

Detaljregulering iht. pbl § 12-3/områderegulering iht. pbl § 12-2

Planbeskrivelse med konsekvensutredning for Spydeberg Næringspark

Gnr./bnr.: 408/6

PlanID: 3118-20240003

Planens dato: 20.12.2024

Kommunestyrets vedtak:



Planbeskrivelsen innsendt første gang dato: 20.12.24

Revideringer i perioden før første gangs behandling av plandokumentene.

Dato:	Revidering består av:	Utført av:
11.02.2025	Gjennomgang av dokument iht. universell utforming og korrektur. Ny tekst på side 35-36.	MFA
27.02.2025	Omtale ny flomsone s. 43.	MFA
12.05.2025	Fjerne tekst rammer, korrektur av tekst + oppdatere figur 21, 27 og 28.	MFA

1. SAMMENDRAG	5
2. NØKKELOPPLYSNINGER	5
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	6
3.1. BAKGRUNN OG INTENSJON	6
3.2. ROLLER	6
3.3. BELIGGENHET	6
3.4. FORHOLDET TIL KONSEKVENsutREDNINGER	7
4. PLANPROSESSEN	7
4.1. OPPSTART AV PLANARBEIDET	7
4.2. OFFENTLIG ETTERSYN	9
4.3. REVISJON AV PLANFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN.....	9
5. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	9
5.1. FYLKESKOMMUNALE PLANER	9
5.2. KOMMUNEPLAN	10
5.3. GJELDENDE OMRÅDEREGULERINGSPLAN/ ØVRIGE REGULERINGSPLANER.....	11
5.4. TILGRESENDE PLANER.....	11
5.5. AKTUELLE TEMAPLANER.....	11
5.6. STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER.....	11
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	14
6.1. AVGRENSNING, STØRRELSE OG AVSTANDER	15
6.2. EIENDOMSFORHOLD	16
6.3. DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK.....	17
6.4. STEDETS KARAKTER OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE.....	17
6.5. LANDSKAP, TOPOGRAFI OG LOKALKLIMA.....	17
6.6. KULTURMILJØET, KULTURMINNER OG HISTORISKE ANLEGG	19
6.7. NATURFORHOLD	19
6.8. REKREASJON OG BARN OG UNGES INTERESSER	20
6.9. LANDBRUK	21
6.10. NÆRING	22
6.11. VEI- OG TRAFIKKFORHOLD	22
6.12. UNIVERSELL UTFORMING	24
6.13. PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBUD I NÆROMRÅDET	24
6.14. TEKNISK INFRASTRUKTUR	24
6.15. OVERVANN, KLIMATILPASNING OG VASSDRAG	25
6.16. MILJØFORHOLD	27
6.17. GRUNNFORHOLD	28
6.18. RISIKO OG SÅRBARHET.....	29
6.19. PRIVATRETTSLIGE BINDINGER	29

6.20.	ANALYSER/UTREDNING	29
7.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	30
7.1.	PLANFORUTSETNINGER OG PLANLAGT AREALBRUK	30
7.2.	REGULERINGSFORMÅL	32
7.3.	BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING	33
7.4.	PARKERING/GARASJER OG SYKKELPARKERING.....	36
7.5.	MOBILITET OG TRAFIKKLØSNING	37
7.6.	REKREASJON, LEK, NÆRMILJØANLEGG OG UTEOPPHOLDSAREAL	38
7.7.	UNIVERSELL UTFORMING.....	39
7.8.	TEKNISK INFRASTRUKTUR	39
7.9.	OVERVANNSHÅNDTERING, KLIMATILPASNING, VASSDRAG OG RAMMEPLAN FOR VANN OG AVLØP	40
7.10.	RENOVASJON OG VARELEVERING	43
7.11.	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	43
8.	KONSEKVENsutREDNING	44
9.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	49
9.1.	OVERORDNEDE PLANER OG VEDTAK	49
9.2.	FNS BÆREKRAFTSMÅL	50
9.3.	RISIKO- OG SÅRBARHET	51
9.3.1.	<i>Grunnforhold</i>	<i>51</i>
9.3.2.	<i>Forurensning og støy</i>	<i>52</i>
9.3.3.	<i>Flomfare og overvannshåndtering</i>	<i>52</i>
9.4.	STEDETS KARAKTER - LANDSKAP, BYFORM, ESTETIKK OG IDENTITET	53
9.5.	REKREASJON OG FRILUFTSLIV.....	53
9.6.	BARN OG UNGES INTERESSER OG OPPVEKSTVILKÅR.....	54
9.7.	BOKVALITET FOR EKSISTERENDE OMGIVELSER	54
9.8.	BOKVALITET OG FASADEUTFORMING FOR NY BEBYGGELSE	54
9.9.	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	54
9.10.	KARBONUTSLIPP	54
9.11.	FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN.....	55
9.12.	TRAFIKKFORHOLD OG MOBILITET	57
9.13.	UNIVERSELL UTFORMING	57
9.14.	SOSIAL INFRASTRUKTUR (SKOLE, BARNEHAGE, BO-/PLEIETILBUD)	57
9.15.	LANDBRUK OG ANDRE NÆRINGSINTERESSER	57
9.16.	TEKNISK INFRASTRUKTUR	58
9.17.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET FOR SPESIELT BERØRTE EIENDOMMER.....	58
9.18.	JURIDISK OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER	58
9.19.	INTERESSEMOTSETNINGER.....	59
9.20.	FORSLAGSSTILLER AVSLUTTENDE KOMMENTAR	59
10.	VEDLEGG	60

1. Sammendrag

Planforslaget for Spydeberg Næringspark detaljregulerer en underutnyttet industritomt til et moderne næringsområde, hvor det tilrettelegges for bedrifter innen lett industri og lager. Planforslaget drar nytte av den eksisterende infrastrukturen langs Spydebergveien for å skape et mer sammenhengende industribelte mellom Spydeberg og Knapstad. Dette sikrer en effektiv arealbruk som harmonerer med de overordnede strategiene i kommuneplanen, samtidig som det legger til rette for nye lokale arbeidsplasser.

2. Nøkkelopplysninger

Faktaopplysninger om planen	
Stedsnavn og adresse	Spydebergveien 143
Gårdsnr./bruksnr.	408/6
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Avsatt til næringsvirksomhet i Kommuneplan for Indre Østfold Kommune 2024 – 2035.
Forslagsstiller (som har engasjert plankonsulent)	Spydebergveien 143 AS
Grunneiere (sentrale)	Spydebergveien 143 AS
Plankonsulent	SH Prosjekt AS
Ny plans hovedformål	Formålet med planarbeidet er å detaljregulere tomten til lager, logistikk- og industriformål.
Planområdets areal i daa	102,2 daa
Grad av utnytting	60 %
Ant. nytt næringsareal (BRA)	45.360 m ²
Aktuelle problemstillinger	Nær og fjernvirkninger, lokalklima (Støy, forurensning og vann) og trafikkforhold, samt fremtidig transportbehov.
Foreligger det varsel om innsigelse	Nei
Konsekvensutredningsplikt	Ja
Kunngjøring oppstart, dato	04.07.2024
Informasjonsmøte/folkemøte, avholdt	Nei

3. Bakgrunn for planarbeidet

3.1. Bakgrunn og intensjon

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere tomten til industri- og lagerformål (I/L). Planarbeidet skal danne grunnlag for en mer effektiv utnyttelse av næringsarealene, i tråd med dagens arealpolitikk. Videre skal planen sikre at tomten integreres i nærmiljøet på en hensiktsmessig måte, og skape forutsigbarhet for grunneiere og naboer.

3.2. Roller

Forslagstiller er Spydebergveien 143 AS, som også er grunneier.
Plankonsulent er SH Prosjekt AS.

3.3. Beliggenhet

Spydebergveien 143 er en del av "industribeltet" som ligger langs Spydebergveien, mellom Spydeberg og Knapstad. Planområdet grenser til Østfoldbanens østre linje i nord og Spydebergveien i sør. Sør for Spydebergveien ligger næringsområdet Myrer skog. I øst ligger Hollebøltangen næringspark, og i vest grenser planområdet til landbrukseiendommen Myrer gård.



Figur 1 Oversiktsbilde viser planområdet i relasjon til nærområde

3.4. Forholdet til konsekvensutredninger

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jf. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-06-21-854) med vedlegg.

I henhold til forskriftens § 6 skal planer og tiltak som omfattes av denne bestemmelsen normalt konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Vedlegg I inneholder en rekke forhold, deriblant «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²», jf. § 6 punkt 24. Planforslaget er vurdert til å ha potensiale til å overskride utnyttelsesrammen som er nevnt i § 6 punkt 24, og omfattes derfor av bestemmelsen. Dette gjør at tiltaket blir underlagt kravet om konsekvensutredning og et tilhørende planprogram eller melding.

I samråd med Indre Østfold kommune er man kommet fram til at konsekvensutredningen skal begrenses til de tema som er viktigst for planområdet. Følgende tema skal konsekvensutredes:

- Nær- og fjernvirkninger
- Lokalklima; støy, forurensning og vann
- Trafikkforhold og transportbehov

Utfyllende vurdering fremgår av planprogram datert 19.09.24, se vedlegg.

4. Planprosessen

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken. Det er ikke inngått utbyggingsavtale.

4.1. Oppstart av planarbeidet

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 08.05.2024. Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt til naboer/grunneiere og offentlige og private instanser 04.07.24, annonsert i Smaalenene 04.07.24 og annonsert på Indre Østfold kommunes hjemmesider 03.07.24. Frist for innspill og uttalelser var 12.09.24.

På bakgrunn av innkomne innspill ved varsel om oppstart og dialog med Indre Østfold kommune, ble det varslet en utvidelse av planområdet 23.10.24. Utvidelsen omfatter i hovedsak avkjørselen/krysset mot fylkesvei 211 og Igsiveien. Etter ønske fra planenheten i Indre Østfold kommune, justeres også plangrensen i øst slik at den korrelerer og legges inntil eksisterende reguleringsplan; Hollebøltangen næringspark, del av 34/1, datert 02.05.11. På bakgrunn av grenseoppgang og påfølgende justering av grenser gjennomført april 2024, er også plangrensen justert slik at den skal følge matrikelgrensene til gnr./bnr. 408/6."

Kunngjøring Oppstart av planarbeid – Spydebergveien 143 - gbnr. 408/6 Plan-ID 3118-20240003

I medhold av Plan- og bygningsloven (Pbl) § 12-3 og § 12-8 varsles oppstart av privat detaljregulering for Spydeberg Næringspark i Indre Østfold kommune. Forslagsstiller er Spydebergveien 143 AS. Plankonsulent er SH Prosjekt AS.

Planområdets avgrensning

Planområdet omfatter eiendommene gbnr 408/6 og gbnr 834/6, samt mindre deler av gbnr 532/20 og 918/32 (Spydebergveien) og gnr 834 bnr 4 og 11 (tilgrensende



eiendommer). Planområdet er på om lag 102 daa. Planområdet ligger ca. 700m fra Knapstad stasjon og ca. 500m fra Osloveien (FV 128).

Hensikten med planarbeidet

Arealet er en allerede opparbeidet industriomt med eldre industribebyggelse, tidligere benyttet av Borg Trelast og Moelven Are AS. Tomten ligger i umiddelbar nærhet til annen industribebyggelse langs Spydebergveien. Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere tomten til nye lager, logistikk- og industriformål.

Planarbeidet skal danne grunnlaget for en mer effektiv utnyttelse av næringsarealene, i tråd med dagens arealpolitikk. Utbyggingspotensial for fremtidige tiltak, inkludert ikke-utbygget areal, vil avklares i planen. Ny bruk av arealet skal tilpasses nærmiljøet på en hensiktsmessig måte. En ny reguleringsplan for tomten vil være viktig for å sikre forutsigbarhet for grunneiere og naboer.

Plansituasjon

Arealet er i all hovedsak uregulert. Deler av planområdet omfattes av faresone H320 – flomfare.

Industriomtens er avsatt til arealformål nåværende næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2024 – 2035. Jf. kommuneplanens bestemmelser § 5.5 a), skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn (ABC-prinsippet) når næringsområder tas i bruk. Kommuneplanen setter krav om at det gjennomføres trafikkutredning der regulering vil medføre trafikkøkning.

Konsekvensutredning

Planen omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger § 6 b, vedlegg I pkt. 24. med krav om planprogram og konsekvensutredning.

Planprogram, planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet er gjort tilgjengelig på kommunens nettside <https://www.io.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/> og på plankonsulentens kunngjøringsside <https://www.shprosjekt.no/kunngjoringer/>.

Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til arealplanlegger Martin Andresen. Merknader til planarbeidet sendes skriftlig via e-post til plan@shprosjekt.no eller via post til SH Prosjekt AS, Morstongveien 60, 1859 Slitu.

Frist for merknader: 12.09.2024

Ved varsel om planstart kom det inn ni innspill fra offentlige myndigheter og ett fra nærmeste nabo i vest, Myrer gård. I tillegg er det mottatt forhåndsuttalelser fra ulike avdelinger i Indre Østfold kommune. Ved varsel om utvidelse av planområdet kom det inn tre innspill fra offentlige myndigheter og ett fra eier av Igsiveien. Sammendrag med kommentarer følger i eget vedlegg: Sammendrag av innspill med kommentar, datert 10.02.25.

På bakgrunn av innkomne innspill ble planprogrammet revidert 19.09.24. Revidert planprogram for detaljregulering av Spydeberg næringspark ble fastsatt av plan- og bygningsutvalget 30.10.24, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9.

4.2. Offentlig ettersyn

Redegjør kort for planprosessen så langt:

- Planforslag innsendt 20.12.2024
- Førstegangs behandling
- Offentlig ettersyn

4.3. Revisjon av planforslag etter offentlig ettersyn

Endringene som er gjort i planforslaget etter offentlig ettersyn:

5. Planstatus og rammebetingelser

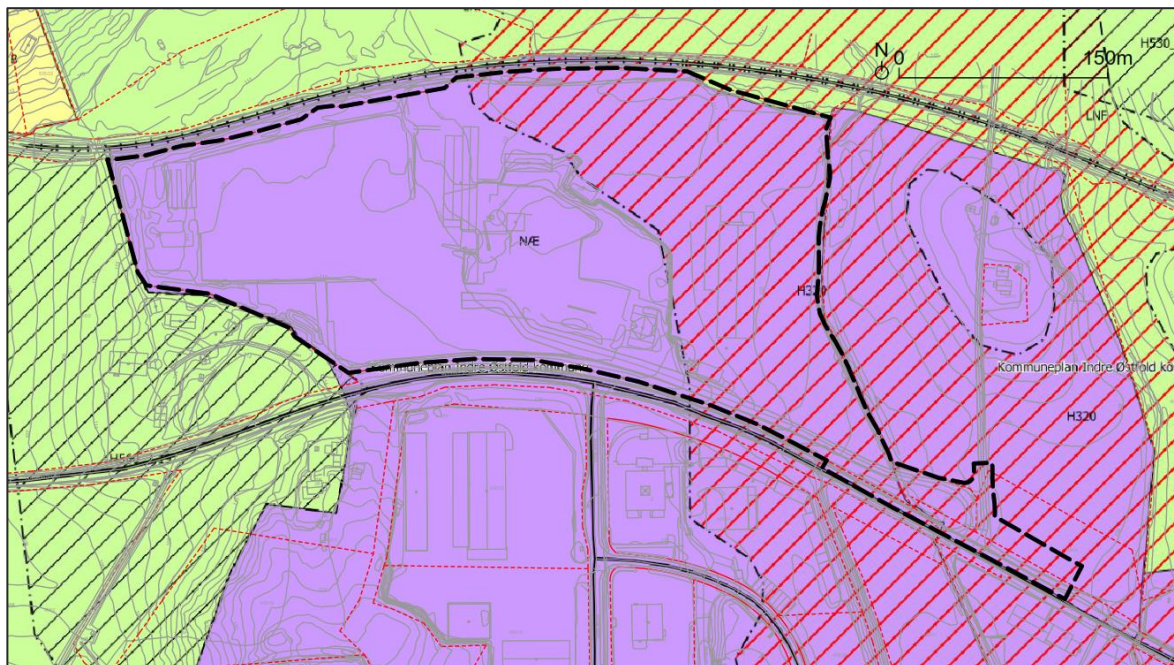
Planområdet er hovedsakelig uregulert. Mot sør overlapper planområdet den eksisterende detaljreguleringen av gang- og sykkelvei langs Spydebergveien. I vest overlapper planområdet med innkjøringen til detaljreguleringen for Hollebøltangen næringspark. Det vil bli tatt hensyn til eksisterende planer. Videre følger det av kommuneplanens arealdel at ABC-prinsippet legges til grunn ved regulering av næringsområder, jf. § 5.5 i kommuneplanens arealdel (KPA).

5.1. Fylkeskommunale planer

Hovedtrekkene i fylkesplanen for Østfold, *Østfold mot 2050 (2018)*, inkluderer god arealutnyttelse, å realisere kompakte og attraktive byer, redusere byspredning og nedbygging av dyrket mark, samt tilrettelegge samfunnet slik at biltrafikken reduseres. Utbygging og fortetting i eksisterende næringsområder med god tilknytning til kollektivtransport skal prioriteres før nye områder tas i bruk. I arealkartet som følger fylkesplanen, ligger planområdet innenfor grensen for «Langsiktig grense for framtidig tettbebyggelse».

5.2. Kommuneplan

I Kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune 2024-2035, datert 06.02.24, er tomten avsatt til næringsvirksomhet. Deler av planområdet faller under faresone H320 – flomfare. Ved regulering av næringsområder skal ABC-prinsippet legges til grunn jf. § 5.5 i KPA.

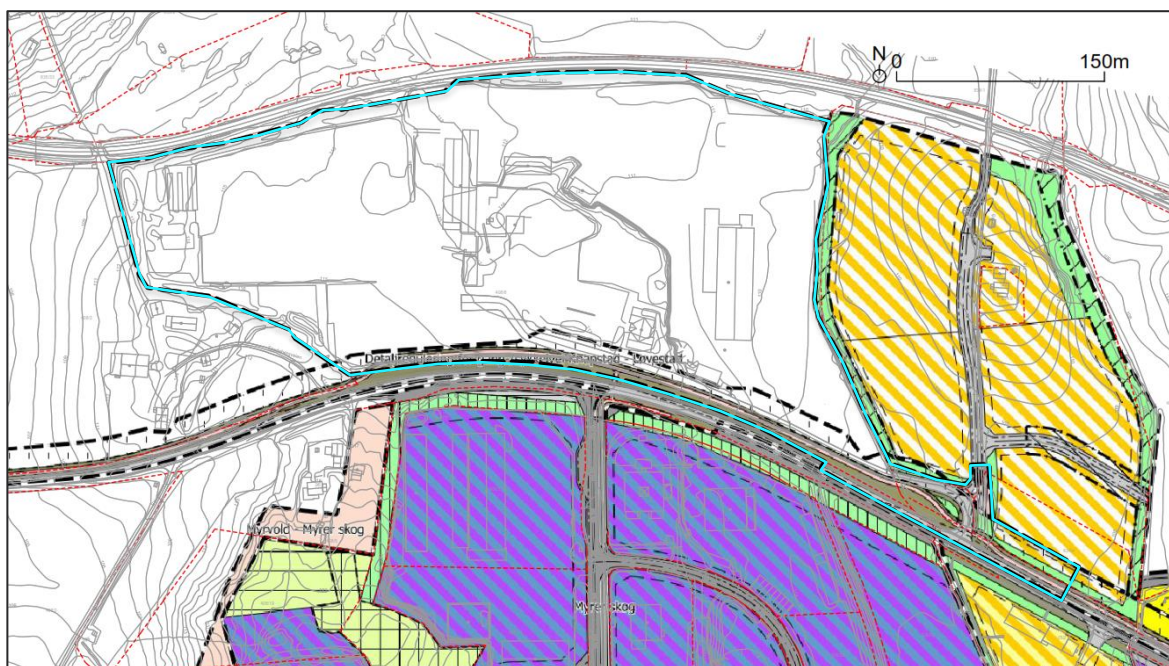


Figur 2 Forhold til KPA

5.3. Gjeldende områdereguleringsplan/ øvrige reguleringsplaner

I sør overlapper planområdet delvis med **Detaljregulering for gang-/sykkelvei Knapstad-Løvestad** datert 26.10.21. Planen sikrer sammenhengende gang- og sykkelvei langs Spydebergveien. PlanID: 012320170007.

