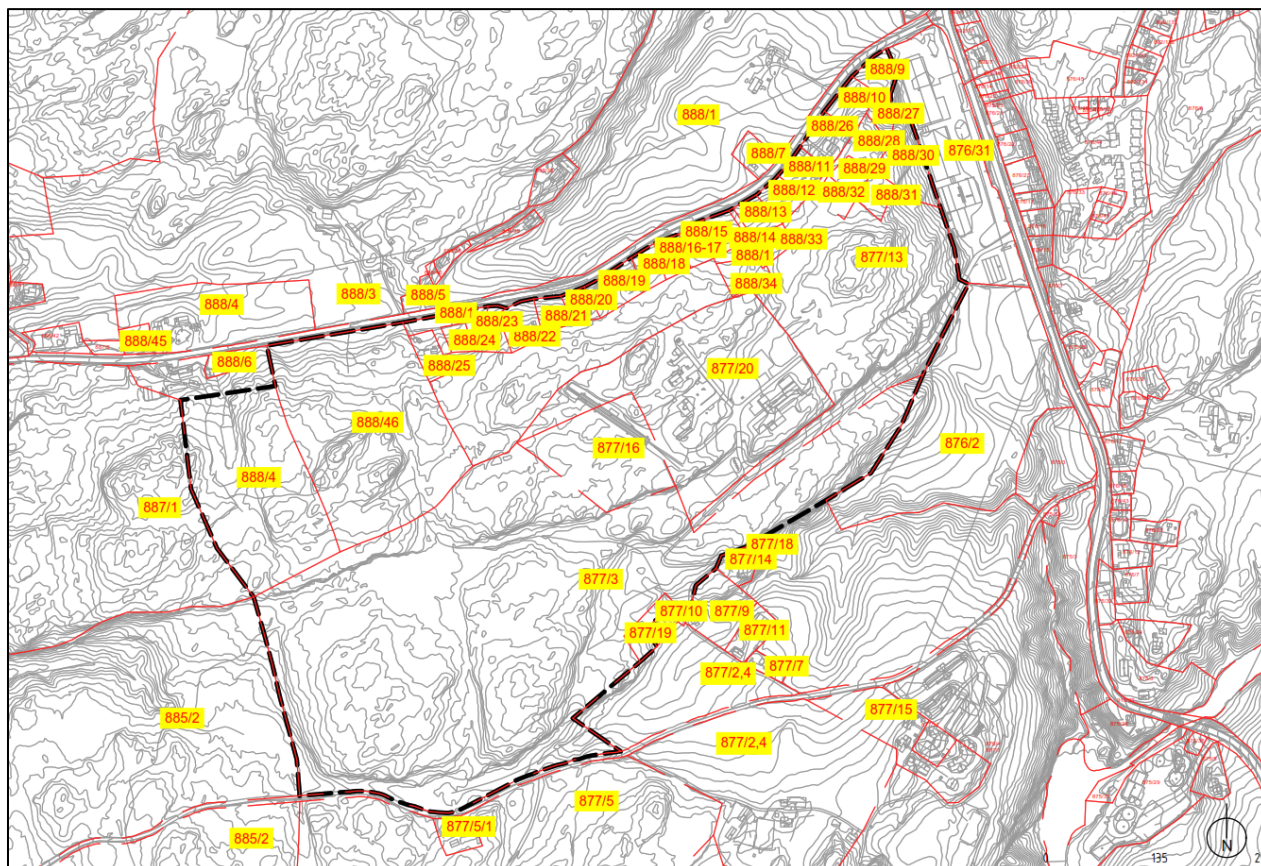


Detaljregulering for Ringvoll Næringspark med konsekvensutredning, Indre Østfold kommune



PLANPROGRAM FOR KONSEKVENsutREDNING

08.09.2025

Plankonsulent:
SH Prosjekt AS

Forslagsstiller:
**Ringvoll
Næringspark AS**

Innhold

1	Fastsetting av planprogram.....	3
2	Bakgrunn	3
2.1	Tiltakshaver og planmyndighet	3
2.2	Formål med planarbeidet	4
2.3	Krav om konsekvensutredning.	4
2.4	Planprogram	5
3	Planområdet	6
3.1	Geografisk beliggenhet av planområdet	6
3.2	Avgrensning av planområdet	6
3.3	Dagens situasjon	7
4	Gjeldende planer, retningslinjer og føringer.....	8
4.1	Statlige planretningslinjer/-bestemmelser.....	8
4.2	Regionale planer.....	9
4.3	Kommunale planer og føringer	9
4.4	Gjeldende regulering	11
5	Alternativer og tema som skal utredes eller beskrives	12
5.1	Alternativer som skal utredes	12
5.2	Tidligere planarbeid og utredninger	12
5.3	Utredningsteam	12
5.4	Metode/datagrunnlaget	15
6	Organisering, medvirkning og informasjon.....	16
6.4	Organisering	16
6.5	Medvirkning/informasjon	16
7	Fremdrift	17

1 Fastsetting av planprogram

Planprogram for konsekvensutredning ved detaljregulering for Ringvoll Næringspark ble fremlagt for kommunestyret for fastsetting den **xx.xx.xxxx, sak xxx/xx.**

Det ble gjort følgende vedtak i saken:

2 Bakgrunn

2.1 Tiltakshaver og planmyndighet

Forslagsstiller: Ringvoll Næringspark, Rådhusgata 15 B, 1830
Kontaktperson: Odd Edvard Lund
E-post: oel@ioeiendom.no
Mobil: 930 83 909

Plankonsulent: SH Prosjekt AS, Morstongveien 60, 1859 Slitu
Kontaktperson: Martin Andresen
E-post: martin@shprosjekt.no
Mobil: 456 90 986

Planmyndighet: Indre Østfold kommune, Postboks 34, 1861 Trøgstad
Avdeling: Planavdelingen
Saksbehandler: Vigdis Hilmo
E-post: vigdis.hilmo@io.kommune.no / post@io.kommune.no
Mobil: 400 31 357 / 69 89 10 00

2.2 Formål med planarbeidet

Ringvoll næringsområde i Indre Østfold kommune ble etablert på 80-tallet. Eksisterende næringsområde er i dag bebygget med lager- og logistikkbygg og noe kombinasjon kontor/kurs/konferanse/treningsfelt for If Sikkerhetssenter - skadeforebyggende kurs- og kompetansesenter. Ringvoll næringsområde ligger omtrent 6 km fra E6 målt i luftlinje og beregnet kjøretid er 8 minutter.

Detaljreguleringen av området ble påbegynt i 2010 av Hobøl kommune, men prosessen ble aldri fullført. Etter kommunesammenslåingen ble Hobøl kommunes tomter overført til Indre Østfold Eiendom AS. Sammen med Lukas Stiftelsen har de etablert selskapet Ringvoll Næringspark AS, med formål å utvikle sine tomter i området. Utviklernes samlede tomteareal består av både uregulert (avsatt i KPA) og regulert område, totalt ca. 345.000 m².

Formålet med reguleringsarbeidet for Ringvoll næringsområde er å følge opp kommuneplanens målsetting om å tilrettelegge for fremtidig industri- og næringsutvikling innenfor de avsatte områdene i arealdelen. Målet er å legge til rette for økt næringsutvikling i tettstedsnære områder, som på sikt kan styrke den lokale sysselsettingen, redusere arbeidspendlingen ut av kommunen og bedre kommunens inntektsgrunnlag.

