

## PLANINITIATIV

Utarbeidet: 07.02.2024  
Sist revidert: 07.02.2024

### Reguleringsplan for Moelven Spydeberg

#### Forslagstiller

Navn/firma:	Spydebergveien 143 AS	Org.nr.: 932 609 215
Kontaktperson:	Atle Andresen	
Adresse:	Spydebergveien 143, 1820 Spydeberg	
E-post:	<a href="mailto:atle@xpanorama.no">atle@xpanorama.no</a>	
Telefon:	916 99 086	

#### Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	SH Prosjekt AS	Org.nr.: 998 850 606
Kontaktperson:	Martin F. Andresen	
Adresse:	Morstongveien 60, 189 Slitu	
E-post:	<a href="mailto:martin@shprosjekt.no">martin@shprosjekt.no</a>	
Telefon:	45 69 09 86	

#### Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1 – Krav til planinitiativet:

a) formål med planen	<p>Formålet med planen er å detaljregulere Spydebergveien 143 til næringsformål i tråd med kommuneplan for Indre Østfold 2024 - 2035.</p>  <p><i>Figur 1 Oversiktskart</i></p> <p>Det er press på næringstomter i Spydeberg, planen tar sikte på å imøtekomme dette behovet. Tomten er en av få arealer langs Spydebergveien som i KPA er avsatt til næring, men som ikke er detaljregulert. En detaljregulering vil danne grunnlaget for en mer tjenlig og hensiktsmessig utnyttelse av området for fremtiden.</p>
----------------------	---



b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er en del av «industribeltet» langs Spydebergvein, som strekker seg fra Knapstad til Spydeberg. Planområdet grenser til østre linje i nord og Spydebergveien i sør.

Planinitiativet legger opp til at eiendomsgrensen til g/bnr 408/6 brukes som planavgrensning.



Figur 2 Planavgrensning

Planområdet er totalt ca. 100 daa og omfatter g/bnr 408/6 i sin helhet.



*Figur 3 Bilder fra befarig januar 2023*



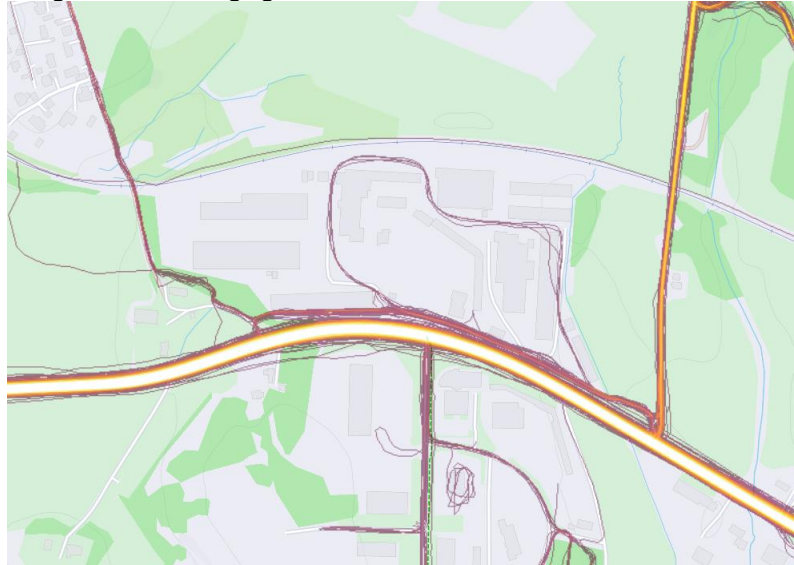
<p>c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>Eksisterende bygningsmasse forutsettes revet på sikt. Planinitiativet legger opp til å regulere tomten i tråd med overordnet plan, med underformål; lager, logistikk, kontor og/eller plasskrevende handel.</p> <p>Dagens adkomst til planområdet over g/bnr.: 834/6 videreføres.</p>
<p>d) utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>Overordnet plan for området inneholder ikke spesifikke føringer vedrørende byggehøyder eller utnyttelse. Dog skal prinsippet om om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet) legges til grunn ved regulering jf. KPA § 5.5 a).</p> <p>Eksisterende reguleringsplaner i området ligger inne med en utnyttelse på mellom 35% BYA og 55% BYA. Flere av disse planene er av en eldre dato og ble vedtatt i tidsrommet 1967-2012.</p> <p>I forbindelse med arbeidet rundt ny KPA for IØ, ser man et økende fokus på vern av uberørt natur. Da planområde allerede er tatt i bruk, og man kan benytte seg av eksisterende veianlegg og annen infrastruktur, anser vi det som mest hensiktsmessig med en høy utnyttelsesgrad. Dette bygger bl. på strategien i KPA, om at nye arealer til næring skal komme fra utvidelser i eksisterende næringsområder.</p> <p>Nær- og fjernvirkninger vil bli redegjort for i planinitiativet. Det vil også bli utarbeidet volum-skisser med tilhørende sol- og skyggeanalyser</p>



