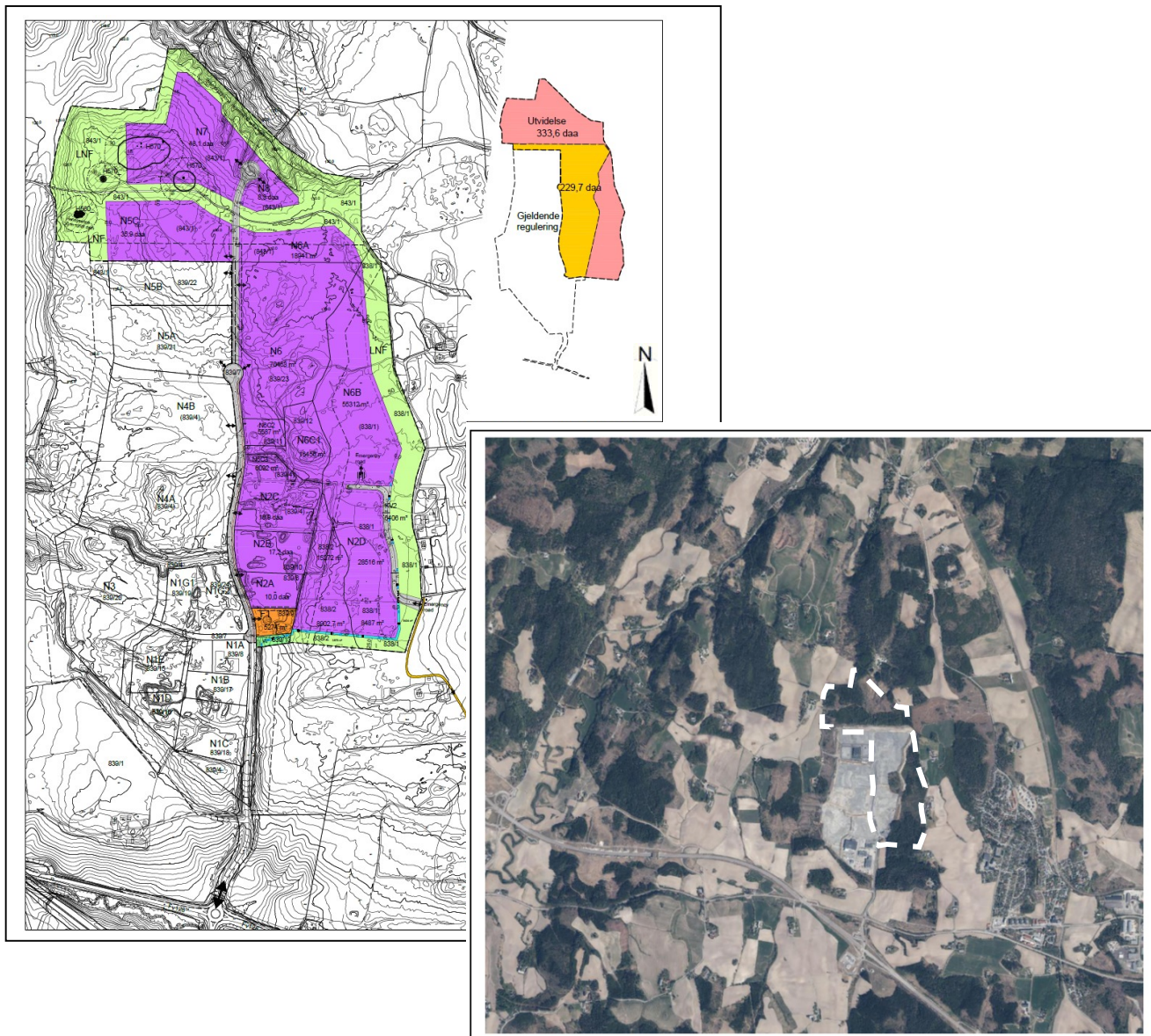


Detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde med konsekvensutredning, Indre Østfold kommune



VEDTATT PLANPROGRAM FOR KONSEKVENsutredning

23.04.2025

Plankonsulent:
Enerhaugen Arkitektkontor AS

Forslagsstiller:
Holtskogen Nord AS

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
0 Fastsetting av planprogram.....	3
1 Bakgrunn	4
1.1 Tiltakshaver og planmyndighet.....	4
1.2 Formål med planarbeidet.....	4
1.3 Krav om konsekvensutredning.....	5
1.4 Planprogram.....	5
2 Planområdet og planskisse for ønsket utvikling	7
2.1 Geografisk beliggenhet av planområdet.....	7
2.2 Avgrensning av plan- og utredningsområdet.....	7
2.3 Dagens situasjon - planområdet	9
2.4 Planskisse ved oppstart av planarbeidet.....	11
3 Gjeldende planer, retningslinjer og føringer.....	13
3.1 Statlige planretningslinjer/-bestemmelser	13
3.2 Regionale planer.....	13
3.3 Kommunale planer og føringer	14
3.4 Gjeldende regulering.....	15
4 Alternativer og tema som skal utredes eller beskrives.....	17
4.1 Alternativer som skal utredes	17
4.2 Tidligere utredninger - avgrensning av utredningsbehov.....	17
4.3 Utredningstema	18
4.4 Metode/datagrunnlaget	19
4.5 Behov for ytterligere undersøkelser	20
5 Organisering, medvirkning og informasjon.....	20
5.1 Organisering	20
5.2 Medvirkning/informasjon	20
6 Fremdrift	21

0 Fastsetting av planprogram

Planprogram for konsekvensutredning ved detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde ble fremlagt for kommunestyret for fastsetting den 02.04.2025, sak 029/25.

Det ble gjort følgende vedtak i saken:

«Sak 029/25: 311820240010 - Detaljregulering - Utvidelse av Holtskogen næringsområde, fastsetting av planprogram».

Vedtak:

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

I planprogrammet forutsettes det at det legges inn en tilfredsstillende grønn randzone.

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.

1 Bakgrunn

1.1 Tiltakshaver og planmyndighet

Forslagsstiller:	Holtskogen Nord AS, Ryggeveien 353A, 1580 Rygge
Kontaktperson:	Hans-Jørgen Herje og Hans Deunk
E-post:	herje@herde.no / deunk@herde.no
Mobil:	913 41 110 / 911 25 240
Plankonsulent:	Enerhaugen Arkitektkontor AS, Trondheimsveien 100, 0565 Oslo
Kontaktperson:	Rune Slaastad
E-post:	r.slaastad@enerhaugen.com / post@enerhaugen.com
Mobil:	915 19 632
Planmyndighet:	Indre Østfold kommune, Postboks 34, 1861 Trøgstad
Avdeling:	Planavdelingen
Saksbehandler:	
E-post:	post@io.kommune.no

1.2 Formål med planarbeidet

Holtskogen næringsområde ligger sentralt ved E18 ved Holt/Knapstad i Indre Østfold kommune, og utgjør et viktig næringsområde i kommunen og som regionalt område for areal- og transport-krevende industri-/ næringsvirksomheter i Østfold.

Holtskogen Nord AS (forslagsstiller) har de senere år opplevd stor pågang og interesse fra lokale, nasjonale og internasjonale aktører for etablering av virksomheter på Holtskogen. Interessen har vært så stor at 75 % av dagens regulerte næringsareal nå er, under utvikling, bebygd eller bundet opp i inngåtte avtaler.

Selv om det har tatt noen år før utbyggingen på Holtskogen kom i gang for fullt, er det i dag flere virksomheter som har etablert seg i området eller er i gang med utbygging. På flere av de ubebygde næringstomtene pågår det i tillegg planlegging og prosjektering for flere nyetableringer i løpet av kommende år.

For å imøtekomme interessen for etablering av næringsvirksomheter på Holtskogen, og unngå at en i løpet få år ikke kan tilby «ledige» utbyggingstomter, har Holtskogen Nord AS siden 2019 arbeidet med ulike utvidelsesstrategier for næringsområdet i tett dialog med politikere og administrasjonen i kommunen og grunneiere.

Som et resultat av dette arbeidet, ble det i desember 2021 oversendt et gjennomarbeidet arealinns spill til planarbeidet med kommuneplanens arealdel for 2024-2035, for utvidelse av Holtskogen næringsområde mot nord og øst.

Formålet med foreslått utvidelse av næringsområdet er å sikre fremtidig 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.

