

SH PROSJEKT AS
Morstongveien 60
1859 SLITU

Vår ref.: 2024/19216-4

Deres ref.:

Dato: 11.09.2024

Indre Østfold kommune - innspill - Varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering - gbnr. 408/6 og 834/6 m.fl. - Spydebergveien 143 - Spydeberg Næringspark

Østfold fylkeskommune viser til kunngjøring for varsel om oppstart av planarbeid for Spydebergveien 143 datert 01.07.2024.

Varsellet er utarbeidet av SH Prosjekt AS på vegne av Spydebergveien 143 AS.

Planområdet er på omkring 102 dekar og ligger på nordsiden av Spydebergveien, og på sørsiden av Østfoldbanens østre linje like øst for Knapstad. Planområdet er i hovedtrekk uregulert, og avsatt til formålet nåværende næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er krav om at ABC- prinsippet skal legges til grunn. Området ligger innenfor langsiktig grense for Spydeberg i fylkesplanen for Østfold med unntak av et lite areal i nordvest.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en god og effektiv utnytting av en allerede opparbeidet industritomt med eldre industribebyggelse for nye lager, logistikk- og industriformål.

Tomten ligger i umiddelbar nærhet til annen industribebyggelse langs Spydebergveien. Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere tomten til nye lager, logistikk- og industriformål. Reguleringsplanen skal sikre forutsigbarhet for grunneiere og naboer, og ny bruk av arealet skal tilpasses nærmiljøet på en hensiktsmessig måte.

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune skal som regional planmyndighet veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver. Ved utarbeidelse av kommuneplaner og reguleringsplaner skal fylkeskommunen ivareta interesser som berører kulturminne-, kulturmiljø- og landskapshensyn, friluftsliv, samordnet bolig- areal- og transportplanlegging, kjøpesenter, vannmiljø, regional plan eller planstrategi, barn og unges interesser, universell utforming og fylkesveier.

PLAN samfunnsplanlegging og miljø

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no

Internett: www.ofk.no

Org.nr.: 930580694

Etter folkehelseloven har fylkeskommunen også et ansvar for å ivareta folkehelse i planleggingen og samfunnsutvikling. FNs bærekraftsmål og klimaloven legger til grunn for fylkeskommunens vurdering av plansaker.

Konsekvensutredning og planprogram

Det er stilt krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning § 6b, vedlegg I pkt. 24, med krav om planprogram og konsekvensutredning. Det begrunnes med at det er noe usikkerhet til framtidig areal innenfor planområdet. Kommunen har redegjort for at det ikke er tilstrekkelig konsekvensutredet i overordnet plan.

Krav til planprogram følger av Plan- og bygningsloven (PBL) §4-1. Østfold fylkeskommune (ØFK) skal på bakgrunn av planprogrammet vurdere om planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser. ØFK's uttalelse tar utgangspunkt i regionale føringer i fylkesplanen og andre regionale planer. Fylkeskommunen er gitt et særlig ansvar for å følge opp hensynet i rikspolitiske bestemmelser. Når det gjelder kulturminner har ØFK som fagetat et spesielt ansvar. ØFK gir i denne uttalelsen innspill til planprogrammet og til selve planarbeidet.

Planprogrammet er strukturert, og begrenset til de temaene vi også mener er viktigst i området. Planprogrammet trekker fram følgende temaer som skal konsekvensutredes:

- Nær og fjernvirkning
- Lokalklima: Støy, luftkvalitet, forurensning og vann
- Trafikkforhold og transportbehov

Det hadde vært ønskelig at planprogrammet presenterte de ulike alternativene som skal utredes. Dette ville gitt oss mulighet til å gi innspill til de konkrete alternativene på et tidlig tidspunkt, og med det gitt bedre medvirkning.

Utnytting og formål

Området er i dag beslaglagt av industri og delvis asfalterte flater, og beskrives som en del av industribeltet fra Knapstad til Spydeberg. Etter vår vurdering, er området egnet til en langt bedre og mer hensiktsmessig utnytting med foreslåtte formål. Spesielt siden arealet er omdisponert og vært i bruk over lengre tid av ulike virksomheter. Det kan ha vært utsatt for forurensning, det er ikke viktige hensyn knyttet til barn og unge, friluftsliv og naturmangfold. Så langt vi kan se, vil planforslaget i utgangspunktet berøre regionale hensyn knyttet til vår rolle som veieier for fylkesvei og som vannregionmyndighet. Ved offentlig ettersyn vil vi i tillegg vektlegge en god arealutnytting, men samtidig en tilpasning til landskap og terreng, og at det ikke legges til rette for handel. Det er gitt ekstra frist for juli måned, og dette bidrar til en bedre medvirkningsprosess.

