

Vedlegg 6A

SAMMENDRAG AV 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 13 uttalelser/innspill ved oppstart av planarbeidet og til forslag til planprogram. Innkomne uttalelser/innspill er vedlagt i sin helhet i vedlegg 7.

Innkomne høringsuttalelser/innspill til planprogrammet er oppsummert og kommentert separat i vedlegg 6B.

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 (DSB)	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. Deres uttalelse fremgår av egen sammenstilling i vedlegg 6C.

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

Sammendrag og forslagsstillers kommentar til innkomne uttalelser/innspill

1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Deres innspill knytter seg både til varsel om oppstart av planarbeid og forslag til planprogram for konsekvensutredning.

Sammendrag og kommentarer til uttalelser til planprogrammet følger av vedlegg 6B:

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging: Det bør legges opp til en effektiv utnyttelse av planområdet, og at føringene fra kommuneplanen og fylkesplanen følges opp i forhold til anførte virksomheter.

Videre bør det legges til grunn restriktiv parkeringspolitikk, løsninger for samkjøring, kollektivtransport og bruk av sykkel og lading av el-kjøretøy. Transport til og fra planområdet sett ift. massebalanse bør begrenses og utredes og styres i reguleringsplanen.

Landskap: Visualiserer både fra luftperspektiv og bestemte punkter på bakkenivå for å synliggjøre hvordan planlagt bebyggelse vil påvirke landskapet og tilliggende miljøer/bebyggelse med tanke på nær- og fjernvirkninger. Planprogrammet bør gi tydeligere føringer for hvordan dette skal utredes, f.eks. bebyggelse i ulike byggehøyder, og avbøtende tiltak for å redusere bebyggelsens eksponering i landskapet.

Forurensning: Konsekvensutredning ift. luft, vann, grunn, klimagassutslipp og støy bør utarbeides med utgangspunkt i Miljødirektoratets digitale veileder M-1941 *Konsekvensutredninger for klima og miljø*. Det må sikres avbøtende tiltak med tanke på eventuelle virkninger for hva planen åpner opp for av type virksomheter, herunder tiltak for tilliggende boligbebyggelse ift. støvende virksomhet.

Vassdrag og vannmiljø: Det vises til at de trakk innsigelsen ift. bekkedrag i nord, men med en sterk anbefaling om å utvide grøntsonen til å også omfatte sidedalene i ravinesystemet. Sidedalene til bekk i nord må ivaretas i større grad enn det som kommer fram av planskissen. Det vises til at kartgrunnlaget angir mindre bekker i de to dalene som er innlemmet i næringsområdet, og at inngrep medfører særskilte tillatelser og at KPA ikke tillater bekkelukking.

Det vises til at raviner under marin grense er en sårbar naturtype på Norsk rødliste for naturtyper 2018. Det forutsettes 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. 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.

Bekkene som området drenerer til, inngår i en vannforekomst har utfordringer med vannkvaliteten og et betydelig tiltaksbehov for å oppnå miljømålene etter vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. 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. Området drenerer til vannforekomsten 003-167-R Hobøelva bekkefelt oppstrøms Hulsbekken, som har moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand.

Det forutsettes at det ikke åpnes for massedeposering i vassdragsnære områder med fare for uheldig avrenning. For vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes kantvegetasjon, jf. vannressursloven § 11.

For å ivareta hensynet til vannmiljø er det viktig at håndtering av overvann angis som et særskilt tema som må avklares, og planen må sikre gode løsninger med både forebyggende og avbøtende tiltak. Tilsvarende gjelder håndtering av snø for å unngå at avrenning fra forurenset snø påvirker vannmiljøet negativt.

Det vises til at de vil kunne fremme innsigelse dersom viktige hensyn til vassdrag og vannmiljø ikke er tilstrekkelig grad utredet og ivaretatt i planforslaget.

Avløp: Utvidelse av næringsområdet medfører økt mengde avløpsvann og er en del av kritisk infrastruktur som må vurderes i forbindelse med planarbeidet. Hvilket avløpsrenseanlegg skal håndtere avløpsvannet fra næringsområdet.

Det må utarbeides en VA-plan som del av reguleringen, og sikre at avløpsvann blir miljømessig forsvarlig håndtert. Planen må beskrive mengde avløpsvann fra planområdet, navn og kapasitet på avløpsrenseanlegget

som skal motta avløpsvannet, om renseanlegget driver i tråd med gjeldende krav, og hvilken tettbebyggelse utslippet er del av.

SF påpeker 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 medhold av lov.

Det bør fastsettes rekkefølgebestemmelser som sikrer at det ikke skjer tilknytning av avløpsvann til avløpsanlegg som er iht. tillatelse eller forurensningsregelverk, eller som ikke har ledig kapasitet til å motta den planlagte tilførselen.

Det vises til brev av 30. januar 2024 til kommunene hvor SF har varslet en innskjerping av deres innsigelsespraksis i plansaker der kommunene legger opp til nye utbygginger i områder med utilfredsstillende renseløsninger for avløpsvann.

Samfunnssikkerhet, klimatilpasning og overvannshåndtering:

- Det kan være marin leire innenfor planområdet, og det vises til relevante veiledere utgitt av NVE.
- Det skal tas hensyn til naturfarer, eksisterende og fremtidige klimaendringer, ref Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Det bør ses nærmere på om takflatene for næringsbebyggelsen kan benyttes til f.eks. solenergi eller overvannshåndtering.
- Med mye tette flater bør overvannshåndtering med naturbaserte løsninger vurderes spesielt i planarbeidet.
- Innpassing av grønnstruktur er gunstig ift overvannshåndtering og som skjerming av næringsområdet. Det er positivt at det legges opp til vegetasjonsskjerming rundt området, spesielt mot boligbebyggelsen.

