

INNKOMNE MERKNADER

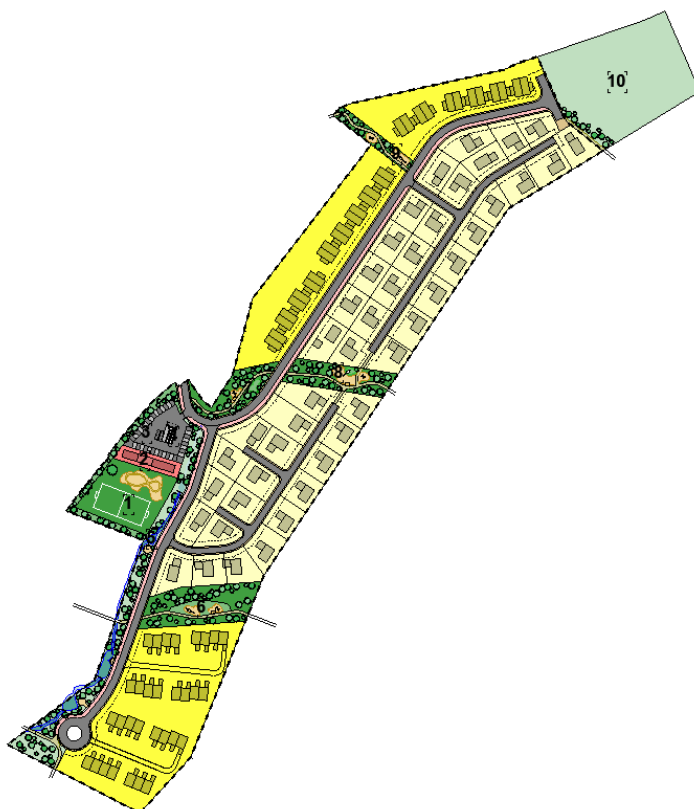
Sammendrag av innkomne merknader og våre kommentarer

Detaljregulering etter PBL §12-3 for Ringvolltoppen, gbnr 876/1 m.fl., Indre Østfold kommune

Plan-ID: 30142022003

Dato: 28.04.2023

Revidert: 30.08.2023



GENERELT OM VARSLINGEN

Det ble avholdt oppstartsmøte hos Indre Østfold kommune den 23.09.2022. Oppstart ble varslet på kommunens hjemmesider og i Smaalenene avis den 17.11.2022, og merknadsfrist ble satt til den 19.12.2022.

Vi avholdt den 12.01.23 et åpent informasjonsmøte om planforslaget på Ringvoll skole. Møtet ble annonsert i varsel om oppstart av planarbeid, varslet i utsendt nabovarsel og som innlegg i den lokale Facebook-gruppen på Ringvoll. Referat fra møtet er vedlagt som vedlegg 9.

OPPSUMMERING AV MERKNADER

1. Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap

Direktoratet har sendt et automatisk varsel uten innhold relevant for plansaken.

VÅRE KOMMENTARER:

Ingen kommentar

2. Statens Vegvesen

Vegvesenet skriver at det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser som grunnlag for dimensjonering og valg av løsninger. Vegvesenet påpeker at trafikken i Eventyrveien vil bli mer enn fordoblet.

Vegvesenet skriver at støysituasjonen utredes for bebyggelsen langs Eventyrveien og at eventuelle avbøtende tiltak innarbeides i planbestemmelsene. Som et minimum ønsker Vegvesenet en bestemmelse som sier «*Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen*».

Vegvesenet påpeker viktigheten av tilrettelegging for syklende og gående. Det bes om at det tas med en bestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser og krav om plassering nær inngangsparti og standard (tak, låsbarhet, lademulighet). Vegvesenet understreker også viktigheten av å tilrettelegge for gående ved etablering av gangveier, snarveier etc.

Vegvesenet ønsker et maksimaltall for antall parkeringsplasser.

