



Saksframlegg

PlanID 311820240003 - Detaljregulering, Spydeberg næringspark - Sluttbehandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Eva Karina Johansen Riiser		24/1544

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
005/26	Plan- og bygningsutvalget	PS	28.01.2026
013/26	Kommunestyret	PS	12.02.2026

Vedtak som innstilling fra Plan- og bygningsutvalget, 28.01.2026 - 005/26

Detaljregulering for Spydeberg næringspark, PlanID 311820240003, med plankart sist revidert 18.11.2025, reguleringsbestemmelser sist revidert 27.11.2025, planbeskrivelse sist revidert 27.11.2025, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Detaljregulering for Spydeberg næringspark, PlanID 311820240003, med plankart sist revidert 18.11.2025, reguleringsbestemmelser sist revidert 27.11.2025, planbeskrivelse sist revidert 27.11.2025, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunestyret i sak 013/26 12.02.2026

Behandling:

Ingen forslag.

Votering:

Plan- og bygningsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyret - Vedtak



Detaljregulering for Spydeberg næringspark, PlanID 311820240003, med plankart sist revidert 18.11.2025, reguleringsbestemmelser sist revidert 27.11.2025, planbeskrivelse sist revidert 27.11.2025, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningsloven § 12-12.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Forslagsstiller: Spydebergveien 143 AS

Plankonsulent: SH Prosjekt AS

Planområdet er på omlag 100 daa, og ligger langs Spydebergveien, omlag 700 meter sørøst for Knapstad stasjon. Planområdet er en del av det som kan beskrives som "industribeltet" langs Spydebergveien mellom Spydeberg og Knapstad.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for næringsutvikling, og området reguleres til kombinert industri og lager. Det skal tillates etablering av bebyggelse og anlegg for lager-, logistikkbedrifter-, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektet virksomhet med tilhørende anlegg.

Adkomsten vil være der den er i dag. I planen legges det opp til en oppgradering av krysset mellom Spydebergveien og Igsiveien. Kryssutformingen for Igsiveien/Spydebergveien er dimensjonert for å håndtere forventet trafikkøkning, inkludert tungtransport. Krysset er dimensjonert for modulvogntog på 25,25 meter, med vekt opptil 60 tonn.

Planområdet er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune, og planen er således i tråd med overordnet planverk.

I sør overlapper planområdet delvis med Detaljregulering for gang-/sykkelvei Knapstad - Løvestad, PlanID 012320170007, i øst overlapper planområdet med detaljreguleringen Hollebøltangen næringspark, del av 34/1, planID 013820110001.

Førstegangsbehandling:

Forslag til detaljregulering ble førstegangsbehandlet i plan- og bygningsutvalget i Indre Østfold kommune 4.6.2025, i sak 040/25. Planforslaget ble deretter lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 11.06.2025-25.08.2025.

Ved høring og offentlig ettersyn mottok kommunen 8 uttalelser, hvorav 1 var innsigelse fra BaneNOR.

Følgende uttalelser ble sendt inn:

- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Mattilsynet
- Statens vegvesen
- Bane NOR (innsigelse)
- Indre Østfold Renovasjon IKS
- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- Østfold fylkeskommune

Uttalelsene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg, og det er redegjort nærmere hvordan uttalelser er håndtert i vedlagt dokument "Merknadsbehandling".



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Forslagsstiller har, etter kommunedirektørens ønske, gjort mindre endringer i planforslaget for å imøtekomme de innkomne uttalelsene. Endringene berører blant annet endring i rekkefølgebestemmelser, bredde på vegetasjonsskjermer, endring i bestemmelser, osv. Endringene er av mindre karakter, og krever ingen begrenset høring.