Med nylig vedtatt KPA for 2024-2035 for Indre Østfold kommune, hvor foreslått utvidelse av Holtskogen næringsområde er medtatt, er formålet å komme i gang med planprosess for detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde.

1.3 Krav om konsekvensutredning

Detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde er vurdert at omfattes av §6 pkt b og vedlegg I pkt 24 i forskrift om konsekvensutredning (01.07.2017)., og må derfor behandles etter KU-forskriften.

Jfr. KU-forskriften og §6 pkt b skal planarbeid for tiltak som omfattes av vedlegg I alltid konsekvensutredes ift. virkninger på miljø og samfunn og ha planprogram eller melding.

Av vedlegg I, pkt 24 fremgår det at næringsbygg med bruksareal over 15.000 m²BRA vil utløse utredningsplikt jfr. §6 pkt b.

24.	Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m ² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).
-----	---

Av veiledning til konsekvensutredning fremgår det at utredningsplikten gjelder for samlet bruksareal for næringsbebyggelse ved utvidelse av en plan og ikke størrelsen på det enkelte næringsbygg.

Siden samlet bruksareal for ny næringsbebyggelse ved utvidelse av Holtskogen næringsområde vil utgjøre vesentlig mer enn 15.000 m²BRA, medfører planarbeidet krav om konsekvensutredning etter KU-forskriften.

Konsekvensutredning jfr KU-forskriften har til hensikt å sikre at hensyn til miljø og samfunn blir tatt i betraktning i planarbeidet, og at konsekvenser av tiltaket/planen for relevante tema/forhold er tilstrekkelig vurdert og beskrevet før det fattes vedtak.

I konsekvensutredning for Holtskogen vil det bli vurdert hvilke virkninger som planforslaget og fremtidig næringsutbygging kan få for ulike faktorer/tema knyttet til området og omgivelsene ift. miljø og samfunn. Formålet med arbeidet er å sikre at relevante tema/faktorer mht. miljø og samfunn blir tilstrekkelig utredet og vurdert i forhold til utforming/utarbeidelse av både planforslag og bestemmelser, og at det sikres best mulig beslutningsgrunnlag før planforslag vedtas.

I tillegg til å få kartlagt om planen/tiltaket vil medføre vesentlig virkning på enkelte faktorer/tema, vil det være den samlede virkning for miljø og samfunn som er hovedformålet med utredningen.

Ved vesentlig påvirkning/konsekvens for enkelte faktorer/tema vil det vurderes avbøtende tiltak der dette anses som aktuelt/formålstjenlig for å begrense ulempene/konfliktgraden.

Om konsekvensutredningen utarbeides som et eget dokument eller inngår i planbeskrivelsen, vil bli besluttet senere i planprosessen avhengig av omfang og tema som skal utredes.

1.4 Planprogram

Forslag til planprogram er utarbeidet av Enerhaugen Arkitektkontor AS på vegne av forslagstiller Holtskogen Nord AS, og er behandlet administrativt av planavdelingen sammen med planinitiativ for oppstart av detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde.

Forslag til planprogram ble sendt på offentlig høring til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner sammen med varsel om oppstart av planarbeidet i perioden 20. sept til 31. okt. Innen høringsfristen er det mottatt 3 stk uttalelser til planprogrammet, herunder fra

1_Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	21.10.2024
2_Østfold fylkeskommune	15.10.2024
11_Knapstad vel og lokalråd, (innspill til planprogram)	31.10.2024

Innkomne høringsuttalelser til planprogrammet følger i sin helhet av vedlegg B, mens sammendrag og forslagsstiller kommentar til uttalelsene fremgår av vedlegg A.

Innkomne høringsuttalelser til planprogrammet ble gjennomgått og drøftet med planavdelingen i møte 18. november i forhold til evt. påkrevde suppleringer/revidering av planprogrammet. Revidert planprogram vil bli fremlagt politisk behandling i løpet av januar. Det fastsatte planprogrammet vil danne grunnlaget for videre planarbeid og konsekvensutredning for utvidelse av Holtskogen næringsområde.

Skissert fremdrift for forestående planprosess med konsekvensutredning fremgår av kap. 5, og vil i hovedsak følge planprosess/saksgang for detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning vil bli lagt ut på høring/offentlig ettersyn før planforslaget fremlegges for politisk sluttbehandling og vedtak i kommunestyret.

Utarbeidet planprogram anses å være i tråd med pbl § 4-1, og §14 i KU-forskriften, og beskriver;

- formålet med planarbeidet og avgrensning/forhold knyttet til planområdet,
- hvilke problemstillinger og tema som anses viktig for miljø og samfunn knyttet til området
- behovet for utredninger og hvilke forhold som skal utredes
- hvilke alternativer som skal utredes og vurderes i utredningen
- planprosessen, frister og plan for medvirkning

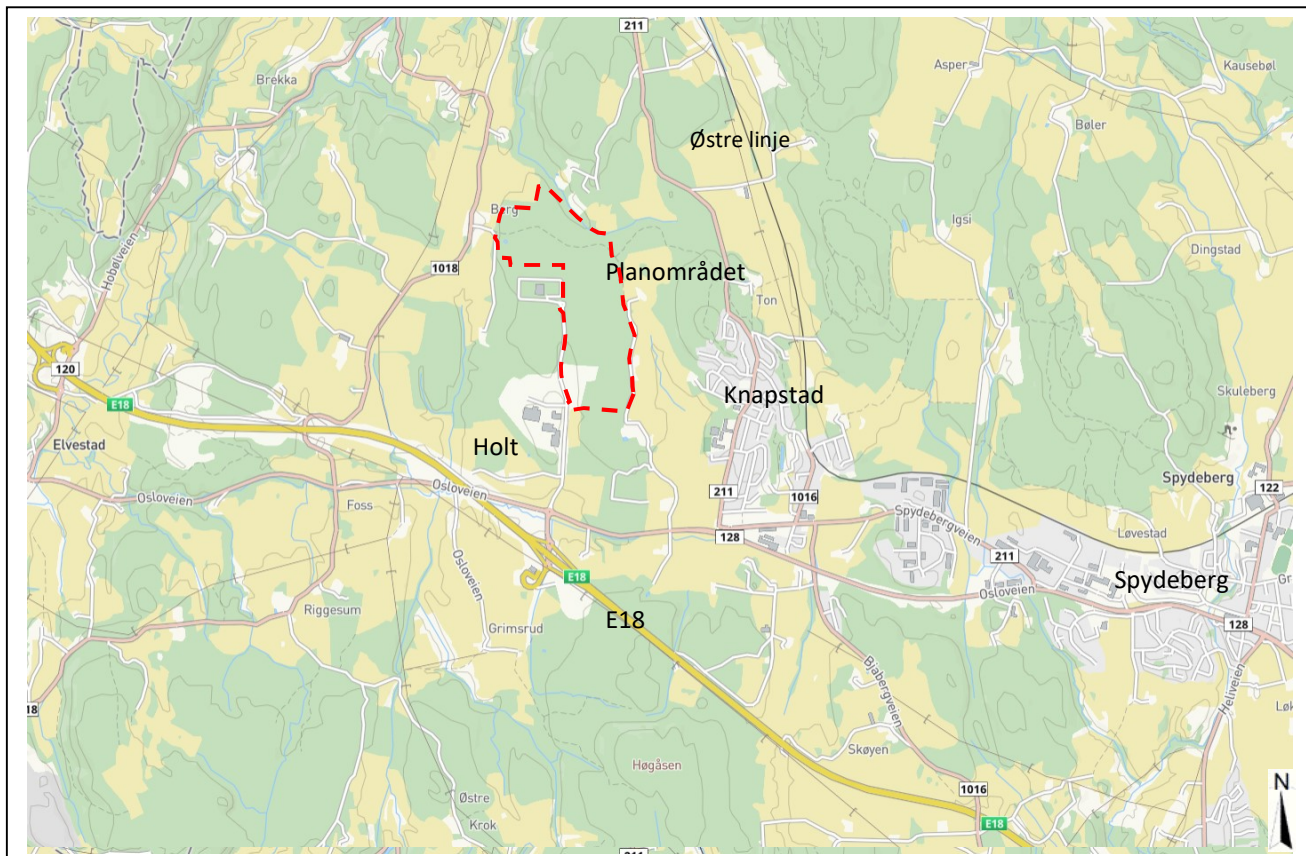
For å sikre at hensyn til miljø og samfunn blir ivaretatt ved utarbeidelse av planforslaget, er det kap. 4.3 listet opp hvilke tema/forhold som vil bli utredet som del av KU, eller beskrevet nærmere i planbeskrivelsen som et ledd i forestående planarbeid.

