



Saksframlegg

PlanID 301420220003 - Detaljregulering, Ringvolltoppen - Sluttbehandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Eva Karina Johansen Riiser		22/5845

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
011/26	Plan- og bygningsutvalget	PS	11.03.2026
036/26	Kommunestyret	PS	24.03.2026

Vedtak som innstilling fra Plan- og bygningsutvalget, 11.03.2026 - 011/26

Forslag til detaljregulering for Ringvolltoppen gbnr 876/1, med tilhørende plankart datert 12.09.2023, sist revidert 11.02.2026, bestemmelser datert 30.08.2023, sist revidert 15.02.2026, planbeskrivelse datert 30.08.2023, sist revidert 09.02.2026, samt andre tilhørende dokumenter vedtas. Detaljreguleringen egengodkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Ringvolltoppen gbnr 876/1, med tilhørende plankart datert 12.09.2023, sist revidert 11.02.2026, bestemmelser datert 30.08.2023, sist revidert 15.02.2026, planbeskrivelse datert 30.08.2023, sist revidert 09.02.2026, samt andre tilhørende dokumenter vedtas. Detaljreguleringen egengodkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunestyret i sak 036/26 24.03.2026

Behandling:

Ingen forslag.

Votering:

Plan- og bygningsutvalgets innstilling ble vedtatt med 44 mot 1 (R) stemme.



Kommunestyret - Vedtak

Forslag til detaljregulering for Ringvolltoppen gbnr 876/1, med tilhørende plankart datert 12.09.2023, sist revidert 11.02.2026, bestemmelser datert 30.08.2023, sist revidert 15.02.2026, planbeskrivelse datert 30.08.2023, sist revidert 09.02.2026, samt andre tilhørende dokumenter vedtas. Detaljreguleringen egengodkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12.

Plan- og bygningsutvalget i sak 011/26 11.03.2026

Behandling:

Ingen forslag.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak

Forslag til detaljregulering for Ringvolltoppen gbnr 876/1, med tilhørende plankart datert 12.09.2023, sist revidert 11.02.2026, bestemmelser datert 30.08.2023, sist revidert 15.02.2026, planbeskrivelse datert 30.08.2023, sist revidert 09.02.2026, samt andre tilhørende dokumenter vedtas. Detaljreguleringen egengodkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Forslagsstiller: Ringvoll Eiendom AS

Plankonsulent: Ark Ama AS

Planområdet er på omlag 79 daa, og ligger øst for eksisterende boligfelt på Ringvoll. Det er 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.

Planen grenser inntil reguleringsplanen for Ringvoll, planID 013819890002, og reguleringsplanen for Ringvollkollen, planID 301420210012.

Adkomsten er planlagt via Eventyrveien.

Planområdet er innskrenket siden høring og offentlig ettersyn, ettersom det lengst mot nordøst er tilbakeført omtrent 8 daa til LNF-formål.

En liten av eiendom gbnr 892/104 er nå omfattet av planen for å sikre at det ikke blir værende "hull" mellom ny plan og tilliggende plan.

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%).

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 berører ikke gapahuken som blir brukt av barnehagen.

Overvannshåndteringen er også med på å gi planområdet et estetisk og grønt preg. Gjennom planområdet, og videre gjennom Ringvollkollen-planen renner det en bekk som skal benyttes til overvannshåndtering, samtidig som den blir et godt blågrønt element. Rundt bekken skal vegetasjonen bevares.

Arealene for nær-lek er i hovedsak lagt til de grønne korridorene, slik at planen skaper en sambruk mellom turgåere og lekende.

Planforslaget ble politisk behandlet i plan- og bygningsutvalget 01.11.2023, i sak 070/23, og lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 16.11.2023 - 08.01.2024.

