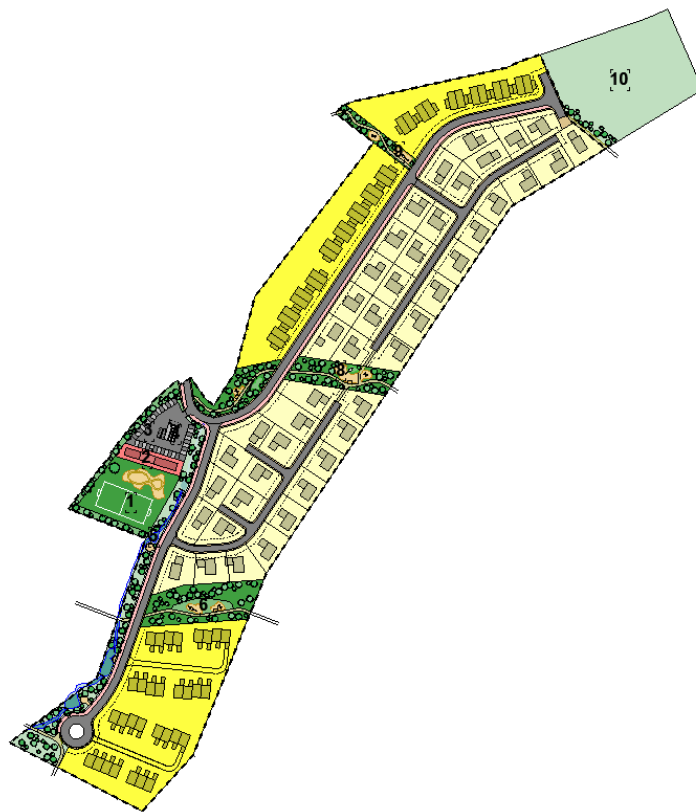


PLANBESKRIVELSE

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

Plan-ID: 301420220003

Dato: 30.08.2023



Revideringer i perioden før første gangs behandling av plandokumentene.

Planbeskrivelsen innsendt første gang dato:

Dato:	Revidering består av:	Utført av:
30.08.2023	Revisjoner etter tilbakemelding fra Indre Østfold kommune	S.M.

Innhold

1.	Sammendrag	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Beliggenhet	4
1.3	Forholdet til forskrift om konsekvensutredning	4
1.4	Utbyggingsavtaler	5
2.	Planprosessen	5
3.	PIAnstatus og rammebetingelser	5
3.1	Kommuneplan	5
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	6
3.3	Fylkesplan	6
3.4	Statlige bestemmelser og føringer	6
4.	Beskrivelse av planområdet	7
4.1	Avgrensning og størrelse	7
4.2	Eiendomsforhold	7
4.3	Arealbruk	7
4.4	Bebyggelse og anlegg	8
4.5	Kulturminner og historiske anlegg	8
4.6	Landskap og naturforhold	8
4.7	Rekreasjon og Barns interesser	9
4.8	Grunnforhold	9
4.9	Trafikale forhold	10
4.10	MILJØFORHOLD	10
4.11	Teknisk infrastruktur	11
4.12	Landbruk	11
4.13	Nærområdet	12
5.	Planforutsetninger	12
6.	Beskrivelse av planforslaget	13
6.1	Planlagt arealbruk	13
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming	14
6.3	Trafikkløsning	15
6.4	Uteoppholdsarealer	17
6.5	Tilknytning til teknisk infrastruktur	17
6.6	Avfallshenting og varelevering	18
6.7	Rekkefølgebestemmelser	19
7.	Virkninger av planforslaget	19
7.1	Overordnete planer	19
7.2	Stedets karakter – landskap, byform og estetikk	19
7.3	Kulturminner og kulturmiljø	20
7.4	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	20
7.5	Rekreasjon, friluftsliv og barns interesser	20
7.6	Uteoppholdsarealer i og omkring planområdet	20
7.7	Sosial infrastruktur (Skole, barnehage, bo- / pleietilbud)	20
7.8	Universell utforming og tilgjengelighet	20
7.9	ROS	21
7.10	Landbruk	21
7.11	Teknisk infrastruktur	21
7.12	Konsekvenser for næringsinteresser	21
7.13	Virkninger av planforslaget for berørte eiendommer	22
8.	Vedlegg	22

1. SAMMENDRAG

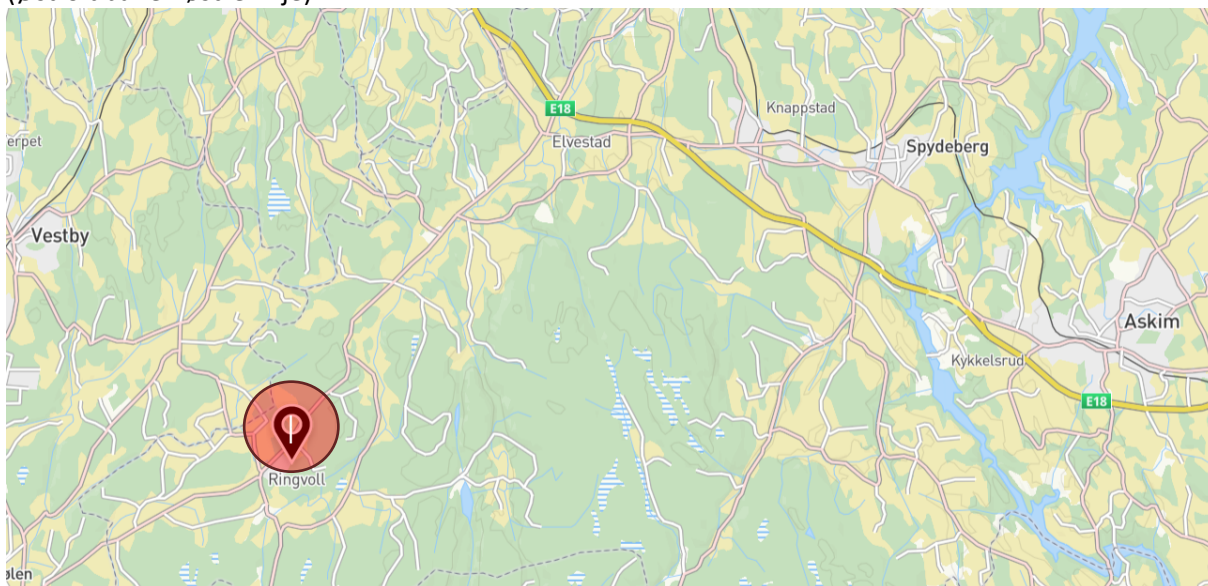
Planforslaget skal tilrettelegge for variert småhusbebyggelse i delen av eiendom 876/1 som er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. En mindre del av arealet mot nordøst (omtrent 8daa) skal fungere som en grønn buffer mot eksisterende gårdstun. Denne delen blir tilbakeført til LNF. Planforslaget skal etablere nye internveier, varierte og attraktive boliger, gode felles uteoppholdsarealer og sikre gode forbindelser til turterreng øst for planområdet. Forslaget skal også etablere egnede arealer for renovasjon, gjesteparkering, trafo mv.

1.1 BAKGRUNN

Ringvolltoppen er avsatt til fremtidig areal for boligbebyggelse i Kommuneplan for Hobøl 2015-2026. Ringvoll Eiendom AS ønsker å utvikle området og ser på området som svært attraktivt for boliger. Planforslaget er utarbeidet av Ark Ama AS som forslagsstiller, på vegne av Ringvoll Eiendom AS som rettighetshaver til planområdet.

1.2 BELIGGENHET

Planområdet ligger på Ringvoll, omtrent 10,0 kilometer syd-øst for Elvestadkrysset på E18. Planområdet grenser inntil eksisterende boligfelt. Det er ca. 500 m til skole og barnehage, omtrent 10,0 km til Sonsveien stasjon (Østfoldbanen vestre linje) og 15,0 kilometer til Knapstad stasjon (Østfoldbanen østre linje).



Figur 1.2 Overordnet plassering av planområdet

1.3 FORHOLDET TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

Planforslaget er ikke konsekvensutredningspliktig. Området er avsatt til fremtidig boligformål i gjeldende kommuneplan. Det faller ikke under noen av oppfangskriteriene i forskrift for konsekvensutredning § 1 og § 2. Planforslaget faller heller ikke under forskriftens § 3 (med tilhørende vedlegg) over tiltak som må vurderes hvorvidt er konsekvensutredningspliktige.

1.4 UTBYGGINGSAVTALER

Det foreligger per dags dato ingen utbyggingsavtale med Indre Østfold kommune.

2. PLANPROSESSEN

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.