I øst overlapper planområdet med detaljreguleringen **Hollebøltangen næringspark, del av 34/1**, datert 02.05.11. Området er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Området er ikke utbygget. PlanID: 013820110001.



Figur 3 Forhold til eksisterende reguleringsplaner. Plangrense er uthevet i turkis.

5.4. Tilgrensende planer

Området øst for Spydebergveien omfattes av detaljreguleringen **Myrer skog**, datert 02.12.04. Området er regulert til kontor/industri. Myrer skog mer eller mindre er fullt utnyttet. PlanID: 0123200402.

5.5. Aktuelle temaplaner

Ingen kjente.

5.6. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

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

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, samt fremme helse, miljø og livskvalitet.

Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser.

Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2015-2019)

Universell utforming innebærer å utforme produkter og omgivelser slik at de kan brukes av alle mennesker, i størst mulig grad, uten behov for tilpasning og spesialutforming. Handlingsplanen for universell utforming følges opp av Byggeteknisk forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17).

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Formålet med planretningslinjene er blant annet å sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene og sikre at planleggingen bidrar til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Klimatilpasningsmeldingen (Meld. St. 33 (2012–2013)) og statlig retningslinje for klimatilpasning legges til grunn for utarbeidelsen av overvannsplanleggingen i reguleringssaker.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)

Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging. Retningslinjen har ikke status som en statlig planretningslinje etter plan- og bygningsloven § 6-2, og anbefalingene i retningslinjen er derfor veiledende. Formålet med retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Retningslinjen skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i kommunene og i berørte statlige etater. Retningslinjene kommer til anvendelse ved etablering av nye boliger eller annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål dersom de etableres i nærheten av eksisterende eller planlagt støykilde. I planarbeidet vil det avdekkes om støy fra eksterne kilder vil gjøre at det må eller bør planlegges støytiltak.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) og rundskriv T-2/08 om barn og unge.

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. De skal gi kommunene et bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling, samt gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.

Rundskrivet presiserer kommunens ansvar for å sikre at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn og unges behov for gode oppvekstvilkår og et godt nærmiljø.

Miljødirektoratets veileder om forurenset grunn i arealplaner

I detaljregulering kan kommunen fastsette tilpasninger og tiltak for eventuell intern håndtering av forurensede masser innenfor tiltaksområdet. Forurensningsforskriften har regler om hvordan massene skal håndteres. Planbeskrivelsen bør beskrive om planen berører forurenset grunn og hvordan dette i så fall skal håndteres i det videre arbeidet.

6. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)

I dag finnes det flere bygg (totalt ca. 5 650 m²) innenfor planområdet. Disse er fordelt på haller, overbygde arealer og administrasjonsbygg, hovedsakelig fra den tidligere tømmer- og trevareindustrien. Administrasjonskontoret er i dag delvis i bruk, mens noen av de andre byggene er leid ut og benyttes hovedsakelig til lager. Planområdet har svært lav utnyttelse i dag, og det finnes flere åpne arealer som er gruslagt eller asfaltert, som tidligere ble brukt til utendørs lagring.



Figur 4 Flyfoto av planområdet og tilstøtende arealbruk. Atkomst er markert i øvre høyre hjørne.

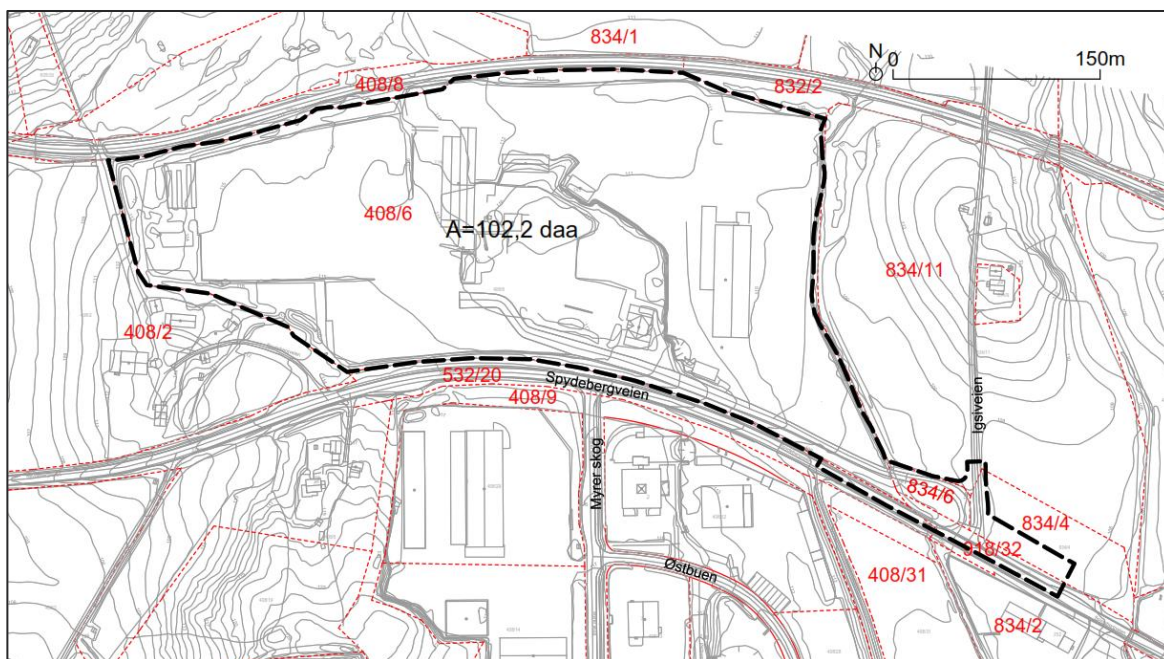


Figur 5 Bilder fra befaring januar 2023.

Planområdet er i dag en del av det som kan beskrives som «industribeltet» langs Spydebergveien mellom Spydeberg og Knapstad. Spydebergveien 143 er den siste uregulerte tomten av betydelig størrelse langs Spydebergveien.

6.1. Avgrensning, størrelse og avstander

Planområdet omfatter eiendommen Spydebergveien 143 (gnr./bnr. 408/6, 834/6 og 834/6) i sin helhet, samt deler av gnr./bnr. 834/11, 532/20 og 918/32. Plangrensen sammenfaller med eiendomsgrensene, unntatt i øst der plangrensen er lagt inntil tilstøtende reguleringsplan. Området dekker et areal på cirka 100 dekar og ligger omkring 700 meter sørøst for Knapstad stasjon. Det grenser til Spydebergveien, som er en viktig forbindelse mellom Knapstad og Spydeberg.



Figur 6 Planområdets beliggenhet og avgrensning er vist med sort stiplet linje (slik området ble varslet ved oppstart).

6.2. Eiendomsforhold

Oppmålingsforretning ble gjennomført 12. april 2024. Alle grenser som er relevante for planarbeidet er nøyaktig oppmålt.



Figur 7 Kart over eiendoms grensenees kvalitet, hentet fra Norge i Bilder.

Gnr/bnr.	Grunneier, adresse
408/6	Spydebergveien 143 AS - Spydebergveien 143
834/6	Spydebergveien 143 AS - Spydebergveien 143
834/4	Igsi Eiendom AS
834/11	Igsi Eiendom AS
532/20	Østfold Fylkeskommune
918/32	Østfold Fylkeskommune

6.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Sammenlignet med tidligere virksomhet er det i dag lite aktivitet på tomten. Administrasjonskontoret er i delvis bruk, mens enkelte av de andre byggene er leid ut og benyttes hovedsakelig til lager. Planområdet har i dag svært lav utnyttelse. Det finnes flere åpne gruslagte eller asfalterte arealer som tidligere ble brukt til utendørs lagring, men som nå står tomme.

Tilstøtende eiendommer i øst, vest og området nord for Østfoldbanen kan karakteriseres som kultur- og jordbrukslandskap. Det øvrige landskapet rundt planområdet er typisk for regionen, med relativt lave, skogkledde åser og jordbruksarealer.

6.4. Stedets karakter og eksisterende bebyggelse

Området langs Spydebergveien fremstår som et velutviklet næringsområde, hvor de ulike bedriftene har vokst og utvidet gradvis.

Spydebergveien 143 ble kjøpt av Borg Trelast i april 1971. Opprinnelig bestod halvparten av eiendommen av skog og den andre halvparten av dyrket jord. Flere av bygningene på tomten er av eldre karakter og ble oppført da Borg Trelast etablerte seg. Produksjonen til Borg Trelast besto hovedsakelig av høvleri, sagbruk og treimpregnering. På 1980-tallet overtok Moelven Are AS driften av området, før de i 2018 avviklet og flyttet produksjonen. Eiendommen hadde på det meste 18 bygninger, men etter nedleggelsen er flere av disse fjernet. I dag gjenstår åtte bygg, hvorav flere står tomme, mens enkelte brukes som lager.

De gjenværende bygningene er i variabel tilstand, og deres spredte plassering gjør det utfordrende å oppnå effektiv utnyttelse av området. Siden noen av bygningene er spesialkonstruert for den opprinnelige trevareproduksjonen, er deres egnethet for transformasjon begrenset.

6.5. Landskap, topografi og lokalklima

Med unntak av tilstøtende næringsområder er landskapet rundt planområdet preget av store jordbruksarealer og skog. Den topografiske strukturen er typisk for regionen. Landskapet er åpent, og i nærområdet finnes både spredt og konsentrert bebyggelse.

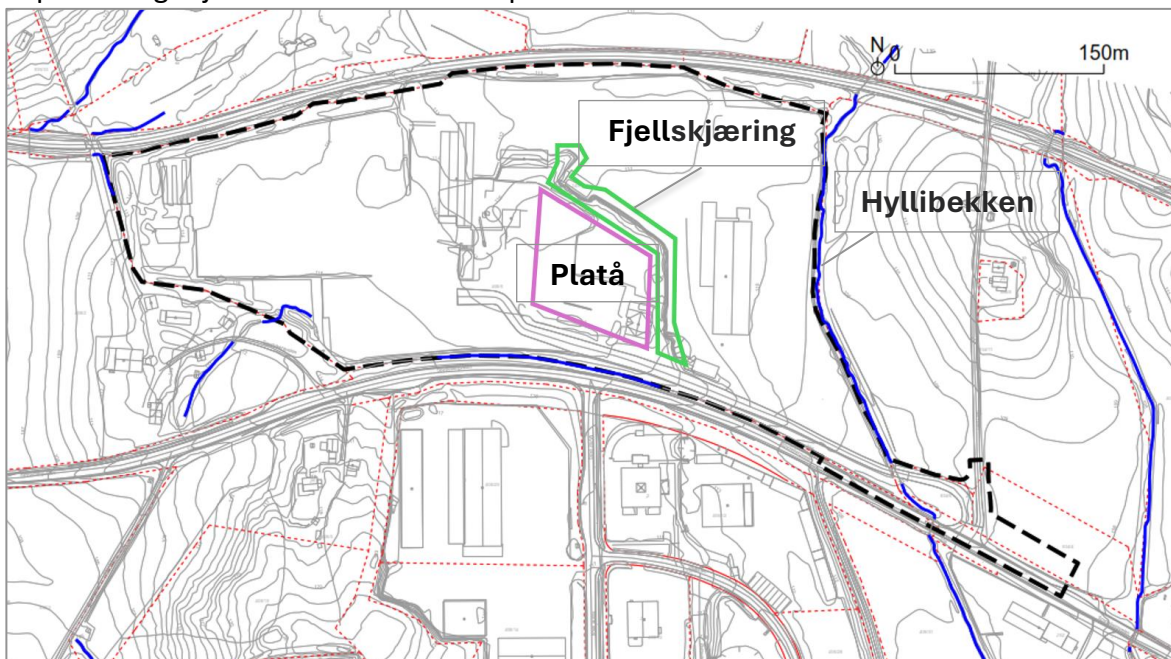
Innenfor planområdet er det to definerende landskapstrekk: et platå i sentrum av planområdet og en fjellskjæring nordøst for platået. Fjellskjæringen, som ble sprengt ut i

forbindelse med tidligere industrivirksomhet, er ikke en naturlig del av landskapet.



Figur 8 Sprengt ut fjellskjæring. Bilde er tatt sommeren 2024.

Fra platået til bunnen av fjellskjæringen er det en høydeforskjell på ca. 5-6 meter. Gitt planområdet størrelse er de interne høydeforskjellene forholdsvis små. Med unntak av fjellskjæringen opptas høydeforskjellene gradvis i terrenget, og planområdet oppleves generelt som flatt. Det som er av vegetasjon ligger i utkanten av tomten, langs eiendomsgrensen. Buffersonen mot Myrer gård og deler av Spydebergveien er svært godt beplantet og skjermer tomten for forbipasserende.



Figur 9 Sammenhengen mellom landskapstrekk og kartlagte bekker/vannveier.

6.6. Kulturmiljøet, kulturminner og historiske anlegg

Ved gjennomgang av lokal kulturminneplan (Spydeberg kommune), Riksantikvarens database med oversikt over tidligere registreringer og Miljødirektoratets database vises det at:

- Det er ikke registrert SEFRAK-bygg innenfor planområdet.
- Det er ikke registrert fredete kulturminner i planområdet.
- Det er ikke registrert andre kulturminner i planområdet.

Det forventes ikke funn av kulturminner innenfor planområdet. Kulturminneloven sikrer at kulturminner blir ivaretatt dersom det påtreffes automatisk fredete kulturminner i forbindelse med tiltak.

Øst for planområdet er det registrert en husmannsplass med navn Hollebøltangen husmannsplass. Husmannsplassen er godt registrert på kulturminnesøk.no. Husmannsplassen inngår ikke i liste over viktige husmannsplasser i Spydeberg kommune jf. pkt. 6.1 i Kommuneplan for kulturminner 1995-2007.

Potensialet for arkeologiske funn i det aktuelle området vurderes som lavt.

6.7. Naturforhold

Området er i dag beslaglagt av industri og delvis asfalterte flater. Planområdet er sjekket opp mot Indre Østfold kommune sine naturreservater og Miljødirektoratets oversikt over naturvernområder. Planen kommer ikke i konflikt med naturreservater eller andre verneområder.

Naturtypekartlegging

Sommeren 2024 ble det gjennomført vurdering av tidligere artsobservasjoner og registrering av planter som vokser vilt innenfor planområdet. Det ble funnet 162 ville arter i området, se Naturmangfoldskartlegging datert 09.09.2024. To arter er på rødlista: Klåved nær truet (NT), og Ask sterkt truet (EN). Syv av artene funnet i planområdet er vurdert som svært høy risiko (SE) ifølge Artsdatabanken.

I Artsdatabanken er det også registrert en observasjon av Åkerrikse fra 2. juni 2007. Sannsynligvis er dette funnet gjort i randsonen av planområdet, i nærheten av dyrket mark. Åkerrikse er CR-kategorisert (kritisk truet).

Trekkruter

Området grenser til en hensynssone som skal beskytte vilttrekket i vest. Opprinnelig ble hensynssonen opprettet på grunn av elgtrekk, men elgen benytter ikke lenger dette området i like stor grad. Utviklingen av Myrer skog og andre faktorer har bidratt til at vilttrekkets funksjon gradvis har blitt svekket. At trekkruten ikke lenger er tilstrekkelig åpen, kan føre til flere påkjørsler enn ønskelig. Basert på observasjoner og erfaringer, oppgir grunneiere i området at elg i dag benytter seg av undergangen som går fra Myrer gård og under jernbanen.

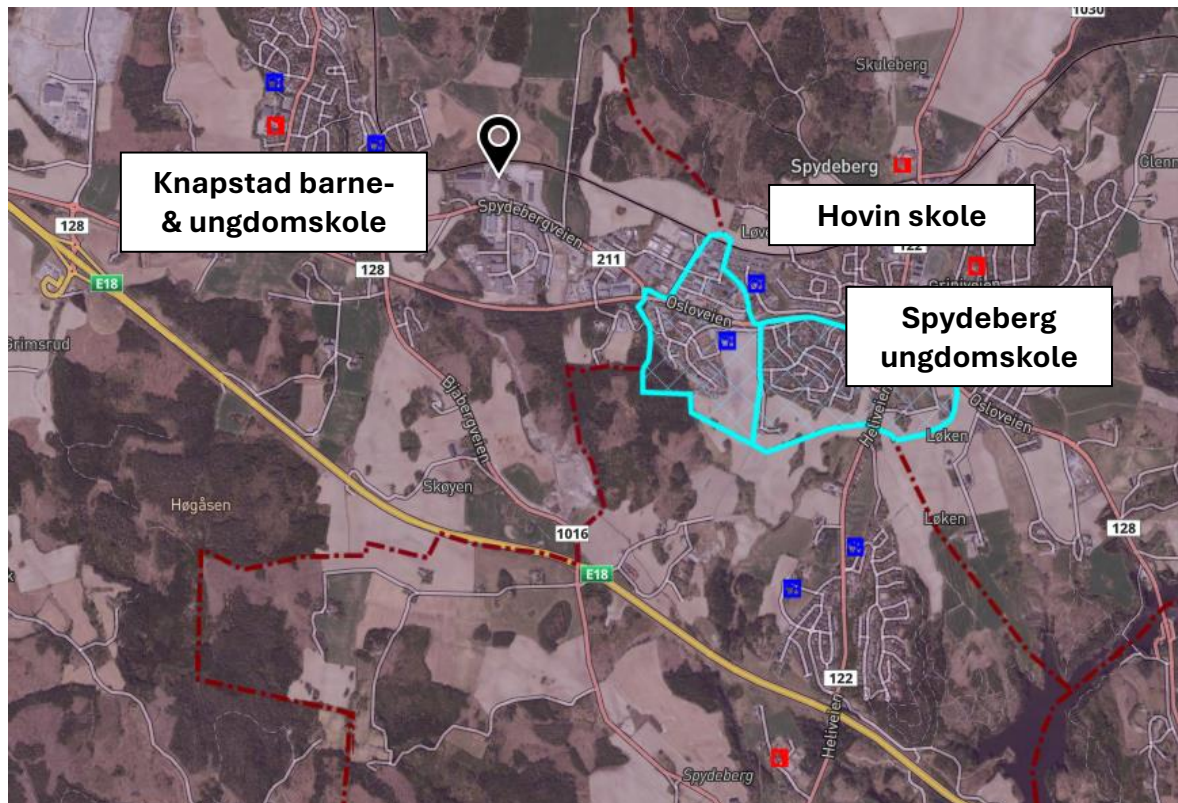
Karbonrike arealer



Figur 10 Kart over karbonrike areaer, hentet fra IØK sine temakart til KPA. Grunnlaget er basert på AR5.

