

Holtskogen regulering

Notat – medvirkning / involvering

1.10.2025

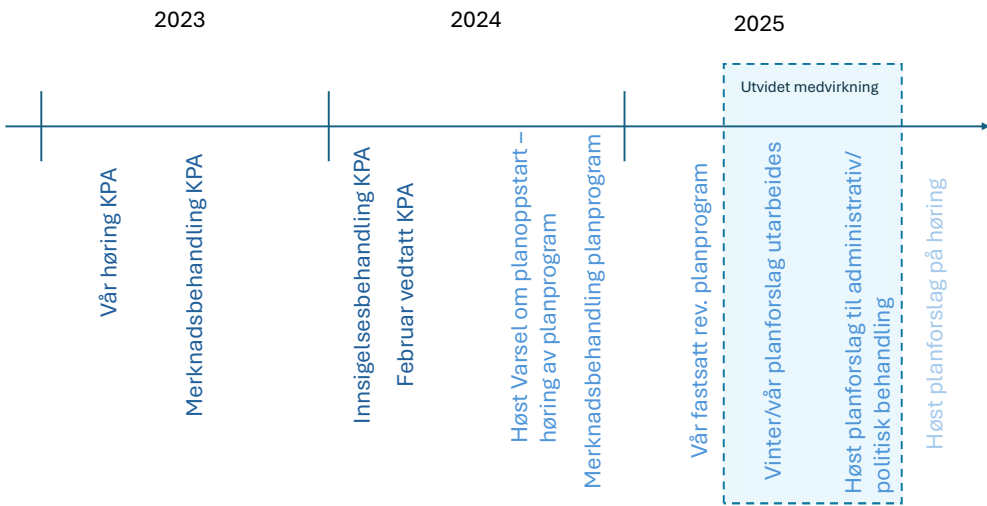
1

Innhold

- Tidslinje for planprosess ... 3
- Politisk vedtak om involvering / medvirkning ... 4-5
- Planprosess – fra planskisse til -forslag sept 2025 ... 6-14
- Møterekke med invitasjoner og referater ... 15-24
- Innspill og oppfølging i plan ... 25-33

2

UTVIDELSE AV HOLTSKOGEN NÆRINGSOMRÅDE – **medvirkning**; fra KPA til detaljregulering



3

Slik ble saken behandlet i møtet

Votering:

- Utsettelsesforslag fra MDG og SV fikk 9 (1R, 2KRF, 1MDG, 2SV, 2KRF, 1V) stemmer og falt.
- Pål Rypdal gir en stemmeforklaring da han ønsker å støtte forslaget fra MDG og SV. Nytt forslag til vedtak fra MDG og SV fikk 7 (1MDG, 2SV, 1V, 2FS, 1R) stemmer og falt.
- Tilleggsforslag fra MDG, Rødt, Venstre og SV fikk 7 (1MDG, 2SV, 1V, 2FS, 1R) stemmer og falt.
- Tilleggsforslaget fra Pål Rypdal (AP) fikk 8 stemmer (1MDG, 2FS, 1R, 1V, 2SV, 1Ap) og falt.
- Forslag til ny ordlyd til punkt 1 fra H, Sp, Ap, Frp fikk ble vedtatt mot 6 stemmer (2FS, 1V, 2SV, 1MDG).
- Plan- og bygningsutvalgets øvrige innstilling ble enstemmig vedtatt

Dette ble bestemt (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 randsone.

Det skal legges opp til utvidet medvirkning med alle berørte parter.

Nødvendige avbøtende tiltak knyttet til lys, lyd og lukt forankres i juridisk bindende bestemmelser.

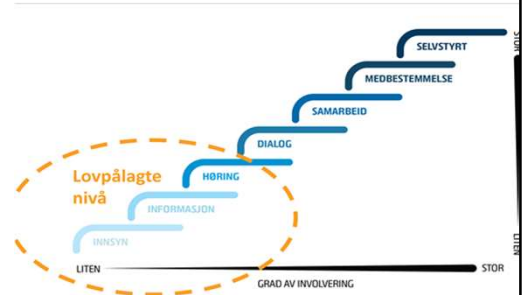
2. Planprogrammet med innspill fra berørte parter, skal legges til grunn for det videre arbeidet med utforming av planforslaget, inkludert planbeskrivelse og konsekvensutredning.

KOMMUNESTYRET 3.4.2025

4

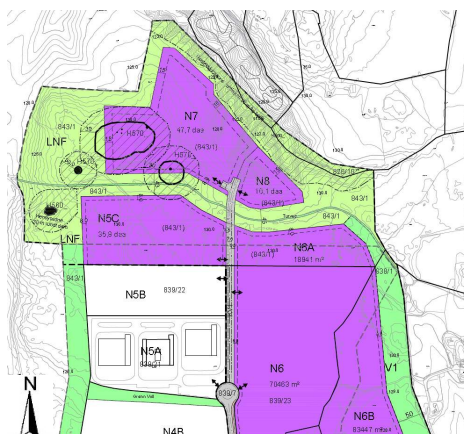
Planmyndighet om 'utvidet medvirkning'

- Med begrepet «utvidet medvirkning» forstås en mer omfattende medvirkning enn den lovpålagte (se medvirkningstrappa over). Minimum må være å komme opp på neste trinn, som er dialog. Dersom prosessen viser at det er grunnlag for samarbeid, vil dette løfte medvirkningen nok et trinn i trappa.
- Den utvidete medvirkningen skal gjennomføres før komplett planforslag oversendes kommunen.
- I utgangspunktet er den viktigste dialogpartneren her Knapstad lokalråd, og medvirkningsprosessen kan utformes nærmere i dialog med dem. En slik prosess kan inneholde både møter med lokalrådet og mer åpne folkemøter.
- Mulig verktøy å bruke i medvirkningsarbeidet er Stedskompasset, som er benyttet tidligere i lokale verksteder i kommunen. Knapstad lokalråd kan ta kontakt med koordinator Heidi Eriksson for nærmere informasjon.
- Medvirkning med barn og unge: Mulig dialogpartnere er elevråd ved Knapstad barne- og ungdomsskole, og Ungdommens kommunestyre i IØK. Dette må naturligvis avklares med skolen (for elevråd)/politisk sekretariat i IØK.



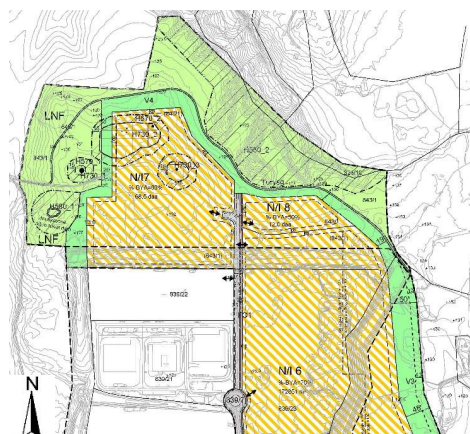
5

Planprosess – endringer av planskisse



Planskisse fra november 2024. Næringsområdet (lilla) i nord er delt i to, adskilt av et grøntdrag med turveg for å beholde det historiske veifaret. For å få egnede næringstomter i nord, ble det foreslått utfylling i ravinedalen, og utnyttelse iht. areal vist i arealdelen, kun med smal hensynssone for naturmiljø, i tråd med krav fra Statsforvalter.

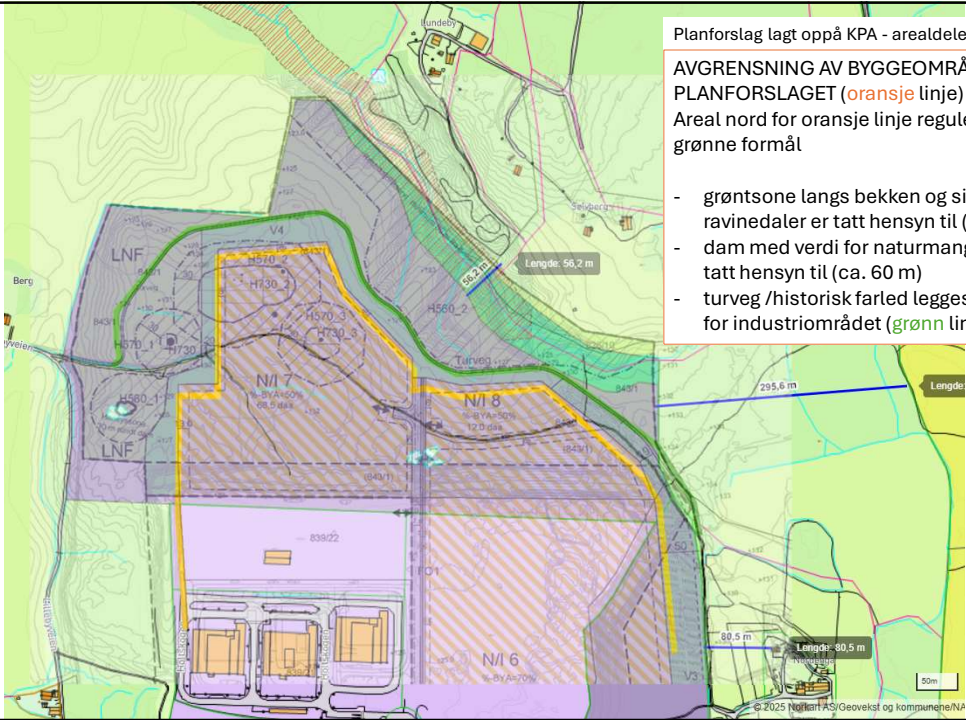
Med bakgrunn i innspill, tverrfaglige vurderinger og utvidet medvirkning/møter med representanter fra tettstedet Knapstad (Knapstad vel og lokalråd), er planskissen endret vesentlig i nord. Justeringene er gjort for å tilpasse utvidelsen bedre til omgivelsene, for å ta vare på kvaliteter og verdier i området. Konkrete endringer er at utbyggingsområdet er trukket sørover slik at ravinedalen i nord opprettholdes i stor grad, turvegen er lagt på kanten av ravinen i stedet for gjennom næringsområdet, utforming av den grønne buffersonen / vollen mot øst er endret, og høyden på ny bebyggelse i sør er noe lavere.



Planskisse fra vår/sommer 2025. Næringsområdet (gul-hvitstripet) er trukket sørover, bort fra ravinedalen, og turvegen er lagt langs kanten av ravinen, og følger terrengformasjonene. Opprinnelig trasé for historisk vegfar forsvinner, men turvegforbindelsen reetableres. Naturverdier i ravinedalen blir ikke berørt og det kan etableres gode næringstomter.

6

KPA-arealdel og planforslag



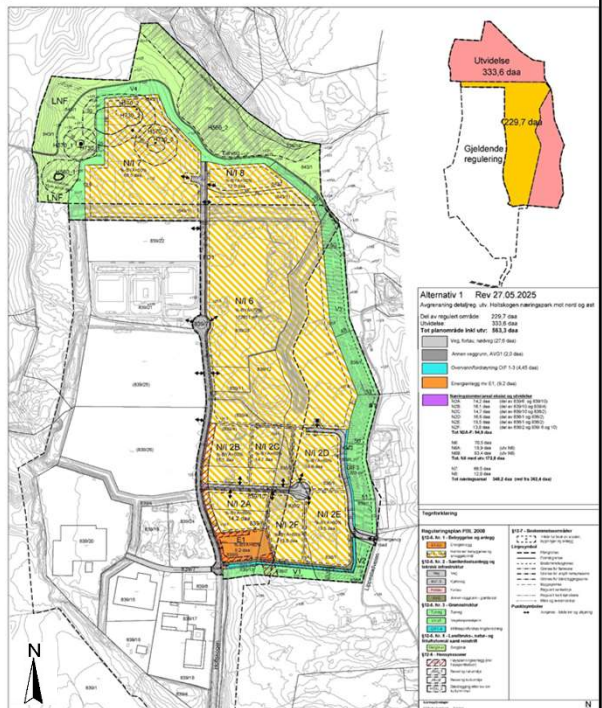
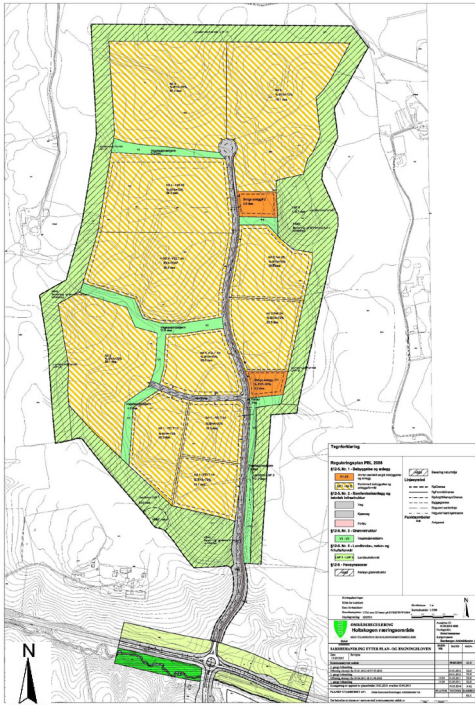
Planforslag lagt oppå KPA - arealdelen

AVGRENSNING AV BYGGEOMRÅDET I
PLANFORSLAGET (oransje linje)
Areal nord for oransje linje reguleres til
grønne formål

- grøntsone langs bekken og sideareal til
ravinedaler er tatt hensyn til (ca. 30 m)
- dam med verdi for naturmangfold er
tatt hensyn til (ca. 60 m)
- turveg /historisk farled legges om, nord
for industriområdet (grønn linje)

7

Gjeldende plan og
planskisse september 2025



8

Planforslag - illustrasjonsplan



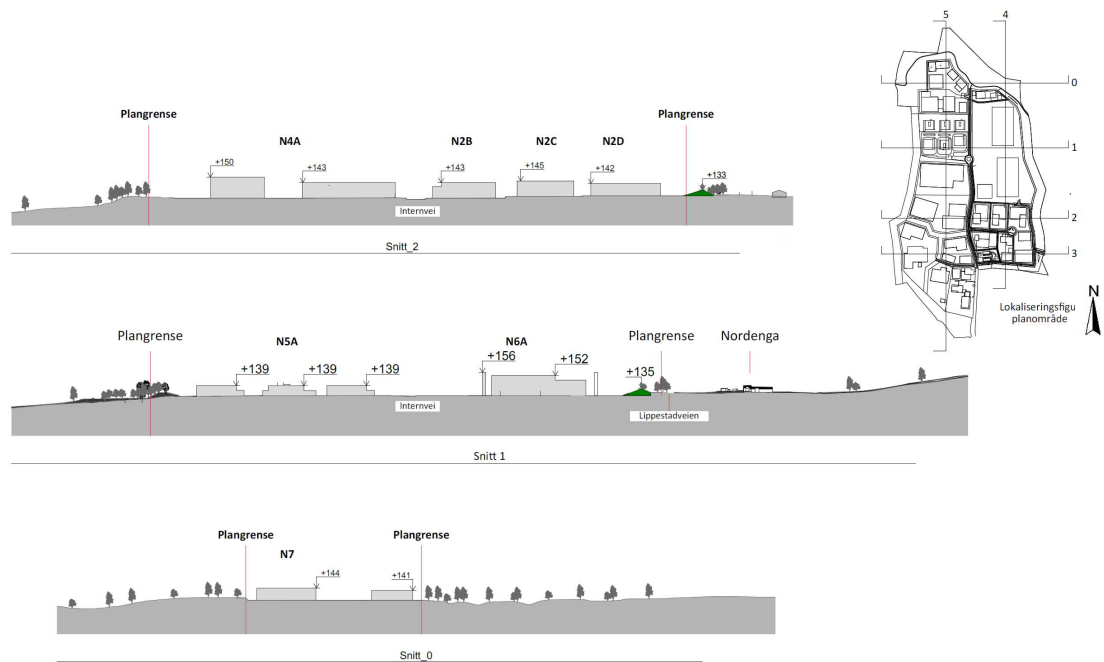
9

Planforslag - illustrasjonsplan



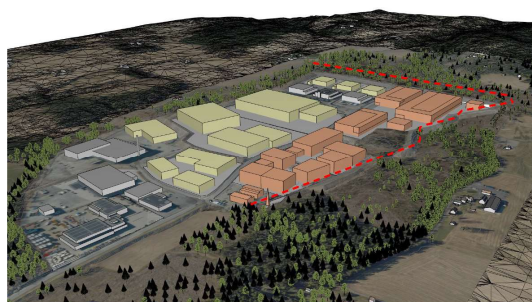
10

Planforslag - snitt

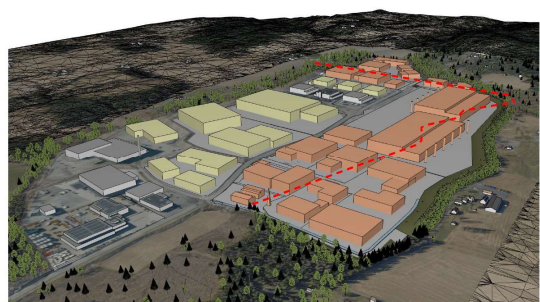


11

Volumstudier



Illustrasjon med volumer for gjeldende plan
(Stiplet rød linje viser gjeldende plangrense)



Illustrasjon med volumer for foreslått utvidet område
(Stiplet rød linje viser gjeldende plangrense)

12

3D-illustrasjoner

Figur: 04

Navn: Vest for Knapstad barne og ungdomsskole (sett mot vest)



Illustrasjon med volumer for gjeldende plan



Foto tatt fra Knapstad skole sett mot Holtskogen



Nye bygg med piper i næringsområdet vil synes fra Knapstad skole

Illustrasjon med volumer for foreslått utvidet område

13

3D-illustrasjoner

Figur: 07

Navn: Øvre del av fremtidig boligområde (sett mot vest)
(Uvidelse Thonsåsen, idag tett skogsområde)



Øvre Leppestad gård

Nordenga gård

Illustrasjon med volumer for gjeldende plan



Dronefoto tatt over Toenåsen sett mot Holtskogen og Øvre Leppestad gård



Øvre Leppestad gård

Nordenga gård

Illustrasjon med volumer for foreslått utvidet område

14

TREFFPUNKT

12.3.2025

- Informasjon og presentasjon til Planutvalget – vedtak om involvering

24.4.2025:

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

2.6.2025:

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

Juni-august 2025:

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

September 2025

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

15

Forberede møte 24.4.2025

Re: [Ekstern]SV: Infomøte vedr. Holtskogen



Magnus Vedum Bøe <magnus.boe78@gmail.com>
Til: Hans Jørgen Deunk | Herde eiendom

Svar Svar til alle Videre sendt fre. 18.04.2025 13:42

Tidspunkt passer. Har dere et egnet lokale, eller skal vi reservere sosialt rom i Knapstadhallen?

Til agenda har vi noen innspill.

For at dette ikke bare skal bli en "proforma" gjennomgang foreslår vi følgende:

- Gjennomgang av vedtak fra KS.
- Medvirkningsprosessen med tidslinje
- Gjennomgang av revidert forslag etter medvirkning
- Utbygger avholder folkemøte?

Vi vil være klare på at utvidelse av Holtskogen er noe vi i utgangspunktet ikke ønsker. Selv om vi innleder denne prosessen, så jobbes det parallelt mot det politiske miljøet og mot Fylkeskommune og Statsforvalter.

Mvh
Magnus Vedum Bøe
Knapstad vel og lokالرåd

ons. 16. apr. 2025 kl. 08:58 skrev Hans Jørgen Deunk | Herde eiendom AS <deunk@herde.no>:

Hei.