I tilknytning til Ringvoll, og for Indre Østfold kommune som helhet, er det i dag begrenset tilgang på utbyggingsklare næringsarealer. For å unngå en situasjon der det i løpet av få år ikke finnes «ledige» tomter å tilby, skal reguleringsarbeidet sikre fremtidige utviklingsmuligheter og opparbeide nødvendige utbyggingsklare tomter. Hensikten er både å kunne tilby attraktive arealer til nye virksomheter, legge til rette for videre vekst hos eksisterende bedrifter og samtidig skape langsiktig forutsigbarhet og gode samspillseffekter i næringsmiljøet på Ringvoll og i Indre Østfold. Det antas at hovedformål vil være næringsbebyggelse, lager og industri, med tilhørende støttefunksjoner som energianlegg, vegserviceanlegg, tjenesteyting og kontor.

2.3 Krav om konsekvensutredning

Konsekvensutredning jf. KU-forskriften har til hensikt å sikre at hensyn til miljø og samfunn blir tatt i betraktning i planarbeidet, og at konsekvenser av tiltaket/planen for relevante tema/forhold er tilstrekkelig vurdert og beskrevet før det fattes vedtak. Utredningen skal belyse hvilke konsekvenser etableringen av næringsområdet kan få for planområdet, nærområdet og omgivelsene.

I henhold til KU-forskriften § 6 bokstav b skal planarbeid for tiltak som omfattes av vedlegg I alltid konsekvensutredes med hensyn til virkninger for miljø og samfunn, og det skal utarbeides planprogram eller melding. Av vedlegg I, punkt 24, fremgår det at næringsbebyggelse med et bruksareal på over 15.000 m² BRA utløser krav om konsekvensutredning.

Siden samlet bruksareal for ny næringsbebyggelse på Ringvoll næringsområde vil overstige denne grensen, medfører planarbeidet konsekvensutredningsplikt etter § 6 bokstav b. Videre antas det at utbyggingen kan påvirke miljøverdier i vesentlig grad, ettersom området i dag består av skog som kan inneholde viktige naturtyper og økologiske funksjonsområder. Planforslaget utløser derfor også krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 9 bokstav b. Det skal dermed utarbeides en konsekvensutredning med tilhørende planprogram.

I konsekvensutredningen for Ringvoll Næringspark vil det bli vurdert hvilke virkninger som planforslaget og fremtidig næringsutbygging kan få for ulike faktorer/tema knyttet til området og omgivelsene ift. miljø og samfunn. Formålet med arbeidet er å sikre at relevante tema/faktorer mht. miljø og samfunn blir tilstrekkelig utredet og vurdert i forhold til utforming/utarbeidelse av både

planforslag og bestemmelser, og at det sikres best mulig beslutningsgrunnlag før planforslag vedtas.

I tillegg til å få kartlagt om planen/tiltaket vil medføre vesentlig virkning på enkelte faktorer/tema, vil det være den samlede virkning for miljø og samfunn som er hovedformålet med utredningen.

Ved vesentlig påvirkning/konsekvens for enkelte faktorer/tema vil det vurderes avbøtende tiltak der dette anses som aktuelt/formålstjenlig for å begrense ulempene/konfliktgraden. Om konsekvensutredningen utarbeides som et eget dokument eller inngår i planbeskrivelsen, er nærmere beskrevet i kapitel 5.

2.4 Planprogram

Forslag til planprogram er utarbeidet av SH Prosjekt AS på vegne av forslagstiller Ringvoll Næringspark AS, og er behandlet administrativt av planavdelingen sammen med planinitiativ for oppstart av detaljregulering for Ringvoll næringspark.

Forslag til planprogram vil bli sendt på offentlig høring til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet høsten 2025. Høringsfristen vil være seks uker. Etter høringen vil innspill bli vurdert, og eventuelle justeringer kan gjøres før planprogrammet legges fram til politisk behandling og fastsettelse i kommunestyret.

Skissert fremdrift for forestående planprosess med konsekvensutredning fremgår av kap. 7.

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning vil bli lagt ut på høring/offentlig ettersyn før planforslaget fremlegges for politisk sluttbehandling og vedtak i kommunestyret.

Utarbeidet planprogram anses å være i tråd med pbl § 4-1, og §14 i KU-forskriften, og beskriver;

- Formålet med planarbeidet og avgrensning/forhold knyttet til planområdet.
- Hvilke problemstillinger og tema som anses viktig for miljø og samfunn knyttet til området.
- Behovet for utredninger og hvilke forhold som skal utredes.
- Hvilke alternativer som skal utredes og vurderes i utredningen.
- Planprosessen, frister og plan for medvirkning.

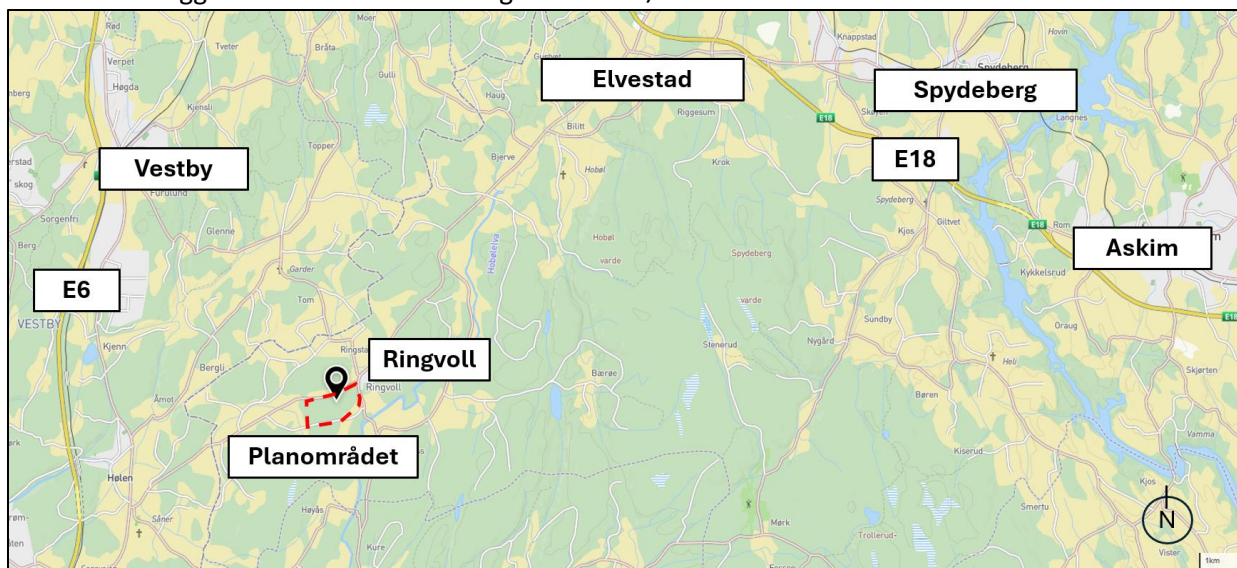
For å sikre at hensyn til miljø og samfunn blir ivaretatt ved utarbeidelse av planforslaget, er det kap. 5.3 listet opp hvilke tema/forhold som vil bli utredet som del av KU, eller beskrevet nærmere i planbeskrivelsen som et ledd i forestående planarbeid.

I kapittel 6 angis det hvordan planarbeidet og konsekvensutredning skal gjennomføres/organiseres og hvordan interessenter og berørte parter kan medvirke i planprosessen.

