

Sammendrag av innspill med kommentar

Detaljregulering for Spydeberg Næringspark
Plan-ID: 311820240003

Plankonsulent

SH Prosjekt AS

Dokument (type)

Sammendrag av innspill/merknader

Forfatter	Martin F. Andresen
Dato	16.09.2024

Sammendrag av innspill til varsel om oppstart med forslagsstillers kommentar

Det ble avholdt oppstartsmøte med Indre Østfold kommunen 08.05.24. Oppstart av planarbeidet ble varslet den 04.07.24. Varsel ble sendt til naboer, grunneiere, festere og myndigheter i henhold til pbl §§ 12-3 og § 12-8. Oppstart ble varslet via annonse i Smaalenene Avis 04.07.24 og publisert på nettsidene til SH Prosjekt AS og Indre Østfold kommunes nettsider. Frist for innspill var 12.09.2024.

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 industritomt 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.

Industritomten 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

Under følger et sammendrag av innspill og merknader, og en vurdering av hvordan de vil bli fulgt opp i planarbeidet.

Oversikt over innspill & merknader	
DSB	09.07.2024
Elvia	10.07.2024
SFOV	16.07.2024
NVE	19.08.2024
BANE NOR	21.08.2024
ØFK	11.09.2024
Mattilsynet	11.09.2024
SVV	16.09.2024
Nabo	
Gunhild Kjeserud	11.09.2024

DSB **09.07.2024**

DSB har ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og har derfor sendt ut et automatisk svar. DSB henviser de til Statsforvalteren og at det er de som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.

Kommentar fra forslagstiller

Forslagstiller har ingen kommentar til brevet fra DSB

Elvia **10.07.2024**

Elvia har eksisterende nettstasjon(er) av typen innebygd i rom (N.Z0165) innenfor planområdet. Elvia ber om at denne blir tatt hensyn til, som innebærer bl. kjørbare adkomst til nettstasjonen med kranbil.

Videre utaler Elvia at det høyst sannsynlig vil være behov for ny nettstasjon for å sikre strømforsyning til planområdet.

Kommentar fra forslagstiller

Forslagstiller er innforstått med at det er en nettstasjon inne på planområde. Plass til ny nettstasjon sikres i plankart og følges opp i bestemmelser.

SFOV **16.07.2024**

a. Samordnet areal- og transportplanlegging

Anbefaler at det legges opp til effektiv utnyttelse av planområdet og at området brukes til de anførte virksomhetene, og ikke mer transportintensive virksomheter. Ønsker en forholdsvis restriktiv parkeringspolitikk.

b. Landskap og naturmangfold

Forventes at det gjøre vurderinger av hvordan tiltaket vil påvirke vilttrekk i vest som går mellom Knapstad og Spydeberg.

c. Vannforvaltning

Det er en bekk som grenser til planområdet i øst. Denne bekken omfattes av bekkeområdet som inngår i vannforekomsten 002-767-R Hyllibekken som har dårlig økologisk tilstand. Ytterligere

negativ påvirkning må derfor begrenses og tiltak iverksettes for å hindre forurensning. SFOV legger til grunn at det ikke åpnes opp for ny bebyggelse eller tette flater nærmere bekken enn hva som er etablert i dag. Anbefaler videre at planen sikrer en tilstrekkelig buffersone mot bekken med tanke på overvannshåndtering og vannmiljøet i bekken. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes kantvegetasjon, jf. vannressursloven § 11.

d. Samfunnssikkerhet, klimatilpasning og overvannshåndtering

Under planarbeidet skal det avklares om det er behov for geotekniske eller flomtiltak i området, og om disse eventuelt vil gå på bekostning av naturverdier.

e. Konsekvensutredning - Planprogram

SFOV understreker viktigheten av at ulike alternativer blir presentert i konsekvensutredningen. Ulike alternativer kan være ulik lokalisering, ulik størrelse, volum, høyde og/eller utforming. Vi ber kommunen og forslagsstiller se på om det skal gis noen tydeligere presiseringer for hva som skal konsekvensutredes.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp. Vi ber om å få tilsendt fastsatt planprogram.

Kommentar fra forslagstiller

Kommentar

- a. *Forslagstiller er enig i at man ønsker en høy arealutnyttelse, og det vil legges til rette for dette i planenes dokumenter.*
- b. *Konsekvenser for vilttrekk vil bli undersøkt som en del av planarbeidet.*
- c. *Ytterligere negativ påvirkning av vannforekomsten 002-767-R Hyllibekken vil bli begrenset. Buffersone mot bekken vil bli sikret i plankart og bestemmelser.*
- d. *Det vil bli gjennomført geotekniske undersøkelser, formvurderinger og kartlegging av det naturmangfoldet. Konsekvenser for naturmangfoldet vil bli belyst.*
- e. *Behovet for ytterligere presiseringer vil bli vurdert i samråd med kommunen, før fastsettelse av planprogram.*