Forslagstillers kommentar:

Innspill/uttalelser tas til etterretning og er søkt hensyntatt i det videre planarbeid og utarbeidet planforslag.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging: Krav om effektiv utnyttelse, området for plasskrevende virksomheter, restriktiv parkeringspolitikk, lading av el-kjøretøy, lokal massebalanse, mv anses ivaretatt i utarbeidet planforslag.

Landskap: Visualiserer av fjern og nærvirkning ift. landskapet og tilliggende miljøer/bebyggelse inngår som del av planmaterialet og KU ift. landskap.

Forurensning: KU vedr. forurensning omhandler i utgangspunktet støy, luft og vannmiljø, og omhandler dagens næringsområde samt utvidelsen mot nord og øst. Foretatte vannprøver i tilliggende bekker og utløp fra eksisterende næringsområde som del av KU for vannmiljø og vannforurensning dokumenterer at dagens virksomheter ikke medfører noen forurensning til vann eller grunn. Økte verdier knyttet til enkelte metaller i utløp fra næringsområdet er konkludert med at skyldes utsprengte steinmasser som er benyttet ved grovplanering og opparbeidelse av tomtene.

Av planbestemmelsene fremgår det at det ikke tillates virksomheter som medfører sjenerende støy, utslipp, mv ut over gjeldende forskrifter. Det legges da til grunn at eksisterende og fremtidige virksomheter må følge gjeldende forskrifter ift. evt. lagring og håndtering av farlige stoffer. Risiko og omfang knyttet til forurensning av grunn, vann og luft vurderes da å være lav.

Avbøtende tiltak ift. evt. støyende virksomhet vil være jordvoll mot øst, samt at det i planbestemmelsene er lagt inn skjerpete støykrav og krav til skjerming og eller støysvake tekniske anlegg for å sikre tilfredsstillende lydnivåer knyttet til tilliggende boliger/omgivelser.

Vassdrag og vannmiljø, og ravinedal i nord: I utarbeidet planforslag er næringstomter i all hovedsak forskjøvet sør for tilliggende ravinedal i nord, og i god avstand fra bekkedrag i bunn av ravinedalen. Sidedaler i tilknytning til ravinelandskap inngår i LNF-område i nord, og er kombinert med hensynsone for bevaring av naturmiljø. Sidedalene har ikke bekker med årssikker vannføring, kun naturlig avrenning fra tilliggende terreng.

Omlegging av eksisterende tursti nord for foreslåtte næringstomter vil ikke medføre vesentlige konsekvenser eller forringe opplevelsen av ravinelandskapet. Med utvidelse av LNF-område i nord konkluderes det med i utarbeidete KU for naturmangfold og vannmiljø at planforslaget og tiltaket ikke medfører vesentlige inngrep/ konsekvenser i forhold til ravinelandskapet eller for vannkvaliteten i tilliggende bekkedrag.

Vurderinger av foretatte vannprøver både oppstrøms og nedstrøms i tilliggende bekk i nord, angir at redusert vannkvalitet skyldes avrenning fra tilliggende jordbruksareal.

I bestemmelser til avsatt hensynsone for bevaring av naturmiljø i nord er det angitt at det ikke tillates større inngrep som kan skade ravinelandskapet, vannmiljø og kantvegetasjon langs bekkedraget.

Overvannshåndtering: I utarbeidet overvannsplan for regulering av området er fordrøyning og naturbaserte løsninger lagt til grunn for lokal overvannshåndtering. I tillegg til krav om håndtering av overvann iht. kommunal norm, er det i bestemmelsene lagt inn flere krav til hvordan overvannstiltak skal utformes og sikres ved utbygging av næringsområdet. Utarbeidet overvannsplan og reguleringsbestemmelser er forelagt og godkjent av VA-avdelingen i kommunen.

Avløp: Det utarbeidet en teknisk rammeplan VVA som beskriver dagens VA-anlegg samt forprosjekt hva gjelder nye VA-anlegg, kapasitet, slokkevann, mv. Forhold knyttet til kapasitet på det kommunale avløpsnettet, forsvarlig håndtering, avløpsanlegg, mv er overordnede forhold som er rettet mot kommunen. Restriksjoner knyttet til kapasitet mv ved utbygging følger av generelle rekkefølgekrav, og vil avgjøres av kommunen i det enkelte tilfelle i forkant av byggesak.

Samfunnssikkerhet, klimatilpasning: Forhold knyttet til naturfare, eksisterende og fremtidige klimaendringer, mv er vurdert og hensyntatt i planarbeidet. Utført områdestabilitetsvurdering konkluderer med at det ikke er fare for kvikkleire eller områdeskred knyttet til planområdet. Ved fremtidig utbygging stilles det krav til at det skal legges til grunn lokal overvannshåndtering iht. 3 trinnstrategi, og at avrenning fra området ikke skal være større enn dagens tilstand. I utarbeidet overvannsrapport og beregninger av påkrevde overvannstiltak, er det tatt hensyn til klimapåslag på 1,5.

I planforslaget åpnes det for at det på takflater og fasader kan monteres installasjoner for solenergi/solceller, og forslagsstiller har intensjon om å etablere det på tak hvor de er byggherre. Utforming med blågrønne tak vil også være aktuelle, for å ivareta krav til blågrønn faktor. Krav om fordrøyning av overvann på egen tomt samt etablering av overvannsbasseng for fordrøyning ved store nedbørmengder, vil bidra til å begrense avrenning fra næringsområdet.

2. Østfold fylkeskommune

Sammendrag og kommentarer til uttalelser til planprogrammet følger av vedlegg 6B.

Uttalelse til varsel om oppstart:

Grønn profil på Holtskogen: Ny utvikling skal være fremtidsrettet, der gjenvinning og foredling av råvarer og avfall, naturvern hensyn og lavest mulig utslipp av klimagasser er viktige rammevilkår.

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

KPA 2024-2035 skal bidra til å nå målene i samfunnsdelen og vedtatte arealstrategier, og styre kommunen i retning av en bærekraftig arealutvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. ØFK viser til Grønt industriløft. Deres 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.

