljøer i tiltakets nærhet. |

### 3.4 Kriterier for konsekvens

Med utgangspunkt i *verdi og påvirkning* fastsettes konsekvensen for arkitektur ved hjelp av konsekvensvifta, Figur 3-1. Konsekvensen framkommer ved å sammenholde

verdivurderingen med vurderingen av tiltakets påvirkning. Hva som vektlegges i hvert enkelt prosjekt, gjøres på grunnlag av en faglig vurdering. I tillegg gis en vurdering av relativ forskjell i rang, der det gjøres tydelig hvilke alternativer som er relativt like og hvilke som er alternativer som er vesentlig bedre eller dårlige.



Figur 3-1: Illustrasjon som viser konsekvensvifta (M-1941)

### 3.5 Føringer fra planprogrammet

Det står følgende krav for utredningstemaet arkitektonisk utforming i vedtatt planprogram for Sognshøy næringsområde (vedtatt 10.04.2025)

Estetikk, material- og fargebruk, terrengtilpasning og sol/skygge er nærmere redegjort for i planbeskrivelsen.

Tabell fra kapittel 4.2.2 Utredningstemaer

| Utredningstema   | Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utredningsomfang | <p>Utredningene for temaet skal gi grunnlag for å sikre kvaliteter i planen knyttet til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utforming og plassering av bygg</li> <li>• Estetikk, material- og fargebruk</li> <li>• Utbyggingsvolum, byggehøyder og utnyttelsesgrad</li> <li>• Terrengtilpasning</li> <li>• Sol-/skyggeanalyse</li> </ul> |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal utarbeides illustrasjoner som viser maks. Utnyttelse av det reguleringsplanen åpner for.</li> <li>• Det skal redegjøres for hvordan elementer i planen forholder seg til omgivelsene, både ved nær- og fjernvirkning.</li> <li>• Bebyggelsens virkning i landskapet skal visualiseres både fra bakke – og luftperspektiv.</li> <li>• Avbøtende tiltak skal vurderes for å redusere bebyggelsens eksponering med tanke på både nær og fjernvirkning.</li> </ul> |
| <b>Grunnlag</b> | Det skal utarbeides et skisseprosjekt som legges til grunn for analysearbeidet/konsekvensutredningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### 3.6 Kunnskapsgrunnlag

Kunnskapsgrunnlaget baserer seg på befaring av området, samt kartgrunnlag og 3D-modell av eksisterende bebyggelse.

### 3.7 Usikkerhet

Sognshøy næringsområde er et stort område, og volumene som ligger til grunn for utredningen baserer seg på et realistisk maksalternativ. Planens skal dekke et langsiktig utviklingsbehov for Ipoa, og det er vanskelig å ha konkrete svar på hva dette behovet er. Når anlegget realiseres kan derfor volumer og bygningshøyder bli vesentlig redusert i forhold til det som illustreres i utredningen.

## 4. Utredningsalternativer

### 4.1 Alternativ 0

Alternativ 0 brukes som sammenlikningsgrunnlag 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.