3 Planområdet

3.1 Geografisk beliggenhet av planområdet

Planområdet ligger vest for tettstedet Ringvoll i Indre Østfold kommune.



Figur 1 Oversiktskart - geografisk beliggenhet

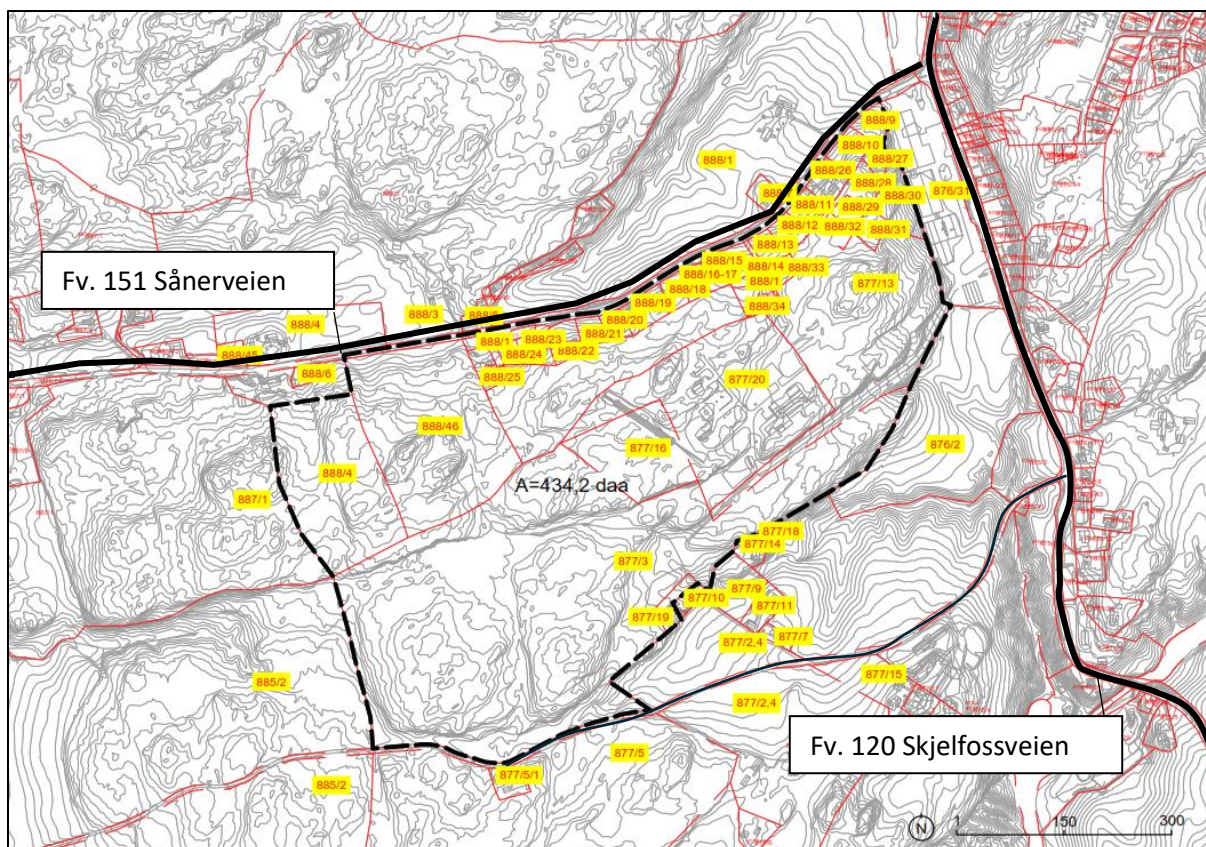
3.2 Avgrensning av planområdet

Avgrensningen av planområdet for Ringvoll næringsområde fremgår av vedlagt kartskisse (figur 2) og vedlegg 1, og omfatter eksisterende IF Sikkerhetssenter i sin helhet samt området avsatt til fremtidig næringsformål i KPA. I nord avgrenses planområdet av Fv. 151, mens det i øst grenser mot eksisterende industriområde, g/bnr. 876/31. Mot vest og sør følger plangrensen eksisterende eiendomsgrenser, Bråteveien og den eksisterende atkomstveien til næringsområdet. Avgrensningen samsvarer med området som i KPA er avsatt til fremtidig næringsformål.

Planområdet utgjør totalt 434 daa, hvorav 61 daa omfattes av gjeldende reguleringsplan for Industriområde Ringvoll fra 1983, plan Id. 3118_013819830003.

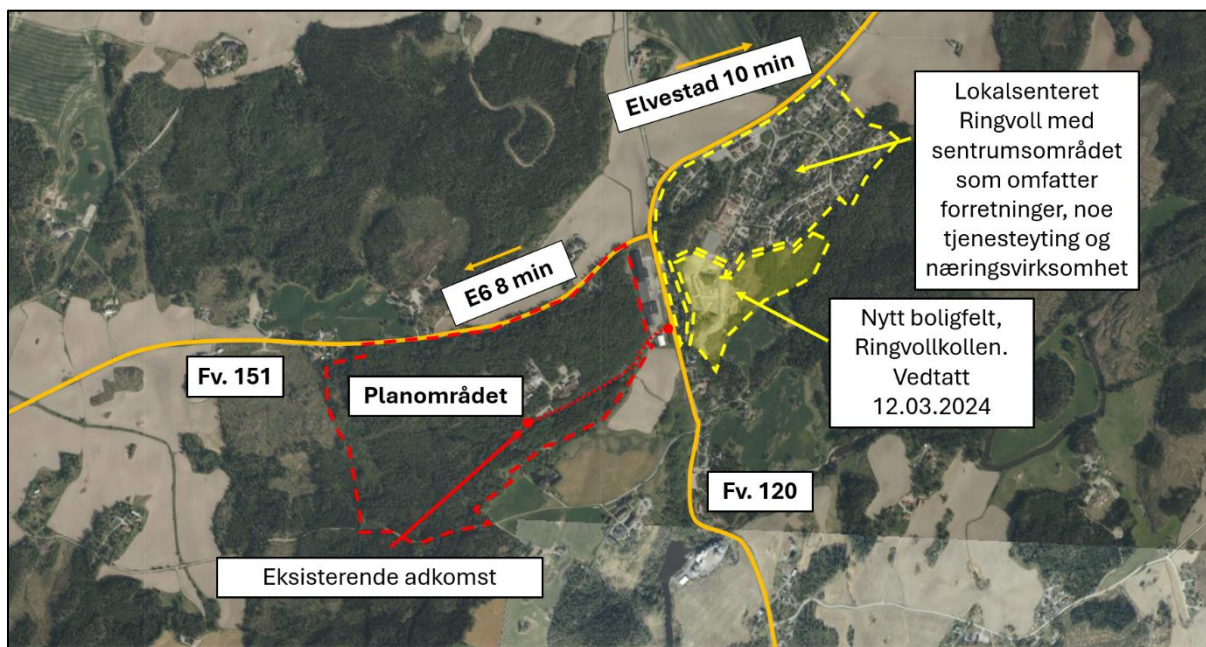
Planområdet ligger innenfor område avsatt til nåværende og fremtidig næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel for 2024-2035 for Indre Østfold kommune. Avgrensning av planområdet er fastlagt i samråd planavdelingen i Indre Østfold kommune.