6.8. Rekreasjon og barn og unges interesser

Planområdet faller innunder skolekretsen som sogner til Knapstad barne- og ungdomsskole. Husstandene innenfor det turkise feltet i figur 10 sogner til Hovin barneskole i Spydeberg, men har Knapstad barne- og ungdomsskole som sekundær skole. Basert på beliggenheten til boligområdene og skolekretsene, samt den tilgjengelige kapasiteten på Hovin skole, brukes Spydebergveien sjelden som skolevei. Planområdet brukes per i dag ikke av barnehager eller skoler.



Figur 11 Kart over skolekretser, skoler er markert i rødt og barnehager med blått.

Det er ingen kartlagte tur- eller friområder i planområdet, og heller ingen i umiddelbar nærhet. Basert på aktivitetsdata fra Strava ser det ut til å være noe aktivitet langs Spydebergveien og Igsveien i øst.

6.9. Landbruk

Planområdet grenser til fulldyrket jord og skog i vest, nord og øst.



Figur 12 Planområdet med AR5 og eiendomsgrenser.

Samtlige tilstøtende jordbruksarealer er kategorisert som svært gode med hensyn til jordkvalitet. Nærliggende skogområder er angitt å ha middels til høy bonitet. Planen berører ikke dyrket mark, bortsett fra arealet øst for innkjøringen til planområdet. Dette området er inkludert i planområdet ettersom det er en del av planområdet for den regulerte gang- og sykkelveien langs Spydebergveien.

Arealet øst for innkjøringen til området er i tidligere reguleringsplaner regulert til kontor/industri og gang-/sykkelvei. Skog- og grøntområdene innenfor planområdet er kategorisert som uproduktiv skog.

6.10. Næring

Da Moelven Are AS avviklet driften på Spydebergveien 143 i 2018, forsvant også arbeidsplassene. Siden den gang har flere av bygningene stått tomme, mens noen har blitt brukt til lagring og administrasjon.

Industriområdet langs Spydebergveien er delt inn i fire felt: Løvestad øst og vest, Hollebøltangen, Myrer skog og Spydeberg Næringspark (betegnet som Moelven i figur 9). Området huser en stor variasjon av bedrifter, inkludert håndverksbedrifter, trelasthandel, bilbutikker og bilrelaterte næringer. De største bedriftene i næringsområdet er Askim Entreprenør, Fredheim Maskin, Friva Vindusprodusent, Glava og Spydeberg Bakeri.



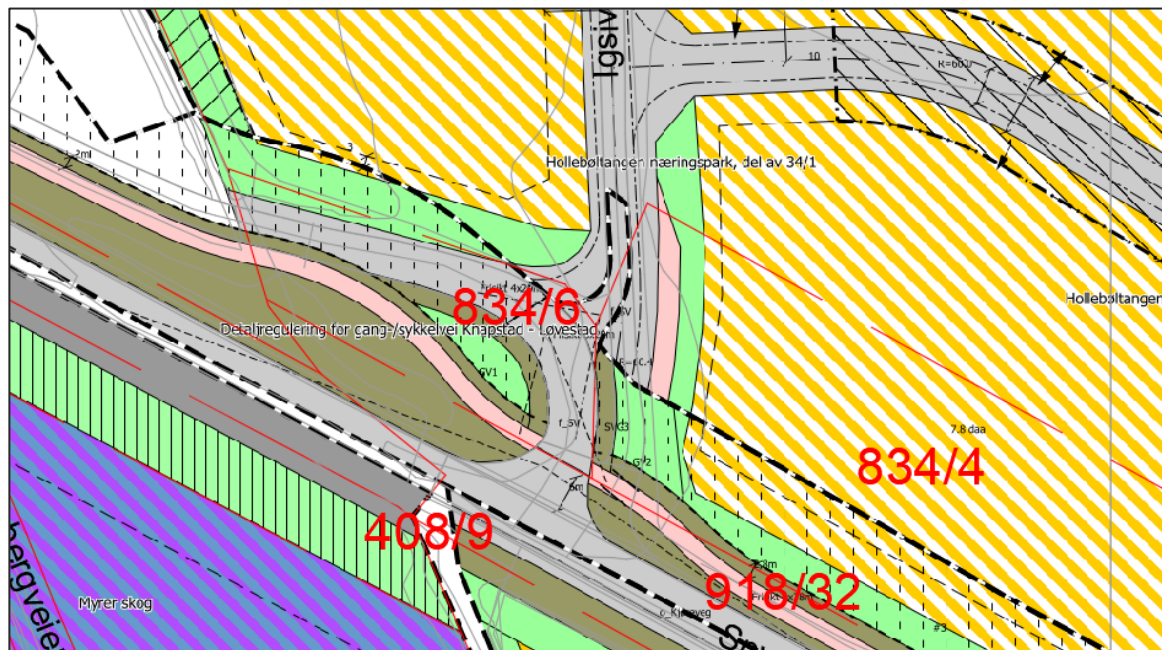
Figur 13 Hentet fra <https://storymaps.arcgis.com/stories/627e1c2cebbd46aea1707cb44c11e75d>

6.11. Vei- og trafikkforhold

Planområdet har direkte adkomst fra fylkesvei 211, Spydebergveien. Omtrent 1,5 km sør for planområdet ligger E18, som går nordvest mot Oslo og sørøst mot Ørje og den svenske riksgrensen. Beliggenheten betyr at det er rundt 20 minutters gange eller åtte minutters sykkel tur til Knapstad jernbanestasjon. Området betjenes i dag av to busstopp: Are Brug øst- og vestgående løp.

Adkomsten til planområdet er felles med innkjøringen til Igsiveien, dette er den eneste innkjøringen til planområdet. Det interne kjøremønsteret stammer fra tidligere bruk. Kombinasjonen av at flere bygg er blitt fjernet og mangel på oppmerking, har ført til at dagens kjøremønster fremstår sporadisk. Gitt dagens bruk av området er avkjøringen overskikkelig og tilstrekkelig dimensjonert.

Planstatus



Figur 14 Viser hvordan avkjøring er tenkt løst gjennom dagens reguleringsplan.

Det er i dag to reguleringsplaner som overlapper med adkomsten til planområdet; Hollebøltangen næringspark, del av 34/1 og detaljregulering for gang-/sykkelvei Knapstad – Løvestad. Som vist i figur 13 overlapper reguleringsplanene både hverandre og selve planområdet. Planene tar ikke tilstrekkelig hensyn til hverandre, og deler av gang-/sykkelveien er lagt over den regulerte adkomsten til planområdet. Ved en fremtidig realisering av samtlige reguleringsplaner, vil det være nødvendig med en oppstramming av krysset.

Etter åpningen av den nye E18 har trafikkmengden på Spydebergveien hovedsakelig bestått av trafikk til tilgrensende næringsområder, samt noe lokaltrafikk mellom Knapstad og Spydeberg. Trafikken til og fra planområdet er i dag minimal, med svært få bilturer. Aktiviteten er i stor grad begrenset til langtidslagring av gjenstander, både innendørs og utendørs. Trafikkbelastningen på Spydebergveien og i krysset inn til planområdet anses som lav.

Siktforholdene langs Spydebergveien er generelt gode ettersom den eksisterende bebyggelsen ligger i god avstand fra veibanen. Avkjørselen til Spydebergveien 143 har gode siktforhold i begge retninger, og kryssing av veien for fotgjengere anses som lite risikabel, da veien er oversiktig og har lav trafikkbelastning. Etter åpningen av nye parallelle veier, først Osloveien og deretter E18 i 2010, har både trafikkbelastningen og

antallet trafikkulykker blitt sterkt redusert. For en ytterligere beskrivelse av dagens situasjon henvises det til trafikkanalysen datert 10.10.24, se vedlegg.

6.12. Universell utforming

Det er ikke kartlagt i hvilken grad den eksisterende infrastrukturen tar hensyn til universell utforming. Siden hele området skal utvikles, vil universell utforming bli innlemmet i løsningsforslaget. Dette gjøres i samsvar med gjeldende krav og lover for å sikre tilgjengelighet og brukervennlighet.

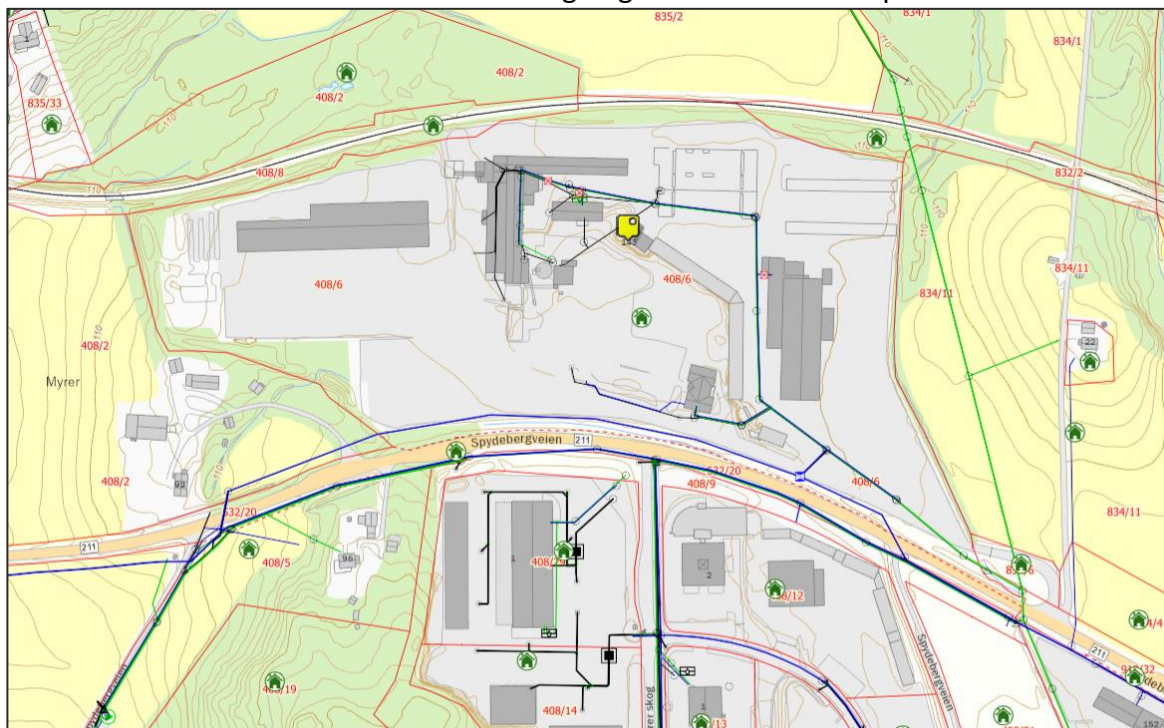
6.13. Privat og offentlig servicetilbud i nærområdet

Det planlagte tiltaket omfatter en detaljregulering til lager og industri. Tiltaket vil ikke påvirke kapasiteten i barnehager og skoler, eller tilgangen til helsetjenester, dagligvarehandel og andre servicetilbud.

6.14. Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det er god kapasitet på vann- og avløpsnett for den typen aktivitet som er planlagt, nemlig lager, logistikk- og industriformål (ikke vannkrevende). Det er registrert tre septikkummer på eiendommen som kommunen ønsker at saneres. Planområdet har i dag tilgang til offentlig vann og avløp. Kommunens vannledning inn på området (VL 4744) må imidlertid skiftes ut. Det er ikke utført beregninger for brannvannkapasiteten.



Figur 15 VA kart over Spydebergveien 143. Kartet er distribuert av VA forvaltning v/ IØK 11.04.2024.

Energi

Elvia oppgir at de per i dag har en eksisterende nettstasjon i planområdet. Denne er innebygd i eksisterende bebyggelse og forutsettes erstattet. Eksisterende nettstasjon har kapasitet til å dekke en forventet normal bruk for bedrifter innen lager, logistikk- og industriformål. Trafoen har en total kapasitet på 4000A.

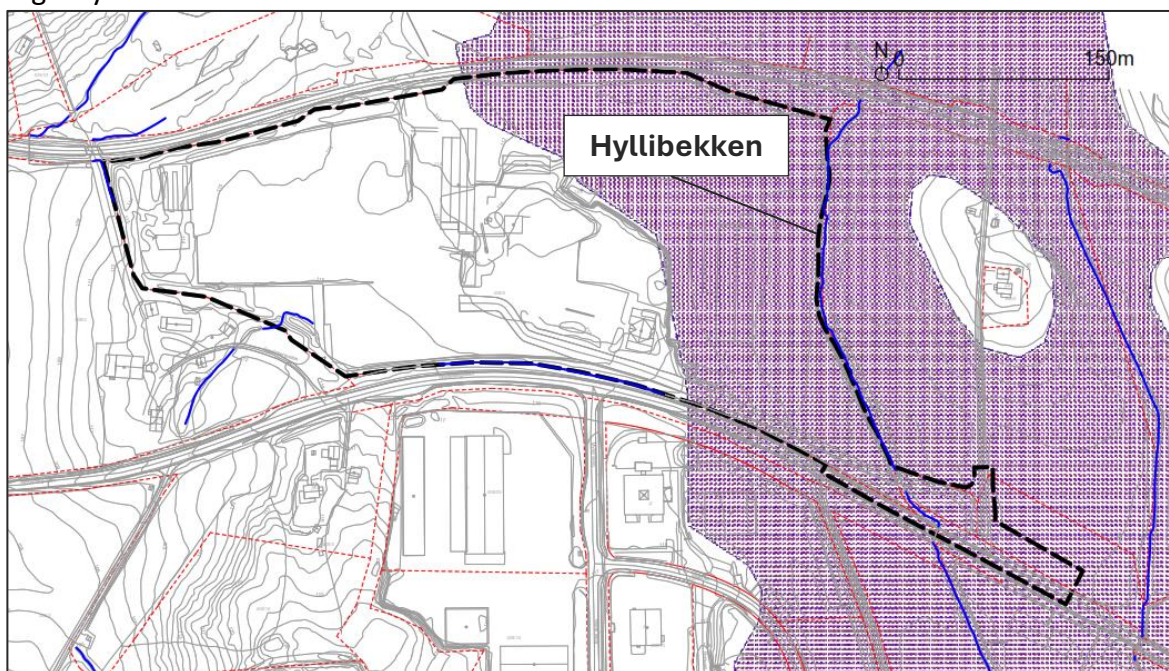
Først når det etableres hvilke(n) aktør(er) som ønsker etablering i planområdet vil det kunne gjøres et realistisk anslag for strømbehov. Elvia forhåndsreserver ikke strøm. Plass til ny nettstasjon vil bli sikret gjennom planens bestemmelser. Elvia oppfordrer til at man tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan området skal forsynes med strøm.

6.15. Overvann, klimatilpasning og vassdrag

Hyllibekken

Deler av planområdet faller inn under faresone H320 – flomfare. Figur 16 viser et utsnitt fra NVE der hensynssonen er avsatt fra sentrum av Hyllibekken, basert på høydedata fra det omkringliggende terrenget. Det er utført en simulering i ScalGo Live for området, se egen flomrapport datert 20.06.24 i vedlegg. Simuleringen viser at avrenningen fra tiltaksområdet renner mot bekken. Hyllibekken har naturlig fall fra jernbanen og fører vannet ned til kulverten under Spydebergveien.

Langs Spydebergveien går det en dyp grøft som samler overflateavrenningen ved kraftige regnskyll.



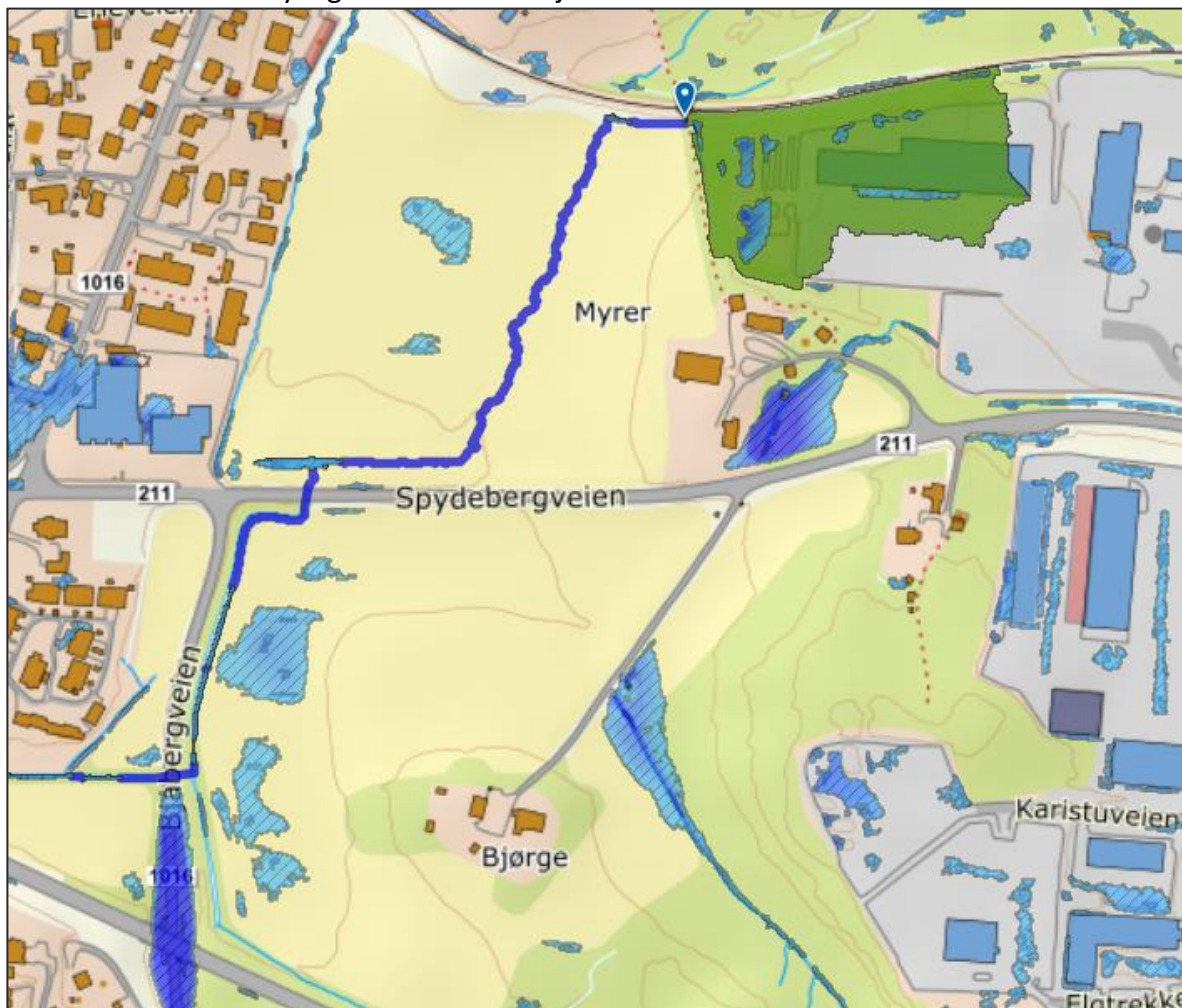
Figur 16 Viser relasjonen mellom faresone H320 og planens avgrensning. Kartet er basert på NVEs aktsomhetskart for flom, jf. KPA § 3.4.