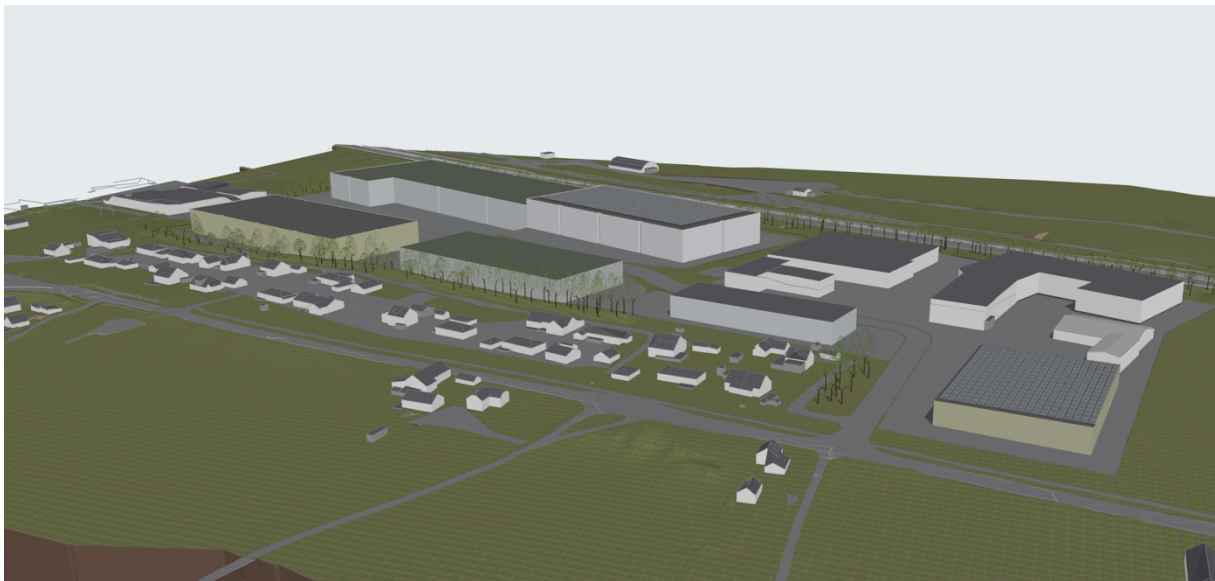
### 4.2 Alternativ 1

Alternativet innebærer en videreutvikling av eksisterende næringsområde, samt en vesentlig utvikling av tilliggende skogsområde til ny næringsbebyggelse. Bebygd areal for nye bygg kan bli inntil ca. 40 000 m<sup>2</sup>.

September 2025

I alternativ 1 er det plassert et langt sammenhengende bygg mot E6, med en byggehøyde på inntil 20 meter. Resterende bebyggelse er vist med en høyde på 12-15m. Det er etablert en ny adkomst til næringsområdet over Mosseveien 130, og det er ikke lagt opp til gjennomkjøring inn til næringsområdet på andre siden av kommunegrensa. Det etableres vegetasjonsskjerm mot E6 og eksisterende boligområde i syd.

Det legges opp til en robust og fleksibel reguleringsplan. Skissene presenterer et alternativ, med store bygningsvolumer. Det er imidlertid sannsynlig at deler av bebyggelsen vil bli splittet opp i mindre bygningsvolumer.





## 5. Dagens situasjon



Eksisterende næringsområde er i stor grad fullt utbygd. Området er tilnærmet helt flatt, og de områdene som ikke er utbygd er asfalterte flater for parkering og lagring av materiell og utstyr. Mot nord, langs E6 ligger en lengre sammenhengende vegetasjonsskjerm som demper bebyggelsens synlighet fra motorveien. Det er også tett vegetasjon mellom planområdet og tiliggende områder i øst, noe som reduserer synligheten fra denne siden. Mellom Mosseveien og eksisterende næringsområde ligger fire eneboliger blandet inn i næringsbebyggelsen. Disse er i planforslaget foreslått revet, og erstattet med ny næringsbebyggelse. Vest for dagens næringsbebyggelse ligger området som primært foreslås for ny bebyggelse. Området består av gammel klimaskog, men er sterkt påvirket av flatehogst.

Dagens næringsbebyggelse består av ca. 10 bygg i ulike størrelser. Byggehøyden varierer fra bygg i en etasje, til bebyggelse med ca. 8 meter takhøyde. Området bærer preg av en trinnvis utbygging, der stadig nye bygg er ført opp ved behov, og eldre bygg er sanert. Arkitektur og byggeskikk er lite enhetlig, og bebyggelsen består av tre større produksjonshaller i sandwich-elementer, lagerhaller i plast og næringsbebyggelse i betong og trekledning.

