

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

GISLINGRUD

(NASJONAL PLAN-ID: 20190003)

Bestemmelsene er datert: 12.06.2019

Bestemmelsene er sist revidert: 18.02.2026

Bestemmelsene er vedtatt av Indre Østfold kommunestyre: 24.03.2026 (sak 034/26)

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for nytt næringsområde for kombinert industri-, lager- og handelsområde med vegetasjonsskjermer og tilhørende infrastruktur. Sammen med plankart vedtatt 24.03.2026 danner reguleringsbestemmelsene det juridiske grunnlaget. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelse vedtatt 24.03.2026.

2. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsplangrense i plankartet.

2.1 Reguleringsformål:

Planområdet reguleres til følgende formål (pbl § 12-5):

- a) Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA1-3) Sosi 1900
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjørevei (KV1-4) Sosi 2011
 - Fortau (FO1-4) Sosi 2012
 - Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-7) Sosi 2019
 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer (SKV) Sosi 2800
- c) Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Grønnstruktur – blå/grønnstruktur (BG) Sosi 3002
 - Grønnstruktur – vegetasjonsskjerm (VS1-7) Sosi 3060

2.2 Hensynssoner:

Området reguleres til følgende hensynssoner iht. PBL § 12-6:

- H140 - Sikringssone – frisikt (H140)
- H560 - Bevaring naturmiljø (H560)

3. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Funksjons- og kvalitetskrav (pbl § 12-7, nr.4)

3.1 Universell utforming:

- a) Prinsippene for universell utforming skal etterstrebes i hele planområdet.
- b) Bussholdeplasser innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming (Statens vegvesen håndbok V129).
- c) Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg. Tilsvarende gjelder for varelevering.

3.2 Estetisk utforming

- a) Bebyggelse og anlegg i planområdet skal gis en utforming, detaljering, farge- og materialbruk som gjenspeiler bygningenes funksjon og bygger videre på kvaliteter i omkringliggende landskap og bebyggelse.
- b) Bebyggelsen i planområdet skal, med unntak fra glassfasader, ikke ha reflekterende materialer. Dette er ikke til hinder for etablering av solcellepanel på tak eller fasade.
- c) Skilt, reklame og lyssetting skal være i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel Indre Østfold kommune 2024 – 2035.
- d) Piper over gesims skal ha fargetone som gir minst mulig kontrast mot himmelen. Piper skal ikke være hvite.

3.3 Terrengbehandling

- a) Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal avsluttes slik at sideområdene får en estetisk god utforming og gis en naturlig overgang mot eksisterende terreng. Ved behov kan terrengforskjeller tas opp av støttemurer. Det skal legges vekt på en god utforming og landskapstilpasning av støttemurer.
- b) Fyllinger skal fylles opp med rene masser og tilplantes med stedegne planter.
- c) Overskuddsmasser fra anleggsarbeidet, som ikke kan benyttes i planområdet, skal transporteres bort og leveres på godkjent mottak.

3.4 Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner (arkeologiske), eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

3.5 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet (pbl § 12-7 nr. 3)

3.5.1 Overvannshåndtering

- a) Overvann skal fordrøyes lokalt og håndteres gjennom infiltrasjon, fordrøyning og sikring av trygge flomveier i tråd med tretrinnsstrategien slik det går frem av «Overvannsveileder for Indre Østfold kommune», datert mai 2020. Flomveier skal dimensjoneres for 100-års regn med klimafaktor 1,5. Det skal etableres trygge flomveier i planområdet. Det tillates ikke påslipp av overvann til kommunalt nett.

- b) Overvannsnotat datert 25.04.2025 skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.
- c) Innenfor planområdet tillates etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Størst mulig andel av overvannet skal fordrøyes med naturbaserte løsninger. Det tillates ikke påslipp av forurenset overvann til resipient.
- d) Blågrønn faktor for planområdet skal være minimum 0,6.

3.5.2 Grunnforhold og sikkerhet mot skred

- a) Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» skal følges.

3.5.3 Støy

- a) Ved etablering av virksomheter som medfører et støynivå over grenseverdiene i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021, må det ved søknad om tiltak foreligge en utdypende støyutredning. Støyutredningen skal redegjøre for skjermingstiltak og vise hvordan støybelastningen for omkringliggende støyfølsom bebyggelse kan holdes under grenseverdiene.
- b) Anbefalingene i retningslinje T-1442/2021 tabell 4 skal følges i anleggsfasen. I driftsfasen skal grenseverdier i tabell 2 i T-1442 følges.