Det vises til plankartet, reguleringsbestemmelsene, planbeskrivelsen og øvrige dokumenter for ytterligere detaljer i reguleringsforslaget.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Detaljregulering for gang-/sykkelvei Knapstad - Løvestad, planID 012320170007

[arealplaner.no | 012320170007 > Plandokumenter](https://arealplaner.no/012320170007)

Detaljregulering Hollebøltangen næringspark, del av 34/1, planID 013820110001

[arealplaner.no | 013820110001 > Plandokumenter](https://arealplaner.no/013820110001)

Kommuneplanens arealdel 2024-2035, Indre Østfold kommune, planID 3014202101

[arealplaner.no | 3014202101 > Plandokumenter](https://arealplaner.no/3014202101)

Fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050 (Lenke til fylkesplanen, samt lenke til temakart ligger øverst)

[Regionale planer - Østfold fylkeskommune](https://regionaleplaner.no/ostfold-fylkeskommune)

Fastsettelse av planprogram for Spydeberg næringspark

https://www.io.kommune.no/innsyn/moteoversikt/#/details/m-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-610!kvRF6b/d-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-2021432019!m-610!QMABc

Førstegangsbehandling av planforslag for Spydeberg næringspark

https://www.io.kommune.no/innsyn/moteoversikt/#/details/m-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-640!2tgY59/d-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-2021503081!m-640!HjaQ76

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 skal behandles av plan- og bygningsutvalget som gir innstilling til kommunestyret. Kommunestyret fatter endelig reguleringsvedtak i samsvar med PBL § 12-12. Det politiske handlingsrommet gir fire alternativer:

1. Vedta kommunedirektørens forslag.

Det innebærer at utvalget kan slutte seg til planforslaget slik det foreligger. Planforslaget oversendes da kommunestyret for endelig vedtak. Reguleringsplanen er da rettskraftig etter vedtak i kommunestyret med mindre det blir påklaget. Et reguleringsplanvedtak kan påklages iht. Forvaltningsloven § 28, jf. Plan- og bygningsloven § 1-9.

2. Plan- og bygningsutvalget kan komme med forslag til mindre endringer i planen med en begrunnelse (som for eksempel å endre ordlyd i bestemmelse), før planen legges frem for kommunestyret.



Endringene kan så vedtas i kommunestyret. Reguleringsplanen er da rettskraftig med mindre det blir påklaget.

3. Foreslå endringer for kommunestyret og sende planforslaget tilbake til kommunedirektøren, med ønske om endringer, nye utredninger, el.l.

4. Foreslå for kommunestyret å avvise planforslaget med en begrunnelse. Det er ikke klagerett på dette vedtaket.

I alle tilfeller er det kommunestyret som skal fatte endelig vedtak i saken.

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Planforslaget for Spydeberg næringspark er vurdert opp mot blant annet;

-FNs bærekraftsmål nr 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle.

-FNs bærekraftsmål nr 9 - Industri, innovasjon og infrastruktur

Bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon.

-FNs bærekraftsmål nr 12 - Ansvarlig forbruk og produksjon

Sikre bærekraftig forbruks- og produksjonsmønstre

-FNs bærekraftsmål nr 13 - Stoppe klimaendringene

Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem. Målet er å begrense den globale temperaturstigningen til godt under 2 grader celsius.

Planforslaget legger til rette for næringsareal for bedrifter innen lett industri og lager. Det drar nytte av eksisterende infrastruktur og beslaglegger ikke jomfruelig mark, men bidrar til å fortette et område som allerede er benyttet til næring. Det sikrer også en effektiv arealbruk og legger til rette for nye, lokale arbeidsplasser.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Saken har ingen direkte gevinst eller økonomiske konsekvenser for Indre Østfold kommune, da dette er en privat reguleringsplan.

I midlertid vil en vekst av arbeidsplasser i kommunen kunne gi positive økonomiske gevinster og være positivt for kommunen.

Kommunedirektørens vurderinger:

Planforslaget legger til rette for å gjenbruke og videreutvikle et tidligere etablert næringsareal. Dette betegnes som et "grått areal" med stort potensial for gjenbruk, og helt i tråd med nasjonale føringer. Å legge til rette for ny utbygging på Spydebergveien 143 er derfor et positivt grep.

Etter høring og offentlig ettersyn er planforslaget revidert etter de uttalelser som kom inn. Som omtalt ovenfor, er det gjort mindre endringer etter høring og offentlig ettersyn.



Problemstillinger:

De temaer som har vært sentrale i planarbeidet etter høring og offentlig ettersyn er:

- Vegetasjonsskjermer
- Gang- og sykkelvei
- Hyllibekken
- Overvannshåndtering

Vegetasjonsskjermer:

BaneNOR hadde innsigelse til det som skulle tillates innenfor vegetasjonsskjermen mellom jernbanen og planområdet.

