

Vår saksbehandler
Monica Drage Thorbjørnsen

Dokumentdato
25.06.2025
Deres dato

Vår referanse
2025/45-
Deres referanse
2024/1544

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Automatisk tilbakemelding - Detaljregulering - Spydeberg næringspark - offentlig ettersyn - Indre Østfold kommune

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Vår dato: 04.07.2025

Vår ref.: 202412397-5 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 24/1544-44

Saksbehandler: Daniel Thoresen

Lossius/dalo@nve.no

NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Spydeberg næringspark - gnr. 408, bnr. 6 - Planid 311820240003 - Indre Østfold kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 11.06.2025.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).



Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Meld inn naturfareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Daniel Thoresen Lossius
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Indre Østfold kommune
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Deres ref: 2024/1544
Vår ref: 2024/320115
Dato: 25.07.2025

Innspill til detaljregulering for Spydeberg næringspark i Indre Østfold kommune

Vi viser til deres brev datert 11. juni 2025.

Mattilsynets rolle

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans har vi i oppgave å bidra til å ivareta nasjonale og regionale interesser innenfor våre forvaltningsområder.

Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av bebyggelse og anlegg for kombinert industri og lager.

Innspill

Vi ser at det er oppgitt i planbeskrivelsen at det er god kapasitet i vannforsyningen, og det er utarbeidet en VA-rammeplan.

Vi viser også til vår veileder [Reguleringsplanar og Mattilsynet sitt fagområde – kva må du tenke på?](#).

Vi har ingen ytterligere innspill til plansaken.

Med hilsen

Mattilsynet, tilsynet

Arne Sigurd Brørs
seniorinspektør

Karin Charlotte Ranum
seniorinspektør

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Statens vegvesen

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Postboks 34

1861 TRØGSTAD

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
24/186972-8

Deres referanse:
24/1544 - 44

Vår dato:
31.07.2025

Uttalelse – offentlig ettersyn – detaljreguleringsplan for Spydeberg næringspark – planID 3118_20240003 – Indre Østfold kommune

Vi viser til brev av 11. juni 2025 vedlagt ovennevnte plandokumenter. Frist for uttalelser er 25. august 2025.

Bakgrunn

Planforslaget for Spydeberg Næringspark omregulerer en lite utnyttet industritomt til et moderne næringsområde, tilrettelagt for virksomheter innen lett industri og lager. Ved å bygge videre på eksisterende infrastruktur langs Spydebergveien, bidrar planen til å styrke sammenhengen i industribeltet mellom Spydeberg og Knapstad. Dette gir en mer effektiv arealutnyttelse i tråd med kommuneplanens overordnede mål, samtidig som det åpner for etablering av nye lokale arbeidsplasser.

Forslagsstiller er Spydebergveien 143 AS med SH Prosjekt AS som plankonsulent.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet ga vi innspill i brev av 16. september 2024.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen skal sikre at nasjonale transport- og arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Målet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem innen 2050, med fem likestilte delmål: enklere reisehverdag og økt konkurranse for næringslivet, oppfylle Norges klima- og miljømål, nullvisjon for ulykker, teknologisk effektivisering og best mulig ressursbruk.

Statens vegvesen forvalter riksvegene og har et sektoransvar for trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk i alle planforslag

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

som berører samferdsel. Vi samarbeider med myndigheter, næringsliv og innbyggere for en bærekraftig transportutvikling.

Vurdering

Ved varsel om planoppstart hadde vi innspill til følgende tema:

- planer, retningslinjer og føringer
- arealutnyttelse
- tilrettelegging for gående og syklende
- universell utforming
- varelevering
- trafiksikkerhet
- kollektivbetjening
- trafikkanalyse
- kryss/avkjørsler

Generelt synes vi disse tema er godt ivaretatt i planen, men har noen merknader.

Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

I planbeskrivelsens kapittel 5.6 vises det til *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)*. Disse er erstattet av *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)*.

Videre er *Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2015–2019)* erstattet av *Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge (2021–2025)*.

Dessuten er *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)* erstattet av *Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)*.

Støy og luftkvalitet

I bestemmelse § 3.3 om støy og luftkvalitet anbefaler vi å ta ut kravet om at «nyere versjoner skal erstatte nevnte versjoner av retningslinjene» fordi reguleringsbestemmelser skal være forutsigbare og rettslig bindende. Når man henviser til fremtidige, ukjente retningslinjer, skaper det usikkerhet om hva som faktisk gjelder. Plan- og bygningsloven krever at innholdet i en reguleringsplan skal være klart og etterprøvbart, og det er derfor vanlig praksis ikke å åpne for dynamiske henvisninger til fremtidige dokumenter som ikke er vedtatt ennå.

