



## Saksframlegg

### PlanID 311820240010 - Detaljregulering, utvidelse av Holtskogen næringsområde - Sluttbehandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Eva Karina Johansen Riiser		24/3300

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
023/26	Plan- og bygningsutvalget	PS	03.06.2026
081/26	Kommunestyret	PS	19.06.2026

#### Vedtak som innstilling fra Plan- og bygningsutvalget, 03.06.2026 - 023/26

Detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde, PlanID 311820240010 med plankart sist revidert 06.05.26, reguleringsbestemmelser sist revidert 07.05.26, planbeskrivelse sist revidert 07.05.26, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningsloven § 12-12.

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde, PlanID 311820240010 med plankart sist revidert 06.05.26, reguleringsbestemmelser sist revidert 07.05.26, planbeskrivelse sist revidert 07.05.26, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningsloven § 12-12.

#### Kommunestyret i sak 081/26 19.06.2026

#### Behandling:

Ingen forslag.

#### Votering:

Plan- og bygningsutvalgets innstilling ble vedtatt med 44 mot 1 (SV) stemme.

#### Kommunestyret - Vedtak



Detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde, PlanID 311820240010 med plankart sist revidert 06.05.26, reguleringsbestemmelser sist revidert 07.05.26, planbeskrivelse sist revidert 07.05.26, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningsloven § 12-12.

### **Plan- og bygningsutvalget i sak 023/26 03.06.2026**

#### **Behandling:**

**Representanten Marit Ness Kjeve (SP) fratrådte behandlingen av saken grunnet inhabilitet. Ronny Aukrust (AP) tiltrådte i hennes sted.**

Ingen forslag.

#### **Votering:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Plan- og bygningsutvalget - Vedtak**

Detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde, PlanID 311820240010 med plankart sist revidert 06.05.26, reguleringsbestemmelser sist revidert 07.05.26, planbeskrivelse sist revidert 07.05.26, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningsloven § 12-12.

#### **Bakgrunn og saksopplysninger:**

##### Om planforslaget:

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 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 nye aktører/virksomheter, sikre utvidelsesmuligheter for nåværende bedrifter, samt skape forutsigbarhet og synergieffekter for eksisterende og nye virksomheter som ønsker å etablere seg i området og i Indre Østfold.

Planområdet ligger vest for tettstedet Knapstad, med nær tilknytning til Fv 128 Osloveien, og avkjøring fra E18 ved Holt/Knapstad (Jarenkrysset). Planområdet avgrensnes i vest av hovedatkomstvei gjennom næringsområdet og del av næringstomt/felt N/15, 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, planprogram og lovlighetskontroll:

Oppstartsmøte ble avholdt 28.08.24, oppstart ble varslet med brev 17.09.24, og 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 frist for høringsuttalelser til planprogrammet for konsekvensutredningen var 31.10.24.

Planprogrammet ble revidert i henhold til innkomne innspill, og 02.04.25 ble planprogrammet fastsatt av kommunestyret i Indre Østfold kommune, i sak 029/25.

Det ble reist spørsmål om lovlighetskontroll av planprogrammet 22.04.25. Saken ble behandlet i kommunestyret i Indre Østfold kommune 07.10.25, 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.*

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus har fattet endelig vedtak i saken, og vedtaket ble oversendt i brev 13.04.2026. Følgende vedtak ble fattet:

*Vilkårene for å foreta lovlighetskontroll av fastsettelse av planprogram er ikke oppfylt, jf. kommunelovens § 27-2. Anmodningen om lovlighetskontroll av kommunestyrets vedtak av 02.04.2025 i sak 029/25 avvises.*

Representantene som fremmet kravet om lovlighetskontroll er informert om vedtaket.

Høring og offentlig ettersyn:

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av plan- og bygningsutvalget 28.01.26 i sak 004/26, og følgende vedtak ble fattet:

*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.*

Reviderte dokumenter ble mottatt 02.02.26 og journalført 03.02.26.

Planforslaget ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 06.02.26 - 23.03.26.

