

PLANINITATIV

Utarbeidet: 08.01.25

Sist revidert: 02.05.25

Reguleringsplan for Ringvoll næringspark

Forslagstiller

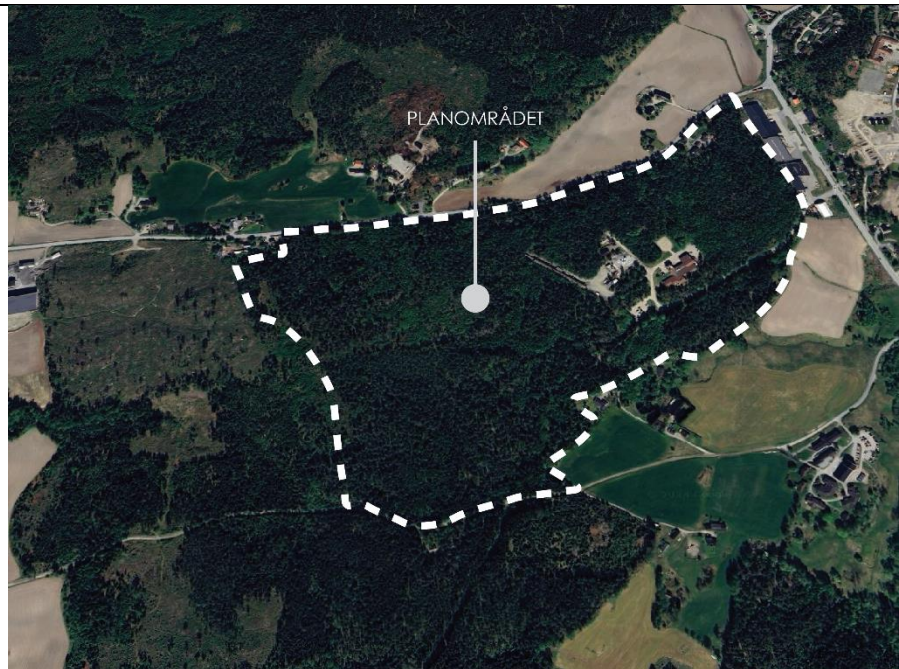
Navn/firma	Ringvoll Næringspark AS	Org.nr. 934500474
Kontaktperson	Odd Edvard Lund	
Adresse	Rådhusgata 15 B, 1830 Askim	
E-post	oel@ioeiendom.no	
Telefon	930 83 909	

Fagkyndig planforetak

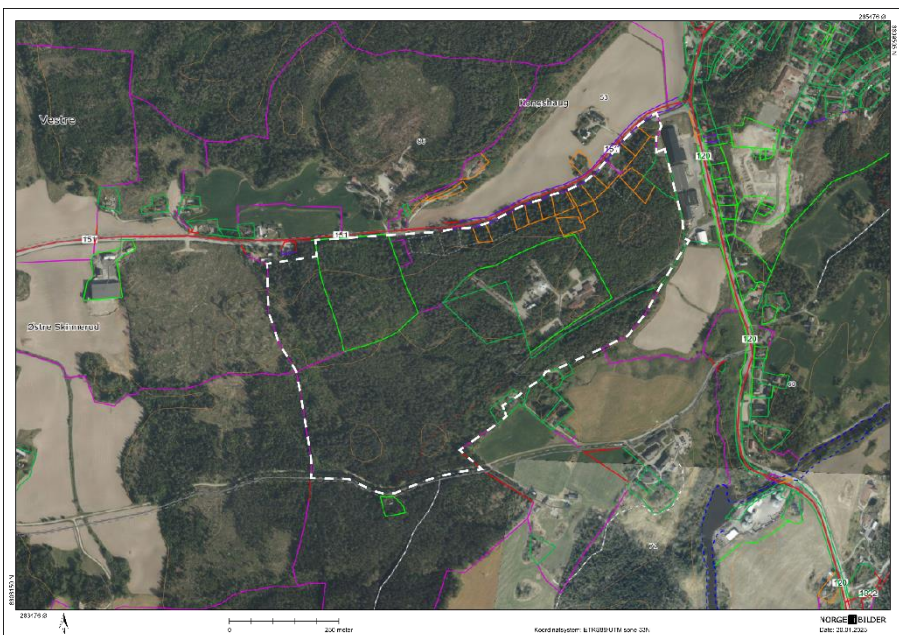
Navn/firma	SH Prosjekt AS	Org.nr. 998 850 606
Kontaktperson	Martin F. Andersen	
Adresse	Morstongveien 60, 1859 Slitu	
E-post	martin@shprosjekt.no	
Telefon	45 69 09 86	

Jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter PBL, §1 Krav til planinitiativet

a) Formål med planen	SH prosjekt AS er engasjert av Ringvoll næringspark AS for å utarbeide reguleringsplan for nye næringsbygg på Ringvoll næringsområde i Hobøl, Indre Østfold kommune. Ifølge SSB viser tall fra 2024 at 11 001 av innbyggerne i Indre Østfold kommune pendler ut av kommunen (SSB, 2024). Kommunen har i perioden 2013-2023 blitt negativt påvirket av en svak arbeidsplassvekst innad i kommunen (Indre Østfold kommune, 2024). Dette viser et behov for å legge til rette for flere lokale næringsvirksomheter, som planen tar sikte på å imøtekomme. Det er ønskelig å få utarbeidet en detaljregulering av planområdet, for en mer hensiktsmessig og tjenlig utnyttelse av området på lang sikt. Etablering av nye virksomheter innenfor areal avsatt til næring i KPA krever at det foreligger en vedtatt detaljregulering for området. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av nye næringsbygg innenfor kommuneplanen som i dag er avsatt areal for fremtidig næringsvirksomhet NÆO-1.
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	 <i>Figur 1. Oversiktsbilde viser planområdets beliggenhet.</i> Området utgjør et samlet nettoareal på ca. 428 daa og har god tilkobling til hovedveinettet da det grenser til Fv151 i nord og Fv120 i øst. Av nettoarealet er 64 dekar allerede regulert til næring. Planområdets omgivelser består i stor grad av åpent kulturlandskap.



Figur 2. Skråfoto av planområdet med omkringliggende omgivelser. Hentet fra Google Maps.



Figur 3 viser planområdets avgrensning.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr/bnr	Grunneier, adresse
888/9	Sånerveien 10, 1827 Hobøl
888/10	Sånerveien 17, 1827 Hobøl
888/26	Sånerveien 23, 1827 Hobøl
888/11	Sånerveien 25, 1827 Hobøl
888/12	1827 Hobøl
888/13	1827 Hobøl

888/14	1827 Hobøl
888/15	1827 Hobøl
888/16-17	1827 Hobøl
888/18	Sånerveien 49, 1827 Hobøl
888/19	Sånerveien 51, 1827 Hobøl
888/20	Sånerveien 57, 1827 Hobøl
888/21	Sånerveien 59, 1827 Hobøl
888/22	Sånerveien 61, 1827 Hobøl
888/23	1827 Hobøl
888/24	1827 Hobøl
888/1	1827 Hobøl
888/27	1827 Hobøl
888/28	1827 Hobøl
888/29	1827 Hobøl
888/30	1827 Hobøl
888/31	1827 Hobøl
888/32	1827 Hobøl
888/33	1827 Hobøl
888/34	1827 Hobøl
877/18	1827 Hobøl
877/14	Skjelfossveien 48, 1827 Hobøl
877/10	Bråteveien 46, 1827 Hobøl
877/19	1827 Hobøl
877/20	Skjelfossveien 46, 1827 Hobøl
877/13	1827 Hobøl
877/16	1827 Hobøl
877/3	1827 Hobøl
877/46	1827 Hobøl
877/9	1827 Hobøl
876/31	Skjelfossveien 30, 1827 Hobøl

Under oppstartsmøtet vil eksakt størrelse på planområdet bli fastslått.

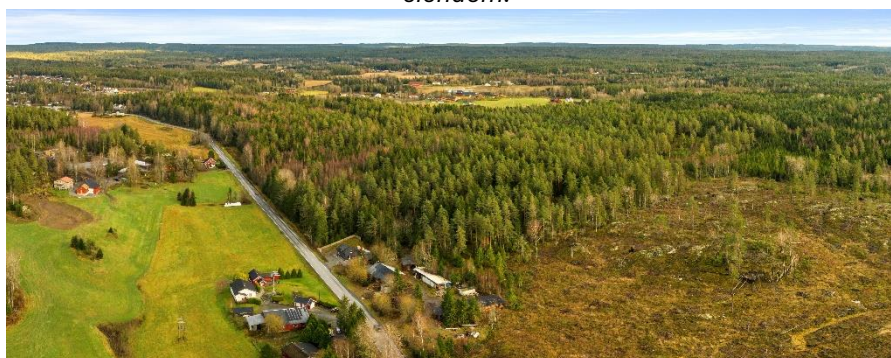
Planarbeidets virkninger utenfor planområdet:

- **Trafikk og transport:** Planlagt tiltak vil kunne generere noe mer trafikk på Fv151 og Fv120.
- **Støy:** Økt anleggstrafikk både til og gjennom planområdet vil kunne medføre økt støynivå.
- **Påvirkning for naboer:** Utbygging av nye næringsvirksomheter vil ha påvirkning på nær-og fjernvirkninger. Etablering av gode buffersoner i utkanten av planområdet vil redusere lokal eksponering gjennom redusert innsyn til planområdet. For mer informasjon se punkt f.
- **Natur og landskap:** Utbygging av nye virksomheter vil medføre landskapsmessige endringer.

