

Til
Høringsinstanser, naboer, grunneiere og berørte parter

Vår ref.: 2021016_HS_UTV_1

Deres ref.:

Oslo, 17.09.2024

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR DETALJREGULERING FOR UTVIDELSE AV HOLTSKOGEN NÆRINGSOMRÅDE MED KONSEKVENSTREDDNING, INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (Pbl) § 12-8 varsles det på vegne av Holtskogen Nord AS om oppstart av detaljregulering for utvidelse Holtskogen næringsområde med konsekvensutredning. I forhold til planarbeidet kunngjøres også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

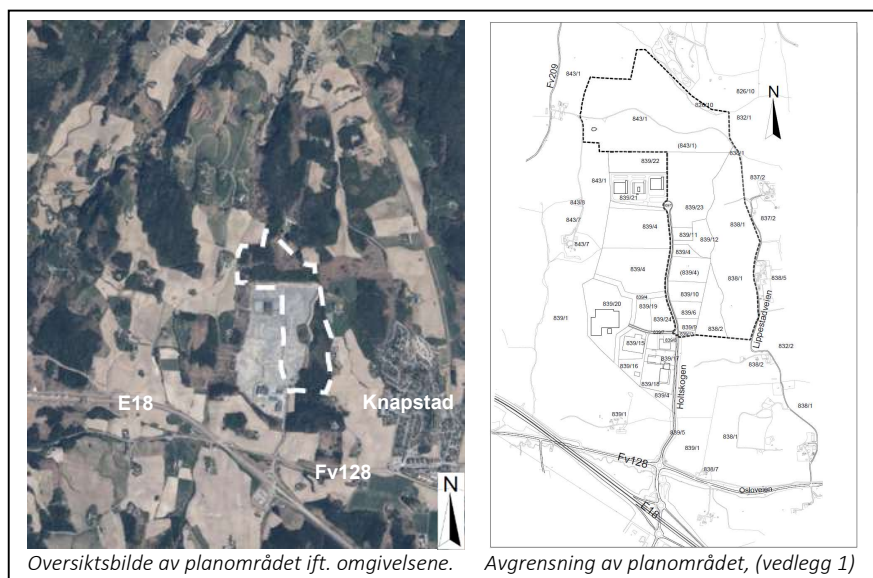
Planområdet og Holtskogen næringsområde ligger vest for tettstedet Knapstad i Indre Østfold kommune, med nær tilknytning til Fv 128 og avkjøring fra E18 ved Holt/Knapstad.

Oppstartsmøte med planavdelingen ble avholdt 28.08.2024, hvor innsendt planinitiativ og forslag til planprogram for konsekvensutredning av planarbeidet var grunnlaget. Planavdelingen er positive til planinitiativet og forslag til planprogram for KU legges til grunn ved varsel om oppstart av planarbeid for detaljregulering og konsekvensutredning for næringsområdet på Holtskogen. Forhold/premisser som må ivaretas i det videre planarbeidet fremgår av referat fra oppstartsmøte, (vedlegg 5).

01. Planområdet/avgrensning:

Varslet planområde utgjør totalt 564 daa, hvorav 230 daa utgjør eksisterende næringsseierdommer, mv innenfor gjeldende reguleringsplan for Holtskogen og 334 daa omfatter foreslått utvidelse mot nord og øst.

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



Som det fremgår av kart/oversiktsbilder, omfatter planområdet østre del av eksisterende næringsområde samt deler av tilliggende skogteiger/LNF-områder i randsonen av næringsområdet mot nord og øst.

Areal som omfattes av foreslått utvidelse av nærings-området 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. Foreslått utvidelse/omregulering av Holtskogen nærings-område ligger innenfor område avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel for 2024-2035.

Planavgrensning er fastlagt i samråd med planavdelingen i kommunen. Kartskisse med planområdet/-avgrensning i målestokk følger av vedlegg 1.