Befaring viser at kulverten, et ø800mm betongrør under innkjøringen til planområdet, var delvis sedimentert og gjengrodd. Det anbefales at denne kulverten erstattes for å sikre full kapasitet. Videre konkluderer flomrapporten med at flomfaren for planområdet er svært liten. Flomvann vil kunne passere over veien ved ca. kote +108,7 hvis kulvertene blir tette.

Beregninger av 200-års flom viser at kulvertene langs bekkeløpet vil begrense vannmengden som kan nå ned til og gjennom tomteområdet. Kulverten under jernbanen, som er mest begrensende, har et strømningsareal på 0,48m², mens kulvertene under innkjøringen og fylkesveien har strømningsareal på 0,5m², noe som gir en sammenlignbar, men mer effektiv vannføring på grunn av mindre friksjon. Samlet sett sikrer tilstanden og kapasiteten til kulvertene at planområdet er godt beskyttet mot flom fra overliggende nedbørsfelt.

Avrenning mot vest

Deler av arealet som skal reguleres, drenerer til jordbruksarealene som flommer over vest for 408/6. Vannet følger draget over jordet og samler seg før Spydebergveien der kulverten mest sannsynlig er underdimensjonert.



Figur 17 Scalgo Live simulering som vider avrenning mot vest. Utklippet er distribuert av enhet landbruk v/ IØK 11.04.2024

Siden planområdet i dag hovedsakelig består av harde flater, vil en detaljregulering av området, samt innarbeiding av vegetasjonsskjerm og blågrønne faktorer (BGF), i større grad kunne forsinke overvannet før det når de omkringliggende jordbruksarealene.

6.16. Miljøforhold

Forurensning

Basert på eiendommens historikk og tidligere aktivitet, ble det sommeren 2023 gjennomført en miljøteknisk grunnundersøkelse (15.06.23) og utarbeidet en påfølgende tilstandsrapport for grunn og grunnvann (15.06.23) se egne vedlegg. Den miljøtekniske grunnundersøkelsen involverte 23 prøvetakingspunkter. Punktene ble valgt ut fra hvor det har vært tidligere aktivitet og ønsket om en jevn fordeling av prøvepunkter for å oppnå tilstrekkelig dekning i undersøkelsesområdet.

Kartleggingen konkluderer med at det ikke er påvist forurensning over akseptabel arealbruk i noen jordprøver som er tatt ut. Det er påvist forurensning over normverdi i 5 punkter, hvorav 3 punkter er i jord (M3, M18 og M20) og 2 er sediment fra bekk (M1-M2). For dagens arealbruk innebærer funnene ingen konsekvenser, men dersom det skal gjennomføres gravetiltak på områder der det er grunn til å tro at grunnen er forurenset må det iht. forurensningsforskriften kapittel 1, §2-4 utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn.

Konsekvensutredning av miljøforhold

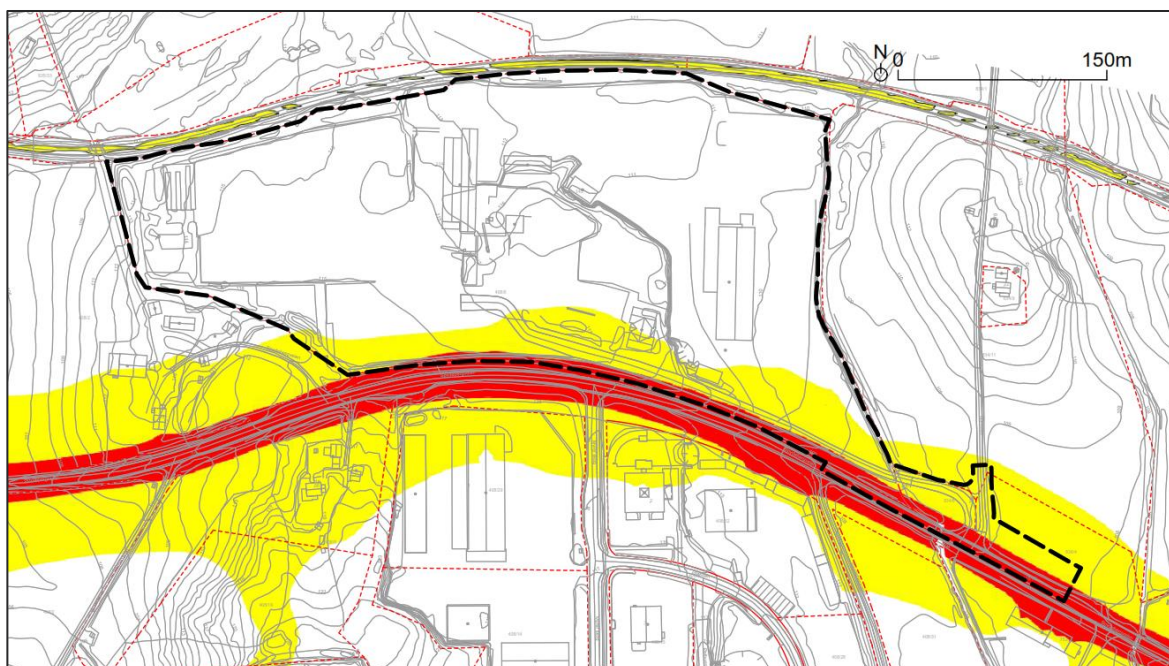
Siden planområdet er så stort og det potensielle utbygningsvolumet overstiger 15.000m² må planen konsekvensutredes. Etter dialog med IØK og med bakgrunn i tidligere aktivitet som har funnet sted på tomten, er man kommet frem til at konsekvensutredningen skal omfatte de hovedtemaer som er mest relevante for den fremtidige bruken av området; lokalklima (Støy og forurensning + tilstanden i Hyllibekken).

En konsekvensutredning av forurensning er gjennomført i samsvar med M-1941 fra Miljøverndepartementet. Hele konsekvensutredningen er vedlagt planforslaget; se Konsekvensutredning for Forurenset Grunn datert 14.11.2024. Utredningen er utarbeidet av Rambøll og oppsummert i kapittel 8.

Støy

Dagens trafikk til og fra industriområdet er minimal. Aktivitetene innenfor planområdet begrenser seg stort sett til langtidslagring, både innendørs og utendørs. Det er derfor rimelig å anta at støyen fra planområdet, samt støy skapt av trafikken til og fra området, er neglisjerbar og praktisk talt uten påvirkning på omkringliggende boliger.

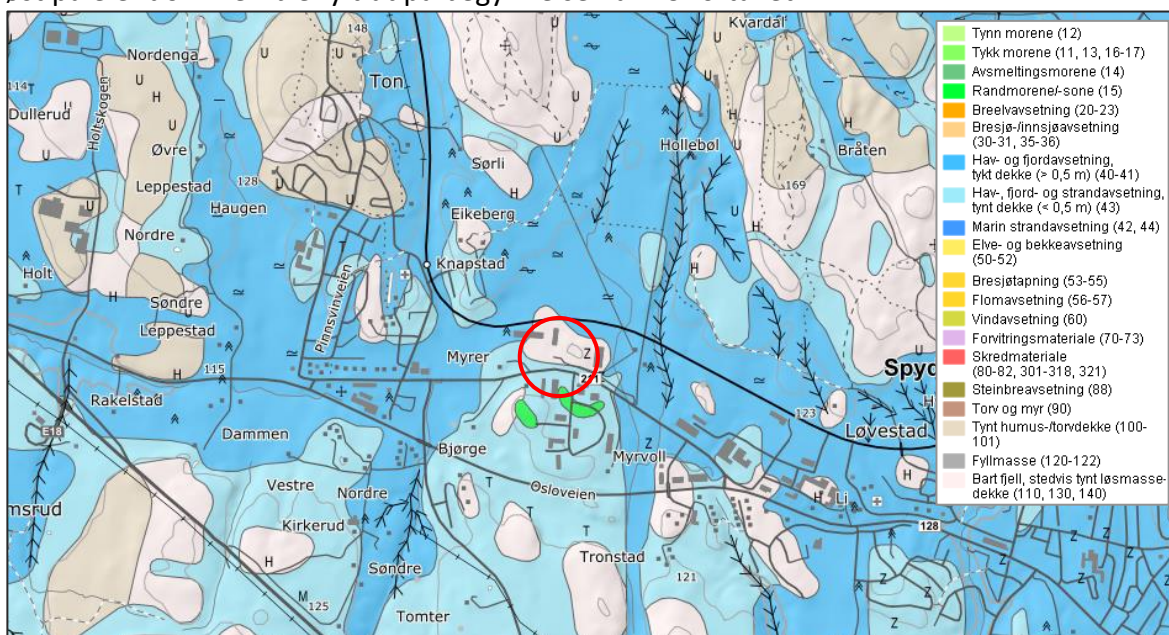
På tross av at trafikkbelastning langs Spydebergveien i et historisk perspektiv er svært lav, viser støyprognosekartet fra Statens vegvesen at deler av det sørligste planområdet og deler av Myrer Gård er, eller vil bli, støyutsatt i fremtiden. Områdene nær jernbanen i nord er ikke støyutsatt.



Figur 18 Støykartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$). Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15-20 år fram i tid. Beregningene ble gjort ut fra trafikktall fra årsskiftet 2016/2017. Figur 18 viser også støysoner for Bane NORs jernbaner.

6.17. Grunnforhold

NGUs løsmassekart, Figur 19, viser antatte løsmasser i øvre lag. Løsmassedekket på store deler av eiendommen er tynt eller fraværende. I tomtens ytterkanter mot nord og øst er det hav- og fjordavsetning med stor mektighet, mens det i sør forekommer et tynt dekke med hav-, fjord- og strandavsetning. Under befaring i forbindelse med kartlegging av grunnforhold ble det påvist fjell i dagen. Videre ble det opplyst at et tidligere myrområde øst på eiendommen ble fylt ut på begynnelsen av 1970-tallet.



Figur 19 Løsmassekart

GeoKonsept AS har på oppdrag fra Spydebergveien 143 AS gjennomført en vurdering av områdestabiliteten på Spydebergveien 143. Det er utført grunnundersøkelser i tiltaksområdet som viser entydig at det ikke forekommer sprøbruddsmaterialer i det vestlige løснеområde. Rapporten konkluderer med at tiltaksområdet ikke ligger i et mulig løsne- eller utløpsområde for skred. Områdestabilitet er ivaretatt. Vurdering av områdestabilitet og geoteknisk notat, datert 31.05.24, er vedlagt planforslaget.

6.18. Risiko og sårbarhet

Ved gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse er det ikke avdekket forhold knyttet til planområdet som anses å medføre høyt risikonivå (rødt). ROS-analysen følger som vedlegg og er datert 10.02.25. ROS-analysen er oppsummert i kapittel 9.3.

6.19. Privatrettslige bindinger

Bortsett fra vanlige bruksrettigheter som tillater føring av vann- og strømledninger, finnes det ingen ytterligere bruksrettigheter eller klausuler knyttet til eiendommen.

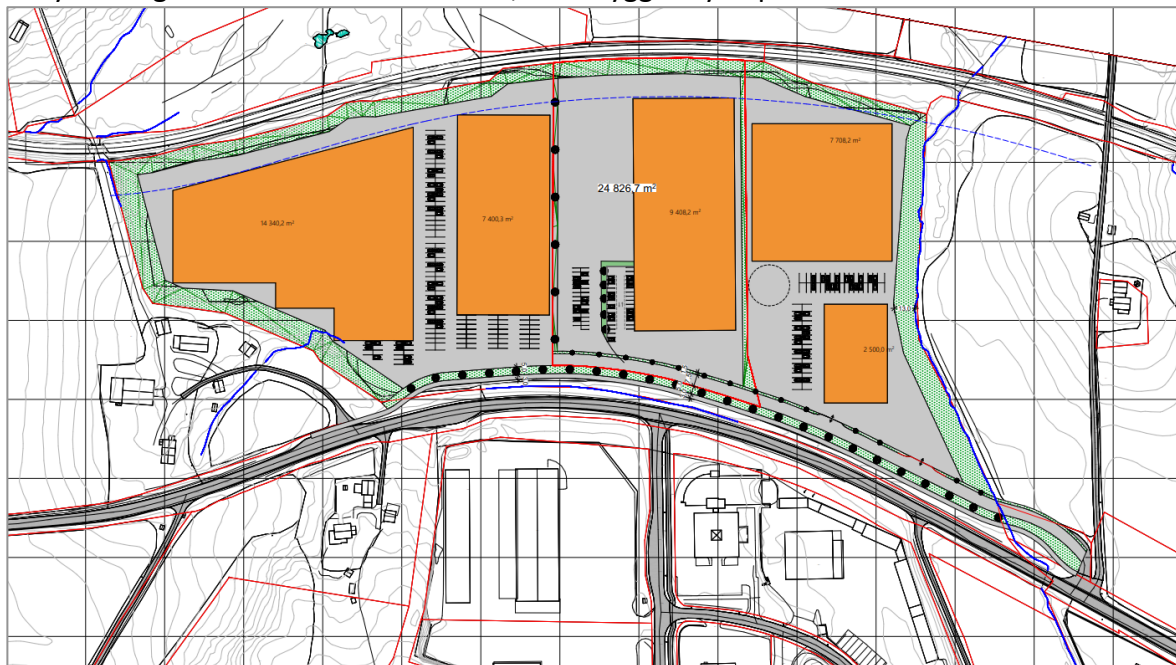
6.20. Analyser/utredning

Følgende analyser er utarbeidet ifm. detaljregulering:

- Tilstandsrapport grunn og grunnvann	15.06.2023 - Ramboll
- Miljøteknisk grunnundersøkelse	15.06.2023 - Ramboll
- Vurdering områdestabilitet	31.05.2024 - Geo Konsept
- Geoteknisk notat	31.05.2024 - Geo Konsept
- Datarapport	31.05.2024 - Geo Konsept
- Flomrapport	28.06.2024 - Svendsen & Co
- Byggeplan avkjøring Igsiveien	14.08.2024 - Svendsen & Co
- Naturmangfoldskartlegging	09.09.2024 - Nils Skaar
- Nær- og fjernvirkninger	20.12.2024 - SH Prosjekt
- Trafikkanalyse	18.10.2024 - SH Prosjekt
- Støyrapport	05.11.2024 - Sweco
- Konsekvensutredning forurenset grunn	14.11.2024 - Ramboll
- Sol- og skyggeanalyse	12.05.2025 - SH Prosjekt
- VAO-rammeplan	22.04.2025 - Lars Myhre Østfold
- ROS-analyse	10.02.2025 - SH Prosjekt

7. Beskrivelse av planforslaget

Planområdet reguleres til kombinert formål for industri og lager, samferdselsarealer og grønnstruktur. Planområdet har et totalareal på 102,2 daa, hvorav 70 daa til bebyggelse og anleggsformål, 10 daa til samferdsel og 20 daa til grønnstruktur (vegetasjonsskjerm). Utnyttelsesgrad er satt til %-BYA = 60%, med byggehøyde på 15 meter.



Figur 20 Illustrasjon er tegnet med utgangspunkt i rammene satt i bestemmelsene. Illustrasjon er veiledende.

7.1. Planforutsetninger og planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for næringsutvikling i tråd med overordnede planer, samt nasjonale og regionale retningslinjer for effektiv og bærekraftig bruk av utbyggingsområder. Spydeberg næringspark reguleres til kombinert industri og lager. Her tillates etablering av bebyggelse og anlegg for lager-, og logistikkbedrifter, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektet virksomhet med tilhørende anlegg.

Forutsetninger i kommuneplan

Reguleringen tar utgangspunkt i gjeldende kommuneplan for Indre Østfold kommune 2024 – 2035, dat. 06.02.24. Planområdet er i kommuneplanen avsatt til næringsvirksomhet. Videre er følgende bestemmelser i KPA lagt til grunn for planforslaget:

§ 5.5 Bestemmelser til næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a) Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn (ABC-prinsippet)

Type lokalitet	Tilgjengelighet til kollektivtransport	Type Virksomhet
A	God	Mange ansatte, ikke avhengig av bil (f.eks. kontorer, utdannings-, og helseinstitusjoner)
B	Middels	Middels avhengig av bil (f.eks. lettere industri, salg og service)
C	Ingen tilknytning til kollektivtransport	Avhengig av bilbruk, relativ få ansatte (f.eks. lager-, engros- og transportfirmaer)

Retningslinje

- i. *Store, nye arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i byer og tettsteder. Utvidelse av eksisterende arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter i andre områder kan tillates.*
- ii. *Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l., tillates ikke.*

Overordnede intensjoner, mål og hensyn

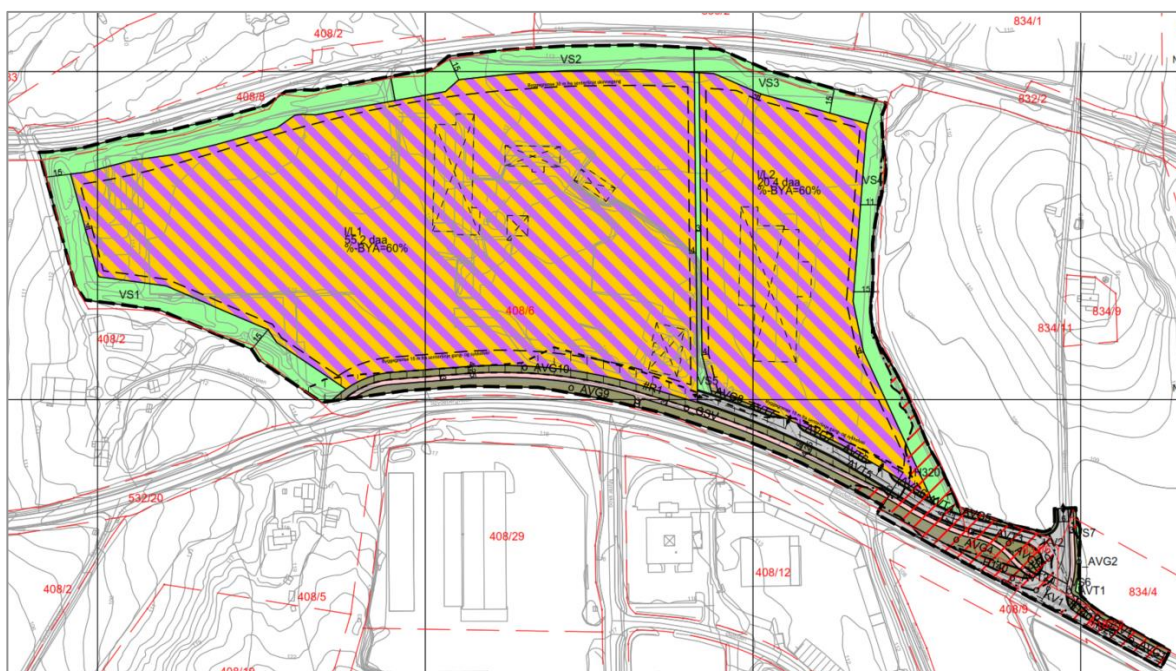
Indre Østfold kommune har behov for næringstomter, samtidig som man må unngå å ta i bruk uberørt natur. Det er ønskelig at tidligere nærings- og industritomter i størst mulig grad gjenbrukes og om mulig, opprettholdes for det samme formålet. Ved å legge til rette for en arealeffektiv utnyttelse, bidrar planen til å stoppe naturtap i kommunen uten at det går på bekostning av kommunens evne til å tiltrekke seg nye etableringer eller muligheten for eksisterende bedrifter til å utvide seg.

Hensikten med planarbeidet har vært å detaljregulere tomten til industri- og lagerformål. Planforslaget danner grunnlaget for en mer effektiv utnyttelse av næringsarealene, i tråd med dagens arealpolitikk. Videre sikrer planen at tomten integreres i nærmiljøet på en hensiktsmessig måte, samt at det skapes forutsigbarhet for grunneiere og naboer.

I planforslaget er det avsatt to større felt som sammen ivaretar behovet for fleksibilitet i forhold til plassering, arealbehov og byggehøyde (15 meter). For å møte behovet for effektiv og bærekraftig bruk av arealer, samt imøtekomme overordnede føringer om arealeffektiv og bærekraftig arealutnyttelse, foreslås det en høy utnyttelse av næringsarealene. %-BYA er satt til 60%, som tilrettelegger for en kompakt næringsutbygging.

Gitt planområdets plassering og forhold til eksisterende industriområder langs Spydebergveien: Løvestad Øst & Vest, Hollebøltangen og Myrer skog (se figur 9), ble det i tidlig fase lagt særlig vekt på ulike volumstudier og plassering av bebyggelse med hensyn til internt kjøremønster. Sammen med målet om å lage et kompakt, men godt industriområde, har visualiseringen av nær- og fjernvirkningen vært med på å danne grunnlaget for valg av utnyttelse og byggehøyde.

7.2. Reguleringsformål



Figur 21 Utklipp av plankart.

Feltkode	Formålsnavn	Sosikode	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)			
I/L1-2	Industri/lager	1826	75,6
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)			
KV1-2	Kjøreveg	2011	3,3
GS1-2	Gang-/sykkelveg	2015	1,7
AVT1-7	Annen veigrunn - tekniske anlegg	2018	0,4
AVG1-10	Annen veigrunn – grønstruktur	2019	5,2
Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)			
VS1-7	Vegetasjonsskjerm	3060	15
Samlet areal 101,2			
Hensynssoner (PBL § 12-6)			
H140	Sikringssone – friskt	140	0,3
H320	Faresone – flom	320	5,1
Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)			
#R1	Midlertidig bygge- og anleggsområde		5,5

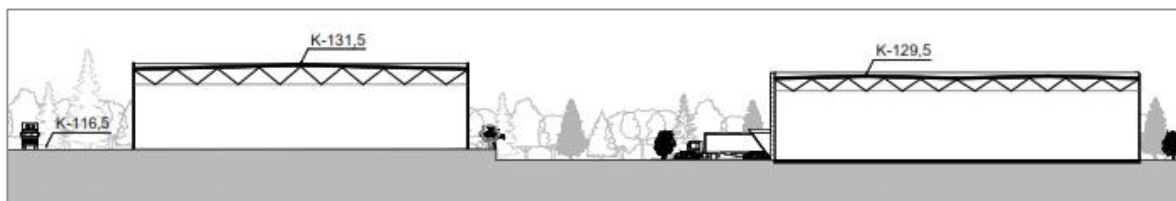
7.3. Bebyggelsens plassering og utforming

I/L1-2

Nærhet til Østfoldbanen i nord og Spydebergveien (fv. 211) i sør setter rammene for utnyttelse og plassering av bebyggelse i planområdet. I nord er det satt en byggegrense 30 meter fra midtlinje skinnegang og i sør er det lagt inn en byggegrense 30 meter fra midtlinjen til fylkesveien. Mellom felt I/L1 og 2 er det lagt inn en vegetasjonsskjerm med en bredde på 3 meter. Inndelingen tar utgangspunkt i eksisterende terrengformasjonen i planområdet og følger fjellskjæringen som ble sprengt ut i forbindelse med tidligere industrivirksomhet. Vegetasjonsskjermen bringer grønne kvaliteter til planområdet, den fungerer som en inndeling for fremtidig bebyggelse og opptar høydeforskjellen mellom felt I/L1 og 2. Mot øst og vest er det lagt inn byggegrense på fire meter fra vegetasjonsskjerm. Hensynet til naboer ivaretas gjennom eksisterende og opparbeidelse av ny vegetasjonsskjerm.

Basert på bygningenes funksjon, plassering og tilstand, legger planforslaget opp til at eksisterende bebyggelse fjernes. Dette vil muliggjøre en mer hensiktsmessig utvikling av området, i tråd med moderne funksjonskrav og strukturelle behov. Resultatet vil være en mer effektiv utnyttelse av næringsarealene.

Basert på sammenstillingen av konsekvensutredningen anbefales 1-alternativet for planområdet, utnyttelsesgraden er derfor satt til %-BYA=60 %. Konsekvensutredningen for de ulike alternativene er oppsummert i kapittel 8. Antall kvadratmeter ny bebyggelse vil variere ut fra forholdet mellom bebyggelse og parkeringsareal. Fordelingen som er lagt til grunn i illustrasjonsplan 1: er 41.300 m² med bebyggelse og i underkant av 5.000 m² med parkering. I beregning av BYA inngår parkeringsplasser for ansatte og besøkende med 18 m² per plass, for bevegelsehemmede med 25 m² per plass og for varetransport 70 m² per plass. Ved beregning av parkering skal det ikke tas hensyn til fiktive plan. Byggehøyde er satt til 15 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For felt I/L1 tilsvarer dette kote 133, og for I/L2 tilsvarer dette kote 126. Det tillates oppbygg på tak for tekniske installasjoner, med høyde inntil 3 meter over maksimal kotehøyde og areal på maks 25 % av takflaten.



Figur 22 Utklipp av tverrsnitt for felt I/L1. Høyoppløselig utgave med referanse i situasjonsplan er vedlagt i Nær- og fjernvirkninger datert 20.12.24.

For å sikre at estetiske hensyn i forhold til omgivelsene ivaretas, skal man ved søknad om tiltak redegjøre for arkitektoniske og estetiske kvaliteter. På grunn av fjernvirkningen langs fv. 211 Spydebergveien er det inntatt bestemmelser, som sikrer et enhetlig og ryddig preg utad med hensyn til bebyggelse og skilting. Fargebruken skal også være dempet og tilpasset omgivelsene. Bebyggelse og anlegg kan være synlige på lang avstand, men fjernvirkningene dempes av eksisterende og opparbeidelse av ny vegetasjonsskjerm rundt planområdet.

Grønn skjermingssone er sikret gjennom planens kart og bestemmelser med vegetasjonsskjerm (VS1-4) og annen veigrunn – grøntareal (AVG5-10) langs Spydebergveien.



Figur 23 Perspektivet er laget ut fra rammene for estetisk utforming satt i bestemmelsene.

Vegetasjonsskjerm

Eksisterende vegetasjon rundt planområdet er i dag svært variert og har lagt grunnlaget for de ulike feltinndelingene VS1-5. VS1 er i dag godt beplantet, og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. VS2-3 grenser mot jernbanen og består i dag av tette flater, her tillates tilførsel av nye masser og etablering av eksempelvis voller som bufferzoner. VS1-3 har alle en bredde på 15 meter.

Av hensyn til helhetlig planlegging og samspill mellom eksisterende og fremtidige reguleringsplaner skiller VS4 seg fra de andre vegetasjonsskjermene, da den ikke har en fast bredde. VS4 er plassert inntil den regulerte kantsonen til vegetasjonsskjermen for eksisterende reguleringsplan i vest: Hollebøltangen næringspark, del av 34/1, datert 02.05.11. Den samlede vegetasjonsskjermen mellom I/L2 og bebyggelsesområdet på Hollebøltangen blir på 20 meter, se figur 23. Da VS4 følger grensen til nabofeltet i øst har den ingen fast avstand til Hyllibekken. **Regulert avstand fra vannkant til I/L2 varierer fra 11 til 15 meter. Dimensjon er påført i plankartet på smaleste og bredeste punkt.** På lik linje med VS2-3 tillates tilførsel av nye masser og opparbeidelse av eksempelvis voller som bufferzoner. Videre sikrer bestemmelsene at VS2-5 skal gis en tiltalende opparbeidelse og beplantes med stedegen vegetasjon.

Planforslaget representerer en betydelig forbedring sammenlignet med historisk bruk, spesielt når det gjelder bygningenes plassering, avstand til bekken og mengden tette overflater. Nye regulerte bufferzoner, sammen med overvannshåndteringen, sikrer tilførsel

Buffersonen mot fv. 211, Spydebergveien, er hovedsakelig regulert til annen veigrunn – grøntareal. Avstanden fra veikant på Spydebergveien til bebyggelsesområdet har en fluktuerende bredde på mellom 16 og 20 meter. Området mellom I/L1-2 og Spydebergveien er detaljregulert i eksisterende plan: Detaljregulering for gang-/sykkelvei Knapstad – Løvestad datert 26.10.21. Med unntak av justerte veibredder og flytting av gangvei i forbindelse med innkjøring til planområdet, er eksisterende plan videreført. Bestemmelsene sikrer at felt som er regulert til annen veigrunn– grøntareal skal tilsås og skal fremstå med et estetisk godt uttrykk. Stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon bør vurderes. Oppsummert øker skjermingssonene det estetiske inntrykket av området, som igjen øker attraktiviteten til

området både utad og innad. For AVG5-8 er det spesifisert i bestemmelsene at de skal beplantes med trær, se eksempelbilde i figur 24.



Figur 25 Eksempelbilde på beplantning av trær for innenfor AVG5-8 og 10. Eksempelbildet er hentet fra adkomstveien til Myrer skog.

Sammenstilling av fjernvirkninger, samt målsatte tverrsnitt, langsnitt av bebyggelsen i passende skala og perspektiver fra gateplan, er å finne i vedlagte Nær- og fjernvirkninger datert 20.12.24.

7.4. Parkering/garasjer og sykkelparkering

Innenfor I/L1-2 skal det avsettes og opparbeides bil- og sykkelparkering iht. følgende:

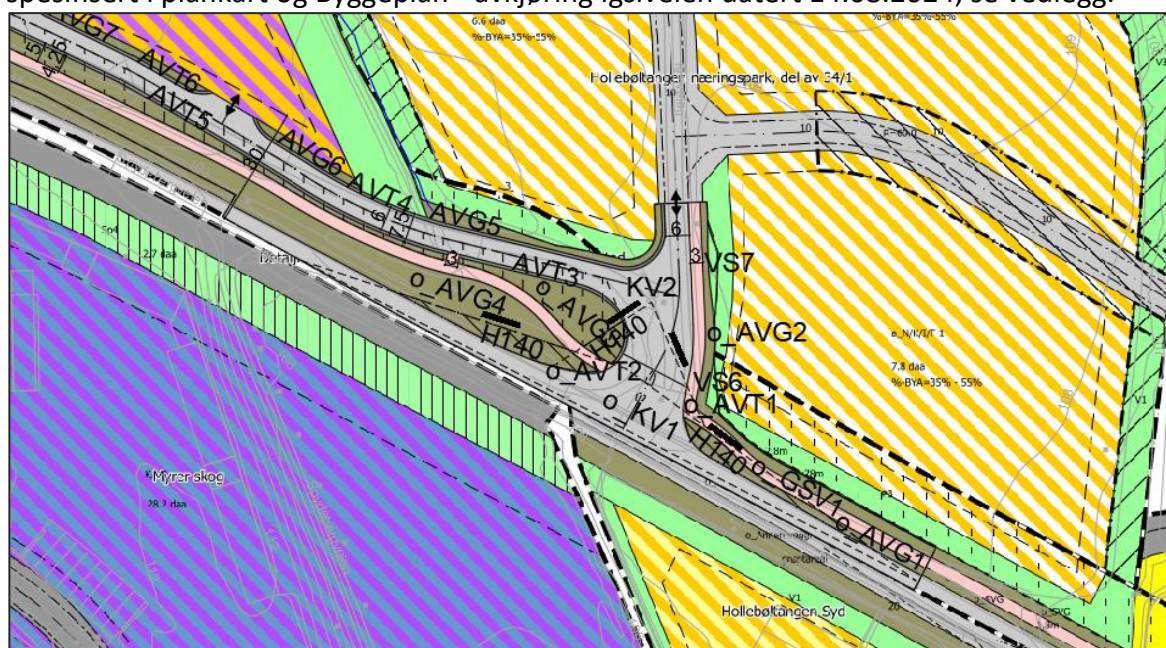
Formål	Antall p-plasser (bil) per 100 m ² BRA	Antall sykkelparkeringsplasser per 200 m ² BRA
Industribebyggelse/ Lagerbebyggelse	Min. 0,3 – maks. 1	2

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være reservert for bevegelseshemmede. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal ligge nær hovedinnganger eller heis, være godt synlige med godkjent HC-skilt og oppmerking i asfalt. Planen legger opp til at parkering løses på overflaten. Bestemmelsene sikrer at det sammen med rammesøknad skal leveres en utomhusplan som viser arealer for gående og kjørende, biloppstillingsplasser og sykkelparkering. Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil skal opparbeides med lademulighet for elbiler. Planen avviker fra krav om antall sykkelparkeringsplasser satt i KPA. Avvik fra overordnet plan er omtalt i kapittel 9.1.

7.5. Mobilitet og trafikkløsning

I planforslaget foreslås det en oppgradering av krysset mellom Spydebergveien og Igsiveien. Veg geometrien til ny avkjøring er utarbeidet på bakgrunn av Statens vegvesens håndbøker. Kryssutformingen for Igsiveien/Spydebergveien er dimensjonert for å håndtere forventet trafikkøkning, inkludert tungtransport. Den tekniske løsningen omfatter avkjøring til Spydeberg Næringspark, Hollebøltangen, og gang-/sykkelvei gjennom krysset. Krysset er dimensjonert for modulvogntog på 25,25 meter, med vekt opp til 60 tonn. I krysset er det sikret friskt på 10 x 90 meter. Avkjøringen er inndelt i KV1 og KV2. KV1 reguleres til offentlig kjøreveg, mens KV2 blir privat. KV2 vil få delt eierskap mellom Hollebøltangen (IGSI Veien AS) og Spydeberg Næringspark (Spydebergveien 143 AS).

Regulert gang- og sykkelvei langs Spydebergveien er videreført i planforslaget. Rett vest for krysset mellom Spydebergveien og Igsiveien, er gangveien trukket noen meter lenger sør enn i opprinnelig plan. Hensikten bak justeringen er å sikre nok plass til både innkjøringen til planområdet, samt buffer mellom gangveien og kjørevegen. Justeringen er av en teknisk karakter og går ikke ut over bruk/funksjonen til gangveien. Veibredder er spesifisert i plankart og Byggeplan - avkjøring Igsiveien datert 14.08.2024, se vedlegg.



Figur 26 Forholdet mellom ny regulert avkjøring og eksisterende reguleringsplaner i området.

Midlertidig bygge- og anleggsområdet (#R1) har til hensikt å tjene som disponibelt areal ved opparbeidelsen av ny gang- og sykkelveg. Anleggsområdet strekker seg fra GSV til midtlinje KV2. Veien som er regulert (KV2) er tegnet i en bredde som gjør at man fortsatt har igjen et godt bredt kjørefelt etter at det midlertidige området er beslaglagt. Dette sikrer adkomst til KV1-2 parallelt med en fremtidig opparbeidelse av gangveien. Innenfor felt I/L1 er #R1 utvidet og følger byggegrensen mot midtlinje Spydebergveien. Valg av løsning er basert på eksisterende plassering av anleggsområdet i Detaljregulering for gang-/sykkelvei Knapstad – Løvestad datert 26.10.21, og høringsinnspillet fra ØFK. Adkomstveier for brannvesenets kjøretøyer, angrepsveier m.m. skal vises i utomhusplanen. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen i forbindelse med

rammesøknad. Videre sikrer planens bestemmelser at byggeplan for avkjøringen skal være godkjent av fylkeskommunen, og at KV1-2 skal ferdigstilles før utbygging av I/L1-2 kan påbegynnes.

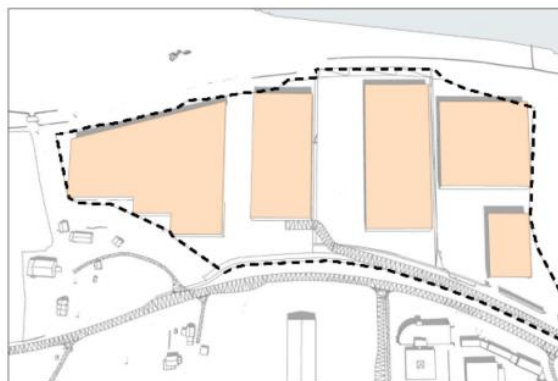
7.6. Rekreasjon, lek, nærmiljøanlegg og uteoppholdsareal

Bestemmelsene sikrer at det sammen med rammesøknad skal dokumenteres hvor det er grøntarealer. Planforslaget omfatter ikke friområder eller turområder. Der det er ønskelig å bevare eksisterende grønnstruktur, er dette omtalt i bestemmelsene, jf. pkt. 4.3.1.

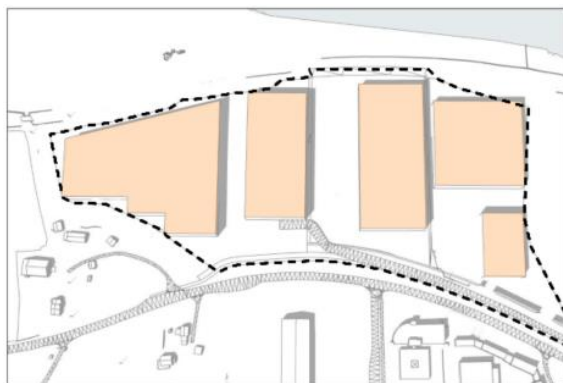
Sol- og skyggeanalyse



Kl. 09:00



Kl. 12:00

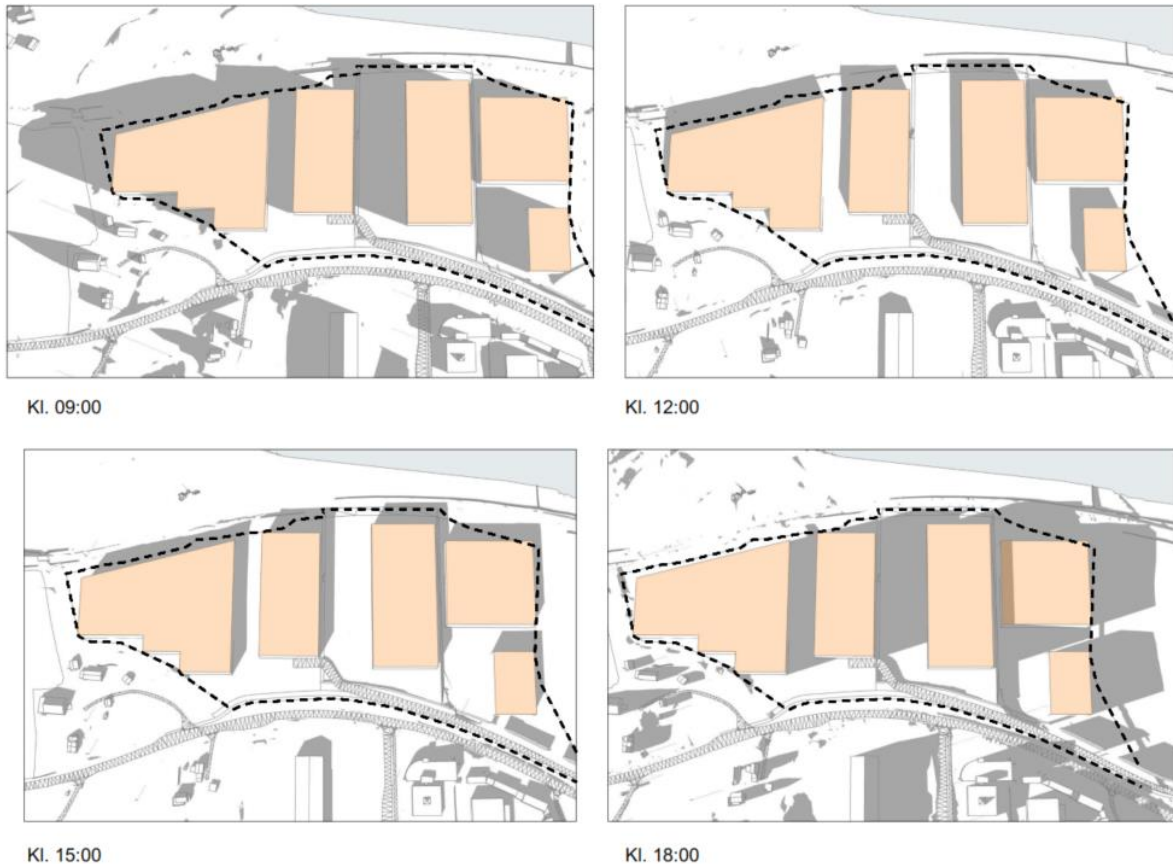


Kl. 15:00



Kl. 18:00

Figur 27 Dato 21. juni – solsommerverv. Høyoppløselig utgave er vedlagt planforslaget, se Sol- og skyggeanalyse datert 12.05.2025.



Figur 28 Dato 20. mars – vårjevndøgn. Høyoppløselig utgave er vedlagt planforslaget, se Sol- og skyggeanalyse datert 12.05.2025.

7.7. Universell utforming

Prosjektering av bebyggelse og anlegg skal følge gjeldende lovverk for universell utforming. For denne planen er det ikke forhold som gjør at universell utforming må omtales utover dette.

7.8. Teknisk infrastruktur

VA

Det er utfordringer med det kommunale ledningsnett mellom Spydeberg og Askim. Statsforvalteren har hatt tilsyn med det kommunale avløpsrenseanlegget i Askim og tillater ikke mer påslipp av spillvann før avløpsrenseanlegget er oppgradert, eller at Indre Østfold kommune kan bekrefte mindre påslipp ved sanering av VA samt reduksjon av fremmedvann. I henhold til korrespondanse med Indre Østfold kommune har eksisterende spillvannsledning SP160 med fallretning mot øst en restkapasitet på 1,69 l/s.

Forholdet til det eksisterende ledningsnett, forslag til plassering av nye ledninger og tilkobling til eksisterende nett kommer frem av VAO-rammeplan datert 22.04.2025.

Brannvann

I henhold til TEK17 og veileder fra Indre Østfold brann og redning skal en brannkum eller hydrant plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei. Det må i tillegg være et tilstrekkelig antall kummer/hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes. For å tilfredsstille krav til brannslukking er det behov for å etablere 6 nye brannkummer i tillegg til de eksisterende. Brannvannsdekning vises på situasjonsplan VA01. Planens bestemmelser sikrer at tilgang og endelig plassering av brannvann og plassering av brannvannsuttak skal spesifiseres i utomhusplanen ved rammesøknaden.

Krav til vannmengde på 50 l/s fordelt på to uttak er ikke målt, men basert på eksisterende dimensjoner og tilgjengelig trykk er det sannsynlig at vannmengden vil kunne oppnås.

Energi

Elvia har en eksisterende nettstasjon i planområdet. Denne er integrert i eksisterende bebyggelse og foreslås erstattet. Nettstasjonen har en total kapasitet på 4000A. Basert på erfaringstall fra lignende industriområder og NVEs rapport «Analyse av energibruk i yrkesbygg» (24/2016), er det konkludert med at det er tilstrekkelig med strøm inn til planområdet i dag.

Ved behov for en ny nettstasjon vil dette bli løst innenfor planområdet. Plassering av nettstasjon er ikke spesifisert i plankartet, men sikret gjennom planens bestemmelser jf. § 3.5 el-forsyning. Følgende parameter vil gjelde ved behov for ny nettstasjon i planområdet:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.
- Det skal settes byggegrense rundt nettstasjoner på 5 m.
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og medregnes ikke i tillatt grad av utnyttning.
- Plassering av nettstasjon skal godkjennes av kommunen. Nye nettstasjoner skal fortrinnsvis plasseres 10 meter eller mer fra ny/eksisterende bebyggelse, og minimum 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygg.
- Nettstasjoner kan etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje. Det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon.

7.9. Overvannshåndtering, klimatilpasning, vassdrag og rammeplan for vann og avløp

I *Klimatilpasningsmeldingen* (Meld. St. 33 (2012-2013)), trekker Klima- og miljødepartementet frem at det i løpet av det siste århundret har blitt varmere i Norge og nedbørmengdene har økt om lag 20 prosent. Det er ventet at temperatur og nedbør i Norge vil fortsette å øke i årene som kommer. Beregningene viser at nedbøren kan øke med mellom 5 og 30 prosent, og framskrivningene tilsier at det blir mer intens nedbør som igjen kan øke faren for enkelte typer flom og skred.

Stortingsmeldingen varslar at alle har et ansvar for å tilpasse seg klimaendringene, både enkeltindivider, næringsliv og myndigheter. Dette er bakgrunnen for at planlegging og utredning av overvannshåndtering nå er lagt til planprosessen, der problemstillingen tidligere ble behandlet i byggesaksprosessen.

Overvannshåndtering

Det er utarbeidet en overordnet og helhetlig overvannsplan som følger planforslaget. Planen sikrer at det er lagt til rette for god overvannshåndtering på egen grunn innenfor planområdet. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på minimum 1,5 for forventet økning i nedbørintensitet.

Planområdet er i utgangspunktet uegnet for infiltrasjon, men infiltrasjonsevnen anses likevel å være brukbar ettersom historiske flyfoto ikke viser synlige spor fra avrenning eller vannansamlinger på eksisterende arealer. Det er i tillegg et varierende lag med jordmasser og pukk på tomten som forbedrer infiltrasjonsevnen. Følgende løsninger utføres for prosjektet:

3-trinnsstrategien for planområdet:

Trinn 1 og 2

- Takvann fra taksluk føres til sandfang og videre til drenerør i pukklag under asfalt. Utløp fra drenerørene føres til utløpskummer med nødoverløp via ristlokk til vegetasjonsbelte (vadi) og eksisterende bekk.
- Vann fra veier og plasser føres til grøfter og et 15 meter bredt vegetasjonsbelte som blir etablert rundt hele tomten. Terrengforming og høyder er benyttet for å sikre fremføring av overvann til vegetasjon der vannet kan infiltreres. Rekkefølgebestemmelsene sikrer opparbeidelsen av vegetasjonsskjermer.
- Masser i forbindelse med graving/sprenging utskiftes med drenerende masser.

Trinn 3

- Ved 200-års nedbør legges det opp til å lede overvannet som ikke håndteres av løsningene etablert i forbindelse med trinn 1 og 2, inn mot en åpen grøfteløsning langs grensen i planområdet. Grøften skal utformes som infiltrasjonsgrøft med pukklag som har kapasitet til å samle og fordrøye overvannet, og slik fungere som en fordrøyningsløsning for flomvannet – samtidig som vannet ledes i retning av andre grøntarealer/blågrønne arealer der nedbøren kan infiltreres over tid, uten å medføre risiko for bygg eller infrastruktur. Rekkefølgebestemmelsene i planen sikrer at overvannsløsningen skal være dokumentert i utomhusplanen ved søknad om rammetillatelse.

BGF

I andre kommuner av sammenlignbar størrelse og med lignende grunnforhold ligger kravet til blågrønn faktor på 0,6 for næringsformål. Basert på forholdene på tomten, foreslås det at blågrønn faktor settes til 0,6. Overvannsveilederen for Indre Østfold kommune stiller krav om blågrønn faktor på 0,8 for prosjekter i ytre by, avviket er omtalt i kapittel 9.1.

Overvannshåndteringsplanen med beregninger av nødvendig fordrøyningsvolum, beregning av BGF, flomveier og påkobling til offentlig vann- og avløpsnett finnes som vedlegg til planbeskrivelsen, se VAO-rammeplan datert 22.04.25.

Flom mot vest

Det er store problemer med vann under fv. 211 og Osloveien vest for tomten. Deler av arealet som skal reguleres, drenerer til bekken som flommer over jordbruksarealene vest for gårds- og bruksnummer 408/6. Vannet følger over jorden og samler seg før Spydebergveien, der kulverten mest sannsynlig er underdimensjonert. Indre Østfold kommune opplyser om at det er gjennomført hydrotekniske tiltak på jordbruksarealet for å håndtere overvannsproblemene.

Utover eksisterende vegetasjon rundt planområdet, kan man ikke se at det er gjennomført tiltak for overvannshåndtering på tomten tidligere. I forbindelse med regulering av nye næringsarealer etableres et nytt grøntbelte med bredde på ca. 15 meter og et areal på ca. 20 dekar rundt hele bebyggelsesområdet, som vil fordrøye og infiltrere vannet slik at belastningen på nevnte arealer mot vest blir vesentlig redusert. Videre vil terrengforming og høyder i ytterligere grad sikre føring av overvann vekk fra belastede arealer i vest. Gjennom rekkefølgebestemmelsene er ivaretagelse av tilfredsstillende overvannshåndtering i tråd med overvannsveilederen for Indre Østfold sikret.

Flomsone i øst

I forbindelse med at deler av planområdet faller inn under faresone H320 – flomfare, er det utarbeidet en egen flomrapport for området inntil Hyllibekken i vest, se Flomrapport datert 28.06.2024. Bekken er vurdert via befaring, modellering i ScalGo Live og beregninger. Det er en kulvert under jernbanen som begrenser mengden vann som kan komme ned til bekken ved siden av planområdet. Kulverten er steinsatt og av gammel standard. Kulverten under innkjøringen til næringsparken er et ø800 mm betongrør, og var delvis sedimentert i innløp og utløp, samt ganske gjengrodd ved innløp og utløp ifølge befaring.

Eksisterende kulvert under innkjøring anbefales utskiftet til tilsvarende som under fylkesveien i sammenheng med veiprojektet tilhørende avkjørselen til og innkjøringen til næringsområdet.

Kulvert under fylkesveien er et DV-rør ø800 mm, og det var ingen tegn til sedimentering inne i kulverten på befaringen. Innløp og utløp av denne kulverten var ikke gjengrodd. Bekken ellers hadde et tydelig markert bekkeløp, sandig bunn og begrodde sidekanter som er med på å sikre mot erosjon. Det er vurdert som svært liten flomfare for næringstomtene ved siden av bekken. Flomoverløp over vei er ca. kote +108,7.

Flomutbredelsen vil ikke kunne nå høyere enn kote +109 ved tett kulvert under fylkesveg eller innkjøring.

Utskifting av kulvert under innkjøring (KV2) er sikret gjennom planens rekkefølgebestemmelser, jf. §5 bokstav h. **Deler av I/L2 overlapper med flomsone i henhold til flomrapport datert 28.06.24. Da det ikke er tillatt med bebyggelse innenfor**

flomsoner, jfr. Kommuneplanens arealdels bestemmelse (KPA) § 3.4, er byggegrensen lagt utenfor faresone – flom.

7.10. Renovasjon og varelevering

Næringsarealer er ikke tilknyttet kommunal renovasjon, slik at arealer og krav til disse avhenger av valgt renovasjonsløsning for den enkelte bedrift. I planforslaget er det vurdert at det er tilstrekkelig med plass til renovasjon. Den konkrete løsningen og plasseringen må defineres i rammesøknaden.

Plassering av renovasjonsstasjon må tilpasses renovasjonsetatens kjøretøyer. Renovasjonsbilene bør ha minst mulig behov for rygging. Ettersom adkomst og manøvrering i planområdet er dimensjonert for modulvogn tog, er disse hensynene ivarettatt.

7.11. Rekkefølgebestemmelser

Kort oppsummert omfatter rekkefølgebestemmelsene opparbeidelse av nødvendig infrastruktur, overvannshåndtering, etablering av vegetasjonsskjermer og sikkerhetsgjerde mot jernbanen.

- a. Ved søknad om rammetillatelse skal overvannsløsning være dokumentert i utomhusplan. Overvannsløsning skal følge prinsippene i VAO-rammeplan datert 22.04.25.
- b. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende overvannshåndtering for det aktuelle tiltaket.
- c. Før igangsettingstillatelse kan gis for I/L1-2, skal byggeplan for avkjøringen godkjennes av fylkeskommunen.
- d. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn.
- e. Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann/brannvann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.
- f. Før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for I/L1-2, skal o_KV1 og KV2 være ferdig opparbeidet.
- g. Før brukstillatelse for ny bebyggelse i I/L kan gis, skal parkeringsarealer, utearealer og overvannshåndteringsløsninger, begrenset til det aktuelle bygget, være ferdig opparbeidet og klare til bruk. Deler av opparbeidelsen kan utestå til årstiden tillater det.
- h. Før brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet kan gis, skal kulvert under innkjøring (KV2) være utskiftet til tilsvarende som under fylkesveien, et DV-rør ø800 mm.

- i. Før brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet kan gis, skal det etableres sikkerhetsgjerde langs hele planområdets utstrekning mot jernbanen i tråd med kravene i TRV (Teknisk regelverk fra Bane Nor).
- j. Før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis, skal AVG5-8 og o_AVG10 beplantes med trær. Deler av opparbeidelsen kan utestå til årstiden tillater det.
- k. Før ferdigattest for ny bebyggelse i I/L1 kan gis, skal vegetasjonsskjerm VS2 og VS5 være ferdig opparbeidet og beplantet. Deler av opparbeidelsen kan utestå til årstiden tillater det.
- l. Før ferdigattest for ny bebyggelse i I/L2 kan gis, skal vegetasjonsskjerm VS3-5 være ferdig opparbeidet og beplantet. Deler av opparbeidelsen kan utestå til årstiden tillater det.

8. Konsekvensutredning

Formålet med konsekvensutredning (KU) er å utrede og belyse problemstillinger som er viktige for miljø og samfunn. Konsekvensutredninger skal vise konsekvensene av planen, vurdere om og på hvilke vilkår planen kan eller bør realiseres, og identifisere hvilke tiltak som skal iverksettes for å redusere eventuelle negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Planarbeidet omfattes av KU-forskriften da planforslaget legger opp til en utnyttelse som overstiger 15 000 m² bruksareal (BRA). Ettersom det har vært drevet nærings- og industrivirksomhet på tomten siden starten av 1970-tallet, er konsekvensutredningen begrenset til relevante tema knyttet til planområdet og hensynet til nærmiljøet. Temaene er valgt med bakgrunn i tidligere virksomhet i planområdet og hvilke virkninger gjennomføringen av planen vil ha for miljø og samfunn.

Følgende tema er konsekvensutredet:

- Nær- og fjernvirkninger
- Lokalklima: Støy, forurensning og vann
- Trafikkforhold og transportbehov

På bakgrunn av dialog med planenheten i Indre Østfold kommune, danner følgende alternativer grunnlaget for utredningene:

0-alternativet, ingen regulering av område. Videreføres som det er i dag.

1-alternativet, reguleres til industri og lager, BYA-60% & byggehøyde 15 meter.

2-alternativet, reguleres til industri og lager, BYA-70% & byggehøyde 18 meter.

Nær- og fjernvirkninger

For å dokumentere nær- og fjernvirkninger er både en full utbygging etter alternativ 1 og alternativ 2 illustrert og vurdert opp mot 0-alternativet (dagens situasjon). Perspektivene er tatt fra fem ulike posisjoner: Spydebergveien Øst, Myrer skog, Spydebergveien Vest, Myrer gård og krysset mellom Ekebergbakken og Hestehagen. Posisjonene er valgt fordi de gir et helhetlig inntrykk av hvordan en full utbygging av planområdet vil markere seg i

landskapet. I perspektivene er det benyttet en markant kontrastfarge på fremtidig bebyggelse for tydelig å markere utbyggingspotensialet i planen.

Etter befarings i området kom man frem til at de to viktigste interessepunktene i området er Knapstad og Spydeberg holdeplass/stasjon. Test-modellering viser at verken alternativ 1 eller 2 vil være synlig fra disse målpunktene. I nær- og fjernvirkningene er dette dokumentert gjennom et langsnitt fra Knapstad holdeplass til planområdet med et høydeplott.

Rangering av alternativer

Det er konkludert med at eksisterende vegetasjon i kantsonen rundt planområdet, kombinert med tomtens lave beliggenhet i terrenget, gjør at fremtidig bebyggelse vil være lite synlig på avstand. Alternativ 2 med byggehøyde på 18 meter vil derimot være mer synlig enn alternativ 1 med byggehøyde på 15 meter. Dette kommer særlig frem i to av perspektivene: Myrer gård og krysset mellom Ekebergbakken og Hestehagen.

Da alternativ 1, med sin moderate byggehøyde og integrasjon med eksisterende vegetasjon og terreng, ikke bare minimaliserer visuelle inngrep, men også fremmer en langsiktig forbedring av områdets estetiske hensyn gjennom nye skjermingssoner og grønn buffer, konkluderes det med at dette er det foretrukne alternativet. Alternativ 1 anbefales fremfor en videreføring av dagens situasjon, da det per i dag ikke er fullstendig grønn buffer mot Spydebergveien, jernbanen eller eiendommen i øst.

Rangeringen av de ulike alternativene vil derfor bli som følger:

1. Alternativ 1 – Eksisterende vegetasjon i kantsonen rundt planområdet, kombinert med tomtens lave beliggenhet i terrenget, gjør at fremtidig bebyggelse vil være lite synlig.
2. 0-alternativet – Området blir ikke utbygget. Medfører ingen endring for naboer eller forbipasserende. Ufullstendig buffer mot naboeiendommer videreføres.
3. Alternativ 2 – Eksisterende vegetasjon i kantsonen rundt planområdet, kombinert med tomtens lave beliggenhet i terrenget, gjør at fremtidig bebyggelse vil være lite synlig. Det er kun sett fra Knapstad og nærmeste nabo Myrer gård at de ekstra tre meter i byggehøyde utgjør en vesentlig forskjell.

Usikkerhet

Bildene av planområdet er tatt på sensommeren, mens trær og annen vegetasjon fortsatt har blader. Sen høst og vinterstid vil synligheten fra planområdet være annerledes. Det skal også nevnes at bestemmelsene åpner for oppbygg på tak for tekniske installasjoner, med høyde inntil 3 meter over maks kotehøyde og areal på maks 25 % av takflaten. Bestemmelsene sikrer også at ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer skal det benyttes harmoniske farger. Signalfarger på tak og fasader tillates ikke.