Vegvesenet viser til statlige planretningslinjer som vektlegger høy arealutnyttelse i by- og tettstedsområder og kollektivknutepunkter. Videre vises det til prinsipper for Universell utforming og hvordan dette ivaretas i planforslaget.

Vegvesenet ønsker at det utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk og at det redegjøres for gangforbindelser til relevante stoppesteder.

Vegvesenet påpeker viktigheten av fokus på trafiksikkerhet i planarbeidet og at for eksempel krav til fri sikt i kryss og avkjørsler ivaretas.

VÅRE KOMMENTARER:

Asplan har utarbeidet en trafikkanalyse som viser konsekvenser av utbygging innenfor planområdet, og utbygging av tilstøtende planområde ved Ringvollkollen. Rapporten redegjør for tiltak som må gjennomføres i forbindelse utbygging av planområdene.

§ 3.5 i reguleringsbestemmelsene sikrer at støy blir ivaretatt i planen.

Vi har lagt inn minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser. Det er også lagt inn krav til lademulighet til EL-sykkel ved/i alle garasjer/carporter.

Det er ikke lagt inn et maksimaltall for antall parkeringsplasser for boligene. Ringvoll er på godt og vondt bilbasert og vi mener det er viktigere å sikre tilstrekkelig parkeringsareal enn regulering av maksimaltall. Det er til gjengjeld satt et maksimaltall for antall gjesteparkeringsplasser. Det er også satt krav til antall parkeringsplasser for bevegelsehemmede. Det er også lagt inn krav til tilrettelegging for lading av EL-biler ved alle carporter/garasjer.

Vi redegjør for gangforbindelser i planbeskrivelsen.

Frisikt er ivaretatt som generell bestemmelse for avkjørsler og det er tegnet inn frisisiktsoner i alle kryss.

3. NVE

NVE sender et generelt innspill. De anbefaler bruk av sin kartbaserte veileder for reguleringsplaner og at man benytter deres nettsider under planleggingen.

VÅRE KOMMENTARER:

Vi har benyttet NVEs veileder og redegjør der for grunnforhold, rasfare etc i planområdet. Veilederen konkluderer med at det er akseptable grunnforhold, ras- og flomsikkerhet etc. i området.

4. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren påpeker den krevende avløpssituasjonen i Indre Østfold kommune og ber om at reguleringsarbeidet settes i bero inntil dette er avklart. Statsforvalteren ber også kommunen vurdere om planarbeidet skal settes i bero i påvente av ny Kommuneplan for Indre Østfold kommune.

Statsforvalteren stiller seg spørrende til behovet for såpass stor boligutbygging i Ringvoll og forventer at bestemmelsene fra kommuneplanens arealdel følges opp i det videre arbeidet.

Det må sikres gode og tilstrekkelige arealer for lek- og opphold i planforslaget. Disse skal være sikret mot støy, trafikkfare etc og er plassert sentralt i planområdet. Statsforvalteren ser det som positivt at det sikres gode gangforbindelser på tvers av planområdet.

Statsforvalteren viser til NVEs kartbaserte veileder og trekker spesielt god overvannshåndtering i området. Det bemerkes at det er positivt med naturbaserte overvannsløsninger og stiller seg positive til å benytte eksisterende vannveier i overvannshåndteringen.

VÅRE KOMMENTARER:

Avløpssituasjonen i Indre Østfold er under forbedring. Dette er en standard tilbakemelding fra Statsforvalteren og har blitt vurdert ved flere anledninger av Indre Østfold kommune.

Kommunen har også gitt tilbakemelding på at planarbeidet kan fortsette uten å måtte vente på ferdigbehandling av ny Kommuneplan.

