

Vedlegg 7

INNKOMNE UTTALELSER/INNSPILL VED VARSEL OM OPPSTART TIL DETALJREGULERING FOR UTVIDELSE HOLTSKOGEN NÆRINGSOMRÅDE SAMT HØRINGSUTTALELSER TIL FORSLAG TIL PLANPROGRAM

Varsel om oppstart av detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde ble kunngjort i Smaalenene Avis den 20. september 2024.

Frist for innspill/uttalelser ved varsel om oppstart var 17. september 2024, mens høringsuttalelser til forslag til planprogram KU er 31. oktober.

Naboer, interesseorganisasjoner og høringsinstanser fikk tilsendt varslingsbrev med tilhørende dokumenter digitalt eller pr brev. Varslingsdokumentene lå også utlagt på kommunens hjemmeside i varslingsperioden.

Pr. 6 november er det mottatt 14 uttalelser/innspill ved oppstart av planarbeidet og til forslag til planprogram. Innkomne uttalelser/innspill er vedlagt i sin helhet.

Liste over uttalelser/innspill ved varsel om oppstart og høringsuttalelser til planprogram:

1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	21.10.2024
2. Østfold fylkeskommune	15.10.2024
3. Østfold fylkeskommune, kulturarv /fylkeskonservator	14.10.2024
4. Statens vegvesen, (Transport og samfunn)	17.10.2024
5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	16.10.2024
6. Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap	23.09.2024
7. Bane Nor AS	20.09.2024.
8. Mattilsynet	04.10.2024
9. Naturvernforbundet_Østfold,	21.10.2024
10. Knapstad vel og lokaleråd,	16.10.2024
11. Knapstad vel og lokaleråd, (innspill til planprogram)	31.10.2024
12. Nabo Lippestadveien 160, (838/29)	10.10.2024
13. Nabo Lillebyveien 188, (843/8),	03.10.2024
14. Nabo Lillebyveien 190, (843/7),	02.10.2024

Påfølgende har ikke gitt uttalelse ved varsel om oppstart, men i forbindelse med intern høring IØK i forkant av behandling av planinitiativet og avholdelse av oppstartsmøte.

- Øst Politidistrikt
- Indre Østfold Renovasjon IKS,
- Indre Østfold Brann og Redning IKS,



Enerhaugen Arkitektkontor AS
Trondheimsveien 100
0565 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Indre Østfold - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde

Vi viser til deres oversendelse datert 17. september 2024 med varslet oppstart av detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde. Samtidig legges forslag til planprogram ut på høring.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å utvide Holtskogen næringsområde for areal- og plasskrevende virksomheter. Utvidelsen er på rundt 330 dekar, og detaljreguleringen skal ses i sammenheng med områdereguleringen for Holtskogen næringsområde, vedtatt 19. mars 2012. Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning, og temaene landskap, naturmangfold, vannmiljø, jord- og skogressurser, kulturminner og kulturmiljø, og forurensning (luft, vann, grunn, utslipp og støy) skal konsekvensutredes. Planprogrammet legger opp til et utredningsalternativ som samsvarer med arealene avsatt i kommuneplanens arealdel. 0-alternativet, dagens situasjon, vil være referansealternativ i konsekvensutredningen.

Området er i kommuneplanens arealdel satt av til næringsvirksomhet og blå/grønnstruktur.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Vårt innspill knytter seg både til varsel om oppstart av planarbeid og det foreslåtte planprogrammet for konsekvensutredning. Vi har følgende innspill:



Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Vi anbefaler at det legges opp til en effektiv utnyttelse av planområdet, og at føringene fra kommuneplanen og fylkesplanen følges opp. Vi forutsetter at planforslaget sikrer at området benyttes til de anførte virksomhetene, og ikke mer transportintensive virksomheter. Det bør legges opp til en forholdsvis restriktiv parkeringspolitikk, der det ses på løsninger som tilrettelegger for samkjøring, kollektivtransport og bruk av sykkel. Videre bør det tilrettelegges for lading av elkjøretøy.

For å unngå mye transport til og fra planområdet bør massebalanse i området utredes og styres i reguleringsplanen.

Landskap

Det er viktig at planforslaget visualiserer hvordan planlagt bebyggelse vil påvirke landskapet siden utvidelsen av næringsområdet vil komme nærmere boligbebyggelsen. Det bør utarbeides visualiseringer både fra luftperspektiv og fra bestemte punkter på bakkenivå. Vi anbefaler at planprogrammet gir tydeligere føringer for hvordan dette skal utredes, f.eks. kan det stilles krav om at visualiseringene skal vise bebyggelsen i ulike byggehøyder. Det bør også vurderes og sikres avbøtende tiltak i planen for å redusere bebyggelsens eksponering i landskapet med tanke på nær- og fjernvirkninger.

Forurensning

Forurensning er et tema som skal konsekvensutredes knyttet til luft, vann, grunn, klimagassutslipp og støy. Vi forutsetter at disse utredningene tar utgangspunkt i Miljødirektoratets digitale veileder M-1941 [*Konsekvensutredninger for klima og miljø*](#). Vi legger til grunn at planen sikrer avbøtende tiltak med tanke på eventuelle virkninger for hva planen åpner opp for hva av virksomheter. Hvis det vurderes å tillate støyende virksomheter bør dette avklares i planarbeidet av hensyn til boligbebyggelsen øst for planområdet. Vi vil i den anledning vise til støyretningslinje T-1442/2021 med tilhørende veileder.

Vassdrag og vannmiljø

Da forslaget til kommuneplanens arealdel var på høring, fremmet vi innsigelse til utvidelsen av næringsområdet Holtskogen på grunn av manglende grøntsone mot bekken i nord. For å løse innsigelsen foreslo kommunen en grøntsone på 30 meter langs bekken. Ut fra det trakk vi innsigelsen, men med en sterk anbefaling om å utvide grøntsonen til å også omfatte sidedalene i ravinesystemet. Vi presiserte derfor at vi ved senere reguleringsplanlegging ville kunne kreve en styrket grøntsone, jf. vårt brev til kommunen 12. september 2023. I planprogrammet går det frem at det for en skogsdam i nordvest og langs bekkedrag i nord skal det avsettes en hensynssone for bevaring av naturmiljø på 30 meter.

Vi mener at sidedalene til bekken i nord må ivaretas i større grad enn det som kommer fram av planskissen som følger varselet. Ut fra kartgrunnlaget går det mindre bekkedrag i de to dalene som er innlemmet i næringsområdet. Vi viser til at dersom vannløp uten årssikker vannføring atskiller seg tydelig fra omgivelsene, regner også dette som vassdrag etter vannressursloven. Hvis tiltaket ikke trenger konsesjon fra Norges vassdrag- og energidirektorat etter vannressursloven, vil inngrep i vassdrag kreve tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. I *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* står det blant annet at nedbygging av vassdragsnatur og utfylling i vassdrag skal reduseres. I retningslinjer til regional vannforvaltningsplan står det at elver og bekker som hovedregel ikke skal lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Vi viser også til at kommuneplanens arealdel har en bestemmelse om å ikke tillate bekkelukking.



Videre vil vi vise til at raviner under marin grense er en sårbar naturtype på *Norsk rødliste for naturtyper 2018*. I referatet fra oppstartsmøtet står det at god terrengtilpasning forutsetter at byggetiltaket så langt som mulig tilpasser seg viktige naturelement som koller, vegetasjon, utvalgte naturtyper, bekker, bygde omgivelser og lignende. Vi forutsetter at dette er forhold som blir nærmere belyst under temaene landskap og naturmangfold i konsekvensutredningen, og at det legges vekt på å unngå uheldige inngrep.

Bekkene som området drenerer til, inngår i en vannforekomst som allerede har utfordringer med vannkvaliteten og et betydelig tiltaksbehov for å oppnå miljømålene etter vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Det er derfor viktig å unngå fare for forurensning og uheldig avrenning fra planområdet. Det skal som hovedregel ikke gis tillatelse til ny aktivitet eller nye inngrep som fører til en varig forringelse av tilstanden i vannforekomster eller gjør det vanskeligere å oppnå miljømålene.

Næringsformål og atkomstvei i tråd med planskissen vil innebære et betydelig behov for oppfylling av opprinnelig terreng i de to sidedalene, noe som vil kunne føre til uheldig avrenning av partikler og annen forurensning. Området drenerer til vannforekomsten *003-167-R Hobøelva bekkefelt oppstrøms Hulsbekken* som har moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Vi har også merket oss at det står i forslaget til planprogram at det i avsatte grønne buffersoner tillates etablert jordvoller med høyde på inntil 8-10 meter for deponering av renskemasser fra næringsarealene. Vi forutsetter at det ikke åpnes for massedeponering i vassdragsnære områder med fare for uheldig avrenning. Ut fra dette er det viktig at *vannmiljø* og *forurensning* blant annet til vann, er nevnt som utredningstemaer i forslaget til planprogram. Vi minner om at det langs vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes kantvegetasjon, jf. vannressursloven § 11.

For å ivareta hensynet til vannmiljø er det også viktig at håndtering av overvann er nevnt som et særskilt tema som må avklares, og planen må sikre gode løsninger med både forebyggende og avbøtende tiltak. I den forbindelse ber vi om at det også vurderes hvordan snø skal håndteres for å unngå at avrenning av forurenset snø påvirker vannmiljøet negativt.

Vi viser til ovennevnte forhold og vi vil kunne fremme innsigelse dersom viktige hensyn til vassdrag og vannmiljø ikke er tilstrekkelig grad utredet og ivaretatt i planforslaget.

Vi minner om at anleggsarbeid kan medføre betydelig skade på miljøet ved at blant annet store mengder partikler/slam og en rekke andre forurensningskomponenter finner veien til innsjø og vassdrag. Dersom anleggsarbeid medfører forurensning som må karakteriseres som ikke normal i forhold til art og omfang, kreves tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensningsloven § 11. Utfylling av masser i vassdrag reguleres direkte av forurensningsloven § 11.

Avløp

En utvidelse av næringsområdet vil medføre økt mengde avløpsvann som må håndteres på en miljømessig forsvarlig måte. Avløp er en del av den kritiske infrastrukturen som må vurderes i forbindelse med planarbeidet. Vi kan ikke se at det er angitt hvilket avløpsrenseanlegg som skal motta avløpsvannet fra næringsområdet. Det står kun angitt i forslaget til planprogram for konsekvensutredningen at teknisk infrastruktur mht. hovedveisystem, VA-anlegg, overvannssystem, fiberløsninger, strømtilførsel, mv er ferdigstilt frem til næringstomtene. Vi presiserer at det må utarbeides en VA-plan i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Hensikten skal være å sikre at avløpsvann som oppstår i forbindelse med planforslaget, blir miljømessig forsvarlig håndtert. VA-



planen må beskrive størrelsen på utslippet av avløpsvann fra planområdet i pe (BOF5), navn på avløpsrenseanlegget som skal motta avløpsvannet fra planområdet, samt hvorvidt dette anlegget driver i tråd med gjeldende krav og har ledig kapasitet til å motta avløpsvannet. VA-planen skal også gi informasjon om hvilken tettbebyggelse utslippet er del av. Tettbebyggelse er definert i forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k, og avgrenses av geografisk avstand mellom bygninger og overføringsledninger. Det er viktig at kommunen har oversikt over den geografiske utbredelsen av tettbebyggelsene og størrelse, både ved dagens situasjon og på lang sikt.