02. Eiendommer som omfattes av planområdet

Næringseiendommer mv innenfor gjeldende reguleringsplan for Holtskogen, (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 som omfattes av utvidelse av næringsområdet mot øst og nord:

Del av 838/1, (Leppestad søndre)

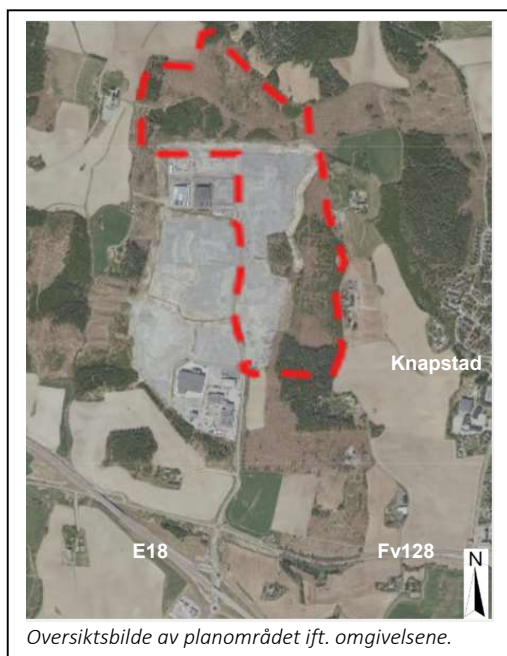
Del av 838/2, (Leppestad nordre)

Del av 843/1, (Berg østre og vestre)

Del av 826/10 (Kjærbeveien 100) inngår i grønn buffersone langs bekke drag i nord.

03. Eksisterende situasjon/forhold:

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.



Oversiktsbilde av planområdet ift. omgivelsene.

Som det fremgår av oversiktsbildet, er det meste av nærings-området og næringstomtene på Holtskogen i dag grovplanert og klargjort for videre utvikling/utbygging og opparbeidelse. I tilknytning til grønne buffersonene i randsonen rundt næringstomtene er det etablert jordvoller, som skaper avskjerming av området mot tilliggende miljø. Teknisk infrastruktur mht. hovedveisystem, VA-anlegg, overvannsystem, fiberløsninger, kraftforsyning, mv er også ferdigstilt frem til næringstomtene. (Vedlagte kartskisser samsvarer ikke med dagens opparbeidelse/utbygging, og oppdatert kart vil bli innkjøp for videre planarbeid.)

Hovedatkomstvei (Holtskogen) er opparbeidet og ferdigstilt fra Fv128 i sør til sнопlass/ rundkjøring i nordre del av nærings-området. Tilliggende fortau på en side har forbindelse med etablert gang- og sykkelvei langs Fv128 i sør, og videre til Knapstad – Spydeberg.

Areal som omfattes av foreslått utvidelse av næringsområdet mot nord og øst berører deler av tilliggende landbruks-eiendommer (838/1, 838/2 og 843/1), hvor drift av arealene har vært knyttet til skogbruk.

Grunneier har de senere år gjennomført betydelig hogst i rundt næringsområde på Holtskogen, og tilliggende skogstomter fremstår i dag som hogstflater hvor det gror til med bjørk og selje. Delområder hvor det står igjen noe skog, består av yngre blåbærskog og bærlyngskog med hovedsakelig gran og furu. På grunn av varierende dybde til fjell 0,2-4 meter og fuktig jordsmonn og vanskelige drensforhold, har tilliggende skogsområder fremstått som grøftet sumpskog.

Berørte grunneiere på tilliggende skogeieendommer er alle positive til foreslått utvidelse av næringsområdet.

Utvidelsen av næringsområdet på Holtskogen vil ikke berøre dyrka mark, viktige landskap- og naturverdier eller friluft- og nærrekreasjonsområder.

