



Saksframlegg

PlanID 301420220003 - Detaljregulering - Ringvolltoppen, gbnr 876/1 - Førstegangsbehandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Eva Karina Johansen Riiser	PLANID-301420220003, PLANNAVN-Nytt boligfelt Ringvoll, PLANTYPE-35, FA- L13, GBNR-876/1	22/5845

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
070/23	Plan- og bygningsutvalget	PS	01.11.2023

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Ringvolltoppen, gbnr. 876/1, med tilhørende plankart datert 12.09.2023, reguleringsbestemmelser datert 30.08.2023, og planbeskrivelse datert 30.09.2023, samt tilhørende dokumenter legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10.

Plan- og bygningsutvalget i sak 070/23 01.11.2023

Behandling:

Direktør for plan og teknikk, Hilde Brandsrud, redegjorde for saken.

Ingen forslag.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak

Forslag til detaljregulering for Ringvolltoppen, gbnr. 876/1, med tilhørende plankart datert 12.09.2023, reguleringsbestemmelser datert 30.08.2023, og planbeskrivelse datert



30.09.2023, samt tilhørende dokumenter legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Forslagsstiller: Ringvoll Eiendom AS

Fagkynding: Ark Ama AS

Planområdet er på omlag 86 daa, og ligger øst for eksisterende boligfelt på Ringvoll. Det er omlag 10 km til Sonsveien stasjon (Vestre linje) og 15 km til Knapstad stasjon (Østre linje). Det er begrenset med bussavganger, og utbyggingen vil bli bilbasert. Adkomsten er planlagt via Eventyrveien.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for variert småhusbebyggelse, i en jevn takt frem til etter 2034. I bestemmelsene er det fastsatt antall boliger som tillates oppført per periode.

Planforslaget skal sikre gode bokvaliteter og oppvekstvilkår. Det legges opp til en blanding av konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus/rekkehus eller flermannsboliger (%-BYA=40%) og frittliggende småhusbebyggelse (%-BYA=35%). Dette er en høyere utnyttelse enn bestemmelsene i kommuneplan for Hobøl. Det står også i kommuneplanen at eventuelle reguleringsbestemmelser overstyrer kommuneplanens bestemmelser. En BYA på 40 % og 35 % er i tråd med BATP-prinsippene og en høyere tetthet i utbyggingsområder.

Grønne turdrag går gjennom planforslaget, med hensyn på eksisterende turterreng. Det har gjennom hele prosessen vært fokus på å ta vare på de eksisterende grønne turdragene i området. Det er viktig for å beholde de naturlige turveiene fra eksisterende boligfelt, gjennom nye boligfelt, og ut i skog og mark. Planområdet vil ikke berøre eksisterende gapahuk brukt av barnehagen.

Overvannshåndteringen skal også være med på å gi planområdet et estetisk grønt preg. Gjennom planområdet, og videre gjennom Ringvollkollen-planen renner det en bekk som skal benyttes til overvannshåndtering, samtidig som den skal være et godt blågrønt element. Det skal bevares vegetasjon rundt bekken, samtidig som det tillates å opparbeide sitteplasser, osv.

Nærlekearealene legges til de grønne korridorene, som en sambruk mellom turgåere og lekende. Ved innkjøringen til planområdet er det avsatt et område til kvartalslek. Her er det også avsatt areal til et felleshus. Felleshuset kan benyttes som forsamlingslokale, gjestesoverom, toalett/bad, utleiekontor, e.l. Dette området vil være et godt møtepunkt for barn, unge og voksne, og ligger slik plassert at det også er lett for eksisterende beboere å møtes her.

Lengst mot nordøst tilbakeføres omtrent 8 daa til LNF-formål. Arealet skal fungere som en buffer mellom gårdstun og boligområde.

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 17.11.2022, og det kom inn 9 innspill:

- Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (BSD)



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

- Statens vegvesen
- Norges vassdrags- og Energidirektorat
- Statsforvalter i Oslo og Viken
- Mari Hoff Lund og Sverre Lund
- Svein og Siw Liebig-Larsen
- Viken fylkeskommune
- Seksjon for arkeologiske kulturminner
- Mattilsynet

Innspillene er vedlagt, samt oppsummert og kommentert av forslagsstiller.