Kan ikke se at vi har fått tilbakemelding på ønsket møtetidspunkt, og vi inviterer derfor til medvirkningsmøte torsdag 24.4 kl. 1800.

Foreslår at vi i fellesskap avgjør hvor møtet skal holdes når du har oversikt over hvor mange som kommer fra dere.

Har dere noen innspill til den oversendte agendaen?

God påske.

16

Møte 24.4.2025 - referat

Referat fra oppstartsmøte medvirkning – reguleringsutvidelse Holtskogen
24.4.2025 (kl. 1800- 2100)

Deltakere

- Eirik Bøe Sletten - Holtskogen
 - Hans Deunk - Holtskogen
 - Rune Slaastad – Enerhaugen Arkitektkontor
 - Magnus Vedum Bøe – Leder i Knapstad Vel og Lokalråd (KVL)
 - Mathilde Simonsen Dahl – Beboer på Knapstad.
 - Stine Bjørnstad – Beboer på Knapstad.
 - Tom Andre Tarlebø – Nylig nestleder i Knapstad Vel og Lokalråd.
- Kort introduksjonsrunde av deltakere i møtet
 - Gjennomgang status på planarbeidet og videre planprosess
 - Dialog om hva som ligger i kravet til «utvidet medvirkning»
 - Dialog om videre medvirkningsprosess
 - Grønn buffersone og god visualisering av utbyggingen som reguleringsplanen åpner for er viktig for beboerne på Knapstad. Viktig at det er juridisk bindende bestemmelser/rekkefølgekrav om oppfylling og beplantning av voll.
 - For beboerne er det videre viktig at det i planprosessen er medvirkning blant annet på hvordan utviklingen påvirker Knapstad og brukere av området, samt at det blir gode og tilrettelagte turveier gjennom planområdet.
 - Deltakerne i møtet kan ikke representere alle interesser på Knapstad, og ønsker derfor referansegruppe som er bredt sammensatt.
 - Holtskogen kommer med en tilbakemelding på videre medvirkningsprosess og tidslinje.

Invitasjon til møte 2.6.2025

Invitasjon til KVL - møte om Holtskogen mandag 2.6.2025

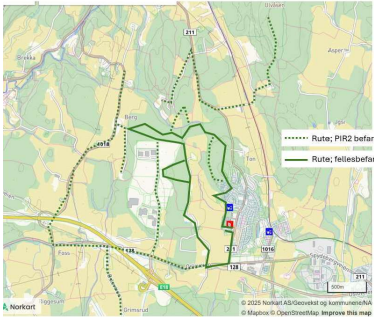
Invitasjon fra Holtskogen Nord AS, ang. reguleringsplanprosess for utvidelse av Holtskogen næringsområde
Invitasjon til ressursgruppe med Knapstad vel og lokalråd (KVL) med flere (jf. epost fra H.J. Deunk 15.5.)

Befaring kl. 1400 - ca. 1600 Oppmøte utenfor Knapstadhallen

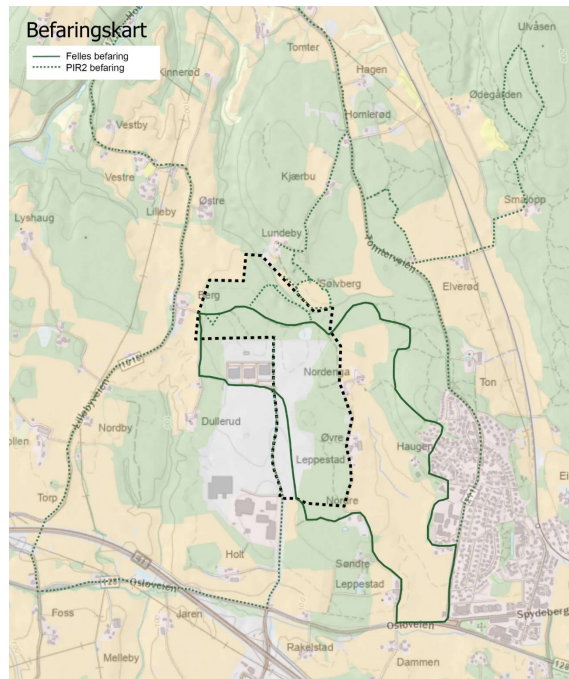
Arrangerer tar med kartutsnitt, for ev. notater underveis på befaring
Forslag til befaringsruter - endres ved behov / ved innspill fra KVL

Møte kl. 1730 – 1930 på Scandic Brennemoen, Brennemoveien 20, Mysen

- Velkommen v/ representant fra Holtskogen Nord AS
- Presentasjonsrunde, kort (navn, rolle/representant for) – 5 min
- Kort presentasjon av planskisse for utvidelse av Holtskogen næringsområde v/ reguleringsarkitekt Enerhaugen arkitekter - 5 min
- Kort om planprosess og konsekvensutredning v/ PIR2 arkitekter – 5 min
- KVL kort informasjon om Knapstad, kvaliteter og verdier i området, og erfaringer og tanker om næringsområdet – 10 min
- «Registreringsverksted» – grupper registrerer på kart; viktige steder, turveger, målpunkt, osv. – ca. 30 min
- «Tiltaksverksted» – grupper foreslår avbøtende tiltak, tegner/skriver på kart – ca. 30 min
- Kort presentasjon / oppsummering av innspill – 15 min
- Avslutning; kort om videre prosess og vel hjem



Befaringskart 2.6.2025



19

Spørsmål til KVL 2.6.2025

REGISTRERINGSVERKSTED

registrere på kart;

- viktige steder
- noe som har eller gir Knapstad identitet
- målpunkt og møteplasser
- turveger og stier
- utsiktspunkt og siktlinjer

TILTAKSVERKSTED

registrere på kart;

- sti- og veglinker som mangler?
- oppgradering av stier og turveger?
- nye rasteplasser?
- steder som trenger nye trær, busker, annen vegetasjon?
- steder som trenger å ryddes / oppgraderes for friluftsliv?
- skjermingsone?
- belysning?