Vi ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

John Francis Almeida
fungerende seksjonssjef

Jan Antonsen
overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

KOPIMOTTAKER

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Dato: 05.08.2025
Saksref: 202410599-9
Deres ref.: 24/1544 - 44
Side: 1 / 3

Vår saksbehandler: Mathea Nybakke
Telefon:
Mobil: +4741568551
E-post: mathea.nybakke@banenor.no

Indre Østfold kommune - Detaljregulering - Spydeberg næringspark - Offentlig ettersyn - PlanID 311820240003 - Bane NORs uttalelse med innsigelse

Vi viser til brev datert 11.06.2025.

Indre Østfold kommune har lagt reguleringsplan for Spydeberg næringspark til høring og offentlig ettersyn. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for næringsutvikling gjennom regulering til industri og lager. Planområdets nordre del grenser mot Østfoldbanens østre linje.

Østfoldbanens østre linje knytter sammen med vestre linje sammen store bo- og arbeidsmarkedsregioner i Østfold, Akershus og Oslo, og har derfor nasjonal betydning for persontrafikken på jernbane.

Sammendrag

Bane NOR fremmer innsigelse manglende ivaretagelse av siktkrav for jernbanen generelt og ved usikret planovergang i Igsiveien. Det fremmes også innsigelse til manglende oppfølging av geoteknisk notat i planforslagets bestemmelser.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader

Planen legger til rette for kombinert industri og lager i to områder (I/L1-2), med 30 meters byggegrense fra jernbanen. Mellom kombinertformålet og eiendomsgrensen mot jernbane, er det lagt til rette for vegetasjonsskjerm (VS). Vegetasjonsskjermen skal *sikre visuell skjerming av næringsområdet*, og skal opparbeides med stedegen vegetasjon i 3 sjikt (trær, buskvekster og undervegetasjon). Større eksisterende trær skal beholdes. For siden mot jernbanen fremgår det at det tillates *tilførsel av nye masser og opparbeidelse av voller som buffersoner*.

Øst for planområdet ligger Igsiveien, som har usikret planovergang med jernbanen. Planoverganger utgjør den største risikofaktoren på jernbanen, og det er derfor strenge sikkerhetskrav knyttet både til Bane NORs drift av planoverganger, og til øvrige tiltak som kan påvirke sikkerheten ved planovergang. For å kunne opprettholde sikkerhetskravene til jernbanedriften er det knyttet siktkrav til denne planovergangen. Disse må ivaretas så lenge planovergangen er i drift, og innebærer at det er begrensninger på hvilke tiltak Bane NOR kan tillate innenfor en definert siktsone ved planovergangen. Det er tidligere inngått *Avtale om vegetasjonsskontroll og siktrydding ved planovergang – Østfoldbanen Østre – PLO-KM 18,513* mellom Bane NOR og daværende grunneier om disse forholdene. Avtalen er tinglyst 30.09.2022, og vedlagt dette brevet. Vi kan ikke se at avtalen er ivaretatt i tilstrekkelig grad i planforslaget.

I tillegg til siktsone rundt planovergangen, er det også generelle siktkrav knyttet til jernbanesikkerheten. Vi viser her til jernbaneloven § 10, tredje ledd, som sier at:

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 ledd når

hensynet til togframføringen eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det. Etterkommes ikke pålegget, kan kjøreveiens eier selv besørge vegetasjonen fjernet.

Forhold som kan påvirke togframføring og sikkerheten ved spor er blant annet sikt til signalanlegg, sikt til tog fra usikrede planoverganger, risiko for påkjørsel av storvilt og sikt til sporet fra tog.

I tillegg til siktproblematikk er det også andre sikkerhetsmessige grunner til å kontrollere vegetasjon og terrengendringer langs jernbanelinjen, slik som vindfall over sporet, skade på drenering, feil i eller kortslutning av kontaktledningsanlegget, og risiko for brann. Vi viser her til jernbanens [tekniske regelverk](#).

Vi mener at planforslaget ikke i nødvendig grad ivaretar dette, og at det må gjøres en mer konkret vurdering av hva som kan tillates mellom byggegrensen og jernbanen. Med bakgrunn i sikkerhetskravene til jernbanedriften, og siktsonen knyttet til planovergangen i Igsveien, kan ikke Bane NOR på bakgrunn av den tilgjengelige informasjonen akseptere oppfylling med opparbeiding av voller, beplantning og andre potensielt sikthemmende tiltak nært jernbanen. Det er knyttet nasjonale jernbaneinteresser til dette.

Med bakgrunn i det ovenstående, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, fremmer Bane NOR **innsigelse** til at planen åpner for tiltak som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for jernbanen. Innsigelsen gjelder i hovedsak områdene avsatt til vegetasjonsskjerm (VS2-3). Siktsonen rundt planovergangen berører imidlertid også små deler av områdene avsatt til kombinert industri/lager (I/L1-2). I henhold til kartet i vedlagt avtale, er siktsonen markert på områder 30-0 meter fra spormidtd. Bane NOR kan ikke akseptere at planen åpner så vidt for tiltak og vegetasjon innenfor sonen.