Hvordan dette er behandlet forklares nedenfor.

BaneNOR forutsatte også at vegetasjonsbeltet mot jernbanen blir anlagt slik at overvann dreneres tilstrekkelig og ikke ledes mot jernbanen. For å imøtekomme dette står det i bestemmelse § 3.6 VA og overvann, punkt 8 at *"Overvann fra planområdet skal håndteres slik at det ikke ledes mot jernbanens infrastruktur."*

Statsforvalteren mente rekkefølgekravene til opparbeidelse av vegetasjonsskjermene må stilles senest til midlertidig brukstillatelse. Dette er etterfulgt i reguleringsbestemmelsene.

Gang- og sykkelvei:

Under førstegangsbehandlingen ble det vedtatt at man skulle se ekstra på muligheter for rekkefølgebestemmelser ang. bygging av gang- og sykkelvei langs planområdet.

Statsforvalter anbefalte kommunen å se nærmere på muligheten for å samordne utbygging av KV2 og deler av gang- og sykkelveien for å begrense anleggsperioden med tanke på konsekvensen for Hyllibekken. Dette er fulgt ved at det er satt inn et rekkefølgekrav om at gang- og sykkelveien innenfor planområdet skal være bygd før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis.

Hyllibekken:

Det nevnes at det er positivt at det legges opp til et bredere grøntbelte mot belte, bekken og at foreslått regulering gir et bedre vern av Hyllibekken enn dagens situasjon.

Statsforvalter ba om flere føringer for vegetasjonsskjermingen for VS4, dette er fulgt opp i bestemmelsene. Fylkeskommunen ba om et overvåkningsprogram for å følge og beskytte vannmiljøet i Hyllibekken. Dette er fulgt opp med bestemmelse § 3.10, som sikrer at det utarbeides og gjennomføres et overvåkningsprogram for bekken på følgende måte;

- Overvåkningsprogrammet skal omfatte prøvetaking 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 overvåkningen skal rapporteres til kommunen og Statsforvalterens miljøavdeling.

Overvannshåndtering:

Ved førstegangsbehandling gjensto noen mindre justeringer av flomrapporten og naturbaserte løsninger som må tas til følge før planen sluttbehandles.

Flomrapporten og de naturbaserte løsningene er i tråd med VA-forvaltnings uttalelser.



Innsigelse fra BaneNOR:

BaneNOR fremmet innsigelse til manglende ivaretagelse av siktkrav for jernbanen generelt og ved usikret planovergang i Igsiveien, samt til manglende oppfølging av geoteknisk notat i planforslagets bestemmelser.

Innsigelsene er omtalt øverst i vedlegget "Merknadsbehandling".

Det er gjort endringer i plandokumentene i flere runder for å imøtekomme innsigelsene.

Det ble sendt brev til Bane NOR 17.10.2025 med anmodning om frafall av innsigelse.

For å imøtekomme innsigelsen er det gjort endringer i reguleringsbestemmelsene pkt § 3.7-2 og § 3.4.1 med følgende ordlyd:

- § 3.7-2 Før igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert geoteknisk prosjektering som dokumenterer lokal stabilitet, fundamenteringsarbeider og oppfylling/masseutskifting.

Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.

- § 3.4.1 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. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

I brev datert 30.10.2025 opprettholder Bane NOR innsigelsen vedrørende siktkrav, men frafaller innsigelsen om manglende oppfølging av geoteknisk notat, med følgende tekst:

"Når det gjelder geotekniske forhold, mener Bane NOR den foreslåtte bestemmelsen kan aksepteres. Vi forutsetter at det dokumenteres at tiltak ikke kan gi skade på jernbanen."