e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Med sin beliggenhet tett opp mot avkjøring til E18, nærhet til etablerte næringsområder og kort avstand til Knapstad og Spydeberg sentrum, vil tomten være attraktivt for flere typer virksomheter.

Det er ikke registrert turstier som går gjennom planområdet. Ut fra Strava sitt varmekart kan det se ut som det er en del gående og syklende som benytter seg av både Spydebergveien i sør og Igsiveien i øst.



Figur 4 Strava sitt globale varmekart. Oransje linjer viser traseer logget av Strava brukere.





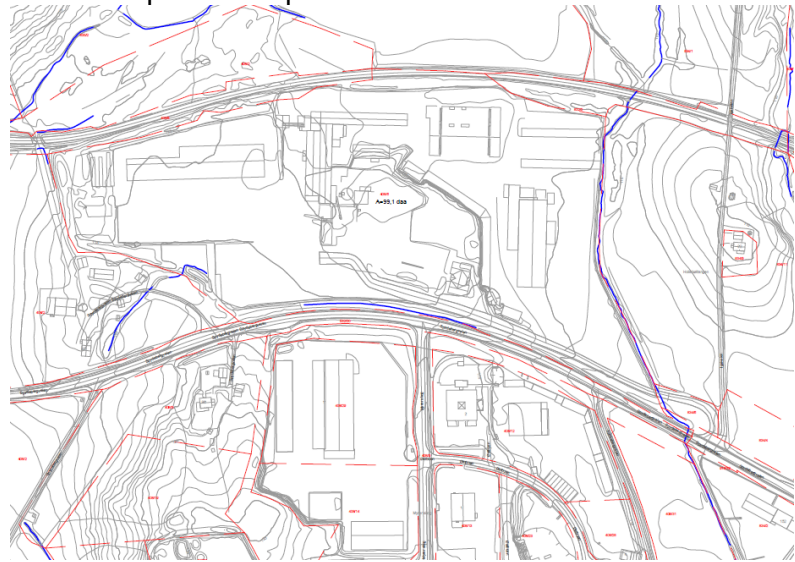
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Spydebergveien 143 ligger i et område hvor det er fra før eksisterer flere ulike typer næringsaktivitet. Tomten brukes allerede til næringsformål og det finnes flere lagerbygg på tomten. Gitt at tomten allerede er opparbeidet og at reguleringsarbeidet er en videreføring av eksisterende formål, vil det ikke være nødvendig å gjennomføre landskaps tilpasninger av betydning.

#### Flomveier

I sør mot Spydebergveien går det en dyp grøft som skiller planområdet fra veien. Langs eiendomsgrensen/plangrensen i øst går det en åpen bekk. Vann sør for spydebergveien ledes til et rør som går under vegen, vannet ledes så i grøft langs eiendomsgrensen ned mot jernbanen.

Disse vannveien vil bli vurdert og vil inngå som en del av overvannsplanen for planområdet.



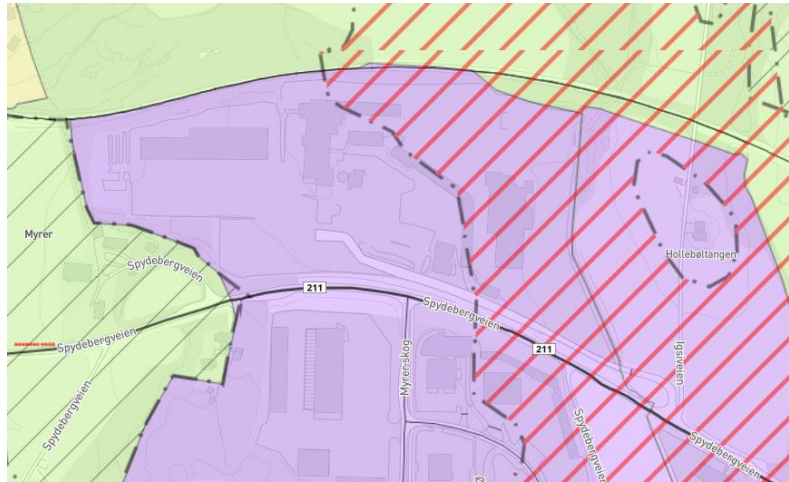
Figur 5 Kartlagte bekker og vannveier.



- g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

### Forhold til kommuneplan

I *Kommuneplanens arealdel for Indre Østfold Kommune 2024 – 2035* er tomten avsatt til næringsvirksomhet. Deler av planområde faller også innunder faresone H320 – flomfare.



Figur 6 Forholdet til KPA for IØ 2024-2035.



Figur 7 Viser relasjonene mellom faresone H320 og planens avgrensning. Kartene er basert på NVEs aktsomhetskart for flom, jf. KPA § 3.4.

### Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

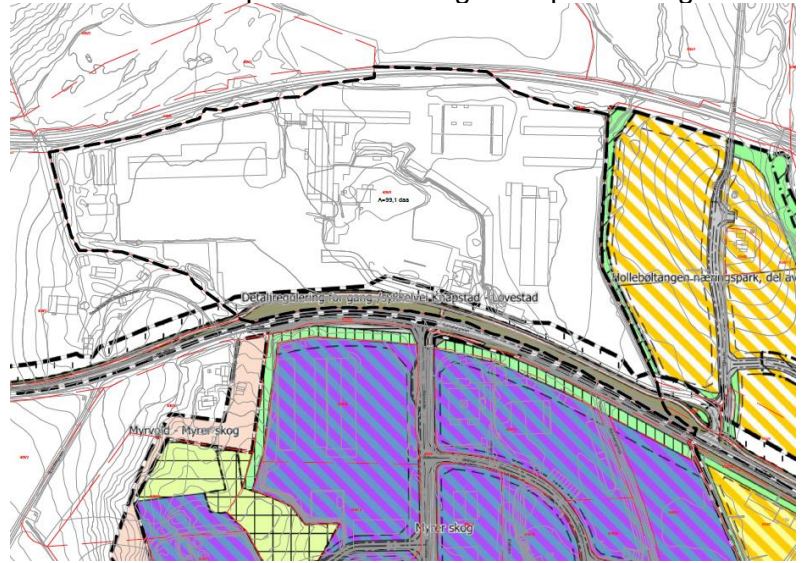
Foreslått planavgrensning overlapper delvis med *detaljregulering for gang-/sykkelvei Knapstad – Løvestad* i sør. Planen er fra 2021 og sikrer sammenhengende gang-/sykkelvei langs Spydebergveien. Hovedtrekkene i planen videreføres i planinitiativet.

Planen har flere bestemmelsesområder - Midlertidig bygge- og anleggsområde. De delene av bestemmelsesområdene som overlapper med Spydebergveien 143 forutsettes regulert til næringsformål. Dette vil ikke gå på bekostning av realiseringen av detaljplan gang-/sykkelvei Knapstad - Løvestad.

I sør grenser planområdet mot *detaljregulering for Hollebøltangen næringspark, del av 34/1*. Planene er fra 2011 og område er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.



Det foregår for øyeblikket ingen andre planleggingsarbeid i området som kan påvirke utformingen av planforslaget.



Figur 8 Planavgrensning og forholdet til overlappende og tilstøtende reguleringsplaner.

### Fylkesplan og statlige planretningslinjer

Relevante planer og statlige retningslinjer vil bli kvittert i planinitiativet.



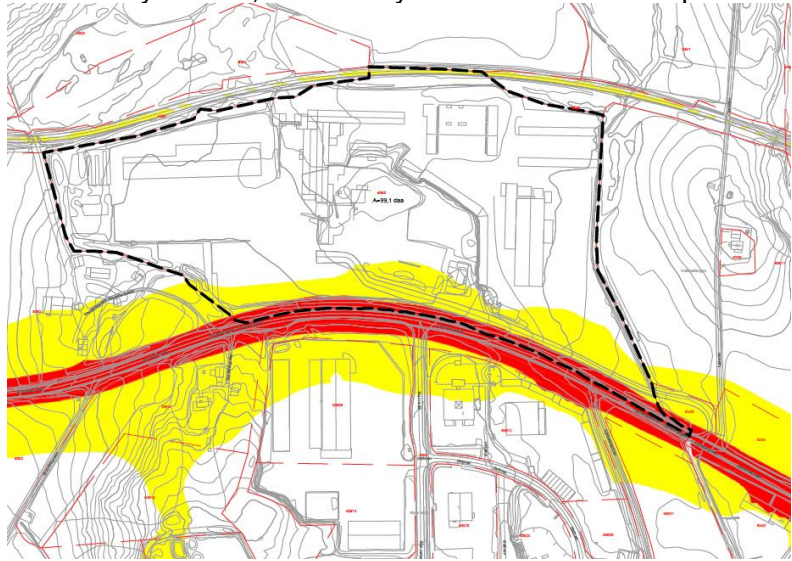


h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

### Støy

Fartsgrensen på Spydebergveien er 60 km/t og som det fremgår av støykartet nedenfor er deler av planområde lengst sør litt støyutsatt. De sørligste delene av planområdet omfattes også av eksisterende detaljreguleringsplan for gang-/sykkelvei Knapstad – Løvestad.

Områdene mot jernbanene i nord er lite støyutsatt. Støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidet i samsvar med *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)*. Enkelte deler av jernbanestrekket og tilhørende arealer er markert som gulstøysone ( $L_{den} > 55\text{dB}$ ). Da det ikke legges opp til etablering av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene, anses støyforholdene som akseptable.



Figur 9 Støykartene viser beregnet rød ( $L_{den} > 65\text{dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55\text{dB}$ ). Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Beregningene ble gjort ut fra trafikk tall fra årsskiftet 2016/2017. Støysoner for Bane NORs jernbanenett er også lagt inn.

### Naturmangfold

Det er ikke registrert rødlistede arter på planområde. Dog er det registrert en observasjon av *Åkerrikse* i innkjørselen til planområde. *Åkerrikse* er rødlistet med status som kritisk truet. Arten er kritisk truet da den hekker på jordbruksmark og dermed utsatt for å bli rammet av slåmaskiner. Avbøtende tiltak er bla. å informere gårdbrukere om åkerriksevennlig slått. På verdensbasis er arten ikke truet. Observasjonen ble gjort i 2007.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet



<p>i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>	<p>Hovedtrekkene ved planarbeidet vedrørende samfunnssikkerhet vil være buffersonen mot jernbane.</p> <p><b>Grunnundersøkelser</b> På bakgrunn av tidligere aktivitet på området er det utarbeidet en tilstandsrapport for grunn og grunnvann. Videre er det også gjennomført miljøtekniske grunnundersøkelser sommeren 2023.</p> <p>Oppsumert er ikke påvist forurensning over akseptabel arealbruk i noen jordprøver som er tatt ut. Av prøvene som ble tatt av den åpne bekken øst for panområde, overskrider måleverdiene de nasjonale ønskede miljømålene (moderat, II) som er satt for sediment. Ettersom overskridelsen gjelder metallet Kadmium (som ikke er påvist i betydelige konsentrasjoner i jordprøvene) er det ikke utenkelig at forurensningen kan skyldes annen forurensning oppstrøms som avrenning fra tomt. Det anbefales at man er forsiktig med aktiviteten i området, for å sikre at resipienten over tid vil fortynnes og restaureres til god (II) miljøstand.</p>
<p>j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>Berørte parter mottar varsel om oppstart av planarbeid. Oppstart av planarbeid vil bli varslet med annonse i Smaalekene avis og på Indre Østfold kommune sin hjemmeside. Liste over offentlige organisasjoner som skal varsles settes opp i samråd med IØK. Utkast til liste; <i>Statsforvalter Oslo og Viken, Østfold Fylkeskommune, SVV region Øst, Bane Nord, NVE region Øst, Mattilsynet, IØR &amp; Elvia.</i></p>
<p>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Varsling vil bli gjennomført iht. PBL § 12-8.</p>
<p>l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</p>	<p>Vi vurderer at planen omfattes av KU-forskriftens VEDLEGG I. pkt 24 jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 6 b.</p> <p>Tiltaket legger opp til at det kan etableres næringsbygg med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>. Ut fra en helhetsvurdering av planlagte tiltak, beliggenhet og premisset som gis i KPA, legger vi til grunn at det er tilstrekkelig med en begrenset KU som inkorporeres som en del av planbeskrivelsen.</p> <p>Se redegjørelse i eget vedlegg</p>