Langs Fv. 151 er det i dag fradelt 22 hytte- og boligtomter. Samtlige grunneiere vil bli varslet ved oppstart av planarbeidet.



Figur 2 Planavgrensning

3.3 Dagens situasjon



Figur 3 Viser planområdet, eksisterende adkomst og nærheten til lokalsenteret.

Som det fremgår av oversiktsbildet, ligger Ringvoll næringsområdet i landlige omgivelser med nær tilknytning til Ringvoll lokalsenter og Fv. 151 med videre tilknytning til E6. Eksisterende næringsområdet er i dag bebygget med lager- og logistikkbygg og noe kombinasjon kontor/kurs/konferanse/treningsfelt for If Sikkerhetssenter - skadeforebyggende kurs- og

kompetansesenter.

Delene av planområdet som ikke er bebygget består hovedsakelig av gran- og furuskog. Nord i planområdet er det en myr og mistanke om litt naturskog, skog som ikke har vært flatehogd etter ca. 1940. Ifølge Artsdatabanken og miljostatus.no er det gjort funn av naturverdier innenfor planområdet. Det er registrert flere funn av Blodflekkekorallsopp som er vurdert til VU sårbar etter C1 for Norsk rødliste for arter 2021. Området lengst vest i planområdet er registrert som trekkroute og spredningskorridor for vilt. Nærliggende vassdrag Hobøelva bekkefelt nedstrøms Hulsbekken (003-168R) er i svært dårlig økologisk tilstand og Såna (004-2R) er i moderat økologisk tilstand. Ny aktivitet eller inngrep må ikke medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden til vannforekomstene forringes.

I 2015/16 utførte Østfold fylkeskommune en registrering, i form av overflateregistrering og prøvestikking på Ringvoll. Arbeidet ble gjort i forbindelse med det tidligere reguleringsarbeidet av Ringvoll næringsområde. Innenfor et planområde ble det gjort funn av flere fredete kulturminner. Lokalitetene ligger primært øst og sør-øst innenfor planområdet og vurderes til å være 6000 – 7000 år gamle. Dersom det er ønskelig å fremme en arealdisposisjon som er i konflikt med kulturminnene, må det søkes dispensasjon fra kulturminneloven. Dispensasjon fra kulturminneloven behandles av Riksantikvaren.

Den eksisterende tekniske infrastrukturen – hovedveisystem, vann- og avløpsanlegg (VA) og strømtilførsel – innenfor planområdet er i hovedsak konsentrert rundt IF sitt sikkerhetscenter. Dagens adkomst til planområdet er fra fv. 120. Eksisterende adkomst oppfyller ikke gjeldende krav til stigning, og man vil som en del av planarbeidet se på muligheten for å etablere en ny adkomst fra fv. 151.

4 Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

4.1 Statlige planretningslinjer/-bestemmelser

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 (2023)

For å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet, legger regjeringen frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging hvert fjerde år. Regjeringen ønsker å legge til rette for «... bosetting, næringsutvikling og et godt tjenestetilbud i bygd og by i hele landet». Norge har utfordringer med å nå bærekraftsmålene om å redusere klimagassutslipp, bevaring av naturmangfold, ansvarlig forbruk og mindre ulikhet. Fylkeskommunene og kommunen må bidra til å løse utfordringene gjennom planleggingen, der det blant annet må legges til rette for grønne industrinæringer i hele landet.

Regjeringens veileder i universell utforming (2021)

Universell utforming skal legge til rette for at alle skal ha like muligheter til deltakelse i samfunnet, livsutfoldelse og for personlig utvikling. For å oppnå dette er samfunns- og arealplanlegging et viktig virkemiddel. Universell utforming blir i Lov om likestilling og forbud mot diskriminering §17, definert

som «Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene, inkludert informasjons- og kommunikasjonsteknologi (IKT), slik at virksomhetens alminnelige funksjoner kan benyttes av flest mulig, uavhengig av funksjonsnedsettelse». Handlingsplanen for universell utforming følges opp av Byggeteknisk forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17).

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Statlige planretningslinjer for klima og energi gir føringer for å redusere klimagassutslipp, ta hensyn til energibruk og sørge for klimatilpasning i all arealplanlegging. Hensikten er å sikre bærekraftig utbygging og forberede samfunnet på klimaendringer. Ved regulering av et industriområde, innebærer dette bl. at det må vurderes tiltak for redusert utslipp, bruk av alternative og energieffektive løsninger, samt god håndtering av overvann og flomfare.

4.2 Regionale planer

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018)

Hovedtrekkene i fylkesplanen for Østfold inkluderer god arealutnyttelse, å realisere kompakte og attraktive byer, redusere byspredning og nedbygging av dyrka mark og tilrettelegge samfunnet slik at forurensende biltrafikk reduseres. Fylkesplanens arealstrategi for området presiserer Ringvoll som lokalsenter. Der «Utbygging av lokalsentrene skal skje såpass tett at lokalsenterets servicetilbud styrkes».

«... samspillet mellom offentlig virksomhet og næringsaktivitet fungerer best når det offentlige legger til rette for de som vil skape verdier og nye arbeidsplasser»

«Langsiktig og stabil vekst i næringslivet er basert på bærekraftig utvikling. Klima- og miljøutfordringene vil påvirke næringslivet gjennom strengere miljøkrav»

Regional plan for næringsutvikling, forskning og innovasjon, (2017)

Planen har som mål legge til rette for en bærekraftig og fremtidsrettet næringsutvikling, med fokus på vekst i sysselsetting, kompetanse og verdiskapning i hele fylket og på tvers av bransjer og næringer. Økning av sysselsettingsandelen vil bedre levekårene, gi befolkningsutvikling, stimulere lokalt næringsliv til vekst og flere arbeidsplasser i kommunene.

4.3 Kommunale planer og føringer

Kommuneplanens samfunnsdel 2021 -2032, vedtatt 15.06.2021

Indre Østfold ønsker å være en næringsaktiv kommune, med fokus på å skape flere lokale arbeidsplasser og redusere utpendling. Mellom 2000 og 2019 har befolkningen vokst mer enn antall arbeidsplasser, noe som viser behovet for nye næringsområder og tiltak som fremmer sysselsetting. Kommunen legger vekt på å opprettholde handel og aktivitet og ivareta levende lokalsamfunn. Samtidig er det viktig å bidra til økt kompetanse i regionen og forebygge utenforskap og arbeidsledighet. Videre fremheves det at kommunen skal være offensiv og til enhver tid sikre et variert utvalg av godt egnede og attraktive næringsarealer for ulike typer virksomheter.

Utvalgte arealstrategier jf. Kommuneplanens samfunnsdel 2021 -2032, vedtatt 15.06.2021

2. Grønnstrukturen i tilknytning til bebyggelsen, og de store sammenhengende naturområdene med bekker, elver og vann skal sikres og gjøres godt tilgjengelig.

6. Det skal planlegges for å minimere skader forårsaket av klimaendringer. Naturbaserte og flerfunksjonelle overvannsløsninger skal foretrekkes.

12. Lokalisering av næring skal følge ABC-prinsippet. Lokalisering av detaljhandel skal bidra til å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljø- og helsefremmende transportvalg.

