



PLANINITIATIV

Utarbeidet: 25.04.2024

Sist revidert: Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.

Detaljregulering med konsekvensutredning for utvidelse av Holtskogen næringsområde, (del av 838/1, 838/2, 843/1 mfl)

Forslagstiller

Navn/firma:	Holtskogen Nord AS	Org.nr.: 929 114 191
Kontaktperson:	Hans Jørgen Herje og Hans Deunk	
Adresse:	Ryggeveien 353A, 1580 Rygge	
Fakturaadresse:	Kongen gate 16, 7011 Trondheim	
E-post:	herje@herde.no / deunk@herde.no	
Telefon:	913 41 110 / 911 25 240	

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Enerhaugen Arkitektkontor	Org.nr.: 937 009 984
Kontaktperson:	Rune Slaastad	
Adresse:	Trondheimsveien 100, 0687 Oslo	
E-post:	r.slaastad@enerhaugen.com / post@enerhaugen.com	
Telefon:	915 19 632	

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1 – Krav til planinitiativet:

a) formål med planen	<p>Formålet med planarbeidet for utvidelse av Holtskogen næringsområde mot øst og nord er å sikre fremtidige utviklingsmuligheter og tomtereserver, slik at Holtskogen i kommende år også kan tilby næringstomter for utbygging til nye aktører/virksomheter, sikre utvidelsesmuligheter for nåværende bedrifter samt skape forutsigbarhet og synergi-effekter i forhold til eksist. og nye virksomheter som ønsker å etablere seg i området.</p> <p>Ved utvidelse og omregulering av deler av Holtskogen næringsområde, er det forutsatt utarbeidet en detalj-reguleringsplan for området.</p> <p>En detaljregulering av området, anses å videreføre forut-setninger ift. utbygging av de fleste delområdene i gjel-dende områdeplan. For delområder N/I 3, N/I 5 og N/I 6 er det tidligere gitt dispensasjon (2019 og 2021) fra krav om utarbeidelse av detaljregulering før det gis rammetillatelse.</p> <p>Holtskogen næringsområde har de senere år opplevd stor pågang og interesse fra lokale, nasjonale og internasjonale aktører for etablering av virksomheter på Holtskogen. Interessen har vært så stor at 75 % av dagens regulerte næringsareal nå er bebygd, under utvikling eller bundet opp i inngåtte avtaler.</p>
----------------------	---



Selv om det har tatt noen år før utbyggingen på Holtskogen kom i gang for fullt, er det i dag flere virksomheter som har etablert seg i området eller er under utbygging. På flere av de ubebygde næringstomtene pågår det i tillegg planlegging og prosjektering for flere nye etableringer i løpet av kommende år.



Foto viser eksist. virksomheter i søndre del av næringsområdet.

For å imøtekomme den store interesse for etablering av næringsvirksomheter på Holtskogen, og unngå at en i løpet få år ikke kan tilby «ledige» utbyggingstomter, har forslagstiller siden 2019 arbeidet med alternative utvidelsesstrategier.

Dialog med grunneiere, politikere, administrasjonen og innspill til planarbeidet med kommuneplanens arealdel for 2024-2035 for utvidelse av Holtskogen næringsområde har vært en viktig del av dette arbeidet.

Med nylig vedtatt ny arealdel for 2024-2035, er formålet nå å komme i gang med planprosess for detaljregulering med konsekvensutredning for utvidelse av Holtskogen næringsområde.

Med foreslått utvidelse av næringsområdet mot nord og øst vil Holtskogen kunne dekke forventet arealbehov for både nåværende og nye virksomheter/interessenter og videre utvikling/utbygging frem mot 2030-2040.

For å sikre for en helhetlig utvikling ved utvidelse av Holtskogen næringsområde, vil det være påkrevd å foreta endringer/tilpasninger i forhold til østre deler av regulert næringsarealer, mv i gjeldende regulering. Aktuelle endringer vil bl.a. være endre/forskyve formålsgrenser/formål, forlenge dagens hovedatkomstvei, innpassing av felles atkomstveier, endre avsatte LNF-områder/randsoner i nord og øst til nærings-formål, mv.

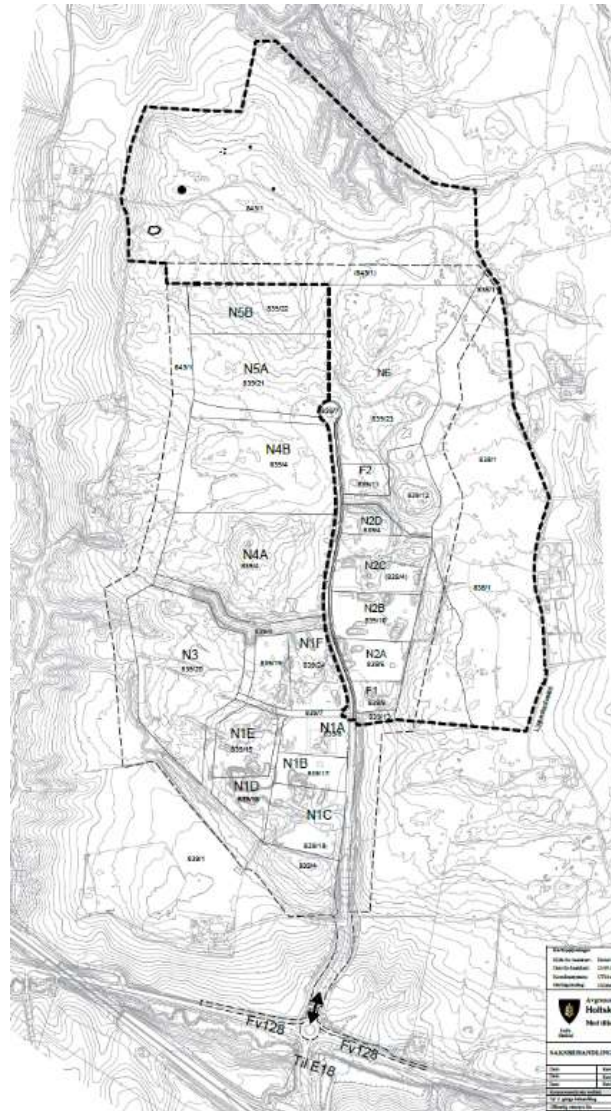
Foreslått utvidelse av Holtskogen næringsområde er i samsvar med kommuneplanens arealdel for 2024-2035, og vil bidra til oppfylning av kommunale føringer og målsetting om økt næringsutvikling, sikre attraktive og egnete næringsareal for ulike type næringsvirksomheter, flere lokale arbeidsplasser, mv.



b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger vest for tettstedet Knapstad i Indre Østfold kommune, med nær tilknytning til Fv 128 og avkjøring fra E18 ved Holt/Knapstad

Avgrensningen av planområdet for utvidelse av Holtskogen næringsområde fremgår av kartskissen og vedlegg 1, og omfatter østre og nordre del av eksisterende næringsområde samt deler av tilliggende skogteiger/LNF-områder i randsonen av næringsområdet mot nord og øst.