Det har vært dialog mellom forslagsstiller/fagkyndig og kommunen, for å sikre at planforslaget forholder seg til blant annet kommuneplan for Hobøl. Etter gjennomgang av innsendt planforslag har Indre Østfold kommune sendt ut mangelbrev til forslagsstiller, og det er gjort tilpasninger av planforslaget for å imøtekomme dette.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Gjeldende kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2015-2026 (Hobøl)

Planområdet er avsatt til fremtidig boligformål

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0138201401

Tilgrensende reguleringsplan:

Ringvoll - PlanID 013819890002

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=013819890002

Tilgrensende reguleringsplan:

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 legges fram for plan- og bygningsutvalget. Utvalget skal avgjøre om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med PBL § 12-10. Det politiske handlingsrommet har 4 alternativer:

1. Utvalget kan vedta kommunedirektørens forslag uendret. Dette innebærer at utvalget kan slutte seg til planforslaget slik det foreligger. Planforslaget legges da uendret ut til høring og offentlig ettersyn.
2. Utvalget kan komme med forslag til mindre endringer i planen (f.eks. endre ordlyd i bestemmelser) og legge planen ut til høring og offentlig ettersyn. Endringene skal foreligge før offentlig ettersyn.
3. Utvalget kan sende planforslaget tilbake til kommunedirektøren, med ønske om endringer, nye utredninger, e.l.
4. Utvalget kan vedta å forkaste/avvise planforslaget. Planforslaget vil da ikke bli sendt på offentlig ettersyn. Forslagsstiller har i så tilfelle rett til å kreve avslaget forelagt for kommunestyret.

Merk; dersom det skal fattes andre vedtak enn kommunedirektørens forslag må vedtaket



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

begrunnes.

Vurderinger i forhold til FN's bærekraftsmål:

Planforslaget vurderes opp mot følgende bærekraftsmål:

FNs bærekraftsmål nr. 11 - bærekraftige byer og lokalsamfunn

Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.

Planforslaget legger til rette for en befolkningsvekst som kan vedlikeholde og styrke lokalsamfunnet Ringvoll, og er således gunstig for sosial bærekraft.

Tilgangen på kollektivtransport er lav på Ringvoll, og boligfeltet vil derfor i all hovedsak være bilbasert. Dette er ikke gunstig med tanke på miljømessig bærekraft.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Forslagsstiller belastes med gebyr i henhold til Indre Østfold kommunes gebyrregulativ for det året planforslaget ble mottatt, altså 2023.

Utover dette vil ikke prosjektet ha gevinst eller økonomiske konsekvenser for Indre Østfold kommune, da dette er en privat reguleringsplan med private utbyggere.

Kommunedirektørens vurderinger:

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel for Hobøl, hvor området er avsatt til fremtidig boligbygging. Planforslaget er også i tråd med forslaget til ny kommuneplan for Indre Østfold.

Når kommunen får tilsendt planinitiativ, blir disse sendt på en intern høring hos kommunens forskjellige enheter. Under den interne høringsrunden var tilbakemeldingene hovedsakelig om grønnstruktur, bokvalitet og overvann.

Folkehelse råd giver, barn og unges representanter og miljørettet helsevern hadde følgende uttalelse; "Vi har sett gjennom planinitiativet sammen. Har ingen innspill til denne. Det er bra at trafiksikkerhet og trafikkavvikling skal vurderes i den videre prosessen."

Etter varsel om oppstart var det særlig følgende temaer som var sentrale for planarbeidet:

- trafikktiltak langs FV120/trafiksikkerhet
- overvannshåndtering
- renovasjon
- forholdet til de eksisterende turstiene
- utviklingstakten
- arkeologi

Trafikktiltak langs FV120/trafiksikkerhet:

Trafikkanalysen vurderer det dithen at trafikkvolumet i avkjøringen fra Fv120 til Ringvoll per i dag allerede er høyt, og at det er behov for et avkjøringsfelt eller forbipasseringslomme for å hindre tilbakeblokkering (kø) og for å øke trafiksikkerheten. Dette tiltaket er på fylkeskommunal veg, og vegmyndigheten har ikke planer om å gjennomføre et slikt tiltak per nå. Det er heller ikke inkludert i dette reguleringsplanforslaget å etablere et slikt tiltak.



Trafikkanalysen trekker frem det positive i å etablere boligfeltet i tilknytning til eksisterende boligfelt. Dette gjør at beboere/besøkende i området i stor grad kan bevege seg i boliggger med lav trafikkmengde, og gange- og sykkel kan benyttes i større grad. Det er gode muligheter for barn og unge å gå eller sykle til skole eller buss.

Overvannshåndtering:

Overvannshåndteringen for planområdet er forsøkt løst med åpne, naturlige løsninger som benytter seg av bekken som renner gjennom planområdet. Dette gjelder både planforslaget til Ringvollkollen, og Ringvolltoppen. Ettersom fysiske tiltak i vassdrag er søknadspliktige hos Fylkeskommunen, har det tatt lengre tid enn normalt å få avklart overvannsløsningen. Viken fylkeskommune har sendt søknaden om fysisk tiltak videre til NVE for uttalelse der. Utover dette søkes det å få en helhetlig løsning med planforslaget på Ringvollkollen. Området ligger i sin helhet over marin grense, og det indikerer liten infiltrasjonskapasitet. Imidlertid vil det etter utbygging være utført spregningsarbeider som erfaringsmessig tilsier en bedret infiltrasjonsevne.