NVE

19.08.2024

a. Grunnforhold

NVE oppgir at deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire og forutsetter at den reelle faren for områdeskred avklares som en del av planen, og tas hensyn til i planarbeidet. Kravene til sikkerhet mot skred, herunder kvikkleireskred, er gitt i TEK17 § 7-3 med veiledning. For mer informasjon og fremgangsmåte viser NVE til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

b. Flom

Deler av planområdet ligger i aktsomhetssone for flom. NVE forutsetter at reell flomfare avklares og tas hensyn til som en del av planarbeidet.

c. Overvann

Viktig at det i planarbeidet er høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best til infiltrering og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på. Se NVEs veileder 4/2022 – Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

Kommentar fra forslagstiller

- a. *Den reelle faren for områdeskred vil bli avklart som en del av planarbeidet.*
- b. *Den reelle faren for flom vil bli avklart som en del av planarbeidet.*
- c. *Konsekvenser og tiltak knyttet til overvann vil bli vurdert som en del av planarbeidet.*

Bane NOR

21.08.2024

a. Aktsomhetsområde for flom og kvikkleire

Jernbanen er kritisk infrastruktur, og det må dokumenteres at jernbanen ikke utsettes for økt fare for flom-, erosjons-, setnings- og skredskader. I tillegg må overvannshåndtering i planområdet gjennomføres på en slik måte at jernbanens stikkrenner og infrastruktur ikke får økt belastning.

b. Sikkerhet

Det kan forventes rekkefølgekrav om oppsett av sikkerhetsgjerde, eventuelt også kjøretøysikring, i hele planområdets utstrekning mot jernbanen. Bane NOR forutsetter videre at jernbanen ikke medtas i endelig avgrensning av reguleringsplanen.

c. Kollektiv

Spydebergveien benyttes for alternativ transport (buss for tog) for å betjene Knapstad stasjon og for kjøring til/fra Spydeberg stasjon. Det er dermed viktig for Bane NOR at det sikres at det alltid er fremkommelighet i og på Spydebergveien slik at nevnte stasjoner kan betjenes av alternativ transport.

d. Veiledere

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <https://www.banenor.no/Omoss/sikkerhet/Veileder-for-god-planlegging/> samt i vårt tekniske regelverk: <https://trv.banenor.no/wiki/Forside>.

Kommentar fra forslagstiller

- a. *Forhold beskrevet ovenfor vil bli dokumentert.*
- b. *Plassering og tekniske spesifikasjoner for sikkerhetsgjerde vil skje i trå med TRV.*
- c. *Det vil sikres i planens bestemmelser at tiltak i planområdet ikke hindrer fremkommeligheten på Spydebergveien. Dette vil være særlig relevant ifm. anleggsarbeider og etablering av nytt kryss.*
- d. *Tas til etterretning. Hensynet til jernbanen vil omtales i planbeskrivelsen.*

Østfold Fylkeskommune

11.09.2024

a. Planprogram

Planprogrammet er begrenset til de temaene ØFK også mener er de viktigste i område, herunder: Nær-/fjernvirkning, lokalklima: (støy, luftkvalitet, forurensning og vann) og trafikkforhold + transportbehov.

b. Utnytting og formål

Planforslaget vil i utgangspunktet berøre regionale hensyn knyttet til ØFK sin rolle som veieier for fylkesvei og som vannregionmyndighet. Etter vår vurdering, er området egnet til en langt bedre

og mer hensiktsmessig utnytting med foreslåtte formål. I planområdet er det ikke viktige hensyn knyttet til barn og unge, friluftsliv og naturmangfold. Ved off. ettersyn vil ØFK også vektlegge god arealutnytting og tilpasning til landskap. Bestemmelsene må sikre at det ikke tillates handel, show-rooms eller lignende innenfor området, det må i stedet legges til avsatte arealer.

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.

c. Barn og unge

Det må redegjøres for om område er i bruk av barn- og unge.

d. Trafikkanalyse

Det må gjennomføres en trafikkanalyse for å kartlegge hvilken betydning den foreslåtte utnyttelsen vil ha for trafikkavvikling og trafikksikkerhet på det offentlige veinettet. Basert på trafikkanalysen må avkjørselen fra fylkesveien utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

e. 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. Frisikt i kryss og avkjørsler skal sikres i plankart og bestemmelser til planen.

f. Videreføre regulert gang- og sykkelvei i detaljreguleringsplan for gang-/sykkelvei KnapstadLøvestad

Vi forutsetter at gang- og sykkelveien i detaljreguleringsplan gang-/sykkelvei Knapstad-Løvestad videreføres slik den ligger regulert.

g. 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.

h. Riggområde (midlertidig bygge- og anleggsområde) og adkomstvei

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.

i. 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

j. Byggegrense

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.

k. Kollektiv

Forutsettes at det i planarbeidet vektlegges å finne løsninger som kan redusere andelen reisende med kollektivtransport. Virkemidler: gode adkomstløsninger, snarveier til bussholdeplass og tilstrekkelig med sykkelparkering nær innganger.

