

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING IHT. PBL § 12-3 for Spydeberg Næringspark
PLAN ID: 3118-20240003

Bestemmelsene er datert: 20.12.24

Redigert: 27.11.25

§ 1 Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrensen. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- Industri/lager (I/L1-2) SOSI 1826

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)

- Kjøreveg (KV1-2) SOSI 2011
- Gang-/sykkelveg (GS1-2) SOSI 2015
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT1-7) SOSI 2018
- Annen veigrunn – grønstruktur (AVG1-10) SOSI 2019

3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (VS1-7) SOSI 3060

4. Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone – frisikt (H140) SOSI 140
- Faresone – flom (H320) SOSI 320

5. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#R1)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER, GJELDER HELE PLANOMRÅDET (PBL §12-7 NR. 1, 4, 5 og 7)

§ 3.1 Krav til dokumentasjon av tiltak

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres situasjonsplan som viser:

1. Bebyggelsens plassering og tilhørende parkeringsarealer
2. Høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i 1. etg.
3. Beskrivelse av materialbruk.
4. Fasadetegninger og snitt.
5. Sol- og skyggeanalyse som minimum viser skygge på internt på tomte og skygge på nabotomter.
6. At tiltaket er utformet og plassert arealeffektivt, både internt og i forhold til planområdet.

Sammen med rammesøknad skal det leveres utomhusplan som viser:

1. Terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur.
2. Bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i 1. etg og utgangsdører.

3. Arealer for gående og kjørende, biloppstillingsplasser, sykkelparkering og grøntarealer.
4. Framkommelighet for kjøretøyer ved varelevering, renovasjon, brøyting og utrykning. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge.
5. Adkomstveier for brannvesenets kjøretøyer, angrepsveier, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak, snuhammere i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer brann/redning.
6. Vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.).
7. Løsning for renovasjon.
8. Utendørs belysning.

Sammen med rammesøknad skal det leveres notat som beskriver valg av klimavennlig og bærekraftig løsning for oppvarming og energibruk iht. TEK17.

§ 3.2 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger og anlegg i samsvar med krav om universell utforming. Universell utforming av bebyggelse og anlegg skal gå frem av rammesøknad. Ladepunkter i planområdet skal være universelt utformet.

§ 3.3 Støy og luftkvalitet

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

Klima- og miljødepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) gjøres gjeldende for planen.

Retningslinjene gjelder også for anleggsperioden.

§ 3.4 Estetikk

1. Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader, 3D-modeller eller lignende.
2. Ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer skal det benyttes harmoniske farger. Signalfarger på tak og fasader tillates ikke.
3. Det er ikke tillatt å benytte ubebygd del av tomt eller fellesområde til utendørs lagring som er sjenerende for omgivelsene. Avfallsbeholdere skal plasseres i forbindelse med varemottak. Oppstillingsplass for avfallsbeholdere og andre innsamlingsbeholdere skal skjermes for innsyn.
4. Skilt, reklameinnretninger o.l. kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Belysning av skilt skal være dempet og ha nøytral lysfarge som ikke virker skjemmende for omgivelsene. Skilting må fremstå ryddig og med et helhetlig preg utad. Frittstående skilt, skilt med blinkende lys og skilt i form av enkeltbokstaver direkte på malt vegg er ikke tillatt. Frittstående samleskilt kan tillates.

§ 3.5 El-forsyning

Ved behov for ny nettstasjon gjelder følgende:

1. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.
2. Det skal settes byggegrense rundt nettstasjoner på 5 m.
3. Nettstasjoner skal oppføres innenfor regulerte byggegrenser og medregnes ikke i tillatt grad av utnytting.
4. 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.
5. 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.

Arealet som i forbindelse med rammesøknad avsettes til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Arealet må være inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Av hensyn til trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant. Nettstasjoner skal plasseres utenfor veiens frisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant.