Ny anmodning om frafall av innsigelse ble oversendt Bane NOR 03.11.2025. Følgende endringer i plandokumentene var gjort:

- Under § 4.3.1 er følgende setning strøket: *Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.*

- Tegnet inn ny frisisiktsone (H140_2), sonen er tegnet opp etter siktsonen knyttet til planovergangen, slik den er vist i tinglyst *Avtale om vegetasjonskontroll og siktrydding ved planovergang Østfoldbanens Østre - PLO-KM 18,513.*

- H140_2 er fulgt opp i planens bestemmelser under § 4.4.1 andre ledd: *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 opptil 1,8 m over tilstøtende vegers nivå.*

- I § 4.3.1 første ledd er det satt inn følgende tekst: *Av hensyn til jernbanesikkerheten tillates ikke potensielt sikthemmende tiltak innenfor VS1 jf. Jernbaneloven § 10.*

Bane NOR svarte i brev datert 17.11.2025 at det er motstrid i bestemmelse § 4.3.1. Det fremgår av § 4.3.1 at det ikke tillates potensielt sikthemmende tiltak innenfor VS1, samtidig som det fremgår av bestemmelsen at større eksisterende trær skal beholdes, og at vegetasjonsskjermene skal opparbeides med stedegen vegetasjon i tre sjikt.

Innsigelsen ble ikke frafalt.

I brev datert 18.11.2025 ble reviderte bestemmelser og plankart oversendt Bane NOR med enda en ny anmodning om å frafalle innsigelsen vedrørende siktkrav.

Følgende endringer var gjort i plandokumentene:

Plankart:



VS1 er lagt utenfor 30 meters byggegrense mot jernbanen. VS2 er utvidet vestover. Skillet mellom VS1 og VS2 følger byggegrensen.

Bestemmelser:

Under § 4.3.1 første ledd sto det at *“Av hensyn til jernbanesikkerheten tillates ikke potensielt sikthemmende tiltak innenfor VS1 jf. Jernbaneloven § 10.”*

Siden VS1 nå ligger utenfor 30 meters byggegrense fra jernbanen, er dette nå strøket.

Bane NOR frafalt sin innsigelse i brev datert 27.11.2025. I brevet skriver Bane NOR følgende: *Bane NOR mener grepene kommunen har gjort er egnet til å imøtekomme innsigelsen gjeldende sikt. Vi kan ikke se at det er gjort øvrige endringer av plandokumentene av betydning for oss. Vår vurdering er derfor at innsigelsene vi fremmet i brev av 05.08.2025 er imøtekommet om planen vedtas slik den er oversendt oss 18.11.2025.*

Avvik fra kommuneplanen:

Planforslaget har to mindre avvik fra kommuneplanens bestemmelser;

- Sykkelparkering

Kommuneplanens bestemmelser krever minimum 2 sykkelplasser pr 100 m² BRA. Ettersom planen åpner for over 40.000 m² bebyggelse ville det innebære et krav på over 800 sykkelparkeringsplasser. I samråd med administrasjonen er kravet i denne planen senket til minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr 200 m². Østfold fylkeskommune skriver i sin uttalelse at de anser at dette avviket er helt greit.

- Blågrønn faktor:

Blågrønn faktor er et verktøy for å sikre at byggeprosjekter inkluderer naturbaserte løsninger som vegetasjon og vannhåndtering. Det beregnes som et forholdstall mellom arealer med blågrønne kvaliteter og totalt tomteareal.

Anbefalt blågrønn faktor for næringsarealer i Norge varierer noe avhengig av kommune og prosjektets utnyttelsesgrad. (Definisjon og tekst hentet fra KI.)

Overvannsveilederen for Indre Østfold kommune stiller krav om blågrønn faktor på 0,8 for prosjekter i ytre by. Basert på at området består av tette flater, at bestemmelsene sikrer opparbeidelse av vegetasjonsskjerm der det i dag er tette flater, er det, i samråd med VA-forvaltning ansett tilstrekkelig med en blågrønn faktor på 0,6.

KI kommer med en generell anbefaling om at for næringsområder med høy utnyttelsesgrad, kan 0,6 være et realistisk og akseptabelt nivå.