I kapittel 5 angis det hvordan planarbeidet og konsekvensutredning skal gjennomføres/organiseres og hvordan interessenter og berørte parter kan medvirke i planprosessen.

2 Planområdet og planskisse for ønsket utvikling

2.1 Geografisk beliggenhet av planområdet

Planområdet ligger vest for tettstedet Knapstad i Indre Østfold kommune, med nær tilknytning til Fv 128 og avkjøring fra E18 ved Holt/Knapstad.



Oversiktskart - geografisk beliggenhet

2.2 Avgrensning av plan- og utredningsområdet

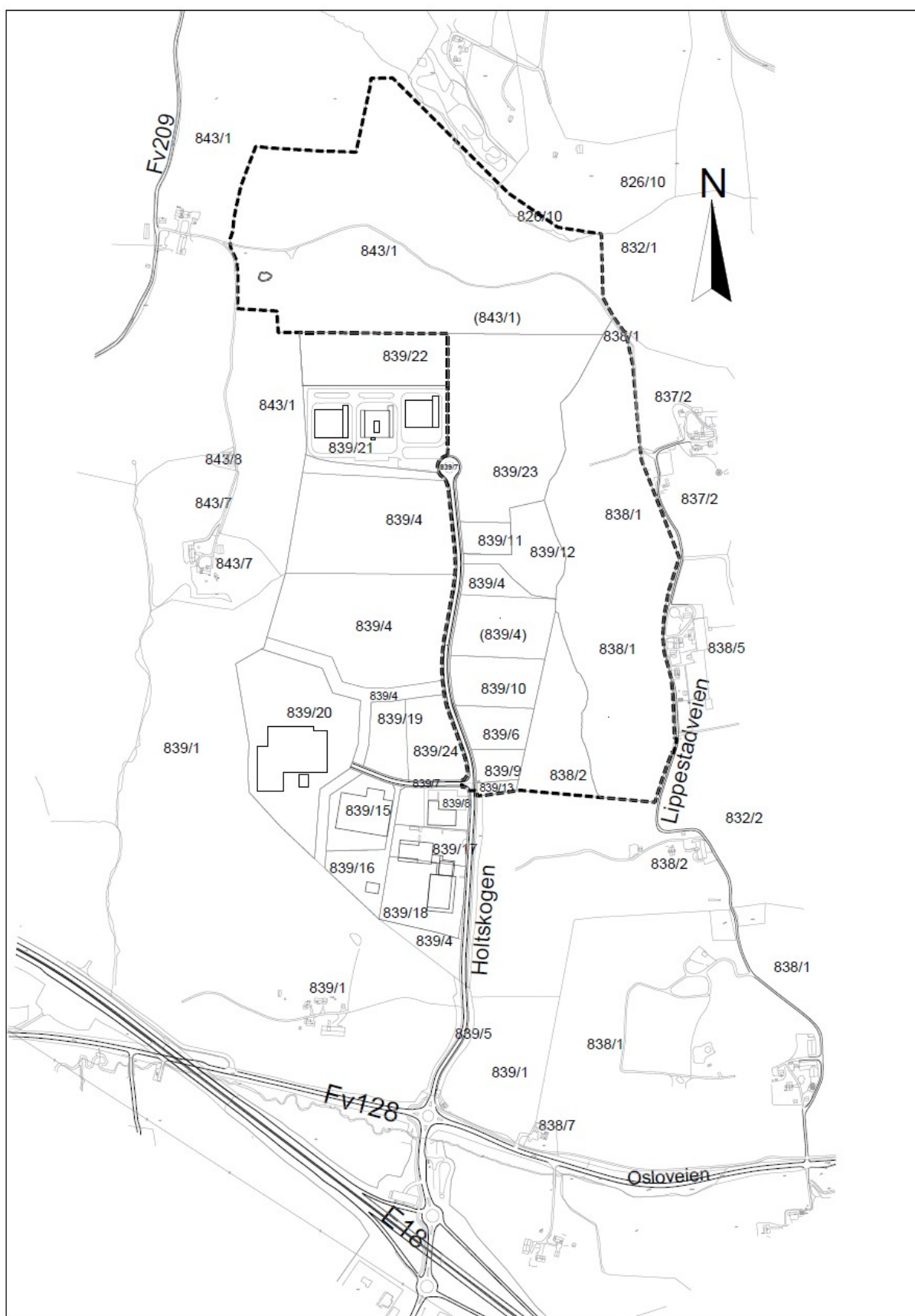
Avgrensningen av planområdet for utvidelse av Holtskogen næringsområde fremgår av vedlagt kartskisse/flyfoto og vedlegg 1, og omfatter østre og nordre del av eksisterende næringsområde samt deler av tiliggende skogteiger/LNF-områder i randsonen av næringsområdet mot nord og øst.

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.

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

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

Avgrensning av planområdet er fastlagt i samråd planavdelingen i Indre Østfold kommune og er avklart med berørte grunneiere.



2.3 Dagens situasjon - planområdet



Holtskogen næringsområde:

Som det fremgår av oversiktsbildet, ligger næringsområdet på Holtskogen i landlige omgivelser med nær tilknytning til av og påkjøring til E18 ved Holt/Knapstad.

Det meste av næringsområdet og næringstomtene på Holtskogen er i dag grovplanert og klargjort for videre opparbeidelse og utvikling/utbygging. Teknisk infrastruktur mht. hovedveisystem, VA-anlegg, overvannsystem, fiberløsninger, strømtilførsel, mv er også ferdigstilt frem til næringstomtene.

Hovedvei med tilliggende fortau på en side er opparbeidet og ferdigstilt fra Fv128 i sør til snuplass/rundkjøring i nordre del av næringsområdet. Fortau er knyttet til etablert gang- og sykkelvei langs Fv128 med forbindelse til Knapstad – Spydeberg.

Selv om det har tatt noen år før utbyggingen på Holtskogen kom i gang for fullt, er det i dag flere virksomheter som er etablert i området eller er under utbygging. På flere av de ubebygde nærings-tomtene pågår det i tillegg planlegging og prosjektering for flere nyetableringer i løpet av kommende år.

I tilknytning til grønne randsoner i og rundt næringsområdene er det anlagt høye jordvoller (8-10 m), hvor jord og renskemasser fra næringsarealene er deponert. Vollene har stor betydning for lokal håndtering av overskudds-/renskemasser, og bidrar til en god avskjerming av næringsområdet mot omgivelsene.

Tilliggende områder som omfattes av foreslått utvidelse mot øst og vest:

Som det fremgår av foto/oversiktsbilde, har grunneier de senere år gjennomført betydelig hogst i nærområdet rundt eksisterende næringsområde på Holtskogen.

Ihht. utført registrering av naturmangfold sommeren 2023 domineres tilliggende områder av hogstflater hvor det kommer opp bjørk og selje. Der det står igjen skog er den klassifisert som blåbærskog og bærlyngskog med gran og furu. Skogen er forholdsvis ung med lite dødved. I tilliggende områder er det også en del grøftet sumpskog samt innslag av svak lågurtskog.



Hogstflater langs skogsbilvei i nord

Innenfor utvidelsesområdet er det ikke registrert verdisatte naturtypelokaliteter. I nordvestre del av planområdet ble det registrert en skogsdam, som tidligere (2010) er vurdert som lokalt viktig.

Av rapporten fremgår det at dammen ikke vil påvirkes av planene/tiltakene, da denne blir liggende innenfor avsatt buffersone i vest.