- Økt aktivitet i området
- Gi nye arbeidsplasser



Figur 4. Flyfoto mot øst av industriområde Ringvoll. Foto: Indre Østfold eiendom.



Figur 5. Flyfoto mot øst viser planområdet og omkringliggende landskap. Sånerveien vises midt i bildet. Foto: Ringvoll næringspark AS

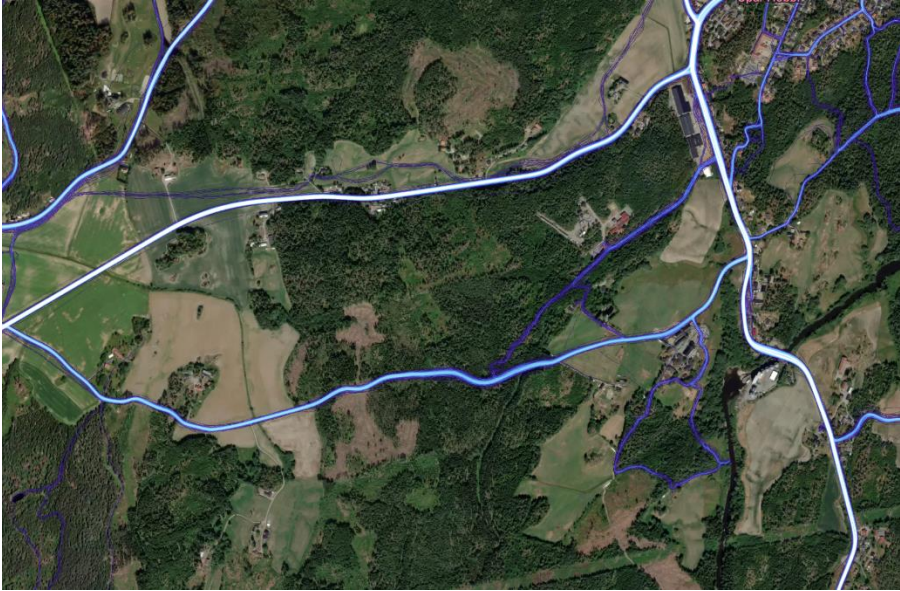
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

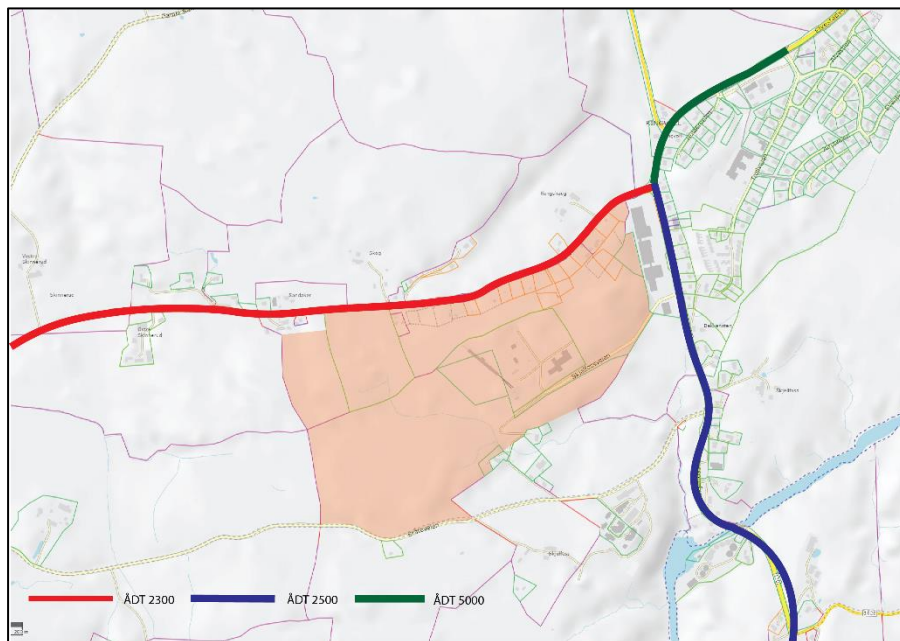
Planinitiativet legger opp til å regulere tomten i tråd med overordnet plan. Forslag til underformål; næring, energi, industri, lager, vegserviceanlegg, tjenesteyting og kontor.