September 2025

**PLUS** ARKITEKTUR

ARKITEKTUR / PLAN / INTERIÖR







Næringsbebyggelsen har fungert greit i forhold til Ipoas virksomhet, og det er gjennom årene blitt gjort ulike tiltak for å optimalisere driften. Ipoa har imidlertid vokst seg ut av området, og har behov for større arealer til både produksjon, lager og administrasjon. En utvidelse av området er derfor avgjørende for at Ipoa kan videreutvikle sin virksomhet og bli værende på Sognshøy. Ettersom bebyggelsen ikke lenger ivaretar Ipoas behov for videre drift og utvikling er bruksverdien satt til noe til middels verdi.

Anlegget består av flere frittstående og sammenbygde bygninger. Enkelte bygninger er også påbygd i flere omganger, og har dermed varierende gesimshøyde og takform. Det er en viss struktur i måten bebyggelsen er plassert, men denne er hovedsakelig styrt av eiendomsgrensene langs næringsområdets ytterkant. Fasadematerialer og arkitektur er lite enhetlig, og hvert enkelt bygg har sitt eget uttrykk. Det er dermed lite som taler om at hovedmengden av bygningsmassen tilhører samme virksomhet. På generelt grunnlag er arkitekturen typisk for hva man vanligvis finner inne på et næringsområde, med produksjonsbedrifter og lagerfunksjoner. Arkitekturen får derfor noe verdi som kilde til kunnskap.

Grunnet mye vegetasjon rundt næringsområdet er synligheten fra influensområdet begrenset. Fra E6 kan man skimte bebyggelsen gjennom vegetasjonsbeltet, men i langt mindre grad enn det som er tilfellet på andre siden av kommunegrensa.

Næringsområdet er synlig fra Mosseveien i det man passerer innkjøringen til området, med også fra dette punktet er synligheten begrenset. Dekke skyldes en kombinasjon av lave byggehøyder og eldre villabebyggelse som ligger foran. Synlighet og visuelle forhold er gitt ubetydelig til noe verdi.





For ansatte og besøkende gir den lite helhetlige arkitekturen, og de rotete utomhusområdene med kontainere, stålelementer og anleggsgjerder en lav opplevelsesverdi. Området oppleves som rotete og avsperrret for allmennheten. Parkering er løst på en rekke ulike områdene, og kan virke noe uoversiktlig. Bebyggelsen er stort sett oppført på enkleste måte, med flere midlertidige lagerbygg/haller. Totalt sett vurderes opplevelsesverdien å ha ubetydelig til noe verdi.

### **Vurdering av verdi**

Områdets verdi er i hovedsak knyttet til bruksverdien, denne er vurdert å ha noe til middels verdi, da bebyggelsen er for liten til å kunne ivareta Ipoas behov for videre drift og utvikling. Videre knyttet noe verdi til bebyggelsens kilde til kunnskap. Bebyggelsens uttrykk er fragmentert, men bebyggelsen leses totalt som et næringsområde. Opplevelsesverdi, synlighet og visuelle forhold har lav verdi.

September 2025

- › Bruksverdi – Noe til middels verdi.
- › Verdi som kilde til kunnskap – Noe verdi.
- › Synlighet og visuelle forhold- Ubetydelig til noe verdi.
- › Opplevelsesverdi – Ubetydelig til noe verdi.

Verdi for planområdet er vurdert å være: **Noe verdi**



## 6. Konsekvenser av tiltaket

### 6.1 Konsekvenser i planområdet

Hovedårsaken til ønsket om utvidelse av Sognshøy næringsområde er at Ipoa trenger større arealer til å videreutvikle sin virksomhet. Ipoa eier i dag all bygningsmassen innenfor eksisterende næringsområde, med unntak av ett bygg. Dette er allikevel ikke nok til å videreutvikle bedriften. En utvidelse av Sognshøy næringsområde er derfor avgjørende for at Ipoa skal kunne fortsette å vokse i Råde. Området som foreslås for ny næringsbebyggelse er allerede avsatt til fremtidig næringsbebyggelse i gjeldende kommuneplan, og vil bidra til å knytte sammen næringsområdene på Sognshøy og Rørskogen.

