



Saksframlegg

PlanID 311820240010 - Detaljregulering, Utvidelse av Holtskogen næringsområde - Førstegangs behandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Eva Karina Johansen Riiser		24/3300

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
004/26	Plan- og bygningsutvalget	PS	28.01.2026

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, samt tilhørende dokumenter legges ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 under følgende forutsetninger:

Før utsending til høring og offentlig ettersyn skal:

1. Plankart endres slik at hensynet til kulturminnene ID 315511 og ID 315512 ivaretas.
2. Reguleringsbestemmelser endres slik at hensynet til kulturminnene ID 315511 og ID 315512 ivaretas.
3. Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til endringer i plankart og reguleringsbestemmelser.

Plan- og bygningsutvalget i sak 004/26 28.01.2026

Behandling:

Ingen forslag.



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak

Forslag til detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, samt tilhørende dokumenter legges ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 under følgende forutsetninger:

Før utsending til høring og offentlig ettersyn skal:

1. Plankart endres slik at hensynet til kulturminnene ID 315511 og ID 315512 ivaretas.
2. Reguleringsbestemmelser endres slik at hensynet til kulturminnene ID 315511 og ID 315512 ivaretas.
3. Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til endringer i plankart og reguleringsbestemmelser.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Forslagsstiller: Holtskogen Nord AS v/Hans Jørgen Herje, Hans Deunk og Eirik Bøe Sletten
Plankonsulent: Enerhaugen Arkitektkontor AS v/Rune Slaastad

Planområdet er på omlag 563 daa, hvorav ca 229 daa omfattes av gjeldende områderegulering for Holtskogen, og ca 333 daa utgjør foreslått utvidelse mot nord og øst.

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere en utvidelse av Holtskogen næringsområde for å sikre fremtidige utviklingsmuligheter og tomtereserver, slik at Holtskogen i kommende år også kan ha næringstomter for utbygging til ny 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 Osloveien, og avkjøring fra E18 ved Holt/Knapstad (Jarenkrysset). Planområdet avgrenses i vest av hovedatkomstvei gjennom næringsområdet og del av næringstomt/felt N/I5, i øst mot Lippestadveien (privat gårdsvei) og i nord og nordvest mot LNF-områder. Adkomsten er den samme som eksisterende adkomst, fra fv 128 Osloveien, ved Jarenkrysset.

Planområdet er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune, og planarbeidet er i tråd med overordnet planverk.

I vest overlapper planområdet deler av gjeldende områderegulering for Holtskogen.

Varsel om oppstart

Oppstartsmøte ble avholdt 28.08.24, og oppstart ble varslet med brev 17.09.24, og



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

annonsert i Smaalenenes Avis 20.09.24. Samtidig med varsel om oppstart ble forslag til planprogram lagt ut på høring.

Frist for innspill/merknader til planarbeidet var 17.10.24, mens høringsuttalelser til planprogrammet for konsekvensutredningen var 31.10.24.

Etter varsling kom det inn totalt 13 innspill til varsel om oppstart og høringsuttalelser til planprogrammet.

Uttalelsene kom fra følgende:

1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
2. Østfold fylkeskommune
3. Østfold fylkeskommune, kulturarv/fylkeskonservator
4. Statens vegvesen
5. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)
6. Bane NOR AS
7. Mattilsynet
8. Naturvernforbundet Østfold
9. Knapstad vel og lokaleråd
10. Knapstad vel og lokaleråd (innspill til planprogram)
11. Nabo, Lippestadveien 160
12. Nabo, Lillebyveien 188
13. Nabo, Lillebyveien 190

Alle innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg 6A.

Planprogrammet ble revidert i henhold til innkomne innspill, og 02.04.2025 ble planprogrammet fastsatt av kommunestyret i Indre Østfold kommune, i sak 029/25

Det ble reist spørsmål om lovlighetskontroll av planprogrammet 22.04.2025.