Skogsdam i tilliggende LNF- område i nordvest

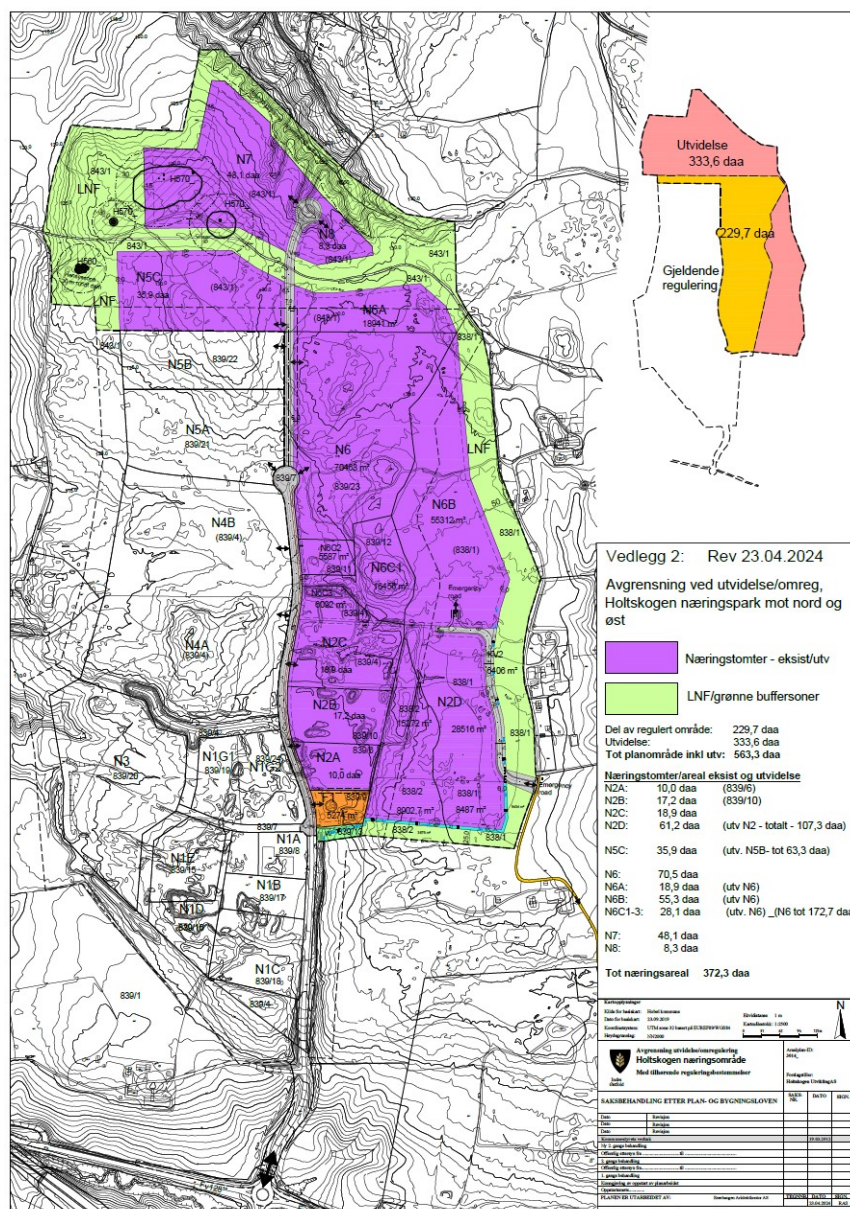
Skogsbilveg mellom Berg og Lippestadveien i nordre del av planområdet vil bli opprettholdt som tverrforbindelse mellom øst og vest, og brukes også av turgåere og som skolevei. Ved forlengelse av hovedatkomstvei gjennom næringsområdet, vil forbindelsen også bli tilknyttet fortau og g/s-veg i sør langs Fv128.

2.4 Planskisse ved oppstart av planarbeidet

Som grunnlag for arealinnspill til kommuneplanarbeidet for ny arealdel 2024-2035 og interne prosesser mht. arbeid/vurderinger knyttet utvikling/utvidelse av næringsområdet på Holtskogen, er det utarbeidet alternativ planskisser mht. avgrensning, oppdeling, arealformål, mv

I forhold til forestående planarbeid og konsekvensutredning vil vedlagt forslag til «planskisse» for utvidelse og omregulering av Holtskogen næringsområde bli lagt til grunn (vedlegg 2). Avgrensningen av planområdet og utvidelse mot nord og øst er i samsvar med tidligere innsendt innspill til kommuneplanarbeidet, mens illustrert oppdeling og arealformål innenfor området har vært gjenstand for justeringer i den videre prosess.

Planforslag for utvidelse og omregulering av deler av Holtskogen næringsområde er forutsatt utarbeidet som en detaljregulering, og er avklart med planavdelingen i kommunen.



Foreslått planavgrensning utgjør 564 daa, hvorav 230 daa omfatter gjeldende regulering og 334 daa utgjør utvidelse i nord og øst inkl. avsatte grønne bufferzoner.

Ved utvidelse av næringsområdet foreslås tidligere regulerte LNF-områder i randsonen mot nord og øst omregulert til næringsformål, samtidig som nye «grønne» randsoner avsettes mot Lippestadveien i øst, mot bekkedrag i nord og mot kulturlandskap i nordvest.
Basert på vedlagt planskisse og foreslått utvidelse av næringsområdet mot nord og øst, vil «utvidelse» av areal til næringsformål samlet utgjøre 220 daa.

Som det fremgår av vedlagt planskisse og arealoversikt, foreslås de «nye» næringsarealene sett i sammenheng med utvikling av tilliggende «eksisterende» næringsareal/-tomter (N5A-B og N6) eller utgjøre egne næringstomter som angitt for N2A-D, N7 og N8.

Med foreslått utvidelse vil en sikre store sammenhengende næringsareal, tomter/delområder med stor fleksibilitet ift type virksomheter/arealbehov (N2 A-D og N7-8), tomtereserver for nyetablering og videre utvikling mot 2035-2040 samt ivareta arealbehov for eksisterende virksomheter som allerede er etablert på N5A og under utvikling på N6.

Skissert tomteareal for enkelttomter og ved sammenslåing av eksisterende og nye næringsareal innenfor planområdet:

- N2A 10,0 daa
- N2B 17,2 daa
- N2C 18,9 daa
- N2D 61,2 daa (tot N2A-D, 107,3 daa)
- N5C 35,9 daa (tot N5B-C, 63,3 daa)
- N6, N6A-N6C 172,7 daa
- N7 48,1 daa
- N8 8,3 daa

Med skissert avgrensning av delområder og arealformål innenfor planområdet, utgjør samlet areal for næringsformål 372,6 daa.

Resterende arealformål innenfor planområdet utgjør totalt 191,4 daa:

- Øvrige anlegg F1(ekskl F2) 5,2 daa
- Samferdsel/veg/fortau inkl nødveg 26,2 daa
- LNF/grønnstruktur 160,0 daa

Skisserte utbyggingsområder er foreløpig angitt som næringsareal, men vil vurderes regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål for næring/industri, (slik som i gjeldende regulering).

I tilknytning til næringsarealene er det forutsatt åpnet for samme type næringsvirksomheter som i gjeldende regulering, herunder lager-, engros- og logistikkbedrifter, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektede virksomhet med tilhørende anlegg. I tillegg vil det tillates etablering av datasentre innenfor delområdene.

For å sikre arealeffektiv utnyttelse av næringsarealene er det forutsatt at grad av utnyttning (%BYA =70%) og maksimale byggehøyder i gjeldende områderegulering kan videreføres ved detaljregulering av området.

Regulert maksimal tillatt byggehøyde varierer i dag fra kote +135 til +150 innenfor de ulike områdene. Det er samtidig regulert maksimal byggehøyde ift planert terreng.

Maks byggehøyde for felt N2 er i dag 25 m, mens den for felt N6 er 15-20 m. For delområde N5 tillates det inntil 30 meters byggehøyde, så lenge bebyggelsen ikke overstiger regulert maksimal gesimshøyde (kote +150).

I forslag til planskisse er premisser for avsatte byggegrenser i gjeldende områderegulering videreført. Byggegrense mot samferdselsformål er 6,0 m, (tilsv. 13-15 m fra senterlinje veg), mot næringsareal min 4,0 m og mot tilliggende grønnstruktur min 6,0 m, Byggegrense mot LNF-områder skal minimum være lik byggets halve høyde, men ikke mindre enn 8,0 m.

Avsatte grønne buffersoner og LNF-områder i randsonen av næringsarealene mot Lippestadveien i øst, bekke drag i nord og LNF-områder i vest varierer fra 30-50 m.

Innenfor randsonen er det forutsatt at det tillates etablert jordvoller med høyde på inntil 8-10 meter for deponering av renskemasser fra næringsarealene. Det er i samsvar med etablerte jordvoller i randsonen av eksisterende næringsareal og føringer i gjeldende regulering. Ved ferdigstilling skal jordvollene dekket til med et toppsjikt av stedlige jordmasser og evt. beplantes med naturlig vegetasjon.