Flere av dagens bygninger er av nyere dato, og vil bli beholdt, mens noe vil bli revet for å gi plass for ny bebyggelse og infrastruktur. En utvikling og utvidelse av Sognshøy næringsområde vil gi Ipoa mulighet til å etablere en mer moderne bygningsmasse, med større driftsbygninger som effektiviserer produksjonen, samlokalisering av administrasjon, etablering av høylager for bedre arealutnyttelse, og bedre energieffektivitet i alle ledd. Ny infrastruktur vil også øke trafikksikkerheten for både kjørende og myke trafikanter. Bruksverdien av bygningsmassen vil derfor øke betraktelig som følge av utbyggingen.

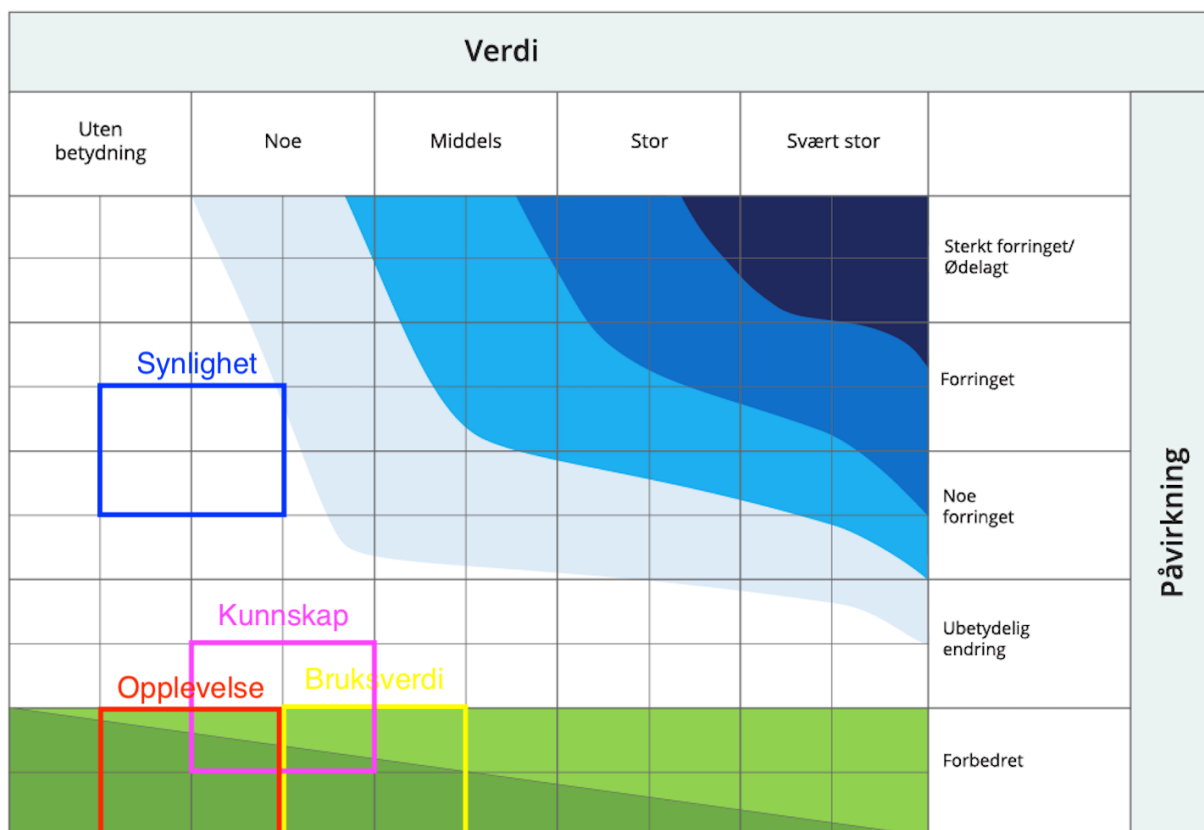
September 2025

En utvikling at område vil medføre en mer enhetlig arkitektur med større næringsbebyggelse. Bebyggelse med trepanel og saltak saneres, og erstattes med ny bebyggelse med en tydeligere næring-/produksjonsarkitektur. Området blir mer strukturert og enhetlig, med tydelige kommunikasjonsakser. Dette vil gi en bedring i forhold til anlegget som kilde til kunnskap.

Planforslaget medfører at et større område som i dag er ubebygd, bygges ut med ny næringsbebyggelse, og vesentlige byggehøyder. Det åpnes også for etablering av ny bebyggelse innenfor eksisterende næringsområde med noe høyere bebyggelse enn det som er tilfellet i dag. Vegetasjonsbelte mot E6 skal videreføres, og det skal etableres et nytt vegetasjonsbelte, samt en terrengvoll mot småhusbebyggelsen i