Det har kommet inn 9 forhåndsuttalelser til planforslaget;

- Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB)
- Statens Vegvesen (SV)
- Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE)
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Marit Hoff Lund og Sverre Lund
- Svein og Siw Liebig-Larsen
- Viken Fylkeskommune
- Seksjon for arkeologiske kulturminner
- Mattilsynet

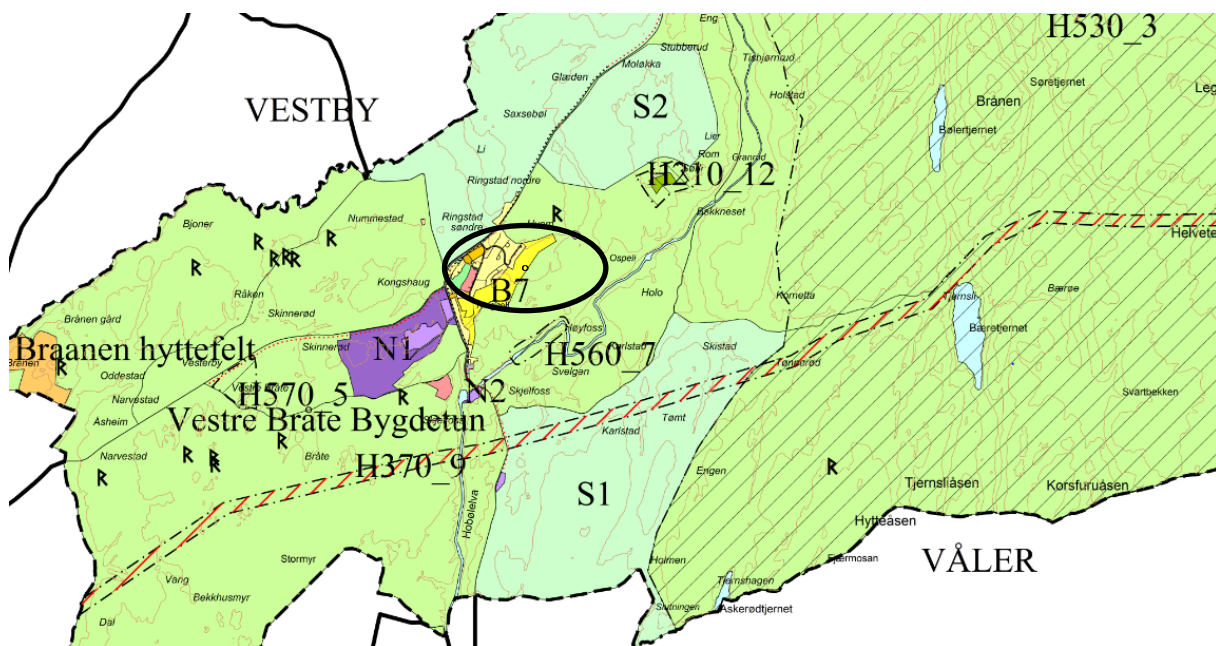
Innspillene har blitt gjennomgått og flere tilpasninger er gjort for å komme merknadene i møte. Disse er redegjort for i vedlegg 5 *Innkomne merknader, våre kommentarer*.

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.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 KOMMUNEPLAN

Planområdet omfattes av kommuneplan for Hobøl 2015-2026 og er avsatt til fremtidig byggeområde for bolig. Kommuneplanen legger opp til at eiendommene kan bebygges med småhus med inntil 2 boenheter. I tillegg tillates en utleiedel pr. hovedel. Feltet betegnes som B7 i kommuneplanen.



Figur 3.1 Utsnitt av kommuneplan

3.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Planområdet omfattes ikke av gjeldende reguleringsplaner, men det pågår reguleringsarbeid for et område syd for planområdet (Ringvollkollen).

3.3 FYLKESPLAN

Fylkesplan for Østfold "Østfold mot 2050" er lagt til grunn for planarbeidet. Denne stiller krav til effektiv utnyttelse av nye utbyggingsområder, klimatilpasning, etsetikkensyn, gode og varierte leke- og uteoppholdsarealer, tilgjengelighet til nærturområder og krav til universell utforming.

3.4 STATLIGE BESTEMMELSER OG FØRINGER

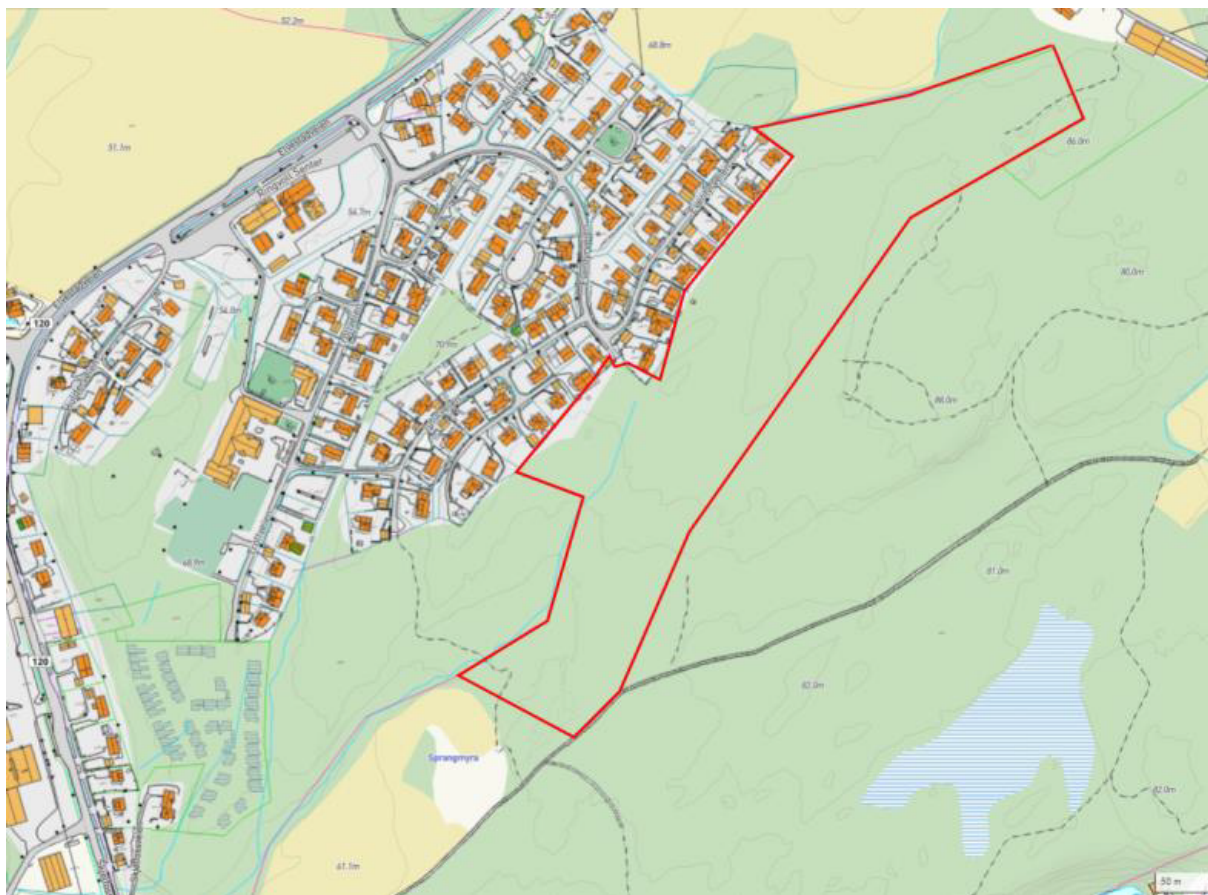
Følgende rikspolitiske retningslinjer ansees som relevante for planarbeidet:

- Statlig planretningslinje for samordnet bolig,- areal- og transportplanlegging, 26.09.2014
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Rundskriv T-2/2008)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (Veileder T-1442/2021)
- Veileder om barn og unge i plan- og byggesak (2021)
- Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar (2022)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (Veileder T-1520)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 AVGRENSING OG STØRRELSE

Planens avgrensning er lagt til delen av eiendom gbnr. 876/1 som er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Planområdet er på omtrent 86 daa. Lengst mot nordøst tilbakeføres omtrent 8 daa til LNF-formål. Arealet vil fungere som en buffer mellom boligområdet og gårdstunet. For å sikre tilfredsstillende adkomstvei til planområdet berører planområdet også mindre deler av eiendommene 892/104 og 892/105.



Figur 4.1 Planområdets avgrensning markert i rødt

4.2 EIENDOMSFORHOLD

Planområdet består av:

- Del av gnr.876/bnr.1 Skog og hogstfelt
- Del av gnr.892/bnr.104 Del av boligtomt
- Del av gnr.892/bnr.105 Del av boligtomt

4.3 AREALBRUK

Planområdet består i dag av Ringvolltoppen, et skogkledd område beliggende rett øst for eksisterende boligfelt på Ringvoll. Området ligger i nær tilknytning til Fv120 som går gjennom

Elvestadkrysset på E18 og videre sydovertil Moss. Planområdet ligger omtrent 10,0 km syd-vest for Elvestadkrysset.