I tilknytning til registrerte automatisk fredete kulturminner i nordvest er det foreløpig avsatt en hensynsone for bevaring av kulturmiljø på 30 m rundt foreslåtte sikkerhetssoner. Avsatt hensynsone er basert på tilbakemeldinger og dialog med fylkeskonservatoren i Østfold.

For å sikre naturmiljø rundt skogsdam i nordvest og langs bekke drag i nord er det i samråd med planavdelingen foreslått avsatt en hensynsone for bevaring av naturmiljø på 30 m. Avsatt sone i nord er i samsvar kommuneplanens arealdel.

Ved detaljregulering av området for utvidelse av Holtskogen næringsområde, er det forutsatt at føringer i gjeldende områderegulering hva gjelder bestemmelser og utforming av plankart i all hovedsak kan videreføres, samtidig som de oppdateres og sammenstilles med nye føringer i KPA for 2024-2035.

3 Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

3.1 Statlige planretningslinjer/-bestemmelser

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Retningslinjene tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet. Viktige tema er å begrense transportbehovet, legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer samt å utvikle kompakte byer og tettsteder. Det skal legges vekt på særlig høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon rundt både eksisterende og planlagte kollektivknutepunkt.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Formålet med retningslinjene er at kommunene gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse skal stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp og økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

3.2 Regionale planer

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018)

Fylkesplanen var ment å gjelde inntil ny fylkesplan var utarbeidet for Viken fylke. Fylkesplanen er oppdelt i Samfunnsdel og Areal del. Samfunnsdelen definerer mål og strategier for å oppnå ønsket bærekraftig utvikling under temaene klima og miljø, verdiskaping og kompetanse samt levekår og folkehelse. Fylkesplanen legger til rette for at tettstedene i Indre Østfold kommune skal videreutvikles til et regionalt tyngdepunkt med flerkjernet struktur nær Oslo, med et helhetlig tilbud av arbeid og opplevelser.

I fylkesplanen er Holtskogen angitt som et viktig regionalt næringsområde for areal- og plasskrevende virksomheter.

Regional plan for næringsutvikling, forskning og innovasjon, (2017)

Planen har som mål legge til rette for en bærekraftig og fremtidsrettet næringsutvikling, med fokus på vekst i sysselsetting, kompetanse og verdiskaping i hele fylket og på tvers av bransjer og næringer. Økning av sysselsettingsandelen vil bedre levekårene, gi befolkningsutvikling, stimulere lokalt næringsliv til vekst og flere arbeidsplasser i kommunene.

3.3 Kommunale planer og føringer

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2021 -2032, vedtatt 15.06.2021

Samfunnsdelen med arealstrategi for Indre Østfold kommune har utpekt fem satsningsområder med mål og delmål; Levekår, klima og natur, økonomi, næringsutvikling og samskaping.

Kommunen har blant annet som mål å legge til rette for økt næringsutvikling, skape urbane kvaliteter, bolyst og attraktive og levende bygde- og nærmiljø, flere lokale arbeidsplasser, redusere klimagassutslipp, satse på fornybare energiløsninger, mv.

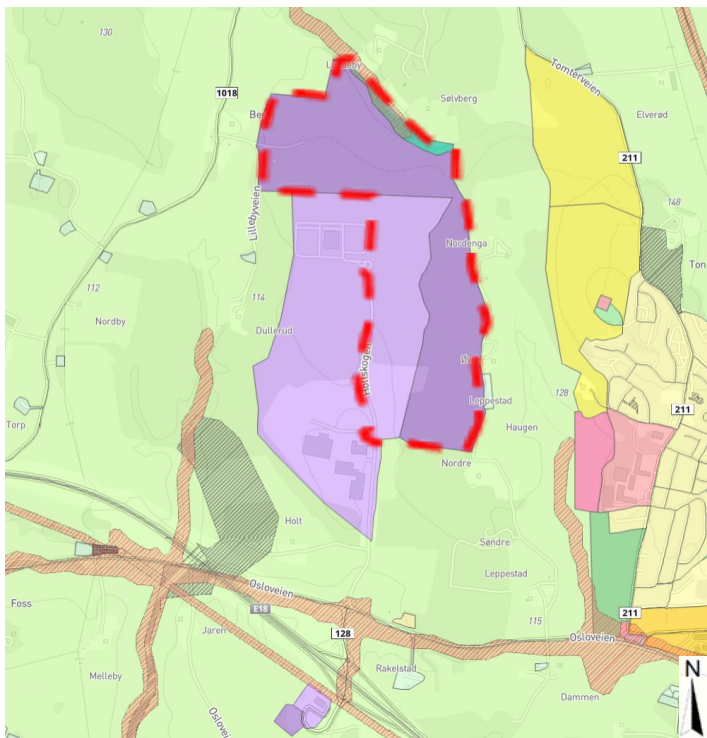
Arealstrategien er bindeleddet mellom samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen, og gir hovedprinsipper og føringer for fremtidig arealbruk.

Strategi for næringsliv: Være en aktiv kommune ift. næringsutvikling og verdiskaping, sikre et godt utvalg av egnete og attraktive næringsarealer for ulike virksomheter, skape flere lokale arbeidsplasser, lokalisering av virksomheter ift. type næring (ABC-prinsipp)

Kommuneplanens arealdel 2024-2035, vedtatt 06.02.2024

Den nye kommuneplanen er den første arealdelen for Indre Østfold kommune etter kommunesammenslåingen 1. januar 2020, og erstatter fem tidligere arealdeler. Den nye arealdel skal sikre en helhetlig og forutsigelig arealbruk og arealforvaltning i kommunen, både overfor innbyggere og næringsliv. Arealstrategien i samfunnsdelen legger føringer om bærekraftig utvikling i hele Kommunen, og gir føringer for utbyggingsmønsteret, de fysiske omgivelser og hvordan framtidig bruk og vern av arealer skal være

I forhold til oppfølging av arealstrategier for lokalisering av næringsvirksomheter er det i arealdelen lagt vekt på å sikre forutsigbarhet for eksisterende områder med handel med plasskrevende varer, bygge opp under eksisterende næringsområder, i form av nye tiliggende arealer.



Utsnitt av i kommuneplanens arealdel for 2024-2035, hvor planområdet er angitt.

Kommentar til overordnede planer og føringer

Selv om utvidelsen på Holtskogen vil medføre nedbygging av tilliggende skogsområder, anses utvidelsen å være i samsvar med overordnede mål og arealstrategier om bærekraftig utvikling, økt næringsutvikling, innovasjon/verdiskapning, sikre hensyn til viktige klima og naturverdier, skape vekst og attraktivitet ift. bosetting, næringsliv og arbeidsplasser, kortere arbeidsreiser og redusering av klimagassutslipp, styrke kommuneøkonomien, mv

Med områdets lokalisering og direkte avkjøring fra E18 vil fremtidig næringsutvikling i begrenset grad medføre konsekvenser for omgivelsene og tett bebygde områder.

Utvidelse av næringsområdet ift. FNs 17 bærekraftsmål og Naturavtalen anses ivarettatt på et overordnet nivå ved behandling av ny KPA 2024-2035, og er her vurdert opp mot arealstrategier i Samfunnsdel 2021-2032 i forhold til viktige målsettinger/satsningsområder i kommunen.

Utvidelse av Holtskogen næringsområde vil sikre tomtereserver og godt egnede næringstomter for areal- og plasskrevende næringsvirksomheter, og er i samsvar med overordnet mål og arealstrategier for næringsutvikling både i kommunen og regionalt. Som regionalt næringsområde for denne type næringsvirksomheter, er det av vesentlig betydning å kunne legge til rette for store og sammenhengende næringsareal som gir god fleksibilitet ift. type virksomheter og deres arealbehov.

Med foreslått utvidelse vil Holtskogen styrke sin funksjon som regionalt næringsområde, og en vil sikre utviklingsmuligheter for ytterligere næringsetableringer, utbygging og arbeidsplasser frem mot 2035-2040.

3.4 Gjeldende regulering

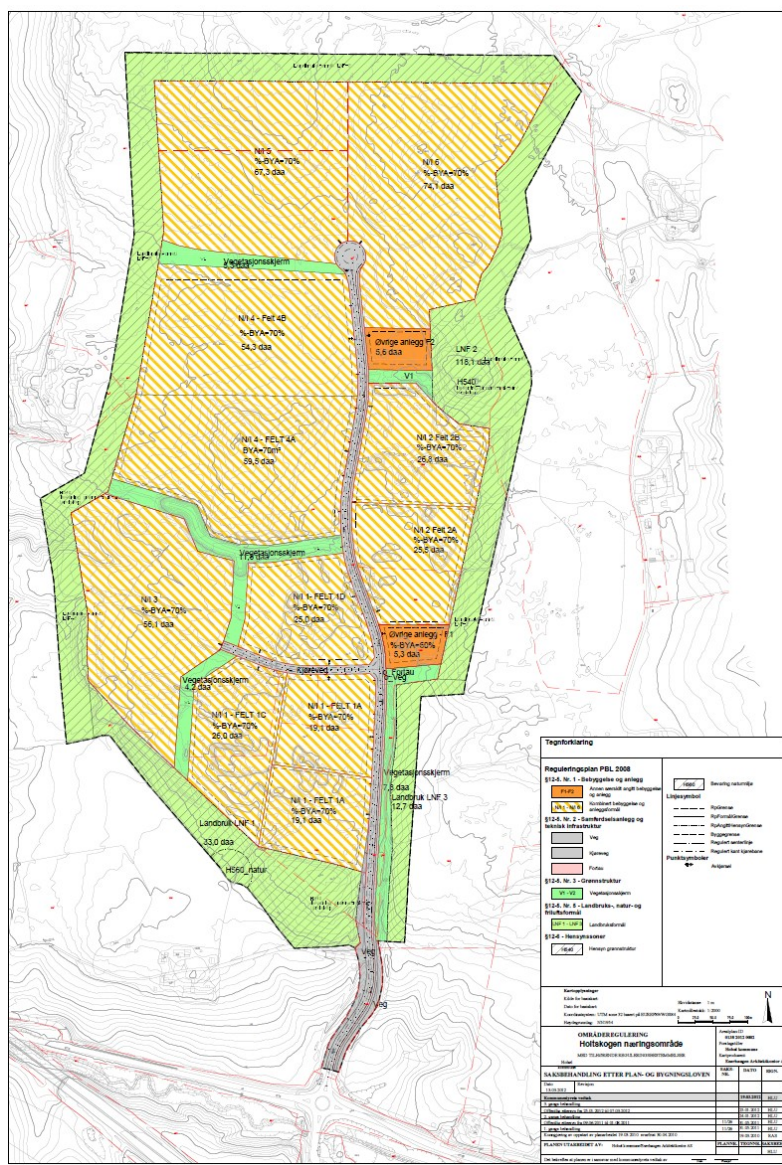
Områderegulering for Holtskogen næringsområde, vedtatt 19.03.2012, (plan-id 20120002)

Områdereguleringen for Holtskogen utgjør et samlet areal på 600 daa, hvor det er avsatt areal til kombinert bebyggelse og anleggsformål for næring/industri (N/I 1-6), øvrige anlegg (F1-F2), samferdselsanlegg (kjørevei, fortau og annet trafikkareal, grønnstruktur/vegetasjonsskjerm (V1- V2) samt landbruk, natur og friluftsområde (LNF1-3). Plankart ift gjeldende regulering fremgår av vedlegg 3.

Næringsareal for kombinert industri- og næringsformål utgjør tot. 452 daa, og er oppdelt i 10 næringsstomter/felt som varierer fra 19 -74 daa. Formålet med oppdelingen var at feltene kan deles opp i mindre næringsareal, utbygges som et felt eller slås sammen til større næringstomter ved behov.

Innenfor felt N/I 1 til N/I 6 tillates det etablert lager-, engros- og logistikkbedrifter, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektede virksomhet med tilhørende anlegg. Felt N/I 4 og N/I 5 ble avsatt til næringstomter for etablering av større virksomheter.

Selv om det åpnes for innpassing av mindre bedrifter og virksomheter på deler av områdene, var hovedintensjonen ved utforming av næringsområdet å tilrettelegge for lokalisering av store og plasskrevende lager-, engros-, logistikk- og produksjonsbedrifter.



Kartskisse av gjeldende regulering, vedlegg 3

Regulert grad av utnyttning er %BYA = 70%, og hadde til hensikt å sikre arealeffektiv utnyttelse av næringsarealene.

Maksimal tillatt byggehøyde varierer fra kote +135 til +150 innenfor delområde N/I 1-6. Det er samtidig angitt maksimal byggehøyde ift planert terreng. Maks byggehøyde for felt N2 er angitt til 25 m, mens det for felt N/I 1, N/I 3 og N/I 6 er 15-20 m. For delområde N/I 4 og N/I 5 tillates det inntil 30 m byggehøyde, men forutsetter at bebyggelsen ikke overstiger maksimal gesimshøyde (kote +150).

Byggegrense langs samferdselsformål er 6,0 m, (tilsv. 13-15 m fra senterlinje veg), mot tilliggende næringsareal min 4,0 m og mot tilliggende grønnstruktur min 6,0 m, Byggegrense mot LNF-områder skal minimum være lik byggets halve høyde, men ikke mindre enn 8,0 m.

For N/I 3, N/I 5 og N/I 6 var det krav til utarbeidelse av detaljregulering før utbygging av området. Plankravet har vist seg å være uhensiktsmessig, da det er store enkeltbedrifter som ønsker å etablere seg på næringsarealene, og gjeldende bestemmelser anses å være dekkende for utbygging av områdene. Det har derfor blitt gitt generell dispensasjon fra plankravet ved to anledninger (2019 og 2021).

4 Alternativer og tema som skal utredes eller beskrives

4.1 Alternativer som skal utredes

Utvikling og utbygging av eksisterende næringsområde på Holtskogen, som omfattes av foreslått planavgrensning, er fastlagt i gjeldende områderegulering for Holtskogen næringsområde.

Føringer og forutsetninger i gjeldende regulering er forutsatt videreført og lagt til grunn for planarbeidet for utvidelse næringsområdet, samtidig som de vil bli oppdatert og sammenstilt med nye føringer i kommuneplanens arealdel for 2024-2035 med tilhørende planbestemmelser.

Avgrensning av planområdet er i samsvar med avsatt område i kommuneplanen arealdel for 2024-2035. Kommuneplanens arealdel, samfunnsdelen, temaplaner og fagplaner vil danne føringer for det videre plan- og utredningsarbeidet.

Alternativer for utredningen:

0-alternativ	Ingen utvidelse av næringsområdet – som i dag
1-alternativ	Planforslag for utvidelse av Holtskogen næringsområde mot nord og øst i samsvar med avsatt område i KPA for 2024-2035

Basert på føringene i gjeldende regulering og kommuneplanens arealdel, vil det bli fremmet ett planforslag for utvidelse av eksisterende næringsområde på Holtskogen. Det er konsekvensene av dette forslaget som vil bli utredet.

0-alternativet (= dagens situasjon) vil være referansealternativ som nytt planforslag vurderes opp mot.

Høringsinnspill fra Statsforvalteren vedrørende konkretisering av utbyggingsalternativ vil bli ivaretatt i planarbeidet, men anses ikke påkrevd å utarbeide som egne utredningsalternativ.

Analyser av utbyggingsform/-alternativer mht. byggehøyder, volum, utforming mv innenfor planområdet vil være forhold/vurderinger som inngår som del av selve planarbeidet, og vil vurderes opp mot fjernvirkning, krav til arealeffektiv utnyttelse, mv. Vurderinger knyttet til utført analyse/plangrep knyttet til mulig fremtidig utbygging vil danne grunnlag for bl.a fastlegging av byggehøyder og differensiering av disse innenfor planområdet.

4.2 Tidligere utredninger - avgrensning av utredningsbehov

Ved lokalisering av dagens næringsområde på Holt og utarbeidelse av gjeldende områderegulering for Holtskogen (2012), ble det gjennomført en detaljert konsekvensutredning for de fleste faktorer/forhold (ref §21 i KU-forskriften) som kan bli påvirket i forhold til miljø og samfunn.

Basert på en samlet vurdering av verdi og konsekvensgrad for de ulike tema, ble det konkludert med at lokaliseringen og fremtidige næringsutvikling på Holt ikke vil medføre vesentlige virkninger eller konsekvenser for viktige naturtyper, miljø eller samfunn.

Kunnskap og vurderinger fra dette arbeidet for relevante tema, vil være sentralt ift. utredninger og planarbeidet for utvidelse av området. Med unntak av utbygging av næringseiendommer innenfor planområdet og hogst av skog på tilliggende eiendommer/områder er det lite som har skjedd siden 2012.