Det er gjennomført en områdestabilitetsvurdering, som konkluderer med tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred. Geoteknisk notat konkluderer imidlertid med at massene i grunnen er telefarlige, og at fundamenteringsarbeider, oppfylling/masseutskifting og vurdering av lokalstabilitet i gravefasen må detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig i neste fase. Det anbefales også at dybdene til berg i fundamenteringsområdet kartlegges i detalj når det foreligger mer detaljerte planer.

Bane NOR kan ikke se at konklusjonene og anbefalinger fra geoteknisk notat er fulgt opp gjennom planens bestemmelser. Jernbanen er samfunnskritisk infrastruktur som er sårbar selv for små setninger og skader. Det er avgjørende for oss at det dokumenteres at tiltak innenfor området kan gjennomføres uten fare for skader på jernbanens infrastruktur. Med bakgrunn i dette, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Bane NOR **innsigelse** til manglende krav om geoteknisk dokumentasjon av lokalstabilitet ved detaljprosjektering og videre oppfølging av planen. Vi forventer at det innarbeides bestemmelser som følger opp konklusjon og anbefalinger fra den geotekniske vurderingen, datert 31.05.2024.

Øvrige merknader

I vårt brev ved oppstart av planarbeidet skriver Bane NOR at overvannshåndtering må gjennomføres på en måte som sikrer at jernbanens infrastruktur og stikkrenner ikke får økt belastning. Tiltakshaver har kommentert ut innspillet med at dette vil bli dokumentert. VAO-rammeplan viser flomveier (bort fra jernbanen) mot vest og øst, men også avrenning mot 15 meter bredt vegetasjonsbelte mot jernbanen. Det er stilt krav om at prosjektering skal gjøres iht. prinsippene i rammeplanen. Bane NOR forutsetter at vegetasjonsbeltet mot jernbanen blir anlagt på en slik måte at overvann dreneres tilstrekkelig og ikke ledes mot jernbanens infrastruktur med fylling/underbygning og stikkrenner.

Vi gjør oppmerksom på at tiltak innenfor 30 meter til nærmeste spor er søknadspliktig etter jernbaneloven § 10 og at det kan bli stilt nye krav om dokumentasjon, samt krav om avbøtende / sikrende tiltak for jernbanens sikkerhet i forbindelse med søknad etter jernbaneloven § 10. Tiltak må være i tråd med jernbanens tekniske regelverk.

I forbindelse med oppstart meldte Bane NOR inn vårt behov om at Spydebergveien er farbar også i anleggsperiode. I vedlegg 21 har tiltakshaver kommentert ut at dette skal sikres gjennom planens bestemmelser. Vi kan ikke se at dette er gjort, men at det er satt krav om at byggeplan skal godkjennes av fylkeskommunen. Bane NOR ber likevel kommunen i samråd med Østfold

fylkeskommune vurdere å sette krav gjennom bestemmelsene om at tiltaket i anleggsperioden ikke må hindre fremkommelighet på fylkesveien.

Bane NOR jobber kontinuerlig med nedleggelse av planoverganger. På Knapstad ser vi på mulighetene for å starte opp arbeid med reguleringsplan for å legge ned eksisterende planoverganger mellom Elverødveien i nord og Løvestad industrifelt i sør, og erstatte disse med en planskilt kryssing (bru). Igsiveien er en aktuell plassering av slik bru. Det vil også være aktuelt å bruke den eksisterende kulverten like nord/vest for planområdet som gangkulvert. Etter vår vurdering, vil våre planlagte tiltak gjennom reguleringsplan kunne tilpasses reguleringsplan for Spydeberg næringspark.

Dersom det er spørsmål vennligst ta kontakt med vår saksbehandler.

Med vennlig hilsen

Eivind Bjurstrøm
Direktør Strategisk planlegging og driftstjenester
Drift og vedlikehold

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Kopi:

JERNBANEDIREKTORATET

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS (Datterselskap),

Torgeir Fagersand

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Vedlegg:

Moelven AS - Siktavtale plo 18513 (008)



Østfoldbanen Østre
Indre Østfold kommune
Saksnummer: 202108571

Avtale om vegetasjonskontroll og siktrydding ved planovergang Østfoldbanen Østre - PLO-KM 18,513

Mellom

Bane NOR SF (heretter Bane NOR)

Og

Grunneier: (heretter grunneier)

Moelven Are AS, eier av gnr. 408 bnr. 6 i Indre Østfold kommune
Adresse: Spydebergveien 143, 1820 Spydeberg

1. Bakgrunn.

Bane NOR kan etter jernbaneloven § 10 tredje ledd pålegge fjerning av trær og annen vegetasjon på naboeiendom innenfor et belte på 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje når hensynet til togfremføringen eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det. Et slikt pålegg er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Videre kan Bane NOR etter oreigningsloven § 2 nr. 17 ekspropriere nødvendig grunn og rettigheter for å ivareta sikkerheten ved jernbanen.