syd (Sognshøy). Utviklingen er imidlertid i tråd med en del av tilliggende arealbruk, og vil binde sammen Sognshøy og Rørskogen til et sammenhengende næringsområde. Totalt sett vil de økte byggehøydene og store bygningsvolumene gi en noe forringet – forringet synlighet.

En utbygging i tråd med alternativ 1 vil gi et mer ryddig og organisert område, med avgrensede trafikkarealer, fortau for myke trafikanter og mer strukturerte parkeringsarealer. Etablering av lagerbygninger vil medføre at stål, materiell og utstyr kan flyttes innendørs. Et ryddig og lesbart område vil gi en forbedret opplevelsesverdi.

Samlet konsekvens kan da sammenstilles i konsekvensviften fra veileder M-1941 (miljødirektoratet)



## Påvirkning og konsekvens planområdet

Alternativ 1: Tiltaket vil medføre en svak forbedring sammenlignet med dagens situasjon. Dette fremfor alt pga. økt bruksverdi og økt opplevelsesverdi. Økt synlighet er imidlertid en negativ konsekvens.

Tiltakets påvirkning på delområdet er vurdert til å være: **forbedret**.



## 6.2 Konsekvenser for influensområdet

For influensområdet vil virkningen av planen først og fremst være at anlegget blir mer synlig fra E6 og landskapsrommet rundt. Dette skyldes en vesentlig utvidelse av dagens næringsområde, og etablering av store bygningsvolumer i inntil 20 meter høyde.

Eksisterende vegetasjon, og nye vegetasjonsskjermer vil være med på å redusere synligheten av det nye tiltaket.