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

Solkraft på bygg: Det bør sikres bestemmelser i planen om at bygg skal dimensjoneres for å kunne montere solkraft på tak og vegger.

Støy og luftkvalitet: Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge. Det vises til T-1442/2021, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging med tilhørende veileder.

Kommunen er forurensningsmyndighet for lokal luftkvalitet og har hovedansvaret for å utarbeide tiltaksutredninger, jf. T- 1520 Retningslinje for behandling av luft i arealplanleggingen.

Bokvalitet og gode buffer mot industri: Bokvalitet handler også om hvordan vi opplever bomiljøet vårt. Det bør legges til rette for en visuell skjerming mot industriområdet i form av vegetasjon mot boligbebyggelse. Det bør tas hensyn til det naturlige landskapet i området og vegetasjonsskjermen bør ha innslag av vintergrønne trær for å opprettholde virkningen også vinterstid.

Inngrep i bekk: Ved kryssing av bekker må det søkes tillatelse etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Kulturminner: Det vises til at det ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. (Det er feilaktig ref pkt 3). ØFK 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».

Trafikkanalyse: Det oppgis at fylkesveinettet og rundkjøringen ved Fv128 anses dimensjonert for utvidelsen av næringsområdet, men at trafikksituasjonen vurderes i en enkel trafikkanalyse. Vurdere konsekvensene av planforslaget for omkringliggende offentlige veinettet, trafikksikkerhet i kryss og avkjørsler, dagens trafikksituasjon og endring i trafikk tall, forventet fordeling på veinettet. Evt. behov for tiltak på fylkesveinettet må tas inn i bestemmelsene som rekkefølgekrav.

Trafikksikkerhet, kollektiv, sykkel og gange: Det bør legges vekt på løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andelen reisende med kollektivtransport, sykkel og gange. Gode adkomstløsninger for gående og syklende, gjennomgående snarveier til bussholdeplasser og tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser nær inngangspartiene.

Det må sikres god trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Det må sikres tilfredsstillende siktforhold i krysningspunkter mellom anleggstrafikk og gående og syklende, og inngå i bestemmelsene.

Barn og unges interesser: Turstier i området må kartlegges, og ivaretas. Skogsbilveien mellom Berg og Lippestadveien i nordre del av planområdet er viktig og må ivaretas.

Regionalt planforum: IØK oppfordres til å melde planarbeidet opp til drøfting i regionalt planforum i god tid før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill/uttalelser tas til etterretning og vil bli vurdert og søkt hensyntatt i det videre planarbeid.

Bærekraftig og grønn næringsutvikling: Utviklingen på Holtskogen har som målsetting å tilrettelegge for en grønn og fremtidsrettet næringsutvikling i samsvar med overordnede føringer ift. klimagassutslipp, bærekraftige energiløsninger, miljøvennlige bygg, «grønne» virksomheter, mv. Retningslinjer knyttet til miljøforhold Mange av dagens virksomheter benytter seg av jordvarme ift. oppvarming.

Med sin sentrale beliggenhet ved E18 har Holtskogen intensjon om å være et viktig regionalt næringsområde for plasskrevende næringer videre fremover mot 2035-45, og trenger da store og fleksible tomter for å dekke ulike behov ift. virksomhetstyper. Mindre virksomheter er i utgangspunktet mindre aktuelt for området, men vil i så fall bli søkt samordnet innenfor delområder med tilsvarende virksomheter.

Støy og luftkvalitet: Vurdering av støy og luftforurensning fra virksomheter og næringsområdet ihht. gjeldende retningslinjer er vurdert som egne KU-tema, og er nærmere redegjort for i planbeskrivelsen og ROS-analysen som følger vedlagt planforslaget.

Bokvalitet og gode buffer mot industri: Ved utvidelse av næringsområdet er det avsatt grønne buffersoner mot omgivelsene/bebyggelse i øst (vegetasjonsskjerm V1-V4) med bredde fra 19-51m. Innenfor V2-V3 tillates det etablert jordvoller med høyde inntil 8,0m, samt at det innenfor bestemmelsesområde #1 langs Lippestadveien (bredde 10-15m) skal sikres bevaring av eksisterende vegetasjon øst. I bestemmelsene stilles det krav til ferdigstillelse av jordvollene samt revegetering med stedegen vegetasjon. Det vil da være naturlig at avskjerming også har innslag av vintergrønne trær.

Etablering av jordvoller, bevaring av vegetasjon samt krav om revegetering på jordvoll vil bidra til grønn avskjerming/buffersone mot omgivelsene og naboer, redusere nærvirkning, innsyn, begrense støy fra virksomhetsområdene mv og bidra til å opprettholde kvaliteter for tilliggende naboer og de som ferdes langs Lippestadveien.

Inngrep i bekk: Planforslaget og foreslått utvikling medfører ikke inngrep eller konsekvenser for tilliggende bekker eller vassdrag. Det er avsatt et bredt LNF- område langs bekke drag i nord som også omfatter tilliggende ravinelandskap. Nærhet til tilliggende bekker og avrenning fra næringsområdet er nærmere vurdert i KU for vannmiljø og vannforurensning, som konkluderer med at næringsområdet og foreslått utvidelse medfører begrensede konsekvenser for tilliggende bekker og vannmiljøet.

Kulturminner: Det ble foretatt arkeologisk registrering innenfor planområdet høsten 2023, hvor det ble avdekket flere nye automatisk fredete kulturminner i nordvestre del av planområdet. For nærmere redegjørelse knyttet til de nye funnene vises det til uttalelse fra fylkeskonservatoren (3). Bestemmelser vedr. evt. funn av fredete kulturminner er tatt inn i bestemmelsene.