Eier av nabogrunn har iht. jernbaneloven § 10 fjerde ledd som hovedregel krav på vederlag, eventuelt etter skjønnsprosess for mulig ulempe og skade siktryddingen kan medføre. Tilsvarende kan eier også ha krav på erstatning iht. ekspropriasjonserstatningsloven for terrengmessige inngrep. Partene har i denne avtalen blitt enige om at Bane NOR gis rett til tiltak som beskrevet i pkt. 2 og 5 på grunneiers eiendom i henhold til bestemmelsene i denne avtale.

2. Omfanget av tiltaket

Avtalen gjelder vegetasjonskontroll- og siktrydding, samt rett til å foreta nødvendige terrenginngrep i siktsonen for planovergangen, med fremtidig rett til å holde dette området ryddet for alle sikthinder ved planovergangen på den delen av grunneiers eiendom som er anvist på vedlagte kartskisse kalt **Vedlegg 1**. (Tiltaket). Innenfor området gis

Bane NOR SF rett til å gjennomføre følgende tiltak:

Bunnrydding, sikringshogst, kvisting, tynning, beskjæring og terrenginngrep

Bane NOR gis samtidig rett til nødvendig adkomst over eiendommen for å kunne sikre nødvendig frisikt.

Grunneier / rettighetshavere skal ha uhindret adkomst til sin(e) eiendom(mer) i hele perioden arbeidene foregår.

3. Vederlag, oppgjør.

Som endelig oppgjør for Tiltaket, betaler Bane NOR en økonomisk erstatning til grunneier med kr 15000, femtentusen kroner.

Beløpet innbetales til grunneiers bankkonto innen 4 uker etter at begge parter har signert denne avtalen.

4. Tiltredelse.

Bane NOR kan ta rettigheten i bruk når denne avtale er underskrevet av begge parter.

5. Fremtidig vegetasjonskontroll.

Grunneier aksepterer at Bane NOR i fremtiden også kan gjennomføre vegetasjonskontroll tilsvarende tiltaket som beskrevet i denne Avtalens punkt 2, uten at slik fremtidig rydding skal utløse krav overfor Bane NOR om ytterligere vederlag.

Grunneier aksepterer også at nyplanting innenfor arealet vist på kartskisse heretter ikke kan iverksettes.

6. Spesielle vilkår ved avtalen.

Dersom planovergangen saneres og stenges for all trafikk faller denne avtalen bort.

7. Tinglysing.

Avtalen kan tinglyses på eiendommen gnr. 408 bnr. 6 i Indre Østfold kommune.

Bane NOR besørger tinglysningen og dekker kostnadene med dette.

Avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra Bane NOR.

Grunneier skal gjøre nye eiere eller rettighetshavere kjent med innholdet i nærværende avtale.

8. Underskrifter.

Denne Avtale er utstedt i to eksemplarer, hvorav partene mottar ett hver.

Grunneier(e)

Bane NOR

18/8-2022
.....
Dato

28/9 - 22


Moelven Are AS
1820 Spydeberg
11095445154
.....
Fødselsnummer (11 siffer)