Ringvoll ligger nær store kollektivknutepunkt (Sonsveien stasjon, Ski, Ås og til en viss grad Askim) og har meget kort reisetid til Oslo. Det er en kjensgjerning at tomtepriser mer sentralt

på Østlandet stiger, og i takt med det flyttes boligtypologier som konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger lenger og lenger unna Oslo. Arealer til lek og uteopphold er spredt rundt i planområdet. Kvartalslekeplassen har fått en sentral plassering ved adkomst til boligfeltet og er adskilt fra felles gjesteparkering av et felleshus som fungerer som en buffer.

5. Nabo Eventyrveien 29 – Marit Hoff Lund og Sverre Lund

Naboene understreker viktigheten av at de ulike pågående planarbeidene på Ringvoll samarbeider om en helhetlig trafikkløsning for hele Ringvoll, og at en trafikkanalyse tar hensyn til dette. Det skrives at Ringvoll er et svært bilbasert boligområde, hvor de fleste pendler daglig. Det etterlyses en trafikkteiling slik at man får et korrekt bilde av dagens trafikksituasjon.

Det stilles spørsmål til om Eventyrveien bør være eneste adkomstvei til planområdet og nabo ber planstiller vurdere om det også burde etableres en adkomstvei fra Fv 120 mot sør (ved Skjelfossveien).

Nabo ber om en redegjørelse for hvordan det trafikale skal løses i anleggsperioden som blant annet beskriver trafiksikkerhetstiltak, spesielt med tanke på skolebarn.

Nabo skriver også at planområdet og arealene øst for planområdet er et viktig tur- og rekreasjonsområde som benyttes av mange. Det er viktig at det etableres gode krysningskorridorer på tvers av planområdet.

VÅRE KOMMENTARER:

Asplan har utarbeidet en trafikkanalyse som redegjør for valgt vegløsning og hvilke tiltak som bør gjennomføres. Denne er utarbeidet i samarbeid med planstiller for plan under arbeid på Ringvollkollen. Asplan besitter gode trafikkdata og vi ser ikke behovet for en trafikkteiling som viser nåværende situasjon.

Vi har vurdert mulighetene for etablering av andre adkomstveier til planområdet. Både mot nord og sør. Trafikkanalysen konkluderer imidlertid med at fremtidig ÅDT i Eventyrveien vil være akseptabel og at det ikke er et behov for etablering av ny adkomstvei. Vår vurdering av potensielle traseer viser også at det vil kreve relativt store inngrep ved etablering av alternative traseer (spesielt mot sør langs bekkefarete) som går ut over både natur og dyrket mark. Etablering av flere trafikkerte avkjørsler fra Fylkesveien er også vurdert som lite heldig fra et trafiksikkerhetsperspektiv. Vi har derfor valgt å gå for en løsning med kun en adkomstvei til planområdet.

Det skal utarbeides en plan for gjennomføring av anleggsarbeid som bør godkjennes av kommunen (reguleringsbestemmelse § 3.13). Denne skal ha et særskilt fokus på myke trafikanter/trygg skolevei. Alternativ trase for anleggsvei vurderes også.

Planforslaget legger opp til flere krysningspunkter av planområdet og knytter seg til eksisterende stinett i området. Traseene blir lagt i grønne belter som løper gjennom området, hvor det også etableres lekearealer for barn.

6. Nabo, Hvam gård 894/1 – Svein og Siw Liebig-Larsen

Nabo påpeker at det de senere år er opparbeidet en sti nord/sør som passerer vestsiden av driftsbygningen på Hvam gård, der landbruksmaskiner kjøres ut og inn og at dette representerer en sikkerhetsrisiko. En økning av beboere i området vil forverre dette. Nabo

foreslår at sti flyttes til østsiden av driftsbygningen og har inngått en avtale med eier av planområdet om dette.

VÅRE KOMMENTARER:

Vi har også valgt å fjerne det nordligste arealet fra planforslaget slik at dette tilbakeføres til LNF under rullering av kommuneplanen og legger ingen føringer for stien i bestemmelsene. I dialog med merknadsstiller viser Illustrasjonsplanen en mulig trase som kobler nordenden av planforslaget på en ny trase mot nordøst som leder rundt østsiden av driftsbygningen. Forslaget ivaretas i planforslaget.