Vi gjør oppmerksom på at planlegging av nye utbygginger ikke må skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov. Vi viser til plan- og bygningsloven § 27-2 som stiller krav til at bortledning av avløpsvann skal være «i samsvar med forurensningsloven» før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse. Dersom ytterligere abonnenter tilknyttes et avløpsanlegg som er i brudd med tillatelse eller forurensningsregelverk, er dette også å anse som en økning i ulovlige utslipp og et brudd på forurensningsloven. Vi mener det er viktig at det i planen fastsettes rekkefølgebestemmelser som sikrer at det ikke skjer tilknytning av avløpsvann til avløpsanlegg som ikke driver iht. tillatelse eller forurensningsregelverk, eller som ikke har ledig kapasitet til å motta den planlagte tilførselen.

I referat fra oppstartsmøtet står det angitt at rekkefølgekrav for infrastruktur må avklares. I den forbindelse viser vi til [brevet](#) vi sendte til kommunene 30. januar 2024 om avløpshåndtering. I brevet varslet vi en innskjerpning av vår innsigelsespraksis i plansaker der kommunene vil legge opp til nye utbygginger i områder med utilfredsstillende renseløsninger for avløpsvann. Vi oppfordret sterkt til å innarbeide rekkefølgebestemmelser som sikrer avløp som kritisk infrastruktur dersom det legges opp til slik utbygging.

Videre oppgis det i forslaget til planprogram for konsekvensvurderingen at det skal vurderes hvilke virkninger planforslaget og fremtidig næringsutbygging kan få for ulike faktorer/tema knyttet til området og omgivelsene. Vi minner om at kapasitet og kvalitet på avløpsinfrastruktur er viktige utredningstemaer i den forbindelse. Som en del av det videre planarbeidet må det også kartlegges hvilke konsekvenser en økning av mengden avløpsvann til avløpsanlegget som skal motta dette, vil ha for resipienten for rensset avløpsvann.

Samfunnssikkerhet, klimatilpasning og overvannshåndtering

Det kan være marin leire innenfor planområdet. Vi anbefaler å ta i bruk Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) [kartbaserte veiledning](#) for reguleringsplaner i forbindelse med planarbeidet. Ellers vil vi vise til relevante veiledere utgitt av NVE. Områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres gjennom bestemmelser i planen i tråd med ovennevnte føringer.

Det skal tas hensyn til naturfarer, eksisterende og fremtidige klimaendringer. I *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* vises det til at ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør ses nærmere på om takflatene for næringsbebyggelsen kan benyttes til f.eks. solenergi eller overvannshåndtering. Vi antar at det kan bli en del tette flater innenfor området, og på bakgrunn av dette ber vi om at overvannshåndtering med naturbaserte løsninger vurderes spesielt i planarbeidet. Vi ber om at det tilrettelegges for en del grønnsstruktur innenfor området, som kan være gunstig med tanke på både overvannshåndtering, men også skjerming av næringsområdet. Vi ser det som positivt at det legges opp til vegetasjonsskjerming rundt området, spesielt mot boligbebyggelsen.



Til planprogrammet

Å klargjøre behovet for utredninger er en sentral del av arbeidet med planprogram. Utredningskravene som fastsettes fungerer som en bestilling til den som skal gjøre arbeidet. Kravene bør derfor være konkrete og tilpasset den enkelte plan. Hvis man ikke har vært presis nok i planprogrammet, risikerer man å ikke få den kunnskapen man trenger. Det fremgår av forskrift om konsekvensutredninger § 14 at planprogrammet skal inneholde en beskrivelse av metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap. Et planprogram bør også utformes slik at det kan tas stilling til om planarbeidet er gjennomført i samsvar med planprogrammet. Det gir noen utfordringer for medvirkning og etterprøvbarehet når utredningsomfanget er så generelt beskrevet som i foreslått planprogram.

En vesentlig del av en konsekvensutredning er vurdering av alternativer. Vi er usikre på hva det foreslåtte utbyggingsalternativet innebærer. Vi mener dette alternativet må konkretiseres med tanke på for eksempel utnyttelse, byggehøyder, volum og utforming. Vi mener videre at det bør kreves utredet ytterligere alternativ for utbygging, som også må konkretiseres.

Med bakgrunn i våre innspill mener vi det er behov for en grundig gjennomgang av foreslått planprogram. Vi viser for øvrig til Kommunal- og distriktsdepartementets [Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven](#) og forutsetter at Miljødirektoratets digitale veileder M-1941 [Konsekvensutredninger for klima og miljø](#) blir benyttet i det videre arbeidet når det kommer til temaene klima og miljø.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994).

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp. Vi ber om å få tilsendt fastsatt planprogram.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandlere: Lise Økland (vannmiljø) og Katrine Mabel Trovum (avløp).

Kopi til:

Indre Østfold kommune

Postboks 34

1861

TRØGSTAD



Statens Vegvesen
Østfold fylkeskommune

Postboks 1010 Nordre Ål
Postboks 220

2605
1702

LILLEHAMMER
SARPSBORG

ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR AS
Trondheimsveien 100
0565 OSLO

Vår ref.: 2024/13250-2

Deres ref.:

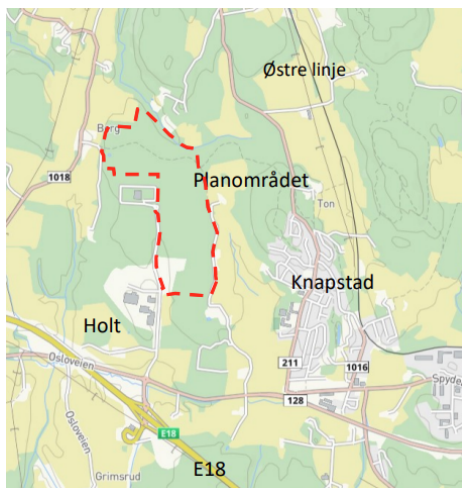
Dato: 15.10.2024

Uttalelse til varsel om oppstart - utvidelse av detaljregulering - gbnr. 843/1 mfl - Holtskogen næringsområde - Indre Østfold kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Enerhaugen Arkitektkontor datert 19. september 2024.

Jfr. plan- og bygningsloven §12-8 varsles det på vegne av Holtskogen Nord AS om oppstart av detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde med konsekvensutredning. Varselet gjelder også i forhold til offentlig høring av forslag til planprogram for konsekvensutredning for planarbeidet, samt kunngjøring om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale.

Planområdet ved utvidelse/omregulering av Holtskogen næringsområde utgjør totalt 564 daa, hvorav 230 daa omfattes av gjeldende områderegulering for Holtskogen og 334 daa utgjør foreslått utvidelse mot nord og øst, inkludert.



Planområdet ligger innenfor område avsatt til nåværende og fremtidig næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel for 2024-2035 for Indre Østfold kommune.

Figur 1 Oversiktskart

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 ble avholdt 28. august 2024, referat og planinitiativ er vedlagt saken. Utvidelsen av Holtskogen er i tråd med KPA. Planprogram for detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde er forelagt enhet plan i Indre Østfold kommune, og de har gitt sin tilslutning

til at planarbeidet igangsettes. Samtidig skal forslag til planprogram sendes på høring og offentlig ettersyn i samsvar med *pbl § 12-9 Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger*.

Planen krever både planprogram og konsekvensutredning.

Vår rolle

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi skal vurdere planarbeidet som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvernansyn og utøvende myndighet etter vannforskriften.

Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside under [Regionale planer - Østfold fylkeskommune \(ofk.no\)](https://ofk.no)

Holtskogen næringsområde ligger sentralt ved E18 ved Holt/Knapstad i Indre Østfold kommune, og utgjør et viktig næringsområde i kommunen og som regionalt område for areal- og transportkrevende industri-/ næringsvirksomheter i Østfold. Det er i dag flere virksomheter som har etablert seg i området eller i gang med utbygging. På flere av de ubebygde tomtene pågår det planlegging og prosjektering for flere nyetableringer i løpet av kommende år.

Formålet med foreslåtte utvidelse av næringsområde på Holtskogen er å sikre fremtidige utviklingsmuligheter og tomtereserver, slik at Holtskogen også i kommende år også kan ha næringstomter for utbygging til nye aktører/virksomheter, sikre utvidelsesmuligheter for nåværende bedrifter og skape forutsigbarhet og synergieffekter for eksisterende og nye virksomheter. I KPA for Indre Østfold 2024-2035 som ble vedtatt februar 2024 er det satt av en utvidelse av Holtskogen næringsområde.

Fylkeskommunen uttaler seg i denne saken til både planprogram og varsel om oppstart.

Uttalelse til planprogram

Østfold fylkeskommune har følgende merknader til planprogrammet:

I arealdelen ligger planområdet på Holtskogen innenfor areal avsatt til nåværende og fremtidig næringsvirksomhet. Med unntak av hensynsone for flomfare langs tilliggende bekkebedrag i nord omfattes ikke planområdet av andre hensynssoner. I bestemmelsene er det angitt utredningskrav og flere bestemmelser som skal legges til grunn for planarbeidet og utarbeidelsen av planforslag for næringsområdet Holtskogen.

Holtskogen er et regionalt næringsområde som skal brukes til areal- og plasskrevende næring (C-lokalisering iht. ABC-prinsippet).

Det er to alternativer for utredning:

- 0-alternativet - ingen utvidelse av næringsområdet, som i dag.
- 1-alternativet - planforslag for utvidelse av Holtskogen næringsområde mot nord og øst i samsvar med avsatt område i KPA for 2024-2035.

I konsekvensutredningen skal planforslaget sammenlignes med null-alternativet, som er forventet utvikling dersom planforslaget ikke gjennomføres. Konsekvensutredningen vil vurdere planforslaget mot dagens situasjon og eksisterende reguleringsplaner.

FNs bærekraftsmål

FNs 17 bærekraftsmål er verdens oppskrift for hvordan vi kan oppnå en bedre og mer bærekraftig fremtid for alle. Målene adresserer de globale utfordringene vi står ovenfor, med likeverdig vektning på sosiale, miljømessige og økonomiske hensyn.

Bærekraftsmålene må ivaretas i det videre planarbeidet.

Naturavtalen

Naturavtalen ble klar i desember 2023. Det er en avtale mellom de fleste land, som sier noe om hvordan vi skal klare å beholde klodens naturmangfold. Frem til 2030 skal verden blant annet verne 30 prosent natur, ha startet restaurering i 30 prosent av ødelagt natur og kutte kraftig i naturskadelige subsidier.