.....
for Bane NOR SF

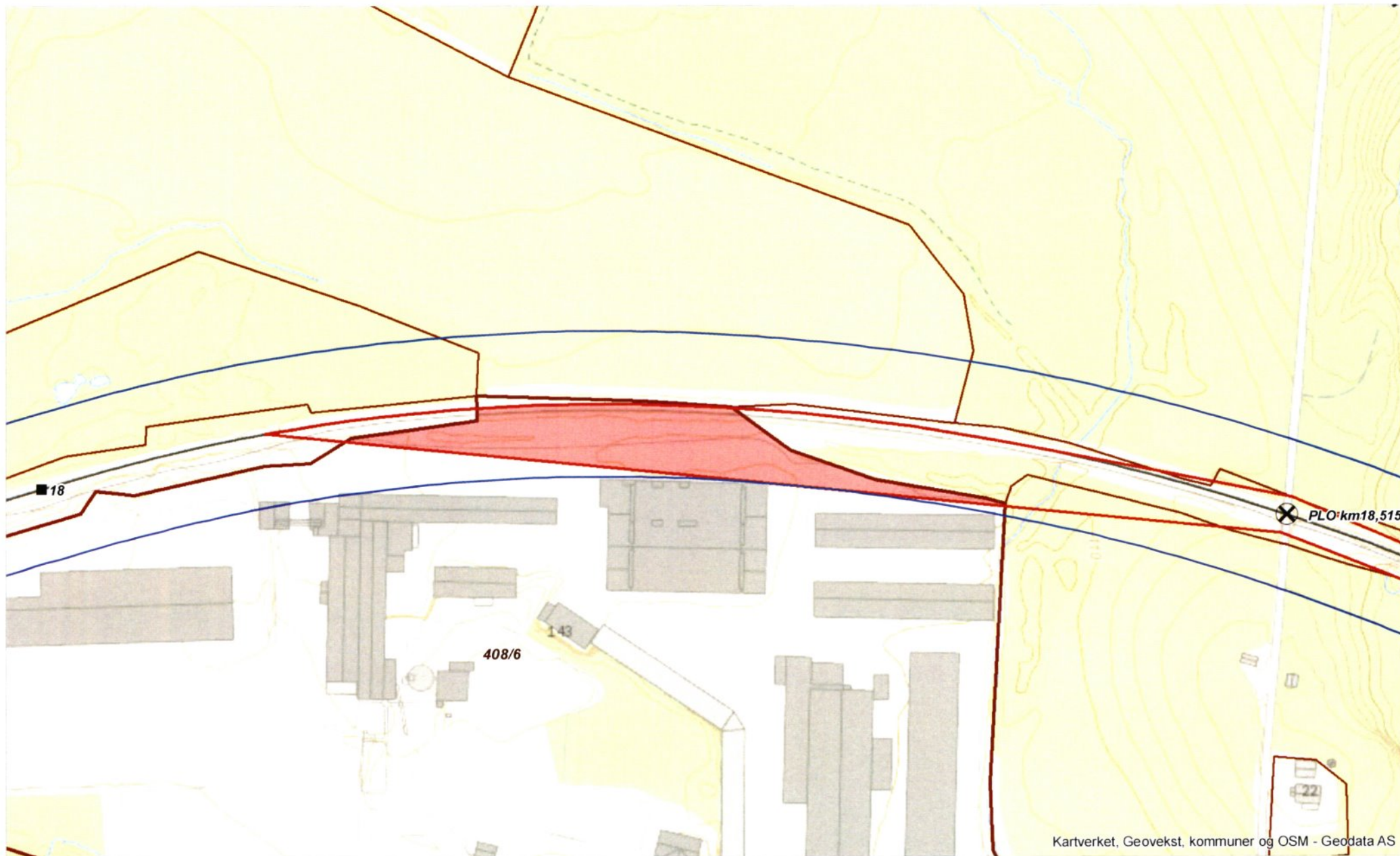
917 082 308
Organisasjonsnummer

7122 05 16150
.....
Grunneiers bankkontonummer

BANE NOR
Org.nr. 917 082 308




Nina Melum Endrerud



Bane NOR
Østfoldbanen

Indre Østfold
kommune

Gnr/Bnr: 408/6
Berørt areal: 4123 m2

-  Senterlinje jernbane / kilometerpunkt
-  Planovergang
-  Siktzone for planovergang
-  30m fra senterlinje
-  Berørt andel av siktzone på privat eiendom
-  Berørt eiendom, Gnr/Bnr

N

1:2 000

NETTSKOG
Eiendomsgrensene er ikke
juridisk bindende
02 08 2022



Indre Østfold Kommune
Eva Karina Johansen Riiser
Postboks 34
1861 Trøgstad

Deres referanse.

Vår referanse.
25/119 - 2

Dato
21.08.2025

PlanID 311820240003 - Svar Detaljregulering - Spydeberg næringspark

Vi har gjennomgått den foreslåtte planendringen.

Så langt vi kan se, innebærer dette kun næring på området, uten noen enheter til boligformål.

Så lenge det ikke finnes boliger i området, faller dette utenfor vår tjeneste. Skulle det skje endringer hvor det bygges bolig, er det viktig at vi blir involvert tidlig i en slik endringsprosess.

Vi leverer primært renovasjonstjenester til husholdninger og fritidsboliger.

Ut fra det, har vi ingen merknader til planforslaget.

Vi har en kommentar til planbeskrivelsen. Den inneholder referanser til FN's bærekraftsmål. Avhengig av bransje er det, selv i Norge, utfordringer knyttet til disse.

Det betyr at hvis disse bærekraftmålene skal bety noe, må de flagges videre i tillatelser som gis.

Med hilsen

Roar Johannessen
Fagleder renovasjon

Dokumentet er elektronisk signert

Postadresse Sentralbord
Skiptvetveien 85 04215
1815 Askim

Org.nr
974 642 239

E-post
post@iorenovasjon.no

Internett
www.iorenovasjon.no



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

21.08.2025

Vår ref:

2024/27892

Deres dato:

11.06.2025

Deres ref:

2024/1544

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Postboks 34

1861 TRØGSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Indre Østfold - Statlig samordnet høringsuttalelse med innsigelse til detaljregulering for Spydeberg næringspark

Vi viser til deres brev datert 11. juni 2025 med høring av detaljregulering for Spydeberg næringspark.

Saken gjelder

Planen legger til rette for videreutvikling næringsutvikling med industri og lagervirksomhet.

Statsforvalterens roller i plansaker

Statsforvalteren har fått et delt ansvar i innsigelsessaker. Vi har på våre [nettsider](#) og i brev til kommunene datert 8. januar 2019 informert om samordning av statlige innsigelser.

Statsforvalteren har et ordinært samordningsansvar for innsigelser fremmet innenfor eget myndighetsområde og skal som fagmyndighet påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Samtidig skal Statsforvalteren som samordningsmyndighet påse at innsigelser fra øvrige statlige fagetater er tydelig forankret i lov, forskrift eller retningslinjer.