Nær- og fjernvirkningene datert 20.12.2024, er visualisert av SH Prosjekt.

Støy

Støyen er beregnet etter gjeldende nordiske metoder for industristøy og veitrafikkstøy med beregningsprogrammet CadnaA, versjon 2024. Markdempning er lagt inn som absorberende (myk mark generelt), og reflekterende (hard mark) for industriområdet.

Beregningshøyde er 4 m med 5 x 5 m oppløsning.

Da det ikke er stor forskjell på turproduksjon for de to alternativene, er det ved modellering av trafikkstøy, kun sett på alternativ 2. Alternativ 2 har høyest ÅDT med 463 og 24 % tungtrafikk.

Rangering av alternativer

Beregnet utendørs støyinnivå L_{den} og L_e fra ferdig utbygget reguleringsplan og trafikkstøy er vist i støysonkart, se Støyrapport datert 05.11.2024.

Figurene viser at ingen boliger vil ligge innenfor gul støyzone for støy fra regulert område. Og det vil ikke være overskridelser av grenseverdier for støy $L_{den}=55$ dB eller $L_e=50$ dB ved nærliggende støyfølsombebyggelse eller uteoppholdsareal. For trafikkstøy, vil gul støyzone strekke seg noe lengre ut fra Spydebergveien som følge av trafikkøkningen. Mye av dette skyldes økningen i tungtrafikk.

Støykartene gitt i denne rapporten viser at ved gitte forutsetninger, så vil ikke aktiviteter fra næringsområdet skape støyinnivåer over grenseverdi for gul støyzone ved nærliggende støyfølsom bebyggelse. Og det vil ikke være behov for støytiltak for selve virksomheten på planområdet.

Støykart for veitrafikkstøy viser at trafikkproduksjon som følge av reguleringen vil føre til en økning av støyinnivå L_{den} på 1 dB ved boliger langs Spydebergveien. Da prognosert trafikkproduksjon er usikker, og sannsynligvis overestimerer trafikken, og 1 dB økning i støyinnivå er en knapt merkbar økning, så vurderes det som lite hensiktsmessig å anbefale støytiltak på dette stadiet.

Da differansen mellom alternativ 1 og 2 er minimal (BYA 10% og 3 meter i byggehøyde) og liten differanse i turproduksjon. Vil verken en full utbygging etter alternativ 1 eller 2 medføre behov for støytiltak, gitt forutsetninger som beskrevet i støyrapporten.

Usikkerhet

Det ikke er klart hvilke bedrifter som vil komme til å etablere seg på området. Det legges opp til lettere industri, samt lager- og logistikkvirksomhet. Det vil ikke være aktivitet på natt. Sannsynligvis vil eventuell kontorvirksomhet legges nærmest vei i sør, og industri legges nærmere jernbanen i nord. Data for støy er derfor fastsatt ut ifra faglig skjønn og erfaringsdata fra andre prosjekter for samme type virksomhet. For lettere industri og transportnæring er det estimert et lydeffektnivå på 55 dB per m^2 . For å unngå å underestimere støyen er samme lydeffektnivå lagt på hele området. Støyen er modellert som en arealkilde.

Vedrørende trafikk tallene som danner grunnlaget for trafikkstøymodellen, er dette et grovt estimat som sannsynligvis overestimerer forventet trafikk. I tillegg vil økningen i trafikk skje gradvis over en lengre periode. Det er heller ikke kjent om den produserte

trafikken hovedsakelig vil gå mot øst eller vest fra industriområdet. Trafikken er derfor fordelt likt i de to retningene i prognosesituasjonen.

Støyrapport er utarbeidet av Sweco. Rapporten er datert 05.11.2024.

Forurensset grunn og vann

Forurensningssituasjonen ved Spydebergveien 143 er i henhold til akseptkriteriene for dagens arealbruk akseptable, og utgjør ikke en stor risiko for miljø- og helse. Avbøtende tiltak vil være å påse at gjenværende forurensning ikke overskrider kravene til grenseverdier i forbindelse med arealbruken. Videre skal det sikres at påvist forurensede masser ikke spres til nye områder ved gravetiltak. Masser som fjernes fra området skal leveres til godkjent mottak for å unngå risiko for forurensede masser i omløp. Hvis det skal utføres gravearbeider på området, må det tas supplerende prøver og utarbeides en tiltaksplan.

Tilstanden i Hyllibekken

Det aktuelle området ligger på en opphøyning og er omkranset av hellinger på alle sider som gjør at det ved nedbør er risiko for avrenning til tilgrensende eiendommer og resipienter (Hyllibekken). Ifølge Vann-nett har bekken en dårlig økologisk tilstand med høy presisjon og en udefinert kjemisk tilstand. Den største påvirkningskilden er diffus avrenning fra jordbruk (det er et større jordbruksområde tilgrensende i øst for aktuelt område). Videre blir den i middels grad påvirket av punktutslipp fra industri og regnvannsoverløp samt diffus avrenning fra by og spillvannslekkasje. Hoved forurensningen er derfor ikke antatt å komme fra planområdet.

Det er også lav mistanke om påvirkning fra planområdet da forurensende aktivitet har opphørt og området i dag kun brukes til lagring. I sediment prøvene ble det påvist forurensning i tilstandsklasse 3 for kadmium i den ene prøven og i tilstandsklasse 2 for sink i den andre prøven. Disse funnene korrelerer ikke med påviste overskridelser fra tiltaksområdet, det er derfor ikke utenkelig at forurensningen like godt kan skyldes annen forurensning oppstrøms. Det anbefales at man dermed er forsiktig med aktiviteten i området, for å sikre at resipienten over tid vil fortynnes og restaureres til god miljøtilstand. Ved ytterligere kartlegging og eventuelle tiltak ved terrenginngrep (gjennomføring av alternativ 1 eller 2), vil denne risikoen reduseres. Videre vil tilførsel av nye masser, beplantning og fjerning av harde overflater ved opparbeidelse av vegetasjonsskjerm vest for bekken være med på å beskytte resipienten (Hyllibekken).

Rangering av alternativer

Forskjellen på alternativ 1 og 2 er henholdsvis antall utbygde kvadratmeter, der det vil innebære noe mindre gravearbeider i alternativ 1, som gjør at det er mindre risiko i forhold til spredning av grunnforurensning for dette alternativet. Det er også planlagt et grøntbelte for begge alternativene. Dette grøntbeltet er med på å beskytte hovedsakelig resipient, men også nærliggende eiendommer tilknyttet planområdet. Høyden på byggene er ikke relevante for konsekvensutredningen for forurensset grunn, da det er terrenginngrepet som vil ha størst betydning. Rangeringen av de ulike alternativene vil derfor bli som følger:

1. Alternativ 1 – sikrer ytterligere kartlegging av forurensningssituasjonen, minst gravearbeid per areal og grøntbelte. Bruken innebærer mindre forurenset næring enn historisk.
2. Alternativ 2 – sikrer ytterligere kartlegging av forurensningssituasjonen, mer gravearbeid per areal og grøntbelte. Bruken innebærer mindre forurenset næring enn historisk.
3. 0-alternativet – området blir ikke tilstrekkelig kartlagt og forurensningssituasjonen vil forbli ukjent. Nåværende regulering muliggjør gjenopptakelse av industrivirksomheter som kan medføre en større belastning på området enn for alternativ 1 og 2.

Usikkerhet

Ved den innledende miljøtekniske grunnundersøkelsen utført den 04.05.23 var det deler av området der det sto oppført bygninger som skal rives. Videre er det et belte i øst på området der det er fjell i dagen, og umulig å prøveta. Massene på området var også svært grove og tidvis vanskelige å prøveta. Derfor er noen av prøvepunktene kun prøvetatt ned til 0,5-1 meter.

Det er allerede påvist forurensning på området og med hensyn til tidligere industri er det grunn til å mistenke at det kan bli påvist forurensning i ytterligere punkter ved supplerende prøvetaking. Den største utfordringen i forbindelse med supplerende prøvetakingen er omfanget og antall prøver. På mange lokaliteter kan det være både diffus forurensning og punktkilder, og hva som er tilstrekkelig antall prøvepunkter og prøver vil variere fra område til område. Hvis det skal utføres gravearbeider på området må det tas supplerende prøver og utarbeides en tiltaksplan.

Konsekvensutredning for forurenset grunn datert 14.11.2024, er utarbeidet av Rambøll.

Trafikkforhold og transportbehov

Siden utbyggingen av området vil foregå over en lengre periode, og det er usikkert hvilke typer virksomheter som vil etablere seg i området, må trafikktallene betraktes som et grovt estimat. Beregningen er basert på maksimal utnyttelse av tillatt bebygd areal (BYA) for alle områdene.

Med utgangspunkt i at ÅDT på fv. 211 Spydebergveien er 1650, og gitt at man oppnår en full utnyttelse av planområdet, vil dette medføre en økning i ÅDT på ca. 25% for 1-alternativet. For 2-alternativet vil økningen være på ca. 28%. Gjennomføringen av tiltakene forventes å bidra til en økt ÅDT på Spydebergveien, men verken 1- eller 2-alternativet vil overstige kapasitet til dagens veinett. Det anbefales at den nye kryssløsningen detaljreguleres i reguleringsplanen for Spydeberg Næringspark for å sikre forutsigbarhet i krysset.

Rangering av alternativer

1. Alternativ 1 – sikrer opparbeidelse av nytt og oversiktlig kryss. Vil medføre en økning i ÅDT, men ikke overstige kapasiteten i dagens veinett. Innebærer mindre trafikk enn alternativ 2.

2. Alternativ 2 – sikrer opparbeidelse av nytt og oversiktlig kryss. Vil medføre en høyere ÅDT økning sammenlignet med alternativ 1.
3. 0-alternativet – Krysset blir ikke oppgradert og konflikten mellom de ulike reguleringsplanene i krysset videreføres.

Usikkerhet

Da planforslaget åpner for etablering av lager-, logistikk-, industri og håndverksbedrifter, er det vanskelig og estimerte antall turer fremtidige virksomheter vil generere. Det er også knyttet usikkerhet til hvilken adkomstvei nyskapt trafikk kommer til å benytte: adkomstvei/påkoblingen fra Osloveien i Vest eller Øst. Beregningen er basert på maksimal utnyttelse av tillatt bebygd areal (BYA). Erfaringer fra lignende områder tyder på at full utnyttelse er krevende å oppnå, og derfor er lite sannsynlig. Det kan derfor antas at den estimerte trafikkmengden inneholder en buffer og at det faktiske antallet turer vil være lavere.

9. Virkninger av planforslaget

9.1. Overordnede planer og vedtak

Planforslaget for Spydeberg Næringspark er godt tilpasset de eksisterende planene og strategiene som er lagt for området. I kommuneplanen for Indre Østfold kommune 2024-2035 er området avsatt til næringsvirksomhet, og planen bygger videre på dette ved å åpne for etablering av lager, logistikk og lett industri. Ved å tilrettelegge for ny og mer kompakt industri innenfor eksisterende næringsområder, følger planen de nasjonale retningslinjene for å sikre effektiv ressursbruk. Dette bidrar til å redusere presset på å bygge ned uberørte områder.

I tillegg kan planen skape mer økonomisk aktivitet lokalt, noe som bidrar til økt verdiskaping i regionen. Med sin moderne og godt planlagte utforming kan næringsparken også gjøre området mer attraktivt nå og i tiden som kommer.

Avvik fra overordnede planer

Planforslaget avviker fra overordnet plan på to punkter: krav til antall sykkelplasser og blågrønn faktor.

Sykkelplasser

I kommuneplanen for Indre Østfold er det krav om minimum 2 sykkelplasser per 100 m² BRA. I planforslaget foreslås dette senket til minimum 2 plasser per 200 m² BRA.

Bakgrunnen for avviket er det totale utbyggingspotensialet i planen. Da planen åpner for anslagsvis 41 400 m² med bebyggelse, vil kommunens minimumskrav til sykkelparkering innebære et krav om over 800 sykkelparkeringsplasser. Med bakgrunn i at planområdet reguleres til lager, logistikk og industri, mener vi at behovet for fremtidig sykkelparkering er tilstrekkelig ivaretatt selv om kravet senkes. Den foreslåtte reduksjonen til minimum 2 plasser per 200 m² BRA vil være mer enn tilstrekkelig for å ivareta de praktiske behovene for sykkelparkering i forhold til faktisk bruk og forventet utnyttelse av planområdet.

Blågrønn faktor

Målet med bruk av BGF er å sikre blågrønne kvaliteter ved at utbygger må kompensere for tap av grønne arealer og permeable flater. Overvannsveilederen for Indre Østfold kommune stiller krav om blågrønn faktor på 0,8 for prosjekter i ytre by. Kravet er hentet fra den nasjonale veilederen fra 2014 og tar ikke hensyn til grunnforhold eller andre lokalklimatiske forhold i planområdet.

Standard Norge anbefaler at føringer for BGF satt av kommunen bør være basert på grundige lokale analyser og testberegninger for den enkelte kommune. Da det ikke er gjennomført lokale analyser eller testberegninger, viser VA-forvaltning til at andre kommuner av sammenlignbar størrelse og med lignende grunnforhold praktiserer et krav om BGF på 0,6 for næringsformål.

Basert på at området hovedsakelig består av tette flater og at bestemmelsene sikrer opparbeidelsen av vegetasjonsskjerm der det i dag er tette flater, samt dialog med VA-forvaltning, menes det at en BGF på 0,6 vil være tilstrekkelig for å sikre blågrønne kvaliteter i planområdet.

9.2. FNs bærekraftsmål



Planforslaget henger sammen med flere av FNs bærekraftsmål, inkludert økonomisk utvikling, byliv, ansvarlig forbruk og klima. Med disse målene i mente sikter planforslaget på å oppnå en balanse mellom vekst og miljøansvar.

8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Dette målet er relevant da planen kan bidra til økonomisk utvikling i regionen gjennom å tilrettelegge for utvidelse og etablering av nye næringsvirksomheter.

11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Gjennom klimatilpasningstiltak, for eksempel overvannshåndtering på egen tomt, avhjelper planen flomutsatte arealer på naboeiendommer.

12. Ansvarlig forbruk og produksjon

Planene legger opp til at det må utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn. Dette bidrar til å redusere den potensielle spredningen av helse- og miljøskadelige stoffer.

13. Stoppe klimaendringene

Med fokus på effektiv arealbruk og fortetting i allerede bebygde områder fremfor å ta i bruk uberørt mark, er dette målet direkte knyttet til planens innvirkning på det lokale nærmiljøet.

9.3. Risiko- og sårbarhet

Gitt at planlagte løsninger følger tekniske krav og planens reguleringsbestemmelser, anses planområdet sårbarhet overfor uønskede hendelser/farer som begrenset. Der risikonivået er vurdert til middels, er det i planforslaget inntatt særlige forbehold og avbøtende tiltak for å ivareta hensynet til miljø og helse.

Ved gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse er det ikke avdekket forhold knyttet til planområdet som anses å medføre høyt risikonivå (rødt), se sammendrag av tabell nedenfor:

Konsekvenser / Sannsynlighet	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
4. Svært sannsynlig	35. Forurensset grunn				
3. Sannsynlig	26, 37, 57	14. Vassdragsområder			
2. Mindre sannsynlig	39	58, 59			
1. Lite sannsynlig		4			

Følgende temaer er vurdert til å ha et middels risikonivå:

- 14. Vassdragsområder
- 35. Forurensset grunn

For hendelser med middels risikonivå (gult) og lavt risikonivå (grønt) er detaljene i vurderingene gitt i ROS-analysen datert 10.02.25.

9.3.1. Grunnforhold

GeoKonsept AS har utført en vurdering av områdestabiliteten i planområdet, Spydebergveien 143, Indre Østfold kommune (gnr./bnr. 408/6).

Tiltaksområdet utredes for oppretting av fremtidige bygninger. Tiltakskategori settes til K4. Gjennomgang av steg 1-3 viser at tiltaksområdet ligger i et aktsomhetsområde for to skråninger, en mot vest og en mot øst. Gjennomgang av tidligere utførte grunnundersøkelser og terrengeanalyse viser at 1:15-linjen ikke går gjennom sprøbruddsmaterialer i den østlige skråningen, og det konkluderes med at tiltaksområdet ikke ligger i et utløpsområde fra denne skråningen.

Det er utført grunnundersøkelser i tiltaksområdet som viser entydig at det ikke forekommer sprøbruddsmaterialer i det vestlige løseområde. Tiltaksområdet ligger verken i et løseområde for kvikkleireskred eller i et utløpsområde for kvikkleireskred fra høyere liggende terreng. Sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til NVE Veileder 1/2019. Områdestabilitet er ivaretatt.

Fundamenteringsarbeider, eventuell oppfylling/masseutskifting og vurdering av lokalstabilitet i gravefasen må detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig når endelige planer foreligger. Massene i grunnen er telefarlige. Videre anbefales det at dybdene til berg i fundamenteringsområdet kartlegges i detalj når mer detaljert plan foreligger.

GeoKonsept vurderer at det er krav til uavhengig kvalitetssikring av den geotekniske rapporten. Detaljer kommer frem av vurdering av områdestabilitet, geoteknisk notat og datablad datert 31.05.2024. Geotekniske rapporter er sendt til NADAG.

9.3.2. Forurensning og støy

Planforslaget åpner ikke for tung industri som den som er nedlagt på området, og det åpnes ikke for industribedrifter som driver virksomhet som kan medføre fare for forurensning (industrivirksomhet iht. forurensningsloven). Det forventes ikke negative konsekvenser knyttet til støy, luft- og grunnforurensning som følge av planforslaget. Gitt tomtens historikk og påvist forurensning sikrer planforslaget at grunnforholdene bedres gjennom å stille krav om tiltaksplan for forurenset grunn iht. forurensningsforskriften kapittel 1, §2-4.

For at Hyllibekken skal kunne restaureres til god (II) miljøtilstand, anbefales det at man er forsiktig med aktiviteten i området for å sikre at resipienten over tid fortynnes. Til tross for at det er lav mistanke om avrenning/påvirkning fra planområdet, sikrer planforslaget at det opparbeides en grønn buffer mot Hyllibekken. Etableringen av den grønne buffere innebærer at harde overflater fjernes og erstattes med nye masser og stedegen vegetasjon.

Videre gjøres grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjeldende for planen.

9.3.3. Flomfare og overvannshåndtering

Vann fra veier og plasser føres til grøfter og et 15 meter bredt vegetasjonsbelte rundt hele tomten. Terrengforming og høyder er benyttet for å sikre fremføring av overvann til vegetasjon der vannet kan infiltreres. Miljøtilstanden i Hyllibekken er kartlagt, og i planforslaget er anbefalingene fra fagkyndig innarbeidet for å sikre at Hyllibekken skal kunne restaureres til god (II) miljøtilstand.

Det er store problemer med vann under FV211 og Osloveien vest for tomten. Deler av arealet som skal reguleres, drenerer til området som flommer over jordbruksarealene vest for gnr./bnr. 408/6. Planforslaget sikrer at avrenning fra tiltaksområdet i større grad vil bli fordøyd og infiltrert, slik at belastningen på arealer i vest blir redusert. Videre vil terrengforming og høyder i større grad sikre føring av overvann vekk fra belastede arealer. Under planarbeidet er det ikke avdekket forhold som taler for at tiltaket vil endre avrenningssituasjonen på en måte som kan skape flomfare i områder nedstrøms.