Innenfor fristen kom det inn sju uttalelser, samt en innsigelse:

Uttalelsene var fra følgende:



- Direktoratet for mineralforvaltning
- Norges Jeger- og fiskerforbund Østfold
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Østfold fylkeskommune
- Mattilsynet
- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (innsigelse på bakgrunn av at planen la til rette for en utvikling som kommer i konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging)

Etter fristen kom det inn en uttalelse fra Knapstad Vel og Lokalråd.

Uttalelsene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg, og det er redegjort nærmere hvordan uttalelsene er håndtert i vedlagt dokument "Merknadsbehandling".

#### Endringer i planforslaget:

Forslagsstiller har, etter kommunedirektørens ønske, gjort mindre endringer i planforslaget for å imøtekomme de innkomne uttalelsene.

Endringene berører blant annet:

Plankartet:

- Fjerning av interne byggegrenser

Bestemmelsene:

- endring i bestemmelse: 3.7, 3.12, 4.1, 4.9, og 6.1.

Planbeskrivelse:

- oppdatert i forhold til endringer i plankart, bestemmelser, rapporter mv.

Redegjørelse for overvann (vedlegg 16):

- Rapporten er supplert på bakgrunn av tilbakemeldinger fra VA-avdelingen med tanke på forhold til rensedam, avrenning, mv.

Notat klimagassutslipp - utvidelse Holtskogen næringsområde (vedlegg 33):

- Utarbeidet et klimagassregnskap for klimagassutslipp.

Endringene er omtalt i planbeskrivelsens pkt. 4,3.

#### Konsekvensutredninger i samsvar med vedtatt planprogram:

Planen utløste krav til konsekvensutredning med planprogram da planforslaget omfattes av KU-forskriftens vedlegg I, pkt. 24 jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 6b.

Følgende tema er konsekvensutredet:

- Landskap
- Naturmangfold, jf. Naturmangfoldloven
- Vassdrag og vannmiljø
- Jord- og skogressurser
- Kulturminner og kulturmiljø
- Forurensning (luft, vann, grunn, klimagassutslipp, støy, lukt og lys)

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 var kun automatisk fredete kulturminner, og til en viss grad naturmark/skogsmark som ble direkte påvirket.

De automatisk fredete kulturminnene ble hensyntatt ved endring i plankart før høring og offentlig ettersyn.

Endringene etter høring og offentlig ettersyn har ikke medført større endringer i konsekvensutredningene, utover klimagassregnskap.

Det vises til plankartet, reguleringsbestemmelsene, planbeskrivelsen og øvrige dokumenter, samt saksframlegg for førstegangsbehandling for ytterligere detaljer i reguleringsforslaget.

#### **Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:**

Kommuneplanens arealdel 2024-2035, Indre Østfold kommune  
PlanID 3014202101

[arealplaner.no | 3014202101 > Plandokumenter](https://arealplaner.no/3014202101)

Kommuneplanens samfunnsdel

[Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032](#)

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, 02.04.2025, 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!Dc3I55](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!Dc3I55)

Behandling av lovlighetsklage, Kommunestyret i Indre Østfold kommune, 07.10.2025, 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](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)

Førstegangsbehandling

[https://www.io.kommune.no/innsyn/moteoversikt/#/details/m-3b7df91f\\_5807\\_41bf\\_a969\\_7557a3057327-741!xvyvj6/d-3b7df91f\\_5807\\_41bf\\_a969\\_7557a3057327-2021563300!m-741!adtcEe](https://www.io.kommune.no/innsyn/moteoversikt/#/details/m-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-741!xvyvj6/d-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-2021563300!m-741!adtcEe)

#### **Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:**



Forslag til detaljregulerings etter plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 skal behandles av plan- og bygningsutvalget som gir innstilling til kommunestyret. Kommunestyret fatter endelig reguleringsvedtak i samsvar med PBL § 12-12. Det politiske handlingsrommet gir fire alternativer:

1. Vedta kommunedirektørens forslag.

Det innebærer at utvalget kan slutte seg til planforslaget slik det foreligger. Planforslaget oversendes da kommunestyret for endelig vedtak. Reguleringsplanen er da rettskraftig etter vedtak i kommunestyret med mindre det blir påklaget. Et reguleringsvedtak kan påklages i henhold til. Forvaltningsloven § 28, jf. Plan- og bygningsloven § 1-9.