I forbindelse med kommuneplanarbeidet har utvidelsen av Holtskogen næringsområde også vært gjenstand for en overordnet konsekvensutredning/-analyse. Føringer og vurderinger fra dette arbeidet vil også bli lagt til grunn for planarbeidet og vurdering av relevante tema for videre utredning.

Registrering av naturmangfold og arkeologisk registrering innenfor planområdet ble gjennomført i 2023. I nordvestre del av planområdet ble det registrert en skogsdam med lokal verdi. Konklusjonen fra kartleggingen er at den er godt ivaretatt, da den ligger i tilliggende LNF-område og i god avstand fra fremtidige utbyggingsområder. Med unntak av enkelte fremmede plantearter ble det ikke gjort andre registreringer av verdisatte naturverdier innenfor utvidelsesområdet.

Høsten 2023 ble det også gjennomført arkeologisk registrering innenfor utvidelsesområdet. I tilknytning til tidligere registrert gravrøys i nordvestre del av planområdet, ble det gjort tre nye funn av automatisk fredete kulturminner. Forslagsstiller er i dialog med Fylkeskonservator om hvordan de evt. skal hensyntas i videre planarbeid.

Sett i forhold til etablert næringsområde, tidligere utredninger og foreliggende kunnskap om tilliggende områder i øst og nord, anses foreslått utvidelse å medføre begrensede virkninger samlet sett for miljø og samfunn.

4.3 Utredningstema

Siden mange tema/problemstillinger knyttet til miljø og samfunn anses tilstrekkelig utredet og vurdert i tidligere planarbeid/KU for eksisterende næringsområde og kommuneplanprosessen, er det i samråd med planavdelingen vurdert at krav om utredning bør kunne begrenses til de mest relevante tema knyttet til planområdet, herunder virkninger ift. naturmangfold, kulturminner, overordnet landskap, skogbruk/dyrkbar mark, vannmiljø og forurensning.

Virkninger av planforslaget i forhold til andre vanlige tema/forhold ved regulering av et område, vil uansett bli belyst og vurdert som del av planarbeidet/planbeskrivelsen.

Tema/problemstillinger for miljø og samfunn som er vurdert utredet som del av KU, fremgår av påfølgende oversikt. Det er her også angitt ulike tema som vil være naturlig at beskrives/redegjøres for i selve planbeskrivelsen.

Tema konsekvensutredning _miljø og samfunn

- *Landskap* - vurderinger av konsekvenser ift. fjernvirkning i landskapet og for tilliggende miljøer/bebyggelse. Visualisering av tiltaket fra luftperspektiv og bestemte punkter på bakkenivå ift nær- og fjernvirkning. Vurdere avbøtende tiltak for å redusere eksponering. Vurdere konsekvenser ift ravine/sidedaler langs Hulsbekken i nord.
- *Naturmangfold jf. Naturmangfoldsloven* - kartlegge, vurdere verdi, påvirkning/konsekvens ift vegetasjon og viktige naturtyper i området, tiltak ift. fremmede arter, mv.
- *Vassdrag og vannmiljø* - påvirkning/konfliktgrad/avbøtende tiltak ift tilliggende bekker/vassdrag. Virkninger og konfliktgrad av planen ift vernet vassdrag og RPR knyttet til Mossevassdraget. Vurderinger og dokumentasjon av tilstand på bekkeløp ift. års-sikker vannføring, vannkvalitet, bevaring av kantvegetasjon. Tiltak for sikring av vannmiljø ift avrenning fra næringsområde – vurdering av evt. konsekvenser
- *Jord- og skogressurser* - vurdering av verdi/påvirkning/konfliktgrad knyttet til dyrkbar mark og skogressurser. Vurdering av planen ift. overordnede føringer og lovverk. Utarbeidelse av en matjordplan jfr. krav i KPA ift. areal med dyrkbar jord.
- *Kulturminner og kulturmiljø* – registrering, vurdere konsekvens for automatisk fredete kulturminner og andre bevaringsverdige kulturmiljø i og rundt planområdet. Konsekvenser for lesbarheten og trase til den gamle oldtidsveien mellom Knapstad og Holt samt evt. spor etter tidl. kulturmiljø i området.
- *Forurensning (luft, vann, grunn, klimagassutslipp, støy, lukt og lys)* - vurdering av konsekvenser, påvirkning, sårbarhet for omgivelsene, tilliggende miljø og bebyggelse ift. næringsområdet og særskilte virksomheter. Krav iht. aktuelle forskrifter for ulike forhold. Vurdere avbøtende tiltak.
Vurdering av konsekvenser knyttet til virksomhetstøy fra næringsområdet ift. transport, driftsområder, tekniske anlegg mv for tilliggende miljø og bebyggelse ift gjeldende forskrifter og T-1442/2021. Konsekvenser ift støy i anleggsperioden. Avbøtende tiltak, (plassering, skjerming, nabovarsling ved spesielle tilfeller, mv)

Andre tema som vil være aktuelle å omtale/vurdere nærmere i planbeskrivelsen og ROS-analysen:

- *Nasjonale og globale klimamål* – redegjøre for fremtidig utvikling ift. fastsatte klimamål og bærekraftig utvikling, herunder bl.a FNs 17 bærekraftsmål og Naturavtalen
- *Energiforbruk og energiløsninger* - redegjøre for tiltak for å redusere energiforbruk, etablering av fjernvarmeanlegg, mv.
- *Transport/trafikkale forhold* – redegjøre for forhold knyttet til atkomst, trafikkavvikling, trafikkbelastning, andel tungtransport, trafiksikkerhet, gang-/sykkeltrafikk.
- *Virkninger av klimaendringer* – redegjøre for overvannshåndtering, flomveier, begrense avrenning fra området mv.
- *Friluftsliv* – vurdere konsekvenser ift. turstier, tilgjengelighet og friluftsområder ved utvidelse av næringsområdet.
- *Barn og unges oppvekstsvilkår*- vurdere virkninger ift evt. bruk av området, trafiksikkerhet, friluftsområder, skoleveg, tilgjengelighet, turveier, mv.
- *Beredskap og ulykkesrisiko* - redegjørelse av forhold som kan ha betydning for beredskap og sikkerhet, vurdere avbøtende tiltak
- *Investeringsbehov* – teknisk infrastruktur, kraftbehov, kapasitet på VA-anlegg, overvannshåndtering, brannvann, mv
- *Arkitektonisk og estetisk utforming* - redegjørelse for krav arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet ved utbygging av området
- *Utbyggingsmønster, næringsliv og sysselsetting* - redegjøre for type virksomheter, antall arbeidsplasser, lokal arbeidskraft/pendlere, lokale og regionale konsekvenser ift. næringslivet, stedsutvikling og sosial infrastruktur.
- *Økonomi/investeringer* – redegjørelse av påkrevde kommunale og private investeringer knyttet til infrastruktur og andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring.

4.4 Metode/datagrunnlaget

Konsekvensutredning knyttet til de ulike tema/forhold vil så langt som mulig basere seg foreliggende kunnskap, datagrunnlag innhentet fra registre i kommunen og andre faginstanser, oppdatering av tidligere registreringer, egne og eksterne vurderinger basert på befaringer/ kartlegging, mv.

Ved offentlig høring av planprogrammet ble offentlige myndigheter og andre interessenter oppfordret til å komme med konkrete innspill og evt. fremlegge opplysning om kjente registreringer eller forhold som kan ha betydning eller bør vektlegges i det videre arbeid. Innkomne høringsinnspill er gjennomgått/drøftet med kommunen, og danner også grunnlag for revidert planprogram i forhold til videre planarbeid og konsekvensutredning.

Kunnskap fra tidligere planarbeid med konsekvensutredning for Holtskogen næringsområde vil være aktuelt å gjenbrukes dersom det fortsatt er relevant, evt supplere og oppdatere den ift. nye krav og føringer.

I konsekvensutredningen vil det bli redegjort for datagrunnlaget og metodene som er brukt for å beskrive virkningene av de ulike tema, og evt. faglige eller tekniske problemer ved innsamling av bruk av dataene og metodene.

Miljødirektoratets digitale veileder M-1941 *Konsekvensutredninger for klima og miljø* vil i utgangspunktet legges til grunn for vurdering av de ulike tema. Det kan også være aktuelt å benytte Statens vegvesen *Håndbok V712 konsekvensutredninger* fra 2021.