Øst for planområdet begrenser kulverten under jernbanen vannmengden inn til Hyllibekken som renner forbi planområdet. Kulverter under innkjøringen og fylkesveien regulerer vannmengden som renner forbi næringsområdet og videre sørover.

Friksjonstapet og tilstanden på kulverten under jernbanen gjør at vannføringen er større i kulverten under innkjøringen og fylkesveien. Dette betyr at det i dag går mer vann ut under fylkesveien enn hva som kommer inn ovenfra via kulverten under jernbanen, noe som sikrer tomtene mot flom fra overliggende nedbørsfelt. Ved tett kulvert under

fylkesveien eller innkjøringen vil det kunne bygge seg opp et vannspeil øst for planområdet. For å avbøte dette sikrer planforslaget at kulverten under innkjøringen (KV2) oppgraderes til tilsvarende som under fylkesveien, et DV-rør ø800 mm. Dette er i henhold til anbefalingene i flomrapporten datert 28.06.24.

9.4. Stedets karakter - landskap, byform, estetikk og identitet

Planforslaget er en strategisk tilnærming for å møte behovet for næringsutvikling i regionen, samtidig som det tar høyde for harmonisering med eksisterende landskap og infrastruktur. Eksisterende reguleringsplaner langs med Spydebergveien har mer detaljerte plankart hvor de ulike byggeområdene er inndelt i mindre felt. For å unngå fremtidige konflikter og behovet for dispensasjoner eller planendringer, foreslås det et mer dynamisk plankart som tilpasser seg behovene til fremtidige aktører. For å kompensere for denne fleksibiliteten er det i bestemmelsene trukket inn særlige bestemmelser som sikrer at fremtidig bebyggelse vil harmonisere godt seg imellom og med omgivelsene. Ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer skal det benyttes harmoniske farger. Signalfarger på tak og fasader tillates ikke. Det er heller ikke tillatt å benytte ubebygde del av tomt eller fellesområdet til utendørs lagring som er sjenerende for omgivelsene.

Planforslaget vil påvirke opplevelsen av det overordnede landskapet ved å introdusere nye volumer og bygningsstrukturer som kan endre den visuelle silhuetten i området. I planforslaget foreslås det en byggehøyde på 15 meter. Dette er i all hovedsak å anse som en videreføring av den eksisterende situasjonen i området, da eksisterende bebyggelse er målt til 14 meter. For å dempe virkningene og sikre at området harmoniserer godt med sine omgivelser, er det lagt inn grønne strukturer og vegetasjonsskjerm. Inndelingen av felt I/L 1 og 2 tar utgangspunkt i hvor eksisterende fjellskjæring er lokalisert. På denne måten hensyntar planen tomtens eksisterende forutsetninger og behovet for terrengbearbeidelse reduseres. Mellom feltene er det regulert inn en vegetasjonsskjerm med bredde på tre meter.

Utformingskravene sikrer nye kvaliteter ved å fastsette byggegrenser, materialvalg og estetiske normer som ivaretar områdets helhetlige uttrykk. Videre sikrer rekkefølgekravene at både infrastruktur og landskapsmessige elementer (vegetasjonsskjerm) blir opparbeidet.

Fordelene ved planforslaget er økt attraktivitet og tilpasning til fremtidige krav til næringsvirksomhet, mens ulemper kan inkludere midlertidige forstyrrelser under byggeprosessen. De arkitektoniske og landskapsmessige valgene sikrer en veltilpasset og funksjonell utvikling som er til nytte for både lokalsamfunnet og aktører som ønsker å etablere seg i området.

9.5. Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget omfatter ikke friområder eller tuområder, og endrer ikke forutsetningene for rekreasjon og friluftsliv. For eksisterende vegetasjon vest i planområdet er det inntatt

særlige bestemmelser som sikrer at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad skal bevares. Det er ikke kartlagt nærtuområder som vil bli påvirket av planforslaget.

Vegetasjonsskjermen er regulert med 15 meter bredde. Majoriteten av arealet innenfor VS2-5 består i dag av harde flater. Planforslaget sikrer at harde flater innenfor de regulerte vegetasjonsskjermene fjernes og at områdene beplantes med stedegen vegetasjon.

9.6. Barn og unges interesser og oppvekstvilkår

Ut over at planen sikrer et mer oversiktlig og trafiksikkert krysningspunkt for myke trafikanter i krysset mellom Spydebergveien og Igsiveien, er det ikke funnet åpenbare forhold som anses essensielle for eller i konflikt med barn og unges interesser og oppvekstvilkår.

Eksisterende skoleveier vil ikke bli påvirket av gjennomføringen av planforslaget. Planen legger ikke beslag på arealer som er avsatt til eller brukes av barn og unge.

9.7. Bokvalitet for eksisterende omgivelser

Fremtidig bebyggelse i forhold til omkringliggende bebyggelse, samt soldiagram, er visualisert og følger planforslaget, se sol- og skyggeanalyse datert 12.05.25.

Da industriområder først og fremst er designet med tanke på funksjonalitet og effektivitet, hvor bygningsvolum ofte er utformet for å maksimere innvendig plass og optimere produksjons- og lagringskapasitet, er det i planforslaget lagt vekt på skjermingstiltak i utkanten av planområdet. Regulert vegetasjonsskjerm og annen grønnstruktur reduserer det visuelle avtrykket til planområdet. For å oppnå et harmoniserende utseende i selve byggeområdet, er det heller inntatt retningslinjer for materialvalg og fargebruk. Dette sikrer at planområdet får en helhetlig visuell sammenheng.

9.8. Bokvalitet og fasadeutforming for ny bebyggelse

Prosjektering av bebyggelse og anlegg forholder seg til gjeldende lovverk for universell utforming. For denne planen er det ikke forhold som gjør at universell utforming må omtales utover dette.

9.9. Kulturminner og kulturmiljø

Forholdet til kulturmiljø, kulturminner og historiske anlegg ble kartlagt i den innledende fasen, se pkt. 6.6. Planforslaget berører ikke kulturminner, kulturmiljøer eller SEFRAC-registrerte bygninger.

9.10. Karbonutslipp

I Indre Østfold kommune sitt karbonkart er planområdet klassifisert med den laveste klassifiseringen, mindre karbonrike arealer. Da planområdet allerede er nedbygget og tatt

i bruk, vil det ikke være nødvendig å gjennomføre et karbonregnskap eller implementere avbøtende tiltak.

9.11. Forholdet til kravene i kap. II i naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven (Nml) gjelder i alle saker som berører økosystemer, naturtyper og arter. Planforslaget skal vurderes opp mot Nml §§8-12 i alle plansaker.

I forbindelse med gjennomført naturtypekartlegging (se pkt. 6.7) er det påvist 162 plantearter i området. To arter er på rødlista: Klåved nær truet (NT), og Ask sterkt truet (EN). Ask er rødlistet på grunn av sykdom som gjør den truet. Klåved er en art som helt tilfeldig har havnet i planområdet, hvor den ikke naturlig hører hjemme. Syv av artene funnet i planområdet er vurdert som svært høy risiko (SE) ifølge Artsdatabanken.

Ask er vanlig i hele kommunen, og det er liten grunn til å ta vare på disse askene, men det kan være at trærne kan inngå i framtidig grønt bufferområdet i nord. Klåved er en art som bare er kjent fra Monaryggen i Østfold. Arten er funnet en gang utenfor Monaryggen i Indre Østfold i år, noe krav til vern av arten og dens nære habitat vil ikke være nødvendig.



Figur 29 Ett eksemplar av klåved ble funnet på gjengroingsmark i industriområdet.

I Artsdatabanken er det også registrert en observasjon av Åkerrikse fra 2. juni 2007. Arten vil, om den fortsatt finnes i området, ikke være truet av aktivitetene innenfor planområdet. Åkerrikse er CR-kategorisert (kritisk truet). Se vedlagt naturmangfoldskartlegging datert 09.09.2024 for en fullstendig oversikt registreringene i området.

Vurdering av planlagt tiltak mot Naturmangfoldloven §§8-12

Loven gir bestemmelser om bærekraftig bruk, artsforvaltning, fremmede organismer, områdevern, utvalgte naturtyper og tilgang til genetisk materiale.

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget). Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet, skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

- Som en del av planarbeidet har feltbiolog gjort en vurdering av naturverdiene i planområdet. Feltbiolog har kommet med anbefalinger til tiltak. Rapport fra naturtypekartlegging vedlegges planforslaget.

§ 9 (føre-var-prinsippet). Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

- Det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Det er tidligere observert Åkerrikse i utkanten av planområdet, på grensen til landbruksområdet i øst. Feltbiolog konkluderer med at arten, om den fortsatt finnes i området, ikke vil være truet av aktivitetene innenfor planområdet. Arten ivaretas likevel med at det reguleres inn grønncuffer langs tilstøtende landbruksområder. Oppmerksomhet rundt ikke-spredning av uønskede arter er sikret i bestemmelsene.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning). En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

- Se kommentarer til §§ 8-9.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver). Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

- Se kommentarer til §§ 8-9.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder). For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

- Planlagt tiltak er transformasjon av et eksisterende industriområde. Med vanlig byggeteknikk representerer dette miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Trekkruter

Utviklingen av Myrer skog og andre faktorer har bidratt til at funksjonen til vilttrekket i vest gradvis har blitt svekket. Da elgen ikke lenger benytter dette området i like stor grad, sett i sammenheng med at elg i området benytter seg av undergangen som går fra Myrer gård og under jernbanen, anses det som hensiktsmessig at det for dette området etableres et viltgjerde langs jernbanen. Etablering av gjerde i tråd med BaneNor sitt innspill vil hindre at elg og annet vilt ledes ut på jernbanen. På denne måten vil elg og annet vilt «tvinges» til å bruke undergangen. Etablering av gjerde er sikret i planens bestemmelser.

9.12. Trafikkforhold og mobilitet

Planforslaget legger opp til at direkte adkomst fra Spydebergveien videreføres gjennom et oppgradert kryss, som er konstruert for å håndtere forventet trafikkøkning som følge av utbyggingen av Hollebøltangen og Spydeberg Næringspark. Regulert gang- og sykkelvei er sikret gjennom krysset. Krysset er dimensjonert for modulvogntog på 25,25 meter. I krysset er det sikret frisikt på 10x90 meter.

Når det gjelder endret trafikkmengde, er det forventet en økning i ÅDT på rundt 25–28% ved full utbygging. Denne økningen er innenfor hva den eksisterende veistrukturen kan håndtere. Trafikkdata viser at det ikke vil være betydelige sesongbaserte variasjoner som vil overbelaste infrastrukturen. Trafikkanalysen redegjør for forventet trafikkøkning som en konsekvens av både 1-alternativet og 2-alternativet, og funnene er beskrevet i trafikkanalysen under punkt 8 om konsekvensutredning.

Når det gjelder manglende og regulerte forbindelseslinjer, er den regulerte gang- og sykkelveien fra reguleringsplanen fra 2021 videreført i planforslaget. Dette er spesielt viktig for å sikre sikkerhet og tilgjengelighet for myke trafikanter langs Spydebergveien. Tilgjengeligheten til kollektivtransport er styrket i tidligere planer fra 2021, der bussholdeplassen er flyttet.

9.13. Universell utforming

Prosjektering av bebyggelse og anlegg forholder seg til gjeldende lovverk for universell utforming. For denne planen er det ikke forhold som gjør at universell utforming må omtales utover dette.

9.14. Sosial infrastruktur (Skole, barnehage, bo-/pleietilbud)

Eksisterende skoleveier vil ikke bli påvirket av gjennomføringen av planforslaget. Da planforslaget omhandler næringsutvikling, har man kommet frem til at barnehage- eller skolekapasitet i denne sammenhengen er mindre relevant. Eksisterende og fremtidig kapasitet er derfor ikke kartlagt.

9.15. Landbruk og andre næringsinteresser

Planforslaget innebærer ingen omdisponering av områder med LNF-formål eller dyrkbar mark. All utbygging er planlagt på arealer som allerede er avsatt til næringsvirksomhet i henhold til kommuneplanens arealdel, og prosjektet bygger videre på eksisterende bruk uten å berøre landbrukseiendommer eller verneverdige naturområder. Denne tilnærmingen sikrer at landbruksinteresser ikke blir påvirket av gjennomføringen av planen, og at det ikke oppstår konflikter mellom ulike arealbruksformål.

Planforslaget tar sikte på å skape nye arbeidsplasser ved å tilrettelegge for nye virksomheter innen lager, logistikk og lett industri. Det nye næringsområdet vil dra nytte av den eksisterende infrastrukturen med god tilgang til hovedveisystemet og nærhet til kollektivtilbud. Spydebergveien 143 er den siste uregulerte eiendommen avsatt til

næringsvirksomhet langs Spydebergveien. Planforslaget binder området sammen med eksisterende næringstomter langs Spydebergveien, og man får et mer sammenhengende industribelte mellom Spydeberg og Knapstad.

9.16. Teknisk infrastruktur

Næringsarealene som skal bygges vil være «tørre arealer» og kun inneholde toaletter og sosiale rom for ansatte. Avløpsbelastningen vil sannsynligvis ikke øke i vesentlig grad i forhold til eksisterende virksomhet som skal rives, og vil normalt være innenfor angitt restkapasitet. Iht. korrespondanse med Indre Østfold kommune har eksisterende spillvannsledning SP160 med fallretning mot øst en restkapasitet 1,69 l/s.

Iht. TEK17 og veileder fra Indre Østfold brann og redning skal brannkum eller hydrant plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei. For å tilfredsstille krav til brannslukking etableres seks nye brannkummer i tillegg til eksisterende brannkummer. Vannkravet på 50 l/s fordelt på to uttak er ikke målt, men basert på eksisterende dimensjoner og tilgjengelig trykk er det sannsynlig at vannmengden vil kunne oppnås. Sikring av brannvann iht. veileder fra Indre Østfold brann og redning skal dokumenteres i forbindelse med rammesøknad.

Nødvendig areal til ny trafo er sikret i planens bestemmelser.

9.17. Virkninger av planforslaget for spesielt berørte eiendommer

Avkjøring fra Spydebergveien foreslås inndelt i KV1 og KV2. KV1 reguleres til offentlig kjøreveg, mens KV2 blir privat. KV2 vil få delt eierskap mellom Hollebøltangen (IGSI Veien AS) og Spydeberg Næringspark (Spydebergveien 143 AS).

9.18. Juridisk og økonomiske konsekvenser

Adkomst til planområdet er planlagt over to ulike gnr./bnr.: 834/6 (Spydebergveien 143 AS) og 834/4 (IGSI Veien AS). Begge grunneiere avhenger av aksept fra motparten for at planlagt adkomst skal kunne gjennomføres.

Det estimeres at planforslaget kan gi økonomiske fordeler til kommunen gjennom etableringen av 100-200 nye arbeidsplasser. Denne økningen i arbeidsplasser fører ofte til større økonomisk aktivitet i området, som igjen kan øke kommunens skatteinntekter. Videre kan nye arbeidsplasser gi ringvirkninger i form av økt lokal handel.

Eksisterende vann- og avløpsledninger er allerede etablert i området, og infrastrukturen er tilfredsstillende for den aktiviteten som foreslås i planforslaget. Dette innebærer at kommunen ikke behøver å bære betydelige umiddelbare infrastrukturkostnader. Det kan imidlertid oppstå behov for oppgraderinger eller vedlikehold i fremtiden.

En annen potensiell økonomisk konsekvens for kommunen er at den kan spare kostnader knyttet til flomhåndtering. Gjennom overvannshåndtering i planforslaget, reduseres risikoen for skader fra flom. Oppsummert kan planforslaget innebære kostnader for kommunen på sikt i form av vedlikeholds investeringer, både for infrastrukturen og mulig

behov for tilrettelegging for ytterligere arbeidskraft. Vi vurderer imidlertid at de umiddelbare økonomiske konsekvensene vil være positive.

9.19. Interessemotsetninger

For å imøtekomme ulike motsetninger, inneholder planforslaget flere tiltak for å minske de mulige negative konsekvensene. Trafikksikkerheten er adressert gjennom forslag om nye kryssløsninger som forbedrer adkomsten og reduserer risikoen for bil- og fotgjengerkonflikter. Ved å opprettholde og utvide vegetasjonsbelter, søker planen å dempe visuelle og støyrelaterte påvirkninger på omgivelsene.

Innkomne innspill er svart ut og følger planforslaget som et eget vedlegg, se Sammendrag av innspill med kommentar datert 10.02.25.

9.20. Forslagsstiller avsluttende kommentar

Planforslaget for Spydebergveien 143 representerer en strategisk mulighet til å utnytte eksisterende næringsarealer på en mer effektiv og bærekraftig måte. Ved å muliggjøre etablering av lager, logistikk og lett industri, legges det til rette for økonomisk vekst og opprettelse av nye arbeidsplasser i regionen. Dette samsvarer med nasjonale og lokale mål om å sikre bærekraftig utvikling ved å maksimere bruken av allerede etablerte industrifelter.

De gunstige kortsiktige og langsiktige økonomiske konsekvensene inkluderer økte skatteinntekter og forbedret lokal næringsvirksomhet. For å adressere miljø- og samfunnsmessige hensyn inkluderer planen tiltak som vegetasjonsskjermer og forbedrede trafikk-løsninger, som reduserer støy og forbedrer trafikksikkerheten. Planen balanserer økonomisk utvikling med hensynet til miljø og lokalsamfunn, noe som bidrar til å gjøre området mer attraktivt og bærekraftig.

10. Vedlegg

Planforslaget består av:

Plankart	12.05.2025 - SH Prosjekt
Reguleringsbestemmelser	20.12.2024 - SH Prosjekt
Planbeskrivelse	20.12.2024 - SH Prosjekt

Følgende vedlegg følger planforslaget:

01. Tilstandsrapport grunn og grunnvann	15.06.2023 - Ramboll
02. Miljøteknisk grunnundersøkelse	15.06.2023 - Ramboll
03. Vurdering områdestabilitet	31.05.2024 - Geo Konsept
04. Geoteknisk notat	31.05.2024 - Geo Konsept
05. Datarapport	31.05.2024 - Geo Konsept
06. Flomrapport	28.06.2024 - Svendsen & Co
07. Byggeplan avkjøring Igsiveien	14.08.2024 - Svendsen & Co
08. Naturmangfoldskartlegging	09.09.2024 - Nils Skaar
09. Trafikkanalyse	18.10.2024 - SH Prosjekt
10. Nær- og fjernvirkninger	20.12.2024 - SH Prosjekt
11. Støyrapport	05.11.2024 - Sweco
12. Konsekvensutredning forurenset grunn	14.11.2024 - Ramboll
13. Sol- og skyggeanalyse	12.05.2025 - SH Prosjekt
14. VAO rammeplan	22.04.2025 - Lars Myhre Østfold
15. ROS-analyse	10.02.2025 - SH Prosjekt
16. Illustrasjonsplan	26.11.2024 - SH Prosjekt
17. Tverrsnitt	17.09.2024 - SH Prosjekt
18. Perspektiv - 1	25.11.2024 - SH Prosjekt
19. Perspektiv - 2	25.11.2024 - SH Prosjekt
20. Perspektiv - 3	25.11.2024 - SH Prosjekt
21. Sammendrag av innspill med kommentar	10.02.2025 - SH Prosjekt
22. Planprogram	19.09.2024 - SH Prosjekt
23. Innkomne merknader	