

Forslag til detaljregulering for Spydeberg næringspark, PLANID: 311820240003

Merknadsbehandling – Sammenfatning av uttalelser ved høring av planforslag fra 11.06.2025 – 25.08.2025.

Sammenfatning av innsigelse	Kommunedirektørens kommentar
1. Innsigelse fra BaneNOR, 05.08.2025	
1.1 Siktkrav Bane NOR fremmer innsigelse til manglende ivaretagelse av siktkrav for jernbanen generelt og ved usikret planovergang i Igsiveien. I bestemmelsene til vegetasjonsskjermen mellom jernbanen og planområdet åpnes det opp for at det tillates tilførsel av nye masser og opparbeidelse av voller som buffersone. BaneNOR har strenge sikkerhetskrav knyttet til drift av planoverganger og øvrige tiltak som kan påvirke sikkerhet ved planovergang. Det foreligger en avtale om vegetasjonskontroll og siktrydding ved planovergang – Østfoldbanen Østre – PLO-KM 18,513. Avtalen er ikke ivarettatt i tilstrekkelig grad i planforslaget. I tillegg viser BaneNOR til jernbaneloven § 10, tredje ledd, som sier at: <i>Kjøreveiens eier kan pålegge eier av naboeiendom, eller rettighetshaver til slik eiendom, å fjerne trær og annen vegetasjon innenfor 30-meters grensen som nevnt i første</i>	1.1 Siktkrav Tas til følge. Bestemmelsene skal endres slik at det ikke lenger tillates tilførsel av nye masser eller opparbeidelse av voller innenfor vegetasjonsskjerm mellom jernbane og planområdet. Bestemmelsen skal heller ikke tillate beplantning, og andre potensielt sikthemmende tiltak nær jernbanen. Endrede bestemmelser oversendes kommunen, slik at Indre Østfold kommune kan anmode BaneNOR om at innsigelsen frafalles.

<i>ledd når hensynet til togfremføringen eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det. Etterkommes ikke pålegget, kan kjøreveiens eier selv besørge vegetasjonen fjernet.</i> Forhold som kan hindre togfremføring er blant annet sikt til signalanlegg, sikt til tog fra usikra planoverganger, risiko for påkjørsel av vilt, sikt til sporet fra tog. I tillegg er det andre sikkerhetsmessige grunner til å kontrollere vegetasjon og terrengendringer langs jernbane, slik som vindfall, skade på drenering, feil eller kortslutning av kontaktledningsanlegg, og risiko for brann. Planforslaget ivaretar ikke ovennevnte, og det må gjøres en mer konkret vurdering av hva som kan tillates mellom byggegrense og jernbane. Det tillates ikke oppfylling med opparbeiding av voller, beplantning, og andre potensielt sikthemmende tiltak nær jernbanen. Det fremmes innsigelse til at planen åpner for tiltak som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for jernbanen.	
1.2 Områdestabilitet Det fremmes også innsigelse til manglende oppfølging av geoteknisk notat i planforslagets bestemmelser.	1.3 Områdestabilitet Tas til følge. Indre Østfold kommune krever at det tas inn en bestemmelse som sikrer at konklusjoner og anbefalinger fra geoteknisk notat følges opp. Bestemmelsen må fastsette at vurdering av lokalstabilitet i gravefasen må detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig, og godkjennes av kommunen.