§ 3.6 VA og overvann

1. Prosjektering av overvannsløsning skal gjøres i henhold til prinsippene i VAO-rammeplan for Spydeberg Næringspark, datert 22.04.25, flomrapport datert 28.06.2024 og overvannsplan for gang- og sykkelvei Knapstad-Løvestad, datert 10.02.2021. Plan for VA skal dokumenteres ved rammesøknad.
2. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.
3. Detaljering i overvannsløsningen avhenger av utbyggingstakt og byggenes endelige plassering på tomten. Det tillates at fordøyingsløsninger prosjekteres på annen plassering enn foreslått i VAO-rammeplan datert 22.04.25, forutsatt at prinsippene i overvannsveileder for Indre Østfold overholdes.
4. Blågrønn faktor innenfor planområdet samlet skal være minimum 0,6.
5. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende overvannshåndtering for det aktuelle tiltaket.
6. Det skal iverksettes tiltak for å beskytte bekkene i nærheten, Hyllibekken med sidebekker og Fossbekken, i anleggsperioden mot forurensning.
7. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført til resipient. Håndtering av overvann i anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.
8. Overvann fra planområdet skal håndteres slik at det ikke ledes mot jernbanens infrastruktur.

§ 3.7 Helse og samfunnssikkerhet

1. Ved rammesøknad skal det leveres utomhusplan som viser angrepsveier og oppstillingsplass for brannvesenets kjøretøy. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

2. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert geoteknisk prosjektering som dokumenterer lokal stabilitet, fundamenteringsarbeider og oppfylling/masseutskifting. Dokumentasjonen skal godkjennes av byggesaksavdeling i kommunen.

§ 3.8 Naturmangfold

Det skal ikke tilføres eller spres fremmede arter gjennom bruk og flytting av masser/jordmasser og vegetasjon.

§ 3.9 Terrenginngrep

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt og veganlegget skal tilpasses eksisterende terreng.

§ 3.10 Vannmiljø

- a. For å sikre at tiltak innen planområdet ikke medfører eller forverrer miljøtilstanden i Hyllibekken skal det utarbeides og gjennomføres et overvåkningsprogram for bekken.
 - Overvåkningsprogrammet skal omfatte prøvetakning og analyser av vann og sediment, med representative prøvepunkter oppstrøms og nedstrøms.
 - Analysene skal minst omfatte relevante metaller, næringsstoffer og organiske miljøgifter i henhold til Miljødirektoratets veileder M-608.
 - Undersøkelser skal utføres av uavhengige fagkyndige med dokumentert kompetanse.
 - Resultater fra overvåkingen skal rapporteres til kommunen og Statsforvalterens miljøavdeling.

§ 3.11 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 4.1 Bebyggelse- og anleggsformål (PBL §12-5, nr. 1)

§ 4.1.1 Kombinert område for industri og lager (I/L1-2)

Innenfor byggeområde I/L tillates oppført bebyggelse og anlegg med administrasjonsdel, for lager-, og logistikkbedrifter, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektet virksomhet med tilhørende anlegg.

Det tillates ikke støvende eller annen sjenerende industrivirksomhet eller industrivirksomhet med kjemikalier og eksplosiver som kan utgjøre en risiko for liv/helse og miljø.

Dagligvare/detaljhandel eller rene kontor- og utsalgsvirksomheter tillates ikke etablert innenfor planområdet.

Tillatt bebygd areal (BYA) 60%. Byggehøyde (mønehøyde) på maksimalt 15 meter. Parkeringsplasser skal medregnes i utnyttelsesgrad.

Iht. flomrapport er minimum kote gulv for nye bygg +109,5.

For felt I/L1 skal gesims/mønehøyde for ny bebyggelse ikke overstige kote +133 for felt I/L2 skal gesims/mønehøyde ikke overstige kote +126.

Oppbygg på tak fot tekniske installasjoner kan tillates, med høyde inntil 3 meter over maks kotehøyde og areal på maks 25 % av takflaten. Solceller på tak tillates.

Byggegrenser

Byggegrense langs fylkesvei 211 er 15 meter fra senterlinje gang- og sykkelvei.

Byggegrense langs jernbane er 30 meter fra nærmeste spormidt.

Parkeringsdekning

I tilknytning til ny lager-/industribebyggelse 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 bilparkeringsplasser skal være reservert bevegelseshemmede. I beregning av BYA inngår parkeringsplasser for ansatte og besøkende med 18 m² per plass, for bevegelseshemmede med 25 m² per plass og for varetransport 70 m² per plass. Ved beregning av parkering skal det ikke tas hensyn til fiktive plan.

Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal ligge nær hovedinnganger eller heis, være godt synlig med godkjent handikapskilt og asfaltmerke.

Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil skal opparbeides med lademulighet for elbiler.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

§ 4.2.1 Kjøreveg (KV1-2)

Byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvei må godkjennes av fylkeskommunen før igangsetting.

§ 4.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-10)

Feltene som er avsatt til annen veggrunn, omfatter nødvendig trafikkareal utenom kjørearealer som kan benyttes for å opparbeide tekniske installasjoner, grøfter, vegfyllinger, vegskråninger og motfyllinger mv.

Samtlige arealer som omfattes av annen veggrunn – grøntareal skal tilsåes med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon.

AVG6-8 skal beplantes med trær.

§ 4.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

§ 4.3.1 Vegetasjonsskjerm (VS1-6)

Innenfor VS1 skal større eksisterende trær beholdes. Vegetasjonsskjermene skal opparbeides med stedegen vegetasjon i tre sjikt; trær, buskvekster og undervegetasjon.

Av hensyn til jernbanesikkerheten skal VS2-3 holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, voller og andre potensielt sikthemmende tiltak. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 1,8 m over tilstøtende vegers nivå.

Innenfor VS1 og VS4-6, tillates tilførsel av nye masser og opparbeidelse av voller som buffersoner. Tilførte masser skal være dokumentert rene masser, og ikke påvirke Hyllibekken eller eksisterende kantvegetasjon langs bekken. Ved anlegning av voller må disse sikres mot erosjonsfare og prosjekteres i tråd med prinsippene i overvannsplanen for området.

Innenfor VS4 skal kantvegetasjonen langs Hyllibekken i størst mulig grad bevares.

Den til enhver tid gjeldende eier av arealene er ansvarlig for drift og vedlikehold i tråd med gjeldende reguleringsplan.

§ 4.4 Hensynssoner (PBL § 12-6)

§ 4.4.1 Sikringssone – frisikt (H140)

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veiers planum.

Av hensyn til jernbanesikkerheten skal H140_2 holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, voller og andre potensielt sikthemmende tiltak. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 1,8 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 4.4.2 Faresone – flom (H320)

Iht. flomrapport er minimum kote gulv for nye bygg innenfor faresone flom +109,5.

§ 4.5 Bestemmelsesområder

§ 4.5.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#R1)

Midlertidig bygge- og anleggsområde #R1 skal opphøre når gang- og sykkelvei gjennom planområdet er ferdigstilt.

Midlertidig anleggsbelte/riggområde og arealer avsatt til annen veggrunn, skal være ferdig istandsatt før anlegget tas i bruk, eller så snart som mulig påfølgende vår dersom anlegget tas i bruk vinterstid.

§ 5 KRAV OM REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING (PBL § 12-7 NR.10)

- a. Ved søknad om rammetillatelse skal overvannsløsning være dokumentert i utomhusplan. Overvannsløsning skal følge prinsippene i VAO-rammeplan datert 22.04.25.
- b. Før igangsettingstillatelse kan gis til tiltak innenfor planområdet, skal overvåkingsprogram for Hyllibekken være utarbeidet.
- c. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende overvannshåndtering for det aktuelle tiltaket.
- d. Før igangsettingstillatelse kan gis for I/L1-2, skal byggeplan for avkjøringen godkjennes av fylkeskommunen.
- e. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn.
- f. 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.
- g. Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i I/L1 kan gis, skal vegetasjonsskjerm VS5 være ferdig opparbeidet og beplantet. Deler av opparbeidelsen kan utestå til årstiden tillater det.
- h. Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i I/L2 kan gis, skal vegetasjonsskjerm VS4-5 være ferdig opparbeidet og beplantet. Deler av opparbeidelsen kan utestå til årstiden tillater det.
- i. Før brukstillatelse kan gis for I/L1-2, skal o_KV1 og KV2 være ferdig opparbeidet.
- j. 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.
- k. 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.
- l. 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).
- m. Før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis, skal gang- og sykkelvei innenfor planområdet samt trerekke innenfor AVG10 være etablert og ferdigstilt.
- n. Før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis, skal AVG6-8 beplantes med trær. Deler av opparbeidelsen kan utestå til årstiden tillater det.