Planområdet utgjør 564 daa, hvorav 230 daa omfattes av gjeldende områderegulering for Holtskogen og 334 daa utgjør foreslått utvidelse mot nord og øst.

Planområdet avgrenses i vest av hovedatkomstvei gjennom næringsområdet og næringstomt/felt N/15, i øst mot Lippestadveien (privat gårdsvei) og i nord og nordvest mot LNF-områder.

Foreslått utvidelse/omregulering av Holtskogen næringsområde ligger innenfor område avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel for 2024-2035.



Arealer som omfattes av foreslått utvidelse av næringsområdet mot nord og øst berører deler av tilliggende landbrukseiendommer (838/1, 838/2 og 843/1), hvor drift av arealene har vært knyttet til skogbruk. Berørte grunneiere er alle positive til foreslått utvidelse av næringsområdet.

Eiendommer som omfattes av planområdet, (vedlegg 1):

* Eksisterende næringsområde, (ubebygde areal/felt/LNF):
Del av 838/1, 838/2, 843/1 og 839/4, 839/6, 839/7, 839/7,
839/10, 839/11, 839/12, 839/13, 839/23

Tilliggende landbrukseiendommer ved utvidelse av næringsområdet mot øst og nord:

Del av 838/1, (Leppestad søndre)

Del av 838/2, (Leppestad nordre)

Del av 843/1, (Berg østre og vestre)



Eksisterende situasjon:

Som det fremgår av foto/oversiktsbilde, har grunneier de senere år gjennomført betydelig hogst i nærområdet rundt eksisterende næringsområde på Holtskogen.

Ihht. utført registrering av naturmangfold sommeren 2023 domineres tilliggende områder av hogstflater hvor det kommer opp bjørk og selje. Der det står igjen skog er den klassifisert som blåbærskog og bærlyngskog med gran og furu. Skogen er forholdsvis ung med lite dødved. I tilliggende områder er det også grøftet sumpskog samt innslag av svak lågurtskog.



Hogstflater langs skogsbilvei i nord

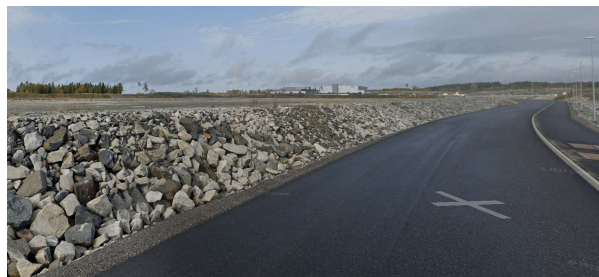
Innenfor utvidelsesområdet ble det ikke registrert verdisatte naturtypelokaliteter.

I nordvestre del av planområdet ble det registrert en skogsdam, som tidligere (2010) er vurdert som lokalt viktig. Av rapporten fremgår det at dammen ikke vil påvirkes av planene/tiltakene, da denne blir liggende innenfor avsatt buffersone i vest.



Skogsdam i tilliggende LNF- område i nordvest

Det meste av næringsområdet og næringstomtene på Holtskogen er i dag grovplanert og klargjort for videre utvikling/utbygging og opparbeidelse. Teknisk infrastruktur mht. hovedveisystem, VA-anlegg, overvannsystem, fiberløsninger, kraftforsyning, mv er også ferdigstilt frem til næringstomtene.



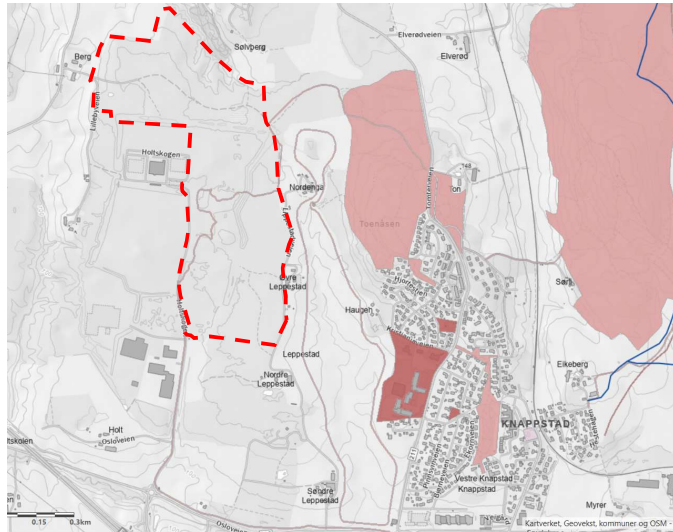
Hovedvei med tilliggende fortau på en side er opparbeidet og ferdigstilt fra Fv128 i sør til snuplass/rundkjøring i nordre del av næringsområdet.

Fortau er knyttet til etablert gang- og sykkelvei langs Fv128, med forbindelse til Knapstad – Spydeberg.



Skogsbilveg mellom Berg og Lippestadveien i nordre del av planområdet vil bli opprettholdt som tverrforbindelse mellom øst og vest, og brukes også av turgåere og som skolevei. Ved forlengelse av hovedatkomstvei gjennom næringsområdet, vil forbindelsen også bli tilknyttet fortau og g/s-veg i sør langs Fv128.

Næringsområdet på Holtskogen berører ikke viktige friluft- eller nærrekreasjonsområder for beboere i og rundt Knapstad. Disse ligger nord for tettstedet på Knapstad.



Utvidelse av næringsområdet berører ikke eksisterende jordbruksareal, eller vil medføre konsekvenser for videre drift av disse arealene.