2. Plan- og bygningsutvalget kan foreslå endringer

Plan- og bygningsutvalget kan komme med forslag til mindre endringer i planen med en begrunnelse (som for eksempel å endre ordlyd i bestemmelse), før planen legges frem for kommunestyret. Endringene kan så vedtas i kommunestyret. Reguleringsplanen er da rettskraftig med mindre det blir påklaget.

3. Foreslå endringer

Foreslå endringer for kommunestyret, og sende planforslaget tilbake til kommunedirektøren, med ønske om endringer, nye utredninger, eller lignende.

4. Avvise

Foreslå for kommunestyret å avvise planforslaget med en begrunnelse. Det er ikke klagerett på dette vedtaket.

I alle tilfeller er det kommunestyret som skal fatte endelig vedtak i saken.

**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:**



Saken har ingen direkte gevinst eller økonomiske konsekvenser for Indre Østfold kommune, da dette er en privat reguleringsplan.

Imidlertid vil en vekst av arbeidsplasser i kommunen kunne 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, og er nå klar for vurdering med tanke på sluttbehandling.

Sluttbehandling av et planforslag innebærer at planforslaget er ferdig utredet og bearbeidet etter offentlig ettersyn, og at innkomne merknader er vurdert i tråd med plan- og bygningsloven. Kommunedirektøren skal på dette stadiet ta stilling til om planen kan vedtas slik den foreligger, eventuelt med justeringer som følge av høringsinnspill og faglige vurderinger.

Sluttbehandlingen markerer avslutningen av den kommunale planprosessen før endelig politisk vedtak etter plan- og bygningslovens § 12-12

#### 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 transportutvalg.
- 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.

#### PROBLEMSTILLINGER FØR FØRSTEGANGSBEHANDLING:

I tiden før førstegangsbehandling av planforslaget var følgende temaer sentrale i planarbeidet:

- Eksponering/vegetasjonsskjermer
- Hensynet til raviner og vannmiljø
- Hensynet til kulturminner
- Friluftsliv/barn og unge
- Jordvern
- Medvirkning



- Konsekvensutredninger i samsvar med vedtatt planprogram

Se saksframlegg til førstegangsbehandling der temaene overfor er nærmere vurdert:

[https://www.io.kommune.no/innsyn/moteoversikt/#/details/m-3b7df91f\\_5807\\_41bf\\_a969\\_7557a3057327-741!xvyvj6/d-3b7df91f\\_5807\\_41bf\\_a969\\_7557a3057327-2021563300!m-741!adtce](https://www.io.kommune.no/innsyn/moteoversikt/#/details/m-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-741!xvyvj6/d-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-2021563300!m-741!adtce)

#### PROBLEMSTILLINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN:

Etter offentlig ettersyn var det i all hovedsak følgende tema som var vesentlige for ferdigstillingen av planarbeidet:

- Innsigelse
- Rapport Vannområde Morsa - elfiskeundersøkelser 2023-2025
- Klimagassregnskap
- Fornybar energiproduksjon
- Lading av tunge kjøretøy

#### INNSIGELSE:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus fremmet innsigelse for å ivareta nasjonale og regionale interesser. De mente planen la til rette for en utvikling som kom i konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. I planforslaget ble det ikke gitt begrensninger for bilparkering, og det ble åpnet for handel. Statsforvalter mener at dette ikke er i tråd med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

#### Parkering:

Planforslaget manglet maksimumskrav for bil- og sykkelparkering. Statsforvalteren fremmet innsigelse mot dette om mener det må fastsettes begrensninger for bilparkering. Manglende regulering kan føre til økt bilbruk og svekke mål om samordnet areal- og transportplanlegging.

Forslagsstiller har tatt innsigelsen til følge, og har foreslått en parkeringsnorm som angir maksimumskrav til bilparkering og minimumskrav til sykkelparkering hvor det tas utgangspunkt i grunnflate for næringsbebyggelsen, og ikke bruksareal. Grunnflate/BYA er bedre tilpasset som beregningsgrunnlag for fremtidig næringsbebyggelse, og grad av utnytting er regulert i forhold til %BYA%.