Konsekvensvurdering av de ulike tema vil bli klassifisert i forhold til verdi, påvirkning, konsekvens/konfliktgrad ved gjennomføring av planen/tiltaket sett i forhold miljø og samfunn. Vurdering av de ulike tema/faktorer vil bli oppsummert i en tabell.

Ved vesentlig påvirkning/konsekvens knyttet til enkelte tema/forhold vil det bli vurdert avbøtende tiltak der dette anses som aktuelt/formålstjenlig. Hovedformålet med utredningen vil være og kartlegge/vurdere den samlede virkningen av foreslått utvidelse av næringsområdet sett i forhold til hensyn til miljø og samfunn.

4.5 Behov for ytterligere undersøkelser

Sett i forhold til datagrunnlag og vurderte konsekvenser/konfliktgrad knyttet til miljø og samfunn, vil det bli vurdert om det er behov for ytterligere undersøkelser før planforslag kan sluttbehandles eller tiltak innenfor planområdet kan gjennomføres.

Påkrevde utredninger/undersøkelser/dokumentasjon vil da være aktuelt å innarbeide i reguleringsbestemmelsene som dokumentasjons- eller rekkefølgekrav, før det gis tillatelse til tiltak og utbygging innenfor de ulike delområder.

5 Organisering, medvirkning og informasjon

5.1 Organisering

Holtskogen Nord AS vil være forslagsstiller for forestående detaljregulering med tilhørende konsekvensutredning for utvidelsen av Holtskogen næringsområde.

Enerhaugen Arkitektkontor AS er engasjert som fagkyndig plankonsulent, og vil ha ansvaret for gjennomføring av selve planprosessen og planarbeidet. Plantekniske arbeider, plandokumenter og utredninger vil bli utført i samarbeid med andre rådgiver innenfor ulike fagområder.

Planarbeidet er forutsatt utført i nær dialog med planavdelingen i Indre Østfold kommune samt andre berørte fagavdelinger, høringsinstanser og interessenter.

5.2 Medvirkning/informasjon

Foreslått utvidelse av Holtskogen næringsområde mot øst og nord har i løpet av 2022 og 2023 vært gjenstand for kommunale planvurderinger, medvirkningsprosesser og offentlige høringer i forbindelse med gjennomført planprosess for kommuneplanens arealdel 2024-2035.

Foreslått utvidelse av næringsområdet er i samsvar med vedtatt KPA for 2024-2035, og har i hovedsak ikke medført noen vesentlige merknader eller innvendinger i forbindelse med gjennomført kommuneplanprosess. Fremsett innsigelse fra Statsforvalteren ift. vannmiljø/bekkedrag i nordre del av planområdet anses ivaretatt i vedtatt arealdel.

Arealinnspill om utvidelse av Holtskogen næringsområde har blitt positivt mottatt av både planavdelingen, administrasjonen og politikere i kommunen. Berørte grunneiere er også positive til foreslått utvidelse på Holtskogen.

Siden Holtskogen er et eksisterende næringsområde og foreslått utvidelse er i samsvar med KPA for 2024-2035, og har blitt godt belyst i kommuneplanprosessen, anses generelle krav i plan- og bygningsloven å ivareta medvirkning og åpenhet i forhold til forestående planarbeid og planprosess.

Ved kunngjøring om oppstart og offentlig ettersyn av planprogrammet gis alle mulighet til å komme med innspill/uttalelser til planarbeidet, og forhold som evt. bør belyses/konsekvensutredes som del av planarbeidet.

Oppstart av planarbeidet vil bli kunngjort i Smaalenenes Avis, samt at varslingsdokumentene vil bli tilgjengelig for alle på kommunes hjemmeside. Offentlige fagmyndigheter, berørte parter/interesseorganisasjoner og naboer vil få tilsendt varslingsdokumentene. Tilsvarende gjelder også når planforslaget med tilhørende konsekvensutredning og plandokumenter legges ut til offentlig ettersyn/høring etter 1. gangsbehandling.

Kommentarer/innspill til planprogrammet vil bli vurdert av kommunen før endelig utredningsprogram fastlegges.

I den videre planprosess legges det opp til at de som har særskilt interesse i plansaken skal gis mulighet til å medvirke eller få informasjon om planarbeidet:

- Grunneiere, næringsvirksomheter og naboer i og rundt planområdet vil bli informert, og evt. innkalt til informasjonsmøter ved behov.
- Som informasjonskanal for naboer og beboere i nærmiljøet, vil forslagsstillers hjemmeside bli benyttet. Forslag til plankart, utredninger, bestemmelser og andre relevante dokumenter vil bli vurdert lagt ut.
- Det er ikke lagt opp til åpne informasjonsmøter, da utvidelsen av Holtskogen næringsområde blir godt redegjort for ved varsling om oppstart og offentlig høring. Utvidelsen har tidligere også blitt godt belyst i gjennomført kommuneplanprosess. Dersom det allikevel viser seg å være ønskelig, vil forslagstiller i samråd med kommunen ta det opp til ny vurdering.
- I planprosessen kan det være aktuelt å sende over deler av foreløpig planforslag/KU til orientering/forhåndsuttalelse til regionale fagmyndigheter, slik at evt. merknader/innspill kan vurderes innarbeidet før plansaken fremlegges for offentlig ettersyn.
- Planforslag med konsekvensutredning og andre plandokumenter vil bli lagt ut på kommunes hjemmeside ved offentlig ettersyn, og være tilgjengelig for alle som er interessert i saken.

I den videre planprosess er målsettingen å ha tett dialog med planavdelingen i kommunen samt avholde evt. møter med høringsinstanser (Østfold fylkeskommune, Statsforvalteren, mv) i forhold til spesifikke tema/fagområder.

Målsettingen er å utarbeide et mest mulig omforent planforslag, som kan fremlegges for offentlig ettersyn og senere endelig vedtak.

6 Fremdrift

Forslag til planprogram for konsekvensutredning av detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde sendes ut på høring til offentlige fagmyndigheter i begynnelsen av september. Høringsperioden for planprogrammet vil være fra 10.09.2024 til 20.10.2024, og målsettingen er å vedta endelig planprogram i løpet av november 2024.

Planprosess for detaljregulering med konsekvensutredning for utvidelse av Holtskogen næringsområde er forutsatt å følge fremdriftsplan som angitt nedenfor. Målsettingen er å fremlegge planforslag for utvidelse av Holtskogen næringsområde til 1. gangsbehandling i løpet av juni 2025.

2024

Feb	Avklaringsmøte med planavdelingen
Mars-April	Utarbeide forslag til planprogram samt planinitiativ for igangsetting av detaljregulering med konsekvensutredning for utvidelse av Holtskogen næringsområde.
April	Oversendelse av planinitiativ og forslag til planprogram
Aug	Oppstartsmøte med planavdelingen
Sept	Administrativ fastsetting av forslag til planprogram
Sept	Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn/sendes på høring, (6 ukers høringsfrist). Varsel om oppstart av detaljregulering.
Nov	Gjennomgang av uttalelser ved varsel om oppstart og høringsuttalelser til planprogram med planavdelingen.
Des	Rev. planprogram ift. innkomne innspill/uttalelser før beh. og fastsetting av planprogram.

Aug-mars	Arbeid med planforslag, planbeskrivelse, bestemmelser, utredninger, KU, dialogmøter med planavdelingen og berørte parter
2025	
Jan	Kommunal beh. og fastsetting av planprogram.
Jan	Vedtatt planprogram sendes til høringsinstanser samt legges ut på kommunens hjemmeside.
Feb-mars	Slutføring av arbeid med planforslag, planbeskrivelse, bestemmelser, KU.
Mars	Oversendelse av forslag for detaljregulering med konsekvensutredning til planavdelingen.
April-juni	Behandling/innstilling av planforslaget mht. 1. gangsbeh og offentlig ettersyn.
Juni	1. gangsbeh av planforslag i plan- og bygningsutvalget og formannskapet.
Juni-aug	Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning legges ut til offentlig ettersyn, (6 ukers høringsfrist). Plandokumenter legges på kommunens hjemmeside.
Aug-Sept	Vurdere innkomne høringsuttalelser – avklaringsrunder/møter - bearbeide/ferdigstille planforslaget.
Sept-Okt	Behandling/innstilling av planforslaget mht. 2. gangsbeh.
Nov	2. gangsbeh av planforslag i plan- og bygningsutvalget og formannskapet.
Nov	Endelig vedtak av planen i kommunestyret.