Med områdets sentrale beliggenhet ved av- og påkjøring til E18 og god avstand til tettbebygde områdene på Knapstad, vil foreslått utvidelse i begrenset grad medføre konsekvenser for tilliggende miljøer.

Hovedatkomst gjennom næringsområdet ligger også i god avstand fra tilliggende bebyggelse langs Lippestadveien.

Sentral lokalisering ift. E18, gode grunnforhold (kort avstand til fjell), størrelsen på området og mulighet for stor fleksibilitet hva gjelder næringsstomter gjør området godt egnet som både lokalt og regionalt næringsområde for areal og plasskrevende virksomheter.



c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

I samsvar med overordnede føringer vil næringsområdet på Holtskogen bli tilrettelagt for etableringer av areal- og plasskrevende virksomheter av ulike typer. Det medfører at bebyggelsen på området vil domineres av større nærings-, produksjons- og logestikkbygninger, datasentre mv, og er tilsvarende som hva som er etablert på Holtskogen i dag.



Eksisterende næringsbygg (Sørby, Vema, Dynatec, Stack)

Siden stor del av eksisterende næringsområde omfattes av planområdet, forutsettes det at føringer i gjeldende regulering hva gjelder type virksomheter, byggehøyder, krav til utforming mv kan legges til grunn for videre utvidelse/ planarbeid. Tilsvarende gjelder utforming av plankart og føring i bestemmelsene.

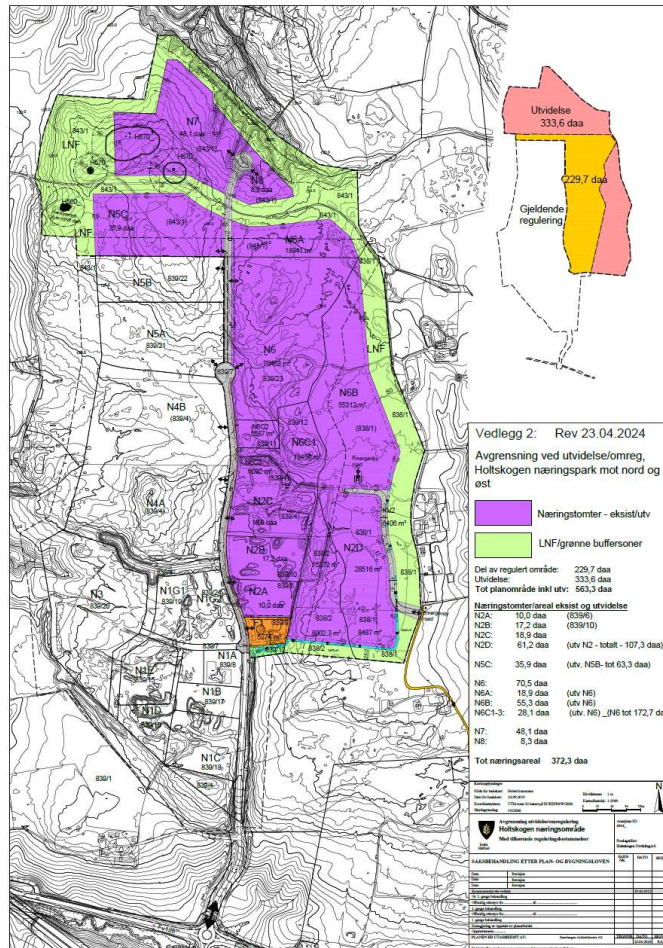
Hensikten med utvidelse av Holtskogen er å sikre tomte-reserver for fremtidig utvikling/utbygging, samt store og sammenhengende næringsareal som gir god fleksibilitet ift. type virksomheter og deres arealbehov.

Siden reguleringen ikke kan knyttes opp mot konkrete prosjekter, men skal være en reguleringsplan med stor fleksibilitet ift ulike typer virksomheter, er det forutsatt at næringsarealene deles opp i store felt/tomter med byggegrenser mot vei, nabofelt og andre formål. Krav til fremtidig utvikling/utbygging, byggehøyder og utforming innenfor næringsstomtene vil derimot være fastlagt i detaljerte bestemmelser. Angitte prinsipper er i samsvar med gjeldende regulering.

Forslag til planskisse ved oppstart av planarbeidet.

Som grunnlag for arealinnspill til kommuneplanarbeidet for ny arealdel 2024-2035 og interne prosesser mht. arbeid/vurderinger knyttet utvikling/utvidelse av næringsområdet på Holtskogen, er det utarbeidet alternativ planskisser mht. avgrensning, oppdeling, arealformål, mv

I forhold til forestående planarbeid og detaljregulering for utvidelse og omregulering av deler av Holtskogen næringsområde vil vedlagt forslag til «planskisse» bli lagt til grunn (vedlegg 2).



Avgrensningen av planområdet og utvidelse mot nord og øst er i samsvar med tidligere innsendt innspill til kommuneplanarbeidet, mens illustrert oppdeling og arealformål innenfor området har vært gjenstand for justeringer i den videre prosess.



Planforslag for utvidelse og omregulering av deler av Holtskogen næringsområde er forutsatt utarbeidet som en detaljregulering, og er avklart med planavdelingen i kommunen.

Foreslått planavgrensning utgjør 564 daa, hvorav 230 daa omfatter gjeldende regulering og 334 daa utgjør utvidelse i nord og øst inkl. avsatte grønne buffersoner.

Ved utvidelse av næringsområdet foreslås tidligere regulerte LNF-områder i randsonen mot nord og øst omregulert til næringsformål, samtidig som nye «grønne» randsoner avsettes mot Lippestadveien i øst, mot bekke- drag i nord og mot kulturlandskap i nordvest.

Basert på vedlagt planskisse og foreslått utvidelse av næringsområdet mot nord og øst, vil «utvidelse» av areal til næringsformål samlet utgjøre 220 daa.

Som det fremgår av vedlagt planskisse og arealoversikt, foreslås de «nye» næringsarealene sett i sammenheng med utvikling av tiliggende «eksisterende» næringsareal/-tomter (N5A-B og N6) eller utgjøre egne næringsstomter som angitt for N2A-D, N7 og N8.