Foreslått parkeringsnorm er basert på vurderinger i forhold til eksisterende parkeringsdekning for dagens virksomheter, estimert trafikkbelastning og forventet behov sett i forhold til skissert utvikling.

Foreslått parkeringsnorm for parkering og sykkelparkering fremgår av den reviderte bestemmelsen § 4.9.

#### Tidligere ordlyd i § 4.9: (Retningslinjer i bestemmelsene står i kursiv)

Arealer for biloppstillingsplasser og sykkelparkering for ansatte og besøkende skal etableres i tilknytning til den enkelte næringstomt/virksomhet. Sykkelparkering skal plasseres nært til hovedinngang.

*Felles parkeringsanlegg for flere virksomheter bør tilstrebes der hvor det er hensiktsmessig.*



Krav til antall parkeringsplasser og sykkelparkering skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse, og vurderes i forhold til type virksomhet, antall arbeidsplasser, behov, grønn mobilitet, mv.

Minst 50% av biloppstillingsplassene skal etableres med ladepunkt for el-biler.

Minst 5% av parkeringsplassene skal utformes for og reserveres for bevegelseshemmede, og plasseres nært til hovedinngang.

Plasser for sykkelparkering skal etableres med stativ for fastlåsing av ramme og hjul. Minimum 50% av plassene skal være overbygd, hvorav minst 25% av plassene skal ha lademulighet for el-sykler.

Utendørs parkeringsareal skal avskjermes med grøntarealer og beplantning.

Revidert ordlyd i § 4.9:

Arealer for biloppstillingsplasser og sykkelparkering for ansatte og besøkende skal etableres i tilknytning til den enkelte næringstomt/virksomhet. Sykkelparkering skal plasseres nært til hovedinngang.

*Felles parkeringsanlegg for flere virksomheter bør tilstrebes der hvor det er hensiktsmessig.*

Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn ved utvikling av næringsområdene:

- Bilparkering: Maks 1,0 p-pl pr 100m<sup>2</sup> næringsbebyggelse med grunnflate under 5000m<sup>2</sup> BYA

Maks 0,7 p-pl pr 100m<sup>2</sup> næringsbebyggelse med grunnflate over 5000m<sup>2</sup> BYA

- Sykkelparkering: Min 0,4 pl pr 100m<sup>2</sup> grunnflate næringsbebyggelse (BYA).

For tiltak hvor p-norm tilsier mer enn 50 sykkelplasser, kan krav til opparbeidelse reduseres til 50 sykkelplasser pr felt.

Minst 50% av biloppstillingsplassene skal etableres med ladepunkt for el-biler.

Minst 5% av parkeringsplassene skal utformes for og reserveres for bevegelseshemmede, og plasseres nært til hovedinngang.

Plasser for sykkelparkering skal etableres med stativ for fastlåsing av ramme og hjul.

Minimum 50% av plassene skal være overbygd, hvorav minst 25% av disse plassene skal ha lademulighet for el-sykler.

Utendørs parkeringsareal skal avskjermes med grøntarealer og beplantning.

*Ved etablering av lager- og logistikkvirksomhet med høy andel inn- og uttransport skal det etableres ladestasjoner for tunge kjøretøy. Antall ladestasjoner skal fastlegges ved byggesak for den enkelte virksomhet.*

Handel:

Planforslaget åpnet for vareutsalg i begrenset omfang. Statsforvalteren fremmet innsigelse mot dette og mente at handel ikke bør tillates i et regionalt næringsområde. Handel bør lokaliseres i byer og tettsteder for å redusere transportbehov og trafikkbelastning.



Forslagsstiller har tatt innsigelsen til følge, og tatt ut teksten som åpner for et begrenset omfang av handel innenfor planen.

Tidligere ordlyd i § 4.1: (Retningslinjer i bestemmelsene står i kursiv)

§ 4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål for nærings og industri, N/I 1 - N/I 6  
Innenfor felt N/I 2A-F, N/I 6, N/I 7 og N/I 8 tillates oppført bebyggelse og anlegg for areal- og plasskrevende lager-, engros- og logistikk- og produksjonsbedrifter, datasentre, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverkbedrifter, samt beslektede virksomhet med tilhørende anlegg. I tilhørende anlegg inngår også transformatorstasjon, nødaggregat, mv. knyttet til den enkelte virksomhet.