7. Viken fylkeskommune

Fylkeskommunen mener omfattende boligutvikling på Ringvoll ikke er i tråd med føringer for utvikling av lokalsamfunn i fylkesplanen, kommuneplanens samfunnsdel og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Fylkeskommunen vurderer at området i hovedsak vil være bilbasert. Fylkeskommunen ønsker en nedskalert utvikling som styres med rekkefølgebestemmelser.

Fylkeskommunen anbefaler at planarbeidet settes i bero i påvente på ny kommuneplan for Indre Østfold kommune.

Fylkeskommunen skriver at det er viktige tur- og rekreasjonsområder i planområdet og at bruk av disse dokumenteres og følger planforslaget. Det påpekes at det må skaffes erstatningsarealer for uregulerte arealer benyttet til lek.

Fylkeskommunen mener pågående planarbeid på Ringvoll sees i sammenheng og at det må utarbeides en felles trafikkanalyse.

VÅRE KOMMENTARER:

Arbeidet med nytt boligfelt på Ringvoll er i tråd med gjeldende kommuneplan og kommunens intensjoner om utvikling av grendene i Indre Østfold kommune.

Eventuelle rekkefølgebestemmelser som styrer utbyggingstakt vil enten være markedsstyrt eller styrt av kommunen. Vi legger opp til bestemmelser som tillater at deler av planområdet igangsettes og sikrer mulighet for etappevis utbygging av delfelt.

Det er store tur- og rekreasjonsområder øst for planområdet. Planforslaget sikrer ferdsel på tvers av planområdet og tilkoblinger til eksisterende stinett mot øst. Det er lagt stor vekt på ferdsel for myke trafikanter i planforslaget. Planforslaget legger også opp til etablering av flere nye lekearealer som er knyttet til gangveinettet i området og vil være et velkomment supplement til dagens situasjon.

Vi har i samarbeid med planfremmer for Ringvollkollen i sør utarbeidet en felles trafikkanalyse. Denne er vedlagt planforslaget.

8. Viken fylkeskommune – Seksjon for arkeologiske kulturminner

Seksjon for arkeologiske kulturminner skriver at det er flere fredede kulturminner i nærområdet og varsler om krav om arkeologisk registrering.

VÅRE KOMMENTARER:

Det legges opp til at arkeologisk registrering gjennomføres sommeren/høsten 2023. Ved eventuelle full og etablering av hensynssoner og videre behandling av disse, vil dette skje i samarbeid mellom fylkeskommunen og kommunen.

9. Mattilsynet

Mattilsynet minner om at det må tas drikkevannhensyn under utarbeidelse av kommuneplanen og planforslaget. Mattilsynet skriver at drikkevannsforsyningen til utbyggingsområdet må kunne forsyne tilstrekkelige mengder med vann – inkludert brannvann. Tilsynet nevner også leveringssikkerhet.

Mattilsynet skriver også at risiko for spredning av floghavre må unngås under anleggsarbeidet.

VÅRE KOMMENTARER:

Vi har opprettet kontakt med Hobøl vannverk og har godt samarbeid med dem. Hobøl vannverk opplyser om at det er god tilgang på vann i området men de har spesifikke ønsker om tilkobling til ledningsnett. Løsningen i planforslaget er utarbeidet i samarbeid med vannverket og vil styrke leveringssikkerheten for hele «øvre Ringvoll».

Floghavre forekommer hovedsakelig i dyrket mark – det er ikke dyrket mark innenfor planområdet. Det er allikevel tatt med en reguleringsbestemmelse for å unngå spredning av uønskede arter (§ 3.11) for eksempel ved etablering av midlertidig anleggsvei, arbeid langs bekkefar eller tilsvarende.