Når arealer ønskes omdisponert, så er det positivt for noen samfunnsinteresser og negativt for andre. Arealplanlegging er et langsiktig arbeid, og Holtskogen har i mange år vært avsatt til regionalt næringsområde. Fylkeskommunen mener at det vil være svært viktig å begrense naturtapet til et minimum.

Arealendringene er den viktigste trusselen for naturmangfoldet globalt og det må tas grep i arealpolitikken. Dette bør være en del av vurderingene i denne saken. Fylkeskommunen ber også om at planen vurderes opp mot KPAs bestemmelse § 4.12 *Naturmangfold og karbonrike arealer (pbl 11-9) nr. 6).*

Etappevis utbygging

Formålet med foreslåtte utvidelse av næringsområde på Holtskogen er å sikre fremtidige utviklingsmuligheter og tomtereserver, fylkeskommunen mener at det bør vurderes å legge opp til etappevis utbygging.

Kanskje behovet for arealene ikke vil være der i fremtiden?

Rett virksomhet på rett sted

Det vil være viktig at kommunen er oppmerksom på at rett virksomhet kommer på rett sted. Det betyr at man må kunne styre små og store virksomheter til ulike områder innenfor den samme planen.

Kommunen må være innstilt på å være arealgjerrig.

Uttalelse til varsel om oppstart

Grønn profil på Holteskogen?

Tilretteleggingen for nye bedrifter skal være fremtidsrettet, der gjenvinning og foredling av råvarer og avfall, naturvern hensyn og lavest mulig utslipp av klimagasser er viktige rammevilkår.

Grønn næringsutvikling, betyr utvikling av produksjon og næringsaktivitet i en retning som gjør den mer bærekraftig for miljø og klima, i tråd med FNs bærekraftsmål. Vi ber derfor om at det gjøres gode bærekraftige vurderinger.

KPA 2024-2035 ble vedtatt i 2024, planens formål er at arealdelen skal bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel og bygge opp under vedtatte arealstrategier. Arealdelen skal styre kommunen i retning av en bærekraftig arealutvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner (§1 i planbestemmelsene).

Fylkeskommunen viser til Grønt industriløft

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veikart-2.0-gront-industriloft/id2996119/?ch=1>

Fylkeskommunens overordnede holdning til nye store næringsarealer i det grønne skiftet er at det vil være positivt for regionens økonomiske og sosiale bærekraft, men at det må balanseres mot den økologiske bærekraften i pågående samfunnsutvikling og klima- og naturkrisen. Klimakrisen må løses sammen med, og ikke på bekostning av, naturen og det biologiske mangfoldet.

Holtskogen 2-Ne - et regionalt næringsområde

De regionale næringsområdene skal gi et tilbud til plasskrevende næringer. Øvrige næringer forutsettes etablert innenfor tettstedene og gjennom økt fortetting og transformasjon. Vekst i antall arbeidsplasser må primært skje innenfor arbeidsintensive, ikke arealkrevende, næringer.

Solkraft på bygg

Vi ber om at det sikres bestemmelser i planen som sikrer at bygg er dimensjonert for å kunne montere solkraft på tak og vegger. Solkraft utgjør en liten del av kraftproduksjonen i Norge i dag, men er for tiden i rask vekst. Her finner dere hvilke regler som gjelder for etablering av solkraftanlegg [Solkraft - NVE](#)

For større bakkemonterte solkraftanlegg kan det bli nødvending med en anleggskonsesjon etter energiloven. Konsesjonsplikten for bakkemonterte solkraftverk inntreffer hvis det må etableres høyspenningsanlegg med spenning over 1 kV (kilovolt) for å knytte anlegget til nettet. NVE er myndighet i konsesjonssaker som behandles etter energiloven. NVE har utarbeidet et nettsted for å veilede aktører som ønsker å søke konsesjon om å bygge bakkemonterte solkraftverk i Norge: [Konsesjonsbehandling av solkraftverk - NVE](#)

Flere regler kan finnes her: [Lover og regler - NVE](#)

Støy og luftkvalitet

Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge. Vi viser til T-1442/2021, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging - regjeringen.no med tilhørende veileder. Kommunene er forurensningsmyndighet for lokal luftkvalitet og har hovedansvar for å sette inn tiltak for å bedre luftkvaliteten. Kommunene har også hovedansvaret for å utarbeide tiltaksutredninger, jf. T- 1520 Retningslinje for behandling av luft i arealplanleggingen (regjeringen.no).

Bokkvalitet og gode buffer mot industri

Bokkvalitet handler ikke bare om den tekniske kvaliteten på den enkelte bolig, men også hvordan vi opplever bomiljøet vårt.

Fylkeskommunen erfarer at det kan være utfordrende å blande industri og boliger. Det bør derfor legges til rette for en visuell skjerming mot industriområdet i form av vegetasjon. For beboere i området vil en slik vegetasjonsskjerm ha en betydning for skjerming mot industriområdet. Det bør tas hensyn til det naturlige landskapet i området og det bør også være et visst innslag av vintergrønne trær for å opprettholde virkningen av vegetasjonsskjermen også vinterstid.

Inngrep i bekk

Der traseen krysser bekker, må det søkes tillatelse etter *Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag*. Inngrepet i vassdraget må beskrives, og merkes på kart. Søknadsskjema er tilgjengelig på vår hjemmeside:

https://viken.no/sd/skjema/skjema/VIK111/Sknad_om_fysisk_inngrep_i_vassdrag

Kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Det vises også til eget brev fra fylkeskonservator datert 14. oktober 2024.

Trafikkanalyse

Avkjøringen til Holtskogen næringsområde (og foreslått utvidelse) knytter seg via rundkjøring til fylkesvei 128, som gir videre forbindelse til E18.

Det ser ut som at fylkesveinettet og rundkjøringen er dimensjonert for utvidelsen av næringsområdet det varsles oppstart for. Vi ønsker likevel at dere vurderer trafikksituasjonen i en enkel trafikkanalyse som viser konsekvensene av planforslaget for det omkringliggende offentlige veinettet som kan bli påvirket av planforslaget. Analysen bør inkludere en vurdering av trafikksikkerhet i kryss og avkjørsler, samt dagens trafikksituasjon og endring i trafikk tall som følge av tiltakene planen skal legge opp til. Det må omtales hvordan trafikken forventes å fordele seg på veinettet. Eventuelle behov for tiltak på fylkesveinettet som avdekkes i utredningene må tas inn i bestemmelsene som rekkefølgekrav.

Trafikksikkerhet, kollektiv, sykkel og gange

Vi mener det bør legges vekt på løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andelen reisende med kollektivtransport, sykkel og gange, gjennom et sammenhengende, funksjonelt og trafikksikkert tilbud for disse trafikantgruppene. Sentrale virkemidler kan inkludere gode adkomstløsninger for gående og syklende, gjennomgående snarveier til bussholdeplasser og tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser nær inngangspartiene. Internt i planområdet bør det tydeliggjøres hva som er areal for gående, og hva som er areal for kjøretøy. Av hensyn til trafikksikkerheten anbefaler vi at renovasjon plasseres slik at renovasjonsbil ikke må manøvrere på interne areal for gående og syklende.

Trafikksikkerhet i anleggsperioden

I anleggsperioden er det også viktig at valgte løsninger tar hensyn til trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Myke trafikanter må gis et sikkert tilbud i anleggsfasen, og det må sikres tilfredsstillende siktforhold i krysningspunkter mellom anleggstrafikk og gående og syklende. Dette kan med fordel sikres i reguleringsbestemmelsene.

Barn og unges interesser

Barn og unges oppvekstvilkår er så videt nevnt i planprogrammet. Turstier skal kartlegges, og ivaretas. Særlig er skogsbilveien mellom Berg og Lippestadveien i nordre del av planområdet ansett som viktig og må ivaretas. Dette må utredes i det videre arbeidet.

Fylkeskommunen viser til [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging - Lovdata](#)

Regionalt planforum

Fylkeskommunen minner om kommunens viktige helhetlige samfunnsansvar, og herunder ansvaret for å avveie tunge dilemmaer mellom vekst og vern med basis i FNs bærekraftsmål for å sikre en bærekraftig utvikling for fremtidige generasjoner.

Vi oppfordrer samtidig kommunen til å melde planarbeidet opp til drøfting i regionalt planforum i god tid før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Christine Stene
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler:
Samferdsel: Anne Fodnes Nordstoga
Kulturarv: Per Erik Gjesvold

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Trondheimsveien 100
0565 OSLO

Vår ref.: 2024/13250-4

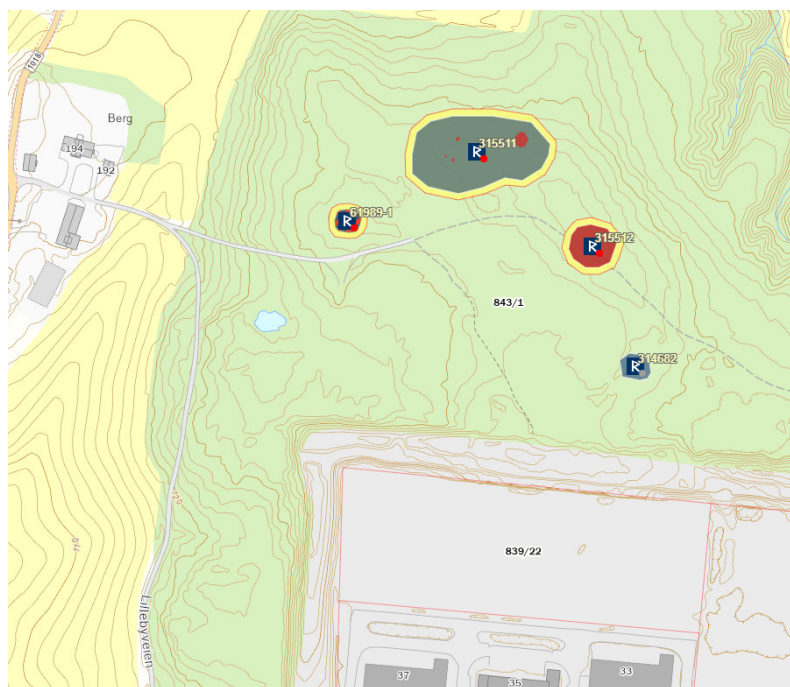
Deres ref.:

Dato: 14.10.2024

Foreløpig uttalelse til varsel om oppstart Utvidelse Holtskogen næringsområde

Henviser til overnevnte sak.

Kulturarv i Viken fylkeskommune har gjennomført arkeologiske registreringer innenfor store delen av den varslede utvidelsen i 2023. Det ble gjort funn av flere fredete kulturminner nord i området ID 315511 (gravfelt fra bronsealder/jernalder og opp til middelalder), ID 315512 (steinsetting datert til jernalder/middelalder), 314682 (bosetningsspor undersøkt i forbindelse med registreringen og datert til førromersk jernalder). Fra før var det registrert et gravminne rett på utsiden av området ID 61989.