Internt på område bør det tydeliggjøres hva som er areal for gående.

l. Støy og luftkvalitet

Det må redegjøres for om området er støyutsatt, eller selv bidrar til økt støy i området.

m. 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.

n. Terreng, synlighet og illustrasjoner

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.

o. Naturmangfold og vannmiljø

Vi vil anbefale at det i planen avsettes buffersone mot spesielt gårder og boliger i området, men også mot fylkesveien og jernbanen. Planen må sikre at kantsonen med kantvegetasjon mot bekken 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.

p. Naturfare

Planlegningen må ta hensyn til flom- og skredfare.

q. Øvrige forhold

ØFK anbefaler at krav til parkering settes lavt, og at det sikres overdekt sykkelparkering. Dersom kommunen mener at planforslaget tøyer rammene i overordnede planer, spesielt knyttet til utnytting og høyder, ber vi om at det vurderes å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.

Kommentar fra forslagstiller

- a. *Vi er enige med ØFK når det gjelder vurderingen av planprogrammet. Behovet for ev. ytterligere presiseringer vil bli vurdert i samråd med kommunen, før fastsettelse av planprogram.*
- b. *Vi er enige i vurderingene til ØFK. Spesifiserte bestemmelser om hva som ikke tillates innenfor planområde inntas i bestemmelsene.*
- c. *Barn og unge bruker ikke planområde pr. i dag. dette vil bli omtalt i planbeskrivelsen.*
- d. *Trafikkanalyse vil bli gjennomført.*
- e. *Eventuelle endringer på og inn mot fylkesveinettet vil bli innarbeides i plankartet og bestemmelsene, inkludert rekkefølgekrav om utbygging.*
- f. *Gang- og sykkelveien videreføres.*
- g. *Adkomst vil bli spesifisert i plankart. Vi tar høyde for måtte utvide planområde noe.*
- h. *Nødvendig riggområde vi bli sikret i planens bestemmelser og kart.*
- i. *Ny adkomst vil bli regulert.*
- j. *Byggegrenser mot nord, sør, øst og vest vil bli spesifisert i plankart.*
- k. *Planen vil sikre gode adkomstløsninger, snarveier til bussholdeplass og tilstrekkelig med sykkelparkering nær innganger.*
- l. *Støy utredes.*
- m. *Planforslaget vil ikke være i konflikt med landbrusensyn.*
- n. *Tas til etterretning.*
- o. *Natur skjerm sikres i plankart og bestemmelser.*
- p. *Den reelle faren for flom og skred vil bli dokumentert som en del av planarbeidet.*
- q. *Tas til etterretning.*

Mattilsynet

11.09.2024

Drikkevann

Mattilsynet forutsetter at det er tilstrekkelig kapasitet i vannforsyningen til å kunne forsyne planområdet med nok drikkevann. Det bør foretas en helhetlig kartlegging og vurdering av drikkevannsledningene. Dette inkluderer hvor de er plassert i dag, tilstanden på vannledningene samt kapasiteten på drikkevann i området før utbyggingen starter.

Kommentar fra forslagstiller

Drikkevann vil bli kommentert i planbeskrivelsen.

SVV

16.09.2024

Gjellende planer, retningslinjer og føringer

Det henvises bl. til:

- Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2015-2019)
- Handlingsplan for bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge 2021-2025
- Regjeringens veileder i universell utforming (mai 2021).
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027
- Nasjonal transportplan 2022–2033 og nasjonal gåstrategi.
- Regional transportplan for Østfold mot 2050.

Trafikkanalyse

Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger.

Trafikksikkerhet

SVV anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper.

Arealutnyttelse

I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse.

Syklende, gående & kollektivtrafikk

Planen derfor vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovednett for sykkeltrafikk i Askim». Det bør videre tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene.

Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder.

Universell utforming

Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet, inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede, være universelt utformet.

Parkering

Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel.

Varelevering

Det er viktig at man i planlegging, dimensjonering og utforming av den fysiske infrastruktur tar hensyn til varedistribusjon og utarbeider løsninger som legger til rette for effektiv, miljøvennlig og trafikksikker distribusjon.

Kryss og avkjørsler

Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (versjon 2023). I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttekanten ikke skal være sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå.

Kommentar fra forslagstiller

SVV er ikke veieier i det aktuelle område, innspillene fra SVV er av en generell karakter. Plankonsulent er kjent med overstående veiledere. Øvrige kommentarer er tilstrekkelig svart ut gjennom innspillene og kommentarene til andre off. myndigheter.

Gunhild Kjeserud

11.09.2024

Hei aralplanlegger Martin Andresen!

Viser til brev om kunngjøring mht oppstart av planarbeid - Spydebergveien 143 - gnr. 408/6. Hva innebærer dette konkret mht ulemper for naboer? - mht støy, høyde på bygg, forurensning, lukt, økt trafikk osv.? Event. annet? Ønsker jo minimalt med ulemper.

Mvh nabo
Gunhild Kjeserud,
Spydebergveien 93
(Myrer gård)
Tlf.41634332

Kommentar fra forslagstiller

Da henvendelsen til Gunhild Kjeserud omhandler spørsmål til hvordan område vil bli utviklet og eventuelle konsekvenser, er forespørselen svart ut i egen mail til nabo.