4.4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

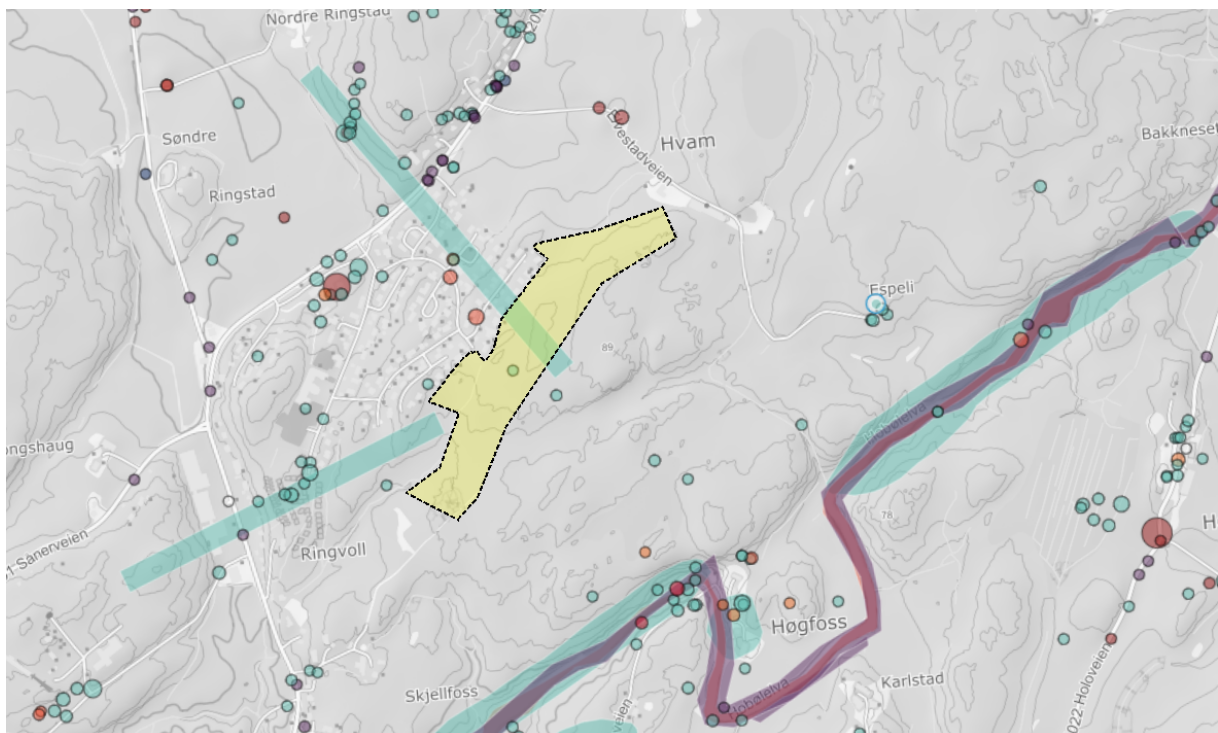
Det er i dag lite bebyggelse innenfor planområdet. Det er 2 uteboder og deler av en garasje tilknyttet tilstøtende boligtomter som er oppført delvis innenfor planområdet.

4.5 KULTURMINNER OG HISTORISKE ANLEGG

Det er ingen kjente objekter eller funn innenfor planområdet. Fylkesantikvaren har imidlertid varslet behov for arkeologisk registrering av området. Det er forventet at denne vil finne sted i løpet av sommeren/høsten 2023.

4.6 LANDSKAP OG NATURFORHOLD

Planområdet ligger på et skogkledt høydedrag øst for Ringvoll sentrum. Flatlandet rundt høydene er benyttet til jordbruk. Den sydlige delen av planområdet er dominert av plantet granskog. Lenger nord i området er det større innslag av furutrær. Det er ikke registrert verneverdig fauna eller flora i området. Det er fjell i dagen flere steder innenfor planområdet. Se vedlegg 13.



Figur 4.6-1 Utsnitt Artskart. Det er registrert Gammelgranlav (blå prikk) innenfor planområdet. Det er også trekk av rådyr gjennom planområdet.

Det løper en markant skrent som krysser planområdet øst-vest. Denne ønskes bevart i planforslaget.



Figur 4.6-2 «Skrent» som krysser planområdet



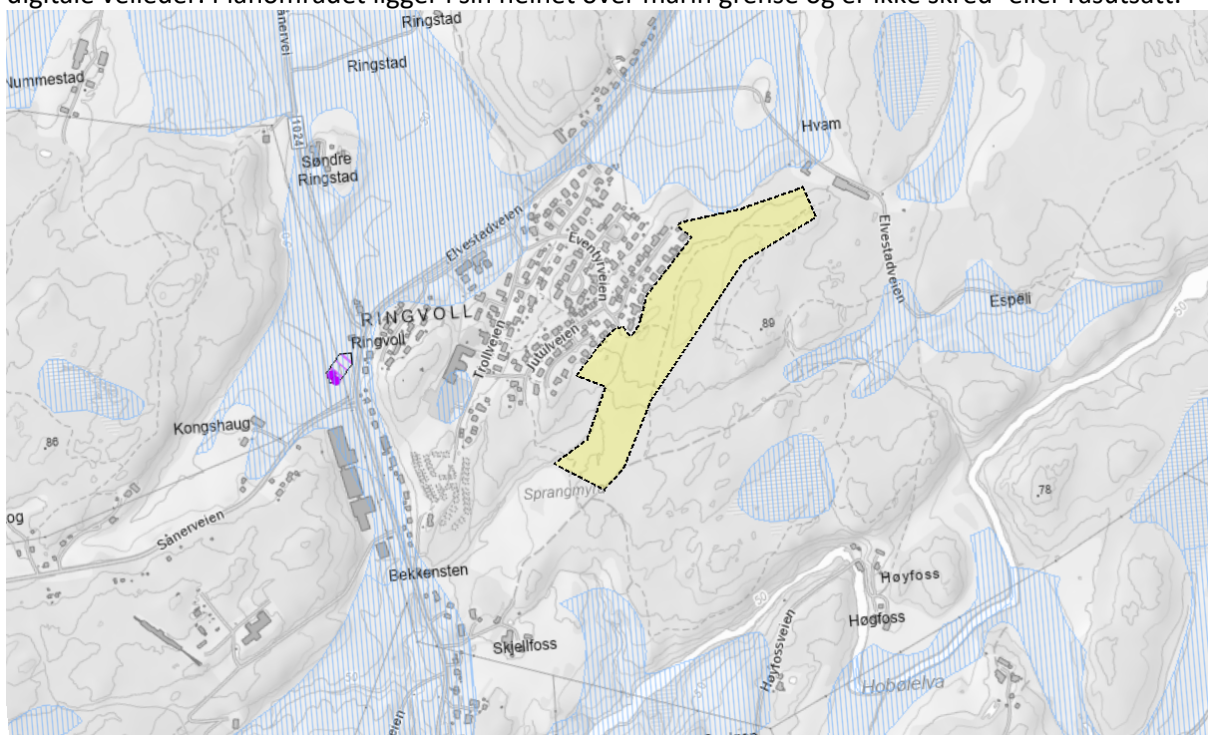
Figur 4.6-3 Sti

4.7 REKREASJON OG BARNES INTERESSER

Planområdet består i dag av skogarealer. Skogen syd og øst for planområdet er mye brukt til rekreasjon og det er flere stier gjennom området. Ringvoll barnehage har en gapahuk øst for planområdet og passerer gjennom planområdet jevnlig.

4.8 GRUNNFORHOLD

Vi har i forbindelse med planarbeidet foretatt en geoteknisk vurdering (vedlegg) basert på NVEs digitale veileder. Planområdet ligger i sin helhet over marin grense og er ikke skred- eller rasutsatt.



Figur 4.8 Utsnitt fra NVEs kartjeneste. Områder med marin leire markert med blå skraver.

4.9 TRAFIKALE FORHOLD

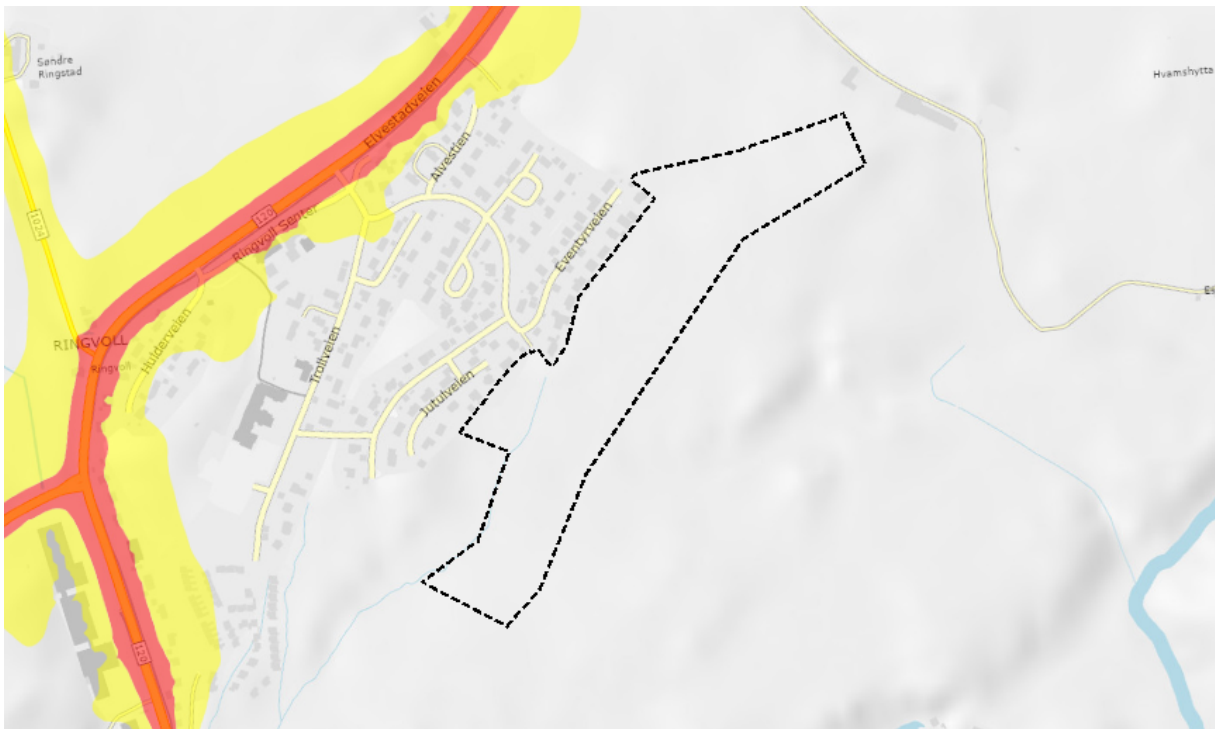
Gjeldende kommuneplan og reguleringsplan for Ringvoll legger opp til adkomst til planområdet gjennom en forlengelse av Eventyrveien. Øvre deler av Eventyrveien har i dag en ÅDT på omtrent 234. Asplan Viak har i forbindelse planarbeidet på Ringvollkollen og Ringvolltoppen utarbeidet en trafikkanalyse som er vedlagt planforslaget (vedlegg 10).