Næring

I næringsbebyggelse inngår industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Fastsettelse av begrensninger for de ulike arealformålene vil bli en viktig del av det videre planarbeidet. Fastsettelsen av begrensninger vil bero på områdets beskaffenhet, materielle kapasiteter og innkomne innspill.

	Energi Formålene energianlegg, fjernvarmeanlegg og telekommunikasjonsanlegg kan være nødvendige å inkludere for å sikre nødvendig teknisk infrastruktur ved gjennomføring av planen. Industri & Lager Industri- og lagervirksomheter har gjerne behov for større sammenhengende bygningsvolum. Vegserviceanlegg Bestemmelsene åpner for etablering av ladeinfrastruktur for tyngre kjøretøy, for å sikre tilrettelegging for lastebiler med el-motor som ventes å få en større utbredelse i utbyggingsperioden. Tjenesteyting Tjenesteyting er inkludert for å kunne legge til rette for virksomheter som har som hensikt å betjene de andre virksomhetene i planområdet. Dette kan for eksempel være adkomstsenter, servicebygg og/eller felles bygg for kantine, sykkelverksted, catering, møte- og konferanserom og andre virksomheter som kan betjene nærings og industrivirksomhetene i planområdet Kontor Kontorer som er nødvendig for drift av virksomhetene er tillatt Deler av den eksisterende barskogen forutsettes hugget på sikt for å gi plass til nye næringsbygg. Ved massehåndtering vil massebalanse vektlegges for å sikre en effektiv ressursbruk som også hensyntar miljøet.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Overordnet plan for området inneholder ikke spesifikke føringer vedrørende byggehøyde eller utnyttelse. Likevel skal ABC-prinsippet legges til grunn for rett virksomhet på rett sted jf. KPA §5.5. Det ønskes lagt til rette for en høy arealutnyttelse. Eksisterende reguleringsbestemmelser for industriområdet Ringvoll angir maks utnyttelse 50% BYA. Med bakgrunn i nasjonale retningslinjer med målsetting om effektiv arealutnyttelse antas at BYA på 80% en realistisk %. Nær- og fjernvirkninger vil bli redegjort for i planinitiativet. Byggehøyde vil variere internt på feltet, med anslått høyde på 10-25 meter i delfelter basert på nær- og fjernvirkninger. Bygg med

	høyere høyde vil plasseres lavere i terrenget, mens bygg med lavere høyde plasseres høyere opp i terrenget. Større flater vil bli terrassert i terrenget. Det vil utarbeides en sol- og skyggeanalyse.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Planområdets beliggenhet er omtrent 6 km fra E6 målt i luftlinje og avgrenses av Sånerveien i nord og Skjelfossveien i øst. Planområdet ligger med umiddelbar nærhet til Ringvoll senter og boligstrøk i øst. Beliggenheten forventes å være attraktiv for både store, mellomstore og mindre virksomheter. Gjeldende retningslinjer, kommuneplan og lovverk bidrar til å sikre at bærekraftige løsninger vektlegges. Planarbeidet skal legge til rette for helhetlige økonomiske-, miljømessige- og sosialt bærekraftige løsninger. Bruk av området til rekreasjon Ifølge varmekart fra Strava er det registrert lite bevegelse gjennom området. Strava er en amerikansk internettjeneste for sporing, som kan benyttes for registrering av fysisk aktivitet ved hjelp av GPS-data. Bevegelsene som er registrert i planområdet er hovedsakelig konsentrert til eksisterende veier gjennom området.  <i>Figur 6. Varmekart hentet fra Strava.com. Desto varmere farge desto mer registrert bevegelse gjennom området.</i> Trafikk Data fra Statens Vegvesen viser trafikkmengden på nærliggende strekninger ved planområdet. Trafikkmengden er beregnet ut ifra registrerte passeringer av kjøretøy i kategorien motorvogn av type traktor, vogntog, motorredskap og bil.



Figur 7. Trafikkanalyse for kjøretøy basert på trafikkmengden. Planområdet er markert som rødt felt.