Trafikkanalyse, trafiksikkerhet, kollektiv, sykkel, gange, og trafikk i anleggsperioden: Angitte forhold er vurdert ifm. utarbeidet trafikkanalyse og omtalt i planbeskrivelsen. Trafiksikkerhet, tilgjengelighet og gode løsninger for gående og syklende anses allerede godt ivaretatt for regulert del av planområdet. Se ellers kommentarer til uttalelse pkt 4 (Statens vegvesen)

Barn og unges interesser: Turstier i området er kartlagt, og vil i all hovedsak ikke bli berørt av foreslått utvidelse. Skogsbilveien mellom Berg og Lippestadveien foreslås forskjøvet mot nord, slik at den blir liggende inn mot ravinelandskapet og foreslås regulert som turvei.

3. Østfold fylkeskommune, kulturarv

Det vises til utført registrering av nye fredete kulturminner nordvestre del av planområdet, og at utvidelsen av planområdet er i direkte konflikt med de nye registreringene.

Det bes om at det tas kontakt for videre dialog og utarbeidelse av bestemmelser og hensynssoner som skal knyttes til de registrerte fornminnene.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har hatt tett dialog med fylkeskonservator ift. de nye registrerte fredete kulturminnene, avgrensning, soner for båndlegging, hensynssoner, utforming av bestemmelser mv. Da de nye registreringene berører store deler av felt N/I 7 og vil medføre store begrensninger knyttet til utvikling/utbygging av dette området, har forslagsstiller søkt om dispensasjon for frigivelse av de nye registreringene. Det har vært dialog rundt søknad om dispensasjon for frigivelse, og fylkeskonservatoren åpner for at de nye registreringene kan frigis mot at de graves ut før tiltak tillates innenfor områdene. ØFK avventer tilbakemelding fra Kulturhistorisk museum før de vil fatte endelig vedtak ift. frigivelse.

4. Statens vegvesen

Innspill som fagorgan med sektoransvar:

Trafikkanalyse må utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger, vurdering av trafiksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler, kapasitetsberegninger som dokumenterer at krysset med E18 har kapasitet til å avvike nyskapt trafikk på en sikker og effektiv måte.

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 og tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Del av sikttrekanten utenfor vegformål, reguleres som hensynssone (sikringssone H140).

Følgende bestemmelse bør tas med: *Innenfor sikttrekanten skal det ikke skal være sikthindringer (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 trekrona ikke hindrer sikt.*

Trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantergrupper må ivaretas. Det anbefales at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens Håndbøker, særskilt fri sikt i kryss og avkjørsler. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge.

Varelevering: Ved dimensjonering og utforming av den fysiske infrastruktur bør det sikres løsninger som legger til rette for effektiv, miljøvennlig og trafiksikker varedistribusjon. Det bør sikres i bestemmelsene. Behov for rygging ved varemottak skal være minst mulig og utenfor offentlig veg, og bør være begrenset til manøvrering inn til selve oppstillingsplassen. 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: Prinsipper om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Reguleringsplanen må redegjøre, og angi hvordan universell utforming ivaretas, (transportsystemet, parkeringsplasser for forflytningshemmede, mv.

Syklende og gående: Nasjonalt mål om å øke andelen syklende. For å oppnå dette er det viktig med gode og sammenhengende sykkelforbindelser, sikker sykkelparkering. Det bør tas med reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, plassering nærinngangsparti, overbygde plasser, låsing av sykler og lading.

Parkering: Oversiktlige og skiltete områder for besøksparkering og kundeparkering. Plasser reservert for forflytningshemmede lokalisert nært hovedinngang. 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, og det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser.

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.

Forslagstillers kommentar:

Forhold vedr. trafikkanalyse, kryss/avkjørsler, trafiksikkerhet, varelevering, kollektivtilbud, myke trafikanter, parkering, mv, er vurdert som del av planarbeidet og fremgår av planbeskrivelsen og utarbeidet trafikkanalyse. I trafikkanalysen er det vurdert at fremtidig trafikk til og fra næringsområdet ved foreslått utvidelse ikke vil medføre noen konsekvenser for tiliggende veinettet, rundkjøring og krysset med E18 ift. kapasitet, framkommelighet mv.

Med fortau langs intern hovedatkomst og oversiktlige avkjørsler til næringstomtene vil trafiksikkerhet for alle trafikanter være ivarettatt. Varelevering vil skje internt på tomtene som i dag, hvor det vil være oversiktlige transport/driftsareal ift. parkering for ansatte og hovedinnganger.

Når det gjelder krav til parkering og sykkelparkering er det avklart med kommunen at det må vurderes nærmere i byggesak sett ift. type virksomhet, antall arbeidsplasser, mv, og fremgår av bestemmelsene. Det er også utarbeidet bestemmelser som stiller krav til utforming av bilparkering og sykkelparkering, plassering og andel for forflytningshemmede, friskt, universell utforming, mv.

Selv om det ikke er avsatt areal til kollektivholdeplasser internt i næringsområdet, vil det senere være mulig å innpasse stopp langs fortau dersom det skulle bli aktuelt å legge lokale bussruter innom næringsområdet.

5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Uttalelser ved varsel om oppstart

Grunnforhold: Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og fare for områdeskred må avklares som en del av reguleringsplanen. Kravene til sikkerhet mot skred, herunder kvikkleireskred er gitt i TEK17 § 7-3 med veiledning. *NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred* skal legges til grunn for vurdering av skredfare og områdestabilitet

Flom: Del av planområdet ligger i aktsomhetssone for flom, og flomfare må avklares og tas hensyn til som en del av planarbeidet. Planen må dokumentere at sikkerhetskravene til TEK17 § 7-2 oppfylles. Det vises til *NVEs veileder 3/2023 - Sikkerhet mot flom*.

Overvann: Klimaendringene er forventet å gi flere og mer intense nedbørshendelser, som kan gi skade på byggverk, infrastruktur og helse og miljø.

I planarbeidet er det viktig å ha høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best til infiltrering og fordøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på. Det vises til *NVEs veileder 4/2022 – Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar*.