3.5.4 Luftforurensning

- a) Grenseverdier for svevestøv i anleggs- og driftsfasen i nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012, skal ligge til grunn i anleggsperioden og ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.
- b) Hvis midlertidig knuseverk skal benyttes i anleggsperioden, må det etableres måleprogram for støvnedfall hos nærmeste boligeiendom.

3.5.5 Naturmiljø

- a) Det skal ikke innføres eller spres fremmede/skadelige arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetsikres med tanke på fremmede skadelige arter i forkant av tilkjøring. Dersom ytterligere fremmede skadelige arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

3.5.6 Matjord

- a) All matjord skal håndteres på en slik måte at jordstruktur og kvalitet ikke forringes. Matjord som fjernes i forbindelse med utbygging skal brukes til opparbeidelse av ny matjord eller forbedring av matjord på nærliggende jorder eller andre steder i kommunen.

3.5.7 Forurensning i grunnen

- a) Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven § 7.

3.6 Eierform (pbl § 12-7 nr. 14)

Fremtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:

o_ = offentlig formål

f_ = fellesareal

4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 Angitt bebyggelse- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA1-3) (12-5 nr. 1)

4.1.1 Virksomheter som tillates/ikke tillates

- a) Innenfor formålet tillates etablert forretning, industri og lager med tilhørende kontorer. Innenfor BAA2-3 tillates også telekommunikasjonsanlegg, datasenter og kraftkrevende industri. Det tillates ikke virksomheter som utvinner kryptovaluta.
- b) Det tillates 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.
- c) Innenfor formålet tillates også tiltak som naturlig tilhører virksomhetene, som f.eks. ladeinfrastruktur for tyngre kjøretøy, nettstasjoner/trafoer, renovasjonsanlegg o.l.
- d) Innenfor formålet tillates etablert lokale energitiltak som f.eks. solcelleanlegg. Enten i kombinasjon med andre utbyggingsformål eller på allerede nedbygde arealer.

4.1.2 Byggehøyder

- a) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er 14 meter fra gjennomsnittlig planert terreng
- b) Tekniske anlegg (som ventilasjonsanlegg, energianlegg o.l.) tillates inntil 3 meter over angitt maks. byggehøyde.
- c) Piper tillates over angitt maks. byggehøyde.

4.1.3 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Det settes følgende krav til parkering for bil og sykkel:

Bilparkering

Det skal innenfor tomta opparbeides maks. 2 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA for forretning, maks. 2 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA for kontor, maks. 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA for industri og maks 0,5 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA for lager.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene, og aldri færre enn 2, skal være tilpasset bevegelseshemmede. Antallet skal rundes av oppover. Det skal tilrettelegges for lading av elbil på minimum 10 % av parkeringsplassene.

Sykkelparkering

Det skal avsettes plass til minimum 2 sykler pr. 100 m² BRA forretning og 3 sykler pr. 100 m² BRA kontor. For lager og industri skal det være sykkelparkering for minimum 25 % av de ansatte. Minimum 50 % av plassene skal være under tak, i nærheten av inngangsparti og med låsemulighet.

4.1.4 Grad av utnyttning

Bebygd areal skal utgjøre minimum 30 % - BYA og maksimum 80 % - BYA av tomtens nettoareal.

4.1.5 Byggegrenser

- a) Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense, er byggegrense lik formålsgrensen. Fyllingsfot, støyskjerm, opparbeiding av murer og skjæringer kan skje utenfor byggegrensen, men ikke utenfor formålsgrensen.
- b) Byggegrenser mot kommunale ledninger er 4 meter målt fra ledningens ytterkant.

4.1.5 Etappevis utbygging

De enkelte tomter tillates utbygd etappevis. Ved søknad om nybygg skal det da framlegges en utomhusplan som viser en mulig totalutnyttelse av hele tomte, slik at etappevis utbygging ikke er til hinder for en god helhetsløsning senere og god utnyttelse av resterende arealer.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Generelle bestemmelser

- a) Alle tiltak som berører offentlig veigrunn (også private avkjørsler som endres eller nyanlegges), skal godkjennes av vedkommende veimyndighet før tiltakene gjennomføres.
- b) Ved prosjektering og bygging/endring av vei/veianlegg som eies eller skal overtas av kommunen eller fylkeskommunen, skal byggeplan forelegges og godkjennes av vedkommende veimyndighet før arbeidene igangsettes.
- c) Kjøreveier skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist i plankartet med min. asfaltert kjørebredde på 6,0 m. Opparbeidelse skal skje etappevis i takt med utviklingen av næringsområdet, og avsluttes med tilfredsstillende snumulighet ved ferdigstilling av anlegget eller ved delutbygging.
- d) Langs KV1-3 skal det bygges ensidig fortau med minimum bredde på 2,5 m. Ved avkjørsler skal det tilrettelegges for oversiktlig krysningspunkt. Fortau skal anlegges samtidig med utbygging av hovedatkomstvei.
- e) Interne avkjørsler, som ikke vises i plankartet, skal oppfylle krav til friskt i henhold til Håndbok N100:2023 fra Statens vegvesen.

4.2.2 Kjøreveier (KV1-4)

- a) Kjøreveier KV1, KV2 og KV3 er offentlige veier.
- b) KV4 er eksisterende privat avkjørsel som skal opprettholdes uendret.

4.2.3 Fortau (FO1-4)

- a) Fortau FO1-4 er offentlige og skal opparbeides samtidig med kjøreveiene KV1-3.

4.2.4 Annen veggrunn - grøntarealer (AVG1-7)

- a) Annen veggrunn – grøntarealer, AVG1-7 er offentlige, og skal opparbeides med gressdekke samtidig med kjøreveiene KV1-3.

4.2.5 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer (SKV)

- a) SKV er offentlig veganlegg. Innenfor formålet tillates etablert veier, gang-/sykkelveier, fortau, bussholdeplasser med tilhørende leskur, sykkelparkering, veibelysning, tekniske installasjoner for digital infrastruktur, skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, grøntarealer, trafikkøyer, murer og andre innretninger for bygging og drift av veianlegget.
- b) Inntil ev. kanalisering/breddeutvidelse av FV 128 Askimveien utføres, må nye anlegg tilpasses eksisterende veg. Dette omfatter kryssløsning, bussholdeplasser med tilhørende leskur og løsninger for gående og syklende.

4.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

4.3.1 Fellesbestemmelser

- a) Områdene avsatt til grønnstruktur og vegetasjonsskjermer skal ikke bebygges eller benyttes til lagring.
- b) Reklameskilt, flaggstenger og lignende profilering er ikke tillatt i områder avsatt til grønnstruktur.

4.3.2 Blå/grønnstruktur (BG)

- a) Areal regulert til formålet skal være felles for hele planområdet og benyttes til grøntbelte samt areal for fordrøyning og rensing av overflatevann. Forurenset overvann skal ikke ledes til salamanderdammen.
- b) Innenfor BG skal det opparbeides en dam til erstatning for eksisterende dam innenfor H560. Dammen skal utformes slik at den kan fungere som biotop for amfibier

4.3.3 Vegetasjonsskjerm (VS1-7)

- a) Vegetasjonsskjermer VS2 og VS4 skal være felles for eierne av BAA1.
- b) Vegetasjonsskjermer VS6 og VS7 skal være felles for eierne av BAA2.
- c) Vegetasjonsskjerm VS1 skal være felles for eierne av BAA3.
- d) Vegetasjonsskjermer VS3 og VS5 skal være felles for BAA1, BAA2 og BAA3
- e) I Vegetasjonsskjermer VS1, VS2, VS3, VS5 og VS7 skal det etableres tett, flersjiktet vegetasjon som på sikt vil dempe eksponeringen mot omkringliggende landskap og boliger. Vegetasjonen skal ha en variert sammensetning av busker og trær som forekommer naturlig på stedet for å sikre biologisk mangfold og et helhetlig preg.
- f) Langs internveier innenfor vegetasjonsskjermer VS4 og VS6 skal vegetasjonen bestå av allétrær i sammenhengende trekker.
- g) Innenfor områdene VS1-VS7 er det tillatt med tiltak for håndtering av overvann.
- h) Områdene VS1-VS7 kan ikke bebygges eller brukes til lagring.
- i) I grensen mellom vegetasjonsskjermer og det øvrige arealet på næringstomtene er det tillatt å sette opp gjerde med en tiltalende form og materialbruk.
- j) Innenfor VS3 tillates opparbeidet rasteplass/møteplass med f.eks. grillplass, sittebenker, gapahuk o.l.
- k) Plan for utforming av vegetasjonsskjermer skal utføres av fagkyndige og framgå av utomhusplan ved byggesøknader i det aktuelle delområdet.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 12-6, 12-7)

5.1 Sikringsone - frisikt (H140)

- a) Innenfor areal H140 skal det sikres tilfredsstillende frisikt i kryss. Det tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5 m over vegplanet. Enkeltstolper eller trær med høy oppstamming kan tillates.

5.2 Bevaring naturmiljø (H560)

- a) Dammen innenfor hensynssonen tillates ikke fjernet før minimum ett år etter at ny dam innenfor BG er etablert. Hensynssonen bortfaller når ny dam er etablert og økologisk funksjon er sikret.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12.7, pkt. 10)

6.1 Igangsettingstillatelse

6.1.1 Før igangsettingstillatelse av infrastruktur og tomteopparbeidelse kan gis skal følgende dokumentasjon foreligge og anlegg være etablert:

- a) Dokumentasjon på trygg byggegrunn.
- b) Detaljprosjektering av overvannshåndtering basert på Overvannsnotat datert 25.04.2025. Uttalelse fra Indre Østfold kommune VA-forvaltning skal følge med søknaden.
- c) VA-plan. Uttalelse fra Indre Østfold kommune VA-forvaltning skal følge med søknaden.
- d) Godkjente byggeplaner for nye veianlegg som berører fylkesvei 128 Askimveien.
- e) Godkjente byggeplaner for alle øvrige offentlige veganlegg fra ansvarlig enhet i Indre Østfold kommune.
- f) Der dyrka mark blir berørt, skal det foreligge matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfylling av områder for nytt jordbruksareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar jord til jordbruksproduksjon. Følgende veileder skal legges til grunn: [Veileder til matjordplan](#).
- g) Rasteplass for gående og syklende innenfor VS3.

6.1.2 Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor feltene BAA1-3 kan gis skal følgende dokumentasjon foreligge:

- a) Trafikkanalyse som viser hvor mye trafikk, omsøkte tiltak vil generere per gjennomsnittsdøgn (ÅDT). All trafikk til/fra tiltaket skal redegjøres for (lastebiler, vare- og servicebiler, privatbiler), samt gående og syklende. Tall for eksisterende trafikk skal være basert på faktiske tellinger.
- b) Plan for bevaring av eksisterende vegetasjon og beplantning av ny vegetasjon.
- c) Plan for renovasjonshåndtering med uttalelse fra renovasjonsselskapet.
- d) Estetisk redegjørelse der valg av løsninger, form, farge og materialbruk begrunnes, jf. pkt. 3.2.
- e) Ved etablering av datasenter eller annen kraftintensiv industri, skal det redegjøres for om overskuddsvarme kan gjenvinnes og nyttiggjøres i lokalområdet.

6.2 Brukstillatelse

6.2.1 Før bebyggelse tas i bruk skal følgende anlegg være etablert:

- a) Nytt kryss med Askimveien (Fv128) med følgende elementer:
 - dråpe i sekundærveien (mot KV1)

- tilrettelagt kryssing for gående og syklende over sekundærveien
 - Universelt utformede bussholdeplasser med tilhørende gangadkomster og leskur langs Askimveien.
 - tilrettelagt kryssing for fotgjengere over Askimveien.
 - fortau / gang-/sykkelveg langs bussholdeplasser v/Askimveien.
 - gang-/sykkelvei ved busslomme.
 - tilrettelagt kryssing over veier skal henge sammen med øvrig gang-/sykkelveg langs Askimveien og fortau langs internvei.
- b) Følgende anlegg tilknyttet tomten skal være opparbeidet fram til, og langs tomten: - adkomstvei med grøfter, samt fortau der dette er regulert - va-anlegg
- overvannsanlegg
 - vegetasjonsskjermer
 - grøntanlegg kan ferdigstilles senest påfølgende vår dersom brukstillatelsen gis i vinterhalvåret
 - Parkering for bil og sykkel.

6.3 Rekkefølge i tid

- a) Når samlet bruksareal (BRA) innenfor planområdet overstiger 30 000 m², skal det etableres venstresvingefelt i innkjøringen til planområdet fra fylkesvei 128. Tiltakene skal være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye tiltak innenfor BAA1-3. Se også punkt 4.2.1 a) og b).
- b) KV3 tillates ikke åpnet for gjennomkjøring til Morstongveien før krysset mellom Fv 1262 Morstongveien og innkjøringen til planområdet er utbedret med venstresvingefelt.
- c) Ny dam innenfor BG skal være etablert før eksisterende dam innenfor H560 fjernes. Eksisterende dam tillates ikke fjernet før minimum ett år etter at ny dam er etablert.

6.4 Tiltak utenfor planområdet

- a) Før det gis tillatelse for nye tiltak som fører til at samlet trafikkmengde (ÅDT) i sekundærveien overstiger ÅDT 3000, skal det gjøres støyvurderinger for eiendommene 113/17, 113/72 og 113/73. Dersom støyvurderingen viser at støy fra Askimveien øker mer enn 2,5 dB som konsekvens av økt trafikk til/fra BAA1-3, skal avbøtende tiltak etableres. Tiltakene skal være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye tiltak.
- b) Tilsvarende vurdering skal gjøres dersom trafikkmengden i sekundærveien overstiger 6000 ÅDT. Denne støyvurderingen skal omfatte eiendommene 113/16 og 113/24.