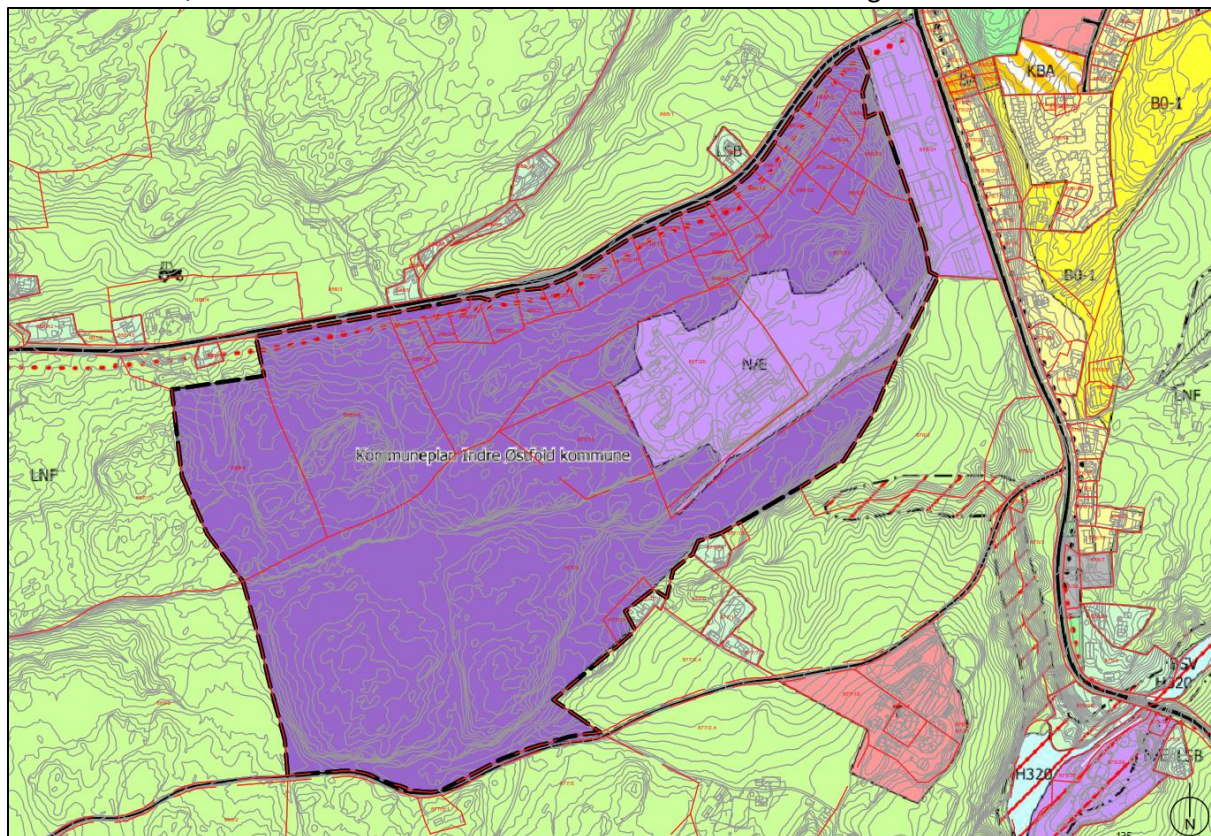
13. Indre Østfold skal legge til rette for en betydelig arbeidsplassvekst. Gjennom bedre balanse mellom antall innbyggere og antall arbeidsplasser skal vi skape økt boattraktivitet og lavere klimagassutslipp. Det må derfor sikres store nok næringsarealer i arealplanen.

17. Universell utforming er nødvendig for noen, men nyttig for mange. Vi skal legge til rette for et inkluderende samfunn, og systematisk arbeide for å tilpasse det offentlige rom og funksjoner.

Kommuneplanens arealdel 2024-2035, vedtatt 06.02.2024

Kommuneplanens arealdel skal sikre en helhetlig og forutsigelig arealbruk og arealforvaltning i kommunen, både overfor innbyggere og næringsliv. Arealstrategien i samfunnsdelen legger føringer om bærekraftig utvikling i hele Kommunen, og gir føringer for utbyggingsmønsteret, de fysiske omgivelser og hvordan framtidig bruk og vern av arealer skal være i forhold til oppfølging av arealstrategier for lokalisering av næringsvirksomheter.

I KPA for Indre Østfold Kommune 2024 – 2035 er tomten avsatt til næringsvirksomhet.



Figur 4 Relasjonen mellom KPA og planområdet.

Kommuneplanens bestemmelser om næringsbebyggelse sier følgende:

§ 5.5 Bestemmelser til næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a) Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn (ABC-prinsippet).

Type lokalitet	Tilgjengelighet til kollektivtransport	Type virksomhet
A	God	Mange ansatte, ikke avhengig av bil (f.eks. kontorer, utdannings-, og helseinstitusjoner)
B	Middels	Middels avhengig av bil (f.eks. lettere industri, salg og service)
C	Ingen tilknytning til kollektivtransport	Avhengig av bilbruk, relativ få ansatte (f.eks. lager-, engros- og transportfirmaer)

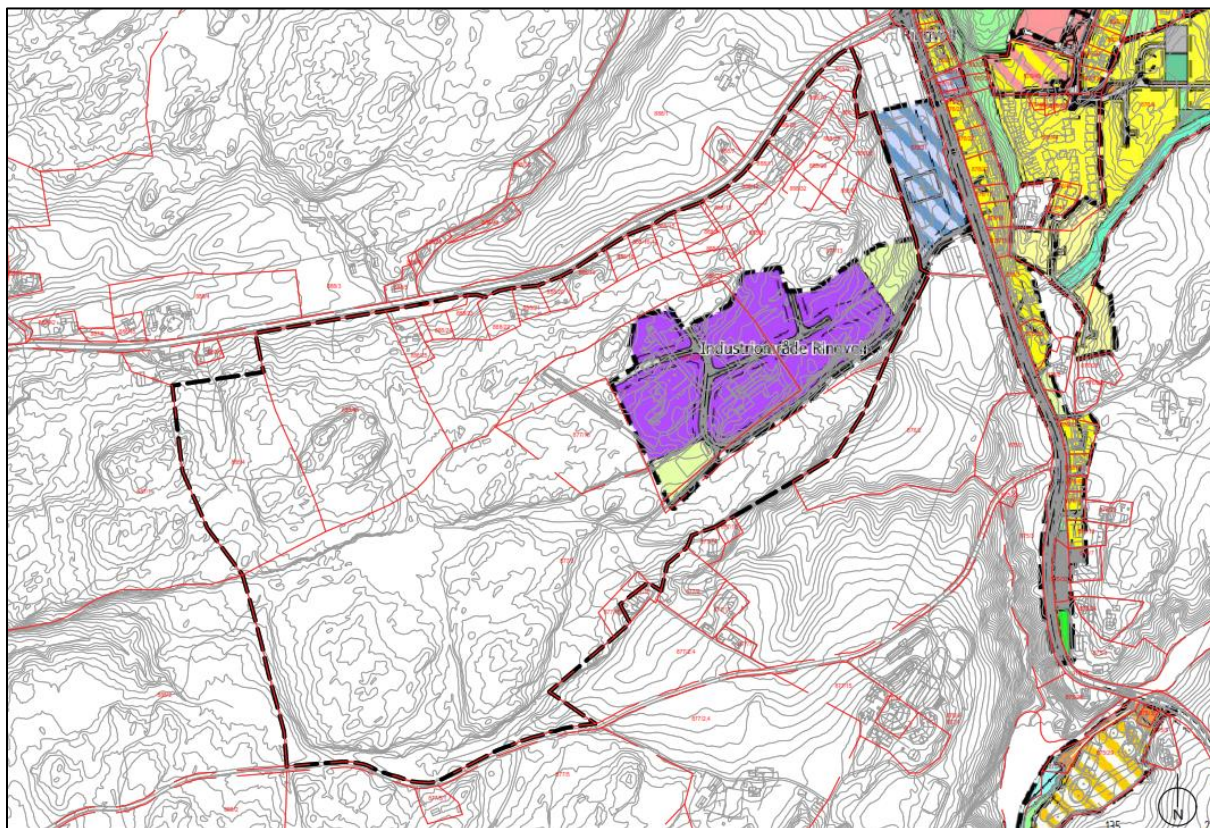
Figur 5 Utsnitt over ABC-prinsippet, med «rett virksomhet på rett sted». Hentet fra Kommuneplanens arealdel 2024-2035- Indre Østfold kommune