Det bør vurderes om planarbeidet bør sees i sammenheng med jernbanen, og om det er mulig å vurdere løsninger for logistikk/gods på jernbanen.

Det planlegges for en bedre arealutnytting i tråd med dagens arealpolitikk, og regulere til lager, logistikk- og industriformål. Vi mener at bestemmelsene må sikre at det ikke tillates handel, show-rooms eller lignende innenfor området, det må i stedet legges til avsatte

arealer. Vi viser til bestemmelser til [fylkesplan for Østfold mot 2050](#), og spesielt til *regional planbestemmelse for lokalisering av handel* samt *regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter*. Hovedhensikten i disse bestemmelsene er å styrke eksisterende by- og tettstedsområder og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transportvalg.

Det er enkelte boliger utenfor planområdet. Det bør vurderes om det bør sikres spesielle hensyn i disse delen av planområdet med tanke på høyde, støy og forurensning.

Barn og unge

Det må redegjøres for om området er i bruk av barn- og unge i dag, jfr. [Barn og unges interesser i planleggingen - regjeringen.no](#). Det bør vurderes om det eventuelt er tiltak som kan bidra til bedre bo- og oppvekstmiljø i dette planarbeidet.

Samferdsel

Planområdet for detaljregulering av Spydeberg næringspark har direkte adkomst fra fylkesvei 211, Spydebergveien. I 2023 hadde fylkesveien ved planområdet en gjennomsnittlig årsdøgntrafikk (ÅDT) på 1500 kjøretøy, hvorav 10 % var lange kjøretøy. Fartsgrensen er 60 km/t.

Trafikkanalyse

Det må gjennomføres en trafikkanalyse for å kartlegge hvilken betydning den foreslåtte utnyttelsen vil ha for trafikkavvikling og trafiksikkerhet på det offentlige veinettet. Vurderingen skal synliggjøre dagens situasjon, fremtidig arealbruk og trafikkforhold, og danne grunnlag for eventuelle tiltak. Analysen skal utføres av noen med trafikkfaglig kompetanse og oppsummeres i planbeskrivelsen. Basert på trafikkanalysen må avkjørselen fra fylkesveien utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

Teknisk plan og byggeplan

Eventuelle endringer på og inn mot fylkesveinettet skal innarbeides i plankartet og bestemmelsene, inkludert rekkefølgekrav om utbygging. Hvis tiltaket medfører endring av adkomstvei, ber vi om at det utarbeides en teknisk plan for alle tiltak på og i tilknytning til fylkesveiene. Erfaring viser at det ofte reguleres anlegg som senere viser seg å ikke ha tilstrekkelig areal for gjennomføring. Teknisk plan skal godkjennes av Østfold fylkeskommune før planforslaget sendes på høring. Statens vegvesens håndbok R700 «Tegningsgrunnlag» legges til grunn.

Den tekniske planen skal inneholde alle nødvendige tekniske tegninger og beskrivelser for å dokumentere at tiltaket er gjennomførbart, slik at vi kan bidra til å kvalitetssikre at det blir satt av tilstrekkelig areal i reguleringsplankartet. Omfanget av den tekniske planen avhenger av hvert enkelt tiltak. Alle tiltak på fylkesveinettet skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker. Frisikt i kryss og avkjørsler skal sikres i plankart og bestemmelser til planen. Det må også legges inn en bestemmelse om at Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesveinettet, før igangsetting.

Videreføre regulert gang- og sykkelvei i detaljreguleringsplan for gang-/sykkelvei Knapstad-Løvestad

I planinitiativet skrives: «*Foreslått planavgrensning overlapper delvis med detaljregulering for gang-/sykkelvei Knapstad – Løvestad i sør. Planen er fra 2021 og sikrer sammenhengende gang-/sykkelvei langs Spydebergveien. Hovedtrekkene i planen videreføres i planinitiativet.*» Vi forutsetter at gang- og sykkelveien i detaljreguleringsplan gang-/sykkelvei Knapstad-Løvestad videreføres slik den ligger regulert.