Statsforvalteren skal foreta en samlet vurdering av alle innsigelser og ta stilling til hvilke som skal fremmes. Det er den enkelte fagetaten som har myndighet til å fremme innsigelsen, men Statsforvalteren har myndighet til å avskjære den på visse betingelser. Dersom en innsigelse avskjæres vil det si at den ikke fremmes som innsigelse.

Oversikt over innsigelsene

Bane NOR fremmer følgende innsigelse, datert 5. august 2025:

- Det fremmes innsigelse for manglende ivaretagelse av siktkrav for jernbanen generelt, og ved usikret planovergang i Igsisveien. Det fremmes også innsigelse til manglende oppfølging av geoteknisk notat i planforslagets bestemmelser.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Samordning

Vi har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen.

Vedlagt følger også vår egen høringsuttalelse, uten innsigelse. Høringsuttalelsene er vedlagt i sin helhet og må gjennomgås av planmyndigheten for å få full oversikt og utfyllende informasjon om innholdet.

Videre prosess

Vi forutsetter at Indre Østfold kommune vurderer innsigelsen og samarbeider med Bane NOR for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsene.

Dersom partene ikke blir enige, skal saken oversendes oss etter de ordinære rutinene, jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1 Uttalelse med innsigelse - reguleringsplan - Indre Østfold - 408/6 - Spydebergveien 143 - detaljregulering for Spydeberg Næringspark - planid 20240003
- 2 Moelven AS - Siktavtale plo 18513 (008)
- 3 Indre Østfold - Uttalelse til høring av detaljregulering for Spydeberg næringspark

Kopi til:

Bane NOR SF	Postboks 4350	2308	HAMAR
Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

21.08.2025

Vår ref:

2024/27892

Deres dato:

11.06.2025

Deres ref:

2024/1544

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Postboks 34

1861 TRØGSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Indre Østfold - Uttalelse til høring av detaljregulering for Spydeberg næringspark

Vi viser til brev datert 11. juni 2025 med høring av detaljregulering for Spydeberg næringspark.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for næringsutvikling med industri- og lagervirksomhet.

Vi ga innspill til planarbeidet, i våre brev datert 16. juli og 25. november 2024.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser.

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen. Vi har følgende merknader til planforslaget:

Hyllibekken

Ved varsel om oppstart påpekte vi at hensynet til Hyllibekken måtte ivaretas. Mot denne bekken er det nå foreslått en utvidet vegetasjonsskjerming ved felt VS4. Vi er derfor positive til at det legges opp til et bredere grøntbelte her. I konsekvensutredningen om forurenset grunn vises alternativ 1,

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



som foreslås regulert, som det alternativet som har minst negativ konsekvens for forurensningssituasjonen på området, og som vil føre til et bedre vern av Hyllibekken enn dagens situasjon. Innenfor de regulerte vegetasjonsskjermene tillates det tilførsel av nye masser og opparbeidelse av voller. Vi legger til grunn at eventuelle tilførte masser ikke vil påvirke bekken og eksisterende kantvegetasjon, og ber kommunen vurdere om et bør gis enda flere føringer for vegetasjonsskjermingen for felt VS4 i bestemmelsene. Vi mener også rekkefølgekravene til opparbeidelsen av vegetasjonsskjermene må stilles til senest midlertidig brukstillatelse og ikke ved ferdigattest.

I bestemmelse 3.6 under punkt 6 og 7 står det at det skal iverksettes tiltak for å beskytte bekkene i området under anleggsperioden, og det er stilt krav om at det skal utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn før det gis igangsettingstillatelse, jf. § 5 d. I konsekvensutredningen under punkt 4.3 anbefales det også at det blir utarbeidet et overvåkingsprogram for Hyllibekken. Vi ber kommunen vurdere om dette bør forankres tydeligere i planens bestemmelser.

Hyllibekken vil bli berørt av kryssende adkomstvei (felt KV2) til planområdet og en regulert en gang- og sykkelvei i en tilgrensende plan. Når planen var til 1. gangs behandling ble det besluttet at det må vurderes en rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av denne gang- og sykkelveien. Vi kan ikke se at dette er innarbeidet i de foreslåtte bestemmelsene. Vi anbefaler at man ser nærmere på muligheten for å samordne utbyggingen av KV2 og deler av gang- og sykkelveien, for å kunne begrense anleggsperioden med tanke på konsekvensene for Hyllibekken, og om dette kan sikres i planen.

Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken. Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankartet og bestemmelsene før planforslaget eventuelt vedtas.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Indre Østfold kommune
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Vår ref.: 2024/19216-16

Deres ref.:2024/1544

Dato: 25.08.2025

Uttalelse - offentlig ettersyn - detaljregulering - gbnr. 408/6 m.fl. - Spydebergveien 143 - Spydeberg Næringspark

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse for detaljregulering for Spydeberg Næringspark datert 11.06.2025 med frist for innspill 25.08.2025.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bebyggelse og anlegg med administrasjonsdel, for lager-, og logistikkbedrifter, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektet virksomhet med tilhørende anlegg.