Årsdøgntrafikk (ÅDT) på FV. 151 er på 2300 kjøretøy, der 13% er lange kjøretøy. For FV. 120 fra Sjelfossveien i sør til veikrysset nord for planområdet, er den totale ÅDT på 2500 kjøretøy, der 13% er lange kjøretøy. Den mest trafikkerte strekningen er fra veikrysset mellom FV. 151 og FV. 120, gjennom Elvestadveien og til avkjøringen på Eventyrveien i nord. På denne strekningen passerer det i gjennomsnitt 5000 kjøretøy i døgnet, der 19% er lange kjøretøy.

Gående og syklende er hovedsakelig konsentrert langs gang- og sykkelvegen på FV. 120, samt gjennom Ringvoll senter mot Ringvoll skole.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,

I utkanten av planområdet anlegges det et grøntbeltene. Det er ønskelig å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon i randsonene for å sikre gode buffersoner.

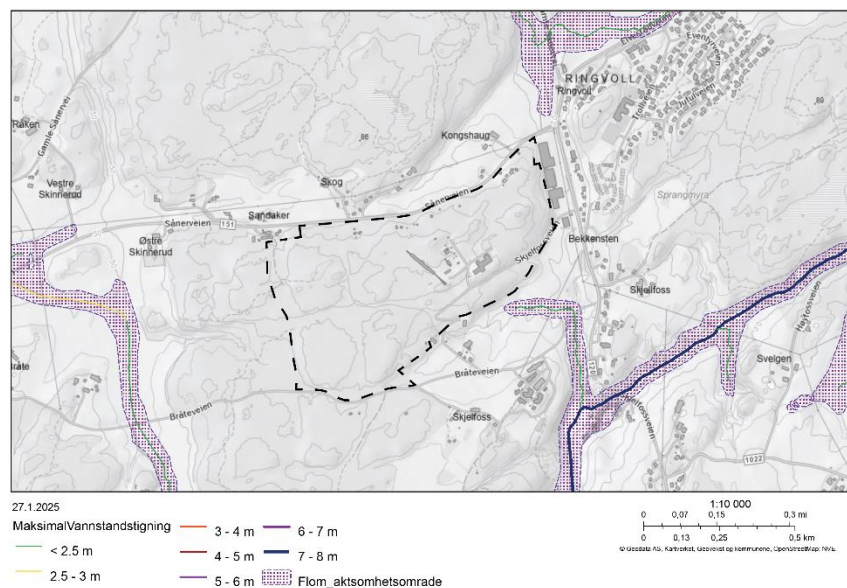
Det forventes en eksponering som er begrenset til lokal påvirkning for de nærmeste naboene i nord og øst. Virkningen av grønne skjermingssoner bidrar til å redusere eksponering av ny bebyggelse og anlegg.



Figur 9 viser planområdet og omkringliggende landskap. Foto: Ringvoll næringspark AS.

Flomutsatte områder

Ved utkanten av planområdet i nord (vassdragsnummer 003) og sør-øst (vassdragsnummer 004) er det kartlagt aktsomhetsområde for flom. Disse flomutsatte områdene vil inngå som en del av overvannsplanen for planområdet.

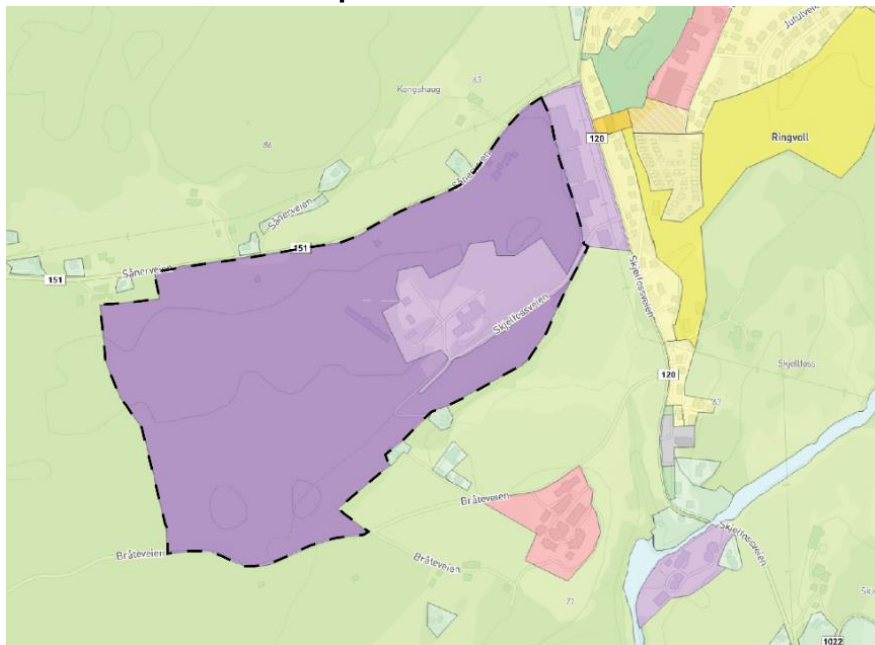


Figur 10. Kart over aktsomhetsområde for flom. Data hentet fra NVE.

Det anviste byggeområdet hensyntar etter vår vurdering det omkringliggende landskapet på en god måte.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

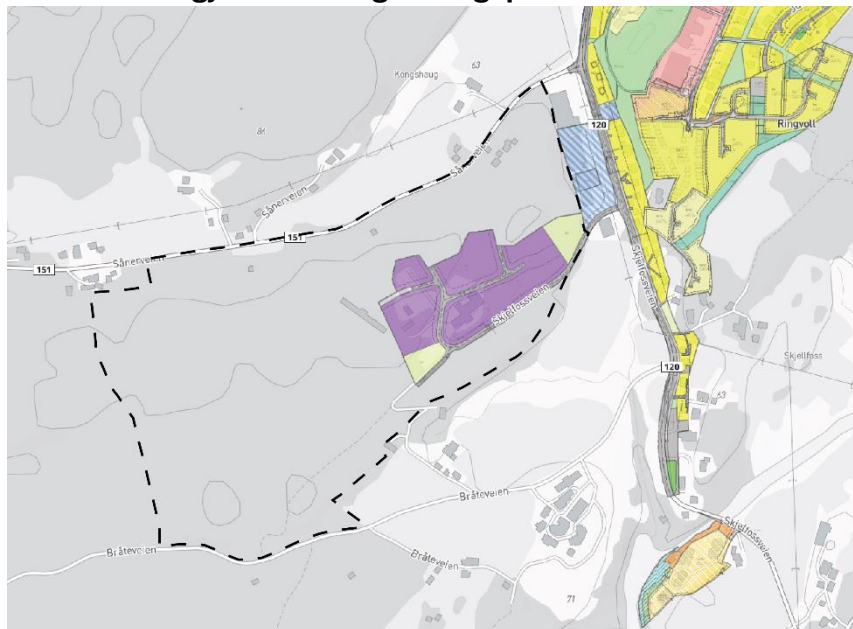
Forholdet til kommuneplanen



Figur nr. 11. Utsnittet viser forholdet til KPA Indre Østfold kommune 2024-2035 og planens avgrensning

I Kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune 2024-2035 er planområdet avsatt til næringsvirksomhet. Planlagt tiltak vil være i tråd med kommuneplanens formål.

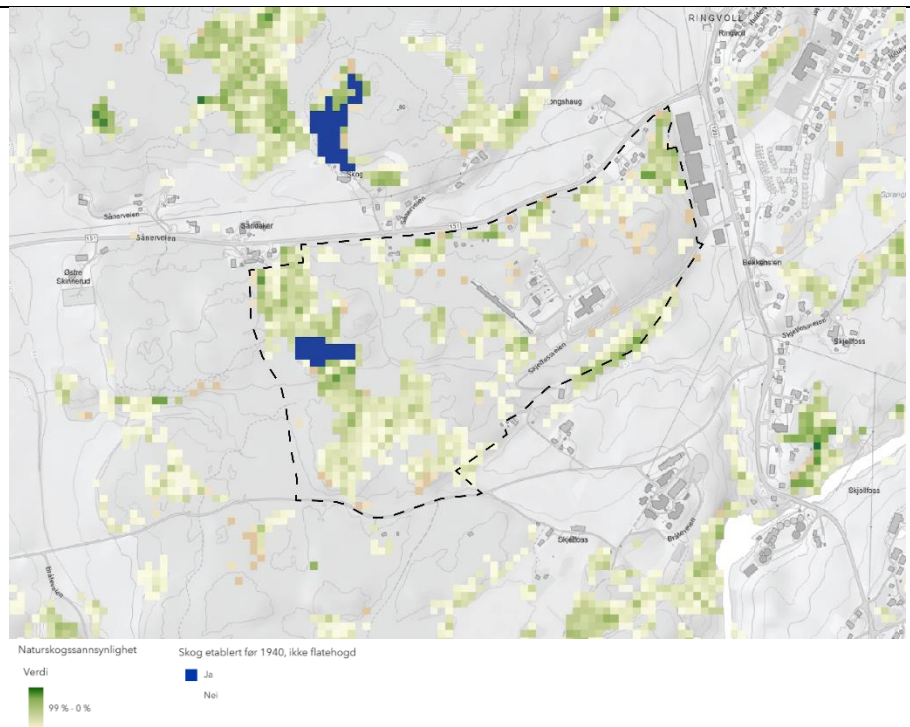
Forholdet til gjeldende reguleringsplaner



Figur 12. Utsnitt av reguleringsplanen og deler av planområde som allerede er avsatt til industriområde.

Reguleringsarbeidet planlegges å omfatte vestre del av reguleringsplan *Industriområde Ringvoll planID 013819830003*. Østre del av reguleringsplanen har direkte kommunikasjon med

	Skjelfossveien og foreslås holdt utenfor planen. Deler av gjeldende reguleringsplan for Industriområde Ringvoll er avsatt til jord -og skogbruk gjennom reguleringsplan for Ringvoll industriområde vedtatt 1983. Ifølge reguleringsbestemmelsene skal området L1 nyttes til skogbruk og beite jf. §2 a). Siden den gjeldende reguleringsplanen er fra 1983, vil den vesentlig nyere kommuneplanen (vedtatt 06.02.2024) ha forrang. For øyeblikket foregår det ingen andre planleggingsarbeid i området som kan påvirke planforslagets utforming.
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Naturverdier  Figur 13 viser registreringer av naturverdier. ● Rødlistet art ■ Nyttbar myr Ifølge Artsdatabanken og miljostatus.no er det gjort funn av naturverdier innenfor planområdet. Det er registrert flere funn av Blodflekkekorallsopp, <i>Ramaria sanguinea</i> (Pers.) Quél som er vurdert til VU sårbar etter C1 for Norsk rødliste for arter 2021. Observasjonene ble gjort i 2019. Arten har hatt en pågående nedgang de siste 50 årene og er vurdert til sårbar grunnet liten populasjonsstørrelse. I utkanten av planområdet, sør for Bråteveien, er det gjort observasjon av Gulspurv, <i>Emberiza citrinella</i> Linnaeus, som er vurdert til sårbar grunnet reduksjon i populasjonsstørrelse. Observasjonen ble gjort i 2009.



Figur 14. Kartet er hentet fra Miljødirektoratet og viser naturskog i området.

Miljødirektoratets kart over naturskog viser områder hvor det ikke er utført hogst etter 1940. Et mindre areal merket blått på kartet, er skog etablert før 1940.

Kulturminner



Figur 15. Utsnittet viser arkeologiske registreringer som ble gjort fra 2015-2016. Hentet fra Arkeologisk registrering utført av Østfold fylkeskommune.

	I 2015/16 utførte Østfold fylkeskommune en registrering, i form av overflateregistrering og prøvestikking på Ringvoll. Arbeidet ble gjort i forbindelse med et tidligere reguleringsarbeid over Ringvoll næringsområde. Innenfor et planområde ble det gjort funn av flere fredete kulturminner. Lokalitetene ligger primært øst og sør-øst innenfor planområdet og vurderes til å være 6000 – 7000 år gamle. Se vedlagt rapport <i>Arkeologisk registrering</i> utført av Østfold fylkeskommune, 2016. <table border="1"> <tr> <th colspan="2">Kulturminner i nærområdet</th></tr> <tr> <th>Askeladden-ID</th><th>Kulturminnetype</th></tr> <tr> <td>11727</td><td>Gravminne</td></tr> <tr> <td>172004</td><td>Funnsted, etterreformatorsk gjenstand</td></tr> <tr> <td>51200</td><td>Røysfelt, uavklart</td></tr> <tr> <td>220210, 220218, 220230, 220273, 220278, 220283</td><td>Våre lokaliteter</td></tr> </table> <i>Figur 16. Data er hentet fra Arkeologisk registrering og lagt inn i eget tabellformat.</i> Dersom det er ønskelig å fremme en arealdisposisjon som er i konflikt med kulturminnene, må det søkes dispensasjon fra kulturminneloven. Dispensasjon fra kulturminneloven behandles av Riksantikvaren. Se vedlagt <i>uttalelse fra Fylkeskonservatoren, 2016</i>.	Kulturminner i nærområdet		Askeladden-ID	Kulturminnetype	11727	Gravminne	172004	Funnsted, etterreformatorsk gjenstand	51200	Røysfelt, uavklart	220210, 220218, 220230, 220273, 220278, 220283	Våre lokaliteter
Kulturminner i nærområdet													
Askeladden-ID	Kulturminnetype												
11727	Gravminne												
172004	Funnsted, etterreformatorsk gjenstand												
51200	Røysfelt, uavklart												
220210, 220218, 220230, 220273, 220278, 220283	Våre lokaliteter												
i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	I forbindelse med planprosessen utarbeides det en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal kartlegge nødvendige hensyn i forbindelse med planarbeidet. Ved behov gjøres en ekstraordinær kartlegging. Utvikling av flere næringsvirksomheter vil medføre en viss trafikkøkning til byggeområdene. Som en del av planarbeidet vil hensyn til trafikkavvikling og trafiksikkertet bli vurdert.												
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Berørte parter varsles om oppstart til planarbeidet. Varsling av planarbeidet gjennomføres iht. PBL §12-8 og sendes til Indre Østfold kommune, Østfold fylkeskommune, Statens Vegvesen, Statsforvalter, Riksantikvaren, Norges vassdrag- og energidirektorat, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Ringvoll Vel og Lokalråd, Ringvoll skole, berørte naboer og kommunale etater. Endelig varslingsliste vil fastsettes i samråd med Indre Østfold kommune.												

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Medvirkningsprosessene gjennomføres iht. Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Underveis i planprosessen vil det vurderes om det blir behov for ekstraordinær medvirkning med naboer eller sektormyndigheter i samråd med planmyndigheten. Berørte parter som sektormyndigheter og naboer vil få tilsendt varslingsdokumenter med varsel om oppstart. Kunngjøring av oppstart publiseres på kommunens hjemmeside og i lokalavisen. Det komplette planforslaget vil legges ut på høring, der frist for å gi merknad settes til minimum 6 uker. Etter offentlig ettersyn vil innkomne uttalelser bli vurdert og eventuelle innsigelser bli løst. Når eventuelle endringer av planforslaget er på plass, vil planforslaget bli lagt frem for sluttbehandling i kommunestyret.
l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Det er gjort vurdering om tiltaket utløser krav om konsekvensutredning. Forslagsstillers vurdering er at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredninger av 2017; • Kap. 2.§6 b vedlegg I-24: <i>Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).</i> Planlagt utbygging kan overstige grensen på 15 000 m² bruksareal for nærings-, tjenesteyting- og allmennyttig formål, og utløser derfor krav om konsekvensutredning. • Kap. 3 §9b <i>Miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn.</i> Det antas at miljøverdier vil bli vesentlig berørt som følge av utbyggingen, ettersom området i dag består av skog som kan inneholde viktige naturtyper og økologiske funksjonsområder. Det må derfor utarbeides konsekvensutredning med tilhørende planprogram.

Vedlegg:

- Fylkeskonservatorens uttalelse etter gjennomført arkeologisk registrering - Ringvoll næringsområde - Hobøl kommune. Østfold fylkeskommune. (2016).
- Arkeologisk registrering utført av Østfold fylkeskommune. (2016).

Kilder

Artsdatabanken. (2021). blodfleckkorallsopp *Ramaria sanguinea* (Pers.) Qué. *Rødlista for arter 2021*. Tilgjengelig fra [Ramaria sanguinea - Rødlista 2021 - Artsdatabanken](#)

Hobøl kommune. (1983). *Reguleringsbestemmelser-Kommunestyrets vedtak*. 1-2.

Indre Østfold kommune. (2024). *Kommuneplanens arealdel- Planbestemmelser og retningslinjer*. Tilgjengelig fra [02-planbestemmelser-og-retningslinjer-06022024.pdf](#). 4-18.

NIBIO. (U.å). *Kilden*. Tilgjengelig fra https://kilden.nibio.no/?topic=arealinformasjon&zoom=11.8&x=6608902.11&y=264650.14&bgLayer=raster&layers=arealregnskap_arealbruk&layers_opacity=0.75&layers_visibility=true

NVE. (2021). Aktsomhetskart for flom. Tilgjengelig fra [Aktsomhetskart for flom - NVE](#)

Østfold fylkeskommune. (2016). *Arkeologisk registrering- Ringvoll næringsområde i Hobøl kommune*. Bertheussen, M. Sak 2009/4494.

Strava. Heatmaps. Tilgjengelig fra [Strava's Global Heatmap](#)

Statens vegvesen. Vegkart. Tilgjengelig fra [Trafikkdata](#)

Statistisk sentralbyrå. 2024. *Indre Østfold kommune*. [Kommunefakta – SSB](#)

Indre Østfold kommune. (2024). *Kunnskapsgrunnlag for næring, Indre Østfold kommune*