Renovasjon:

Det legges opp til at renovasjon samles i et stort renovasjonspunkt ved adkomsten til boligfeltet. Dette innebærer at renovasjonspunktet ligger mer enn 100 meter fra flere av boligene innenfor planområdet. Dette er avstanden veileder til TEK17 anviser som preakseptert ytelse for å sikre god tilgjengelighet til avfallshåndtering. Indre Østfold Renovasjon (IØR) får stadig strengere retningslinjer for sin drift, og ønsker derfor å redusere sin kjøring med store kjøretøy internt i boligfelter. Disse strenge retningslinjene er resultat av at det hele tiden arbeides for hvordan man kan unngå ulykker. Kommunedirektøren ser begrunnelsen til IØRs ønsker, og godtar plasseringen av renovasjonspunktet.

Forholdet til eksisterende turstier:

Det har vært bekymring for nedbygging av eksisterende stinett. Det har gjennom hele planarbeidet vært fokus på å beholde eksisterende stier. Også på dette punktet er det vært dialog mellom planforslaget på Ringvollkollen og dette planforslaget på Ringvolltoppen. De eksisterende stiene skal beholdes som grøntdrag, og leke-/rekreasjonsområder. Ved en etablering av lekearealer i grøntdragene, med bestemmelser om å hensynta eksisterende stier vil man få en spennende sambruk som kan dra nytte av hverandre. Lekeplassene vil få en slags trygghet i den "overvåkingen" forbipasserende kan gi. Lekeplassene kan tilføre turstiene mer liv og røre, og kan kanskje få fler til å gå ut og gå seg en tur. Vinn vinn for folkehelsen!

Utviklingstakten:

Både fylkeskommunen og statsforvalter stiller seg skeptisk til en så stor utbygging på Ringvoll, og mener at dette er overordnede vurderinger som bør gjøres i arbeidet med ny kommuneplan for Indre Østfold. Nå er nok arbeidet med kommuneplanens arealdel for Indre Østfold snart i mål, og boligområdene på Ringvoll er videreført. Det er imidlertid satt inn rekkefølgebestemmelser som begrenser antall tillatt utbygging over flere perioder.

Arkeologi:



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Fylkesantikvar har varslet behov for arkeologisk registrering. Det kan være at det kan bli behov for endringer i planen avhengig om den arkeologiske registreringen fører til funn.

Kommunedirektøren mener forslagsstiller har klart å hensynta innkomne innspill på en tilfredsstillende måte.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at utvalget slutter seg til planforslaget, og vedtar å legge det ut til høring og offentlig ettersyn, i henhold til PBLs § 12-10.

Vedlegg

Vedlegg 1 - Plankart

301420220003 Reguleringsbestemmelser

301420220003 Planbeskrivelse Ringvolltoppen

301420220003 Vedlegg 3 - ROS-Analyse

301420220003 Vedlegg 4 - Illustrasjonsplan

301420220003 Vedlegg 5 - Innkomne merknader - kommentarer

Innspill til varsel om oppstart

301420220003 Vedlegg 6 - Redegjørelse skredfare overvann

301420220003 Vedlegg 7.1 Solstudie 21.3_21.9

301420220003 Vedlegg 7.2 Solstudie 21.6

301420220003 Vedlegg 7.3 Solstudie 21.11

301420220003 Vedlegg 8 - 3D-Skisse

301420220003 Vedlegg 9 - Referat fra Informasjonsmøte

301420220003 Vedlegg 10 - Trafikkanalyse, revidert

301420220003 Vedlegg 11.1 - Teknisk rammeplan

301420220003 Vedlegg 11.2 - Veiplan o_KV1

301420220003 Vedlegg 11.3 - Veiplan o_KV2

301420220003 Vedlegg 11.4 - Normalprofiler

301420220003 Vedlegg 11.5 - Teknisk plan

301420220003 Vedlegg 12.1 - Redegjørelse for overvann

301420220003 Vedlegg 12.2 - Rammeplan VA

301420220003 Vedlegg 12.3 - Overvann, trinn 1-2

301420220003 Vedlegg 12.4 - Overvann, trinn 3

301420220003 Vedlegg 13 - Naturtypekartlegging

301420220003 Vedlegg 14 - Renovasjonsløsning

301420220003 Vedlegg 15 - Notat, arkeologisk registrering

301420220003 Vedlegg 16 - Uttalelse fra IØR