Saken ble behandlet i kommunestyret i Indre Østfold kommune 07.10.2025, sak 081/25 og følgende vedtak ble fattet:

1. Fastsettelse av planprogram er en prosessledende avgjørelse, og faller ikke inn under kommuneloven § 27-2 *Hva som kan lovlighetskontrolleres*. Lovlighetskontroll kan derfor ikke gjennomføres i sak 029/25 *Detaljregulering - Utvidelse av Holtskogen næringsområde, fastsetting av planprogram*.
2. Kommunestyret opprettholder vedtak i sak 029/25, og oversender saken til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for videre behandling.

Planprogrammet vil ikke bli ytterligere omtalt i denne saken. Statsforvalterens avgjørelse i spørsmålet om lovlighetskontroll ventes i løpet av januar 2026, før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Det lenkes til de politiske behandlingene under "aktuelle planer, vedtak og dokumenter".

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Områderegulering, Holtskogen næringsområde

PlanID 013820120002

arealplaner.no

Kommuneplanens arealdel 2024-2035, Indre Østfold kommune

PlanID 3014202101

arealplaner.no



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050

(Fylkesplan for Østfold ligger øverst i listen, lenker til kartvedleggene ligger under lenke til Fylkesplanen)

[Regionale planer - Østfold fylkeskommune](#)

Fastsettelse av planprogram, Kommunestyret i Indre Østfold kommune, 2.4.2025, sak 029/25

https://www.io.kommune.no/innsyn/moteoversikt/#/details/m-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-659!JR5rRI/d-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-2021475804!m-659!Dc3l55

Behandling av lovlighetsklage, Kommunestyret i Indre Østfold kommune, 7.10.2025, sak 081/25

https://www.io.kommune.no/innsyn/moteoversikt/#/details/m-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-662!FOaJfp/d-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-2021534427!m-662!3WBxRP

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) § 12-3 legges frem for plan- og bygningsutvalget. Utvalget skal avgjøre om planforslaget skal fremmes ved å legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med pbl § 12-11.

Plan- og bygningsutvalget har fire alternativer

1. Vedta kommunedirektørens forslag uendret.

Dette innebærer at utvalget kan slutte seg til planforslaget slik det foreligger. Planforslaget legges da ut til høring og offentlig ettersyn uten endringer.

2. Vedta mindre endringer i planforslaget (f.eks. endre ordlyder i bestemmelser) og legge planen ut til høring og offentlig ettersyn.

3. Sendte planforslaget tilbake til kommunedirektøren, med ønske om endringer, nye utredninger, eller lignende.

4. Forkaste planforslaget hvis kommunen ikke finner grunn til å fremme det.

Planforslaget vil da ikke bli sendt på høring eller offentlig ettersyn. Forslagsstiller kan i så tilfelle kreve avslaget forelagt for kommunestyret.

Merk; dersom det skal fattes andre vedtak enn kommunedirektørens forslag, må vedtaket begrunnes.

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Planforslaget for Utvidelse av Holtskogen næringsområde vurderes opp mot blant annet;

- FNs bærekraftsmål nr. 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle.

- FNs bærekraftsmål nr. 9 - Industri, innovasjon og infrastruktur

Bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon.

- FNs bærekraftsmål nr. 12 - Ansvarlig forbruk og produksjon

Sikre bærekraftig forbruks- og produksjonsmønstre

- FNs bærekraftsmål nr. 13 - Stoppe klimaendringene

Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem. Målet er å begrense den globale temperaturstigningen til godt under 2 grader celsius.

Planforslaget drar nytte av eksisterende infrastruktur, sikrer effektiv arealbruk og legger til rette for nye, lokale arbeidsplasser.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Dett er et privat planforslag og saken vil ikke ha økonomiske konsekvenser for Indre Østfold kommune.

En vekst i arbeidsplasser i kommunen vil gi positive økonomiske gevinster og være positivt for kommunen.