Med foreslått utvidelse vil en sikre store sammenhengende næringsareal, tomter/delområder med stor fleksibilitet ift type virksomheter/arealbehov (N2 A-D og N7-8), tomtreserve for nyetablering og videre utvikling mot 2035-2040 samt ivareta arealbehov for eksisterende virksomheter som allerede er etablert på N5A-B og under utvikling på N6.

Skissert tomteareal for enkelttomter og ved sammenslåing av eksisterende og nye næringsareal innenfor planområdet:

- N2A 10,0 daa
- N2B 17,2 daa
- N2C 18,9 daa
- N2D 61,2 daa (tot N2A-D, 107,3 daa)
- N5C 35,9 daa (tot N5B-C, 63,3 daa)
- N6, N6A-N6C 172,7 daa
- N7 48,1 daa
- N8 8,3 daa

Med skissert avgrensning av delområder og arealformål innenfor planområdet, utgjør samlet areal for næringsformål 372,6 daa. (Av dette utgjør 152,6 daa eksist. næringsareal.)

Resterende arealformål innenfor planområdet utgjør totalt 191,4 daa:

- Øvrige anlegg F1(ekskl F2) 5,2 daa
- Samferdsel/veg/fortau inkl nødveg 26,2 daa
- LNF/grønnstruktur 160,0 daa

Skisserte utbyggingsområder er foreløpig angitt som næringsareal, men vil vurderes regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål for næring/industri, (slik som i gjeldende regulering).



I tilknytning til næringsarealene er det forutsatt åpnet for samme type næringsvirksomheter som i gjeldende regulering, herunder lager-, engros- og logestikkbedrifter, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektede virksomhet med tilhørende anlegg. I tillegg vil det tillates etablering av datasentre på delområdene.

For å sikre arealeffektiv utnyttelse av næringsarealene er det forutsatt at grad av utnyttning (%BYA =70%) og maksimale gesims- og byggehøyder i gjeldende område-regulering kan videreføres ved detaljregulering av området.

Gjeldende maksimal tillatt gesims-/byggehøyde innenfor de ulike delområdene fremgår av pkt d.

I utkast til planskisse er premisser for avsatte byggegrenser i gjeldende områderegulering videreført. Byggegrense mot samferdselsformål er 6,0 m, (tilsv. 13-15 m fra senterlinje veg), mot næringsareal min 4,0 m og mot tilliggende grønnstruktur min 6,0 m, Byggegrense mot LNF-områder skal minimum være lik byggets halve høyde, men ikke mindre enn 8,0 m.

Avsatte grønne buffersoner og LNF-områder i randsonen av næringsarealene mot Lippestadveien i øst, bekkedrag i nord og LNF-områder i vest varierer fra 30-50 m. Innenfor randsonen er det forutsatt at det tillates etablert jordvoller for deponering av renskemasser fra næringsarealene. Det er i samsvar med etablerte jordvoller i randsonen av eksisterende næringsareal og føringer i gjeldende regulering. Ved ferdigstilling skal jordvollene dekket til med et toppsjikt av stedlige jordmasser og evt. beplantes med naturlig vegetasjon.

I tilknytning til registrerte automatisk fredete kulturminner i nordvest, er det foreløpig avsatt en hensynssone for bevaring av kulturmiljø på 30 m rundt angitt sikkerhetssone. Avsatt hensynssone er basert på tilbakemeldinger og dialog med fylkeskonservatoren i Østfold.

For å sikre arealer rundt skogsdam i nordvest og langs bekkedrag i nord mot inngrep, er det foreslått avsatt en hensynssone for bevaring av naturmiljø på 30 m. Avsatt sone i nord er i samsvar kommuneplanens arealdel.

Ved detaljregulering av området for omregulering/utvidelse av Holtskogen næringsområde er det forutsatt at føringer i gjeldende regulering hva gjelder bestemmelser og utforming av plankart i all hovedsak kan videreføres, samtidig som de oppdateres og sammenstilles med nye føringer i KPA for 2024-2035.

Siden det allerede er inngått kjøpskontrakter på arealer som omfattes av gjeldende regulering, vil videreføring av hovedpremissen i områdereguleringen være vesentlig.



d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Føringer i gjeldende regulering hva gjelder maksimale bygge- og gesimshøyder er i utgangspunktet forutsatt videreført ved utvidelse av for Holtskogen næringsområde. Tilsvarende gjelder grad av utnyttning mht. %BYA.

Regulert maksimal tillatt gesims-/byggehøyde varierer i dag fra kote +135 til +150 innenfor de ulike områdene. Det er samtidig regulert maksimal byggehøyde ift planert terreng. Maks byggehøyde for felt N2 er i dag 25 m, mens den for felt N6 er 15-20 m. For delområde N5 tillates det inntil 30 meters byggehøyde, så lenge bebyggelsen ikke overstiger regulert maksimal gesimshøyde (kote +150).

For å tilrettelegge for en arealeffektiv utnyttelse av næringsarealene, er regulert tillatt grad av utnyttning for de enkelte delområde på %BYA = 70% lagt til grunn.

Påfølgende foto gir eksempler på type bebyggelse med tilhørende byggehøyder, og illustrerer hva som i dag tillates på Holtskogen.



Lager/logistikkbygg på Vestby (Nille) med høyde på 25 m



Lager/logistikkbygg på Vestby (DHL) med høyde på 15 m



Kontorbygg/produksjon/logistikk med høyde på 15 m



Større lager/logistikkbygg på Våler med høyde på 15-30 m



e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Sentral lokalisering med direkte tilknytning til av- og påkjøring til E18 ved Holt/Knapstad bidrar til at området i liten grad medfører konsekvenser for tettstedsområdet på Knapstad eller tiliggende miljøer.

Hovedatkomstvei med tilliggende fortau gjennom næringsområdet er tilknyttet til etablert gang- og sykkelvei langs Fv128 med forbindelse til Knapstad – Spydeberg.

Ved utvidelse av eksisterende næringsområde er det begrenset behov for investeringer knyttet til teknisk infrastruktur.

I løpet av kommende år og videre utbygging vil det skje en gradvis opparbeidelse av næringsarealene, hvor innslag av grøntareal og vegetasjon blir mer fremtredende enn dagens «grå» råtomter. Tilsvarende gjelder heving av kvalitet og «grønne» randsoner langs hovedatkomst og jordvoller mellom næringsarealene, ref atkomst til næringsområdet ved Sørby.