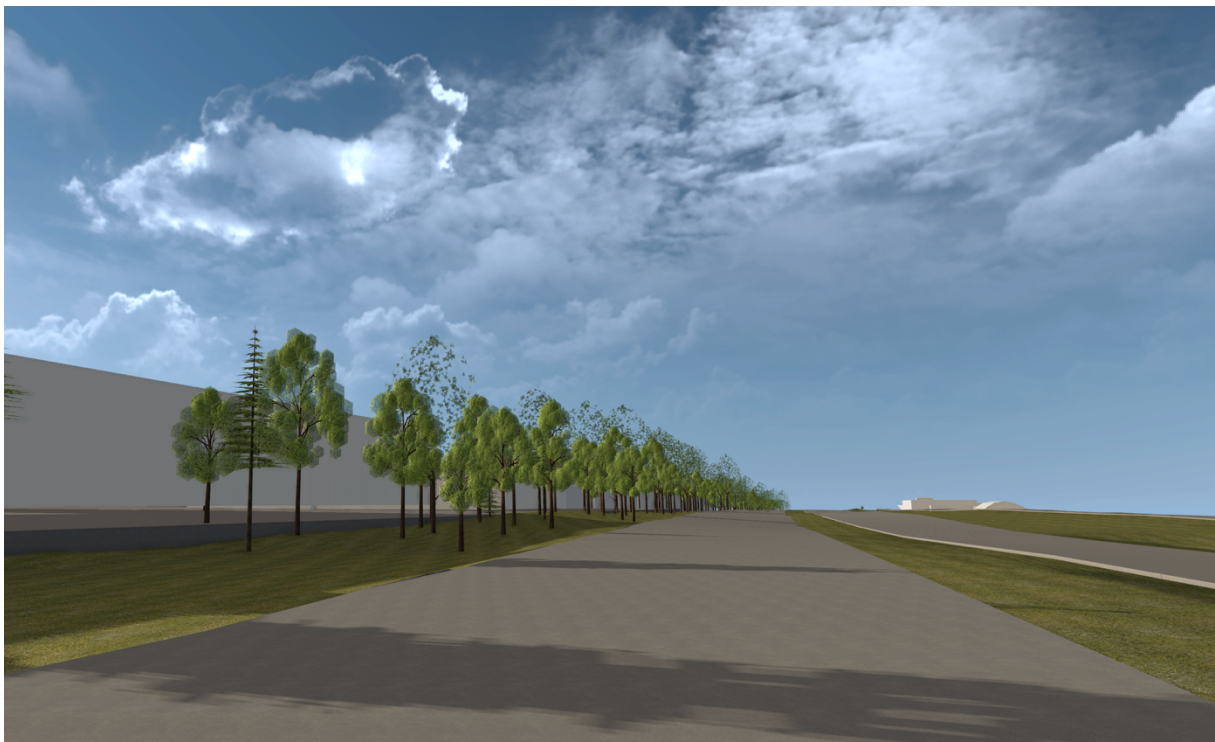
Utvidelsen av næringsområdet mot vest vil medføre at det meste av dagens vegetasjon vil bli fjernet for å gi plass til ny bebyggelse, parkering, infrastruktur og manøvreringsarealer. Ettersom dette området ikke er bebyggt i dag vil tiltaket få en langt større synlighet sammenlignet med dagens situasjon. Området videre vestover. På andre siden av kommunegrensen er allerede utbyggt med næringsbebyggelse, og konsekvensen av økt synlighet fra denne siden er vurdert som liten.

Fra syd, og eksisterende småhusbebyggelse vil tiltaket gi en økt synlighet da nåværende skog erstattes med næringsbebyggelse. Byggehøydene mot syd er lavere enn bebyggelsen som planlegges mot E6. Ny bebyggelse tillates oppført med en byggehøyde på 12 meter, mens bygget som planlegges oppført lengs sørvest kan ha en høyde på 15 meter, da dette ligger en del lavere i terrenget. Mellom boligbebyggelsen og ny næringsbebyggelse skal det etableres en terrengvoll i 3 meter høyde, samt en vegetasjonsskjerm i 15 meter bredde. Foreslått næringsbebyggelse ligger nord for småhusene, og vil dermed ikke påvirke solforholdene. Bebyggelsen vil også ha en positiv konsekvens for støyforholdene, da den fungerer som en støyskjerm mot E6.





Fra nord (E6) vil også tiltaket bli langt synlig grunnet økte byggehøyder og nedbygging av ubebygde områder. Tiltaket vurderes imidlertid ikke som et fremmedelement, da det er en videreførelse av arealbruken langs store deler av motorveistrekningen. Fjernvirkningen er også relativt begrenset, og man skal tett innpå området for å kunne se tiltaket i særlig grad. Det er avsatt et bredt belte til vegetasjonsskjerm ut mot motorveien. Tiltaket vil ikke begrense sikt eller utsikt fra motorveien.

