



Saksframlegg

PlanID 012520190003 - Detaljregulering - Gislingrud-Slitu næringsområde - Sluttbehandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Vigdis Hilmo		20/3916

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
012/26	Plan- og bygningsutvalget	PS	11.03.2026
034/26	Kommunestyret	PS	24.03.2026

Vedtak som innstilling fra Plan- og bygningsutvalget, 11.03.2026 - 012/26

Detaljregulering for Gislingrud, PlanID 012520190003, med plankart sist revidert 12.11.2025, reguleringsbestemmelser sist revidert 18.02.2026, og planbeskrivelse sist revidert 19.02.2026, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Detaljregulering for Gislingrud, PlanID 012520190003, med plankart sist revidert 12.11.2025, reguleringsbestemmelser sist revidert 18.02.2026, og planbeskrivelse sist revidert 19.02.2026, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret i sak 034/26 24.03.2026

Behandling:

Endringsforslag, foreslått av Svein Syversen, Miljøpartiet De Grønne

Endringsforslag reguleringsbestemmelse 4.1.1:

4. 1.1 Virksomheter som tillates /ikke tillates

a) Innenfor formålet tillates etablert forretning, industri og lager med tilhørende kontorer. Det tillates ikke telekommunikasjonsanlegg, datasenter, kraftkrevende industri eller virksomheter som utvinner kryptovaluta.



b) Det tillates **kun** handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler i tråd med regional planbestemmelse for lokalisering av handel vedtatt 21.06.2018.

Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», tillates ikke.

Tilleggsforslag, foreslått av Svein Syversen, Miljøpartiet De Grønne

Det avsettes 25 meter bredt grøntområde nord i planområdet, slik at totalt grøntbelte mellom næring og framtidig boligområde utgjør 50 meter. Dette vil redusere landskapsvirkningene for planlagt boområde i forhold til det nye næringsområdet.

Votering:

- Endringsforslaget fra Svein Syversen (MDG) falt med 3 (1MDG, 1SV, 1R) mot 42 stemmer
- Tilleggsforslaget fra Svein Syversen (MDG) falt med 3 (1MDG, 1SV, 1R) mot 42 stemmer
- Plan- og bygningsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt

Kommunestyret - Vedtak

Detaljregulering for Gislingrud, PlanID 012520190003, med plankart sist revidert 12.11.2025, reguleringsbestemmelser sist revidert 18.02.2026, og planbeskrivelse sist revidert 19.02.2026, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningslovens § 12-12.

Plan- og bygningsutvalget i sak 012/26 11.03.2026

Behandling:

Tilleggsforslag, foreslått av Svein Syversen, Miljøpartiet De Grønne

Plan- og bygningsutvalget/Indre Østfold kommune vedtar planforslaget med følgende endring:

Det avsettes 25 meter bredt grøntområde innenfor planområdet, slik at totalt grøntbelte mellom næring og bolig utgjør 50 meter. Dette vil gi bedre sol- og lysforhold og redusere landskapsvirkningene for boligområde i forhold til næringsområdet. Det vil også gi et visst rom for rekreasjon/ «hundremeterskog» med et grøntbelte med en total bredde på 50 meter.

Byggesakssjef Hans Gunnar Raknerud redegjorde for saken.

Votering:

Tilleggsforslaget fra Svein Syversen (MDG) ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling og falt med 1 (MDG) mot 10 stemmer.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak



Detaljregulering for Gislingrud, PlanID 012520190003, med plankart sist revidert 12.11.2025, reguleringsbestemmelser sist revidert 18.02.2026, og planbeskrivelse sist revidert 19.02.2026, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningslovens § 12-12.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Forslagsstiller: GG Prosjekt AS

Plankonsulent: Henning Larsen Architects AS

Planområdet ligger på Gislingrud ved Slitu, nord for fylkesvei 128 Askimveien, vest for eksisterende nærings- handelsområde på Brennemoen. I øst grenser område mot dyrka mark og et eksisterende boligområde.

Planområdet er på ca. 128 daa og er avsatt til i kombinert næring og forretning, område KBA10, i kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til avlastningsområde for handel i fylkesplanen for Østfold mot 2050.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for et nytt næringsområde hvor det kan etableres industri, lager og handel med plasskrevende varer samt tilhørende infrastruktur og vegetasjonsskjermer. Området vil få adkomst fra Askimveien, og i tillegg kan det etableres adkomst fra Morstongveien.

Planprosess

- 26.02.2019 - Oppstart av planarbeid ble varslet
- 16.09.2019 – Tidl. Eidsberg kommune vedtok å legge forslaget ut på offentlig ettersyn
- 22.10.2019 – Høring og offentlig ettersyn. Det ble mottatt 8 uttalelser hvorav regionale og statlige sektormyndigheter hadde innsigelse til 8 ulike forhold
- 15.06.2021 – Indre Østfold kommunestyret gir føringer for videre behandling av saken i sak 098/21
- 28.09.2023 – Alle innsigelser avklart.
- 19.11.2025 – Revidert planforslag ble sendt på begrenset høring til berørte parter

Endringer i planforslaget etter offentlig høring 2019

Etter kommunestyrets vedtak den 15.06.2021, ble innsigelsene fra offentlig ettersyn i størst mulig grad søkt løst i samsvar med kommunestyrets ønske og i samarbeid med planfremmer. Sammenhengende areal med dyrka mark ble tatt ut av planen, antall adkomster fra FV 128, Askimveien, ble redusert fra to til én, og krav til utforming av kryss, holdeplasser og teknisk plan ble innfridd. Innsigelse til bestemmelser vedrørende handel med plasskrevende varer ble tatt til følge ved at bestemmelsen fikk samme ordlyd som i fylkesplanen. Krav om maksimalt antall parkeringsplasser ble tatt til følge sammen med kravet om økt utnyttelsesgrad for området.

Etter at innsigelsene var trukket, gjensto vurdering av faglige råd og øvrige innspill. Trafikk- og støyanalyser ble oppdatert, overvannsplan og notat vedrørende blågrønn faktor ble utarbeidet, og det ble utarbeidet illustrasjonsplan og 3D-modell. I tillegg var det behov for å



gå igjennom bestemmelser, plankart, planbeskrivelse med konsekvensutredning. Det ble bestemt at konsekvensutredningen skulle trekkes ut fra planbeskrivelsen for å gi bedre oversikt. Deretter ble planbeskrivelsen supplert og oppdatert sammen med planbestemmelsene. Da revidert planforslag ble ansett å være komplett ble dette sendt ut på begrenset høring til berørte parter.

Ved begrenset høring mottok kommunen 9 uttalelser:

- NVE
- Stein Thomas Wastvedt
- Statens vegvesen
- Øyvind og Anders Herland
- Anne Mustorp og Thor Nilsen
- TTC Norge AS
- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- Østfold fylkeskommune
- Tiril og Hans Edvard Røssum-Tokerud

Uttalelsen fra Østfold fylkeskommune omfattet også innsigelse til foreslått kriterium for når fullkanalisert T-kryss med venstresvingefelt i FV128, Askimveien kreves etablert. Etter høringen har kommunen hatt dialog med Østfold fylkeskommune og fylkeskommunens forslag til løsning på innsigelsen er tatt inn som revidert pkt 6.3 a) i planbestemmelsene. Det er dermed ikke lenger noen innsigelser til planen.

Alle uttalelser er oppsummert og vurdert i vedlegget «Uttalelser og kommentarer».

Reguleringsbestemmelser, plankart og planbeskrivelse er revidert i samsvar med konklusjonene i merknadsbehandlingen. Det er de reviderte plandokumentene som legges fram for sluttbehandling. Det vises til øvrige dokumenter i saken for ytterligere detaljer om innholdet i reguleringsforslaget.

Endringer i planforslaget etter begrenset høring november-desember 2025

- Det er tatt inn frisktlinjer i krysset med fv. 128 og krav om friskt i interne avkjørsler
- Kravet til matjordplan er gjort tydeligere
- Det er åpnet for etablering av lokale energitiltak på allerede nedbygd areal
- Det er tatt inn krav om at det ved etablering av datasenter eller kraftkrevende industri, skal redegjøres for om overskuddsvarme kan gjenvinnes og nyttiggjøres i lokalområdet
- Det er tatt inn rekkefølgekrav for opparbeidelse av fullkanalisert kryss med venstresvingefelt er endret fra det tidspunkt trafikken i adkomstvei overstiger 5 400 ÅDT, til det tidspunkt hvor samlet bruksareal i planområdet overstiger et bruksareal på 30 000 m² BRA.
- Det er tatt inn henvisning til regional planbestemmelse for lokalisering av handel for å tydeliggjøre at det er kun handel med plasskrevende varer som tillates.
- Det er tatt inn rekkefølgekrav som sikrer at ny rasteplass må være på plass før det gis igangsettingstillatelse for infrastruktur og tomteopparbeidelse.
- Plankart: Byggegrense innenfor felt BAA3, mot Askimveien er økt fra 5 til 10 meter for å begrense ulempene for boligene på stedet.



Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Kommuneplanens arealdel 2024-2035, Indre Østfold kommune PlanID 3014202101
arealplaner.no | [3014202101 > Beskrivelse](#)

Fylkesplanen for Østfold
[fylkesplan-for-ostfold-mot-2050.pdf](#)

Politiske vedtak:

Miljø- og teknikkutvalget, Eidsberg kommune sak 19/47, 16.09.2019

Vedtak: Planforslag for detaljreguleringsplan for Gislingrud- Slitu næringsområde legges ut til høring og offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningslovens § 12-10.

Indre Østfold kommunestyre sak 098/21, 15.06.2021 – Innsigelser avklaringer omkring videre prosess

Vedtak

1. Innsigelsen fra Østfold fylkeskommune tas til følge ved at det ikke tillates omdisponering av sammenhengende areal med dyrka mark vest for planlagt vei. Det forutsettes at veien fra TTC legges i randsonen mellom dyrka mark og skog som vist på plankartet.
2. Innsigelsen fra Østfold fylkeskommune til manglende avklaring av foreslått arealbruk i ny arealdel for Indre Østfold kommune tas ikke til følge. Samfunnmessige fordeler ved regulering av byggeområder for næring og reduserte ulemper for eksisterende boliger og landskap som følge av reduksjon av planområdet taler for at behandlingen av reguleringsforslaget ikke bør stanses.
3. Slik konseptet for nytt varehus som Biltema beskriver framstår, så må det defineres som handel med plasskrevende varer. Det er derfor ikke i strid med de innsigelser som foreligger i saken fra Østfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken.
4. De øvrige innsigelsene som er fremmet til planforslaget tas til følge.
5. Administrasjonen gis i oppdrag å avklare innsigelsene med aktuelle myndigheter før planforslaget legges frem for sluttbehandling i Plan- og bygningsutvalget.
6. Administrasjonen skal i samarbeid med forslagsstiller vurdere hvordan og i hvilken grad planforslaget bør endres for å ivareta øvrige faglige råd fra offentlige myndigheter og imøtekomme merknader fra private parter.

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forslag til detaljregulering skal behandles av plan og bygningsutvalget som gir innstilling til kommunestyret. Kommunestyret fatter endelig reguleringsvedtak ihht PBL §12-12. Det politiske handlingsrommet gir fire alternativer:

1. Vedta Kommunedirektørens forslag til innstilling til vedtak.
Utvalget kan slutte seg til planforslaget slik det foreligger og planforslaget oversendes direkte til kommunestyret for endelig vedtak. Reguleringsplanen blir rettskraftig umiddelbart etter vedtak i kommunestyret.
2. Foreslå mindre endringer i kommunedirektørens innstilling
Utvalget kan foreslå mindre endringer i innstillingen (f. eks endre ordlyd i bestemmelser) før planen legges frem for kommunestyret. Endringer må begrunnes. Kommunestyret vil da ha mulighet til å vedta endringen.



3. Foreslå mer omfattende endringer i planforslaget og kommunedirektørens innstilling. Plan- og bygningsutvalget kan vedta at et framlagt planforslag skal endres vesentlig. Ved en sluttbehandling bør utvalget vurdere om planforslaget skal legges fram for kommunestyret, og ikke sendes direkte til kommunedirektør.
4. Innstille for kommunestyret at planforslaget avvises. Vedtaket må begrunnes. Vedtak om avvisning av planforslag er kun en prosessledende avgjørelse og kan ikke påklages.

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Nr. 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Gevinst: Mulighet for nye arbeidsplasser og redusert transportbehov for ansatte som bor i nærområdet.

Ulempe: Arbeidsplass effekten kan bli begrenset dersom virksomhetene er arealkrevende og gir få arbeidsplasser

Nr. 9 Industri, innovasjon og infrastruktur

Gevinst: Planen gir mulighet for innovasjon og etablering av mer miljøeffektive industrikonsepter. Ny adkomstvei til næringsområde i vest kan bedre trafikkforholdene i boligområdet

Ulemper: Risiko for økt press på kraftsystemet. Kan bidra til behov for nye nettinvesteringer. Det er ingen garanti for at virksomhetene som etablerer seg vil være "grønne"

Nr.11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Gevinster: Regulerte gang- og sykkelveier med tilgrensende grøntbelter kan bli attraktive ferdselsårer mellom boligbebyggelse og kjøpesenter. Krav til et robust næringsareal kan bidra til mer balansert lokal utvikling.

Ulemper - Nedbygging av natur og skog reduserer økosystemtjenester som karbonbinding, lokal overvannshåndtering og rekreasjon. Økning i trafikk, støy mv kan oppleves som sjenerende selv om fastsatte grenseverdier og pålagte tiltak er ivaretatt.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Vedtaket av reguleringsplanen får ingen budsjettmessige konsekvenser for Indre Østfold kommune.

Kommunedirektørens vurderinger:

Generelt

Planforslaget som nå legges fram for sluttbehandling, er betydelig endret i forhold til opprinnelig forslag når det gjelder størrelsen på planområdet og dermed også utbyggingspotensiale. Det er gjort mange viktige endringer i plankartet og -bestemmelsene, men for øvrig har planen beholdt mange hovedtrekk fra planforslaget fra 2019. Kommunedirektøren anser at planen legger til rette for en fornuftig utvidelse av et populært handels- og næringsområde på Slitu med fleksible løsninger for etablering av ulike typer virksomheter.

Estetikk og hensyn til omgivelsene

I planforslaget legges det opp til byggehøyder opp til 14 meter og minimum utnyttelsegrad på 30 %, noe som må sies å være normalt for denne type næringsområder. Målet er å beholde mest mulig naturpreg på omgivelsene, og at store bygg ikke eksponeres unødige strekt mot omgivelsene. Det opparbeides vegetasjonsskjermer for å sikre



landskapstilpasning og skjerming mot Askimveien og omkringliggende naboeiendommer. Det er fastsatt en blågrønn faktor på minimum 0,6 som vil være bestemmende for områdets grønne preg.

Trafikale løsninger

Trafikkforhold og mobilitet er omtalt i konsekvensutredningen og i egne rapporter. I og med at byggeområdet er vesentlig redusert etter første gangs høring og offentlig ettersyn, vil også transportbehovet reduseres tilsvarende. Det er utarbeidet en revidert trafikkanalyse, og det er gjort nye kapasitetsvurderinger. Basert på forutsetningene i trafikkanalysen, er maksimal trafikk til planområdet, ferdig utbygd, beregnet til 10 450 ÅDT. En slik trafikkmengde medfører behov for kanalisering med venstresvingefelt i Askimveien som trafiksikkerhetstiltak. Samtidig kan det nevnes at planen legger til rette for at det kan etableres adkomst fra Morstongveien til området og tilsvarende fra eksisterende næringsområde i vest slik at trafikken hit ikke lenger trenger å kjøre gjennom boligbebyggelsen.

Naturmangfold

Konsekvensutredningen har avdekket sårbar fauna i form av en salamanderdam i planområdet. Kommunedirektøren anser at hensynet til viktig og sårbart naturmangfold er ivarettatt i og med at gjennomføringen av planen krever flytting av salamanderdammen som avbøtende tiltak.

Øvrige risiko- og sårbarhetsmessige forhold

Det er utarbeidet en egen konsekvensutredning som har avdekket forhold som må hensyntas ved gjennomføringen av planen:

1. Fare for utglidning: Området ligger delvis på havavsetninger og marine strandavsetninger, og det er gjennomført geotekniske grunnundersøkelser av området - Planbestemmelser sikrer at utbygging skjer i henhold til krav i NVEs veiledere.
2. Radon: Aktsomhetskart fra NGU viser at en midre del av planområdet ligger i et område med høy og usikker aktsomhetsgrad - Byggekrav sikres gjennom teknisk forskrift (TEK17).
3. Samferdselsanlegg: Handel kan gjøre området til et større trafikknutepunkt - Planbestemmelser sikrer at nye anlegg vil bli opparbeidet i henhold til tekniske normer.
4. Kraftforsyning: Det er nødvendig med oppgradering av eksisterende nettstasjon.
5. Vannforsyning: Tilstrekkelig slukkevann må sikres og eksisterende avløpsrør oppgraderes – Vann og avløp innenfor planområdet må opparbeides
6. Støy: Deler av planområdet samt eksisterende boliger er utsatt for støy fra trafikk og virksomhet - Planen har egne bestemmelser om støy som skal sikre omgivelse mot støy fra anlegg, virksomhet og trafikk.
7. Trafiksikkerhet: Det er fare for ulykker i kryss og i anleggsperioden - Plankartet har frisktsoner i alle regulerte kryss, og det er egen bestemmelse om frisktkrav i interne avkjørsler. Kjøreveier etableres med fortau/gang-/sykkevei slik at trafiksikkerheten skal bli så god som mulig. Det forutsettes at fartsgrenene på internveier settes til 30 km/t.



Kommunedirektørens vurdering er at forholdene som konsekvensutredningen tar opp er svart ut i planforslaget og at det ikke er avdekket forhold som ikke kan avhjelpes med avbøtende tiltak.

Kommuneplanens arealdel 2024-2035

Planforslaget er gjennomgående i tråd med arealformål i gjeldende kommuneplan. Det er mindre avvik i planforslaget som enten kan ses på som detaljering av kommuneplanens arealformål eller i tråd med overordnede føringer i denne. Her kan eksempelvis nevnes internveier, vegetasjonsskjermer og blågrønnstruktur som detaljreguleres innenfor planområdet. Stort sett videreføres hovedformålene i kommuneplanen med arealer av tilsvarende størrelse i planforslaget.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vil etter en helhetlig vurdering anbefale at reguleringsplanen vedtas.

Vedlegg

- 01 Oversiktskart
- 02 Plankart dat. 26.01.2026
- 03 Planbestemmelser dat. 18.02.2026
- 04 Planbeskrivelse dat. 19.02.2026
- 05 Konsekvensutredning dat. 12.06.2019, sist rev. 18.12.2024
- 06 Alle uttalelser fra begrenset høring den 19.11 til 23.12.2025
- 07 Uttalelser og kommentarer fra begrenset høring
- 08 Alle uttalelser fra offentlig ettersyn
- 09 Vurdering av uttalelser fra offentlig ettersyn
- 10 Sak 98-21 Innsigelser - Avklaringer omkring videre prosess
- 11 Anmodning om trekking av innsigelser dat. 05.06.2023
- 12 Bekreftelse på trekking av innsigelser august - oktober 2023
- 13 Illustrasjonsplan dat. 21.04.2025 og illustrasjonshefte dat. 12.05.2025
- 14 Blågrønn faktor dat. 25.04.2025
- 15 Trafikkanalyse Slitu-Gislingrud dat. 15.10.2021
- 16 Teknisk plan for nytt kryss på fv 128 dat. 10.11.2022
- 17 Kapasitetsvurdering dat. 28.10.2024
- 18 Støyutredning dat. 29.11.2024
- 19 Geotekniske vurderinger dat. 09.05.2019 og datarapport dat. 04.01.2019
- 20 Naturkartlegging dat. juni og aug 2019
- 21 Arkeologiske registreringer juni 2019