Verna vassdrag: Planområdet ligger innenfor nedbørsfeltet til vernet vassdragsområde for Mossevassdraget og grenser mot/omfatter sidevassdrag. Det må gjøres en vurdering av om planen 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. Når reguleringsplan omfatter de hensyn som vannressursloven skal ivareta, kan reguleringsplan i enkelte tilfeller erstatte konsesjon etter vannressursloven. Dette forutsetter at reguleringsplanen gir en god beskrivelse av tiltakene og at konsekvensene for allmenne interesser er vurdert.

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.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill/uttalelse tas til etterretning og vurderes hensyntatt i utarbeidet planforslag.

Grunnforhold: Vurdering av områdestabilitet jf. «NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred» er gjennomført ift. nordre del av planområdet. Det er konkludert med at det ikke er noen fare kvikkleire eller områdeskred i dette området.

Flom: Selv om deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for flom langs bekkeløp i nord, er det ikke en reel fare, da tilliggende bekk har liten vannføring og ligger vesentlig lavere i terrenget nord for planområdet. Utarbeidet OVA-plan konkluderer med at området har begrenset avrenning fra tilliggende områder, og at området ikke er flomutsatt.

Overvann: Overordnet krav til overvannshåndtering er ivaretatt i utarbeidet overvannsnotat som er lagt til grunn for planforslaget og utarbeidete bestemmelser. Vedr. overvannshåndtering vises det til kommentar knyttet til uttalelse fra SF og ØFK.

Verna vassdrag: I utarbeidet KU for «vannmiljø og vannforurensning» er det konkludert med at planforslaget og foreslått utvikling ikke vil medføre konsekvenser for vannkvaliteten i tilliggende bekkeløp eller sidebekker med utløp i Hobøelva som utgjør del av Mossevassdraget.

6. Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

De har oversendt en automatisk tilbakemelding da de ikke har kapasitet til å svare ut alle plansaker ved varsel om oppstart. Det vises til at Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, og at DSB's fagområde knyttet til virksomheter som håndterer farlige stoffer (storulykkevirksomheter), transport av farlig gods, brannsikkerhet (tuneller og underjordiske anlegg) og tilfluktsrom vil kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging.

Dersom planområdet areal for etablering av storulykkevirksomhet, som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt.

Forslagsstillers foreløpige kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning. Innenfor eksisterende næringsområde er det i dag ingen virksomheter som oppgir at de omfattes av storulykkeforskriften. Siden fremtidige virksomheter trolig vil være beslektet med dagens virksomheter, er det vurdert at det ikke er påkrevd å vurdere forhold knyttet til storulykker som del av planarbeidet.

Dersom det i fremtiden skulle være aktuelt med etablering av virksomhetstyper som omfattes av storulykkeforskriften, vil de måtte dokumentere og etablere nødvendige tiltak for å forebygge og begrense konsekvenser av storulykker for mennesker, miljø og materielle verdier. Nødvendige godkjenninger fra DSB og andre må foreligge før det gis tillatelser for etablering av denne typ virksomheter.

7. Bane NOR

Har ingen merknader til planarbeidet

8. Mattilsynet

De viser til at reguleringen ikke knyttes opp mot noen konkrete prosjekter, og at det derfor ikke kommer frem om det vil være virksomheter som vil ha spesielle behov for å øke kapasitet av drikkevann inn til området.

Ved bygging av datasenter er det virksomheter som normalt har behov for store mengder vann til blant annet kjøling. Det forutsettes 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 foretar en helhetlig kartlegging og vurdering av kapasiteten på drikkevann i området før utbyggingen starter.

Det er 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 forurenset vann fra omgivelsene. Ut ifra de opplysningene som kommer frem kan vi ikke se at planforslaget påvirker noen drikkevannskilder.

Forslagstillers må ha en plan for hvor overvannet føres slik at det ikke forurenser eventuelle tilsigsområder for drikkevannsbrønner eller andre råvannskilder.

Forslagstillers foreløpige kommentar:

Innspill/uttalelse vedr. kapasitet på drikkevann, økt behov, leveringssikkerhet for andre områder, sikker overvannsløsning ift. andre med drikkevannsbrønner mv tas til etterretning og anses hensyntatt i utførte utredninger og planforslaget.

9. Naturvernforbundet __Østfold (NFØ)

Det vises til at det i gjeldende regulering for Holtskogen næringspark var forutsatt etablert LNF-sone langs yttergrensen av næringsparken i form av skjermbelter, buffersoner og grøntanlegg, hvor stedege vegetasjonen i størst mulig grad skulle bevares og områder med flatehogst skulle beplantes og tilbakeføres som skogsområde.

Siden disse forutsetningene ikke er innfridd, stiller NFØ seg svært kritiske til en utvidelse av området når natur, miljø og friluftsliv ikke er hensyntatt i dagens næringsområde. NFØ ser med bekymring på at disse sonene skal skyves nærmere tettstedet Knapstad og videre inn i høyproduktive skogarealer. I utbyggings-saker kan ikke kommunen tillate at avbøtende tiltak som skal hensynta natur, miljø og friluftsliv forblir tomme ord og lovnader.

Det påpekes at utbyggingen av Holtskogen næringspark har lagt beslag på store arealer dyrkbar jord, og viser til kartoversikt fra NIBIO samt Jordlovens § 9 om at dyrkbar jord skal behandles som dyrket jord og håndteres på en forsvarlig måte. NFØ angir at planprogrammet må forholde seg til dette, og viser til at ca. halvparten av planområdet som ikke allerede er utbygd er registrert (NIBIO) som dyrkbar jord (ca. 150 daa). Det henvises også til at Stortingets innstramminger av jordvernstrategien nå stiller strengere krav til bevaring av dyrkbar jord. NFØ ber om at det stilles krav til planarbeidet om redegjørelse på hvordan man har tenkt at jordressursene skal ivaretas til landbruksformål.