Mindre utsalgslokaler kan tillates som en del av hovedbedriften. Samlet areal for vareutsalg skal ikke overstige 300 m<sup>2</sup> BRA pr virksomhet eller utgjøre mer enn 20% av BRA for mindre virksomheter.

*Ved utvikling/utbygging av næringsområdene skal det tilrettelegges for en arealeffektiv utnyttelse. Ved oppdeling av delområder skal der søkes tilrettelagt for næringstomter for beslektede virksomheter, slik at avkjørsel og transport-/driftsareal kan samlokaliseres. Mindre virksomheter skal søkes innpasset i fellesanlegg og på mindre næringsfelt. Stor utvendige lagerområder bør unngås.*

Revidert ordlyd i § 4.1:

§ 4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål for nærings og industri, N/I 1 - N/I 6  
Innenfor felt N/I 2A-F, N/I 6, N/I 7 og N/I 8 tillates oppført bebyggelse og anlegg for areal- og plasskrevende lager-, engros- og logistikk- og produksjonsbedrifter, datasentre, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverkbedrifter, samt beslektede virksomhet med tilhørende anlegg. I tilhørende anlegg inngår også transformatorstasjon, nødaggregat, mv. knyttet til den enkelte virksomhet.

*Ved utvikling/utbygging av næringsområdene skal det tilrettelegges for en arealeffektiv utnyttelse. Ved oppdeling av delområder skal der søkes tilrettelagt for næringstomter for beslektede virksomheter, slik at avkjørsel og transport-/driftsareal kan samlokaliseres. Mindre virksomheter skal søkes innpasset i fellesanlegg og på mindre næringsfelt. Stor utvendige lagerområder bør unngås.*

Reviderte bestemmelser ble oversendt Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus med anmodning om frafall av innsigelse i brev datert 23.04.26. Statsforvalteren frafalt innsigelsen i brev datert 27.04.26. I brevet skriver Statsforvalteren følgende:  
*Under forutsetning av at planen vedtas med bestemmelsene slik de er oversendt 23.04.26, anser vi innsigelsen som løst.*

*Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.*

Innsigelsen er med dette dermed frafalt, og planen kan egengodkjennes.

RAPPORT VANNOMRÅDE MORSA - ELFISKEUNDERSØKELSER 2023-2025:

Norges Jeger og fiskerforbund Østfold savnet at rapportene til planforslaget refererte til rapport Vannområde Morsa - elfiskeundersøkelser 2023-2025.



Forslagsstiller har tatt uttalelsen til etterretning, og skriver i sin kommentar i vedlegget "Oppsummering av uttalelser til offentlig ettersyn":

Av rapporten fremgår det at det ikke er registrert fisk i tilliggende bekker ift planområdet. Det er derimot gjort flere registreringer av *ørret, ørekyt og bekkeniøye* i *Fossbekken hovedløp* frem til avkjøringsrampe for E18 ved Holt. Videre østover er det ikke funnet fisk. Sideløp/bekker i randsonen rundt Holtskogen næringsområde (Nordby, Holtskogen, Søndre Leppestad), er det ikke registrert fisk, og det angis at det kan skyldes at bekk er tørr de fleste år, for mye rørlegging i nedre del. Siden det ikke er fisk i tilliggende sideløp, og rapport vedr vannmiljø konkluderer med at avrenning fra Holtskogen ikke påvirker vannkvaliteten i tilliggende bekker, kan vi ikke se at det skal være påkrevd å vedlegge rapporten i saken. Det legges inn et avsnitt om dette i planbeskrivelsen under vannmiljø.

Uttalelsen fra NJFF Østfold anses svart ut.

#### KLIMAGASSREGNSKAP:

Planforslaget som lå ute til høring vurderte klimatiltak, men hadde ingen beregninger av klimagassutslipp. Statsforvalteren stilte spørsmål ved dette, og mente at utslipp burde vurderes før sluttbehandling. De viste til nye veiledere og verktøy som kan benyttes. Anmodningen om utarbeidelse av klimagassregnskap i forhold til arealbruksendringer er tatt til følge. Notat om klimagassutslipp som følge av arealbruksendring ved utvidelsen av næringsområdet er vedlagt saken, og er basert på beregninger ved bruk av NIBIOs klimagasskalkulator. Det er laget alternative beregninger, siden planområdet omfatter eksisterende næringsområder og beregninger dermed blir noe misvisende.

Uttalelsen vedrørende klimagassregnskap anses svart ut.

#### FORNYBAR ENERGIPRODUKSJON:

Statsforvalter mente at muligheter for lokal fornybar energiproduksjon, særlig solenergi, burde belyses bedre i planen. Det burde også vurderes løsninger for overskuddsvarme, særlig ved etablering av datasentre.

Planenheten ba om at uttalelsen skulle tas til følge, men forslagsstiller er uenig.

Forslagsstiller har svart ut uttalelsen ved at anmodningen om å innarbeide bestemmelser om fornybar energiproduksjon, energibruk og klimavennlige løsninger ikke tas til følge.

Forslagsstiller begrunner dette med at plan- og bygningsloven ikke gir hjemmel til å fastsette krav til energiløsninger eller særskilte bærekraftstiltak i reguleringsplaner, da dette reguleres av annet regelverk, herunder TEK17. Kommunen kan ikke stille strengere tekniske krav enn TEK17. Dette er presisert i departementets tolkningsuttalelse av 19.01.15 og i Kommunal- og distriktsministerens brev av 15.09.25. Statlige planretningslinjer for klima og energi åpner heller ikke for bestemmelser som strider mot nasjonalt regelverk. Klimapåvirkning og avbøtende tiltak er vurdert i notatet "Klimapåvirkning" (Vedlegg 29), som beskriver konsekvenser og tiltak på overordnet nivå. Det er likevel gitt retningslinjer i bestemmelsen pkt 3.8 om at utbygging bør baseres på miljø- og energisparende tiltak utover TEK, samt at virksomheter med gjensidig nytte av energibruk bør samlokaliseres.

Retningslinjen i bestemmelse 3.8 Miljøforhold lyder som følger:

*Ved utbygging bør det legges til grunn miljø og energibesparende tiltak ut over krav i TEK, herunder, varmegjenvinning, varmepumpe, solfangere/solcelleenergi, bruk av miljøvennlige materialer med lav utslippsverdi, mv.*



*Virksomheter som gjensidig kan ha nytte av hverandres energibruk/-overskudd bør søkes samlokalisert.*

Kommunedirektøren ser at det ikke er heldig å stille strengere tekniske krav enn TEK17, og stiller seg bak forslagsstillers vurdering.

Uttalelsen anses svart ut.

#### LADING AV TUNGE KJØRETØY:

Statsforvalter savner også tilrettelegging for ladeinfrastruktur for tunge kjøretøy for å støtte overgangen til fossilfrie transportløsninger.

Anbefalingen om ladepunkt er tatt til følge, og bestemmelse § 4.9 er som tidligere nevnt endret, og det er lagt til følgende tekst:

*Ved etablering av lager- og logistikkvirksomhet med høy andel inn- og uttransport skal det etableres ladestasjoner for tunge kjøretøy. Antall ladestasjoner skal fastlegges ved byggesak for den enkelte virksomhet.*

Uttalelsen anses svart ut.

#### ANDRE ENDRINGER I PLANFORSLAGET:

Ved intern gjennomgang av planforslaget etter høring og offentlig ettersyn gjensto det noen spørsmål vedrørende VA.

#### ANDRE PROBLEMSTILLINGER OG TEMA:

##### Vann- og avløpsproblematikk:

Kommunens hovedavløpssnett har i dag ikke tilstrekkelig kapasitet til å ta imot nye påkoblinger fra området.

Avløpssituasjonen i Indre Østfold kommune er for tiden svært krevende, og kommunen står midt i en omfattende omstillings- og investeringsfase for å møte både dagens og framtidige krav.

Det er store overløpsutslipp på avløpsnettet, med økende mengder urensset avløpsvann og fosfor som slippes ut ved kraftig nedbør og overbelastning.

Kommunen har store utfordringer med fremmedvann og overbelastede ledningsnett.

Kommunen har vedtatt å bygge et nytt felles avløpsrenseanlegg, som er planlagt ferdigstilt i 2032.

Planforslaget legger ikke opptil boenheter, men et næringsområde vil allikevel innebære en noe økt belastning på eksisterende avløpssystem. Før nødvendig utbygging av hovedavløpssnett eller ny overføringsløsning er på plass, vil ytterligere påslipp kunne føre til mer overløp av avløpsvann.

Det settes ikke rekkefølgebestemmelser om at utbygging skal avvente nytt avløpsrenseanlegg. Kommunen har per i dag ikke fattet politiske vedtak om tilknytningsstopp etter plan- og bygningsloven § 27-2 eller forurensningsloven § 7, og det foreligger dermed ikke rettslig grunnlag for å fastsette slike begrensninger i reguleringsplan. Rekkefølgebestemmelser må være saklig begrunnet og nødvendige for gjennomføring av planen, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10, og kan ikke brukes som et generelt virkemiddel for å regulere kapasitet i kommunens avløpssystem uten formelle vedtak. Eventuelle kapasitetsutfordringer håndteres i den løpende forvaltningspraksisen og ved behandling av tilknytningssøknader.



Hensynet til barn og unges interesser:

Hensynet til barn og unges interesser er vurdert og ivaretatt gjennom planens sikring av eksisterende turvei, og grønne områder. Disse elementene opprettholder viktige nærfriluftsområder og tilgjengelig ferdselsårer, og bidrar til trygge og sammenhengende uteområder. Planforslaget legger til rette for at barn og unge fortsatt skal ha tilgang til rekreasjonsområder, samtidig som næringsutviklingen kan gjennomføres innenfor forsvarlige rammer.

Uttalelse fra Knapstad Vel og Lokalråd:

Knapstad Vel og Lokalråd hadde ingen innvendinger til planforslaget. De ønsket heller å berømme utbyggerne med planarkitekt og landskapsarkitekt for grundig arbeid med kartlegging av nærområdet og konsekvensutredninger.

Knapstad Vel og Lokalråd føler de har hatt en reell medvirkning, og at dialogen har vært konstruktiv og god.

I kommunestyrets vedtak 02.04.25, sak 029/25 om fastsetting av planprogrammet ble det i vedtaket satt inn at det skulle "*legges opp til utvidet medvirkning med alle berørte parter*". Vedlegg 31 omhandler involvering og medvirkning, og med tanke på Knapstad Vel og Lokalråds tilbakemelding, må man anse medvirkningen i dette planarbeidet for svært god.

Forslagsstiller deler Knapstad Vel og Lokalråds oppfatning, og takker for gode innspill og tilbakemeldinger i prosessen.

Kommunedirektøren tar uttalelsen til orientering, og uttaler at det alltid er hyggelig med gode tilbakemeldinger.

**KONKLUSJON:**

Det foreligger ikke lenger noen innsigelser til planforslaget, og merknadsbehandlingen er i all hovedsak etterfulgt og reviderte dokumenter er oversendt kommunen.

Planen legger til rette for et næringsområde i tråd med overordnet planverk, og etter en samlet vurdering slutter kommunedirektøren seg til forslagsstiller vurderinger, og anbefaler at planforslaget fremmes for endelig vedtak i kommunestyret.

Vedlegg

- 1 - Oversiktskart avgrensning av planområdet
- 2 - Plankart Holtskogen næringsområde 06052026
- 3 - Bestemmelser for Holtskogen næringsområde 07052026
- Planbeskrivelse utv Holtskogen næringsområde 07052026
- ROS-analyse, utvidelse av Holtskogen næringsområde
- 4 - Fastsatt planprogram med konsekvensutredning
- 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



INDRE ØSTFOLD  
KOMMUNE  
- på kommet

- 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 rev B
  - 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
  - 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
  - 33 - Notat klimagassutslipp – utvidelse Holtskogen næringsområde
- Merknadsbehandling  
Uttalelser til høring og offentlig ettersyn.pdf  
Frafall av innsigelse  
Anmodning om frafall av innsigelse  
Statsforvalteren foretar ikke lovlighetskontroll