Kommunedirektørens vurderinger:

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune.

Når kommunen får tilsendt planinitiativ, blir disse sendt på en intern høring hos kommunens forskjellige enheter.

Det anses at de uttalelser som innkom under intern høring er ivaretatt i planforslaget.

I plan- og bygningslovens § 12-11 står det følgende;

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10.

I denne politiske behandlingen skal det vurderes om innsendt planforslag anses for godt gjennomarbeidet, og tar de nødvendige hensyn. Dersom man anser at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet, skal planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11.

Samsvar med kommuneplanens arealstrategier

Planforslaget er i stor grad i tråd med kommuneplanen for Indre Østfold kommune, og bygger opp om følgende arealstrategier:

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

- 4. Vi skal ha rene vassdrag og sikre godt drikkevann.

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



- 9. Vi skal satse på grønn mobilitet for å bidra til å redusere klimautslipp og økt stedsattraktivitet, herunder bygging av gang- og sykkelveier og bedret busstilbud mellom tettstedene og på pendlerrutene ut av kommunen.
- 12. Lokalisering av næring skal følge ABC-prinsippet. Lokalisering av detaljhandel skal bidra til å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljø- og helsefremmende transportvalg.
- 13. Indre Østfold skal legge til rette for en betydelig arbeidsplassvekst. Gjennom bedre balanse mellom antall innbyggere og antall arbeidsplasser skal vi skape økt boattraktivitet og lavere klimagassutslipp. Det må derfor sikres store nok næringsarealer i arealplanen.
- 17. Universell utforming er nødvendig for noen, men nyttig for mange. Vi skal legge til rette for et inkluderende samfunn, og systematisk arbeide for å tilpasse det offentlige rom og funksjoner.

Avvik fra kommuneplanen

Dersom bestemmelsene i kommuneplanens arealdel når det gjelder parkering skal følges, vil det innebære at det skal legges til rette for godt over 700 sykkelparkeringsplasser.

Det tillates derfor et avvik fra kravet for antall sykkelparkeringsplasser i kommuneplanens bestemmelser.

I planbeskrivelsen kan vi lese under kapittel 7.4 Parkering/garasjer og sykkelparkering blant annet:

Siden det er vanskelig å forutsi behovet for bil og sykkelparkeringsplasser, er det i planforslaget lagt til grunn at antall plasser skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse, og vurderes i forhold til type virksomhet, antall arbeidsplasser, behov, grønn mobilitet, mv. Fastsetting av krav til parkering etter en konkret vurdering, anses å være i samsvar med KPA § 4.9 pkt a siste setning, og en vil da unngå at det etableres flere bil- og sykkelparkeringsplasser enn det er behov for. Tilpasset parkeringsdekning er i samsvar med overordnede føringer om arealeffektiv utnyttelse og reduksjon av privat bilbruk.

Problemstillinger

Etter varsel om oppstart var det særlig følgende tema som var vesentlige i planarbeidet:

- eksponering/vegetasjonsskjermer
- hensynet til raviner og vannmiljø
- hensynet kulturminner
- friluftsliv/barn og unge
- jordvern
- medvirkning
- konsekvensutredninger i samsvar med vedtatt planprogram

Eksponering/vegetasjonsskjermer

Det har helt tidlig i planprosessen blitt satt krav om at næringsområdet skal avgrenses med gode vegetasjonsskjermer.