Figur 1: Skjermdump fra Askeladden som viser de registrerte fredete kulturminnene innenfor planområdet samt gravminnet rett på utsiden.

KNK kulturarv

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

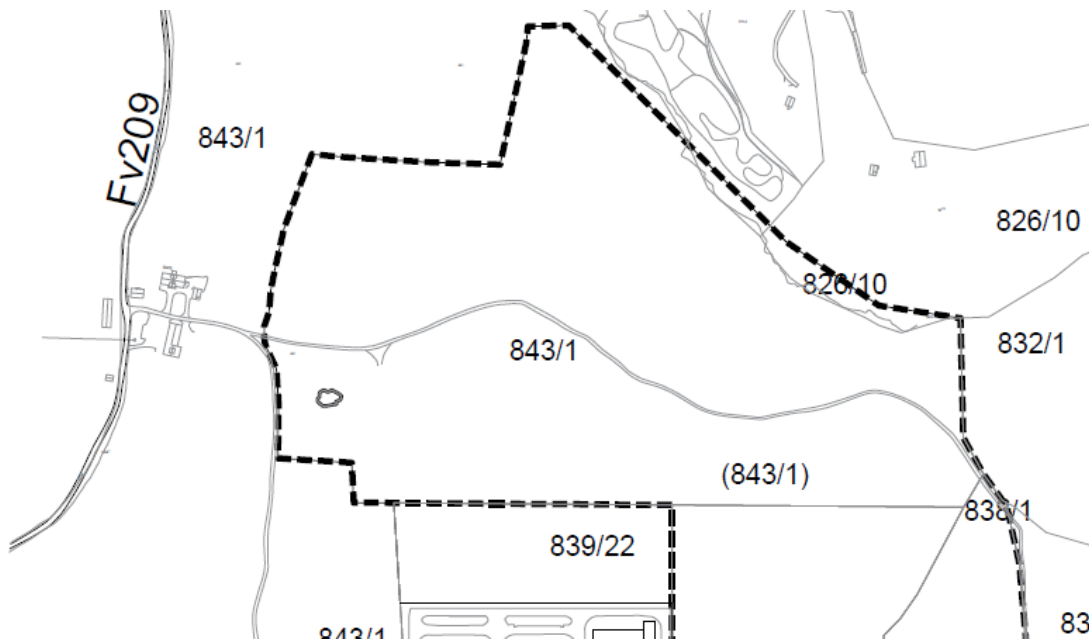
Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no

Internett: www.ofk.no

Org.nr.: 930580694



Figur 2: Utsnitt fra den oversendte planutvidelsen. Det ligger flere fredete kulturminner innfor plangrensa som må hensyntas i det videre planarbeidet.

Veien videre

Det er fra før registrert fredete kulturminner innenfor utvidelsen og det er gjort funn gjort funn av ytterligere fredete kulturminner som vil påvirke planen.

Utvidelsen av planområdet er i direkte konflikt med registrerte fredete kulturminner. Kulturminnene må i hensyntas i planen.

Kulturarv KNK ber om at det tas kontakt for videre dialog og utarbeidelse av bestemmelser og hensynssoner som skal knyttes til de registrerte fornminnene. Dette må gjøres i god tid før saken legges ut til offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Per Erik Gjesvold
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

**Statens vegvesen**

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Trondheimsveien 100

0565 OSLO

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
24/256828-3

Deres referanse:
Rune Slåstad

Vår dato:
18.10.2024

Innspill – varsel om oppstart av planarbeider – detaljreguleringsplan for utvidelse av Holtskogen næringsområde med konsekvensutredning – planID 3118_20240010 – Indre Østfold kommune

Vi viser til e-post av 19. september 2024 med varsel om ovennevnte planarbeider.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Holtskogen næringsområde mot øst og nord for å sikre fremtidige utviklingsmuligheter og tomtereserver for nye virksomheter og nåværende bedrifter.

Forslagsstiller er Holtskogen Nord AS med Enerhaugen Arkitektkontor AS som plankonsulent. Frist for innspill til planarbeidet er 17. oktober 2024, mens det er frist til 31. oktober for å gi innspill til forslag til planprogram.

Planinitiativ av 25. april 2024 og referat fra oppstartsmøte 28. august 2024 fulgte varselbrevet.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

*Vi skal bidra til å følge opp FNs bærekraftsmål rettet mot transportsektoren gjennom oppfølgingen av NTP-målene hvor hovedmålet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Under er det fem likestilte mål:

- Enklere reisehverdag og økt konkurranseevne for næringslivet

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

- Bidra til å oppfylle Norges klima- og miljømål
- Nullvisjon for drepte og hardt skadde
- Effektiv bruk av ny teknologi
- Mer for pengene

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling.

Innspill som fagorgan med sektoransvar

Trafikkanalyse

Det må gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Det må gjennom kapasitetsberegninger dokumenteres at krysset med E18 har kapasitet til å avvikle nyskapt trafikk på en sikker og effektiv måte. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.

Kryss og avkjørsler

Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (versjon 2023), kapittel 4.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanten, se for eksempel kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (sikringssone H140).

I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være sikt-hindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå innenfor sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrone ikke hindrer sikt. Se kapittel 4.1.1.6 i håndbok [N100](#).

Trafikksikkerhet

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikanter. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystemer for å hindre farlige situasjoner. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge.

Varelevering

Det er viktig at man i planlegging, dimensjonering og utforming av den fysiske infrastruktur tar hensyn til varedistribusjon og utarbeider løsninger som legger til rette for effektiv, miljøvennlig og trafikksikker distribusjon.

Varelevering er ikke eget formål etter plan- og bygningsloven. Løsninger for varelevering i reguleringsplaner bør omtales i bestemmelsene eller vises i plan som del av kjøreareal eller parkeringsareal.

Varemottak bør utformes slik at rygging og snuing kan skje utenfor offentlig veg. Behovet for rygging skal være minst mulig, og bør være begrenset til manøvrering inn til selve oppstillingsplassen. Der rygging er nødvendig, må det sikres at dette kan gjøres på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte. Områder hvor rygging er nødvendig, skal være godt opplyste og oversiktlige, uten søyler eller andre fysiske hindre.

Varelevering bør ikke være i konflikt med annen parkering eller arealer for gående.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunnskvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. regjeringens [handlingsplan for bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge 2021–2025](#) og regjeringens [veileder i universell utforming](#) (mai 2021). Vi viser også til [likestillings- og diskrimineringsloven](#) som trådte i kraft 1. januar 2018.

Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet, inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede, være universelt utformet.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2024–2035, bestemmelse § 4.15 om universell utforming, som krever at det skal redegjøres for hvordan universell utforming skal sikres, både internt i planområdet og til tilstøtende eiendommer.

Syklende og gående

Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende. Sykling gir god helse, sykling er bra for miljøet og sykling er god samfunnsøkonomi. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering.

Det bør tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for lading av elsykler, jf. kommuneplanens arealdel 2024–2035 for Indre Østfold kommune, bestemmelsene §§ 4.9 og 4.9.2.

Statens vegvesen har utarbeidet en [Nasjonal gåstrategi](#). Strategien har to hovedmål om at det skal være attraktivt å gå for alle og at flere skal gå mer. Økt gange vil medføre redusert biltrafikk og gi positive helseeffekter. Dette omfatter først og fremst gåing i nærmiljøet der

folk bor og i byer og tettsteder. Det er her flest går i hverdagen og det største potensialet for økt gåing ligger.

Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2024–2035, bestemmelse § 4.4 om folkehelse.

Parkering

Ved besøksparkering og kundeparkering er det en større andel av de parkerende som er førstegangs parkerende eller benytter anlegget sjelden. Slike anlegg må ha god standard på adkomster, ramper og parkeringsareal for å opprettholde trafikkapasitet og for å hindre skader og ulykker. Det er behov for god veiledende skilting av kjøresystemet. Det samme gjelder for gangadkomster og –forbindelser.

Plasser reservert for forflytningshemmede anbefales lokalisert nært målpunkt/hovedinngang og utformes slik at rullestolbrukere lett kan komme inn og ut av kjøretøyet og videre inn mot målpunktet. Antallet vurderes i hvert enkelt tilfelle. Krav til minimum antall plasser og utforming er gitt i [forskrift om vilkårsarkering for allmennheten og håndheving av private parkeringsreguleringer \(parkeringsforskriften\)](#).

Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel 2024–2035, bestemmelse § 4.9 om parkering.

Kollektivtrafikk

Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Økt bruk av miljøvennlig transport vil gi bedre miljø, klima og framkommelighet. God framkommelighet er viktig for både nærings- og persontransport. Dette gir også synergieffekter i form av bedre folkehelse.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645
0502 OSLO

Vår dato: 16.10.2024
Vår ref.: 202416070-2
Deres ref.: 2021016_HS_UTV_1

Saksbehandler: Daniel Thoresen
Lossius/dalo@nve.no

NVEs innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for utvidelse av Holtskogen næringsområde med konsekvensutredning - Indre Østfold kommune

Vi viser til oversendelse mottatt 19.09.2024. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Holtskogen næringsområde. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av eksisterende næringsområde.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

I plan- og bygningsloven er det et gjennomgående krav til samfunnssikkerhet og vurdering av naturfare, fra kommunens overordnede arealplanlegging til den enkelte byggesak. Kravene til sikkerhet følger av [pbl. § 28-1](#) og TEK17, særlig [kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger](#). På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare ivaretas gjennom selve planløsningen. Vi viser til KMDs (nå KDD) [rundskriv H-5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling»](#) der det fremgår at «Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens [§ 4-3](#) vil da ikke være oppfylt».

Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og vi forutsetter at den reelle faren for områdeskred avklares som en del av reguleringsplanen, og tas hensyn



til i planarbeidet. Kravene til sikkerhet mot skred, herunder kvikkleireskred er gitt i TEK17 § 7-3 med veiledning. For mer informasjon og fremgangsmåte viser vi til [NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#).

Flom

Deler av planområdet ligger i aktsomhetssone for flom. Vi forutsetter at reell flomfare avklares og tas hensyn til som en del av planarbeidet. Planen må kunne dokumentere at sikkerhetskravene til TEK17 § 7-2 oppfylles. For mer informasjon viser vi til [NVEs veileder 3/2023 - Sikkerhet mot flom](#)

Overvann

Klimaendringene er forventet å gi flere og mer intense nedbørshendelser, og i utbygde strøk kan dette gi skade på byggverk, infrastruktur og helse og miljø. Det er derfor viktig at det i planarbeidet er høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best til infiltrering og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på. For mer informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanleggingen viser vi til [NVEs veileder 4/2022 – Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#).

Verna vassdrag

Planområdet ligger innenfor nedbørsfeltet til det vernete vassdragsområdet for Mossevassdraget og grenser mot/omfatter sidevassdrag. I arealplaner som berører verna vassdrag må det gjøres en vurdering av om det kan være konflikt med konkrete verneverdier knyttet til vassdraget, jf. vannressursloven (vrl) kapittel 5 og forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Ved offentlig ettersyn av planen er det viktig at virkningene for vassdrag er godt beskrevet i planen. NVE vurderer om tiltak i vassdrag og grunnvann kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser på en slik måte at det oppstår konsesjonsplikt etter vannressursloven § 8. Når reguleringsplan omfatter de hensyn som vannressursloven skal ivareta, kan reguleringsplan i enkelte tilfeller erstatte konsesjon etter vannressursloven § 8, jf. §§ 18 og 20. Dette forutsetter at reguleringsplanen gir en god beskrivelse av tiltakene og at konsekvensene for allmenne interesser er vurdert. NVE ser det som en fordel å ta dette gjennom samordning av plan jf. vannressursloven § 20. For mer informasjon se NVEs veileder [1/2021 «Veileder til vannressursloven og NVEs behandling av vassdrags- og grunnvannstiltak»](#).

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.



NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Daniel Thoresen Lossius
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Enerhaugen Arkitektkontor AS

Kopimottakere:

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka

0502 OSLO

Dato: 20.09.2024
Saksref: 202415157-2
Deres ref.:
2021016_HS_UTV_1
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Marianne Hvalsmarken

E-post: Marianne.Hvalsmarken@banenor.no

Indre Østfold kommune - Varsel om oppstart av detaljregulering for utvidelse Holtskogen næringsområde med konsekvensutredning - Bane NORs uttalelse

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid, datert 17.09.24.

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Marianne Hvalsmarken
planlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

Enerhaugen Arkitektkontor AS, Rune Slaastad

Kopi:

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Enerhaugen Arkitektkontor AS

Deres ref:

Vår ref: 2024/246174

Dato: 04.10.2024

Innspill til om oppstart av planarbeid om utvidelse av Holteskogen næringsområde i Indre Østfold kommune

Vi viser til brev med varsel om oppstart datert 19. september 2024.

Mattilsynets rolle

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for blant annet drikkevann med ansvar for å ta vare på nasjonale og regionale føringer i plansaker som kan påvirke drikkevann. Føringer for dette er blant annet gitt i nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, nasjonale mål for vann og helse, matloven med drikkevannsforskriften og forskrift om rammer for vannforvaltningen.

Formål

Formålet med planarbeidet for utvidelse av Holtskogen næringsområde mot øst og nord er å sikre fremtidige utviklingsmuligheter og tomtereserver.

Mattilsynets innspill

Planene vil åpner for et større sammenhengende næringsområde. Det kommer frem av planbeskrivelsen at det vil tilrettelegges 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 hva som er etablert på Holtskogen i dag. Reguleringen knyttes ikke opp mot noen konkrete prosjekter.

Det kommer derfor ikke frem i planen om dette er virksomheter som vil ha spesielle behov for å øke kapasitet av drikkevann inn til området. Vi gjør oppmerksom på at hvis det skal bygges datasenter er dette en type virksomhet som normalt har behov for store mengder vann til blant annet kjøling.

Vi forutsetter derfor at kapasiteten for forsyning av drikkevann inkludert slokkevann i kommunens hovednett er tilstrekkelig, og om nødvendig økes, slik at framtidig industri ikke påvirker leveringssikkerheten i området og kommunen ellers. For å sikre god nok kapasitet på ledningsnettet er det viktig at kommunen og utbygger samarbeider godt, og foretar en helhetlig kartlegging og vurdering av kapasiteten på drikkevann i området før utbyggingen starter.

Uavhengig av om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunal (hovedledning), er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett.

Trykkløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking av forurensset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette, og ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen.

Ut ifra de opplysningene som kommer frem her kan vi ikke se at planforslaget påvirker noen drikkevannskilder. Forslagstiller må ha en plan for hvor overvannet føres slik at det ikke forurenses eventuelle tilsigsområder for drikkevannsbrønner eller andre råvannskilder.

Med hilsen

Klaus Fottland
seniorinspektør

Bjørg Voje Heieren
seniorinspektør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Enerhagen Arkitektkontor AS
v/ Rune Slaastad
pb. Trondheimsveien 100
0565 Oslo
Kopi: post@io.kommune.no

Skiptvet, 15. oktober 2024

Innspill til planarbeid, varsel om oppstart av detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde med konsekvensutredning (KU)

Naturvernforbundet er den største natur- og miljøvernorganisasjonen i Norge med over 40 000 medlemmer. Vi har økende medlemstall og engasjerer oss for bevaring av natur og arts mangfold. Det er mye verdifull natur i Østfold, men naturarealene er under hardt press som følge av nedbygging og fragmentering. Naturvernforbundet i Østfold engasjerer seg særlig for utbyggingssaker som truer naturverdier.

I reguleringsbestemmelsene for Holtskogen næringspark av 12.03.2012 ble det forutsatt at det skulle anlegges en LNF-sone langs yttergrensen av næringsparken i form av skjermbelter, buffersoner og grøntanlegg der den stedegne vegetasjonen i størst mulig grad skulle bevares. Områdene innenfor den avsatte hensynssonen som hadde vært gjenstand for flatehogst, skulle beplantes og tilbakeføres som skogsområde, og bekkeløp skulle sikres som et åpent vannspeil. Basert på nyere flyfoto av området er ikke disse forutsetningene innfridd. Vi stiller oss svært kritiske til en utvidelse av området når natur, miljø og friluftsliv ikke er hensyntatt i dagens næringsområde, og vi ser med bekymring på at disse sonene nå skal skyves enda nærmere tettstedet Knapstad og videre inn i høyproduktive skogarealer. I dagsaktuelle utbyggingssaker kan ikke kommunen tillate at avbøtende tiltak som skal hensynta natur, miljø og friluftsliv forblir tomme ord og lovnader.

Utbyggingen av Holtskogen næringspark i 2012 la beslag på store arealer dyrkbar jord (se Fig. 1). I henhold til Jordlovens § 9 skal dyrkbar jord behandles som dyrket jord og skal håndteres på en forsvarlig måte. Planprogrammet må forholde seg til dette, noe vi ikke kan se at det gjør per i dag. Vi har gjort et grovt overslag basert på kartdata fra NIBIO (Fig. 1) som viser at omtrent halvparten av planområdet som ikke allerede er utbygd, er kartlagt som dyrkbar mark (ca. 150 daa). Med Stortingets innstramminger av jordvernstrategien i både 2015 og 2021 stilles det nå strengere krav til bevaring av dyrkbar jord. Naturvernforbundet i Østfold ber derfor kommunen om å legge inn et krav i planarbeidet om at det må redegjøres hvordan man har tenkt at jordressursene skal ivaretas til landbruksformål.

I henhold til foreliggende kartdata er det registrert ravinedaler nord i planområdet. Raviner kategoriseres som en sårbar naturtype som skal hensyntas. I forslaget til planprogram blir ravinedalene en del av randsonen som skal anlegges rundt området. I henhold til kapittel 2.4 i forslaget til planprogram er det fastsatt at det kan anlegges jordvoller på 8–10 meter i de avsatte grønne buffersonene, som kan benyttes til deponering av renskemasser fra næringsarealene. Vi ser behovet for en revurdering av om det er hensiktsmessig å innbefatte ravinedalene i planområdet med tanke på skadeomfanget dette kan medføre.



Naturvernforbundet

Østfold

I planprogrammet beskrives skogarealene i området som tatt ut og i stor grad bestående av hogstflater. Dette brukes som et argument for at naturen er av redusert verdi.

Naturvernforbundet i Østfold stiller seg skeptisk til om dette bør brukes som et argument for utbygging da vi ser av historiske kartdata (Norge i Bilder) at en betydelig andel av denne skogen har blitt tatt ut etter 2018. Dersom utbygger kan samtale med grunneiere og dette resulterer i uttak av skogen for å øke mulighetene for tillatelse til fremtidig utbygging, kan ikke dette legges til grunn for verdireduksjon av skogarealene.

I henhold til NRKs kartlegging av nedbygget areal per kommune i perioden 2017–2022, ligger Indre Østfold på 2. plass. Samtidig har Norge et mål om å jobbe mot arealnøytralitet i henhold til Naturavtalen, og det innebærer at alle kommuner burde etterstrebe arealnøytralitet. Naturvernforbundet i Østfold stiller seg kritiske til behovet for utbyggingen av Holtskogen næringsområde når hele dagens planområde ikke er tatt i bruk. I henhold til planforslaget står fortsatt 25 % ubrukt per i dag, og det har tatt utbygger mange år å få omsetning på det klargjorte arealet. Vi stiller spørsmål til om ønsket om å kunne tilby ledige næringstomter til potensielle bedrifter i fremtiden er et godt nok grunnlag for denne utbyggingen og mener at det bør foreligge konkret dokumentasjon på et reelt behov før utbygging av dette omfanget igangsettes.

Oppsummering

- Forutsatte hensyn til natur, miljø og friluftsliv er ikke innfridd i dagens område
- Planforslaget omfatter nedbygging av store arealer dyrkbar jord
- Ravinedalene nord i planområdet er ikke tilstrekkelig hensyntatt
- Uttak av størstedelen av skogområdet har blitt utført i de siste årene og bør derfor ikke brukes som argument for redusert områdeverdi
- Indre Østfold kommune er en «versting» på nedbygging av areal når arealnøytralitet bør etterstrebes
- Hele dagens næringspark er ikke tatt i bruk, behovet for næringsareal i fremtiden bør baseres på fakta

Med vennlig hilsen

Martine Stave

Fylkessekretær, på vegne av



Naturvernforbundet

Østfold

Kirkegaten 31B
1632 Fredrikstad

Naturvernforbundet i Østfold

Web: <https://naturvernforbundet.no/ostfold/> | E-post: post@naturostfold.no | Tlf: 970 67 685



Vedlegg

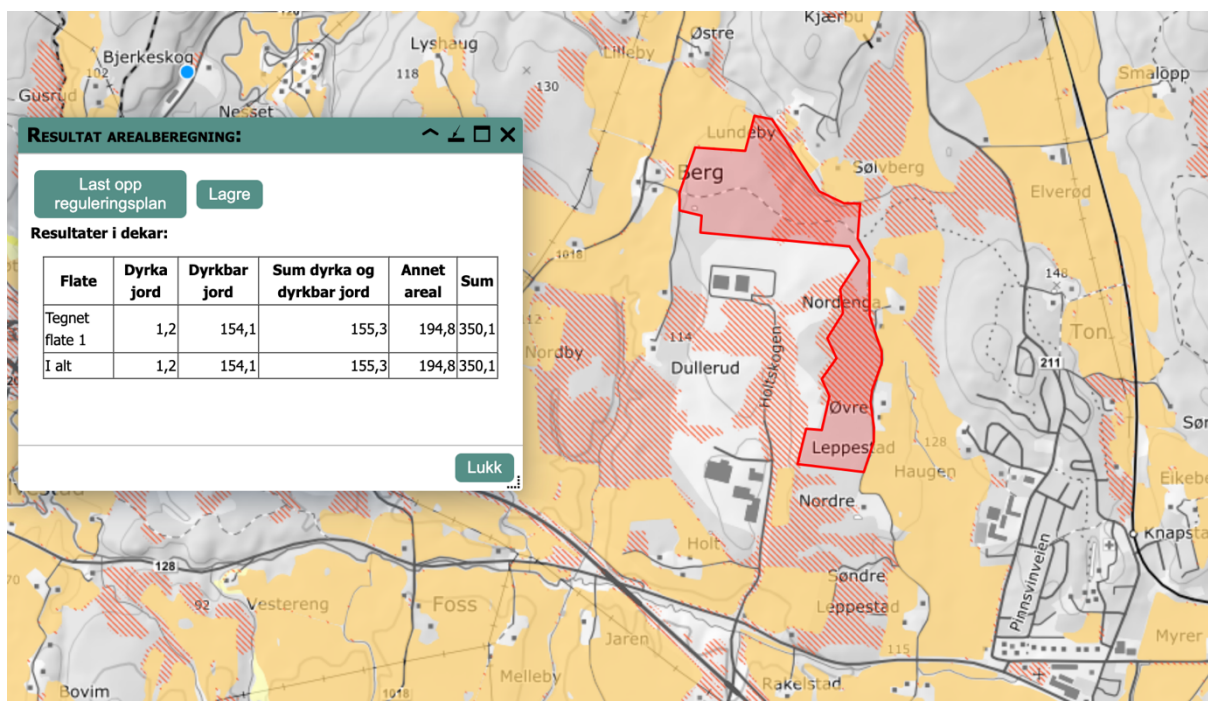


Fig. 1: Grovt overslag av andelen dyrkbar jord i delene av planområdet som ikke er utbygd.

Kart: <https://kart9.nibio.no/kostra/>



Naturvernforbundet

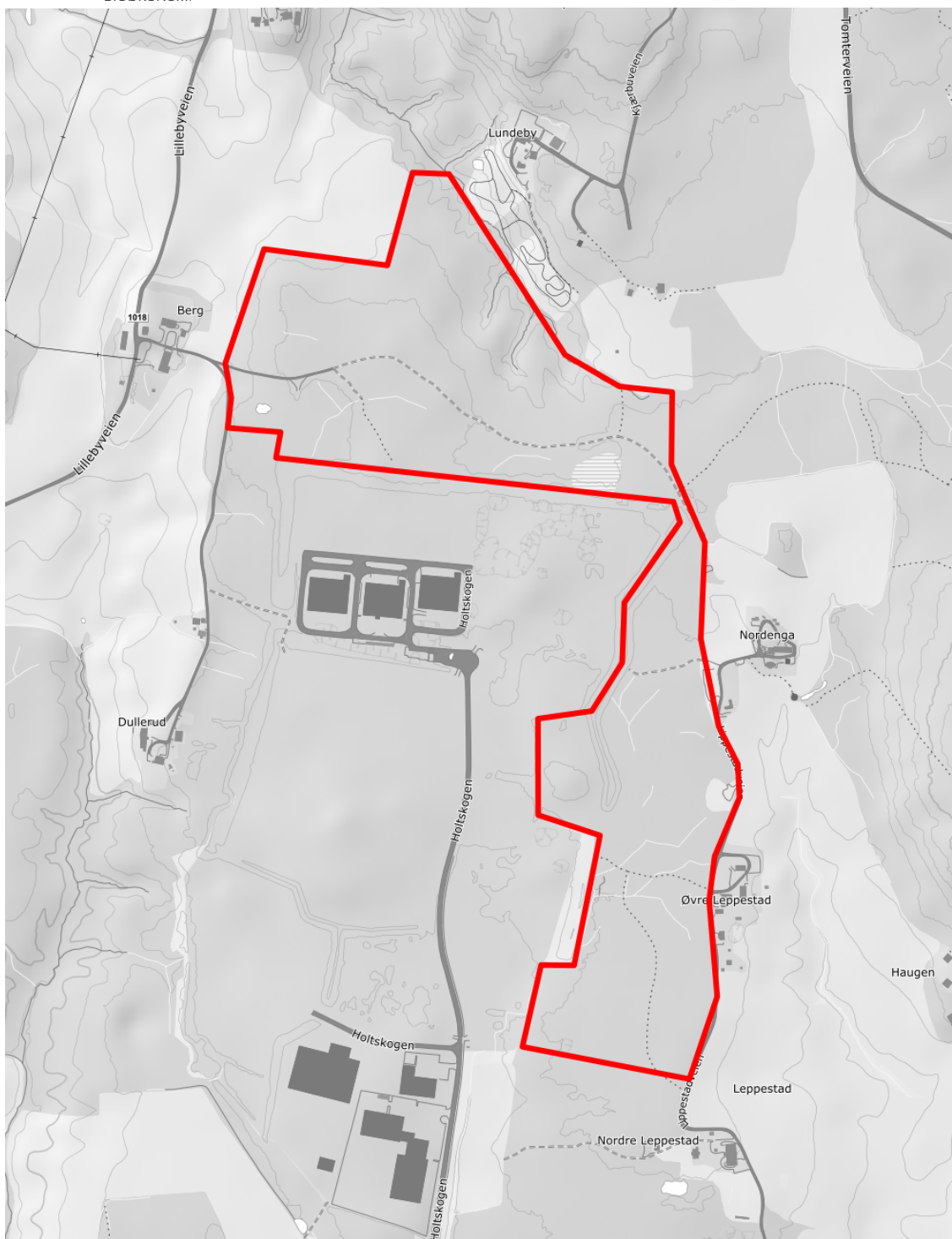
Østfold



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Arealrapport for valgt område



0 100 200 300m

kilden.nibio.no

14.10.2024 - Side 1 av 2

Naturvernforbundet i Østfold

Web: <https://naturvernforbundet.no/ostfold/> | E-post: post@naturostfold.no | Tlf: 970 67 685



Størrelse på valgt område: 369,2 daa

Alle areal oppgis i dekar.

Arealressurs fra AR5

Fulldyrka jord	1,8
Overflatedyrka jord	0,0
Innmarksbeite	0,0
Produktiv skog	355,2
Uproduktiv skog	3,6
Myr	3,8
Åpen jorddekt fastmark	3,2
Åpen skrin fastmark	0,7
Ferskvann	0,3
Bebyggd/Samferdsel/snøisbre/hav	0,7
Ikke kartlagt	0,0
Sum innen området	369,3

Arealressurser er hentet fra det detaljerte arealressurskartet AR5. I områder der mer enn 3 prosent av det aktuelle området er «ikke kartlagt» i AR5, er det supplert med informasjon fra arealressurskartet AR50. Denne informasjonen bygger på topografisk norgeskart N50 og satellittbildetolkning av snaumark.

Jordkvalitet

Svært god jordkvalitet	1,5
God jordkvalitet	0,0
Mindre god jordkvalitet	0,0
Sum innen området	1,5

Jordkvalitetskartet bygger på data fra feltkartlegging av jordsmonnet. Det er tatt hensyn til ulike jordegenskaper og helling, men ikke klima. Drøyt 50% av jordbruksarealet i Norge er kartlagt.

Dyrkbar jord, fordelt på arealtyper

Overflatedyrka jord	0,0
Innmarksbeite	0,0
Skog	158,2
Myr	3,7
Åpen fastmark	3,5
Sum innen området	165,4

Dyrkbar jord er arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking.

Myrinformasjon i DMK, torvdybde

Grunn, mindre enn 100 cm	6,8
Dyp, mer enn 100 cm	0,0

Ved kartlegging av markslag i økonomisk kartverk ble det registrert dybde på myr og torvmark som ble ansett som dyrkbar eller egnet til skogproduksjon.

Jordbruksareal som kan være ute av drift (Søknadsomgang 2023)

På følgende landbrukseiendommer innen området er det ikke søkt om produksjonstilskudd:

3118-827/2/0, 3118-838/3/0

På følgende landbrukseiendommer innen området kan 25% eller mer av jordbruksarealet være ute av drift:
Ingen data funnet

Informasjon om jordbruksareal som kan være ute av drift bygger på analyser av jordbruksareal i arealressurskartet AR5, areal på landbrukseiendommer og areal som ligger til grunn for utbetalt produksjonstilskudd foregående søknadsår.

En landbrukseiendom kan bestå av flere gardsnr/bruksnr/festenr. Her listes hovednummeret for landbrukseiendommen, slik det er definert i Landbruksregisteret.

Fig. 2: Arealrapport for omtrentlig planområde.

Rune Slaastad

Fra: Rune Slaastad
Sendt: mandag 21. oktober 2024 11:57
Til: Rune Slaastad
Emne: VS: Innspill fra Knapstad vel og lokaråd til varsel om oppstart av planarbeid for utvidelse av næringsområdet Holtskogen på Knapstad
Vedlegg: Innspill fra Knapstad vel og lokaråd til oppstart av planarbeid_utvidelse av Holtskogen.docx

Fra: Magnus Vedum Bøe <magnus.boe78@gmail.com>

Sendt: onsdag 16. oktober 2024 21:51

Til: EAK Firmapost <post@enerhaugen.com>; IOK Post <post@io.kommune.no>; Pål Rypdal <knapstad.vel@gmail.com>

Emne: Innspill fra Knapstad vel og lokaråd til varsel om oppstart av planarbeid for utvidelse av næringsområdet Holtskogen på Knapstad

Hei

Vedlagt ligger innspill fra Knapstad vel og lokaråd til varslet oppstart av planarbeid for utvidelse av Holtskogen næringsområde på Knapstad.

Mvh
Magnus Vedum Bøe
Knapstad vel og lokaråd

Innspill til oppstart av planarbeid for utvidelse av næringsområdet Holtskogen på Knapstad

Knapstad vel og lokalråd er høringspart til planarbeid i Indre Østfold, og planer som vedrører utvikling på og omkring Knapstad spesielt. Vi ønsker i denne forbindelsen å uttale oss til varslet oppstart av planarbeid for utvidelse av Holtskogen og har følgende hovedinnvendinger til oppstarten:

- Utvidelsen av næringsområdet er i strid med Fylkeskommunens forutsetninger til eksisterende plan om arealeffektiv utvikling i et 40-årsperspektiv.
- Utvidelsen er i strid med Statsforvalterens (tidligere Fylkesmannen) forutsetninger til eksisterende plan om en skjermende grøntstruktur omkring feltet.
- Utbyggingen foreslås på matjord/dyrkbar mark, i strid med arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel med konsekvenser også for naturtap.
- Utviklingen medfører en økt eksponering av næringsområdet mot Knapstad skole samt eksisterende og fremtidige boligområder.
- Utvidelsen vil gi endrede forutsetninger for allerede tillatt næringsutvikling på feltet når skjermende skog blir bygget ned. Dette betyr en mulig forhøyet negativ konsekvens på omgivelsene fra næringsområdet, eksempelvis i form av støy, lukt og lysforurensning som ikke er utredet.
- Utvidelsen av næringsområdet får konsekvenser for friluftslivsinteresser omkring Knapstad.
- Manglende vektlegging av behov for særskilte informasjon- og medvirkningstiltak ut over de lovpålagte kravene i PBL for å belyse konsekvensene ved planen for nærområdet.

Knapstad vel og lokalråd er kjent med at det påbegynte planarbeidet er i tråd med Kommuneplanens arealdel. Likevel anmoder vi om at planarbeidet stanses ettersom det er i strid med kommuneplanens samfunnsdel.

Dersom planarbeidet ikke stanses, ber vi om utvidede utredningskrav som belyser konsekvensene ved planen etter punktene over. Vi vektlegger at det da må stilles krav til at det må gjøres nye utredninger av påvirkningen ved allerede tillatt utbygging (støy, lukt, lysforurensning osv.) på omgivelsene til hele næringsområdet dersom planarbeidet forutsetter at eksisterende skjermende skog/grøntstrukturer forsvinner. Planarbeidet vil i alle tilfelle kreve godt medvirkningsarbeid og det vil reise store dilemmaer knyttet til fremtidig boligutvikling og attraktiviteten til Knapstad i sin helhet som bolig- og friluftsområde. Vi ser den foreslåtte utviklingen som sterkt forringende.

Vurdering

Holtskogen næringsområde ligger like vest for Knapstad, parallelt med og også like stort som hele tettstedet. Planen som nå igangsettes innebærer at næringsområdet skal vokse seg enda større. Begrunnelsen er at næringsområdet begynner å bli fullt utbygget. Men er det god nok begrunnelse for å utvide? Næring er velkommen på Knapstad, men alt med måte. Vil tettstedets interesser ivaretas like godt ved utvidelsen? Når vi ser gjennom planene, er vi ikke beroliget. Vi er snarere bekymret. Det er det flere grunner til.

For det første er vi ikke sikre på om utbyggingsplanene er i tråd med forutsetningene for anleggelsen av området. Den gang, i 2012, la regionale myndigheter til grunn at utbyggingen innenfor området skulle strekke til i hele fylkesplanperioden som gjelder fram til 2050. Dette skulle sikres ved økonomisering av arealene gjennom streng styring av utbyggingen over tid. Er dette skjedd? Øyensynlig ikke, når området er fylt opp allerede 14 år senere.

Statsforvalteren la særlig vekt på at rekkefølgebestemmelsene for gjeldende plan måtte følges opp strengt slik at utviklingen i området kunne få den kvaliteten som ble forutsatt. Stikk i strid med dette, er det også gitt dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene, også når det gjelder krav om detaljregulering. Dermed har eksempelvis saken vedrørende plastgjenvinningsanlegget som skal bygges på Holtfeltet, ikke skjedd gjennom offentlig planprosess som sikrer en prosess med utredninger av konsekvenser av eksempelvis støy, lukt eller fare ved storulykker. Vi stiller derfor spørsmål ved om tiltak som allerede er godkjent er tilstrekkelig utredet etter kravene i plan- og bygningsloven. Her har man øyensynlig hvilt i troen på at områdets avgrensing ivaretok

interessene for omgivelsene godt nok. Derfor blir vi bekymret for om omgivelsene er like godt ivaretatt om avgrensningen endres.

Da Holtområdet ble etablert, var det en forutsetning at området ble omkranset av en grønn stripe skog som skjerming. Dette muliggjorde en god sameksistens mellom storskala næringsbygg og boligstrøk. Planen stiller krav om at grønnstrukturen skal ha en naturlig karakter og at alle inngrep skulle avveies mot landskapshensyn og områdets funksjon som naturlig avskjerming. Det skulle ikke drives flatehogst, og natur som var skadet, skulle tilbakeføres. Dette var også en forutsetning da Fylkesmannen, nå Statsforvalteren, trakk sin innsigelse til planen. Sistnevnte begrunnet: «Spesielt mener vi at bevaring og oppfølging av grøntstruktur og bevaring av naturmiljø innenfor og i randsonen av området [er] viktig for å skape et estetisk godt næringsområde og industrimiljø.»

Vi kan dessverre ikke se at kravene er etterlevd. Grønnstrukturen er ikke utformet eller skjøttet i tråd med bestemmelsene til hensynssonen i planen. I virkeligheten er den en naken voll. Næringsområdet har likevel ligget skjult bak en skog som har utvidet grønnstrukturen, som i dag er regulert som LNF-område. Skogen her har vært høy og bred nok til at den har dannet en grønn ramme rundt næringsområdet, slik hensikten var med grøntstrukturen i planen.

Den skjermende skogen har stor betydning for sameksistensen mellom Knapstads beboere og næringsområdet. Skolens uteområde ligger rett ut mot kulturlandskapet i vest, der skogen danner en grønn innramming. Uten denne innrammingen, vil skolegården ha direkte utsikt til et stort næringsområde. Dette kulturlandskapet er også et mye brukt turområde, med stor betydning for innbyggernes tilgang på grøntområder. For de som er historisk interessert, har en skogsvei inn det grønne formidlet hvor oldtidsveien fortsatte sin trasé fra Kristiania og tvers gjennom Knapstad i retning Stockholm. Etter forslaget vil skogsfeltet og traséen spises opp av næringsområdet. Den gjenværende stumpen av oldtidsveien forsvinner helt. Dette vil gjøre denne traséen, og dermed også Knapstads historiske sentralitet, mindre lesbar.

Når skogen omkring ikke er skjøttet, men snarere flatehugget i strid med hensikten til hensynssone grøntstruktur i planen, påstås det i planinitiativet at skogen er lite verd, med bare blåbær og sumpskog. Da etterlyser vi heller restaurering av naturen slik gjeldende plan stiller krav til for grøntstrukturen omkring næringsområdet, og ikke minst i tråd med den økonomiske arealdisponeringen som vi vet er nødvendig i framtiden.

I planinitiativet er det lagt inn en grønn buffersone med LNF-formål. Etter kartet å dømme, vil denne være lignende vollen som i dag kranser inn næringsområdet. Denne vil slett ikke være i nærheten av en slik bredde som det samlede LNF-området som i dag gir skjerming for omgivelsene. Vollen i seg selv, er en bratt, naken kant som på ingen måte skjærer for hverken sikten til byggene innenfor, eller lyset og støyen derfra. Langs den foreslåtte utvidelsen i øst, vil vollen legges helt tett inntil veien og turstien fra Lippestad til Tonsåsen som ikke bare er adkomst til boligene der, men også et mye brukt turområde.

Der næringsområdet er foreslått utvidet i nord, kommer planene enda mer på kant med tursti og ferdsel, samt foreslåtte boligområder nord for Tonsåsen. Disse feltene blir liggende svært eksponert for det utvidede Holtfeltet med potensielt store følger for bokvaliteten. I dette området har det også vært gjort en stor innsats for å bedre tilgjengeligheten for turgåere. Her har frivillige laget skitrasé om vinteren, og dette har vært et fantastisk tilskudd for oss på Knapstad som slett ikke er bortskjemt med tilrettelegging for tur i nærskoen og i hvert fall ikke om vinteren. Når vi så leser i oppstartsvarselet at planene ikke berører friluftslivsinteresser eller kulturmiljø, og at de ikke ser behovet for utvidet informasjon eller medvirkning fra innbyggere i området, blir vi bekymret for om hensynet til lokalmiljøet vil bli ivaretatt. Det er åpenbart nødvendig at forslagsstillere, planansvarlig og ikke minst kommunens administrative og politiske ledelse får øynene opp for virkningen av disse planene for oss som bor på Knapstad!

Til sist er vi svært kritiske til at planen innebærer brudd på nullvisjonen om utbygging av matjord som ligger kommunens arealstrategi. Området har tidligere vært et flott og mye brukt turområde. Påstanden om at naturen her er av liten verdi som framkommer i dokumentene til oppstart, faller på sin egen urimelighet. Her forsøker utbyggerinteressene seg på samme tendensiøse grep som det gjennom den senere tiden er rettet et

særlig søkelys på: Man hogger og forringer naturen for senere å foreslå nedbygging. Nedbyggingen av natur og matjord er noe vi må være særlig restriktive på, og kommunene har et særlig ansvar for å handle ansvarlig. Uavhengig av om aktørene i dette tilfellet har benyttet en slik strategi, er det uansett tale om nedbygging av natur, noe det den siste tiden med god grunn er rettet et sterkt fokus mot de uheldige konsekvensene av. Fylkeskommunens forutsetning om en arealeffektiv utnyttelse av eksisterende Holtfelt, samt kommuneplanens samfunnsdel må derfor vektes tungt i denne saken.

Vi er kjent med at utvidelsen av Holtfeltet ligger inne i kommuneplanens arealdel. Det er likevel først ved en regulering at man avgjør arealbruken. I reguleringsprosessen får innbyggerne innsikt i hvilke konsekvenser utviklingen får for deres bo- og leveområder gjennom en demokratisk prosess. I denne forbindelse vil Knapstad vel og lokaleråd understreke at vi klart ser at den foreslåtte utviklingen vil få konsekvenser for hvordan vi som bor her trives i vårt nærmiljø. Konsekvensene av dette vil på lang sikt kunne bli store.

Knapstad vel og lokaleråd anmoder med dette kommunen om å stanse det videre planarbeidet, kreve restaurering av naturen i tråd med hensikten for grøntstrukturen i gjeldende plan og igangsette en prosess om å omgjøre kommuneplanens arealdel der de foreslåtte utbyggingsområdene omgjøres fra fremtidig næringsutvikling tilbake til LNF.

Rune Slaastad

Fra: Rune Slaastad
Sendt: onsdag 6. november 2024 16:22
Til: Rune Slaastad
Emne: VS: Innspill til planprogram
Vedlegg: Innspill til planprogram.docx

Fra: Magnus Vedum Bøe <magnus.boe78@gmail.com>
Sendt: onsdag 30. oktober 2024 21:31
Til: EAK Firmapost <post@enerhaugen.com>; IOK Post <post@io.kommune.no>; Pål Rypdal
<knapstad.vel@gmail.com>
Emne: Innspill til planprogram

Hei

Vedlagt ligger Knapstad vel og lokalråd sine innspill til planprogrammet for utvidelse av Holtskogen næringsområde.

Mvh
Magnus Vedum Bøe
Knapstad vel og lokalråd.

Innspill til planprogram for detaljregulering for Holtskogen næringsområde i Hobøl kommune

Knapstad vel og lokaråd har gitt innspill til varsel om oppstart av detaljregulering for Holtskogen næringsområde. I forlengelse av dette innspillet peker vi på at særlig konsekvenser for følgende bør utredes:

- nær- og fjernvirkning på omgivelsene fra området;
- friluftsliv og folkehelse;
- støy og annen forurensning;
- naturmangfold bør utredes nærmere i planarbeidet;
- kulturmiljø;
- beredskap- og ulykkesrisiko;
- arealregnskap som del av utredningen av lokale og regionale konsekvenser.