Geoteknisk notat konkluderer med at masser i grunnen er telefarlige, og vurdering av lokalstabilitet i gravefasen må detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig i neste fase. Bane NOR kan ikke se at konklusjonene og anbefalingene fra geoteknisk notat er fulgt opp i planens bestemmelser. Jernbanen er sårbar selv for små setninger og skader, og det er avgjørende at det dokumenteres at tiltak innenfor planområdet kan gjennomføres uten fare for skader på jernbanens infrastruktur. Det fremmes innsigelse til manglende krav om geoteknisk dokumentasjon av lokalstabilitet ved detaljprosjektering og videre oppfølging av planen. Det forventes at det innarbeides bestemmelser som følger opp konklusjoner og anbefalinger fra geoteknisk vurdering.	Endrede bestemmelser oversendes kommunen, slik at Indre Østfold kommune kan anmode BaneNOR om at innsigelsen frafalles.
Sammendrag av uttalelse	Kommunedirektørens kommentar
2. Uttalelse fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 25.06.2025	
2.1 Generell tilbakemelding DSB har ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og har derfor sendt et generelt svar. Statsforvalter skal følge opp hensynet til samfunnssikkerhet. DSB har innsigelseskompetanse i saker som berører:	2.1 Generell tilbakemelding Tas til orientering. Planen gjelder ikke slike anlegg eller virksomheter som er nevnt i uttalelsen. Det anses ikke behov for å sende saken på nytt til DSB. Statsforvalter har uttalt seg til planen.

- virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter - transport av farlig gods - brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg - tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene) Dersom det er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.	
Sammendrag av uttalelse	Kommunedirektørens kommentar
3. Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 04.07.2025	
3.1 Generell tilbakemelding På grunn av stor saksmengde har ikke NVE kapasitet til å gi konkrete tilbakemeldinger til alle reguleringsplaner. NVE viser til Kartbasert veileder for reguleringsplan, og anbefaler at denne gjennomgås og at kommunen vurderer om alle NVEs saksområder er ivaretatt i planen. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVE Veileder 2/2017: Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging : grunnlag for innsigelse.	3.1 Generell tilbakemelding Tas til orientering.
3.2 Meld inn naturfareutredninger	3.2 Meld inn naturfareutredninger

Naturfareutredninger bestilt etter 01.01.25 skal meldes inn til NVE. NVE ønsker også naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG.	Tas til orientering. Det bes om at det oversendes dokumentasjon på at naturfareutredninger, m.m. er meldt inn til NVE.
3.3 Kommunens ansvar NVE minner om at det er kommunens som har ansvar for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.	3.3 Kommunens ansvar Tas til orientering.
Sammendrag av uttalelse	Kommunedirektørens kommentar
4. Uttalelse fra Mattilsynet, 25.07.2025	
4.1 Mattilsynets rolle Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann.	4.1 Mattilsynets rolle Tas til orientering.
4.2 Innspill Mattilsynet ser at det er oppgitt at det er god kapasitet på vannforsyning, og det er utarbeidet en VA-rammeplan. Viser til veilederen Reguleringsplanar og Mattilsynet sitt fagområde - kva må du tenke på? Ingen ytterligere innspill.	4.2 Innspill Tas til orientering.

Sammendrag av uttalelse	Kommunedirektørens kommentar
5. Uttalelse fra Statens vegvesen, 31.07.2025	
5.1 Generelt Statens vegvesen synes temaene de hadde ved varsel om oppstart er godt ivaretatt i planen, men har noen merknader.	5.1 Generelt Tas til orientering.
5.2 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer Det vises til feil Statlige planretningslinjer i planbeskrivelsens kapittel 5.6. Rett planretningslinje er <i>Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)</i>. <i>Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2015-2019)</i> er erstattet av <i>Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge (2021-2025)</i>. <i>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)</i> er erstattet av <i>Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)</i>.	5.2 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer Uttalelsen tas til følge. Det forutsettes at planbeskrivelsen viser til de rette statlige planretningslinjer, m.m.
5.3 Støy og luftkvalitet Statens vegvesen anbefaler å endre bestemmelse § 3.3 om støy og luftkvalitet. De anbefaler å ta ut kravet om at «nyere versjoner skal erstatte nevnte versjoner av retningslinjene».	5.3 Støy og luftkvalitet Tas til følge. Bestemmelse § 3.3 endres i henhold til uttalelsen, «nyere versjoner skal erstatte nevnte versjoner av retningslinjene» strykes.