I næringsområdet er det anlagt overvannsdamper og fordrøyningsmagasin som vil begrense avrenning fra området ved ekstrem nedbør. Overvannsdam vil forlenges ved utvidelse, og sikre god lokal overvannshåndtering.

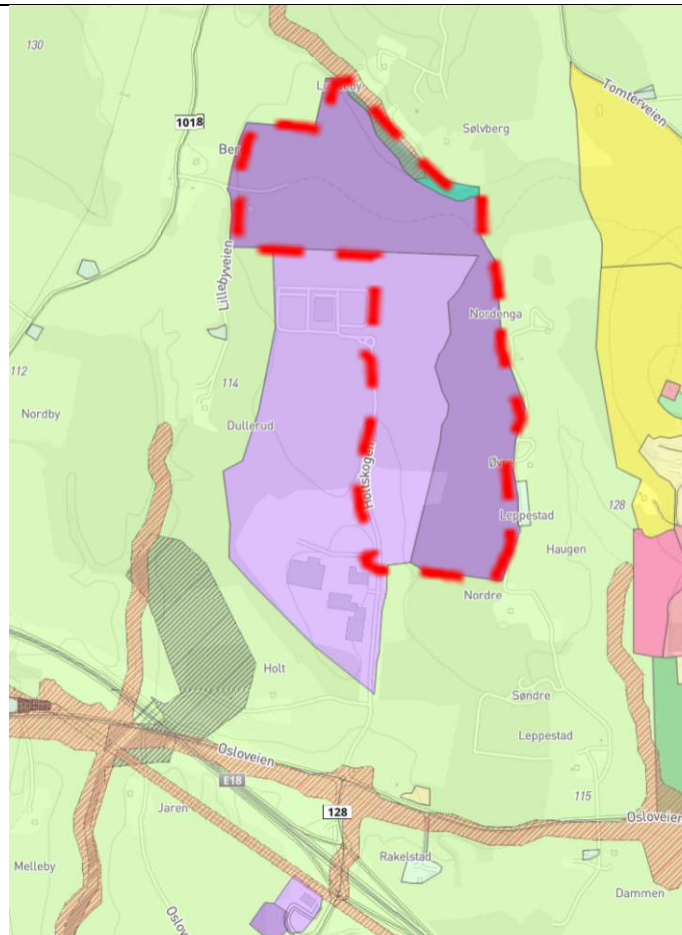
I forbindelse med videre utbygging planlegges det for etablering av en lavtemperatur fjernvarmeanlegg, som vi tar i bruk overskudds-/spillvarme fra større datasenter i området. Fjernvarmen vil leveres videre til virksomheter i området og bidra til miljøvennlig oppvarming. Anlegget vil med stor sannsynlighet også kunne tilby oppvarming til andre områder og bebyggelse i nærmiljøet.



	<p>I næringsområdet er det også ønskelig å tilby montering av solcelleanlegg på tak. Det vil levere fornybar kraft til den enkelte bedrift/næringsområdet.</p>
<p>f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>Utvidelse mot nord og øst vil medføre store terrengmessige inngrep i landskapet, da denne type næringsområder må kunne legges til rette for med store tomter som ligger på tilnærmet samme terreng høyde.</p> <p>Til tross for området størrelse, inngrep og gjennomført hogst på tilliggende skogteiger er nær- og fjernvirkningen av området og bebyggelsen begrenset. Etablerte jordvoller i randsonen bidrar til noe avskjerming, men mye skyldes at næringsområdet ligger inne på et platå, at vegetasjon mot Holt i sør er bevart, samt at oppført bebyggelse på felt N1 og N5 ikke har utfordret maksimale byggehøyder.</p>  <p><i>Illustrasjon fjernvirkning fra sør, sett fra E18 (Avkjøring)</i></p> <p>Utvidelse mot nord og øst vil medføre at næringsområdet i større grad blir liggende mot åpent kulturlandskap i øst, og medføre økt innsyn fra tilliggende omgivelser. Planlagte jordvoller langs Lippestadveien vil bidra til å redusere direkte innsyn for tilliggende bebyggelse, men vil ha begrenset virkning for høyereliggende boligområder på Thonsåsen på Knapstad. Siden det er god avstand til de tettbebygde områdene og det er eldre boligområder med tilliggende tett vegetasjon mot vest, er fjernvirkningen ift næringsområdet begrenset.</p>  <p><i>Innerst i Kristianiaveien på Thonsåsen sett mot vest</i></p>



<p>g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<p>Planstatus – rammebetingelser</p> <p><u>Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2021 - 2032, vedtatt 15.06.2021</u></p> <p>Samfunnsdelen med arealstrategi for Indre Østfold kommune har utpekt fem satsningsområder med mål og delmål; <i>Levekår, klima og natur, økonomi, næringsutvikling og samskaping</i>.</p> <p>Målsettingen er bl.a. legge til rette for økt næringsutvikling, skape urbane kvaliteter, bolyst og attraktive og levende bygde- og nærmiljø, flere lokale arbeidsplasser, redusere klimagassutslipp, satse på fornybare energiløsninger, mv. Arealstrategien skal være bindeleddet mellom samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen, og gi hovedprinsipper og føringer for fremtidig arealbruk.</p> <p><i>Strategi for næringsliv:</i> IØK skal være en aktiv kommune ift. næringsutvikling og verdiskaping, sikre et godt utvalg av egnete og attraktive næringsarealer for ulike virksomheter, skape flere lokale arbeidsplasser, lokalisering av virksomheter ift. type næring (ABC-prinsipp).</p> <p><u>Kommuneplanens arealdel 2024-2035, vedtatt 06.02.2024</u></p> <p>Den nye arealdel har som mål å 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.</p> <p>I forhold til arealstrategier for lokalisering av næringsvirksomheter er det i arealdelen lagt vekt på å sikre forutsigbarhet for eksisterende områder med handel og plasskrevende varer, samt bygge opp under eksisterende næringsområder i form av nye tilliggende arealer.</p> <p>I arealdelen ligger planområdet på Holtskogen innenfor område avsatt til nåværende og fremtidig næringsvirksomhet. Med unntak av hensynsone for flomfare langs tilliggende bekkedrag i nord, omfattes ikke planområdet av hensynssoner.</p> <p>I planbestemmelsene er det angitt utredningskrav og en rekke føringer som må legges til grunn for planarbeidet og utarbeidelsen av planforslag for utvidelse av næringsområdet på Holtskogen.</p> <p>Bestemmelsene angir ikke hvilke typer næring som tillates innenfor området, men i planbeskrivelsen er det vist til at Holtskogen er et regionalt næringsområde som skal benyttes til areal- og plasskrevende næring (C-lokalisering iht. ABC-prinsippet).</p>
---	---



Utsnitt av i kommuneplanens arealdel for 2024-2035, hvor planområdet er angitt.

Foreslått utvidelse på Holtskogen næringsområde anses å være i samsvar med overordnede mål og arealstrategier, og sikre en bærekraftig utvikling, økt næringsutvikling, verdiskapning/innovasjon, hensyn til viktige klima og naturverdier, bidrar til vekst og attraktivitet ift. bosetting, næringsliv og arbeidsplasser, kortere arbeidsreiser og reduisering av klimagassutslipp, styrker kommuneøkonomien, mv.

Med områdets lokalisering og direkte avkjøring fra E18 vil fremtidig næringsutvikling ikke medføre vesentlige konsekvenser for omgivelsene og tett bebygde områder.

Utvidelse av Holtskogen næringsområde vil sikre tomter og godt egnede næringsstomter for areal- og plasskrevende virksomheter. Som regionalt næringsområde for denne type næringsvirksomheter, er det viktige å kunne legge til rette for store og sammenhengende næringsareal som gir god fleksibilitet ift. type virksomheter og arealbehov.

Med foreslått utvidelse vil Holtskogen styrke sin funksjon som regionalt næringsområde, og en vil sikre utviklingsmuligheter for ytterligere næringsetableringer, utbygging og arbeidsplasser frem mot 2035-2040.

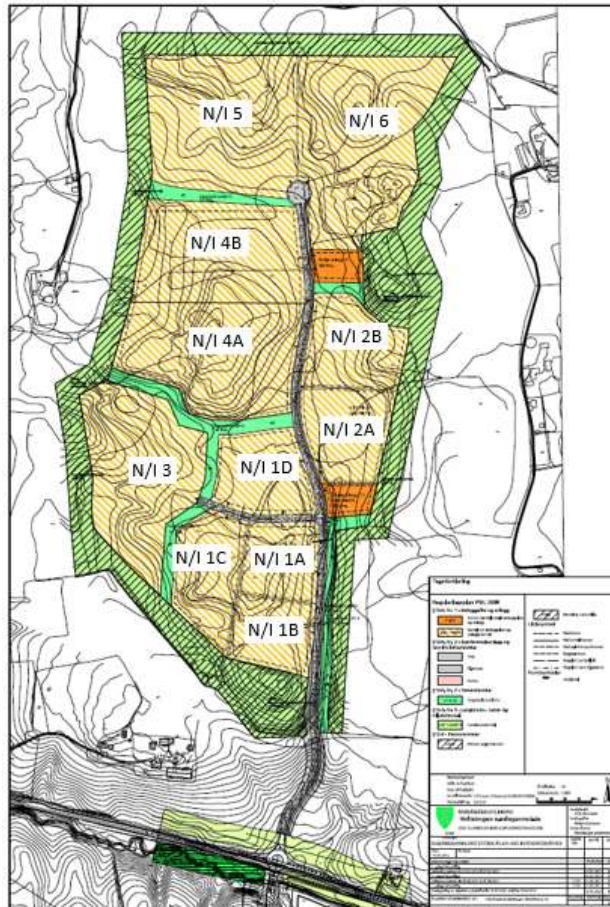


Regionale planer og statlige planretningslinjer:

For nærmere beskrivelse av regionale og statlige føringer, vises det til utarbeidet forslag til planprogram/KU.

Gjeldende regulering for området:

Områderegulering for Holtskogen næringsområde vedtatt 19.03.2012, (plan-id 20120002), gjelder for store deler av planområdet.



Området utgjør et samlet areal på 600 daa, hvor det er avsatt areal til kombinert bebyggelse og anleggsformål for næring/industri (N/I 1-6), øvrige anlegg (F1-F2), samferdselsanlegg (kjørevei, fortau og annet trafikkareal, grønnstruktur/vegetasjonsskjerm (V1- V2) samt landbruk, natur og friluftsområde (LNF1-3). Plankart ift. gjeldende regulering fremgår av vedlegg 3.

Næringsareal for kombinert industri- og næringsformål utgjør tot. 452 daa, og er oppdelt i 10 næringstomter/felt, som varierer fra 19 -74 daa. Formålet med oppdelingen var at feltene kan deles opp i mindre næringsareal, utbygges som et felt eller slås sammen til større næringstomter ved behov.



Innenfor felt N/I 1 til N/I 6 tillates det etablert lager-, engros- og logistikkbedrifter, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektede virksomhet med tilhørende anlegg. Felt N/I 4 og N/I 5 ble avsatt som næringstomter for etablering av større virksomheter.

Selv om det åpnes for innpassing av mindre bedrifter og virksomheter på deler av områdene, var hovedintensjonen ved utformingen av næringsområdet å tilrettelegge for lokalisering av store og plasskrevende lager-, engros-, logistikk- og produksjonsbedrifter.

Regulert grad av utnyttning er %BYA = 70%, og hadde til hensikt å sikre arealeffektiv utnyttelse av næringsarealene.

Maksimal tillatt gesims-/byggehøyde varierer fra kote +135 til +150 innenfor delområde N/I 1-6. Det er samtidig angitt maksimal byggehøyde ift planert terreng.

Maks byggehøyde for felt N2 er angitt til 25 m, mens det for felt N/I 1, N/I 3 og N/I 6 er 15-20 m. For delområde N/I 4 og N/I 5 tillates det inntil 30 m byggehøyde, men forutsetter at bebyggelsen ikke overstiger maksimal gesimshøyde (kote +150).

Byggegrense mot samferdselsformål er 6,0 m, (tilsv. 13-15 m fra senterlinje veg), mot tilliggende næringsareal min 4,0 m og mot tilliggende grønnstruktur min 6,0 m, Byggegrense mot LNF-områder skal minimum være lik byggets halve høyde, men ikke mindre enn 8,0 m.

For N/I 3, N/I 5 og N/I 6 var det krav til utarbeidelse av detaljregulering før utbygging av området. Plankravet har vist seg å være uhensiktsmessig, da det er store enkeltbedrifter som ønsker å etablere seg på disse delområdene, og gjeldende bestemmelser anses å være dekkende for utbygging av områdene. Det har derfor blitt gitt generell dispensasjon fra plankravet ved to anledninger (2019 og 2021).

Pågående planarbeid:

Vi er ikke kjent med noe pågående planarbeid i nær-området.



<p>h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>	<p><i>- Automatisk fredete kulturminner i nordvest.</i> I dialog med fylkeskonservatoren er det foreløpig angitt en hensynsone for bevaring av kulturmiljø på 30 m ift. avsatt sikkerhetssone rundt tidligere registrert gravrøys og nye funn fra registreringer i 2023.</p> <p><i>- Sikring av vannmiljø i tilliggende bekker (vassdrag.</i> For å sikre ivaretagelse av vegetasjon og naturmiljø langs bekkedrag i nord, er det i dialog med planavdelingen i kommunen avsatt en hensynsone for bevaring av naturmiljø på min 30 m.</p> <p><i>- Skogsdam med lokal verdi</i> For å sikre arealer rundt skogsdam i nordvest mot inngrep er det avsatt en hensynsone for bevaring av naturmiljø på 30 m rundt dammen. Skogsdammen vil bli liggende i tilknytning til avsatt LNF-område.</p> <p><i>- Inngrep i LNF-/skogsområder</i> Utvidelsen mot øst og vest medfører nedbygging av tilliggende skogsområder. Det meste av skogen i disse områder er allerede tatt ut, og områdene domineres i dag av store hogstflater hvor det stedvis kommer ungskog av bjørk og selje.</p> <p><i>- Nedbygging av dyrkbar mark</i> Deler av arealer som omfattes av utvidelsen mot øst og nord er i offentlige registre (NIBIO) for arealressurser angitt som dyrkbar mark. Jfr NIBIO's registre er arealene med dyrkbar jord vurdert ift. verdiklasse 1 «noe verdi», og er arealer som ikke tidligere har vært dyrka. <i>Verdiklasse 1«noe verdi»: Jord med store begrensninger, eller kombinasjon av begrensninger som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis. Areal i denne klassen kan være godt egnet til none bruksområder, herunder beite.</i></p> <p>Forhold knyttet til dyrkbar mark er drøftet med kommunen tidligere, og det er enighet om at arealene har begrenset egnethet som jordbruksareal, da det stedvis er under 0,5 m til fjell, vanskelige drensforhold, fuktig jord, mv. Det gjenspeiles også av beskrivelse om at skogsområde består av mye grøftet sumpskog.</p> <p><i>- Mål om økt næringsutvikling/regionalt næringsområde.</i> Økt næringsutvikling, sikre egnete og attraktive næringsareal for ulike typer næringsvirksomhet samt tomtereserver for viktige næringsområder er en viktig målsetting i overordnet arealstrategi for Indre Østfold kommune. Holtskogen er vurdert som et viktig område for næringsutvikling og nye arbeidsplasser i kommunen. Med dagens begrensede arealreserver er vil det være vanskelig å legge til rette for nyetableringer og videre utvikling av næringsområdet. Holtskogen er i fylkesplanen også angitt som et regionalt viktig næringsområde i Indre Østfold.</p>
--	---



<p>i) hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>	<p>I forbindelse med planarbeidet vil det bli gjennomført en ROS-analyse for å vurdere evt. farer, sårbarheter og risikoforhold knyttet til planområdet, samt identifiserer behov for sårbarhets- og risikoreduserende tiltak i forbindelse med fremtidig utvikling av området.</p> <p>Basert på tidligere gjennomført ROS-analyse (2012) og kunnskap om utvidelsesområdet, anses ikke planområdet å omfattes av naturhendelser som medføre stor sannsynlighet eller konsekvens.</p> <p>Basert på en foreløpig innledende vurdering anses følgende hendelsesforhold å være relevante for en nærmere vurdering i forbindelse med en ROS-analyse:</p> <p><i>Naturhendelser:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Grunnforhold, (marine avsetninger -men utført grunnundersøkelser viser kort avstand til fjell))- Elve- og bekkeflom, (tilliggende bekkedrag med begrenset vannføring)- Ekstremnedbør/overvann, (tilrettelegges for lokal overvannshåndtering som ikke medfører økt avrenning)- Skogbrann, (tilliggende skogsområder)- Radon, (middels/lav aktsomhet - krav iht. TEK 17 anses tilstrekkelig) <p><i>Menneskelige og virksomhetsbaserte hendelser ift planområdet og nærområdet</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Brann/eksplosjon- Akutt forurensning fra nærliggende virksomheter (håndtering, bruk, lagring av brann- og eksplosjonsfarlig stoff)- Transport av farlig gods (internt – langs E18)- Trafikkulykker- Tilsiktede handlinger- <p><i>Forsynings- og beredskapshendelse</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Energi- Vann- og avløp- Beredskap/utrykning
---	--



<p>j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>På bakgrunn av mottatt adresseliste fra planavdelingen har vi ansett at følgende bør varsles ved oppstart av planarbeidet:</p> <p><u>Offentlige organer/myndigheter:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Statsforvalteren i Oslo og Viken- Østfold fylkeskommune- Bane NOR SF- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap DSB- DSB, Østfold Sivilforsvarsdistrikt- Mattilsynet- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)- Statens vegvesen- Elvia AS- Indre Østfold Brann og Redning IKS- Hobøl vannverk <p><u>Andre interessenter:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Berørte grunneiere- Tilliggende naboer/grunneiere- Knapstad Vel- Forum for natur og friluftsliv Østfold.- Naturvernforbundet i Indre Østfold.
--	--



<p>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Foreslått utvidelse av Holtskogen næringsområde mot øst og nord har i løpet av 2022 og 2023 vært gjenstand for kommunale planvurderinger, medvirkningsprosesser og offentlige høringer i forbindelse med gjennomført planprosess for kommuneplanens arealdel for 2024-2035.</p> <p>Fremsatt innsigelse fra Statsforvalteren ift. vannmiljø/bekkedrag i nordre del av planområdet anses ivaretatt i vedtatt arealdel.</p> <p>Siden Holtskogen er et eksisterende næringsområde og foreslått utvidelse er i samsvar med KPA for 2024-2035, anses generelle krav i plan- og bygningsloven å ivareta medvirkning og åpenhet i forhold til forestående planarbeid og planprosess.</p> <p>Ved kunngjøring om oppstart av planarbeidet vil alle gis mulighet til å komme med innspill/merknader til planarbeidet, og forhold som bør vurderes/hensyntas i det videre arbeidet.</p> <p>Oppstart av planarbeidet vil bli kunngjort i Smaalenenes Avis, samt at varslingsdokumentene vil bli tilgjengelig for alle på kommunes hjemmeside. Offentlige fagmyndigheter, berørte parter/ interesseorganisasjoner og naboer vil i tillegg få tilsendt varslingsdokumentene.</p> <p>Tilsvarende gjelder også når planforslaget med tilhørende plandokumenter legges ut på offentlig høring etter 1. gangsbehandling.</p> <p>I den videre planprosess legges det opp til at de som har særskilt interesse i plansaken skal gis mulighet til å medvirke eller få informasjon om planarbeidet.</p> <ul style="list-style-type: none">- Grunneiere, næringsvirksomheter og naboer i og rundt planområdet vil bli informert, og evt. innkalt til informasjonsmøter ved behov.- For naboer og beboere i nærmiljøet vil forslagsstillers hjemmeside bli benyttet som informasjonskanal. Forslag til plankart, utredninger og andre relevante plandokumenter i saken vil bli vurdert lagt ut underveis i planprosessen.- Det er ikke lagt opp til å arrangere åpne informasjonsmøter, men kan gjennomføres dersom det anses påkrevd.- Ved gjennomføring av planprosessen vil det bli lagt opp til tett dialog med planavdelingen og andre fagetater i kommunen, samt avholdt evt. møter med offentlige fagmyndigheter (Østfold fylkeskommune, Statsforvalteren, mv) i forhold til spesifikke tema/fagområder. <p>Målsettingen er å utarbeide et mest mulig omforent planforslag, som kan fremlegges for offentlig ettersyn og senere endelig vedtak.</p>
---	---



l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde er vurdert at omfattes av §6 pkt b og vedlegg I pkt 24 i forskrift om konsekvensutredning (01.07.2017).

Jfr. §6 pkt b skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Av vedlegg I, pkt 24 fremgår det at næringsbygg med bruksareal over 15.000 m²BRA vil utløse utredningsplikt jfr. §6 pkt b.

24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m ² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).

Av veiledning til konsekvensutredning fremgår det at utredningsplikten gjelder for samlet bruksareal for næringsbebyggelse ved utvidelse av en plan og ikke størrelsen på det enkelte næringsbygg.

Siden samlet bruksareal for ny næringsbebyggelse ved utvidelse av Holtskogen næringsområde vil utgjøre vesentlig mer enn 15.000 m²BRA, medfører planarbeidet krav om konsekvensutredning etter KU-forskriften.

Konsekvensutredning jfr 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 blir vurdert og beskrevet.

Formålet er å sikre at viktige tema blir tilstrekkelig utredet og vurdert i forhold til utforming/utarbeidelse av planforslag og bestemmelser, og at det sikres best mulig beslutningsgrunnlag før planforslag vedtas.

Vurdering av omfang og utredningsbehov ift. miljø og samfunn

- I forbindelse med områderegulering og lokaliseringen av dagens næringsområde på Holtskogen ble det gjennomført en detaljert konsekvensutredning (2012) for de fleste faktorer/tema som kan bli påvirket i forhold til miljø og samfunn.

Basert på en samlet vurdering av verdi og konsekvensgrad for de ulike tema ble det konkludert med at lokaliseringen og fremtidige næringsutvikling på Holt ikke vil medføre vesentlige virkninger eller konsekvenser for viktige naturtyper, miljø eller samfunn.

- Siden planarbeidet gjelder utvidelse og omregulering av eksisterende næringsområde, og utvidelsen i hovedsak berører tiliggende skogteiger, mener vi at vurderingene fra tidligere konsekvensutredning bør være dekkende for de fleste tema/forhold, og er tilstrekkelig at redegjøres for som del av planbeskrivelsen.



- Foreslått utvidelse av Holtskogen næringsområde er i samsvar med kommuneplanens arealdel for 2024-2035. I kommuneplanarbeidet var arealinnspill for utvidelse av næringsområdet gjenstand for en overordnet konsekvensvurdering, hvor de fleste problemstillinger/tema knyttet til miljø og samfunn ble vurdert og kvittert ut.

- Forutsetninger og føringer i gjeldende regulering er forutsatt videreført ved utarbeidelse av planforslag utvidelse av Holtskogen, samtidig som de vil oppdateres og sammenstilles med nye føringer i KPA for 2024-2035.

- Registering knyttet til naturmangfold og arkeologisk registrering ble gjennomført innenfor utvidelsesområdet i 2023. Nye funn av fornminner samt registrert skogsdam med lokal verdi i den nordvestre del av planområdet vil bli vurdert nærmere i den videre prosess ift. KU og planarbeidet.

Sett i forhold til etablert næringsområde, tidligere utredninger og foreliggende kunnskap om tilliggende områder i øst og nord, anses foreslått utvidelse å medføre begrensede virkninger samlet sett for miljø og samfunn.

Siden mange temaer knyttet til miljø og samfunn anses tilstrekkelig utredet og vurdert i tidligere planarbeid/KU ved lokalisering og regulering av eksisterende næringsområde, er det vurdert at utredningsbehov ift KU bør kunne begrenses til de mest relevante tema/faktorer knyttet til selve utvidelsen av næringsområdet, herunder virkninger ift. naturmangfold, kulturminner, landskap, naturressurser (skogbruk/dyrkbar mark), vannmiljø og forurensning (luft, vann, grunn, klimagassutslipp støy).

Virkninger av planforslaget i forhold til evt. andre tema/faktorer, (ref §21 i KU-forskriften) vil uansett være naturlig at inngår som del av planarbeidet/ planbeskrivelsen.

For ytterligere redegjørelse av forhold knyttet til konsekvensutredning, utredningsbehov og tema som skal utredes, vises det til utarbeidet forslag til planprogram.