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

Det er også føringer som forhindrer støvende eller annen sjenerende industrivirksomhet eller industrivirksomhet med kjemikalier og eksplosiver som kan utgjøre en risiko for liv/helse og miljø.

Planområdet er på 102,2 daa, der 70 daa er regulert til bebyggelse og anleggsformål, 10 daa til samferdsel og 20 daa til grønnstruktur. BYA er satt til maks 60% og byggehøyde 15 meter. Arealet er avsatt til nåværende næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel, og østre deler ligger innenfor hensynssone flomfare.

I planbeskrivelsen står det at *Planforslaget for Spydebergveien 143 representerer en strategisk mulighet til å utnytte eksisterende næringsarealer på en mer effektiv og bærekraftig måte. Ved å muliggjøre etablering av lager, logistikk og lett industri, legges det til rette for økonomisk vekst og opprettelse av nye arbeidsplasser i regionen. Dette samsvarer med nasjonale og lokale mål om å sikre bærekraftig utvikling ved å maksimere bruken av allerede etablerte industrifelter.*

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Vi uttaler oss blant annet med utgangspunkt i fylkesplanen for Østfold

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

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Østfold fylkeskommune ga innspill ved varsel om oppstart av planarbeid den 11.09.2024 og ved utvidelse av planområdet den 13.11.2024. Vi ga i tillegg eget innspill vedrørende vannmiljø den 20.09.2024. Underveis i prosessen har vi blant annet vektlagt vannmiljø, utnytting og formål, barn og unge, samferdsel, støy, jordvern, terreng, synlighet og illustrasjoner, naturmangfold, naturfare samt andre hensyn.

Konsekvensutredning og planprogram

Planområdets potensielle utbygging overstiger 15 000 m², og det er dermed krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Det foreligger konsekvensutredninger for nær- og fjernvirkninger, lokalklima- Støy, forurensning og vann og trafikkforhold og transportbehov. I tillegg foreligger det ulike utredninger og vurderinger enten i egne notater, eller i planbeskrivelsen.

Det foreligger 2 alternativer i tillegg til 0- alternativet, der 1- alternativet viser BYA 60% og høyde 15 meter, mens 2- alternativet viser BYA 70% og byggehøyde 18 meter. Det er alternativ 1 som er videreført og grunnlag for planforslaget.

Fylkeskommunen vurdering

Vi har enkelte innspill som vi ber kommunen vurdere.

Synliggjorte avvik

Blågrønn faktor

Kommunens overvannsveileder stiller krav om en blågrønn faktor på 0,8 for prosjekter i ytre by. Vi ser at området i dag stort sett består av tette, «grå flater», og at planforslaget legger til rette for større grønne korridorer enn i dag, og kan bidra positivt til området. Vi ber kommunen vurdere.

Vi ser blant annet i dokumentet *kommentarer til mangler*, at kommunen ønsker enkelte endringer av planforslaget, blant annet knyttet til interne veier, oppdeling, byggegrense til Hyllibekken og vegetasjonsskjermer. Vi mener disse forholdene kommunen påpeker, vil kunne bidra til et bedre planforslag, der natur prioriteres i større grad. Planen vil også kunne bli et mer forutsigbart verktøy for blant annet kommunen.

Sykkel

Det er foreslått å halvere antall sykkelparkeringsplasser fra 2 per 100 m², jf. kommuneplanens arealdel. Når planen åpner for 41 400 m² med bebyggelse, vil opprinnelig minimumskrav føre til over 800 sykkelparkeringsplasser. Vi ser at dette ikke anses som hensiktsmessig siden det i liten grad er lagt til rette for arbeidsplasser, og minimalt med besøk/kunder.

Samferdsel

Trerekke i o_AVG10

I bestemmelse 5j) er det lagt inn et nytt krav om beplantning av trær i AVG10, som ikke inngikk i den opprinnelige planen for gang- og sykkelveien (Detaljregulering for gang-/sykkelvei Knapstad–Løvestad, datert 26.10.21).

Bestemmelsen lyder:

«Før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis, skal AVG5-8 og o_AVG10 beplantes med trær. Deler av opparbeidelsen kan utestå til årstiden tillater det.»

Videre står det i § 4.2.2: «... o_AVG10 skal beplantes med trær.»

Vi ser utfordringer med å opprettholde dette kravet, da planting av trær i forkant kan hindre eller vanskeliggjøre gjennomføringen av o_GSV. Vi vil likevel påpeke at det kan være mulig å vurdere etablering av en trerekke i AVG10 på et senere tidspunkt, etter at o_GSV er ferdigstilt - uten at det er bestemmelser om det i AVG10. Vi mener imidlertid at dette ikke kan være et rekkefølgekrav knyttet til ferdigattest for ny bebyggelse, og anmoder på det sterkeste at disse bestemmelsene tas ut av planen.