Adkomst

Fra oppstartsmøte med Indre Østfold kommune står følgende: «*Atkomst / vei: Adkomstvei går ut på fylkesvei. Relevante veitegninger og evt. veiavklaringer må godkjennes av Østfold fylkeskommune før planen sendes inn til planenheten. Det ble drøftet å flytte avkjøringen. Ideelt sett bør adkomsten være på midten av planområdet, slik at man kan kjøre ut til hver side. Men det er lite sannsynlig at det vil tillates to adkomster. Planområdet vil ha samme adkomst som Hollebøltangen næringspark, og følgelig vil det da uansett bli en parallell vei langs Spydebergveien. Konklusjonen ble at foreløpig forholder man seg til eksisterende adkomst.*» Vi er enige i vurderingen om at eksisterende kryssplassering/adkomstløsning kan videreføres. Adkomstveien må flyttes noe nordover på grunn av regulert gang- og sykkelvei.

Vi ser at adkomsten til næringsparken ikke er løst i detaljregulering for gang/sykkelvei Knapstad-Løvestad. Forholdet *adkomst – gang/sykkelvei – riggareal* må løses i detaljreguleringen.

Riggområde (midlertidig bygge- og anleggsområde) og adkomstvei

Det står i planinitiativet at: «*Midlertidig bygge- og anleggsområde. De delene av bestemmelsesområdene som overlapper med Spydebergveien 143 forutsettes regulert til næringsformål. Dette vil ikke gå på bekostning av realiseringen av detaljplan gang-/sykkelvei Knapstad - Løvestad.*» På bakgrunn av sitatet fra planinitiativet er det uklart hvordan riggarealet til gang -og sykkelveien tenkes løst/sikret i planen. Bygging av gang- og sykkelvei krever minst 5 meter riggareal (midlertidig rigg og anleggsareal) utenfor formål annen veggrunn (AVG). En mulig løsning kan være å bygge gang- og sykkelveien samtidig som ombygging av adkomstveien for å løse problemet med overlappende riggareal.

Kryssløsning, dialog med Hollebøltangen næringspark, byggeplan

Vi er kjent med at det er utarbeidet forslag til byggeplan for avkjørselen/krysset mot fylkesvei 211 i forbindelse med Hollebøltangen næringspark. Det anbefales at dere går i dialog med utbygger av Hollebøltangen næringspark slik at dere sikrer at krysset vurderes ut fra trafikkavvikling og behovene til begge næringseiendommene. Hvis kryssløsningen avviker fra gjeldende reguleringsplan må dere sammen med Indre Østfold kommune se på om adkomst/kryss bør reguleres i detaljreguleringsplan for Spydeberg næringspark. For å regulere krysset samt frisikt er det varslet for lite areal innenfor plangrensen.

Byggegrense mot fylkesvei 211

Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, vedlikehold og drift av veien, arealbehov ved utbedring av veien, samt miljøet langs veien. Planen må angi en byggegrense i

plankart og -bestemmelser. Det er viktig at byggegrensen setter av nok areal til fremtidig drift og vedlikehold av gang- og sykkelveien. Interne kjøreveier (foruten eksisterende adkomstvei) og parkeringsområder kan ikke anlegges i strid med byggegrensen.

Kollektiv, sykkel og gange

Vi forventer at det i videre planarbeid legges vekt på å finne løsninger som kan bidra til å redusere personbilbruk og øke andelen reisende med kollektivtransport, sykkel og gange. Sentrale virkemidler kan inkludere gode adkomstløsninger for gående og syklende, gjennomgående snarveier til bussholdeplasser og tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser nær inngangspartiene.

Internt i planområdet bør det tydeliggjøres hva som er areal for gående, og hva som er areal for kjøretøy. Av hensyn til trafiksikkerheten anbefaler vi at renovasjon plasseres slik at renovasjonsbil ikke må manøvrere på interne areal for gående og syklende.

Trafiksikkerhet i anleggsperioden

I anleggsperioden er det også viktig at valgte løsninger tar hensyn til trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikanter. Myke trafikanter må gis et sikkert tilbud i anleggsfasen, og det må sikres tilfredsstillende siktforhold i krysningpunkter mellom anleggstrafikk og gående og syklende. Dette kan med fordel sikres i reguleringsbestemmelsene.

Støy og luftkvalitet

Det må redegjøres for om området er støyutsatt, eller selv bidrar til økt støy i området. Støy bidrar til mistriksel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge. Vi viser til t-1442/2021, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging - regjeringen.no med tilhørende veileder. Fravær av støy utgjør en viktig livs- og miljøkvalitet.