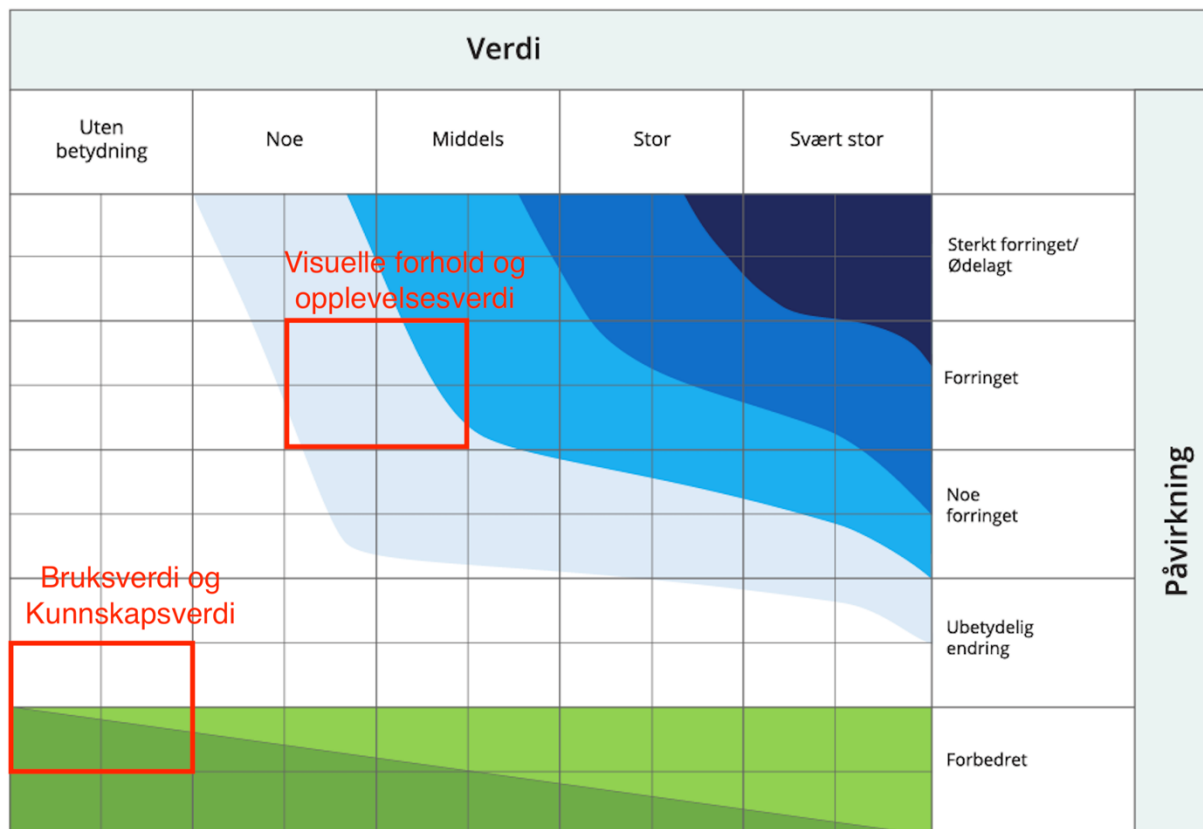






Tiltaket er vurdert å gi en liten forbedring når det gjelder bruksverdi og kunnskapsverdi. En utvikling av et mer helhetlig næringsområde med enhetlig arkitektur, ryddige trafikkforhold og reduksjon av utendørs lagring. Etablering av ett nytt kryss mot Mosseveien vil bedre trafiksikkerheten, og sanering av eneboliger som i dag ligger innen blant næringsbebyggelsen vil gi mindre konflikter mellom bolig og næring.

For kulturlandskapet rundt er det fremfor alt synlighet, visuelle forhold og opplevelsesverdi som anleggets utforming har stor betydning for i landskapet rundt. Her har anlegget i dag liten synlighet og påvirker landskapet rundt i liten grad. Etter en utvidelse vil store deler av anlegget fremdeles være gjemt bak skjermvegetasjon, men de økte byggehøydene og nedbyggingen av et større ubebygget område vil føre til en større synlighet og dermed forringe den visuelle opplevelsesverdien av kulturlandskapet.



### Vurdering av verdi i influensområdet.

Visuelle forhold og opplevelsesmessige verdier i influensområdet forringes av det planen legger opp til. Videre legger planen opp til tiltak som kan bidra positivt med kunnskap om både tiltaket, kulturlandskapet og relasjonen dem imellom. Bruksverdi og kunnskapsverdi, som er av lav betydning i dag, vurderes derfor å bli noe forbedret.

Samlet (bruksverdi, kunnskapsverdi, visuelle og opplevelsesverdier) vurderes verdi for influensområdet å være: **noe verdi**.



### Påvirkning og konsekvens influensområdet

Alternativ 1: Tiltaket vil medføre en forringelse sammenlignet med dagens situasjon når det gjelder synlighet. For bruksverdi og kunnskap vil tiltaket medføre en forbedring sammenlignet med dagens situasjon.

Tiltakets påvirkning på delområdet er vurdert til å være: **noe forringet**.



### 6.3 Skadereduserende tiltak

For å redusere de negative konsekvensene av en plan er det flere avbøtende tiltak som kan gjennomføres både i anleggsperioden og i permanent situasjon for å forebygge negative virkninger. Tiltakene nedenfor er vurdert som realistiske å gjennomføre i dette prosjektet.

### 6.4 Anleggsperioden

- Vegetasjon som ikke berøres av tiltaket, og da særlig i randsonen bør sikres og avmerkes i anleggsperioden.

### 6.5 Permanent situasjon

- Bebyggelse bør utformes med volum, plassering, fasadematerialer og farger som underretter seg stedet, og som reduserer fjernvirkningen. Dette bør sikres gjennom reguleringsbestemmelser.
- Bebyggelsen bør i størst mulig grad tilpasses terrenget, for å unngå store skjæringer/fyllinger. Dette bør sikres gjennom reguleringsbestemmelser.
- Ved planlegging av tiltak bør det vurderes hvordan nye og eksisterende, grønne områder og beplantning kan dempe nær- og fjernvirkning gjennom hele året. Særlig viktig er å sikre en bred vegetasjonsskjerm omkring næringsområdet. Det er videre viktig å sikre vegetasjon og vegetasjonsskjerm gjennom plankart og bestemmelser. Det bør utarbeides en skjøtelsesplan som omfatter vegetasjonstype, ivaretagelse, skjøtsel, replanting og annet innen området.

## 7. Samlet konsekvens

| Alternativer                                 |                           | Alternativ 0                                                                                                       | Alternativ 1                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konsekvens for delområdet                    | Planområdet               | 0                                                                                                                  | Betydelig miljøforbedring (++)                                                                                                                             |
|                                              | Influensområdet           | 0                                                                                                                  | Noe miljøskade (-)                                                                                                                                         |
| Vurdering av samlet konsekvens for miljøtema | Samlet konsekvensgrad     | Ubetydelig konsekvens                                                                                              | Ubetydelig konsekvens                                                                                                                                      |
|                                              | Begrunnelse               | Dersom det ikke utføres endringer av dagens næringsområde, vil det ikke få konsekvens for arkitektonisk utforming. | Synlighet og visuelle forhold vil ha en negativ påvirkning på influensområdet. Dette veies opp av økt bruksverdi og bedre opplevelses-verdi i planområdet. |
| Rangering                                    | Rangering                 | 2                                                                                                                  | 1                                                                                                                                                          |
|                                              | Begrunnelse for rangering | Rangeres dårligst fordi alternativ 0 gir en uendret konsekvens for arkitektonisk utforming.                        | Rangeres best fordi alternativ 1 gir en forbedret situasjon for arkitektonisk utforming.                                                                   |