20

Møte 2.6.2025 - referat

Referat fra medvirkningsmøte – reguleringsutvidelse Holtskogen
2.6.2025 (kl. 1730 - 1930)

Deltakere

- Eirik Bee Stetten – Holtskogen
- Hans Deunk – Holtskogen
- Hans-Jørgen Herje – Holtskogen
- Runa Staaestad – Enerhaugen Arkitektkontor
- Silje W. Fremo – PIR2
- Helene Tiltnes Brokstad – PIR2
- Ken-Robert Figenschou, styremedlem Knepestad Vel og Lokaråd (KVL)
- Stine Bjørnstad, Bokoer på Knepestad
- Magnus Wedum Bee, leder i KVL

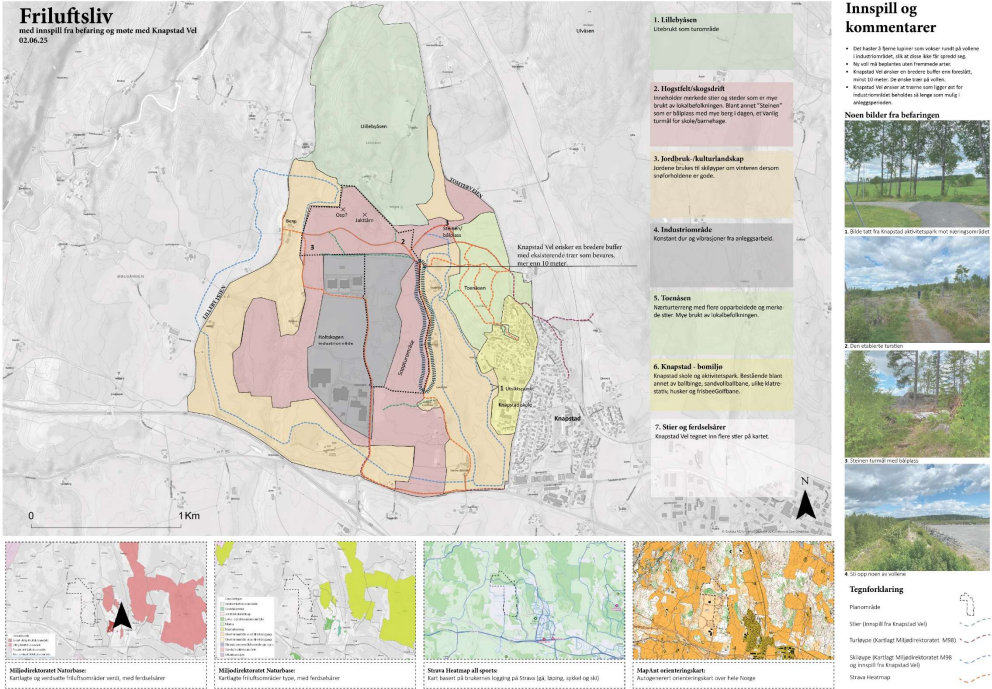
Itillegg deltok disse på felles befarng:

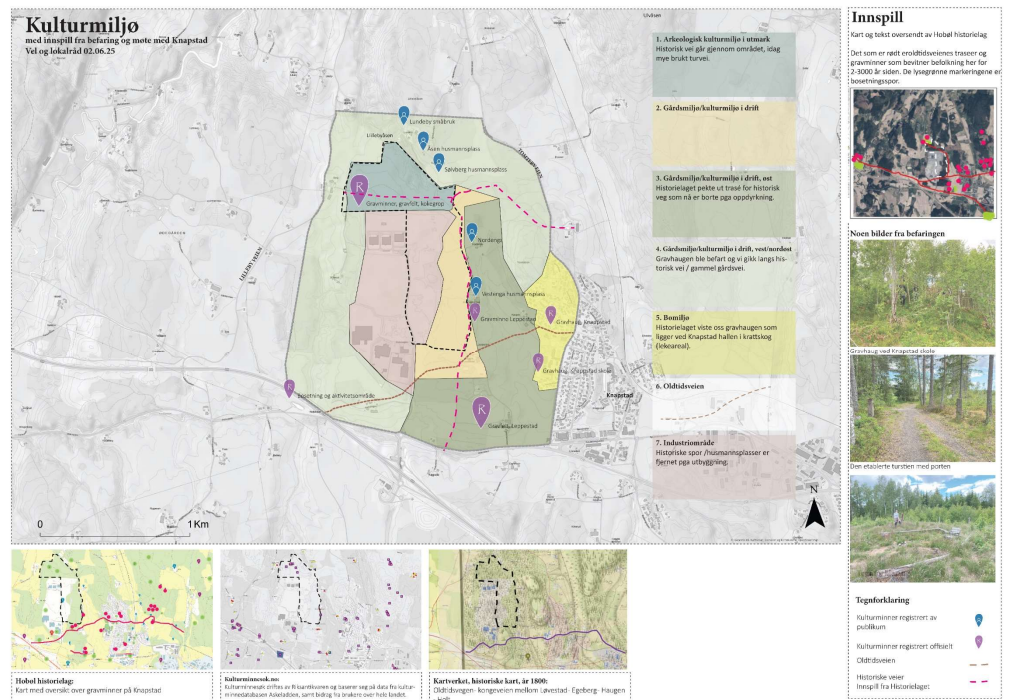
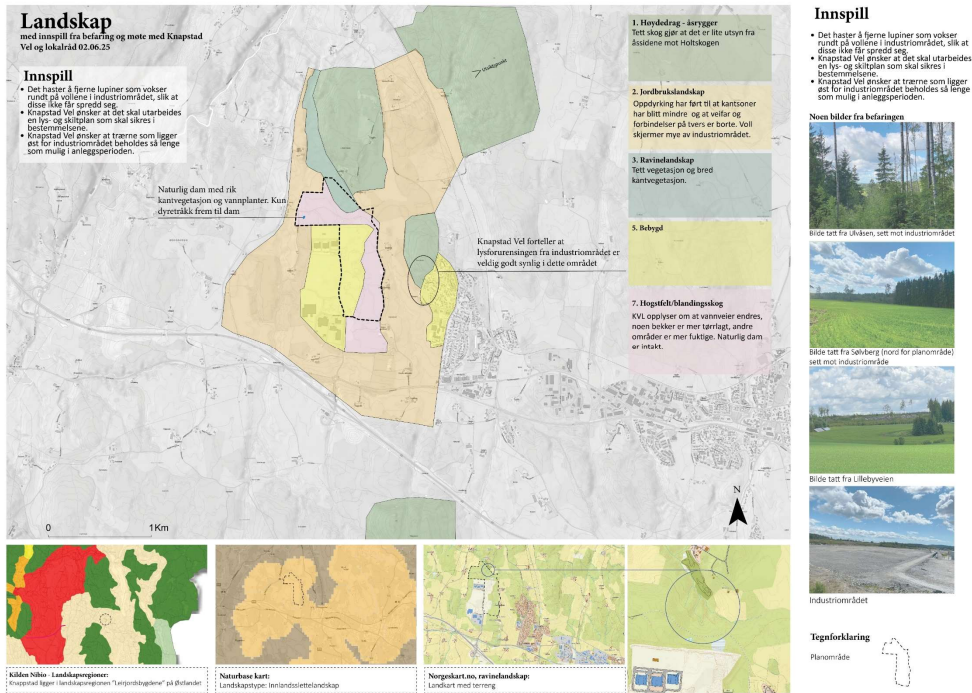
- Asbjørn Hjorthaug – Historielaget
- Gunnar Hjorthaug – Historielaget

- Det ble for møtet gjennomført en fellesbefaring (kt. 1400 – 1600) langs traseen Knepestadhallen – Toeråsen – Berg – Næringsparken (se Vedlegg 1). Formålet med befarngen var å bli enda bedre kjent i området, og at deltakere kunne markere områder som bør hensyntas i konsekvensutredningen
- Kort introduksjonsrunde av deltakeme i møtet
- Kort presentasjon av planskisse v/ reguleringsarkitekt Enerhaugen Arkitektkontor
- Kort om planprosess og konsekvensutredning v/ PIR2 Arkitekter
- KVL informerer om Knepestad, kvaliteter og verdier i området, og erfaringer og tanker om næringsområdet
- «Registreringsverktøst» – registrering på kart; viktige steder, turveger, målpunkt, osv.
- «Tiltaksverktøst» – forslag avbøtende tiltak, tegner/skriver på kart
- Planfaglige råd/vers fra Enerhaugen og PIR2 oppsummerer innspill gitt på kart. Kartene sendes KVL for gjennomsyn/kommentar ilt. kort tid. Innspill til registreringer blir også lagt inn på kart som brukes i konsekvensutredningene (KU).
- Holtskogen sender relevante foreløpige plandokument og foreløpige KU'er til KVL i løpet av kort tid for gjennomsyn/kommentarer. Dersom KVL ønsker et teamsmøte for å gjennomgå hvordan registreringer og forslag til avbøtende tiltak er håndtert i planprosessen, vil Holtskogen invitere til dette før planforslaget sendes til politisk behandling.

11.6.2025
Eirik Bee Stetten
ref.

Plansjer med info til, og innspill fra møtet 2.6.2025





Innspill til oppstartsvarsel

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.

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 lokalråd,	16.10.2024
11. Knapstad vel og lokalråd, (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

Innspill i planprosess / dialog

Fra: Magnus Vedum Bøe <magnus.boe78@gmail.com>
Sendt: tirsdag 1. juli 2025 15:15
Til: Hans Jørgen Deunk | Herde eiendom AS <deunk@herde.no>; Hans-Jørgen Herje | Herde eiendom AS <herje@herde.no>; Eirik Bøe Sletten <eirik.sletten@relog.no>
Emne: Holtskogen - innspill fra siste runde

Innspill fra KVL etter mottatt oppsummering fra møte/befaring i juni

Hei

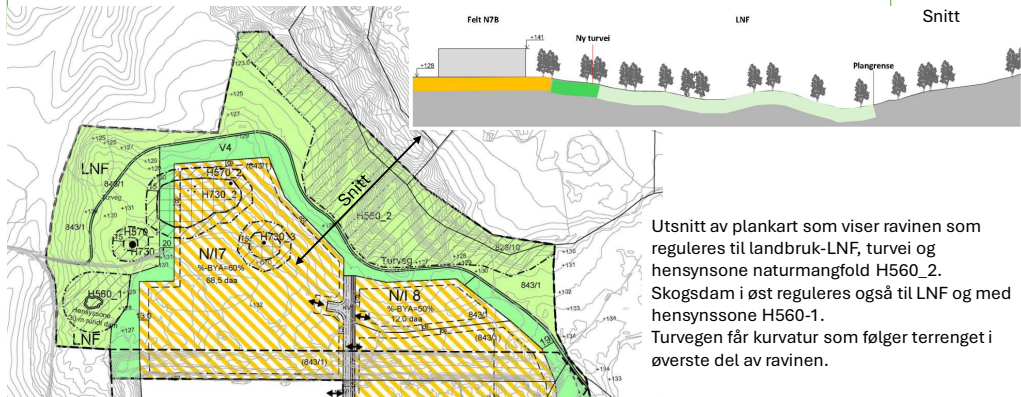
Under følger noen notater fra oss etter en intern gjennomgang vi har hatt. Innspillene kommer på bakgrunn av oversendte tegninger mm..

- Friluftsliv
- Ønsker ikke gangsti på toppen av vollen.
 - Ønsker beplantning av voll med trær.
 - Trærne som ligger øst for industriområdet beholdes og rotsone beskyttes.
 - Det er skjerming som er ønskelig, ikke nødvendigvis parkbenker.
 - Turvei egnet for tur, sykling, skiløyper mm. Men tursti bør ha litt kurvatur, som følger terrenget, ikke nødvendigvis bare helt flat. Så lite inngripende som mulig.
 - Felt N/18 synes ligge veldig nærme ravine. Om mulig bør dette feltet reduseres.
- Landskap
- Kartet synes litt unyansert. Det er valgt litt strategiske farger for å krympe dagens situasjon.? Hogstfeltene bør illustreres.
 - Vollen må anlegges med så tykt jordmonn øverst at det faktisk vokser noe i denne skråningen, på begge sider.
 - Det er skjerming som er ønskelig med vegetasjon, ikke nødvendigvis parkbenker.
 - Brannveien mot øst peker rett mot skolen. Kan den vinkles eller flyttes? Den synes unødvendig bred.
 - Det bør legges føringer mot dagens grunneier langs Lippestadveien, som hindrer inngrep i dagens skog.
 - Planavgrensningen synes feil mot Øvre Lippestad, da den går over Lippestadveien og inn i hage til beboer i Lippestadveien 106 (Er justert på et annet kart vi har fått oversendt, så mulig det er ivare tatt.
 - Det er satt nye stolper langs Lippestadveien, og det er mellom 5 og 10 meter til trær i dag. Hva tenkes langs dette 10m beltet?
- Kulturmiljø
- Stiplet linje for oldtidsvei synes noe feilplassert?
 - Veien fra Nordenga og nord/vestover ønskes bevart slik den er i dag, og kan gjerne være "mal" for videre turvei.
 - Sendt til historielaget for innspill.

Oppfølging i planforslag

Friluftsliv

- Innspill vedr. skjerming /beplanting anses ivaretatt i bestemmelsene.
- Formålsgrensen for næringsområde berører øvre del av det skrånende landskap mot ravine, men berører ikke selve ravedalen. Omlegging av turvei nord for N/I 8 kutter deler av ravinearm, men anses ikke å medføre vesentlig konsekvens opplevelsen og bevaring av ravinelandskapet i nord.
- Forslagstiller anbefaler å opprettholde nåværende avgrensning, da ytterligere reduksjon vil begrense mulighetene for utvikling av området.

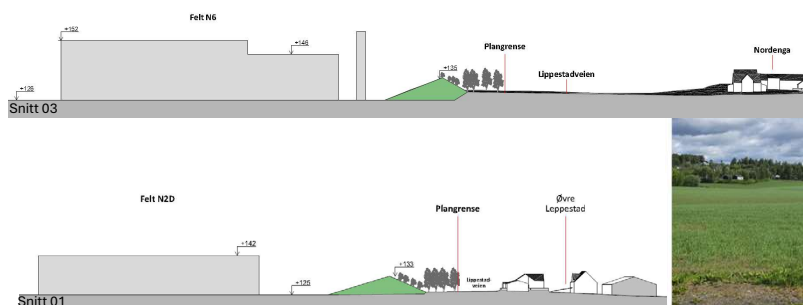


27

Oppfølging i planforslag

Landskap

- Bestemmelser stiller krav til voll og at den skal utformes / opparbeides med jorddekke, vegetasjon fra området for å bli en reell vegetasjonskjerm
- Tykkelse på øvre jordlag av vollen bestemmes i skjøtselsplan, som skal leveres sammen med byggesak (krav i planbestemmelse)
- Avkjørsel for nødveg fra næringsområdet og ut på Lippestadvegen er til vurdering, om den kan forskyves eller vinkles på annen måte.



Snitt gjennom planforslaget viser mulig nye næringsbygg, og voll mot øst, som skal beplantes med vegetasjon fra stedet.

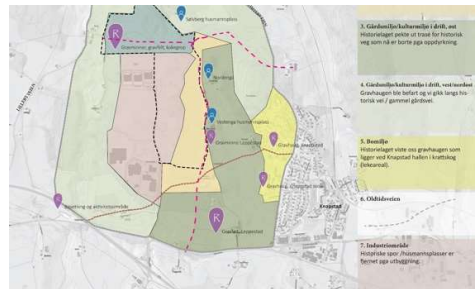


Bilde tatt fra Lippestadveien og østover mot Knapstad skole, som er skjult av vegetasjonsbelte foran skolen

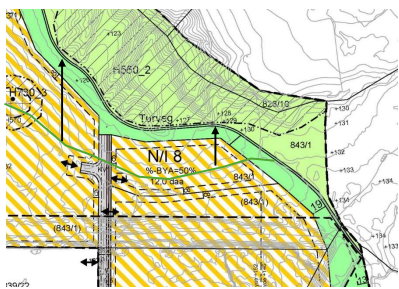
28

Oppfølging i planforslag

- Landskap
- I følge historielaget har det vært flere vegfar i øst-vest-retning, på tvers av jordene mellom Knapstad og Holtskogen. Eksakt plassering av traséen for oldtidsvegen er ikke synlig i terrenget i dag, da landskapet er flatet ut og dyrket opp.
 - Stiplet linje for oldtidvei er justert på registreringskart som følger planforslaget.
 - Historisk vegfar nord i planområdet flyttes nordover, og beholdes som turveg og forbindelse i øst-vest-regning, om enn med ny trasé.
 - Andre historiske vegtraséer ligger sør for planområdet og vil fortsatt omkranses av vegetasjon.



Oldtidsveien, som ligger sør for planområdet, er justert iht. Hobøl historielag



Utsnitt av plankart som viser næringstomt N/I 8 og turvei i nord. Dagens turveg/historisk farled vist som grønn linje. Piler viser hvordan vegen flyttes nordover

Innspill i planprosess / dialog

Frå: harald lundeby <haraldlundeby@hotmail.com>
Sendt: mandag 4. august 2025 18:49
Til: Hans-Jørgen Herje | Herde eiendom AS <herje@herde.no>; Hans Jørgen Deunk | Herde eiendom AS <deunk@herde.no>
Kopli: Atle Egeberg <ategeberg@gmail.com>
Emne: Kommentar til innspill

17/05/2025 ble det på knapstad vel sine facebook sider lagt ut innlegg fra styreleder Magnus Vedum Bøe.

Han la ut et 3 siders pdf ang innspill ift kulturmiljø, landskap og friluftsliv når det gjelder utvidelsen av holtskogen næringsområde.
Dette for å samle inn evt innspill fra andre beboere på knapstad.

Vi har noen kommentarer til noen av de inntegnede forslagene.

- 1 Tursti ned til lavo.** Det står skrevet i kartet: *barnehagen har en lavo i jordkanten.*
Dette er feil. Lavoen eies av Harald Lundeby og står på hans eiendom. Den har heller aldri blitt benyttet av en barnehage.
- 2 Tursti ned til lavo:** Det er ikke ønskelig med en tursti ned til lavoen, som Lundeby allerede har kommentert og skrevet til dere per mail den 11/01/2025.
Lavoen er privat og ikke til almen bruk samt ligger inntil dyrkemark uten mulighet til videre sti.
- 3 Tursti gjennom gårdstun:** Det er foreslått en tursti gjennom tunet/hagen på øvre lippestad gård, eid av Atle Egeberg.
Det er helt uaktuelt å benytte den traseen til tursti da den går gjennom et privat gårdstun og leder gjennom privat hage for så å ende opp som en blindvei i dyrka mark.
- 4 Trær øst for industriområde:** Knapstad vel ønsker at trærne som ligger øst for industri område beholdes så lenge som mulig i anleggsperioden.
Vi ønsker ingen føringer fra knapstad vel om hvordan vi forvalter vår skog verken innenfor eller utenfor reguleringsområde.
- 5 Skiløyper:** Oppkjøring av skiløyper har fungert smertefritt gjennom dialog med grunneiere og oppkjører, så vi ser ingen grunn til å stadfeste en nøyaktig løpe på et kart.

Vi regner med at dere tar med dere disse kommentarene/kravene i deres videre dialog med Knapstad vel og lokaleråd.

Innspill fra grunneiere etter dialog med KVL

Oppfølging i planforslag

Fra: harald lundeby <haraldlundeby@hotmail.com>
 Sendt: mandag 4. august 2025 18:49
 Til: Hans-Jørgen Herje | Herde eiendom AS <herje@herde.no>; Hans Jørgen Deunk | Herde eiendom AS <deunk@herde.no>
 Kopi: Atle Egeberg <ategeberg@gmail.com>
 Emne: Kommentar til innspill

17/05/2025 ble det på knapstad vel sine facebook sider lagt ut innlegg fra styreleder Magnus Vedum Bøe.

Han la ut et 3 siders pdf ang innspill ift kulturmiljø, landskap og friluftsliv når det gjelder utvidelsen av holtskogen næringsområde.
Dette for å samle inn evt innspill fra andre beboere på knapstad.

Vi har noen kommentarer til noen av de inntegnede forslagene.

1 Tursti ned til lavo. Det står skrevet i kartet: *barnehagen har en lavo i jordkanten.*

Dette er feil. Lavoen eies av Harald Lundeby og står på hans eiendom. Den har heller aldri blitt benyttet av en barnehage.

2 Tursti ned til lavo: Det er ikke ønskelig med en tursti ned til lavoen, som Lundeby allerede har kommentert og skrevet til dere per mail den 11/01/2025.

3 Tursti gjennom gårdstun: Det er foreslått en tursti igjennom tunet/hagen på øvre lippestad gård, eid av Atle Egeberg.

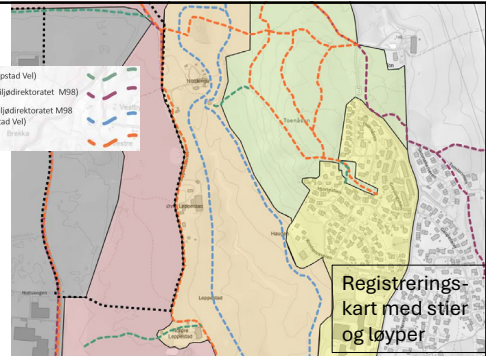
Det er helt uaktuelt å benytte den traseen til tursti da den går igjennom et privat gårdstun og leder igjennom privat hage for så å ende opp som en blindvei i dyrka mark.

4 Trær øst for industriområde: Knapstad vel ønsker at trærne som ligger øst for industri område beholdes så lenge som mulig i anleggsperioden.

Vi ønsker ingen føringer fra knapstad vel om hvordan vi forvalter vår skog verken innenfor eller utenfor reguleringsområde.

5 Skiløyper: Oppkjøring av skiløyper har fungert smertefritt igjennom dialog med grunneiere og oppkjørere, så vi ser ingen grunn til å stadfeste en nøyaktig løpe på et kart.

Vi regner med at dere tar med dere disse kommentarene/kravene i deres videre dialog med Knapstad vel og lokaleråd.



Kommentarer fra forslagsstiller

1. Registreringskart er basert på info fra KVL og annen registrert bruk – kun registrering, ikke forslag til nye stier/løyper i planforslag
2. Som over. Sti ligger utenfor planområdet og reguleres ikke.
3. Som over. Eksisterende gårdsveg/historisk veg – kun registrering, reguleres ikke
4. Planforslaget viser bestemmelsesområde som henstiller om at skogen skal beholdes inntil ny vegetasjon på voll er etablert og kommet opp.
5. Som over. Skiløype er registrert i eksisterende databaser. Reguleres ikke i planforslag.

Oppfølging i planforslag

Forslag til planbestemmelse om vollenfelt V2 og V3 på plankart.

6.2.1 Vegetasjonsskjerm/buffersone, V2-V3

Innenfor V2 og V3 tillates det deponert renskemasser og anlagt jordvoller som del av innsynsdepdende avskjerming mot øst. Jordvoller tillates etablert med høyde inntil 8 m fra dagens terrengnivå mot Lippestadveien. Høyde på jordvollene skal tilpasses i forhold til bredde på bufferzonene og ha helning på minimum 1:2.

Jordvollene skal etableres før det tillates igangsatt utbygging innenfor tilliggende delområder, og skal gis en kvalitetsmessig opparbeidelse og revegeteres/beplantes med stedeagne vegetasjon og trær ved ferdigstillelse.

Anleggelse og ferdigstillelse av jordvoller tillates oppdelt i flere trinn, sett i forhold til utbygging av tilliggende områder.

Før igangsetting av anleggsarbeider skal det settes opp fysisk avsperring mot bestemmelses-
område #1.

Øvre sjikt av opprinnelig skogbunn skal benyttes som toppsjikt ved ferdigstilling av vollene. Stedlig vegetasjon innenfor området, som løvtré, bartre, krattskog og skogbunnsvegetasjon, skal benyttes ved revegetering og beplantning av jordvoll.

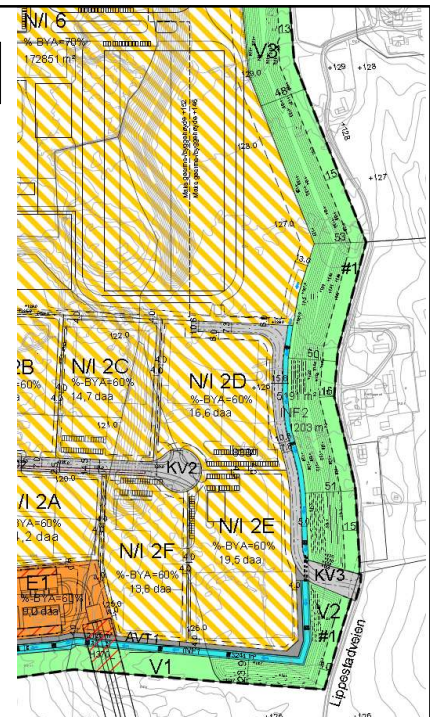
Revegetering med stedlig vegetasjon skal sikre at områdets naturlige karakter kan gjenkoples.

§ 9 BESTEMMELSESMRÅDE

9.1 Bestemmelsesområde #1 (Funksjonskrav til vegetasjonsskjerm)

Innenfor bestemmelsesområdet #1 (frukostskiv til vegetasjonsform) skal Lippestadveien skal eksisterende vegetasjon og områdets karakter som naturtomt bevares. Hogst og uttaking av trær/skog tillates ikke før tilliggende voll er etablert og nye vegetasjon har en høyde på minimum 5 m.

Ved etablering av jordvoller i tilliggende del av V2 og V3 tillates det ikke anleggsarbeider eller fjerning av vegetasjon innenfor område #1.



Mulige avbøtende tiltak



Bebyggelse innenfor den enkelte næringstomt skal når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes på en slik måte at den samlet fremstår med et helhetlig preg. Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet i uttrykk og utførelse. Store bygningsvolum og lange fasader skal gis en oppbrutt utforming både vertikalt og horisontalt ved bruk av sprang, materialer eller farger. Fasader skal utformes med materialer av robust og varig materialkvalitet, jordfarger, lave utslippsverdier samt har begrenset refleksjon i forhold til belysning/sollys.



Foto fra eksisterende næringsbygg med jordfarget trekledning på fasade på bygg til venstre, mindre synlig, og lys platekledning til høyre, mer synlig.



Foto av samme bygg sør i Holtskogen, viser at naturfarge på fasade gjør bygget mindre fremtredende.