Det forventes at etter utbygging av planområdet vil trafikken i øvre deler av Eventyrveien øke til omtrent 410. Trafikken i nedre deler av Eventyrveien vil også motta trafikk fra planlagt utbygging på Ringvollkollen og er estimert til 1442. Trafikkanalysen viser at det allerede i dag, før videre utbygging på Ringvoll, er behov for tiltak i krysset Eventyrveien-fylkesvei 120.

Eventyrveien har avkjørsel til fylkesvei 120 (Elvestadveien) som har en ÅDT på 4500 med en andel tungtrafikk på 13%. Fartsgrense på fylkesvei 120 ved Ringvoll er 60 km/t.

4.10 MILJØFORHOLD

Planområdet ligger på et skogkledt høydedrag inntil Ringvoll sentrum. Det er aktivt landbruk nordvest for planområdet og noe landbruk mot sør. I tørre perioder med jordbearbeiding vil landbruket generere noe støy og støv. Det er stor avstand til fylkesveien og støysonekart viser at støy herfra ikke vil være til spesiell sjenanse.



Figur 4.10-1 Støysonkart. Gul- (55-65 dB) og rød (>65 dB) støysoner er tegnet inn.

Støykilde	Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støvfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støvfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor rom med støvfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor rom med støvfølsom bruksformål, søn- /helligdag
Vei	L _{den} 55 dB	L _{5AF} 70 dB	-		
Bane	L _{den} 58 dB	L _{5AF} 75 dB	-		
Flyplass	L _{den} 52 dB	L _{5AS} 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB	L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB og L _{evening} 50 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB og L _{evening} 45 dB	L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L _{den} 50 dB Med impulslyd: L _{den} 45 dB	Uten impulslyd: L _{den} 45 dB Med impulslyd: L _{den} 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB	L _{night} 45 dB, L _{AFmax} 60 dB			
Motorsport	L _{den} 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L _{5AF} 60 dB		
Skytebaner	L _{den} 35 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L _{AFmax} 65 dB		
Vindturbiner	L _{den} 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	L _{AFmax} 60 dB				

Figur 4.10-2 Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2021

4.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er i dag ikke vann og avløp i planområdet. Indre Østfold kommune har avløpsledninger i Ringvoll og Hobøl vannverk leverer vann i området. I tillegg har Statens Vegvesen en overvannsledning med god kapasitet langs fylkesveien.

Hobøl vannverk opplyser at det er tilstrekkelig kapasitet på drikkevann i området og at de ønsker at vi kobler oss på ledningsnettet nær fylkesveien i tillegg til Eventyrveien. Dette sikrer en tosidig tilkobling som skaper en sikrere vannforsyning, både for planområdet, men også for Ringvoll sentrum.

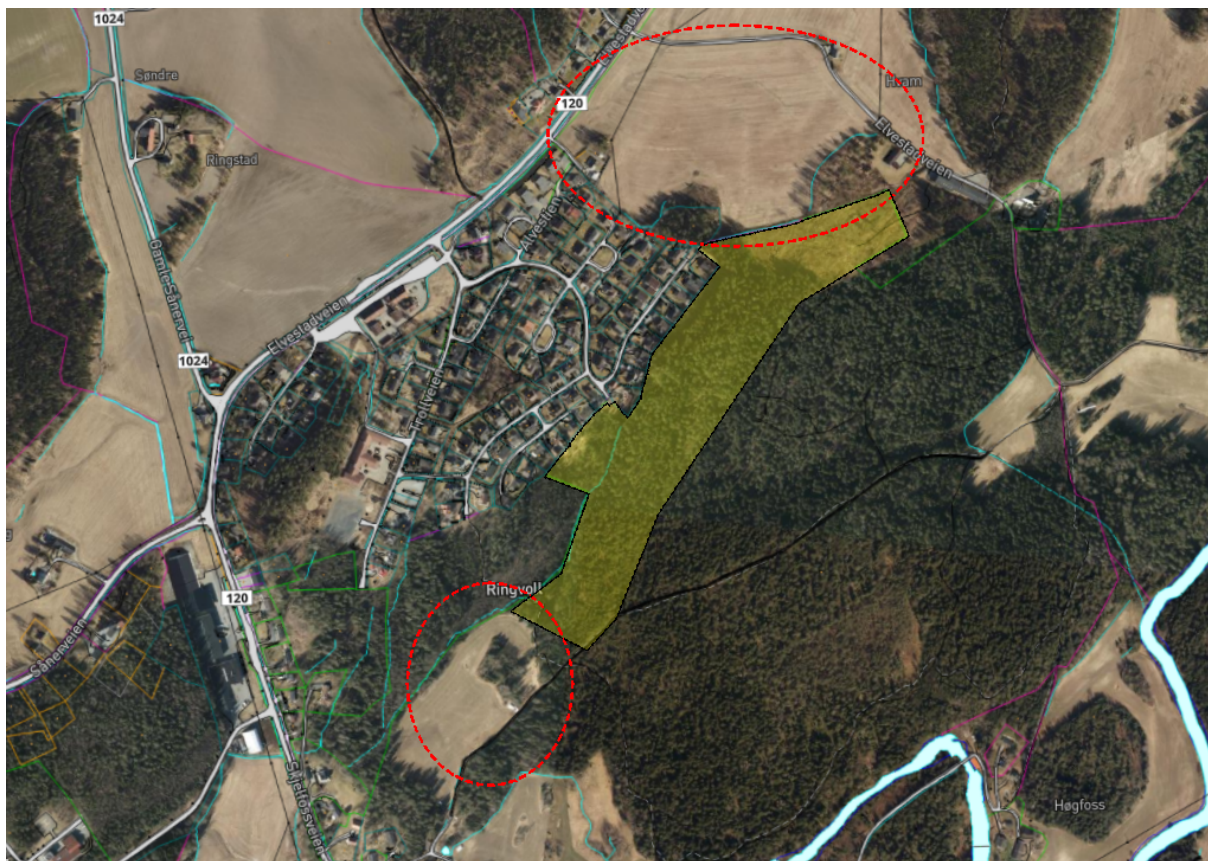
Det er flere mulige påkoblingspunkter for avløp i området. Her vil fallforhold, topografi og behov for evt pumpestasjoner være med på å bestemme løsning.

Elvia har foreløpig ikke kommet med tilbakemelding på behov for nettstasjon i området.

Erfaringsmessig vil boligområder av tilsvarende størrelse ha behov for nettstasjon og det settes av arealer til dette i reguleringsbestemmelsene og plankartet.

4.12 LANDBRUK

Det er jordbruksarealer nord/nordvest og sør for planområdet. Arealene i nord/nordvest drives i dag med kornproduksjon mens arealene i sør drives som eng.



Figur 4.12 Landbruksarealer i nærheten av planområdet

4.13 NÆROMRÅDET

Planområdet ligger mellom E18 i nord-øst og E6 i vest. Det er ca. 10,0 km til E18 og ca. 7,0 km til E6. Fv120 (Elvestadveien), som går forbi planområdet, leder til E18 og E6. Nærområdet vest for planområdet er opparbeidet boligfelt. I tilknytning til dette ligger Ringvoll senter hvor man blant annet finner dagligvarer, post i butikk og kafè. Det er kort vei til skole og barnehage som ligger inne i eksisterende boligfelt om lag 350 m fra planområdet. Planen sikrer arealer til fortau, langs intern hovedvei, som gir trygg adkomst fra boligfeltet til skole og barnehage. Det legges også opp til et omfattende nett av gangveier som knytter skole, barnehage og Ringvollsenteret sammen med det planlagte boligfeltet og turterrenget øst for dette. Det er bussforbindelse til Askim og Moss.

5. PLANFORUTSETNINGER

Planforslaget skal tilrettelegge for boligbebyggelse på delen av eiendom 876/1 i Ringvoll som er avsatt til boligutbygging i Kommuneplanen. Planen skal sikre gode boliger, med uteoppholds- og lekearealer av god kvalitet. Planen skal også sikre nødvendige arealer til parkering, renovasjon etc. I tillegg skal planforslaget tilrettelegge for trygg ferdsel på tvers av planområdet, og fra planområdet til Ringvoll skole, for myke trafikanter.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget legger opp til ny boligbebyggelse i planområdet med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer, parkering, renovasjonsarealer mm. Det legges opp til en blanding av konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedede eneboliger) og frittliggende småhusbebyggelse (primært eneboliger, men også noen 2-mannsboliger).

Hovedadkomst til planområdet blir via Eventyrveien. Vei og fortau forlenges inn i planområdet hvor veien deler seg i en nord- sørgående samlevei. Til denne knytter det seg 2 mindre kjøreveger som binder eneboligtomtene til vegnettet. Det etableres gjesteparkering og renovasjonsarealer nær innkjøringen til planområdet for å begrense trafikk lenger inn i planområdet.

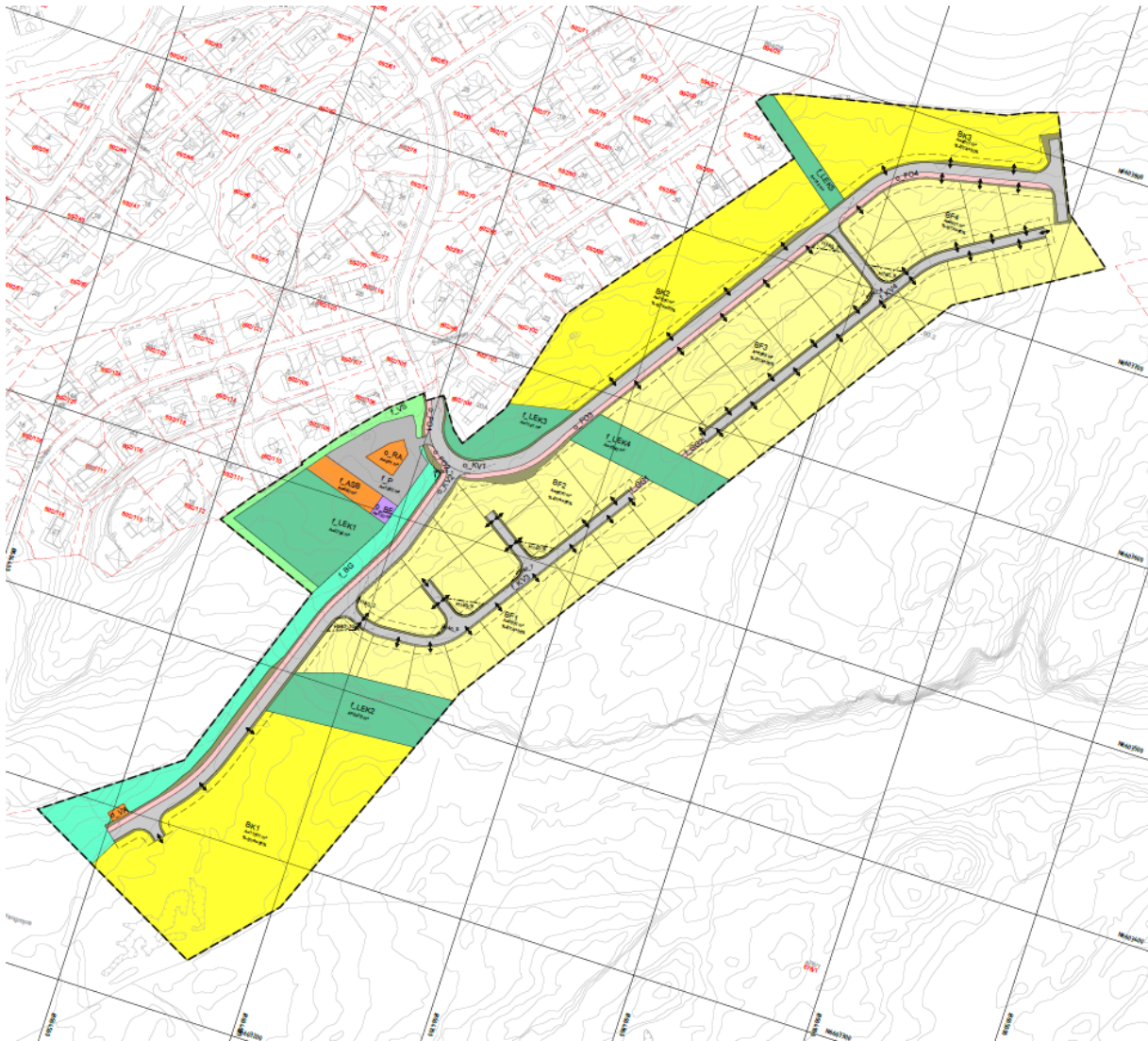
Det etableres også et omfattende veg- og stinett for myke trafikanter. Fortau videreføres inn i området langs nord- sørgående samleveg. I tillegg etableres det to grønne korridorer på tvers av planområdet som knyttes til eksisterende nett av gangveier og stier i området. Helt sør i planområdet bevares eksisterende sti. Mot nordvest etableres det en ny snarvei mellom Jutulveien og den nye samleveien. Nettet med gangveier og stier er også koordinert med pågående planarbeid for Ringvollkollen og danner sammenhengende traseer som knyttes til Ringvoll skole, turarealer i øst og barnehage.

Felles leke- og uteoppholdsarealer plasseres i tilknytning til gangveiene. Kvartalslekeplass legges ved adkomsten til planområdet og det etableres nærlekeplasser i de grønne korridorene og ved snarvei i nord.

6.1 PLANLAGT AREALBRUK

Planforslaget skal legge til rette for utvikling av boligprosjekter i planområdet. Planforslaget inneholder i tillegg til boligformål og teknisk infrastruktur også tilhørende felleshus, parkerings- og uteoppholdsarealer.

	FORMÅL	AREAL (i m2)
BF1-4	Bolig, frittliggende småhusbebyggelse	29169
BK1-3	Bolig, konsentrert småhusbebyggelse	23841
o_EA	Energianlegg	120
o_VA	Pumpehus	60
o_RA	Renovasjonsanlegg	241
f_LEK1	Kvartalslekeplass	2732
f_LEK2-5	Nærlekeplasser	6089
f_ASB	Felleshus	490
o_KV1-2	Kjøreveg, offentlig	4133
f_KV3-4	Kjøreveg, privat	2387
f_GG1-2	Gangvei	54
o_AVG	Annen veggrunn, grøntareal	2534
o_FO1-4	Fortau	1870
f_P	Parkering	1263
f_BG	Blå/grønnstruktur	3550
f_VS	Vegetasjonsskjerm	962
H140 1-11	Hensynssoner, friskt	
TOTAL		79495

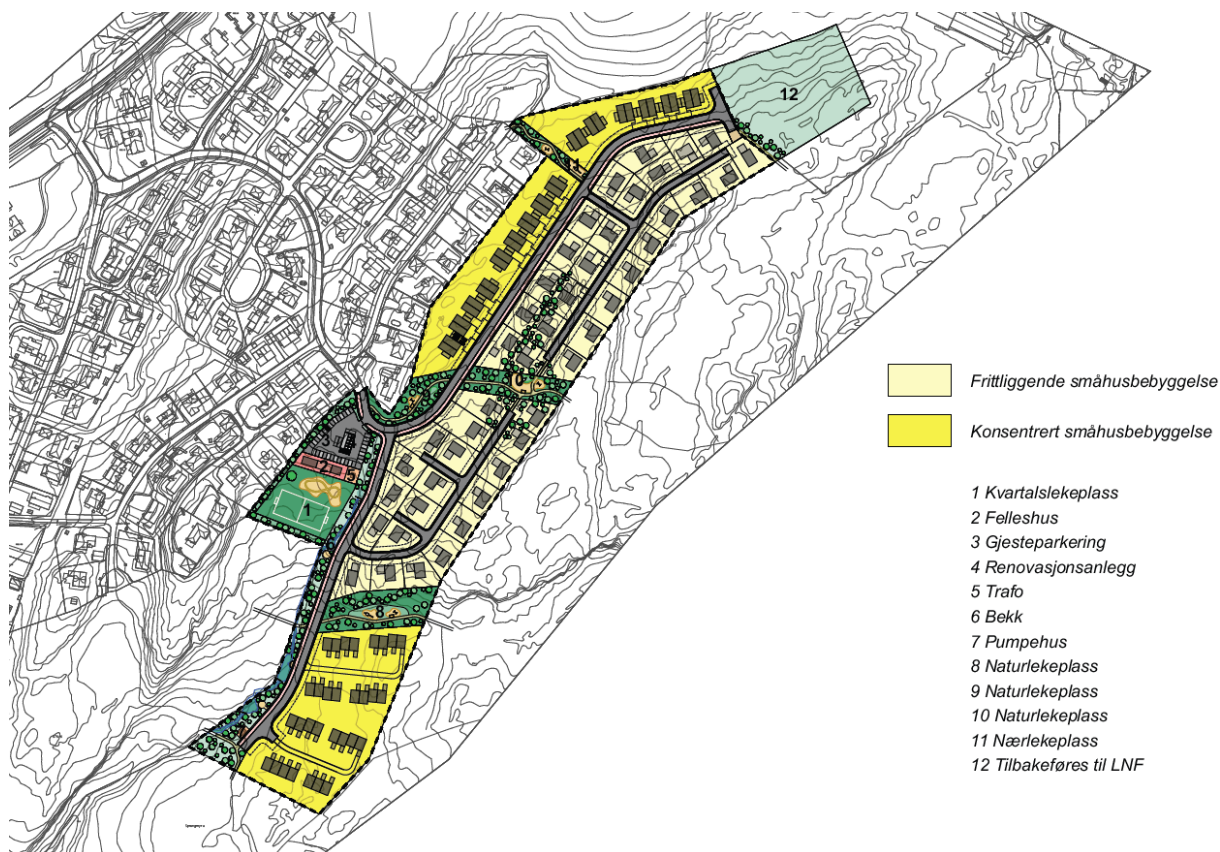


Figur 6.1 Plankart

6.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Planforslaget legger opp til variert småhusbebyggelse innenfor planområdet. Det legges opp til en utnyttelse av området med omtrent 2 boliger/mål innenfor formålene avsatt til boligbebyggelse. Kjøreadkomst til planområdet blir via en forlengelse av Eventyrveien. Funksjoner som er felles for hele planområdet (renovasjon, kvartalslekeplass, felleshus og parkering) er det første man møter i planområdet. Etter dette deler veien seg i en nord-sørgående samlevei (o_KV1 og o_KV2) som knytter boligfeltet sammen.

Konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedede eneboliger og flermannsboliger er lagt til de flateste delene av planområdet – primært mot eksisterende boligområder i nordvest og lengst sør i planområdet. I nordøst, som preges av en kolle med furutrær, er det lagt frittliggende småhusbebyggelse (primært eneboliger, men også noen 2manns-boliger). Sentralt i feltet, mellom de to grøntdragene som krysser planområdet, er det enda et område avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Her er terrenget noe flatere enn lenger nord og det vil være et større innslag av 2mannsboliger. Bebyggelsen i området består av en blanding av eneboliger, rekkehus, 2mannsboliger, kjedede eneboliger og flermannsboliger, og vil gi et variert boligtilbud. Bebyggelsen vil være hovedsakelig i 1 eller 2 etasjer. På tomter med store terrengforskjeller kan det imidlertid vurderes inntil 3 etasjer.



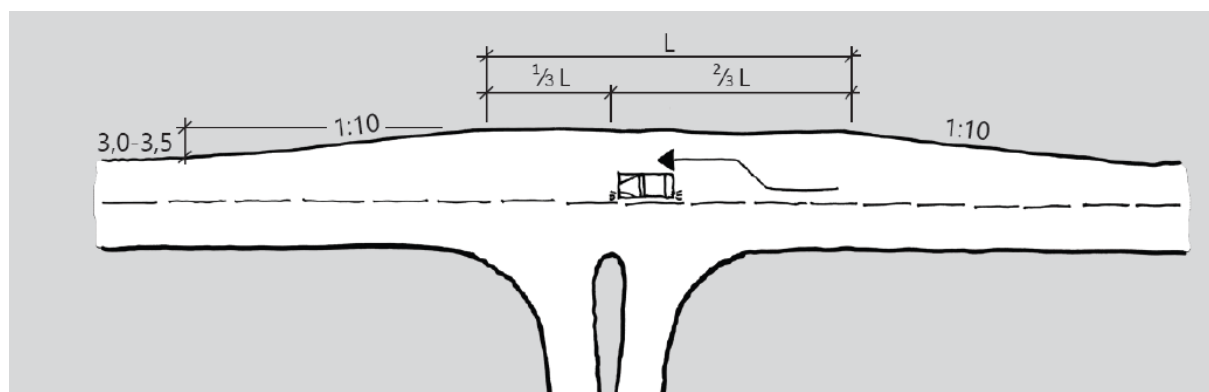
Figur 6.2 Illustrasjonsplan

6.3 TRAFIKKLØSNING

Adkomst til boligområdet er fra Eventyrveien. Denne leder gjennom Ringvoll sentrum ned til Elvestadveien (Fylkesvei 120). Internt på området deler Eventyrveien seg i en nord-sørgående samleveg. Til denne knytter det seg 2 mindre private veier som blir adkomst til eneboligområdene.

KRYSSET ELVESTADVEIEN (Fv120) – EVENTYRVEIEN

Elvestadveien har stor trafikk (ÅDT 4500) og et relativt høyt innslag av tungtrafikk (13%). Fartsgrensen er 60km/t forbi Ringvoll. Krysset Elvestadveien-Eventyrveien er et viktig fokusområde, og vi har i samarbeid med utviklere av Ringvollkollen tatt kontakt med Statens vegvesen for å avklare eventuelt oppgraderingsbehov. Vedlagt trafikkanalyse konkluderer med at det er behov for tiltak i krysset.



Figur 6.3.1 Passeringslomme. Utbedring av kryss Eventyrveien – Fylkesvei 120

EVENTYRVEIEN

Eventyrveien er kjøreadkomst til planområdet. Fortau langs Eventyrveien videreføres inn i planområdet. Utbygging av planområdet, og Ringvollkollen, vil føre til en betydelig trafikkøkning i Eventyrveien nedenfor Trollveien som er kjøreadkomst til boligfeltet under planlegging på Ringvollkollen (fra ca 970 til 1850).

Fortau langs Eventyrveien videreføres inn i planområdet.

NYE VEIER INNENFOR PLANOMRÅDET

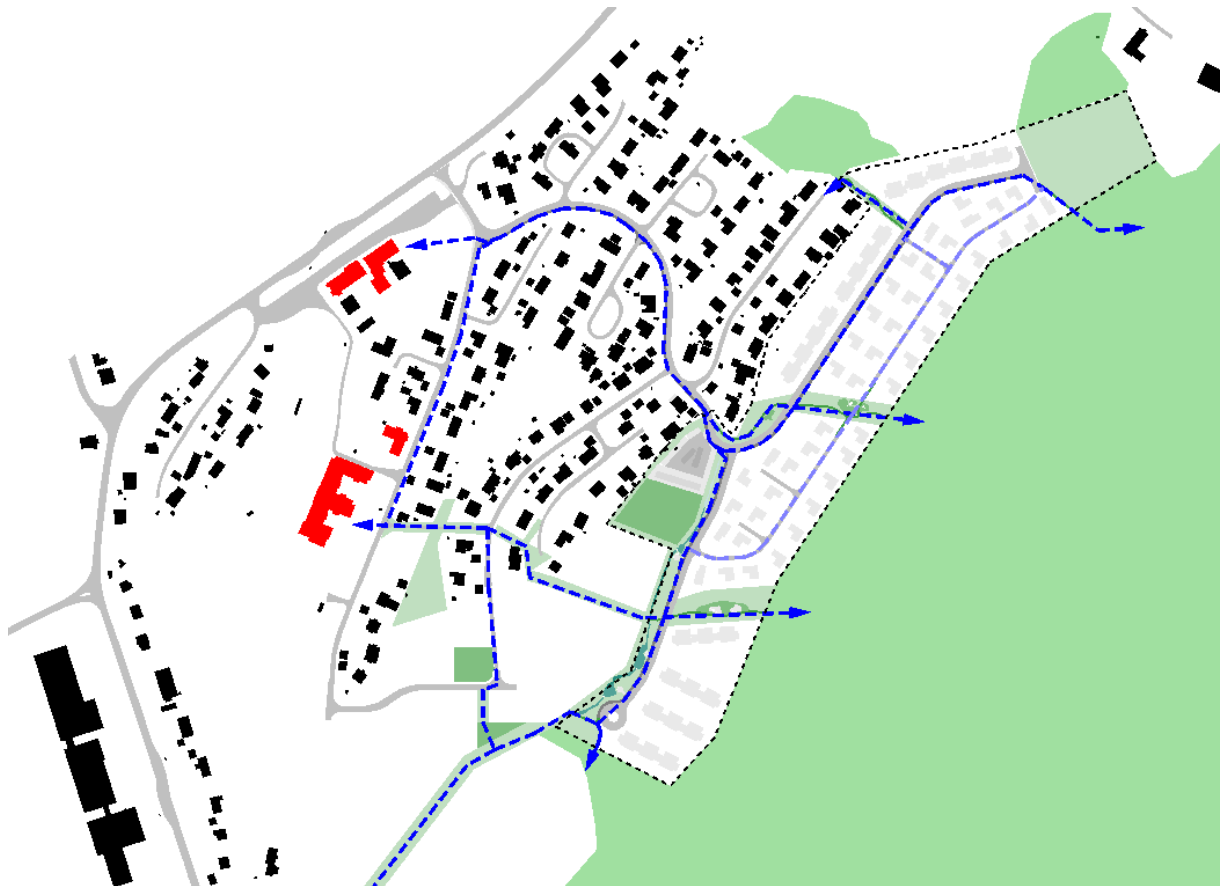
Eventyrveien og fortau forlenges inn i planområdet og deler seg i en nord- sørgående samleveg. Det etableres vendehammer og snuplass dimensjonert for lastebil (L) i endene av samleveien. Arealene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse knyttes til samleveiene med to mindre veier.

GJESTEPARKERING OG MANØVRERINGSAREAL FOR RENOVASJONSBIL

Gjesteparkering er plassert der Eventyrveien møter planområdet. Parkeringen er felles for boligene innenfor planområdet. Det legges opp til en renovasjonsløsning sentralt i parkeringsarealet som også fungerer som en rundkjøring for renovasjonsbil. Løsningen fjerner behovet for rygging av renovasjonsbil.

GANGVEIER/MYKE TRAFIKANTER

Det etableres fortau langs nord- sørgående samlevei som knyttes til eksisterende samlevei langs Eventyrveien. I tillegg etableres og videreføres et relativt omfattende nett med stier og gangveier som knytter planområdet til Ringvoll og som etablerer kryssing av planområdet mellom turområder i øst og Ringvoll i vest. Nye traseer kobles på eksisterende stier øst for planområdet og er koordinert med pågående planarbeid for Ringvollkollen.

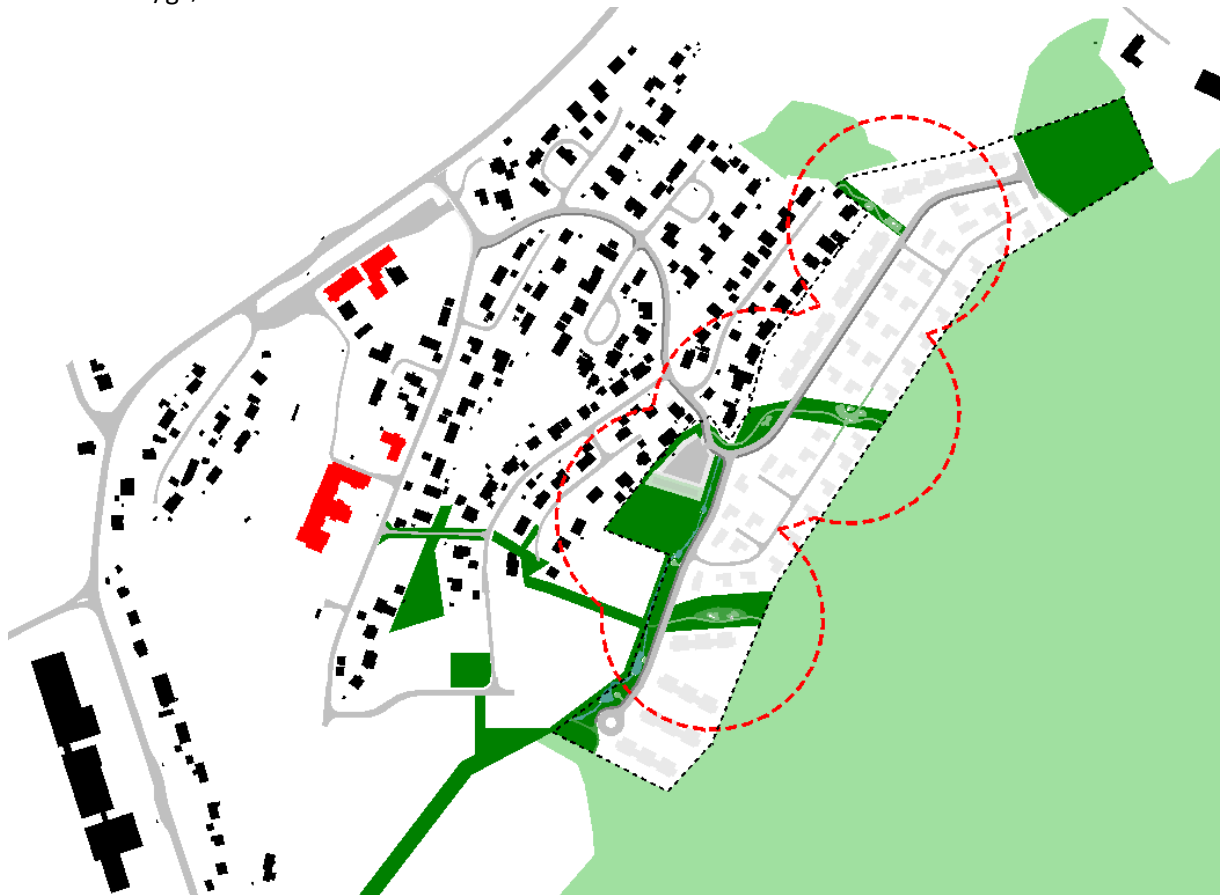


Figur 6.3.2 Gangveier i området. Ringvoll skole, barnehage og nærbutikk markert med rødt.

6.4 UTEOPPHOLDSAREALER

Det planlegges en kvartalslekeplass på omtrent 2700m² midt i boligfeltet. I tillegg etableres det 4 nærlekeplasser spredt rundt i planområdet.

Kvartalslekeplass er plassert i tilknytning til arealer avsatt til felleshus og i nærheten av fellesparkering. Arealet avsatt til kvartalslekeplass er forholdsvis flatt og godt egnet til ballspill. Det etableres nærlekeplasser i tilknytning til de grønne beltene som krysser planområdet. Nærlekeplassene er tenkt opparbeidet som naturlekeplasser og skal tilpasses terrenget og vegetasjonen i området. Arealet som opparbeides til nærlekeplasser skal være minst 100m² per lekeplass og ikke mindre enn 5m² per boenhet innenfor en 100 meter radius innenfor planområdet. Det tillates også etablert mindre uteoppholdsarealer langs sørgående bekkefar innenfor formål avsatt til blå/grønnstruktur.



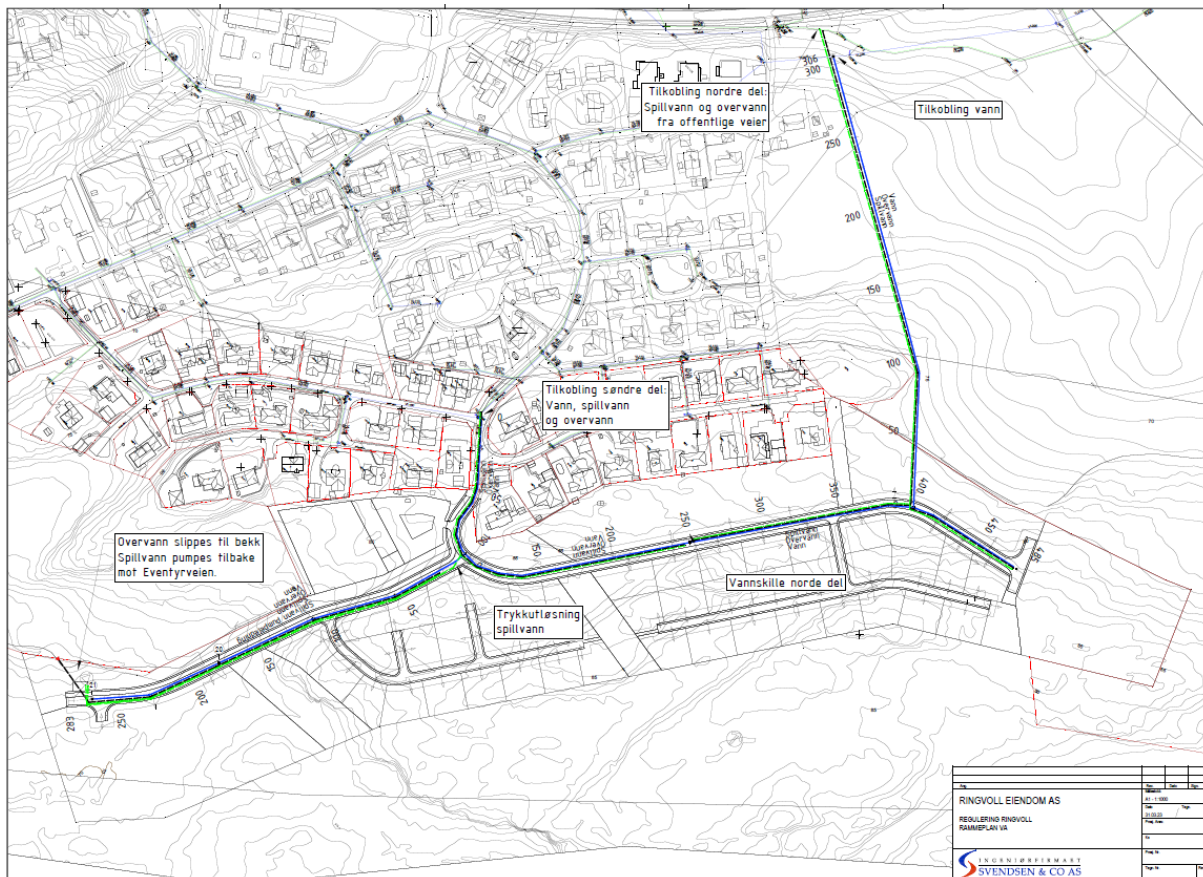
Figur 6.4 Lekeplasser i området. Stiplede sirkler har radius på 100 meter. Ringvoll skole, barnehage og nærbutikk markert med rødt.

6.5 TILKNYTNING TIL TEKNISK INFRASTRUKTUR

Påkoblingspunkt for avløp blir i Eventyrveien like nedenfor planområdet og ved fylkesveien nordøst for planområdet. Dette gir en løsning med selvfall for store deler av planområdet. For de sørligste delene av planområdet vil det imidlertid være behov for en pumpestasjon. Denne etableres ved vendehammer lengst sør i området.

I samråd med Hobøl vannverk har vi kommet frem til en løsning hvor vi kobler oss på vannledning i nordvest ved Elvestadveien – samme som for avløp.

Vi har ikke fått tilbakemelding fra Elvia om behov for nettstasjon(er). Det er allikevel sannsynlig at det vil være behov for ny nettstasjon for boligene i planområdet. Det er satt av arealer til ny nettstasjon sentralt i planområdet.



FIGUR 7.2 – Skisse av VA-anlegg

6.6 AVFALLSHENTING OG VARELEVERING

Det legges opp til felles avfallshåndtering for alle boligene i planområdet. Det avsettes et relativt stort areal i tilknytning til fellesparkering ved hovedadkomst til planområdet. Løsningen er diskutert både med Indre Østfold kommune og Indre Østfold renovasjon som har forskjellig syn på løsningen. IØK ønsker flere mindre anlegg spredt i planområdet som tilfredsstiller TEK sine preaksepterte avstandskrav, mens IØR ønsker et stort sentralt plassert anlegg som både er mer trafiksikkert og som tilfredsstiller fremtidige endringer i renovasjonsløsning. Vi mener IØR sine argumenter veier tyngre enn avstand fra bolig til renovasjon og ønsker ett sentralt anlegg for samtlige boliger innenfor planområdet. Dette er beskrevet nærmere i vedlegg 15 *Renovasjonsløsning*.

6.7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Omfatter krav til ferdigstilling av infrastruktur og felles uteoppholdsarealer før det kan gis brukstillatelse for første bolig.

7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 OVERORDNETE PLANER

Planforslaget er i tråd med overordnet planverk og forventes ikke å ha innvirkning på overordnede planer.

7.2 STEDETS KARAKTER – LANDSKAP, BYFORM OG ESTETIKK

Planforslaget legger til rette for etablering av et nytt boligfelt på Ringvolltoppen. Forslaget legger opp til en ny bebyggelse i området vil harmonere med eksisterende bebyggelse i Ringvoll. Den planlagte utnyttelsen tillater også bevaring og nyplanting av vegetasjon, og området vil få et grønt preg. Ny bebyggelse vil ikke stikke opp over bakenforliggende vegetasjon og vil være lite synlig fra avstand. Området vil fremstå som en videreføring av bebyggelsen på Ringvoll.

Planforslaget tar sikte på å bevare 2 brede grøntdrag på tvers av området, samtidig som bekkefar mot sørvest renses opp og utvikles til en del av uteoppholdsarealene. Grøntdragene knytter seg til eksisterende stier i området og vil danne et omfattende sammenhengende nett av gangveier i området som knytter Ringvoll sentrum til grøntarealene øst for planområdet og planområdet med Ringvoll sentrum/skole. Ny kvartalslekeplass blir også et viktig samlingspunkt for barn i Ringvoll.



Figur 7.2 Planområdet sett fra Fylkesveien (nord). Området blir liggende omtrent langs den stiplede linjen.

7.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet. Antikvariske myndigheter har varslet behov for arkeologisk registrering av planområdet. Denne vil bli gjennomført etter at planen har vært ute til høring. Eventuelle funn, hensynssoner etc vil bli behandlet når arkeologisk rapport foreligger.

7.4 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN

Natur og Samfunn AS har blitt engasjert for å gjennomføre en kartlegging av naturverdiene i planområdet, herunder en naturtypekartlegging etter Miljødirektoratets instruks NiN, registrering av rødliste- og fremmedarter, samt vurdering av områdets betydning for fugl og vilt. Det er planlagt gjennomført en registrering i planområdet i mai og Natur og Samfunn har utarbeidet et foreløpig notat basert på tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsbase (vedlegg 13). Notatet «konkluderer» med at planforslaget ikke vil påvirke sjeldne eller bevaringsverdige naturtyper. Det er registrert grå- og gulspurv i området og at planområdet er leveområde for arter som rådyr og rev.

7.5 REKREASJON, FRILUFTSLIV OG BARNES INTERESSER

Planforslaget forutsetter utbygging av i dag ubebygde skogseiendommer. Selv om dette for enkelte vil kunne medføre et tap av turområder er det fortsatt rikelig med turterreng i området.

Planforslaget legger også opp til å bevare eksisterende stier som krysser planområdet og bevarer brede grøntbelter langs disse. Ny kvartalslekeplass og nærlekeplasser vil være et verdifullt bidrag til nærområdet og vil delvis kompensere for det tapte skogsterrenget.

7.6 UTEOPPHOLDSAREALER I OG OMKRING PLANOMRÅDET

Forslaget har ingen negativ påvirkning på eksisterende opparbeidede uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Ringvoll barnehage har en gapahuk/lavvo rett øst for planområdet som benyttes mye. Eksisterende stier som leder dit passerer gjennom grøntdrag f_LEK3 og blir ivaretatt og videreutviklet i planforslaget. Tilsvarende bevares eksisterende stier gjennom grøntdrag f_LEK2 som leder til turterreng øst for planområdet. Lengst sør i planområdet passerer en sti rett nord for Sprangmyra. Også denne blir ivaretatt i planforslaget.

7.7 SOSIAL INFRASTRUKTUR (SKOLE, BARNEHAGE, BO- / PLEIETILBUD)

Planforslaget legger opp til omtrent 120 nye boenheter. Området sogner til Ringvoll skole som ligger omtrent 4-600 meter vest for boligfeltet. Det er lagt opp til et omfattende nett av gangveier, i tillegg til fortau langs kjøreveg, som knytter planområdet til skolen. Nærmeste barnehage ligger ved siden av Ringvoll skole.

7.8 UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET

Prinsipper for universell utforming er lagt til grunn i planleggingen av prosjektet. Det legges stor vekt på at boliger og utearealer skal være tilgjengelige for alle.

7.9 ROS

ROS-analysen finner ingen umiddelbare hindringer for planforslaget.

FARETEMA	TILRÅDNING OM TILTAK
7. Vindutsatte områder	Ikke spesielt vindutsatt men skader på vegetasjon og bygningsdeler vil kunne forekomme. Vurdere eksisterende vegetasjon opp mot sikkerhet i utearealer.
13. Fornminner (afk)	Seksjon for arkeologiske kulturminner har varslet at det skal gjennomføres Arkeologisk registrering i planområdet.
15. Område for idrett/lek	Planområdet blir hyppig brukt til lek og rekreasjon. Nye lekearealer blir tilgjengelige for alle og det sikres gode krysnings-muligheter mellom Ringvoll sentrum og turområder øst for planområdet.
16. Park; rekreasjonsomr.	Planområdet blir hyppig brukt til lek og rekreasjon. Nye lekearealer blir tilgjengelige for alle og det sikres gode krysnings-muligheter mellom Ringvoll sentrum og turområder øst for planområdet.
18. Vei, bru, knutepunkt	Trafikkanalyse anbefaler tiltak i krysset (venstre-svingfelt eller tilsvarende). Sikre siktlinjer i kryss mot Elvestadveien. Temaet blir utredet videre i samarbeid med plan på naboeiendom. Eventuelle tiltak i krysset vil bli diskutert videre med ansvarlig for fylkesveien og kommunen.
27. Landbruk	Planområdet ligger i et område med aktivt landbruk.
31. Støy; andre kilder (landbruk)	Landbruket genererer noe støy på noen tider av året. Dette er imidlertid svært tidsbegrenset og vanskelig å avbøte.
43. Ulykke i av-/påkørsler	Sikre frisisiktsoner ved alle avkjørsler.

Figur 8.9 Utdrag fra ROS-analyse

7.10 LANDBRUK

Det er ikke dyrket mark innenfor planområdet. Utvikling av planområdet vil heller ikke påvirke drift av tilstøtende landbruksarealer.

7.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tiltaket vil trolig føre til behov for ny nettstasjon (trafo) i området. Vi har ved flere anledninger forsøkt å få kontakt med Elvia uten hell. Vi forventer tilbakemelding derfra til offentlig ettersyn. Det er satt av areal til nettstasjon sentralt i området. Det vil også være behov for å etablere en pumpestasjon for spillvann (se utredning vann og avløp) sør i planområdet.

7.12 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Planforslaget forventes ikke å ha stor innvirkning på næringsinteresser i Indre Østfold kommune.

7.13 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET FOR BERØRTE EIENDOMMER

Planen vil på sikt øke antall boliger i området. Dette vil ha påvirkning på trafikk, skoler og barnehager i området. For å sikre tilfredsstillende kjøreadkomst til planområdet vil planforslaget også legge beslag på mindre deler av eiendommene 892/104 og 892/105. Vi er i dialog med begge grunneierne vedrørende dette forholdet og forventer at vi kan enes om en avtale om for eksempel tomtebytte, tiltak langs vei etc.

8. VEDLEGG

Vedlegg 1:	Plankart
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 3:	ROS-Analyse
Vedlegg 4:	Illustrasjonsplan
Vedlegg 5:	Kort sammendrag av innspillene og redegjørelse for hvordan disse er vektlagt i planforslaget.
Vedlegg 6:	Redegjørelse grunnforhold
Vedlegg 7.1-7.3:	Solstudie
Vedlegg 8:	3D-Skisse
Vedlegg 9:	Referat fra informasjonsmøte
Vedlegg 10:	Trafikkanalyse
Vedlegg 11.1:	Teknisk rammeplan
Vedlegg 11.2:	Veiplan o_KV1
Vedlegg 11.3:	Veiplan o_KV2
Vedlegg 11.4:	Normalprofiler
Vedlegg 11.5:	Teknisk plan
Vedlegg 12.1:	Redegjørelse for overvann
Vedlegg 12.2:	Rammeplan VA
Vedlegg 12.3:	Overvann, trinn 1-2
Vedlegg 12.4:	Overvann, trinn 3
Vedlegg 13:	Naturtypekartlegging
Vedlegg 14:	Vurdering av renovasjonsløsning
Vedlegg 15:	Notat Arkeologisk registrering
Vedlegg 16:	Uttalelse fra Indre Østfold renovasjon