Viktigheten av vegetasjonsskjermer rundt næringsarealer er knyttet til (opplistingen er generert med hjelp fra copilot):

- visuell skjerming for å redusere innsyn til næringsarealene og gi et mer estetisk uttrykk mot omgivelsene
- landskapstilpasning som bidrar til å integrere næringsbygg i landskapet og dempe visuell dominans



- reduksjon av lys- og refleksjonsforurensning ved at vegetasjon kan dempe blending fra fasader og parkeringsplasser
- støyreduksjon fordi tette vegetasjonssoner kan bidra til å redusere støy fra trafikk og drift
- miljøprofil ved at vegetasjonsskjermer gir et grønnere inntrykk og kan styre bedriftenes bærekraftsimage
- klimatilpasning ved at vegetasjon gir skygge, reduserer varmeøymer og kan håndtere overvann
- biologisk mangfold fordi vegetasjonsskjermer kan fungere som leveområder for fugler og insekter
- buffer mot naboer ved at vegetasjonsskermene reduserer konflikt med omkringliggende boligområder ved å skjerme aktivitet og trafikk

Erfaringsmessig har ikke de eksisterende vegetasjonsskermene fungert optimalt. Det har derfor vært ekstra fokus på gode vegetasjonsskjermer i dette planarbeidet, for å hindre unødig eksponering av næringsområdet.

Knapstad Vel og Lokaleråd (KVL) har lagt frem sin bekymring for nedsatt bokvalitet dersom vegetasjonsskjermingen ikke fungerer optimalt. Planen legger derfor opp til vegetasjonsskjermer på 19-51 meters bredde i øst, pluss et belte på 10-15 meter hvor det, gjennom et bestemmelsesområde sikres at eksisterende vegetasjon bevares. I bestemmelse § 9.1 står det følgende:

Innenfor bestemmelsesområde #1 langs Lippestadveien skal eksisterende vegetasjon og områdets karakter som naturtomt bevares. Hogst og uttaking av trær/skog tillates ikke før tilliggende voll er etablert og ny vegetasjon har en høyde på minimum 5 m. Ved etablering av jordvoller i tilliggende del av VS2 og VS3 tillates det ikke anleggsarbeider eller fjerning av vegetasjon innenfor område #1.

Forslagsstiller har også hyret inn en landskapspleier som skal sikre at fremtidige OG eksisterende voller ferdigstilles, og at jobben blir fagmessig utført.

Hensynet til ravinedaler og vannmiljø

Nord i planområdet er det raviner/ravinesystem. Raviner under marin grense er en sårbar naturtype på Norsk rødliste for naturtyper 2018. Det tillates ikke oppfylling, eller andre tiltak som berører ravinesystemet. I ravinedalene er det også, i kartgrunnlaget, angitt bekker. Det vil si at ved uheldige inngrep i raviner, vil dette påvirke både en sårbar naturtype og vannmiljøet.

Bekkene drenerer også til en vannforekomst som allerede har lav vannkvalitet. Statsforvalter meldte i uttalelsen til varsel om oppstart til at de vil kunne fremme innsigelse dersom viktige hensyn til vassdrag og vannmiljø ikke er i tilstrekkelig utredet og ivaretatt i planforslaget.

Planforslaget som nå legges frem har trukket næringsområdet helt bort fra ravinesystemet, og i god avstand fra bekkedrag. I bestemmelser til avsatt hensynssone for bevaring av naturmiljø i nord er det angitt at det ikke tillates større inngrep som kan skade ravinelandskapet, vannmiljø og kantvegetasjon langs bekkedraget.

Se også vedlegg 24 - Fagrapport vannmiljø og vannforurensning.

I konsekvensutredningens kapittel 3 deles tiltaket inn i delområder med beskrivelse av hvert delområde, dets verdi, påvirkning og forringelse.

Av de forskjellige delområdene, er det kun delområde D5, skogsdammen nordvest i området som er nevnt som lokalt viktig i naturmangfoldrapporten (Vedlegg 23 - Konsekvensutredning



naturmangfold).

Delområde D4 får en høyere verdi enn D1 og D3 på grunn av sin størrelse og landskapsmessige utforming (ravinlandskapet).

Bekkedraget vil ikke bli forringet da det er satt av en stor grøntsone mellom utbyggingsområdet og bekkekanten. Tverrgående sig (bekkedrag uten helårlig vanntilførsel) som drenerer ned til bekken vil fjernes som følge av utbyggingen.