Reguleringsbestemmelser skal være forutsigbare og rettslig bindende. En henvisning til fremtidige, ukjente retningslinjer skaper en usikkerhet om hva som faktisk gjelder.	
Sammendrag av uttalelse	Kommunedirektørens kommentar
6. Uttalelse fra BaneNOR, 05.08.2025, med innsigelse	
6.1 Sikt og vegetasjonsskjermer Innsigelse i henhold til pkt 1.1.	6.1 Sikt og vegetasjonsskjermer Innsigelsen er svart ut ovenfor, i pkt 1.1.
6.2 Områdestabilitet Innsigelse i henhold til pkt. 1.2	6.2 Områdestabilitet Innsigelsen er svart ut ovenfor, i pkt. 1.2.
6.3 Øvrige merknader Bane NOR forutsetter at vegetasjonsbeltet mot jernbanen blir anlagt slik at overvann dreneres tilstrekkelig og ikke ledes mot jernbanens infrastruktur. Det gjøres oppmerksom på at tiltak innenfor 30 meter til nærmeste spor er søknadspliktig etter jernbaneloven § 10. Bane NOR kan ikke se at planens bestemmelser sikrer at Spydebergveien er farbar også i anleggsperioden. Bane NOR ber kommunen i samråd med Østfold fylkeskommune vurdere å sette krav gjennom	6.3 Øvrige merknader Tas til følge. Det skal settes inn en bestemmelse som sier at overvann skal ledes vekk fra jernbanens infrastruktur. Tas til orientering. Tiltak innenfor 30 meter til nærmeste spor må godkjennes i henhold til jernbaneloven § 10. Tas ikke til følge. Dette fremgår ikke av gjeldende reguleringsplan for gang- og sykkelvei.

bestemmelsene om at tiltaket i anleggsperioden ikke må hindre fremkommelighet på fylkesveien. Dersom det vil bli aktuelt for Bane NOR å bruke eksisterende kulvert like nord/vest for planområdet som gangkulvert ved nedleggelse av usikrede planoverganger i området, vil dette tiltaket kunne tilpasses reguleringsplanen for Spydeberg næringspark.	Tas til orientering.
Sammendrag av uttalelse	Kommunedirektørens kommentar
7. Uttalelse fra Indre Østfold Renovasjon IKS (IØR), 21.08.2025	
7.1 FNs bærekraftsmål Det skal ikke reguleres til boliger, og planen faller derfor utenfor deres tjeneste. De har allikevel en merknad. Planbeskrivelsen inneholder referanser til FNs bærekraftsmål. Dersom disse bærekraftsmålene skal bety noe, må de flagges videre i tillatelser som gis.	7.1 FNs bærekraftsmål Tas til orientering. Tas delvis til følge. Vurdering FNs bærekraftsmål skal fremkomme i planbeskrivelsen, samt følges opp i bestemmelsene med tanke på blant annet fornybar energi, gjenvinning av materialer, m.m.
Sammendrag av uttalelse	Kommunedirektørens kommentar
8. Uttalelse fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 21.08.2025	
8.1 Statlig samordnet høringsuttalelse med innsigelse	8.1 Statlig samordnet høringsuttalelse med innsigelse

Statsforvalter ber kommunen vurdere om det bør gis enda flere føringer for vegetasjonsskjermingen for felt VS4. Statsforvalter mener også rekkefølgekravene til opparbeidelsen av vegetasjonsskjermene må stilles til senest midlertidig brukstillatelse. Statsforvalter ber kommunen vurdere om tiltak for å beskytte bekkene bør forankres tydeligere i planens bestemmelser. Statsforvalter anbefaler kommunen å se nærmere på muligheten for å samordne utbyggingen av KV2 og deler av gang- og sykkelveien for å begrense anleggsperioden med tanke på konsekvensene for Hyllibekken.	Indre Østfold kommune ber om at bestemmelse § 4.3.1 suppleres med at tilførte masser skal være dokumentert rene masser, og ikke påvirke bekken eller eksisterende kantvegetasjon. Indre Østfold kommune ber også om at det settes inn en bestemmelse til VS4 hvor fjerning av kantvegetasjon langs Hyllibekken må begrenses. Tas til følge. Indre Østfold kommune forutsetter at opparbeidelsen av vegetasjonsskjermene stilles til midlertidig brukstillatelse i rekkefølgekravene. Tas til følge. En bestemmelse vedrørende overvåkningsprogram innarbeides i bestemmelsene. Tas til følge. Indre Østfold kommune forutsetter at det settes rekkefølgekrav om bygging av gang- og sykkelveien innenfor planområdet før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis.
8.3 Generelt Statsforvalter forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken. På generelt grunnlag anmodes det om at kommunen kvalitetssikrer plankartet og bestemmelsene.	8.3 Generelt Tas til orientering. Kommunen anser at relevante forhold i saken er vurdert.
Sammendrag av uttalelse	Kommunedirektørens kommentar
9. Uttalelse fra Østfold fylkeskommune, 25.08.2025	

9.1 Synliggjorte avvik – Blågrønn faktor (BGF) ØFK viser til kravet til BGF i kommunens overvannsveileder. Området består idag stort sett av tette, grå flater, og det er positivt for området at det legges til rette for større grønne korridorer enn i dag. ØFK ber kommunen vurdere avviket på BGF, og sikre at BGF blir godt nok ivaretatt innenfor planområdet. <i>(Saksbehandler har tatt kontakt med ØFK for en utdyping i hva kommunen bes om å vurdere)</i> ØFK mener forholdene kommunen påpeker i dokumentet <i>Kommentarer til mangler</i> slik som interne veier, oppdeling, byggegrense til Hyllibekken og vegetasjonsskjermer vil bidra til et bedre planforslag der natur prioriteres bedre, og at planen blir mer forutsigbar.	9.1 Synliggjorte avvik – Blågrønn faktor Tas til orientering. Kommunens overvannsveileder setter en BGF på 0,8 i prosjekter i ytre by/småhusbebyggelse/rekkehus/åpen blokkbebyggelse. Næringsområdet på Spydeberg næringspark faller ikke under denne definisjonen, og ved dialog med kommunens VA-avdeling er en BGF på 0,6 godkjent for denne planen. Planens totale BGF er beregnet til 0,62. Indre Østfold kommune anser at planen hensyntar kravet til BGF til tross for avviket fra overvannsveilederen. Tas delvis til følge. Indre Østfold kommune har anmodet om mer detaljerte kart, med tanke på interne veier, m.m. for å kunne vurdere forholdene mer helhetlig. Forslagsstiller har presisert at ytterligere detaljer i plankartet er svært vanskelig med tanke på at hele området i dag er et «grått område», og at det ved planlegging av større næringsområder er det vanskelig å kjenne til størrelsen på bygninger som kommer, og behov for tomteareal.
9.2 Synliggjorte avvik – Sykkel ØFK er enig i at kommuneplanens krav om over 800 sykkelparkeringsplasser er lite hensiktsmessig.	9.2 Synliggjorte avvik – Sykkel Tas til orientering.
9.3 Samferdsel – Trerekke ØFK anmoder på det sterkeste å ta ut bestemmelsene om beplantning av trerekke i o_AVG10 langs regulert gang- og	9.3 Samferdsel – Trerekke Tas delvis til følge.

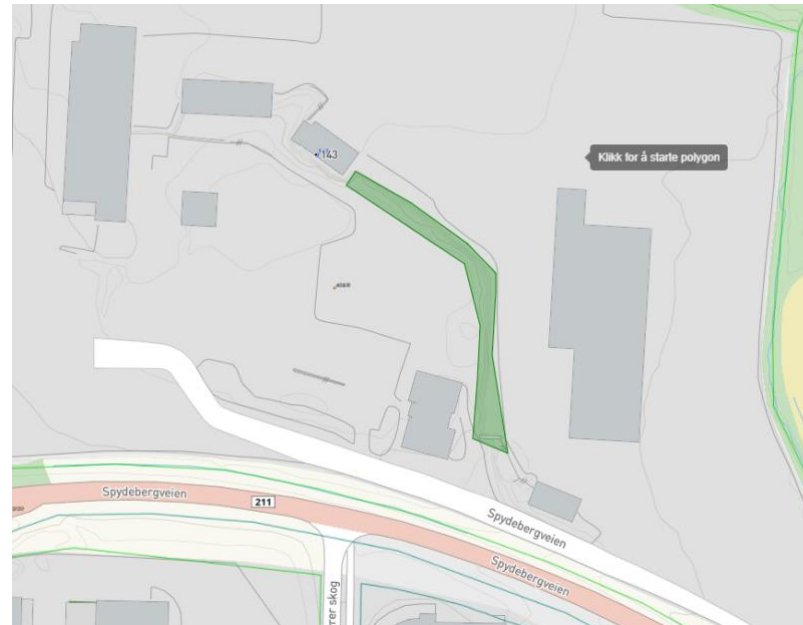
sykkelvei. En trerekke kan hindre eller vanskeliggjøre gjennomføringen av o_GSV. Det kan være mulig å etablere en trerekke etter at o_GSV er ferdigstilt.	Det er viktig for Indre Østfold kommune at det blir anlagt en trerekke langs gang- og sykkelveien. Uttalelsen tas delvis til følge ved at beplanting av trrekken skal skje i forbindelse med bygging av gang- og sykkelvei som skal inngå som et rekkefølgekrav i planen.
9.4 Samferdsel – Riggareal i plankart Det er ikke samsvar mellom kart og tekst i planbeskrivelsen når det gjelder riggområdet samme utstrekning som i underliggende plan for gang- og sykkelveien. I planbeskrivelsen er det beskrevet at riggarealet reguleres til senter av adkomstveien KV2. Det må være samsvar mellom planbeskrivelse og plankart.	9.4 Samferdsel – Riggareal i plankart Tas til følge. Indre Østfold kommune forutsetter at det er samsvar mellom kart og tekst i planbeskrivelsen når det gjelder riggarealet. Riggarealet skal ha samme utstrekning som i underliggende plan for gang- og sykkelvei. Det må påføres en bestemmelse om at midlertidig bygge- og anleggsområde #R1 skal opphøre ved ferdigstilling av gang- og sykkelvei gjennom planområdet.
9.5 Samferdsel – Støy og luftkvalitet ØFK støtter innspillet fra SVV om å fjerne kravet i bestemmelse § 3.3 om at «nyere versjoner skal erstatte nevnte versjoner av retningslinjene». Reguleringsbestemmelser skal være forutsigbare og rettslig bindende, ikke endres ved nye versjoner av retningslinjer.	9.5 Samferdsel – Støy og luftkvalitet Tas til følge. Bestemmelse § 3.3 endres.
9.6 Samferdsel – Byggegrense fylkesvei Byggegrense på 15 meter fra senterlinje gang- og sykkelvei er ok.	9.6 Samferdsel – Byggegrense fylkesvei Tas til følge.

ØFK tillater ikke nettstasjoner i strid med byggegrensen mot fylkesvei/gang- og sykkelvei. Bestemmelse § 3.5-3 må endres.	Indre Østfold kommune forutsetter at bestemmelse § 3.5-3 endres i henhold til uttalelsen, slik at det ikke tillates nettstasjoner i strid med byggegrensen mot fylkesvei/gang- og sykkelvei.
9.7 Nettstasjon Det er ikke avsatt nettstasjon som eget formål i plankartet. ØFK mener dette ikke er heldig, spesielt siden nettstasjonene skal være minst 35 m². Plassering av nettstasjoner bør være mer forutsigbart, og ØFK mener at dersom nettstasjoner ikke skal vises i kart, må bestemmelsene (f.eks § 3.5) bli strengere og være mer entydig om at nettstasjoner IKKE tillates i grønne områder, nær fylkesvei, bekk, jernbane, m.m.	9.7 Nettstasjon Tas til følge. Indre Østfold kommune forutsetter at nettstasjoner enten blir tegnet inn i plankartet, eller at bestemmelsen endres til å være strengere og mer entydig om nettstasjonenes plassering.
9.8 Vannmiljø ØFK forutsetter at tiltak for å beskytte vannmiljø i Hyllibekken gjennomføres, og at det utarbeides et overvåkningsprogram for bekken.	9.8 Vannmiljø Tas til følge. Tiltak for å beskytte vannmiljø i Hyllibekken, og krav om at det utarbeides et overvåkningsprogram skal tas inn i bestemmelsene.
9.9 Hensynet til automatisk fredete kulturminner Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, men ØFK ber om at følgende tekst blir innarbeidet i planbestemmelsene: <i>Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent</i>	9.9 Hensynet til automatisk fredete kulturminner Tas til følge. Følgende tekst skal innarbeides i planbestemmelsene: <i>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</i>

<i>stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.</i>	<i>og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.</i>
9.10 Klima og energiløsninger ØFK viser til de statlige planretningslinjene for klima og energi, og mener det må stilles krav om at solenergi skal produseres på området, f.eks. på tak. Det bør vurderes om det er aktuelt med løsninger for fjernvarme, eller andre felles løsninger, og om det er potensiale for felles varme-kjøle-løsninger. Det bør vurderes om de eksisterende bygningene eller materialene kan gjenbrukes.	9.10 Klima og energiløsninger Tas delvis til følge. Indre Østfold kommune forutsetter at det settes bestemmelser om at det ved utbygging skal benyttes klimavennlige og bærekraftige løsninger for oppvarming og energibruk, og ved valg av materialer, herunder gjenvinning av materialer. Bestemmelsene skal også åpne for at næringsbyggene kan etableres med solceller på tak.
9.11 Øvrige forhold Det bør vurderes å sikre at arealene utnyttes arealeffektivt innenfor hver parsell, og sikres at det ikke gjenstår «restarealer» dersom det blir et «først til mølla» prinsipp ved utbygging. ØFK ber kommunen vurdere hvordan planen kan bli mer forutsigbar, og sikre god utnytting. ØFK ber om at det settes av mer enn 3 meter buffersone ved VS5, eventuelt vurderes en byggegrense på begge sider, med krav om stell.	9.11 Øvrige forhold Tas til følge. Indre Østfold kommune krever at det påføres bestemmelser om at det ved søknad om tillatelse til tiltak skal dokumenteres hvordan tiltaket er utformet og plassert mest mulig arealeffektivt, med tanke på både tiltaket i seg selv og tiltaket i forhold til hele planområdet. Tas til følge. Indre Østfold kommune ber om at uttalelsen tas til følge. VS5 utvides vestover slik at den blir 6 meter bred, og endrer form slik at den følger skråningen. VS5 vil ikke lenger dele planområdet i to, men følge eksisterende terrengform.

Se illustrasjon under. (Illustrasjonen er ment som et eksempel, uten riktig bredde)

Eventuelt kan kommunen godta at VS5 utvides vestover, slik at den blir 6 meter bred, blir liggende på samme sted, og deler planområdet i to.



ØFK mener det er positivt at det er tydeliggjort drift og vedlikehold av vegetasjonsskjermer i bestemmelsenes § 4.3.1.

ØFK ber kommunen vurdere om det bør tas inn bestemmelser som begrenser utelagring.

Tas til orientering.

Tas til følge.

Indre Østfold kommune ber om at det settes inn en bestemmelse som begrenser utelagring.

ØFK mener planforslaget ville vært mer lesbart dersom alle illustrasjoner med kart/ortofoto hadde markert planområdet. Det må også foretas enkelte endringer for å sikre samsvar i planens ulike dokumenter slik at planforslaget blir entydig.	Tas til følge. Indre Østfold kommune ber om at man sikrer at planens dokumenter samsvarer, og at planområdet markeres i illustrasjoner med kart/ortofoto.
--	--

ENHET PLAN 17.10.2025