Vi støtter planprogrammets foreslåtte utredninger, men vil fremheve noen forhold særskilt for enkelte av disse, samt foreslå at noen av temaene som er foreslått behandlet i planbeskrivelsen, heller konsekvensutredes.

For fjernvirkning bør følgende sektorer tas med: Fra fremtidige boligområder nord for Tonsåsen (område i KPA), boligområder på og sør for Tonsåsen og hele boligfeltet ned til og med Knapstad Arena. Offentlige områder som Bekkeblommen barnehage og skolen og bussholdeplassene langs Osloveien og fra YX bensinstasjon på Jaren. Sikt fra turstier både på Tonsåsen og omkring Ekeberg gård opp til Ekebergåsen bør også inkluderes.

For friluftsliv og folkehelse bør både Lippestadveien, samt stier fra denne til Tonsåsen samt vestover og mot Tomter inkluderes. Utredningen av konsekvensene for bruken må omfatte forholdene både sommer- og vintertid. Dette temaet bør altså konsekvensutredes, ikke bare omtales i planbeskrivelsen. For øvrig er Knapstad vel og lokaråd ikke enig i at forslaget vil ha begrensede konsekvenser for friluftslivet.

Temaene for fjernvirkning fra skole og barnehage samt friluftsliv tilsier at konsekvensene for barn og unge også bør konsekvensutredes, ikke bare omtales i planbeskrivelsen.

For naturmangfold bør det tas utgangspunkt i en situasjon før flatehogst og grøfting, det vil si at utredningen bør baseres på en restaurert natur slik gjeldende reguleringsplan stiller krav om i hensynssone grøntstruktur/LNF.

For kulturmiljø nevnes særlig konsekvensene for lesbarheten til den gamle oldtidsveien.

For forurensning bør lys og lukt tas med, i tillegg til støy og andre nevnte forhold. I innspillet peker vi også på at den foreslåtte utvidelsen vil gi endrede forutsetninger for allerede tillatt næringsutvikling på feltet når skjermende skog blir bygget ned. Dette betyr en mulig forhøyning

negativ konsekvens på omgivelsene fra næringsområdet, eksempelvis i form av støy, lukt og lysforurensning som ikke er utredet. Derfor bør dette planarbeidet konsekvensutrede påvirkningen fra de tiltakene som allerede er oppført eller tillatt oppført inne på næringsområdet med de nye forutsetningene. Dette gjelder også beredskaps- og ulykkesrisiko, som bør konsekvensutredes og ikke bare omtales i planbeskrivelsen.

Vi viser til null-visjonen om arealnøytralitet i kommuneplanens samfunnsdel, og foreslår at konsekvensene for kommunens oppnåelse av denne visjonen tas med i konsekvensutredningen for utbyggingsmønster.

Vi henstiller til at Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger for miljøtema brukes for å se og vurdere disse miljøtemaene i sammenheng.

<https://www.miljodirektoratet.no/konsekvensutredninger>

Rune Slaastad

Fra: Rune Slaastad
Sendt: torsdag 10. oktober 2024 13:04
Til: Rune Slaastad
Emne: Detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde

Fra: Lasse Wikmark <lasse@wikmark.name>
Sendt: torsdag 10. oktober 2024 10:14
Til: EAK Firmapost <post@enerhaugen.com>
Kopi: Vibeke Wikmark <vibeke@wikmark.name>; post@io.kommune.no
Emne: Detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde

Hei,

Jeg viser til mottatt e-post om utvidelse av Holtskogen næringsområde og utlysning på Indre Østfold kommunes nettsider, og vil med dette gi innspill til foreslåtte endringer som ny eier av Lippestadveien 160 (838/29).

Vi stiller oss positive til de nye planene, men ønsker at bygging og ferdigstillelse av grønn buffersone, med jordvoll og beplantning, mellom næringsområdet og gårdene/boligene mot øst prioriteres. Dette vil redusere både støy og andre påvirkninger arbeidet med utbyggingen og selve næringsområdet vil ha på beboerne i øst. Basert på egen erfaring og informasjon gitt av tidligere eier, har det vært tilfeller med mye støy og større biter sprengmateriale som har kommet over på bebygd område i øst. Dette er til stor sjenanse og utgjør en sikkerhetsrisiko for oss som bor i nærheten av næringsområdet.

Vi forventer å få nabovarsel når særskilt støyende arbeid skal utføres utenfor normal arbeidstid. Dette gjelder både byggearbeid, men også normal drift for etablerte virksomheter på området. Vi har blant annet opplevd at datasenteret Stac har hatt sine takmonterte vifter på full effekt sent på kvelden, og antar at dette er knyttet til testkjøring av ventilasjon og/eller backupløsninger.

Vi oppfordrer også til at mulige felles fordeler ved utbygging av infrastruktur, som veinett, vann, kloakk, fibernett m.m., vurderes, slik at tilgrensende gårdsdrift og boliger også kan nyte godt av utbyggingen.

Vennlig hilsen
Vibeke og Lasse Wikmark
Lippestadveien 160, 1825 Tomter
Tel. +47 418 52 773

Rune Slaastad

Fra: per solberg <persolbe34@gmail.com>
Sendt: torsdag 3. oktober 2024 15:24
Til: Rune Slaastad
Emne: Re: Varsel om oppstart av detaljregulering for utvidelse Holtskogen næringsområde med konsekvensutredning, Indre Østfold kommune

Jeg protesterer på denne uvidelsen forde det fratar oss et fint turområde både sommer og vinter. For oss vil det bli flere kilometer til tilsvarende område.
Hilsen Per Solberg

fre. 20. sep. 2024 kl. 15:39 skrev Rune Slaastad <R.Slaastad@enerhaugen.com>:

Til Per Kolbjørn Solberg – eier av eiendom 843/8

Jfr. plan- og bygningsloven §12-8 varsles det på vegne av Holtskogen Nord AS om oppstart av detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde med konsekvensutredning

I forbindelse med varsle oppstart kunngjøres det også om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale samt at forslag til planprogram for konsekvensutredning for planarbeidet sendes på høring til offentlige høringsinstanser.

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.

For nærmere beskrivelse av planområdet, planarbeidet, konsekvensutredning mv vises det til vedlagt varslingsbrev med tilhørende varslingsdokumenter som oppgitt nedenfor.

 Varslingsbrev _oppstart detaljregulering utv Holtskogen næringsområde

 1_Avgrensning_planområdet utv.Holtskogen næringsområde_1-3000

 2_Planskisse utv. Holtskogen næringsområde_ 1-2500

 3_Holtskogen næringsområde _gjeldende reg_A1_1.2000

 4_Annonse-Smaalenenes Avis_20092024

Varslingsdokument 1- 4 sendes kun pr e-post, og mens alle dokumenter i saken (inkl vedlegg 5 – 7B) vil ligge ut på kommunes hjemmeside og kan sees der i hele varslingsperioden.

www.io.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/planer-pa-horing

-
-  5_Referat fra oppstartsmøte 28.08.2024
 -  6_Planinitiativ for detaljregulering _ utvidelse Holtskogen
 -  7A_PlanID 311820240010 - Detaljregulering - Utvidelse av Holtskogen næringsområde
 -  7B_Forslag planprogram KU_detaljregulering Holtskogen

Varsling om oppstart av planarbeidet mv vil bli kunngjort i Smaalenenes Avis fredag 20. september, men annonse følger også vedlagt (Vedlegg 4)

Som det fremgår av varslingsbrevet og vedlagt annonse er frist for innspill/uttalelser til planarbeidet den 17. oktober.

Ta kontakt dersom dere har noen spørsmål vedr. varsel om oppstart mv.

Mvh

Rune Slaastad

Telefon direkte: +47/ 459 53 455

Mobil +47/ 915 19 632

Sentralbord: +47/ 22 80 63 70

ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR A/S
TRONDHEIMSVEIEN 100, 0565 OSLO
WEB WWW.ENERHAUGEN.COM



Vi er en miljøfyrtårnbedrift. Fint om du ikke skriver ut denne e-posten.

Rune Slaastad

Fra: Rune Slaastad
Sendt: onsdag 6. november 2024 18:50
Til: Rune Slaastad
Emne: VS: Varsel om oppstart av detaljregulering for utvidelse Holtskogen næringsområde med konsekvensutredning, Indre Østfold kommune
Vedlegg: Svar på nabovarsel.pdf

Fra: Marianne Fremstad <marianne.fremstad@io.kommune.no>
Sendt: onsdag 2. oktober 2024 09:18
Til: Rune Slaastad <R.Slaastad@enerhaugen.com>
Emne: SV: Varsel om oppstart av detaljregulering for utvidelse Holtskogen næringsområde med konsekvensutredning, Indre Østfold kommune

Hei igjen!

Viser til telefonsamtale vi hadde for ca. 14 dager siden og sender som avtalt over brevet jeg sendte som svar på forrige nabovarsel, ang. Holt Næringsområdet. I dette brevet minner jeg dere på grenseboltene som ble begravd under vollen som er plassert på vår tomt (uten forvarsel for øvrig). Som jeg fortalte deg på tlf., ble skogen vår og 150 meter med flettverksgjerde bulldossert ned og begravd under vollen, uten vår viten og uten vårt samtykke!

Her er en kopi av brevet jeg sendte 04.06.24, som ennå ikke er besvart.

Hvordan går vi videre med dette?

Mvh
Marianne Fremstad

Både inngående og utgående e-post blir vurdert for journalføring i kommunens sak- og arkivsystem.

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.



Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Indre Østfold, 839/4, 1824 Tomter

Kommune: Indre Østfold

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
839	4	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: MARIANNE FREMSTAD

Adresse: Lillebyveien 190, 1825 TOMTER

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
843	7	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ☐ Jeg har ingen merknader
- ☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

For noen år siden ødela og kjørte dere ned ca 4000 kvm av vår skog. Dette ble gjort uten at vi ble varslet og uten at dere spurte om lov. Det er ikke blitt gjenopprettet grensepinner etter at dere bulldoserte vår eiendom! Dette vil vi ha på plass FØR noen starter bygging, da det er regler for hvor nærme dere kan bygge i forhold til en annen mans eiendom. Vollen dere lovet å lage 25 meter høy, er verken den lofte høyden eller blitt beplantet som lovet. Før bygging av nye industribygg regner jeg med at dette gjøres! Jeg regner med at jeg blir kontaktet ang. dette.

Mvh

04.06.2024 21:35:10 AR618576942

04.06.2024 21:35:10 AR618576942

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: fremstad.marianne.mfj@gmail.com

Telefonnummer: 94199710

SIGNERT AV

MARIANNE FREMSTAD på vegne av FREMSTAD
MARIANNE

04.06.2024

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.