Vurderinger i forhold til barn og unge:

Selv om næringsområder primært er rettet mot arbeidsplasser og økonomisk aktivitet, har planmyndighetene et ansvar for å sikre at slike områder ikke svekker barn og unges oppvekstvilkår. En gang- og sykkelvei langs fv 211 kan bli skolevei i en fremtidig situasjon. I saksframlegg til førstegangsbehandling sto det følgende om vurderinger i forhold til barn og unge:

Ved intern høring av planinitiativet kom det et samlet innspill fra folkehelserådgiver, miljørettet helsevern, beredskap og representanter for barn og unge. Det ble listet opp følgende viktige punkter:

- Hvordan vil økt trafikk til og fra næringsområdet påvirke sikkerheten for myke trafikanter?
- Er det mulig å lage/kreve sikre krysningspunkter for tungtrafikken eller de myke, for bedre trafiksikkerhet knyttet til avkjøring til næringsområdet?
- Det må kartlegges om økt aktivitet ved endring av næringsområdet gir økt støybelastning for omgivelsene. Kjente kilder til støy fra næringsområder er f.eks. økt (tung)trafikk, vifter,



laste- og losseaktivitet, osv. Anbefaler at det utarbeides en støyberegning, der støy fra flere kilder kartlegges slik at en får oversikt over sumstøy/samlet støybelastning ved boliger (metode veileder til T-1442, 2.5). Det må tas hensyn til støytopper, impulsstøy og rentone.

- Det må vurderes om det er behov for bestemmelser som hindrer/begrenser økt støy for boligbebyggelse i nærheten av planområdet. Eks. om det kan kreves at interne veier på planområdet for tungtrafikk, lasteramper, varemottak og utlevering, vifter osv. legges lengst vekk fra boliger/slik at støypåvirkningen blir minst mulig for boligområdene i nærheten.
- Det bør fastsettes bestemmelser som styrer driftstider og aktivitet, slik at en unngår støyende aktiviteter på nattestid og helligdager.
- Det bør vurderes om det skal fastsettes bestemmelser om støy i bygg/anleggsfasen.

I vurderingen til førstegangsbehandling ble det bemerket at endringen av krysset Spydebergveien x Igsiveien, adkomsten inn i planområdet, vil bedre oversikten og trafikkmønsteret i krysset, men at det allikevel ikke var en fullgod løsning for å bedre trafiksikkerheten for myke trafikanter. For å bedre trafiksikkerheten er det nå satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs planområdet.

Konsekvensutredningen konkluderte med at ingen boliger vil bli liggende innenfor gul støysone, og det ble derfor ikke krevd særlige avbøtende tiltak.

Trafikkstøyen er estimert til å øke med omlag 1 dB ved boliger langs Spydebergveien, og konsekvensutredningen vurderte det som lite hensiktsmessig å anbefale støytiltak på dette stadiet.

Det er ikke kommet uttalelser som tyder på uenighet om disse temaene. Det anses derfor at hensynet til barn og unge er ivarettatt.

Konklusjon:

Det foreligger ikke lenger noen innsigelser til planforslaget, og merknadsbehandlingen er etterfulgt og reviderte dokumenter er oversendt kommunen.

Kommunedirektøren slutter seg til forslagsstillers vurderinger, og anbefaler at planforslaget fremmes for endelig vedtak i kommunestyret.

Vedlegg

PlanID 311820240003 - Detaljregulering, Spydeberg næringspark - Sluttbehandling

Plankart

Reguleringsbestemmelser

Planbeskrivelse

01 Tilstandsrapport grunn og grunnvann 15.06.2023

02 Miljøteknisk grunnundersøkelse 15.06.2023

03 Vurdering områdestabilitet 31.05.2024

04 Geoteknisk notat 31.05.2024

05 Datarapport 31.05.2024

06 - Flomrapport 28.06.2024

07 Byggeplan Igsiveien-Spydebergveien 14.08.2024

08 Naturmangfoldskartlegging 09.09.2024

09 Trafikk notat 18.10.2024

10 Nær og fjernvirkning 20.12.2024



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

11 Støyvurdering 05.11.2024

12 Konsekvensutredning forurenset grunn 14.11.2024

13 Sol- og skyggeanalyse 12.05.2025

14 VAO rammeplan 22.04.2025

15 ROS-analyse 10.02.2025

17 Tverrsnitt 17.09.2024

18 Perspektiv-1

19 Perspektiv-2

20 Perspektiv-3

22 Planprogram 19.09.2024

PlanID 311820240003 - Uttalelser til høring og offentlig ettersyn.pdf

Merknadsbehandling