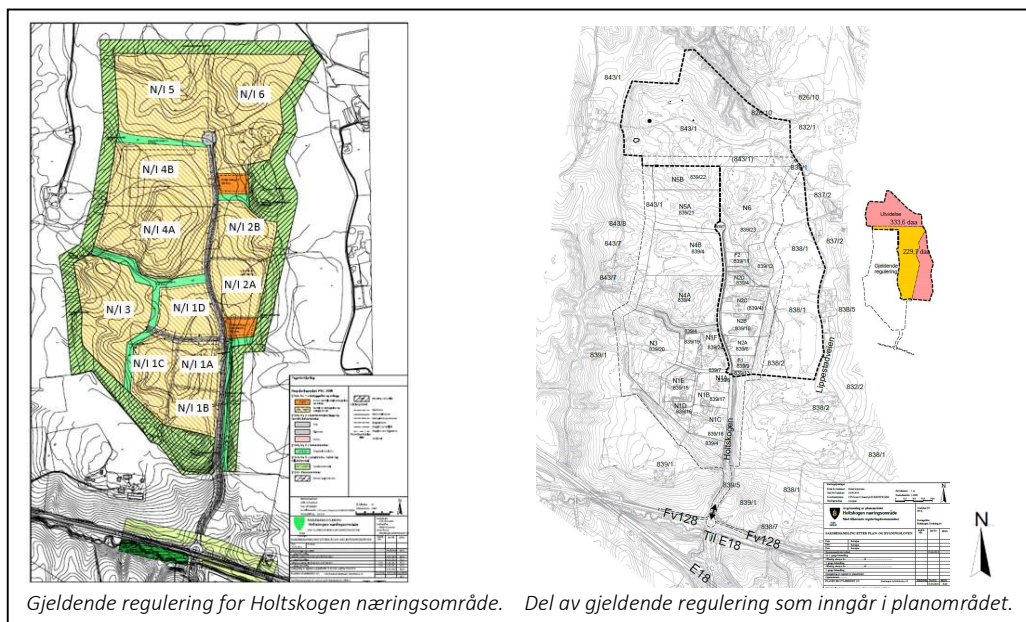
For nærmere redegjørelse av eksisterende situasjon vises det til vedlagt planinitiativ.

04. Planstatus:

Gjeldende regulering:

Som det fremgår av vedlagt kartillustrasjon, omfatter planområdet østre del gjeldende områderegulering for Holtskogen næringsområde vedtatt 19.03.2012, (plan-id 20120002).

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



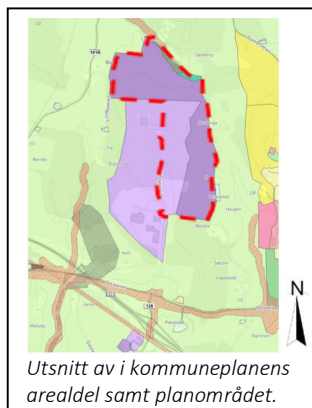
Innenfor felt N/I 1 til N/I 6 tillates det etablert lager-, engros- og logistikkbedrifter, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektede virksomhet med tilhørende anlegg. Felt N/I 4 og N/I 5 ble avsatt som næringstomter for etablering av større virksomheter.

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

Alle næringstomtene har en utnyttelse på %BYA = 70%, og har til hensikt å sikre arealeffektiv utnyttelse. Maks byggehøyde varierer fra 15-30 m, men skal ikke overstige maksimal kotehøyde angitt for de enkelte områdene.

Føringer i gjeldende regulering hva gjelder arealformål, type næringsvirksomheter, grad av utnyttning, maksimale gesims- og byggehøyder, byggegrenser mv. er forutsatt videreført ved detaljregulering av området.

Overordnede planer:



I kommuneplanens arealdel 2024-2035, vedtatt 06.02.2024 inngår planområdet på Holtskogen av områder avsatt til nåværende og fremtidig næringsvirksomhet. Med unntak av hensynsone for flomfare langs tilliggende bekkedrag i nord, omfattes ikke planområdet av hensynsone for særskilte forhold.

Bestemmelsene til KPA angir ikke hvilke typer næring som tillates innenfor næringsområdet på Holtskogen, men det er vist til at det er et regionalt næringsområde som skal benyttes til areal- og plasskrevende næring (C-lokalisering iht. ABC-prinsippet).

For ytterligere redegjørelse av planstatus/føringer vises det til planinitiativet.

05. Formålet med planarbeidet

Forslagsstiller 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 under utvikling, bebygd eller bundet opp i avtaler. For å imøtekomme interessen for etablering av næringsvirksomheter på Holtskogen, og unngå at en i løpet få år ikke har «ledige» næringsstomter, har Holtskogen Nord AS de senere år arbeidet med ulike utvidelsesstrategier. Som ledd i dette arbeidet ble det fremmet innspill om utvidelse av næringsområdet mot nord og øst ifm. planprosessen for kommuneplanens arealdel 2024-2035.

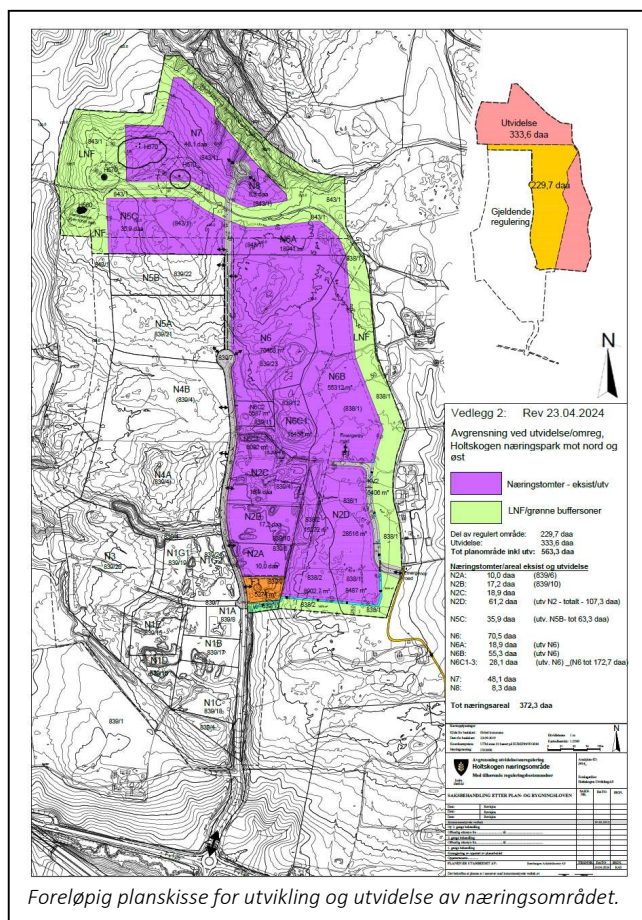
Formålet med foreslått utvidelse av dagens næringsområde mot nord og øst er å sikre fremtidig utviklingsmuligheter og tomtereserver, slik at Holtskogen i kommende år også kan ha næringsstomter for utbygging til nye aktører/virksomheter, sikre utvidelsesmuligheter for nåværende bedrifter samt skape forutsigbarhet og synergieffekter for eksisterende og nye virksomheter som ønsker å etablere seg i området og i Indre Østfold.

Foreslått utvidelse på Holtskogen næringsområde er i samsvar med overordnede planer, mål og arealstrategier for fremtidig arealforvaltning og næringsutvikling i kommunen. Utvidelsen vil sikre tomtereserver og godt egnede næringsstomter for areal- og plasskrevende virksomheter, styrke Holtskogen som regionalt næringsområde samt sikre utviklingsmuligheter for ytterligere næringsetableringer og arbeidsplasser frem mot 2035-2040.

06. Planskisse utvidelse Holtskogen næringsområde

I forhold til forestående planarbeid vil vedlagt forslag til «planskisse» for utvidelse og omregulering av Holtskogen næringsområde bli lagt til grunn (vedlegg 2). Avgrensingen av planområdet og utvidelse mot nord og øst er i samsvar med 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.



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

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

Som det fremgår av planskissen, foreslås de «nye» næringsarealene sett i sammenheng med utvikling av tilliggende «eksisterende» næringsstomter (N5A-B og N6) eller utgjøre egne næringsstomter som angitt for N2A-D, N7 og N8. Med foreløpig avgrensning av delområder og arealformål innenfor planområdet, utgjør samlet areal for næringsformål 372,6 daa.

Enkeltområdene varierer fra 8,3 daa (N8) til 173 daa (N6, N6A-N6C).

Resterende arealformål innenfor planområdet utgjør totalt 191,4 daa, og er vist som følgende formål:

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

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

Ved detaljregulering av området er det forutsatt åpnet for samme type næringsvirksomheter som i gjeldende regulering, herunder lager-, engros- og logestikkbedrifter, lettere industri- og produksjons-bedrifter, håndverksbedrifter samt beslektede virksomhet med tilhørende anlegg. I tillegg vil det tillates etablering av datasentre innenfor delområdene, slik som i dag.

Det er også forutsatt at premisser for byggegrenser, grad av utnyttning (%BYA =70%) og maksimale byggehøyder i gjeldende regulering videreføres. Regulert maksimal tillatt byggehøyde varierer i dag fra kote +135 til +150, samtidig som maksimal byggehøyde er satt til 15-30 m ift planert terreng.

I foreløpig planskisse er byggegrense vist 6,0 m fra samferdselsformål (tilsv. 13-15 m fra senterlinje veg), 4,0 m mot næringsareal, 6,0 m langs grønnstruktur og minimum 8,0 m langs LNF-områder.

Innenfor avsatte grønne buffersoner og LNF-områder (30-50 m) i randsonen av næringsarealene er det forutsatt åpnet for etablering av jordvoller med høyde på 8-10 meter for deponering av renskemasser samt skjerming av næringsarealene. Ved ferdigstillelse skal jordvollene dekkes til med et toppsjikt av stedlige jordmasser og beplantes til med naturlig vegetasjon. Anleggelse av jordvoller rundt næringsområdene er i samsvar med dagens situasjon og føringer i gjeldende regulering, og vil bidra til god avskjerming og mot næringsområdet.

Automatisk fredete kulturminner i nordvest er foreløpig skissert med hensynsone (30 m) for bevaring av kulturmiljø rundt avsatte sikkerhetssoner. Avsatte hensynssoner er basert på tilbakemeldinger og dialog med fylkeskonservatoren. I forhold til bevaring av tilliggende vegetasjon og natur rundt skogsdam i nordvest og langs bekkedrag i nord, er det i samråd med planavdelingen foreslått avsatt en hensynsone for bevaring av naturmiljø på 30 m.

For ytterligere redegjørelse av foreløpig planskisse/ønsket utvikling for Holtskogen vises det til planinitiativet.

07. Vurdering av krav til konsekvensutredning:

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.

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

Forslag til planprogram for konsekvensutredning av planarbeidet (vedlegg 7) er fremlagt og godkjent av kommunen, og legges ut på offentlig høring samtidig med varsel om oppstart.

For ytterligere redegjørelse av forhold knyttet til konsekvensutredning, utredningsbehov og tema som skal utredes, mv vises det til planinitiativet og utarbeidet forslag til planprogram. (vedlegg 6 og 7).

08. Videre prosess:

Planprosess og videre planarbeid vil bli gjennomført i nær dialog med planavdelingen i kommunen. Ved behov vil det også bli avholdt møter med avdeling for vei, vann/avløp, aktuelle offentlige fagmyndigheter, grunneiere mv. Nærmere opplysninger om planarbeidet med konsekvensutredning kan fås ved henvendelse til Enerhaugen Arkitektkontor AS v/ Rune Slaastad.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet **blir kunngjort i Smaalenenes Avis fredag 20. september**, (vedlegg 4).

Alle varslingsdokumentene vil i varslings-/høringsperioden være tilgjengelige på kommunes hjemmeside:

www.io.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/planer-pa-horing. **Frist for innspill/merknader til**

planarbeidet er 17. oktober, mens høringsuttalelser til planprogram for KU er 31. oktober. Innspill/uttalelser til planarbeidet og planprogrammet rettes til Enerhaugen Arkitektkontor AS, pb. Trondheimsveien 100, 0565 Oslo, ved Rune Slaastad (tlf. 91519632) eller post@enerhaugen.com. Kopi sendes til Indre Østfold kommune, Postboks 34, 1861 Trøgstad, eller post@io.kommune.no.

Innspill/merknader til saken merkes «Detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde.»

Det oppfordres til konkrete innspill ved varsel om oppstart. Innkomne innspill/merknader til planarbeidet og høringsuttalelser til planprogram for KU vil bli gjennomgått og drøftet med planavdelingen, og søkt hensyntatt i det videre planarbeid. Kommentar til innkomne innspill/merknader ved oppstart vil inngå som eget plandokument til 1. gangsbeh.

Målsettingen for videre planprosess er å utarbeide et mest mulig omforent planforslag, som kan fremlegges for offentlig ettersyn og senere endelig vedtak.

Med vennlig hilsen

Enerhaugen Arkitektkontor AS

Rune Slaastad (Fagansvarlig regulering)

Arealplanlegger/jordskifte kandidat

915 19 632

r.slaastad@enerhaugen.com

Vedlegg

1. Avgrensning_planområdet utv. Holtskogen næringsområde_A1 (1-3000)
2. Planskisse utv. Holtskogen næringsområde _A1 (1-2500)
3. Holtskogen næringsområde _gjeldende områdereg_A1_1.2000
4. Annonse/kunngjøring i Smaalenene Avis

Dokumenter tilgjengelig på kommunens hjemmeside:

5. Referat fra oppstartsmøte, (29.08.2024)
6. Planinitiativ for detaljregulering _ utvidelse Holtskogen
7. Forslag planprogram KU_ detaljregulering Holtskogen