Kommunene er forurensningsmyndighet for lokal luftkvalitet og har hovedansvar for å sette inn tiltak for å bedre luftkvaliteten. Kommunene har også hovedansvaret for å utarbeide tiltaksutredninger, jf. T- 1520 Retningslinje for behandling av luft i arealplanleggingen (regjeringen.no).

Jordvern

Så langt vi kan se, vil ikke planarbeidet berøre dyrka mark. Det må vurderes om det bør sikres bestemmelser på virksomheter som ikke vil forringe utnyttningen av jordbruksarealene rundt med tanke på forurensning.

Terreng, synlighet og illustrasjoner

Planområdet må sees i sammenheng med plassering i landskapet og med Myrerskog næringsområde på andre siden av Spydebergveien. Det bør stilles krav om dempede farger og

materialer med kvalitet, maksimum høyder og krav til variasjon i fasader. Det bør også sikres bestemmelser som begrenser utelagring. Vi anbefaler kommune å vurdere om det bør utarbeides bestemmelser som begrenser lys-skilt, spesielt over tak. Det bør også gis bestemmelser som forhindrer skjemmende utelagring.

Det er enkelte terrengforskjeller innenfor planområder, i hovedtrekk to nivåer, med lavest mot øst og nordøst. For å få en effektiv arealutnytting, bør det vurderes å planlegge enkelte bygg i overgangen mellom de to nivåene, med tosidig adkomst, både fra nedre og øvre terrengnivå. På denne måten får to etasjer i samme bygg en god logistikk for lasting og kjøring. Dette vil også kunne bidra til bedre tilgjengelighet, jf. blant annet [Universell utforming - Østfold fylkeskommune \(ofk.no\)](https://ofk.no/Universell-utforming).

Naturmangfold og vannmiljø

Så langt vi kan se, går ikke planforslaget utover dagens delvis opparbeidede område med unntak av noen områder med vegetasjon helt i ytterkant. Vi vil anbefale at det i planen avsettes buffersone mot spesielt gårder og boliger i området, men også mot fylkesveien og jernbanen.

Det kan se ut som om det er foretatt noe utfylling mot bekk/grøft øst for planområdet. Vi mener planen må sikre at denne kantsonen med kantvegetasjon er tilstrekkelig, både for å forhindre erosjon til bekken, bidra til en bedre overvannshåndtering, men også som en visuell skjerm sammen med avsatt skjerm i plan for Hollebøltangen.

Dersom det skal foretas tiltak i bekk, er dette søknadspliktig, [Fysiske tiltak i vassdrag - Østfold fylkeskommune \(ofk.no\)](https://ofk.no/Fysiske-tiltak-i-vassdrag).

Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 har fastsatt mål for vannmiljøet i alle vannforekomster i vannregionen. Dette er en regional føring som planarbeidet må forholde seg til. Ifølge vannforskriften (<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2006-12-15-1446/>) skal ny aktivitet eller inngrep vurderes i forhold til muligheten for å oppnå miljømålene om god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomstene, jfr. §4 og § 6 om miljømål og §12 om ny aktivitet eller nye inngrep. Effekter av planforslaget på vannmiljøet må inkluderes i konsekvensvurderingene. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i planen.

Naturfare og andre hensyn

Det framgår av varselet at eiendommen omfattes av faresone H320- flomfare. Området heller mot øst og vest, det vil si to ulike nedbørsfelt, Glomma i øst og Mossevasdraget i øst.

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift (TEK17). Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en

del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

Øvrige forhold

Det er foretatt grunnundersøkninger, men dette må sees i sammenheng med tidligere virksomhet. Dersom det tas flere prøver med forurensende masser, må disse deponeres forsvarlig.

Vi anbefaler at krav til parkering settes lavt, og at det sikres overdekt sykkelparkering. Området ligger nær boligområder, og det ligger til rette for at flere kan gå og sykle.

Oppsummering

Østfold fylkeskommune ber om at våre innspill tas med i det videre planarbeidet og i konsekvensutredningen.

Dersom kommunen mener at planforslaget tøyser rammene i overordnede planer, spesielt knyttet til utnytting og høyder, ber vi om at det vurderes å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.

Østfold fylkeskommune ber om at planprogram oversendes etter godkjenning. Vi ber om at planforslaget oversendes ved offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Inger Kolseth
Seniorrådgiver

Medsaksbehandler:
Samferdsel: Anne Fodnes Nordstoga
Vannforvaltning: Helene Gabestad

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS