

Forslag til detaljregulering for Gislingrud næringsområde, PlanID-20190003

Uttalelser til begrenset høring av revidert forslag til detaljregulering, varslet 27.11.2025, frist 23.12.2025

Sammendrag av uttalelser		Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
Statlige og regionale myndigheter			
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 28.11.25	NVE sender sitt generelle svarbrev, og ber kommunen ta kontakt ved konkrete behov.	Tas til orientering.	Tas til orientering.
Statens vegvesen (SVV) 02.12.25	SVV sin rolle er å sikre at nasjonale transport- og arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.		Tas til orientering
	<u>Ansvar for fylkesveier</u> SVV hadde tidligere ansvar for fylkesveien, nå er det ØFK sitt ansvarsområde. SVV vil fortsatt gi innspill til fv. 128 der det berører SVV sitt ansvarsområde og det som tidligere er kommentert av SVV.	Tas til orientering.	Tas til orientering.
	<u>Støy</u> SVV ønsket tidligere en tydeligere støybestemmelse, med henvisning til T-1442. Dette er nå sikret i bestemmelsene, samt rekkefølgebestemmelse som sikrer vurdering av støy ved økt trafikk.	Forslagsstiller tolker formuleringen som godtatt av SVV.	Tas til orientering. Det er utarbeidet nye bestemmelser om støy i pkt. 3.5.3.

	<p><u>Frisikt</u> Frisikt i frisktsonene er sikret i bestemmelse 5.1.</p> <p>SVV registrerer at frisktlinjer i krysset med fv. 128 ikke er vist i plankartet, men at de er vist i teknisk plan.</p> <p>SVV anbefaler å ta inn en bestemmelse som setter krav til friskt i interne avkjørslar som ikke vises på plankartet.</p>	<p>Forslagsstiller tolker formuleringen av bestemmelsen og teknisk plan som godtatt av SVV.</p> <p>Frisiktlinjer i krysset med fv. 128 er tatt inn etter innspill fra ØFK.</p> <p>Bestemmelse knyttet interne avkjørslar er tatt inn.</p>	<p>Tas til følge.</p> <p>Frisiktlinjer er sikret i bestemmelse 5.1. I tillegg innarbeides friskt i krysset med fv. 128 i plankartet.</p> <p>Frisikt i interne avkjørslar sikres med ny bestemmelse i pkt. 4.2.1 e).</p>
	<p><u>Teknisk plan</u> Det er sikret at alle tiltak som berører fv. 128 skal baseres på en teknisk plan utarbeidet av fagpersoner med kompetanse innen vegplanlegging.</p>	<p>Forslagsstiller tolker formuleringen av bestemmelsen som godtatt av SVV.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Det er tatt inn bestemmelser i 4.2.1 som sikrer at byggeplaner skal godkjennes av vedkommende veimyndighet før bygging.</p>
	<p><u>Universell utforming</u> Det er lagt inn bestemmelse som sikrer universell utforming.</p>	<p>Forslagsstiller tolker formuleringen av bestemmelsen som godtatt av SVV.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Universell utforming er sikret i bestemmelse 3.1.</p>
	<p><u>Kryss</u> SVV har tidligere påpekt manglende regulering av venstresvingfelt ved adkomst fra Morstongveien. I nytt forslag sikres det at det ikke er tillatt med gjennomkjøring i KV3 før krysset er utbedret.</p> <p>SVV mente tidligere at det kun burde være ett kryss for adkomst fra fv. 128. Dette er ivaretatt i nytt forslag.</p>	<p>Forslagsstiller tolker formuleringen av bestemmelsen og reduisering av kryss som godtatt av SVV.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tidligere innsigelser mot kryssløsningene ved Morstongveien og fv. 128 er ivaretatt i revidert planforslag.</p>
	<p><u>Godkjent plan</u> SVV ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen.</p>	<p>Tas til orientering.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Planvedtaket vil bli oversendt.</p>

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFØBOA) Klima- og miljøvernavdelingen 16.12.25 [1]	SFØBOA søkte usatt svarfrist til 07.01.26.		Kommunen ga utsatt frist til 12.01.2026.
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFØBOA) Klima- og miljøvernavdelingen, 09.01.26 [2]	I 2019 fremmet SFØBOA innsigelse til planen siden det ble åpnet opp for detaljvarehandel i bestemmelsene. SFØBOA anså innsigelsen som løst 14.08.2023 da bestemmelsen ble endret. SFØBOA la til grunn at Biltema og andre lignende butikkonsepter ikke kunne etablere sin virksomhet innenfor planområdet.	Tas til orientering.	Tas til orientering. Det er presisert at det ikke er tillatt med store forretninger/varehus som selger varer som ikke er plasskrevende.
	SFØBOA forutsetter at det er vurdert om datasenter og kraftkrevende industri er egnet innenfor planområdet. Det vises til veileder for etablering av datasenter, hvor det blant annet går frem at kraftkrevende næring bør vurderes i et regionalt perspektiv.	Tidligere var disse formålene en del av industriformålet, og lå således inne som en mulighet. Dette er bare en presisering som konsekvens av at disse fra 2025 ble skilt ut som egne formål.	Tas ikke til følge. Det vises til kommentar fra planfremmer samtidig som kommunedirektøren bemerker at det er vanskelig for offentlige myndigheter å kunne peke ut områder som egner seg bedre enn andre for datasenter eller andre

			lignende virksomheter med stort behov for elektrisk kraft.
--	--	--	--

	Det er positivt at andel dyrka mark er vesentlig redusert siden forrige høring. I rekkefølgebestemmelsen 6.1.1. f) er det ikke stilt direkte krav om matjordplan, men «ev. matjordplan» SFØBOA er usikker på hva dette innebærer og mener det må stilles et absoluttkrav til en matjordplan.	Bestemmelsen revideres og det stilles krav til matjordplan.	Tas til følge. Bestemmelse 6.1.1 omarbeides slik at det ikke blir tvilsomt at det er krav om matjordplan der dyrka mark blir berørt.
	SFØBOA er usikre på når delen av KV2 som berører dyrka mark skal opparbeides ut ifra rekkefølgebestemmelsene. Det anbefales at veien ikke etableres før det er nødvendig slik at dyrka marka kan bli liggende lengst mulig. Utbyggingen bør ses i sammenheng med videreutviklingen av industriområde i vest.	Forslagsstiller har ikke behov for å opparbeide den omtalte strekningen.	Tas ikke til følge. Det åpnes for etappevis utbygging av området, men samtidig legges det til rette for at KV2 kan benyttes av eksisterende industrivirksomhet nordvest for planområdet. Dette gjøres å unngå dagens tungtrafikk gjennom boligområdet. Et rekkefølgekrav vil kunne medføre en utsettelse av et positivt trafiksikkerhetstiltak.

	<p>SFØBOA legger til grunn at det er vurdert hvilke konsekvenser næringsbebyggelsen kan ha for fremtidige og eksisterende boliger i øst. Det kan blant annet gi ulemper for omgivelsen i form av støy- og støvutslipp, og landskapspåvirkning.</p> <p>I bestemmelsene legges tabell 2 i T1442/2021 til grunn. SFØBOA mener det er gunstig at føringene er innarbeidet, men ber likevel at det vurderes om det skal gjøres flere grep i planen for å bedre ivareta eksisterende og fremtidig boligbebyggelse.</p>	<p>Konsekvenser for nærliggende omgivelser er vurdert i planen. Det er angitt bestemmelser til støy og støv, samt bestemmelse knyttet til estetisk utforming av bebyggelsen.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Konsekvenser for nærliggende boligbebyggelse er vurdert i planen.</p>
	<p>SFØBOA ber kommunen se nærmere på SPR for klima og energi.</p> <p>SFØBOA opplyser om at det for å gjøre en overordnet beregning av klimagassutslipp kan Miljødirektoratets kalkulator i M-1941 benyttes. I januar 2026 vil NIBIO publisere en kartbasert klimakalkulator som gjør det enkelt å beregne klimagassutslipp ved foreslått endret arealbruk. Beregnet utslipp bør ses opp mot kommunens tidligere utslipp og klimamål.</p> <p>Kommunen må legge til rette for at andre aktører kan kutte utslipp. Energiltak må løses på allerede nedbygde arealer eller i kombinasjon med andre utbyggingsformål, jf. SPR klima og energi. Det må legges til rette for utnyttelse av lokale varmekilder, særlig relevant i forbindelse med etablering av datasenter.</p> <p>Mulighetene for å produsere fornybar energi må vurderes. Hvilke løsninger, og hvor og hvordan disse kan etableres må fremgå av planforslaget. Om det ikke er mulig med fornybar energi bør det grunngis.</p> <p>Uregulerbar kraftproduksjon kan medføre driftsutfordringer i kraftnettet, og det er ønskelig at anlegget utformes med mulighet til å dekke eget og nærliggende forbruk.</p>	<p>Kommunen vurderer.</p>	<p>Tas delvis til følge.</p> <p>Det innarbeides en ny bestemmelse 4.1.1 d) om at lokale energiltak som solenergianlegg kan etableres på allerede nedbygde arealer eller i kombinasjon med andre utbyggingsformål.</p> <p>Det innarbeides en ny bestemmelse 6.1.2 e) som sier at ved etablering av datasenter eller annen kraftintensiv industri, skal det redegjøres for om overskuddsvarme kan gjenvinnes og nyttiggjøres i lokalområdet.</p>

	Idrettsanlegg innenfor deler av planen er tatt ut. Dette skulle erstatte eksisterende anlegg ved Morstongveien 46. SFØBOA legger til grunn at arealplanleggingen ivaretar behovet for slike arealer på Slitu.	Behovet for idrettsanlegg er ivaretatt i KPA. Det er i kommuneplanens arealdel avsatt arealer til idrettsanlegg sør for fv. 128 i tilknytning til boligområdet vest for planområdet.	Tas til orientering Nytt areal til nytt idrettsanlegg er avsatt i kommuneplanens arealdel.
	SFØBOA ber om at innspillene etterfølges i det videre arbeidet	Tas til orientering.	Tas til orientering
	SFBOA ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.	Tas til orientering.	Tas til orientering
Østfold fylkeskommune (ØFK), 17.12.25 [1]	ØFK ber om utsatt frist til mandag 12.01.2026, jf. telefonsamtale.	IØK innvilget forlengelse av fristen frem til 12.01.25 per brev den 17.12.25	Kommunen ga utsatt frist til 12.01.2026
Østfold fylkeskommune (ØFK), 12.01.26 [2]	ØFK fremmet innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn den 12.12.2019. Statens vegvesen fremmet innsigelse på vegne av fylkeskommunen 05.12.2019. Innsigelsen ble trukket 28.09.2023.	Tas til orientering.	Tas til orientering.
	Fremmer innsigelse til bestemmelse 6.3a. Rekkefølgekravet for når krysset utløser behov for venstresvingfelt må fastsettes gjennom tydelige kriterier. ØFK foreslår at kravet om venstresvingefelt utløses når det samlede bygningsvolumet innenfor planområdet når X m ² BRA, slik at videre utbygging utover dette ikke kan igangsettes før vestresvingfeltet er etablert. Volumet må fastsettes på bakgrunn av trafikkanalyse og trafiksikkerhet. Om kravet til vestresvingfelt bør utløses på et tidligere tidspunkt bør vurderes/dokumenteres med hensyn på trafiksikkerhet. Frisikt og frisiktsoner skal reguleres i plankartet.	Forslagstiller mener kravet til opparbeidelse av kryss er ivaretatt på en konkret og tydelig måte ved å knytte det opp mot ÅDT. Det legges vekt på at det er biler som skaper trafikken og ikke utbyggingsvolumet. Trafikkmengde som genereres per 100 m ² BRA vil variere svært mye mellom ulike virksomheter. Tidspunkt for opparbeidelse er satt til en lavere ÅDT enn kryssets kapasitet, som følge av blant annet trafiksikkerheten.	Tas til følge. Rekkefølgekravet om venstresvingefelt i 6.3a) er omarbeidet slik at det nå er knyttet opp til et bygningsvolum på 30 000 m ² BRA. Beregningen av samlet bruksareal (BRA) i forslag til ny bestemmelse over bygger på en fordeling der 50 % av arealet antas å være

	<p>ØFK ber om at det ses på om det bør avsettes mer areal til vegformål. Risiko ved at det ikke settes av tilstrekkelig areal i reguleringsplankartet, er at byggeplan ikke kan godkjennes senere.</p>	<p>Dette er beskrevet i trafikkanalysen.</p> <p>Frisiktsoner er lagt inn i plankartet.</p> <p>Areal til vegformål er utvidet for å ivareta blant annet skråningsutslag.</p>	<p>plasskrevende varer (med en turgenerering på 26 turer per 100 m²), og 50 % antas å være lager (1,9 turer per 100 m²). Verdiene er hentet som gjennomsnitt fra turgenereringen angitt i trafikkanalysen.</p> <p>Frisiktsoner er lagt inn i plankartet og areal til vegformål er utvidet for å ivareta arealkrav.</p>
--	--	---	--

	<p><u>Konsekvensutredning</u></p> <p>Slik ØFK forstår saken er vedlagt KU den samme utredningen som lå til grunn ved første gangs behandling.</p>	<p>Konsekvensutredningen er lik som ved førstegangsbehandling.</p>	<p>Det er ikke foretatt noen oppdatering av konsekvensanalysen. Kommunedirektøren anser grunnlaget for fortsatt å være aktuelt.</p>
	<p>ØFK ber kommunen vurdere om dokument om naturverdier og biologisk mangfold og kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig oppdatert, bl.a. i lys av økt oppmerksomhet om tap av natur og føre-var-prinsippet. Planområdet må ses i sammenheng med økologiske korridorer og sammenhengende natur.</p>	<p>Kommunen vurderer.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Kommunedirektøren har vurdert at det ikke er behov for å oppdatere kunnskapsgrunnlaget.</p>
	<p>Kommunen må vurdere om planforslaget, inkludert planprogram og utredninger, gir et tilstrekkelig oppdatert beslutningsgrunnlag. Det bør vurderes om innholdet er i samsvar med nye nasjonale føringer, eller om det bør utredes nærmere og om det bør stilles krav til avbøtende tiltak.</p>	<p>Kommunen vurderer.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Kommunedirektøren anser at det er gjort nødvendige oppdateringer av planforslaget som fører til at beslutningsgrunnlaget er tilstrekkelig oppdatert.</p>
	<p>ØFK ber om en vurdering av om matjordplanen bør dateres og oppfatter, jf. bestemmelse 6.1.1 f).</p>	<p>Bestemmelsen om matjordplan er revidert.</p>	<p>Tas til følge.</p>

			Bestemmelsen om matjordplan i pkt. 6.1.1 f) er revidert slik at det ikke er tvil om at det kreves matjordplan dersom nye tiltak berører dyrka mark.
	<p>Kraftkrevende industri og datasenter ble 01.07.25 innført som nye formål i reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Formålene, sammen med telekommunikasjonsanlegg, er tatt inn i det reviderte forslaget. ØFK ber kommunen vurdere om arealet på Gislingrud er egnet for kraftkrevende industri og datasenter.</p> <p>Dette er arealkrevende, har stort behov for energi og lokaliseres ofte nær store transformatoranlegg og vannkilder. ØFK anbefaler det i stedet gis bestemmelser som sikrer tilrettelegging for mindre energianlegg. Det kan med fordel være tydeligere krav om solcelleanlegg i planen, det det vil bidra til mer effektiv arealutnyttelse ved å kombinere formål.</p>	Kommunen vurderer. Se også kommentar til Statsforvalteren.	<p>Tas delvis til følge.</p> <p>Det vises til kommentar til innspill fra Statsforvalteren planfremmer samtidig som kommunedirektøren bemerker at det er vanskelig for offentlige myndigheter å kunne peke ut områder som egner seg bedre enn andre for datasenter eller andre lignende virksomheter med stort behov for elektrisk kraft.</p> <p>Det er tatt inn tydeligere bestemmelser som sikrer tilrettelegging for mindre energianlegg i pkt. 4.1.1 d).</p>
	ØFK mener det er positivt at arealet avsatt til handel er redusert. Selv om arealet er avsatt til formålet må kommunen vurdere hvilke konsekvenser ytterligere etablering av handel langs E18 vil ha for Mysen og Askim sentrum. ØFK vurderer at handel på denne lokasjonen vil svekke byutviklingen og bidra til økt personbiltrafikk.	Planforslaget er i tråd med gjeldende KPA.	<p>Tas ikke til følge.</p> <p>Kommunen har vurdert problemstillingen i kommuneplanprosessen og avsatt planområdet til handel med plasskrevende handel i tråd med fylkesplanen.</p>
	ØFK viser til SPR for areal og mobilitet, SPR for klima og energi, fylkesplan for Østfold mot 2050 og KPA.	Tas til orientering.	Tas til orientering.

	<p>ØFK ber kommunen vurdere om at bestemmelsene § 4.1.1 a og b gjøres mer entydige. ØFK anbefaler at det tydeliggjøres at det kun er handel med plasskrevende varer som tillates. Kommunen har tidligere fattet vedtak om at Bilema ikke omfattes av big-box.</p>	<p>Ordlyd i bestemmelsene er presisert.</p>	<p>Tas til følge.</p> <p>Bestemmelsen omarbeides slik at det i 4.1.1 b henvises til regional planbestemmelse for lokalisering av handel.</p>
	<p>Idrettsanlegg er tatt ut av planforslaget. ØFK ber om en avklaring på om idrettsanlegget er sikret et annet sted, da det var en forutsetning for omdisponering av idrettsanlegget ved Morstongveien.</p> <p>Dersom endringer medfører konsekvenser for tidligere vurderinger av erstatningsareal mener ØFK at planforslaget ikke bør godkjennes.</p>	<p>Behovet for idrettsanlegg er ivaretatt i KPA. Det er i kommuneplanens arealdel avsatt arealer til idrettsanlegg sør for fv. 128 i tilknytning til boligområdet vest for planområdet.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Nytt areal til nytt idrettsanlegg er avsatt i kommuneplanens arealdel.</p>
	<p>Omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark er redusert. ØFK ber kommunen vurdere om omdisponeringen kan reduseres ytterligere. Dersom KV2 stopper tidligere vil reduksjonen av jordbruksareal kunne bli større og salamanderdammen ligg mer skjermet.</p>	<p>Forslagsstiller har ikke behov for denne vegen. Kommunen vurderer.</p>	<p>Tas ikke til følge.</p> <p>Det legges til rette for at KV2 kan benyttes av eksisterende industrivirksomhet nordvest for planområdet. Dette gjøres å unngå dagens tungtrafikk gjennom boligområdet. Et rekkefølgekrav vil kunne medføre en utsettelse av et positivt trafikksikkerhetstiltak.</p>
	<p>Veiløsninger bør ses i sammenheng med trafikksikkerhet siden krysset ved KV3 skal benyttes som vendehammer inntil KV2 bygges. Kommunen bør sikre at trafikksikkerheten ivaretas og vurdere om en gjennomfartsvei vil øke trafikken gjennom boligområdet. ØFK savner en slik vurdering.</p>	<p>Kommunen vurderer.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering er at det ikke er tenkt at KV2 skal bygges som en gjennomfartsvei. Det kan på et senere tidspunkt vurderes om kjøreretning videre vestover skal reguleres med skilting. Dette tas det normalt ikke stilling til ved planvedtak.</p>

	<p>Høyden på bebyggelsen må ses i sammenheng med behov for funksjonelle arealer. Høy utnyttning er avgjørende for å unngå ytterligere beslaglegning av urørte områder.</p> <p>Fargesetting, materialvalg og utforming har stor betydning for hvordan bebyggelsen vil fremstå i landskapet. Byggehøyden må ses i sammenheng med terrengforholdene innenfor planområdet.</p> <p>Det er positivt at illustrasjonen viser at planområdet ligger på ulike terrengnivåer. ØFK anbefaler at kommunen vurderer å stille ytterligere krav til terrengbearbeiding og sikring. Det vil kunne gi en bedre tilpasning til landskapet. Det bør ses på tilrettelegging for gående og syklende mellom ulike virksomheter.</p> <p>Ved høydeforskjell vist i illustrasjonene bør det minimum stilles krav til vegetasjonsskjerm i overgangssonene.</p>	Kommunen vurderer.	Kommunedirektøren har vurdert innspillet og mener at planforslaget i tilstrekkelig følger opp kravene til høy utnyttelsesgrad, estetiske krav og muligheter for god utforming av overgangssoner.
	ØFK mener parkeringskravet kan reduseres ytterligere eller at det ses på om arealene kan være mer fleksible.	Parkeringskravet er satt i samråd med kommunen sin planavdeling	Tas ikke til følge. Kommunedirektøren vil bemerke at parkeringskravet er satt etter tidligere dialog med innsigelsesmyndighetene.
	Kommunens oversendelse er ryddig og synliggjør planens kompleksitet og prosess. Kommunen må vurdere om kunnskapsgrunnlaget er oppdatert og et godt beslutningsgrunnlag. Området Morenen/Brennemoen/Slitu er komplekst, og det er foretatt mange vedtak som er vanskelig å se i sammenheng. ØFK mener temaene handel, naturmangfold og barn og unge burde vært ytterligere redegjort.	Tas til orientering.	Tas til orientering.
	ØFK stiller gjerne til dialog.	Tas til orientering.	Kommunedirektøren vil bemerke at det har vært en god dialog mellom

			kommunen og fylkeskommunen om innsigelsen til planforslaget.
--	--	--	--

Lag, foreninger, organisasjoner			
Slitu Lokalråd v/ Morten Steen, 19.12.25	Gang og sykkelvei GS langs rv. 128 blir sterkt berørt, spesielt i byggeperioden. Slitu Lokalråd ber om at det gjøres tiltak slik at GS kan benyttes under byggeperioden.	Det vil fremgå av byggeplan og faseplan for opparbeidelse av krysset.	Kommunedirektøren anser at innspillet er tilstrekkelig svart ut av planfremmer.
	Raste- og festival plass Det bes om at opparbeidet plass langs rv. 128 blir bevart om mulig. Slitu Lokallag har høsten 2025 anlagt ny adgang til stedet, og det er planer om nye festivaler på områder.	Det er ikke mulig å opprettholde dagens plassering av rasteplassen. Planen sikrer ny rasteplass innenfor VS3, langs fv. 128.	Tas til følge. Rekkefølgekrav som sikrer etablering av ny rasteplass, er flyttet fra 6.2.1 c) til 6.1.1 g). Rasteplassen må nå være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse av infrastruktur og tomteoppbeidelse.
	Trafikk Utviklingen vil føre til økt trafikk. Slitu Lokallag ber om at fartsgrensen fra Brennemoen krysset og til Slitu krysset blir nedsatt til 50 km/t. I dag er det 60-80 km/t på strekningen.	Det er Østfold fylkeskommune som har ansvar for rv. 128 og fartsgrensen på veien. Forespørselen om redusert fartsgrense må rettes til vegeier.	Tas ikke til følge. Det er ikke vanlig at fartsgrenser reguleres i reguleringsplaner.
	Støy Slitu Lokalråd ber om at det rundt Askimveien 394 og 388 opparbeides en støysone på 20 meter med beplantet jordvoll. Det vises til Morenen Næringspark som har dette mot bebyggelsen.	Det foreligger støyutredninger som bakgrunn for utforming av planforslaget. Forslagstiller legger likevel inn en økt byggegrense mot Askimveien 394 og 388 som avbøtende tiltak. Vegetasjonsskjerm og byggegrensen vil ivareta at bebyggelsen innenfor planområdet ikke	Tas delvis til følge. Vegetasjonsskjerm og byggegrense mot boligeiendommene vil ivareta at bebyggelsen innenfor planområdet ikke kommer nærmere tomtegrensene enn 20 meter.

		kommer nærmere tomtegrensen enn 20 meter.	
TTC v/ Geir Daleng, 22.12.25	TTC tolker planforslaget slik at planområdet ikke påvirker næringsområde til TTC, med unntak av en annen adkomst til området enn i dag.	Planforslaget tilrettelegger for mulig kobling av TTC sitt næringsområde på ny adkomstveg. Planforslaget sikrer ikke opparbeidelsen av adkomsten, som må avtales i samråd med grunneiere og utbyggere. TTC berøres ikke av andre forhold ved reguleringsplanen for Gislingrud næringsområde.	Tas til orientering. Planforslaget legger til rette for at det kan opparbeides ny adkomst fra Askimveien til TTC som bedriften må regne med å bekoste en andel av dersom den skal opparbeides helt frem til gbnr 113/48. Utover dette påvirkes ikke bedriften av reguleringsarbeidet.
Grunneiere og naboer			
Stein Tomas Wastvedt, 28.11.2025	Det settes spørsmål ved hva som er tenkt i tilknytning til tilgrensende boligtomter med hensyn til boligverdi og livskvalitet. Det stilles også spørsmål til om det er lovlig å forringe boligen slik planen legger opp til.	Planområdet reguleres i tråd med kommuneplanens arealdel. Dette er dermed en forventet utvikling i området. Ev. kompensasjon er av privatrettslig karakter som ikke fremgår av reguleringsplan.	Tas til orientering. Kommunedirektøren bemerker at planforslaget er i tråd med overordnet arealplanlegging.

<p>Øyvind og Anders Herland, 18.12.25</p>	<p>Planforslaget legger opp til innløsning og rivning av bolig på gbnr. 113/27 og 113/51. Selv uten utbygging av tomtene, påpeker grunneier at den samlede arealutviklingen i området vil medføre en vesentlig reduksjon i bokvalitet og bruksmuligheter.</p> <p>Boligen er seksjonert som generasjonsbolig. Hver av grunneieren disponerer en fullverdig boenhet med tilhørende funksjonsarealer. Disse funksjonene er en viktig del av grunneiers livssituasjon.</p> <p>Grunneierne driver aktivt kjøkkenhage med drivhus hvor de delvis er selvforsynte. Tilgang til natur, utearealer og hagebruk betyr mye for livskvaliteten.</p> <p>Eiendommen har anlagt naturtomt, med mating av dyr/fugler over flere år. Hagen benyttes som rekreasjon og arbeidsområde, utearealene er viktige for trivsel og helse.</p> <p>Det er to jakthunder på eiendommen som krever uteareal, ro og plass. På grunn av lyd er det ikke egnet for dem med en leilighet eller tett boligbebyggelse. Passende boforhold for husdyr er et reelt behov for grunneier.</p> <p>Grunneiers hobbyer forutsetter plasskrevende innendørsfasiliteter, som i dag er tilgjengelig gjennom kjeller, loft og uthus. Dette må dokumenteres ved eventuell innløsning.</p> <p>Konsekvensene ved rivning av eiendommen er omfattende og sammensatte, og kommer ikke tydelig frem i den foreliggende konsekvensutredningen.</p>	<p>Forutsetninger for ev. innløsning av eiendommen er av privatrettslig karakter som ikke fremgår av reguleringsplan.</p>	<p>Tas til orientering</p> <p>Kommunedirektøren bemerker at en gjennomføring av planforslaget i sin helhet forutsetter innløsning av gbnr. 113/113, 113/27 og 113/51 samtidig som grensene for disse eiendommene oppheves.</p> <p>Kommunedirektøren går ikke inn på de ulike forutsetninger for erstatning, innløsning etc. som må følges opp av partene i etterkant av et eventuelt positivt planvedtak.</p>

	<p>Grunneier har ikke vært i kontakt med utbygger eller kommunen. Grunneier ønsker at de i videre prosess blir tatt med i medvirkning og informasjon på lik linje som øvrige berørte grunneiere.</p> <p>Grunneier legger vekt på at planprosessen har vært en belastende situasjon, særlig fordi eiendommen har vært i familien i lang tid og representerer både historisk og praktisk kontinuitet. I tillegg har planprosessen tatt lang tid som gjør det vanskelig å planlegge.</p> <p>Kommunen og politikerne bør være informert om situasjonen før en beslutning fattes. Grunneier ber kommunen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Notere og dokumentere omfanget av de faktiske konsekvensene - Skire at forholdene nevnt i merknaden inngår i beslutningsgrunnlaget til politikerne. - Legger til rette for at en evt. innløsningsprosess håndteres på en grundig, forutsigbar og rettferdig måte. <p>Grunneier ber om dialog om prosessen videre med kommunen/utbygger.</p>		
--	---	--	--

Anne Mustorp Nilsen og Thor Nilsen, 21.12.25	<i>Innspillet ble sendt inn både pr. brev og digitalt.</i>		

	<p>Plankart og støysone Ønsker at det etableres en støysone på 20 m rundt Askimveien 394 og 388. Det ønskes en oppbygd jordvoll med beplantning, tilsvarende gjort rundt Morenen næringspark og TTC mot villabebyggelse.</p> <p>Foreslått løsning er lite eller ikke støydempende, med 10 meter og noen trær som skal beplantes. De ses på som ugunstig når bebyggelse på opptil 14 meter blir anlagt kun 10 meter fra eiendommen for beboerne.</p> <p>Grunneier ber om at overnevnte tiltak blir fullført sammen med klargjøring av industritomtene.</p>	<p>Det foreligger støyutredninger som bakgrunn for utforming av planforslaget. Forslagstiller legger likevel inn en økt byggegrense mot Askimveien 394 og 388 som avbøtende tiltak. Vegetasjonsskjerm og byggegrensen vil ivareta at bebyggelsen innenfor planområdet ikke kommer nærmere tomtegrensen enn 20 meter.</p>	<p>Tas delvis til følge.</p> <p>Revidert plankart viser byggegrense som sikrer at det ikke er tillatt å oppføre bebyggelse nærmere enn 20 meter fra boligene.</p>
	<p>Ubebygde tomter Det gjøres oppmerksomt på to ledige boligtomter innenfor eiendommene. Disse kan bygges ut i fremtiden og må hensyntas.</p>	<p>Disse er hensyntatt både i plankart og støyberegning.</p>	<p>Tas til orientering</p> <p>Kommunedirektøren bemerker at de ubebygde tomtene er hensyntatt i planarbeidet.</p>
	<p>Strømtilførsel til Askimveien 394 og 388 går gjennom skogen fra Morenen. Dersom det må legges på nytt ber grunneier om å bli informert når og hva som skal bli gjort. Det forventes at kostnad ved omlegging ikke legges til grunneier.</p>	<p>Innspillet tas til orientering.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Kommunedirektøren bemerker at dette ikke er en del av reguleringsarbeidet, og derfor må løses av partene i samarbeid med netteier.</p>

	<p>Overvann</p> <p>Grunneier ser mye er tatt hensyn til i planforslaget. Grunneier ønsker å informere nord fra eiendom 394 inn til 388 går det en grøft/bekk som fører vann til undergangen under fv. 128. Bekken trenger oppgraving, da den nesten er igjengrodd.</p> <p>Grunneier ønsker å bemerke at det ved utbygging fører med seg overvannsproblematikk skal dette dekkes og utbedres av utbygger.</p>	<p>Innspillet tas til orientering.</p> <p>Overvannshåndtering er sikret i planforslaget.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Overvannshåndtering er ivaretatt i planforslaget.</p>
	<p>Kontaktperson</p> <p>Grunneier ønsker en kontaktperson i Indre Østfold kommune og en hos utbyggerne.</p>	<p>Tas til orientering.</p>	<p>Tas til orientering</p>

Tiril og Hans Edvard Røssum Tokerud			
	<p>Nabo legger til grunn at det er vurdert hvilke konsekvenser næringsbebyggelsen kan ha for fremtidige og eksisterende boliger i øst. Det kan blant annet gi ulemper for omgivelsen i form av støy- og støvutslipp, og landskapspåvirkning.</p> <p>I bestemmelsene legges tabell 2 i T1442/2021 til grunn. Nabo mener det er gunstig at føringene er innarbeidet, men ber likevel at det vurderes om det skal gjøres flere grep i planen for å bedre ivareta eksisterende og fremtidig boligbebyggelse.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Konsekvenser for nærliggende boligbebyggelse er vurdert i planen.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Konsekvenser for nærliggende boligbebyggelse er vurdert i planen.</p>
	<p>Nabo mener det minimum bør avsettes 20 meter grøntområde innenfor planområdet, slik at totalt grøntbelte mellom næringsområdet og planlagt boligområde utgjør 40 meter. Dette vil gi bedre sol- og lysforhold, og redusere landskapsvirkningene for planlagt boligområde. Det vil også gi et visst rom for</p>	<p>Som naboen påpeker, er det i kommuneplanen avsatt 20 meter grøntbelte mellom boligområdet og næringsområdet. I planen for næringsområdet er det i tillegg avsatt 5 meter vegetasjonsskjerm og 5 meter</p>	

	<p>rekreasjon/ «hundremeterskog» med et grøntbelte med total bredde på 40 meter i stedet for 25 meter som i forslaget.</p>	<p>byggegrense fra denne. Total avstand fra bolig til næringsbebyggelse blir dermed minimum 30 meter. Dette anses å gi en god skjerm mellom boligene og næringsområdet. Sol-/skyggeanalysen viser at utbyggingen på næringsområdet ikke vil påvirke sol- og lysforhold for fremtidige boliger. Det er sannsynlig at vegetasjonen i grøntbeltet er/vil bli høyere enn bebyggelsen på næringsområdet. Dersom grøntbeltet skjøttes i tråd med intensjonene vil næringsbebyggelsen i liten eller ingen grad være synlig fra det aktuelle boligområdet.</p>	
	<p>Nabo mener det bør fastsettes en lavere gesims-/mønehøyde på den nordligste delen av BAA2 enn 14 meter av hensyn til det planlagte boligområdet nord for planområdet. Maksimal høyde bør fastsettes som kotehøyde og ikke høyde fra planert terreng. Bebyggelsen på det øverste platået bør også ha lavere gesims-/mønehøyde enn bebyggelsen på det nedre platået. Vi mener virksomheter som har behov for høy takhøyde bør kanaliseres til BAA1, lengst vekk fra planlagte og eksisterende boliger, mens BAA2 bør ha maksimal gesimshøyde på kote 188 på øverste platå og kote 182 på nederste platå av hensyn til planlagte og eksisterende boliger og fjernvirkningen av planen. Det bør vurderes å sette maksimale høyder lavere enn dette for de helt nordligste byggene på hvert platå.</p>	<p>Byggehøyden er allerede redusert noe. Se også kommentar i punktet over ang. sol-/skygge og eksponering.</p>	<p>Tas ikke til følge. Kommunedirektøren bemerker at bebyggelsens høyde er redusert etter forrige høringsrunde.</p>

	Innenfor BAA2 bør det ikke tillates støyende eller annen forurensende virksomhet av hensyn til nærliggende planlagte og eksisterende boliger.		Tas til orientering. Kommunedirektøren bemerker at planforslaget har egne bestemmelser om støy.
	Dam(mer) innenfor planområdet sikres, slik at det ikke oppstår fare for drukning.	Dette ivaretas gjennom eget lovverk.	Tas ikke til følge. Det er grunneier som er ansvarlig for å sørge for nødvendige sikringstiltak slik at det ikke oppstår fare for ulykker. Dette er ivaretatt i annet regelverk slik at det ikke er behov for planbestemmelser om dette.
	Nabo mener at av hensyn til barn og unge er det hensiktsmessig at KV2 opparbeides i sin helhet så tidlig som mulig, slik at den kan avlaste Stabburveien som i dag er tungt belastet med trafikk til/fra TTC og tilgrensede næring. Fortau/gangveier bør knyttes sammen med eksisterende gangveier også mot vest, slik at det blir gangveiforbindelse hele veien til gangveien syd for Toppeneveien.	Planforslaget legger til rette for å opparbeide KV2 helt frem til TTC.	Tas delvis til følge. Planforslaget legger til rette for at KV2 kan benyttes av eksisterende industrivirksomhet nordvest for planområdet. Dette gjøres å unngå dagens tungtrafikk gjennom boligområdet i nordvest. Tidspunkt for opparbeiding må ses i sammenheng med at det tillates en trinnvis utvikling av næringsområdet.
	Idrettsformål er tatt ut av planen og nabo registrerer at Slitu IF ikke står som mottaker av den begrensede høringen. Som medlemmer i Slitu IF ber nabo om at Slitu IF får anledning til å uttale seg til det endrede forslaget dersom de ikke allerede har fått mulighet til det på andre måter.	Dette forholdet anses ivaretatt ved at det er avsatt erstatningsareal i kommuneplanens arealdel.	Tas ikke til følge. Eventuelt ville det vært Indre Østfold Idrettsråd som ville vært mottaker av høringen, men ettersom erstatningsareal er avsatt i kommuneplanens arealdel anser

			kommunedirektøren at idrætsrådet ikke blir berørt av denne endringen.
--	--	--	---