NGØ viser til at ravinedal nord i planområdet er en sårbar naturtype, som ikke er tilstrekkelig hensyntatt. Del av ravinedalen inngår i randsonen rundt området, og det vises til at det kan anlegges jordvoller på 8–10 meter innenfor avsatte grønne buffersonene. NFØ mener det bør revurderes om det er hensiktsmessig å innbefatte ravinedalene sett ift. skadeomfanget dette kan medføre.

NFØ er skeptisk til at skogareal som i stor grad består av hogstflater brukes som argument for at naturen har redusert verdi. Siden skogen er tatt ut etter 2018, og utbygger kan påvirke grunneiere for å øke mulighetene for fremtidig utbygging, kan det ikke legges til grunn for verdireduksjon av skogarealene. Det bemerkes at Indre Østfold kommune er en «versting» på nedbygging av areal når arealnøytralitet bør etterstrebes iht. Naturavtalen. NFØ stiller seg kritiske til behovet for utbygging på Holtskogen når hele dagens næringsområde ikke er tatt i bruk. Det bør foreligge dokumentasjon på et reelt behov før utbygging av dette omfanget igangsettes.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelser/merknader til dagens næringsområde og oppfølging av forutsetninger i gjeldende regulering, beslag av dyrkbar mark og overordnede føringer, vurderinger knyttet til eksisterende skogareal og ravinedal i nord tas til etterretning.

I forhold til registrerte areal med dyrkbar jord er det som ledd i planarbeidet foretatt nærmere undersøkelser av jordsmonn innenfor planområdet og utarbeidet en matjordsplan som er vedlagt planforslaget. Av rapporten fremgår det at arealene består av skrint jordsmonn og lite næringsrik jord, som i liten grad er egnet eller lønnsomt for nydyrking eller bruk som jordforbedring matjord på andre dyrkede landbruksareal.

Som kommentert under pkt 1 (Statsforvalteren) er utbyggingsområder i planforslaget i all hovedsak forskjøvet sør for ravinedal i nord, og i god avstand fra tilliggende bekkedrag i bunn av ravinedalen. Ravinelandskap med tilliggende bekkeløp i nord foreslås i planforslaget regulert til LNF-område, og er i tillegg kombinert med hensynsone for bevaring av naturmiljø.

Innenfor tilliggende vegetasjonsskjerm V4 i planforslaget tillates det ikke større terrenginngrep eller etablert jordvoller, og var heller ikke forutsatt i vedlagt planskisse ved varsel om oppstart.

Det har ikke vært intensjon å påstå at områder med hogstflater har liten naturverdi, men utført kartlegging av naturmangfold og naturtyper innenfor utvidelsesområdet har vurdert at planområdet ikke berører viktige naturverdier knyttet til områder med eksisterende skog. Hogst i tilliggende områder har vært gjennomført av grunneiere i perioden 2010-2023, og har skjedd med bakgrunn i uttak av hogstmoden skog og barkebilleangrep.

10. Knapstad vel og lokaleråd, KVL (varsel om oppstart)

Det vises til at de er høringspart til planarbeid i Indre Østfold, og planer som vedrører utvikling på og omkring Knapstad spesielt.

KVL har følgende hovedinnvendinger til oppstarten av planarbeidet:

- 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.

KVL er kjent med at planarbeidet er i tråd med Kommuneplanens arealdel, men anmoder 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 og nye utredninger av påvirkningen på omgivelsene til hele næringsområdet dersom eksisterende skjermende skog/grøntstrukturer forsvinner.

Foreslåtte utviklingen vurderes som sterkt forringende og planarbeidet vil kreve godt medvirkningsarbeid, da planen reiser store dilemmaer knyttet til fremtidig boligutvikling og attraktiviteten til Knapstad i sin helhet som bolig- og friluftsområde.

Vurdering:

Holt skogen næringsområde ligger vest for Knapstad, og er like stort som hele tettstedet. Planen fører til at næringsområdet blir enda større, og behovet begrunnes med at næringsområdet begynner å bli fullt utbygget. Næring er velkommen på Knapstad, men alt med måte. KVL er bekymret for at tettstedets interesser ikke ivaretas like godt ved utvidelsen, og viser til følgende grunner:

- Utbyggingsplanene er ikke i tråd med forutsetningene fra 2012, da regionale myndigheter la til grunn at utbyggingen skulle strekke til i hele fylkesplanperioden (til 2050). Det vises til at økonomisering av arealene og styring av utbygging over tid ikke er fulgt opp, og at dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser vedr. krav om detaljregulering er gitt. Plastgjenvinningsanlegget på Holtfeltet har ikke vært gjenstand for offentlig planprosess, og utredninger av konsekvenser av eksempelvis støy, lukt eller fare ved storulykker. Det stillers spørsmål ved om tiltak som allerede er godkjent er tilstrekkelig utredet etter kravene i plan- og bygningsloven, og er bekymret for om omgivelsene blir like godt ivaretatt om avgrensningen endres.
- Ved etableringen av Holtområdet var det forutsatt at området ble omkranset av en grønn stripe skog som skjerming mellom storskala næringsbygg og boligstrøk. Grønnstrukturen skulle ha en naturlig karakter og inngrep og hogst avveies mot landskaphensyn og funksjon som naturlig avskjerming. Det vises til at det var en forutsetning da Statsforvalteren, trakk sin innsigelse til planen. KVL mener at kravene til utforming og skjøtsel av grønnstrukturen ikke er etterlevd med en «naken» voll. Næringsområdet har likevel ligget skjult bak tilliggende skog som har dannet en grønn ramme rundt næringsområdet, som de påpeker har stor betydning for sameksistensen mellom Knapstads beboere, skolen og næringsområdet. Uten skogen som innrammingen, vil skolegården ha direkte utsikt til et stort

næringsområde. Tilliggende kulturlandskap er også et mye brukt turområde, med stor betydning for innbyggernes tilgang på grøntområder.

- Det vises til at skogsvei i det grønne utgjør del av trasé for oldtidsveien mellom Kristiania og Stockholm. Med planforslaget vil skogsfeltet og traséen berøres av næringsområdet, og gjenværende del av oldtidsveien gjennom Knapstad vil forsvinne.
- Det vises til at flatehogst, i strid med hensikten til hensynssone grøntstruktur i planen, er vurdert i planinitiativet at har lite verd, og består av blåbær- og sumpskog. Det etterlyses isteden restaurering av naturen og grønnstrukturen rundt næringsområdet i samsvar med krav i gjeldende plan og økonomiske arealdisponeringen i forhold til framtiden.
- I planinitiativet er det vist en grønn buffersone med LNF-formål, hvor det kan etableres lignende voller som i dag kranser inn næringsområdet. Buffersonen vil få en vesentlig mindre bredde enn LNF-området som i dag gir skjerming for omgivelsene. Vollene utgjør bratt og naken kant som ikke skjærer for innsyn, lyset eller støy fra næringsområdet.
- Ved utvidelse mot øst vil vollen legges tett inntil veien og turstien fra Lippestad til Tonsåsen som er adkomst til boligene og et mye brukt turområde.
- Foreslått utvidelse mot nord kommer enda mer på kant med tursti og ferdsel, samt foreslåtte boligområder nord for Tonsåsen. De blir liggende svært eksponert mot utvidet næringsområde, som mulig kan få store følger for bokvaliteten. I nordre del av området er det gjort stor innsats for å bedre tilgjengeligheten for turgåere, hvor frivillige har laget skitrasé om vinteren, som har gitt et fantastisk tilskudd for oss på Knapstad.
- KVL er bekymret for om hensynet til lokalmiljøet vil bli ivaretatt i planarbeidet når det i oppstartsvarselet vises til at planen ikke berører friluftslivsinteresser eller kulturmiljø, og at de ikke ser behovet for utvidet informasjon eller medvirkning fra innbyggere i området.
- KVL er 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, og påstand om at naturen i området har liten verdi faller på sin egen urimelighet. Nedbyggingen av natur og matjord er noe vi må være særlig restriktive på, og kommunene har et særlig ansvar for å handle ansvarlig. Fylkeskommunens forutsetning om en arealeffektiv utnyttelse av eksisterende Holtfelt, samt kommuneplanens samfunnsdel må derfor vektes tungt i denne saken.
- KVL påpeker at det først er ved regulering at man avgjør arealbruken og at innbyggerne får innsikt i hvilke konsekvenser utviklingen får for deres bo- og leveområder. KVL understreker at foreslåtte utviklingen vil få konsekvenser for de som bor her og trivsel ift. nærmiljø, og anmoder kommunen om å stanse det videre planarbeidet, kreve restaurering av naturen ift. hensikten for grøntstrukturen i gjeldende plan samt igangsette en prosess om å omgjøre kommuneplanens arealdel der område for fremtidig næringsutvikling tilbakeføres til LNF.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelser/merknader til igangsatt planarbeid, dagens næringsområde/forutsetninger i gjeldende regulering og bekymringer vedr. nedbygging av matjord/dyrkbar jord, naturtap, økt eksponering av næringsområdet, endrete forutsetninger/konsekvenser for omgivelsen ved fjerning av ytterligere skog mot øst, friluftslivsinteresser mv tas til etterretning, og er nærmere vurdert og søkt ivaretatt på best mulig måte i det videre planarbeidet og utarbeidet planforslag.

- Utvikling og klargjøring av næringstomtene på Holtskogen samt alle utbyggingstiltak er omsøkt og godkjent av kommunen ifm. byggesak. Bakgrunnen for at utvikling og klargjøring næringstomter har skjedd raskere enn antatt ved tidl. regulering av området, er at Holtskogen har vist seg å bli et svært attraktivt næringsområde for etablering av plasskrevende virksomheter som etterspør store og utbyggingsklare tomter. Klargjøring og utbygging av næringsområdet har derfor skjedd med bakgrunn i gjeldende regulering, da tomtestørrelser som etterspørres i all hovedsak har samsvart med avsatte delområder/næringsareal i gjeldende plan. Plastgjenvinningsanlegg og andre utbygginger innenfor næringsområdet er alle oppført iht. gjeldende forskrifter og krav/dokumentasjon i forhold til utslipp til luft, støy, lagring og håndtering av drivstoff mv. Det er ingen av dagens virksomheter som er omfattet av storulykkeforskriften.

- Forslagsstiller har forståelse for synspunkter knyttet til tilliggende skogsområder og manglende ferdigstillelse og beplantning av eksisterende jordvoller. Hogst i tilliggende områder har vært gjennomført av grunneiere i perioden 2010-2023, og har skjedd med bakgrunn i uttak av hogstmoden skog og barkebileangrep.

For å sikre fremtidig avskjerming av næringsområdet mot nabobebyggelsen og nærmiljøet på Knapstad er det i planforslaget avsatt grønne buffersoner (vegetasjonsskjerm V1-V4) med bredde fra 19-51m. Innenfor V2-V3 er det forutsatt etablert jordvoller med høyde på inntil 8,0m, samt at det innenfor bestemmelsesområde #1 langs Lippestadveien (bredde 10-15m) skal sikres bevaring av eksisterende vegetasjon. Innenfor bestemmelsesområdet er det i dag varierende stedlig ungsog som har vokst opp, og vil sikre en naturlig avskjerming mot Lippestadveien og omgivelsene. Med revegetering av bakenforliggende jordvoll vil «buffersonen» gradvis bli frodigere og skjerme for større del av bakenforliggende næringsbebyggelse.

Forslagstiller har engasjert en landskapspleier som skal sikre at eksisterende og nye jordvoller ferdigstilles med en fagmessig utførelse ift. oppbygning, revegetering mv. Fagmessig oppfølging og krav til bevaring av vegetasjon og ferdigstillelse av jordvollene med stedegen beplantning vil sikre at det bevares en frodig avskjerming ved utvidelse av næringsområdet.

- Planområdet og planforslaget vil ikke berører del av trasé for oldtidsveien mellom Kristiania og Stockholm. Iht. eldre kart og bekreftet under fellesbefaring med KVL og historielaget, ligger del av trase fra oldtidsveien i skogholtet sør for Holtskogen næringsområde.
- I utarbeidet planforslag er næringstomter i nord forskjøvet mot sør slik at tilliggende ravnedal i all hovedsak bevares uberørt. Som følge av justering av formålsgrenser og arealbruk, foreslås det etablert en ny tursti mellom Berg og Lippestadveien. Omlegging vil sikre videreføring av dagens turforbindelse både sommer som vinter (skistrase), og vil bli liggende i naturlige omgivelser mot ravinelandskap og tilliggende LNF-områder i nord. Det stilles krav til at ny turvei skal ferdigstillelse før det foretas inngrep som berører dagens trase.
- Avsatt område for fremtidige bolig på Thonsåsen ligger høyere i terrenget, og store deler av åsen er orientert mot vest. Ved utbygging av dette området vil det være vanskelig å unngå at boligene blir liggende eksponert både mot dagens og utvidet del av næringsområdet. Angitt del av Thonsåsen utgjør i dag et LNF-område med tett vegetasjon, som omkranser mye av eksisterende bebyggelsen på øvre del av Thonsåsen. Under fellesbefaring med KVL ble det påpekt at området er et mye brukt nærrekreasjonsområde for barn, og det var tett med «koier» og stier i området som tyder på området er mye brukt. Med eksisterende tett vegetasjonen er det i dag svært begrenset utsyn mot næringsområdet.
- Det er foretatt nærmere undersøkelser av jordsmonn innenfor planområdet og utarbeidet en matjordsplan som er vedlagt planforslaget. Rapporten konkluderer med at det er skrint jordsmonn og lite næringsrik jord som i liten grad er egnet til nydyrking eller som jordforbedring på andre landbruksareal.
- Anmodning om utvidet medvirkning er fulgt opp i planarbeidet. Det er avholdt flere møter med KVL mfl, hvor utkast til planforslag, illustrasjonsplan, perspektiver/fjernvirkning, kartanalyser KU ift. friluftsliv, landskap og kulturmiljø mv har være fremlagt og drøftet. Det er også avholdt fellesbefaring i nærområdet på Knapstad/Thonsåsen samt selve planområdet. KVL har vært involvert i tidligfase med kartlegging av friluftslivsinteresser, viktige kulturmiljø, og har kommet med innspill/tilbakemeldinger til videre planarbeid og forhold som ønskes vurdert nærmere. Innspill/tilbakemeldinger om forhold knyttet avskjerming/voll mot øst, fjernvirkning, grønnsstruktur, turveiforbindelser, mv er søkt ivare tatt på best mulig måte i det videre planarbeid og ved regulering av området.

11. Knapstad vel og lokaleråd, KVL (innspill planprogram)

Sammenstilling av innspill til planprogram og forslagsstiller kommentar følger av vedlegg 6B.

12. Nabo Lippestadveien 160, (838/29)

De er positive til de nye planene, men har følgende innspill til planarbeidet:

- Etablering og ferdigstillelse av grønn buffersone med jordvoll og beplantning mellom næringsområdet og gårdene/boligene mot øst må prioriteres. Det vil redusere både støy og andre påvirkninger som arbeid med utbyggingen og selve næringsområdet får for beboerne i øst.

- Det har tidvis vært mye støy samt at større biter sprengmateriale har kommet over på bebygd område i øst. Dette er til stor sjanse, og utgjør en sikkerhetsrisiko for beboere i nærheten av næringsområdet.
- Det forventes at det sendes ut nabovarsel ved særskilt støyende arbeid utenfor normal arbeidstid. Gjelder både byggearbeider og normal drift for etablerte virksomheter på området. Det vises bl.a til at eksisterende datasenteret har hatt full effekt på sine takmonterte vifter på kveldstid, men at det trolig er knyttet til testkjøring av ventilasjon og/eller backupløsninger.
- Det oppfordres til mulige felles fordeler ved utbygging av infrastruktur, som veinett, vann, kloakk, fibernett m.m., slik at tilgrensende gårdsdrift og boliger også kan nyte godt av utbyggingen.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller synes det er hyggelig at nabo er positiv til foreslått utvidelse, og fremsatte innspill vedr. ferdigstillelse av grønn buffersone med jordvoll, støy, sprengningsarbeider, nabovarsling, mv er søkt ivare tatt i utarbeidet planforslag og bestemmelser.

13. Nabo Lillebyveien 188, (834/8)

Det protesteres på utvidelsen da det fratar oss et fint turområde både sommer og vinter, og det vil bli flere kilometer til tilsvarende område.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning. Selv om næringsområdet foreslås utvides mot nord, vil det være god tilgang til tilliggende friluftsområder både sommer som vinter. Skogsbilvei/turvei med forbindelse fra Berg – Lippestadveien foreslås forskjøvet mot nord, og skal etableres før det tillates inngrep som berører dagens trase.

14. Nabo Lillebyveien 190, (834/7)

Det vises til brev oversendt som svar på forrige nabovarsel, ang. delesak Holt Næringsområdet.

- For noen år siden ble ca 4,0 daa av skogen og 150 meter med flettverksgjerde bulldosert ned og begravd under vollen, uten deres viten og uten at de ble varslet eller samtykket. Det vises også til at grenseboltene som ble begravd under vollen ikke er gjenopprettet.
 - Vollen som ble lovet 25 meter høy, har verken angitt høyde eller blitt beplantet som lovet.
- Angitte forhold ønsker de å få på plass før bygging av nye industribygg på området.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning. Det er foretatt ny oppmåling, og nye grensemerker er satt ut og erstattet de som ble borte. Etterfylling langs jordvoller vil bli utført, men det er ønskelig at det utsettes til utvidelse av næringsområdet er avklart. Det vil da bli lagd en detaljert anleggsplan for bruk av overskuddsmasser og etterfylling på eksisterende voller mot vest.