I kapittel 3.2 listes det opp avbøtende tiltak:

- for å unngå vesentlige skadevirkninger er det lagt inn grønne soner i reguleringsplanen som beskytter og bevarer bekken i nord (D4) og skogsdammen (D5).
- for å redusere skadevirkninger av utslipp, planlegges det en ny rensedam for overvann ved felt F1. Rensedammen bidrar til å redusere veiforurensning, nitrogen og fosfor i vannet.
- vannovervåkning gjennomføres som beskrevet i kapittel 2.

Konsekvensutredningen konkluderer med følgende:

For vannmiljø og vannforurensning, vil reguleringen medføre ingen eller ubetydelig konsekvens for delområdene. For delområde D4, bekkedraget ved Berg/Lilleby, ligger forventet konsekvens av tiltaket i grenseland mellom ubetydelig konsekvens eller noe konsekvens.

Gjennomføringen av reguleringen vil neppe medføre noen særlig forringelse av Hobøelvas bekkefelt oppstrøms Hulsbekken, men utbygging kan føre til økte utslipp av metaller og salter.

Det anses at planforslaget hensyntar både ravinlandskap og vannmiljø på en tilfredsstillende måte.

Hensynet til kulturminner

Etter gjennomførte arkeologiske registreringer fremkom det at planforslaget var i konflikt med nye registrerte kulturminner (ID315511 og ID 315512).

Forslagsstiller og Østfold fylkeskommune v/Kulturarv var i dialog, og det ble åpnet for at de nye registreringene kunne frigis mot at de graves ut før tiltak tillates innenfor planområdet. Planforslaget er utformet i tråd med dette.

Østfold fylkeskommune v/Kulturarv oversendte saken til Kulturhistorisk museum, med spørsmål om mulighetene for frigivelse av de nye registreringene.

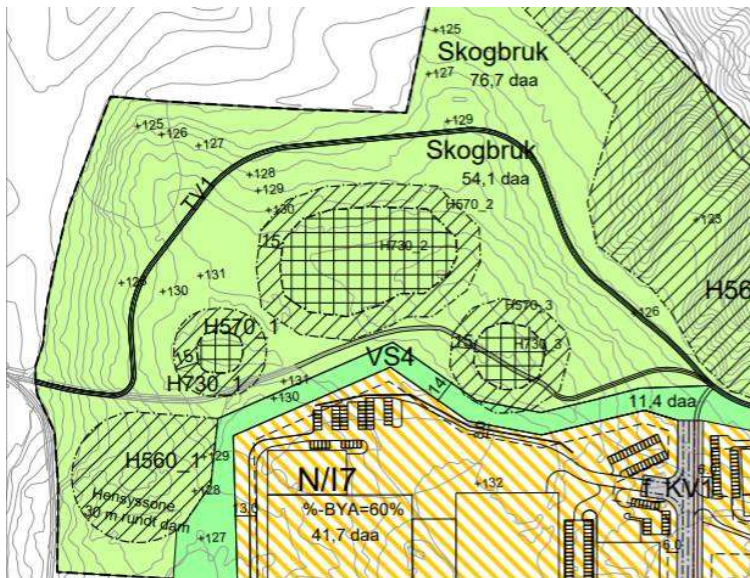
Kulturhistorisk museum anbefalte å ikke gi dispensasjon, i sitt svar som kom rett før jul 2025. Kulturarv forholder seg til Kulturhistorisk museums uttalelse/faglig råd, og gir ikke dispensasjon for frigivelse av kulturminnene.

Planmyndigheten krever derfor at plankart, bestemmelser og andre aktuelle plandokumenter endres **før** høring og offentlig ettersyn

- Innskrenking av næringsområde N/I7 i nordvest
- Bestemmelse § 9.2 utgår
- Bestemmelsene §§ 8.2 og 8.3 oppdateres slik at de også omfatter ID 315511 og ID 315512.