Riggareal i plankart

I plankartet som ligger ved høringsdokumentene, har riggområdet samme utstrekning som i underliggende plan for gang- og sykkelvei (Detaljregulering for gang-/sykkelvei Knapstad–Løvestad, datert 26.10.21). I planbeskrivelsen står det at riggarealet reguleres til senter av adkomstveien KV2, for å sikre bruk av veien under bygging av gang- og sykkelveien, jf. illustrasjon i figur 26. Det må være tydelighet og samsvar mellom planbeskrivelse og plankart.

Støy og luftkvalitet

Vi støtter innspillet fra Statens vegvesen om å fjerne kravet i bestemmelse § 3.3 om at «nyere versjoner skal erstatte nevnte versjoner av retningslinjene». Reguleringsbestemmelser bør være forutsigbare og rettslig bindende, og ikke endres automatisk ved nye versjoner av retningslinjer.

Byggegrense fylkesvei

Byggegrense på 15 meter fra senterlinje gang- og sykkelvei vurderes som ok. I bestemmelse § 3.5-3 står det at nettstasjoner tillates oppført utenfor byggegrense, vi kan ikke tillate nettstasjoner i strid med byggegrensen mot fylkesvei/GSV.

Nettstasjon

Nettstasjoner er ikke avsatt som eget formål i plankartet. Siden fellesbestemmelsene sier at nettstasjoner kan plasseres utenfor byggegrense, er det vanskelig å styre en plassering som ikke er til hinder for andre viktige hensyn. Vi mener at plassering av nettstasjoner bør bli mer forutsigbart, spesielt siden nettstasjonene slik vi forstår skal være minst 35 m². Dersom nettstasjoner ikke skal vises i kart, må bestemmelsene, f.eks. i § 3.5 bli strengere og være mer entydige om at nettstasjoner IKKE tillates i de grønne områdene, nær fylkesvei, bekk, jernbane med mer. Vi viser også til innspill knyttet spesielt til fylkesvei.

Vannmiljø

Fylkeskommunen forutsetter at tiltak for å beskytte vannmiljøet i Hyllibekken gjennomføres, og at det utarbeides et overvåkingsprogram for bekken slik det er anbefalt.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

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.

Klima og energiløsninger

I de [statlige planretningslinjer for klima og energi](#), synliggjøres blant annet behov for at det må legges til rette for mer fornybar energiproduksjon for å nå de nasjonale klimamålene. Vi mener det må stilles krav om at solenergi skal produseres på området, f.eks. på tak. Energianlegg bør plasseres på allerede nedbygde arealer eller kombineres med annen utbygging, for å begrense nedbygging av natur. Det bør vurderes om det bør sees på løsninger for fjernvarme, eller andre felles løsninger, og sees på potensiale for felles varme-kjøle-løsninger.

Det er bygninger på eiendommen i dag, og det bør vurderes hvordan disse eller materialene kan gjenbrukes.

Øvrige forhold

Det er foreslått en utnyttning på 60 % inkludert parkering innenfor formål kombinert område for industri og lager. Det bør vurderes å sikre at arealene utnyttes arealeffektivt innenfor hver enkelt framtidig parsell, men også sikres at det ikke gjenstår lite anvendbare arealer dersom «først til mølla» blir prinsippet for utbygging. Vi ber derfor kommunen vurdere hvordan planen kan bli et mer forutsigbart verktøy for utvikling av området, spesielt for å sikre en god utnyttning av området.

Bufferzonene er i hovedtrekk 11- 15 meter brede. Vi vil anbefale at det settes av mer enn 3 m ved VS5, eventuelt at det vurderes å sikre en byggegrense på begge sider, med krav om stell.

Det er positivt at ansvar for drift og vedlikehold av vegetasjonsskjermer er tydeliggjort (til gjeldende eier av arealene) i bestemmelsenes § 4.3.1, vegetasjonsskjerm.

Kommunen bør vurdere om det bør tas inn bestemmelser som begrenser utelagring.

Planforslaget ville vært mer lesbart dersom alle illustrasjoner med kart/ortofoto hadde markert planområdet. Det må foretas enkelte endringer for å sikre samsvar i planens ulike dokumenter slik at planforslaget blir entydig.

Oppsummering

Planområdet er allerede beslaglagt som næringsområde, og det er positivt med en god utnytting av området. Vi ber kommunen vurdere nøye de viste avvikene fra overordnede planer spesielt knyttet til blågrønn faktor.

Vi ber om enkelte endringer i planforslaget for å sikre de regionale hensyn vi er satt til å forvalte. Vi viser spesielt til at nettstasjon ikke kan tillates innenfor byggegrense mot fylkesvei, og at rekkefølgekrav vedrørende trerekke må endres. Hensynet til Hyllibekken må ivaretas.

Østfold fylkeskommune ber om kopi av eventuelt vedtatt plan vedlagt planens juridiske dokumenter.

Vennlig hilsen

Inger Kolseth
Seniorrådgiver

Medsaksbehandlere:

Kulturarv- arkeologi: Per Erik Gjesvold

Samferdsel: Anne Fodnes Nordstoga

Vannmiljø: Helene Gabestad

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN