



Saksframlegg

311820240010 - Detaljregulering - Utvidelse av Holtskogen næringsområde, fastsetting av planprogram

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Eva Karina Johansen Riiser	PLANID-311820240010, PLANTYPE-35, GBNR-843/1	24/3300

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
021/25	Plan- og bygningsutvalget	PS	19.03.2025
029/25	Kommunestyret	PS	02.04.2025

Vedtak som innstilling fra Plan- og bygningsutvalget, 19.03.2025 - 021/25

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 fastsettes forslag til revidert planprogram for detaljregulering - utvidelse av Holtskogen næringsområde, sist revidert 4. desember 2024.

I planprogrammet forutsettes det at det legges inn et bredt friområde som skjermzone mot bebyggelsen i Knapstad tettsted. Dette planarbeidet skal skje i nært samarbeid med lokalrådet i Knapstad.

2. Planprogrammet med innspill fra berørte parter, skal legges til grunn for det videre arbeidet med utforming av planforslaget, inkludert planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 fastsettes forslag til revidert planprogram for detaljregulering - utvidelse av Holtskogen næringsområde, sist revidert 4. desember 2024.
2. Planprogrammet med innspill fra berørte parter, skal legges til grunn for det videre arbeidet med utforming av planforslaget, inkludert planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Kommunestyret i sak 029/25 02.04.2025

Behandling:



Utsettelsesforslag, foreslått av Åse Kristina Heien, Sosialistisk Venstreparti
Saken utsettes inntil det foreligger en samlet næringsplan for hele kommunen. I denne planen skal kommunen gi føringer for utvikling av næringsarealer og rekkefølge til utbygging av de ulike arealene. Planprogrammet for Holtskogen fastsettes ut fra slike vedtatte føringer i næringsplanen.

Nytt forslag til vedtak fra MDG og SV, foreslått av Åse Kristina Heien, Sosialistisk Venstreparti
Planprogrammet avvises. Konsekvensutredningene av utvidelsen til kommuneplanen er mangelfulle etter kravene i forskrift om konsekvensutredning § 17. Området tilbakeføres til LNF ved neste fulle eller begrensede rullering av Kommuneplanens arealdel, eller ved planvask.

Tilleggsforslag fra MDG, Rødt, Vestre og SV, foreslått av Åse Kristina Heien, Sosialistisk Venstreparti

Kommunedirektørens forslag vedtas, med følgende nye tilleggspunkter til planprogrammet:

3. Med hjemmel i pbl. § 5 og § 4-1 skal følgende tilføyelse om medvirkning legges inn i planprogrammet:

Planarbeidet skal legge opp til utvidet medvirkning fra innbyggere på Knapstad. Det skal holdes workshops og møter, der det legges opp til bred deltagelse fra innbyggerne, skolen og barnehage, med særlig vekt på barn og unges medvirkning og tilbakemeldinger.

Medvirkningen skal ivareta innbyggernes interesser med hensyn til eksponering mot tettstedet, turområder/turstier og utforming av skjermingsone. Det skal legges vekt på hvilke konsekvenser utvidelsen vil ha for forurensing, friluftsliv og stedets kulturhistorie for hele næringsområdet.

4. Med hjemmel i pbl. § 4-1 og forskrift om konsekvensutredning § 14 skal følgende tilføyelse legges inn om utarbeidelse av alternativer i planprogrammet:

Det skal utarbeides relevante og realistiske alternativer som viser løsninger der forhold som kommer fram i konsekvensutredningene er ivare tatt med positive virkninger. **Eksempelvis kan disse inneholde større grad av skjerming som er i tråd med bestemmelsene i gjeldende regulering. Alternativene skal samsvare mellom hensynssoner, formål og ivaretagelse av vernede naturtyper.**

5. I medhold av Forskrift for konsekvensutredninger § 8 og § 27 skal følgende tilføyelse legges til om konsekvensutredninger:

Det skal gjøres konsekvensutredninger av virkninger på miljø og samfunn og ROS-analyse for all utbygging som er utført eller tillatt på næringsfeltet i tillegg til det som er planlagt på utvidelsen, herunder ulykke. Det skal også gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger på miljø og samfunn i planforslagets planbeskrivelse. Kommunen skal ta særskilt stilling til om konsekvensutredningene tilfredsstiller kravene til dokumentasjon og innhenting av kunnskap samt vurderinger av virkninger på miljø og samfunn. **Det skal foretas ekstern kvalitetssikring av utredningene dersom det fra myndighetenes side vurderes at det er nødvendig.**

6. Med hjemmel i forskrift for konsekvensutredninger § 23 skal følgende legges inn i planprogrammet: Avbøtende tiltak og løsninger skal følges opp i relevante temaplaner, eksempelvis belyningsplan, miljøoppfølgingsplan og bestemmelser, slik som rekkefølgebestemmelser og utformingsbestemmelser.

7. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 4-2 skal følgende legges inn i planprogrammet:



Planbeskrivelsen skal redegjøre for en utfyllende vurdering av de samfunnsøkonomiske kostnyttevirkningene ved planforslaget. Disse skal vise og dokumentere de positive økonomiske virkningene for kommunen ved den foreslåtte utvidelsen, slik som skatteinntekter og arbeidsplasser og se dette opp mot andre virkninger som viser seg å være relevante, eksempelvis verdien av attraktiviteten til boområdene på Knapstad, folkehelsevirkninger ved økt grad av lyd-, lys-, lukt- og annen forurensning og følgene av storulykke. Kost-nyttevurderingene skal også sees i en helhetlig sammenheng med miljøpåvirkningene som framkommer av konsekvensutredningene.

Forslag til ny ordlyd i andre avsnitt under punkt 1, foreslått av Gunnar Espelid, på vegne av Senterpartiet, Arbeiderpartiet, Høyre og Fremskrittspartiet; foreslått av Gunnar Espelid, Fremskrittspartiet

I plan programmet forutsettes det at det legges inn en tilfredsstillende grønn randsone.

Det skal legges opp til utvidet medvirkning med alle berørte parter.

Nødvendige avbøtende tiltak knyttet til lys, lyd og lukt forankres i juridiske bindene bestemmelser.

Tilleggsforslag, foreslått av Pål Rypdal, Arbeiderpartiet

Det legges inn i planprogrammet at det skal utarbeides alternative løsningsforslag som tilfredsstiller tettstedets behov for skjerming

Votering:

Utsettelsesforslag fra MDG og SV fikk 9 (1R, 2KRF, 1MDG, 2SV, 2KRF, 1V) stemmer og falt.

Pål Rypdal gir en stemmeforklaring da han ønsker å støtte forslaget fra MDG og SV.

Nytt forslag til vedtak fra MDG og SV fikk 7 MDG(1) , SV (2), Venstre(1), FS(2), R(1) stemmer og falt.

Tilleggsforslag fra MDG, Rødt, Venstre og SV fikk 7 (1MDG, 2SV, 1Venstre, 2FS, 1R) stemmer og falt.

Tilleggsforslaget fra Pål Rypdal (AP) fikk 8 stemmer (1MDG, 2FS, 1R, 1V, 2SV, 1Ap) og falt.

Forslag til ny ordlyd til punkt 1 fra H, Sp, Ap, Frp fikk ble vedtatt mot 6 stemmer (2FS, 1V, 2SV, 1MDG).

Innstillingen fra Plan- og bygningsutvalget ble enstemmig vedtatt

Kommunestyret - Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 fastsettes forslag til revidert planprogram for detaljregulering - utvidelse av Holtskogen næringsområde, sist revidert 4. desember 2024.

I plan programmet forutsettes det at det legges inn en tilfredsstillende grønn randsone.

Det skal legges opp til utvidet medvirkning med alle berørte parter. Nødvendige avbøtende tiltak knyttet til lys, lyd og lukt forankres i juridiske bindene bestemmelser.

Planprogrammet med innspill fra berørte parter, skal legges til grunn for det videre arbeidet med utforming av planforslaget, inkludert planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere en utvidelse av Holtskogen næringsområde for sikre fremtidige utviklingsmuligheter og tomtereserver, slik at Holtskogen i kommende år også kan ha næringstomter 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.

Planområdet ligger vest for tettstedet Knapstad, med nær tilknytning til Fv 128 og avkjøring fra E18 ved Holt/Knapstad. Planområdet avgrenses i vest av hovedatkomstvei gjennom næringområdet og del av næringstomt/felt N/15, i øst mot Lippestadveien (privat gårdsvei) og i nord og nordvest mot LNF-områder.

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

Planen vil omfatte mer enn 15.000 m² BRA næring og utløser dermed krav om konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredninger. Planen kommer inn under planer som alltid skal konsekvensutredes jf. § 6 bokstav b), vedlegg I pkt. 24: *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m².*

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 12-9 skal det utarbeides planprogram for planer som kan få vesentlige virkninger for miljø- og samfunn. Planprogram utarbeides etter reglene i pbl § 4-1.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

I samråd med kommuneadministrasjonen er det avtalt at planprogrammet for utvidelse av Holtskogen næringsområde og konsekvensutredning skal begrenses til følgende relevante tema knyttet til planområdet (listet opp slik som i planprogrammet):

- **Landskap** - vurderinger av konsekvenser i forhold til fjernvirkning i landskapet og for tilliggende miljøer/bebyggelse. Visualisering av tiltaket fra luftperspektiv og bestemte punkter på bakkenivå i forhold til nær- og fjernvirkning. Vurdere avbøtende tiltak for å redusere eksponering. Vurdere konsekvenser i forhold til ravine/sidedaler langs Hulsbekken i nord.
- **Naturmangfold, jf. Naturmangfoldloven** - kartlegge, vurdere verdi, påvirkning/konsekvens i forhold til vegetasjon og viktige naturtyper i området, tiltak i forhold til fremmede arter, mv.
- **Vassdrag og vannmiljø** - påvirkning/konfliktgrad/avbøtende tiltak i forhold til tilliggende bekker/vassdrag. Virkninger og konfliktgrad av planen i forhold til vernet vassdrag og RPR knyttet til Mossevassdraget. Vurderinger og dokumentasjon av tilstand på bekkeløp i forhold til årssikker vannføring, vannkvalitet, bevaring av kantvegetasjon. Tiltak for sikring av vannmiljø i forhold til avrenning fra næringsområdet, vurdering av eventuelle konsekvenser.
- **Jord- og skogressurser** - vurdering av verdi/påvirkning/konfliktgrad knyttet til dyrkbar mark og skogressurser. Vurdering av planen i forhold til overordnede føringer og lovverk. Utarbeidelse av en matjordplan jf. krav i KPA i forhold til areal med dyrkbar jord.
- **Kulturminner og kulturmiljø** - registrering, vurdere konsekvens for automatisk fredete kulturminner og andre bevaringsverdige kulturmiljø i og rundt planområdet. Konsekvenser for lesbarheten og trase til den gamle oldtidsveien mellom Knapstad og Holt samt evt. spor



etter tidligere kulturmiljø i området.

- Forurensning (luft, vann, grunn, klimagassutslipp, støy, lukt og lys) - vurdering av konsekvenser, påvirkning, sårbarhet for omgivelsene, tilliggende miljø og bebyggelse i forhold til næringsområdet og særskilte virksomheter. Krav iht. aktuelle forskrifter for ulike forhold. Vurdere avbøtende tiltak. Vurdering av konsekvenser knyttet til virksomhetsstøy fra næringsområdet i forhold til transport, driftsområder, tekniske anlegg mv. for tilliggende miljø og bebyggelse i forhold til gjeldende forskrifter og T-1442/2021. Konsekvenser i forhold til støy i anleggsperioden. Avbøtende tiltak (plassering, skjerming, nabovarsling ved spesielle tilfeller, mv.).

Virkninger for planforslaget og andre temaer og forhold vil bli belyst og vurdert som en del av planarbeidet og planbeskrivelsen.

Forslaget til planprogram ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Planprogrammet skal legges til grunn for det videre arbeidet med utforming av konsekvensutredning og planforslag. Planprogrammet skal fastsettes av kommunestyret jf. Indre Østfold kommunes delegasjonsreglement.

Fastsetting av planprogram er ikke et enkeltvedtak, og det er følgelig ikke klagerett etter forvaltningsloven.

Saksgang:

- Innsending av planinitiativ, 26. april 2024
- Oppstartsmøte avholdt, 28. august 2024
- Oppstart av reguleringsprosessen med forslag til planprogram ble varslet 20. september med frist for innspill satt til 31. oktober
- Dialogmøte med enhet plan, 18. november 2024
- Revidert planprogram etter varsel om oppstart, sist revidert 4. desember, innsendt 5. desember 2024

Innenfor fristen kom det inn 3 innspill til utkast til planprogram, fra følgende aktører:

- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- Østfold fylkeskommune
- Knapstad vel og lokaleråd

Forslagsstiller har oppsummert innkomne innspill og kommentert i vedlegg til saken, og innspillene er vedlagt i sin helhet.

Det er gjort følgende endringer i planprogrammet etter høringsperioden:

- s. 4 og 5 - lagt inn utfyllende informasjon om prosessen som har vært med høring, innspill, og møte med enhet plan.
- s. 14 - satt inn tekst med henvisninger til FNs bærekraftsmål, Naturavtalen og arealstrategier.
- s. 16 - satt inn tekst som svarer ut statsforvalters innspill vedrørende utbyggingsalternativer
- s. 17 - lagt inn utfyllende informasjon i liste over tema i konsekvensutredningen
- s. 18 - konkretisert i listen over andre tema som vil være aktuelle å omtale/vurdere nærmere i planbeskrivelsen
- s. 18 - lagt inn utfyllende informasjon, blant annet om at Miljødirektoratets digitale veileder



M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø skal benyttes.
- s. 20 og 21 - fylt inn ytterligere informasjon i fremdriftsplanen

Kommunedirektøren viser for øvrig til vedlagte sammendrag og kommentarer.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Kommuneplanens arealdel vedtatt i Indre Østfold kommunestyre 6.2.2024.

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Kommunestyret kan vedta å enten fastsette forslaget til planprogram, eventuelt med tillegg/justeringer, eller avvise det.

Dersom planprogrammet skal avvises, må dette begrunnes og saken sendes tilbake til kommunedirektøren for eventuelle endringer.

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Planprogrammet forholder seg blant annet til FNs bærekraftsmål nr 6, ved å konsekvensutrede vassdrag/vannmiljø og eventuell forurensning til vann. FNs bærekraftsmål nr 6 er Rent vann og gode sanitærforhold - Sikre bærekraftig vannforvaltning, tilgang til vann og gode sanitærforhold til alle.

Ytterligere vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål gjøres under førstegangs behandling av planforslag for detaljregulering av utvidelse av Holtskogen næringsområde.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Det foreligger ingen særlige gevinster eller økonomiske konsekvenser for Indre Østfold kommune i denne saken, annet enn at en behandling av fastsetting av planprogram gebyrlegges i henhold til kommunens avgiftshefte.

Kommunedirektørens vurderinger:

Samtidig med denne utvidelsen av Holtskogen, er Spydebergveien 143 og Gislingrud ved Slitu under planlegging, og Indre Østfold Eiendom har nylig initiert planlegging av Ringvoll Næringspark. Det er med andre ord totalt ca 900 daa næringsareal som for tiden ønskes utviklet. Dette tilsvarer to ganger størrelsen av Holtskogen, fordelt på disse fire lokasjonene. Kommuneplanen har ingen rekkefølgebestemmelser for næringsområder, og alle disse arealene har ligget inne i planverket over tid. Det ligger med andre ord an til at kommunen vil få et stort overskudd av næringsarealer, og det vil ikke være mulig å sikre tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet til å ta alle disse i bruk de nærmeste årene.

Det er gjennomgående helt uvisst hvilke typer bedrifter som kan etablere seg. Samtidig ønsker kommunen å stimulere for enkelte typer virksomhet avhengig av lokalisering. Disse næringsarealene skal ikke konkurrere med sentrumsnær virksomhet som kontor, detaljhandel og annen publikumsintensiv virksomhet.



Næringsplanen som er under utarbeidelse vil si mer om disse forholdene. I påvente av videre planlegging bør kommunen angi en strategi for videre håndtering av rekkefølge og andre føringer for næringsarealer, slik at vi øker forutsigbarheten for de ulike aktørene og sikrer en gjennomførbar utvikling/kanalisering av infrastrukturen.

Deler av planområdet er næringstomt i dag, og er dermed ikke et område for friluftsliv, lek eller rekreasjon.

Utvidelsen er derimot jomfruelig mark, og vil ha konsekvenser for både friluftsliv, rekreasjon, m.m. Det anses at de viktigste temaer å belyse, vil bli vurdert i konsekvensutredningen. Samtidig vil det videre planarbeidet også fokusere på viktigheten av blant annet skjermingssoner, turveier, utsyn og innsyn, fjernvirkninger, osv.

Kommunedirektøren vurderer at revidert planprogram er revidert i tilstrekkelig grad, i tråd med innkomne uttalelser. Planprogrammet vil sikre at samfunnets interesser ivaretas i planarbeidet på en tilfredsstillende måte.

Planprogrammet redegjør også for de krav til planprogram som er satt i plan- og bygningsloven. Kommunedirektøren anbefaler på bakgrunn av dette, at forslag til revidert planprogram for detaljregulering - utvidelse av Holtskogen næringsområde fastsettes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9.

Vedlegg

311820240010 - Detaljregulering - Utvidelse av Holtskogen næringsområde, fastsetting av planprogram

Planprogram KU detaljregulering Holtskogen

1 Avgrensning planområdet Holtskogen næringsområde

2 Planskisse utvendig Holtskogen næringsområde

3 Holtskogen næringsområde

4 Revidert planprogram, med endringer

A Sammendrag av høringsuttalelser til program KU

B Høringsuttalelser til program KU