Dersom disse endringene ikke utføres før høring og offentlig ettersyn, vil det fremmes innsigelse til planen fra Østfold fylkeskommune v/Kulturarv grunnet ikke hensyntatte kulturminner. Plankonsulent er allerede i gang med endringene. Utklippet av illustrasjonen nedenfor viser hvordan plankartet vil se ut etter endringen.



Her er det felt N/I7 trukket helt sør for kulturminnene, samtidig som vegetasjonsskjerm VS4 også er trukket lengre sør.

Vedlagt følger illustrasjon over hvordan plankart skal se ut etter endringen (Vedlegg 9B). Det anses at hensynet til kulturminnene ivaretatt når disse endringene er gjort.

Friluftsliv/barn og unge

Ved intern høring listet Folkehelse råd giver, miljørettet helsevern og representanter for barn og unge flere punkter som var viktig å tenke på gjennom planprosessen.

Disse punktene inneholdt blant annet støy, skolevei, nedbygging av skog og natur, byggehøyder, driftstider, lukt, og skolekapasitet ved flere arbeidsplasser og tilflytting.

I hele planarbeidet har det vært viktig å ivareta turstien gjennom området. Planen legger derfor til rette for at turstien/skogsveien (Berg - Lippestadveien) gjennom planområdet i nord skal ivaretas. Det vil bli anlagt ny tursti nord for avsatt areal til næringsvirksomhet. Denne kobler seg på eksisterende turstier/veier i hver ende.

Ved endring av plankart som følge av hensynet til kulturminner, vil den eksisterende turstien også ivaretas slik den ligger i dag i nordvestre del av planområdet. Ved å ivareta denne legges det til rette for både en trygg og tilgjengelig skolevei og turterreng.

Andre temaer, slik som støy, lukt, byggehøyder, m.m. er ivaretatt gjennom konsekvensutredninger, og bestemmelser.

Hensynet til friluftsliv/barn og unge anses å være godt ivaretatt i planforslaget.

Jordvern

Kommunen har en nullvisjon for nedbygging av dyrka og dyrkbar mark. Det er viktig at kommunen følger opp den nasjonale jordvernstrategien, og at hensynet til utbygging av industri, infrastruktur og boliger balanseres godt mot det langsiktige hensynet til



matproduksjonen.

Planforslagets matjordplan (vedlegg 22 - Geoteknikk - Matjordplan) konkluderer blant annet med at basert på vurderingene av jordstykkenes kvalitet og økonomiske potensial, er det lite hensiktsmessig å satse på nydyrking av området. Bruk av denne matjorden til jordforbedring på andre dyrkede områder frarådes, da moldlaget er for tynt til å gi tilstrekkelig volum og effekt i større skala. Å transportere og spre denne jorda vil medføre høye kostnader og begrenset verdi, sammenlignet med å utnytte den lokalt der den kan gi maksimal nytte i forbindelse med utbyggingens behov.

For å ivareta matjorda og sikre en bærekraftig forvaltning, anbefaler matjordplanen at toppjorda brukes som et forbedringslag i voller, kanter og andre innfyllingsområder i det planlagte næringsområdet.

Kommunens landbruksmyndighet er ikke enig i matjordplanens konklusjon:

Det stemmer ikke at matjorda ikke er egnet til jordforbedring på andre arealer, da jorda har et visst innhold av organisk materiale og næringsstoffer som kan gi verdi dersom den håndteres riktig. Selv om jordlaget er tynt, kan det ha nytte i mindre skala. Å bruke matjorda internt i næringsområdet, blant annet til voller og innfyllingsområder, ikke er en anbefalt løsning i veileder til matjordplan fra Vestfold og Telemark fylkeskommune. Der understrekes det at intern bruk til andre formål skal minimeres og begrunnes, og at grøntarealer normalt ikke trenger mer enn 5-10 cm matjord. Regionale planer er tydelige på at matjord primært skal brukes til matproduksjon.