4.4 Gjeldende regulering

Industriområde Ringvoll, plan ID 013819830003 - vedtatt 26.10.1983

Planen omfatter et område på ca. 74 daa og åpner for etablering av kontor, lager, forretningsvirksomhet, samt industri- og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Planen er inndelt i fem felt. Feltinndelingen følger i stor grad det eksisterende terrenget, og fremstår i dag som lite hensiktsmessig og skiller seg fra mer moderne og ønskelig praksis for næringsområder. Dette innebærer at dagens oppdeling ikke fullt ut støtter fleksibilitet eller effektiv utnyttelse av området for nybygg og moderne næringsvirksomhet.

Utnyttelse kan ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal og byggehøyde er satt til 9 meter med fri takform.



Figur 6 Forhold mellom planområdet og eksisterende reguleringsplaner.

5 Alternativer og tema som skal utredes eller beskrives

5.1 Alternativer som skal utredes

Planalternativene omfatter de løsningene som forslagstiller anser som realistiske å fremme som planforslag til offentlig ettersyn. Et planalternativ kan oppstå eller justeres basert på innspill i planprosessen. Alle planalternativene skal utredes og undersøkes til et likeverdig nivå.

Utredningsalternativer skal gi et sammenligningsgrunnlag for å vurdere konsekvensene ved gjennomføring av et planalternativ. I henhold til forskrift om konsekvensutredning skal det alltid redegjøres for følgene av å ikke realisere planen, og dette presenteres som et utredningsalternativ (0-alternativet).

Avgrensing av planområdet er i samsvar med avsatt område i kommuneplanen arealdel for 2024- 2035. Kommuneplanens arealdel, samfunnsdelen, temaplaner og fagplaner vil danne føringer for det videre plan- og utredningsarbeidet.

Alternativer for utredningen:

0-allternativet	Ingen regulering av område. Videreføres som det er i dag.
1- alternativet	Reguleres til kombinert bebyggelse- og anleggsformål med byggehøyde 16 meter.
2- alternativet	Reguleres til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Maksimal byggehøyde settes til 16 meter for 50% av bebyggelsen, mens resterende 50% tillates med høyde på 25 meter.

5.2 Tidligere planarbeid og utredninger

Hobøl kommune startet arbeidet med detaljregulering av området i 2010. Som en del av dette arbeidet ble det laget et planprogram, utarbeidet skisser for mulig fremtidig utbygging (med feltinndeling, skjermsoner og vegnett), og gjennomført omfattende arkeologiske registreringer. Arbeidet ble imidlertid satt på pause i forbindelse med kommunesammenslåingen, da Hobøl kommune ble en del av Indre Østfold kommune.

I 2022 ble kommunens tomter i området overført til kommunens eiendomsselskap, Indre Østfold Eiendom AS, for å fullføre reguleringsplanen.

De mest relevante resultatene fra dette arbeidet er de arkeologiske registreringene utført av Østfold fylkeskommune i 2015/16. Undersøkelsene bestod av overflaterregistrering og prøvestikking. Arbeidet holder høy kvalitet og resulterte i funn av flere fredete kulturminner, hovedsakelig lokalisert øst og sørøst i planområdet. De øvrige skissene og plandokumentene er gjennomgått, men oppfyller ikke dagens krav til blant annet feltinndeling, tilpasning til omgivelser og overordnet planstruktur. Materialet fungerer derfor mer som historisk bakgrunn enn som et grunnlag for videre planlegging.

5.3 Utredningsteam

Konsekvensutredningen skal vurdere hvilke virkninger som planforslaget og fremtidig næringsutbygging kan få for ulike faktorer/tema knyttet til planområdet og omgivelsene ift. miljø og samfunn. Formålet med arbeidet er å sikre at relevante tema/faktorer mht. miljø og samfunn blir tilstrekkelig utredet og vurdert i forhold til utforming/utarbeidelse av både planforslag og bestemmelser, og at det sikres best mulig beslutningsgrunnlag før planforslag vedtas. Utredningen skal vurdere om og på hvilke vilkår planen kan gjennomføres, samt identifisere nødvendige tiltak for

å redusere negative konsekvenser. Konsekvensutredningen vil ta for seg faktorer/tema knyttet til planområdet og omgivelsene ift. miljø og samfunn, herunder: naturmangfold, kulturminner og kulturmiljø, friluftsliv, overordnet landskap, forurensning, klimagassutslipp, vannmiljø jf. vannforskriften og beredskap.

Påkrevde utredninger og undersøkelser som geoteknikk og overvannsplan vil bli utarbeidet etter statlige og lokale normer/veiledere. Påkrevde utredninger og undersøkelser vil følge planforslaget og oppsummert i planbeskrivelsen og avveid mot funnene i konsekvensutredningen.

Tema/problemstillinger for miljø og samfunn som er vurdert utredet som del av KU, fremgår av påfølgende oversikt. Det er her også angitt ulike tema som vil være naturlig at beskrives/redegjøres for i selve planbeskrivelsen.

Tema som skal konsekvensutredes - miljø og samfunn

Naturmangfold jf. Naturmangfoldloven og økosystemtjenester

- Naturmangfold skal utredes i tråd med naturmangfoldloven og prinsippene om økosystemtjenester. Utredningen vil innebære kartlegging og verdivurdering av vegetasjon og viktige naturtyper i området, samt vurdering av mulige påvirkninger og konsekvenser. Tiltak mot fremmede arter vil inngå som en del av vurderingen. Arbeidet gjennomføres etter Miljødirektoratets veileder M-1941, og resultatene oppsummeres i planbeskrivelsen.

Sakkyndig vil gjennomføre befarings i planområdet for å identifisere naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder. Dette skal danne kunnskapsgrunnlaget for vurderingene av hvordan planforslaget kan påvirke naturmangfoldet. Sentrale problemstillinger som vil bli vurdert er forekomst av verdifulle naturtyper eller truede arter, omfanget av økologiske funksjonsområder som leveområder, trekkruer, risiko for spredning eller etablering av fremmede arter, samt den samlede belastningen på naturmangfoldet i planområdet og i tilgrensende områder.

Kulturminner og kulturmiljø

- Kulturminner og kulturmiljø skal utredes med vekt på å vurdere konsekvenser for automatisk fredete kulturminner og andre bevaringsverdige kulturmiljø i og rundt planområdet. Utredningen gjennomføres i tråd med Miljødirektoratets veileder M-1941, og resultatene vil bli oppsummert i planbeskrivelsen. De sentrale problemstillingene i konsekvensutredningen vil være hvordan planforslaget kan påvirke kjente kulturminner, hvordan mulige ukjente forekomster bør håndteres, samt hvilken betydning eventuelle inngrep kan få for helheten i kulturmiljøet.

Friluftsliv

- Friluftsliv skal utredes i tråd med Miljødirektoratets veileder M-1941, og konsekvensene beskrives og oppsummeres i planbeskrivelsen. Den sakkyndige vil gjennomføre befarings for å kartlegge hvordan planområdet i dag benyttes til friluftsliv, herunder ferdselsårer, turstier, oppholdsområder og eventuelle forbindelser til omkringliggende naturområder. Utredningen vil vurdere både den direkte påvirkningen på tilgjengelige arealer for friluftaktivitet og de mer sammensatte konsekvensene som følger av endringer i landskap, tilgjengelighet og opplevelseskvaliteter. Både virkninger for enkeltområder og den samlede belastningen for friluftslivet i og rundt planområdet vil vurderes i henhold til veilederen og dokumenteres i en rapport.

Landskap

- Landskap skal utredes i tråd med Miljødirektoratets veileder M-1941, og konsekvensene beskrives og oppsummeres i planbeskrivelsen. Den planlagte utbyggingen vil innebære endringer i vegetasjon og introduksjon av større næringsbygg med tilhørende infrastruktur, noe som påvirker landskapet både direkte og indirekte

gjennom fjernvirkning.

Utredningen vil omfatte vurderinger av bygningsvolumer, høyder og skyggeeffekter, samt konsekvenser for både nærliggende miljøer og bebyggelse. Visualiseringer skal utarbeides i form av 3D-modeller og illustrasjoner, både fra luftperspektiv og fra bestemte punkter på bakkenivå, slik at både nær- og fjernvirkninger fremgår tydelig. Dette skal gi et realistisk bilde av hvordan området vil oppleves fra ståsteder der folk faktisk vil se tiltaket. Det vil også vurderes avbøtende tiltak som kan redusere eksponeringen og dempe de visuelle virkningene av utbyggingen, slik at inngrepene tilpasses landskapet på en best mulig måte.

Forurensning

- Forurensning utredes i tråd med Miljødirektoratets veileder M-1941, og konsekvensene vil beskrives og oppsummeres i planbeskrivelsen. Forurensning etter konsekvensutredningsforskriften omfatter utslipp til luft, inkludert klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy. De problemstillingene som anses særlig viktige for miljø og samfunn, omfatter blant annet nivå og omfang av støy fra trafikk og virksomhet, lokale og regionale luftutslipp og klimagassutslipp, risiko for forurensning av jord og vann, skogressurser, samt effekter av tiltakene på eksisterende miljøkvalitet og samfunnsinteresser
 - Støy: Støy vil konsekvensutredes i henhold til M-1941, med beregninger av fremtidig og eksisterende støynivå både fra trafikk og planlagt virksomhet. Trafikkanalyse må utarbeides da dette danner mye av grunnlaget for visering av potensielle berørte områder og eventuelle avbøtende tiltak.
 - Luftforurensning: Luftforurensning konsekvensutredes i henhold til M-1941. Vurderingen vil omfatte eksisterende luftkvalitet basert på tilgjengelige beregninger fra lufttjenester, og eventuelt suppleres med nye stedsspesifikke spredningsberegninger dersom behovet tilsier det.
 - Klimagassutslipp: Utslipp av klimagasser vil utredes i tråd med M-1941.
 - Forurensning grunn og vann: Mulig forurensning av jord og grunnvann vil konsekvensutredes i henhold til M-1941.

Vannmiljø jf. vannforskriften

- Utredning av vannmiljø i henhold til vannforskriften, omhandler hele vannforekomsten. Virkninger og konfliktgrad av planen ift vernet vassdrag og RPR knyttet til Mossevassdraget. Dette inkluderer hydromorfologi, økologi, kjemi og biologiske kvalitetselementer, med mål om å sikre at vannforekomsten når "god tilstand" i tråd med EU's vanddirektiv. Nærliggende vassdrag Hobølelva bekkefelt nedstrøms Hulsbekken (003-168R) er i svært dårlig økologisk tilstand og Såna (004-2R) er i moderat økologisk tilstand. Ny aktivitet eller inngrep må ikke medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden til vannforekomstene forringes. Forskjellen mellom utredning av vannmiljø jf. vannforskriften og forurensning etter M-1941 er risiko og konsekvens av tiltakets utslipp/grunnforurensning, mens vannforskriften vurderer vannets økologiske og kjemiske status i et helhetlig perspektiv.

Beredskap og ulykkesrisiko, herunder ras/skred

- På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare ivaretas gjennom selve planløsningen. Sakkyndig gjennomfører befarings- og nødvendig grunnundersøkelser. Påvirkning og konsekvens for planområdet, samt samlet belastning, vurderes og dokumenteres i rapport. Anerkjente metoder er *NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred*, *NVEs veileder 3/2023 - Sikkerhet mot flom* og V-712. Problemstillingene som anses viktige for miljø og samfunn, med tanke på beredskap og ulykkesrisiko,

omfatter nærheten til flomsoner og aktsomhet området for kvikkleire og marin grense.

Andre tema som vil være aktuelle å omtale/vurdere nærmere i planbeskrivelsen og ROS-analysen: Nasjonale og globale klimamål

- Redegjøre for fremtidig utvikling ift. fastsatte klimamål og bærekraftig utvikling, herunder bl.a FNs 17 bærekraftsmål og Naturavtalen

Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

- Dette temaet omtales i planbeskrivelsen. Planområdet grenser til dyrket mark, men legger ikke beslag på fulldyrket jord. Jordressurser og arealdisponering belyses i planbeskrivelsen.

Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

- Planbeskrivelsen vil redegjøre for forhold knyttet til atkomst, trafikkavvikling, trafikkbelastning, andel tungtransport, trafiksikkerhet og gang-/sykkeltrafikk. Det vil bli utarbeidet en trafikkanalyse av fagkyndig, inkludert eventuell simulering av kødannelse.
- Tiltak for å redusere energiforbruk og mulige løsninger for energi, som etablering av fjernvarmeanlegg, vil også omtales. Disse temaene vil ikke konsekvensutredes, da de ikke innebærer vesentlige miljø- eller samfunnskonsekvenser for planområdet. Dersom planen hadde omfattet tiltak som kraftkrevende industri som krever etablering av ny strømforsyning over lengre avstander og som kan berøre flere lokalsamfunn, ville energi og tilhørende infrastruktur vært et KU-tema. Energibehov og løsninger vil tilpasses den tilgjengelige kapasiteten i området, som vil være førende for hvilke aktører som velger å etablere seg. På bakgrunn av overstående anses det som tilstrekkelig at energiforbruk og energiløsninger omtales i planbeskrivelsen.

Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred

- Basert på områdets beliggenhet er risiko knyttet til havnivåstigning og stormflo ikke relevant. Området er heller ikke utsatt for flom. Risiko for skred er vurdert under beredskap og inngår som et eget KU-tema.

Barn og unges oppvekstvilkår samt uteområder og gang- og sykkelveinett

- Virkninger for barn og unges bruk av området skal vurderes, inkludert trafiksikkerhet, friluftsområder, skoleveier, tilgjengelighet og turveier. Eksisterende uteområder og forbindelser for myke trafikanter skal kartlegges med utgangspunkt i tilgjengelige databaser og kilder, som Veikart, Turutebasen mm.

Investeringsbehov – teknisk infrastruktur, kraftbehov, kapasitet på VA-anlegg, overvannshåndtering, brannvann, mv

Arkitektonisk og estetisk utforming

- redegjørelse for krav arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet ved utbygging av området

5.4 Metode/datagrunnlaget

For konsekvensutredninger er det krav om at utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse jf. forskrift om konsekvensutredninger kap. 5. Miljødirektoratets veileder *M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø* vil i utgangspunktet legges til grunn for vurdering av de ulike tema. Det kan også være aktuelt å benytte Statens vegvesen *Håndbok V712 konsekvensutredninger* fra 2021.

Konsekvensvurdering av de ulike tema vil bli klassifisert i forhold til verdi, påvirkning, konsekvens/ konfliktgrad ved gjennomføring av planen/tiltaket sett i forhold miljø og samfunn. Vurdering av de ulike tema/faktorer vil bli oppsummert i en tabell. Ved vesentlig påvirkning/konsekvens knyttet til enkelte tema/forhold vil det bli vurdert avbøtende tiltak der dette anses som aktuelt/formålstjenlig. Hovedformålet med utredningen vil være og kartlegge/vurdere den samlede virkningen av foreslått utvidelse av næringsområdet sett i forhold til hensyn til miljø og samfunn.

Ved vesentlig påvirkning/konsekvens knyttet til enkelte tema/forhold vil det bli vurdert avbøtende tiltak der dette anses som aktuelt/formålstjenlig. Hovedformålet med utredningen vil være og kartlegge/vurdere den samlede virkningen av foreslått utvidelse av næringsområdet sett i forhold til hensyn til miljø og samfunn.

Ved offentlig høring av planprogrammet oppfordres offentlige myndigheter og andre interessenter til å komme med konkrete innspill. Dette inkluderer å fremlegge informasjon om kjente registreringer eller forhold som kan ha betydning for det videre arbeidet.

Konsekvensutredningen vil redegjøre for datagrunnlaget og metodene som er brukt for å beskrive virkningen av de ulike temaene. Konsekvensutredningen skal også redegjøre for eventuelle faglige eller tekniske problemer ved innsamling og analyse av data. Konsekvensvurderingene vil bli klassifisert med hensyn til verdi, påvirkning og konsekvens/konfliktgrad ved gjennomføring av planen, sett i forhold til miljø og samfunn.

6 Organisering, medvirkning og informasjon

6.4 Organisering

Ringvoll Næringspark AS vil være forslagsstiller for forestående detaljregulering med tilhørende konsekvensutredning for detaljreguleringen av Ringvoll Næringspark.

SH Prosjekt AS er engasjert som fagkyndig plankonsulent, og vil ha ansvaret for gjennomføring av selve planprosessen og planarbeidet. Plantekniske arbeider, plandokumenter og utredninger vil bli utført i samarbeid med andre rådgivere innenfor ulike fagområder. Planarbeidet er forutsatt utført i nær dialog med planavdelingen i Indre Østfold kommune samt andre berørte fagavdelinger, høringsinstanser og interessenter.

6.5 Medvirkning/informasjon

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-9 varsles fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte om oppstart av planarbeidet. Oppstart av planarbeidet vil bli kunngjort i Smaalenenes Avis, samt at varslingsdokumentene vil bli tilgjengelig for alle på kommunes hjemmeside. Offentlige fagmyndigheter og berørte parter/interesse- organisasjoner vil få tilsendt varslingsdokumentene. Tilsvarende gjelder også når planforslaget med tilhørende konsekvensutredning og plandokumenter legges ut til offentlig ettersyn/høring etter 1. gangsbehandling.

Ved kunngjøring om oppstart og offentlig ettersyn av planprogrammet gis alle mulighet til å komme med innspill/uttalelser til planarbeidet, og forhold som evt. bør belyses/konsekvensutredes som del av planarbeidet. Kommentarer/innspill til planprogrammet vil bli vurdert av kommunen før endelig utredningsprogram fastlegges.

Behovet for informasjonsmøter vil vurderes fortløpende, særlig etter at innspill fra oppstartsvarelet foreligger. Hvis det oppstår uforutsette problemstillinger som berører naboer eller andre parter, kan det bli aktuelt å arrangere informasjonsmøter.

I den videre planprosess er målsettingen å ha tett dialog med planavdelingen i kommunen samt avholde evt. møter med høringsinstanser (Østfold fylkeskommune, Statsforvalteren, mv) i forhold til spesifikke tema/fagområder ved behov. Målsettingen er å utarbeide et mest mulig omforent planforslag, som kan fremlegges for offentlig ettersyn og senere endelig vedtak

Lovens krav varsling etter §§ 12-8 og 12-9, samt høring og offentlig ettersyn etter § 12-10, anses som tilstrekkelig for å sikre medvirkning fra allmennheten, naboer og andre berørte. Plankonsulentene kan kontaktes ved spørsmål om planarbeidet.

7 Fremdrift

Planarbeidet gjennomføres i henhold til plan- og bygningslovens krav til opplysning, medvirkning og politisk behandling. Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om planoppstart. Etter minimum seks ukers høring vil innkomne uttalelser bli gjennomgått og eventuelle endringer innarbeidet.

Forslag til reguleringsplan fremmes deretter for politisk behandling, der utvalget avgjør om forslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Etter en ny høringsperiode på minimum seks uker følger politisk sluttbehandling.

Planarbeidet skal resultere i en detaljreguleringsplan bestående av plankart, bestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning, risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) og illustrasjonsplaner. Se nærmere beskrivelse med estimert tidsramme i tabellen nedenfor.

Planprosess	Faser i planarbeidet	Ansvar	Tidsramme
Oppstart av planarbeid	2025		
	Planinitiativ sendes til IØK	SH Prosjekt	Februar 2025
	Oppstartsmøte avholdes	IØK	Juni 2025
	Varsel om oppstart av planarbeid, utlegging av planprogram til offentlig ettersyn og høring	SH Prosjekt	Høst 2025 6 uker frist
	Oppsummering/kommentering av høringsuttalelser og ev. justeringer av planprogram	SH Prosjekt	Høst 2025
	Fastsetting av planprogram	IØK	Høst 2025
	Vedtatt planprogram sendes til høringsinstanser	IØK	Høst 2025
Utarbeiding av planforslag	Arbeid med planforslag, planbeskrivelse, bestemmelser, utredninger, KU, ev. dialogmøter.	SH Prosjekt	Høst/vinter 2025
	2026		
	Arbeid med planforslag, planbeskrivelse, bestemmelser, utredninger og KU ferdigstilles	SH Prosjekt	Vår/sommer 2026
	Oversendelse av forslag for detaljregulering med KU	SH Prosjekt	Sommer 2026
Politisk behandling og høring/offentlig ettersyn av planforslag og KU	Kommunen gjennomgår planforslaget	IØK	Høst 2026
	1. gangsbehandling av planforslaget	IØK	Høst 2026

(1. gangsbehandling)	Offentlig ettersyn	IØK	Vinter/vår 2026 6 uker frist
	2027		
	Vurdere innkomne høringsuttalelser, samt bearbeide/ferdigstille planforslaget	SH Prosjekt	Vår 2027
Politisk behandling etter høring (2. gangsbehandling) Vedtak	2. gangsbehandling av planforslaget	IØK	Vår 2027
	Endelig vedtak av planen i kommunestyret	IØK	Vår 2027

Vedlegg 1