Landbruksmyndigheten understreker at intern bruk ikke er ideelt sett fra et jordvernperspektiv.

I avveiningen av hensynet til matjorden kontra andre hensyn, må det legges til grunn at intern bruk av matjorda er ikke i henhold til kommunens nullvisjon, og at dette ikke er ideelt, av hensyn til jordvernstrategien.

Totalt sett, mtp transportkostnader, økonomisk perspektiv, samt nytten av matjorda til skjermingsvoller for å hindre unødig eksponering av næringsområdet, anser allikevel kommunedirektøren at intern bruk av matjorda kan tillates.

Medvirkning

I oppstartsmøterefateret, under punktet om medvirkning står det *"Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid. Samtidig høres utkast til planprogram.*

I utgangspunktet er det ikke tenkt at det er behov for åpne møter/infomøter. Utvidelsen av Holtskogen er i tråd med KPA, og grunneiere og naboer er positive til planen."

I Knapstad Vel og lokalråds (KVL) innspill til varsel om oppstart, er medvirkning et punkt på listen over hovedinnvendinger.

"Manglende vektlegging av behov for særskilte informasjon- og medvirkningstiltak ut over de lovpålagte kravene i PBL for å belyse konsekvensene ved planen for nærområdet."

I kommunestyrets vedtak 2. april 2025, sak 029/25 om fastsetting av planprogrammet ble



følgende vedtak fattet:

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

Ifølge vedlegg 31 - Notat involvering og medvirkning, har forslagsstiller og plankonsulent forsøkt å ha en svært god dialog med blant annet KVL og historielaget. I dokumentet kan vi blant annet lese om planmyndighetens definisjon av utvidet medvirkning, hvordan planskissen har forandret seg gjennom planprosessen, volumstudier, og datoer for treffpunkter og referater fra disse. Se illustrasjon over treffpunkter nedenfor.

TREFFPUNKT

12.3.2025

- Informasjon og presentasjon til Planutvalget – vedtak om involvering

24.4.2025:

- møte mellom forslagsstiller og Knapstad vel og lokalråd (KVL) og Knapstad historielag. Elevråd og idrettslag var invitert, men hadde ikke anledning til å delta

2.6.2025:

- møte og befaring med representanter fra KVL og historielag, info om planforslag og KU-metodikk, innspill om verdifulle steder og viktige tema for folk på Knapstad

Juni-august 2025:

- utveksling av info og innspill mellom forslagsstiller, KVL og grunneiere

September 2025

- under planlegging; møte mellom forslagsstiller og KVL før høring av plan

Administrasjonen anser at planprosessen har lagt vekt på åpenhet, lokal medvirkning og hensyn til natur og kultur. Endringer i planen er gjort for å bevare verdifulle kvaliteter, samtidig som næringsutviklingen muliggjøres.

Konsekvensutredninger i samsvar med vedtatt planprogram

Formålet med konsekvensutredningen (KU) er å utrede og belyse problemstillinger som er viktige for miljø og samfunn.

Konsekvensutredninger skal vise konsekvenser av planen, vurdere om og på hvilke vilkår planen kan eller bør realiseres, og identifisere hvilke tiltak som skal iverksettes for å redusere eventuelle negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Planforslaget omfattes av KU-forskriftens vedlegg I, pkt. 24 jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 6b. I referat fra oppstartsmøtet er kommentar rundt

konsekvensutredninger som følger:

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

Planen krever, på bakgrunn av dette både planprogram og konsekvensutredning.

Oppstartsmøtereferatet viser til vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger i planinitiativet. I planinitiativet står det blant annet følgende; *Siden mange temaer knyttet til miljø og samfunn anses tilstrekkelig utredet og vurdert i tidligere planarbeid/KU ved lokalisering og regulering av eksisterende næringsområde, er det vurdert at utredningsbehov ift KU bør kunne begrenses til de mest relevante tema/faktorer knyttet til selve utvidelsen av næringsområdet, herunder virkninger ift. naturmangfold, kulturminner, landskap, naturressurser (skogbruk/dyrkbar mark), vannmiljø og forurensning (luft, vann, grunn, klimagassutslipp, støy).*

Følgende temaer er utredet:

- *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 Mossevasdraget. 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 overordnede føringer og lovverk.
- *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.).

Konsekvensutredningsrapporter/dokumenter følger vedlagt.

I vedlegg 28 er alle konsekvensutredningene oppsummert på følgende måte:

Konsekvensutredning av alternativ 1 Planforslag/utvidelsesalternativet vurderes å ha noe større påvirkning på miljø og samfunn for de fleste fagtema, enn utbygging etter gjeldende



plan. Planforslaget øker arealbeslaget, gir rom for flere og større virksomheter/bebyggelse og medfører mer trafikk. Økt arealbeslag gir negativ påvirkning og dermed negativ konsekvens for tema som naturmangfold, vannmiljø, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Gjennomføring av planforslaget kan gi "noe negativ konsekvens" for omgivelsene. Det betyr at enkelte verdier som finnes i området i dag kan bli forringet i ulik grad. Det er kun automatisk fredede kulturminner, og til en viss grad naturmark/skogsmark som blir direkte påvirket.

KONKLUSJON

Planforslaget legger til rette for et næringsområde i tråd med overordnet planverk. Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at utvalget slutter seg til planforslaget, og vedtar å legge det ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg

- 1 - Oversiktskart avgrensning av planområdet
- 2 - Plankart 23.09.2025
- 3_Reguleringsbestemmelser utv Holtskogen_29092025.pdf
- Planbeskrivelse - Utvidelse av Holtskogen næringsområde - Endringer 23.10.2025
- PlanID311820240010 - Detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde - ROS-analyse
- 4 - Fastsatt planprogram med konsekvensutredning
- 6A - Sammendrag av innkomne uttalelser og innspill ved varsel om oppstart
- 6B - Sammendrag av innkomne høringsuttalelser til planprogram
- 7 - Innspill og uttalelser ved varsel om oppstart av planprogram
- 8 - Illustrasjonsplan - Utvikling ved utvidelse av næringsområdet
- 8B - Illustrasjonsplan eksklusiv vegetasjon
- 9 - Plankart og illustrasjonsplan
- 10 - Illustrasjon utvikling dagens næringsområde
- 11 - 3D-illustrasjoner, perspektiver og fjernvirkning
- 12 - Terrengsnitt skissert utvikling - Omgivelsene
- 13 - Sol-skyggediagram mars-juli 2025
- 14 - Oversikt regulert og illustrert BYA og byggehøyder
- 15 - Notat-beregning Blågrønn faktor
- 16 - Redegjørelse for overvann Holtskogen Næringspark
- 17 - Teknisk rammeplan - Holtskogen næringspark
- 18 - Trafikkanalyse - Holtskogen Næringspark
- 19 - Geoteknisk områdestabilitetsvurdering
- 20 - Sonderboring til fjell - Utvidelse øst
- 21 - Notat massebalanse
- 22 - Geoteknikk - Matjordplan
- 23 - Konsekvensutredning naturmangfold
- 24 - Fagrapport vannmiljø og vannforurensning
- 25 - Konsekvensutredning friluftsliv, landskap og kulturmiljø
- 26 - Konsekvensutredning støy



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

- 27 - Konsekvensutredning lokal luftforurensning
- 28 - Konsekvensutredning sammenstilling alle fag
- 29 - Notat klimapåvirkning
- 30 - Arkeologisk registreringsrapport fra Østfold fylkeskommune
- 31 - Notat involvering og medvirkning 01.10.2025
- 32 - Referat fra oppstartsmøte 28.08.2024