Det kom inn 12 høringsuttalelser, deriblant 1 innsigelse. Uttalelsene var fra:

- Elvia
- Eventyrveien 20A - Hilde Fosse og Tomas Danielsen
- Hobøl Vannverk SA
- Eventyrveien 29 - Marit Hoff Lund og Sverre Lund
- Mattilsynet
- NVE
- Politiet
- Ringvoll Vel og Lokalråd
- Statens vegvesen
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Østfold fylkeskommune
- Østfold fylkeskommune, Kulturarv (Innsigelse)

Uttalelsene er oppsummert og kommentert av IØK og av forslagsstiller, og følger sluttbehandlingen som egne vedlegg.

Innsigelsen fra Østfold fylkeskommune ble gitt på følgende grunnlag:

"Detaljreguleringen tok i utgangspunktet ikke hensyn til de fredete kulturminnene, og Kulturarv, KNK i Østfold fylkeskommune fremmer derfor en innsigelse til planen slik den er fremlagt."

Det forklares hvilke vilkår som må være oppfylt for at innsigelsen kan frafalles:

"1. Følgende bestemmelser og plankart-endringer knyttet til de automatisk fredete kulturminnene må legges inn i planbestemmelsene før planen vedtas:

Lokalitetene ID304901 og ID 304942 markeres i plankartet med bestemmelsesområder #1 og #2.

Innenfor bestemmelsesområder #1-#2 befinner det seg rester etter bosetningsspor fra steinalderen som er automatisk fredet, jf. Kulturminneloven § 4. Før iverksetting av tiltak i



medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte kulturminnene innenfor bestemmelsesområdene. Det skal tas kontakt med Østfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske undersøkelsene kan fastsettes."

Det ble også anbefalt at planbeskrivelsen ble endret i tråd med dette.

Under høring og offentlig ettersyn ble det belyst at adkomsten inn i planområdet var smal, og planarbeidet ble forsinket grunnet privatrettslige forhold.

Indre Østfold kommune mottok reviderte dokumenter i april 2025.

Kort oppsummert besto endringene i:

Plankart:

- Eneboligfelt i sør er erstattet av konsentrert småhusbebyggelse B1. Feltet åpner for både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Av hensyn til eiendomsgrense er det lagt inn et felt BF4. Dette er eiendommen til tilliggende nabo. Feltet er gitt bestemmelser lik gjeldende plan i Ringvoll. Dette gjelder også felt BF3.
- Det er lagt inn to nye renovasjonsarealer. Ett ved vendehammeren i sør, og et omtrent midt på o_KV1. Dette gir en maksimal avstand til renovasjon på 200 meter.

Bestemmelser:

- Rekkefølgebestemmelse arkeologi er lagt inn i tråd med fylkeskommunens/arkeologs tilbakemelding.
- Bestemmelser for felt B1 tillater både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Beskrivelse:

- Klargjøringer og korreksjoner i tråd med foreliggende planforslag.

De reviderte plandokumentene ble sendt på begrenset høring i perioden 25.06.2025-10.08.2025.

Det kom inn 5 uttalelser fra:

- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- Østfold fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Indre Østfold Renovasjon IKS

Uttalelsene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

Indre Østfold kommune oversendte anmodning om frafall av innsigelse i brev 09.07.2025. Innsigelsen ble frafalt i brev 07.08.2025.

Figuren under viser tidslinjen i planprosessen:



Varsel om oppstart
17.11.2022



Førstegangsbehandling
01.11.2023



Høring og offentlig
ettersyn
16.11.2023 - 08.01.2024



Privatrettslig prosess
vedr. adkomst



Innsending av reviderte
dokumenter
Vår 2025



Begrenset høring
25.06.2025 - 10.08.2025



Merknadsbehandling



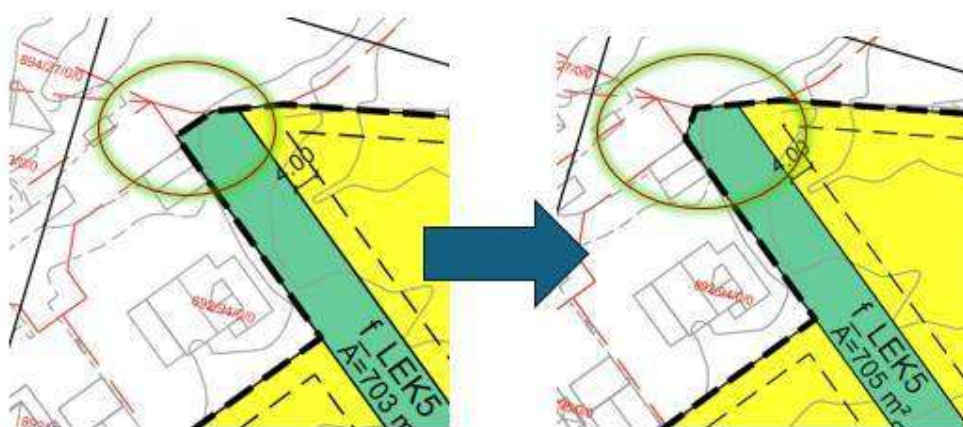
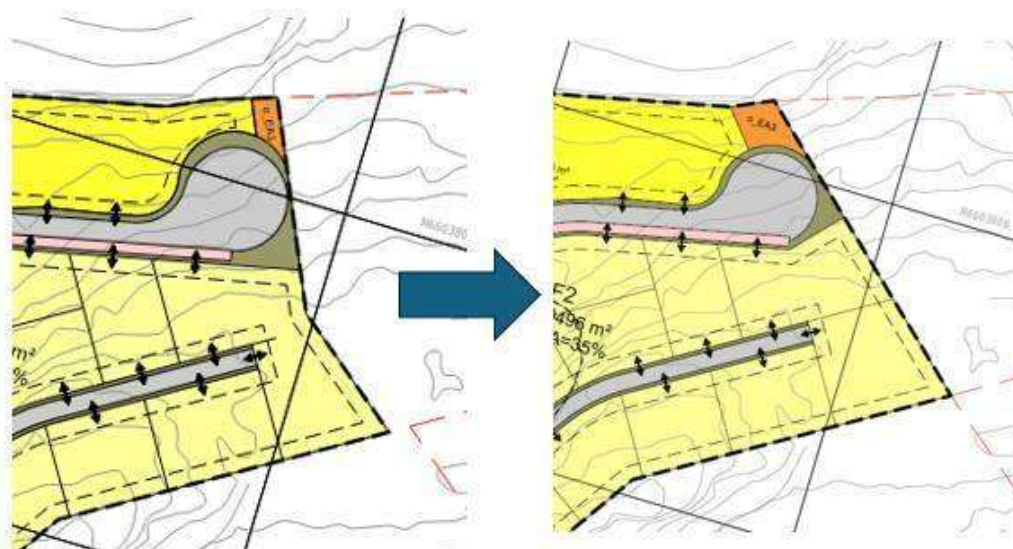
Revidering av dokumenter
etter grensejustering
Februar 2026



Sluttbehandling
mars 2026

Nest nederste boks beskriver "Revidering av dokumenter etter grensejustering Februar 2026". Denne boksen viser til en endring av planavgrensningen etter grensejusteringer avholdt i 2025. Endringene innebærer ikke utvidelse av planområdet og det anses ikke nødvendig med ny høring.

Endringene har til en viss grad innvirkning på følgende formål; BK3, o_EA3, o_KV1 (snuplass i nordre ende), AVG og f_LEK5.



Figurene over viser de forskjellige endringene.



Enhet plan har også gjort en mindre endring i bestemmelsene med tanke på vegoppbygging; I §§ 3.15 og 5.10 a) og d) er håndbok N200 tilføyd som krav i tillegg til N100.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Tilgrensende planer:

Reguleringsplan for Ringvoll, planID 013819890002
[arealplaner.no | 013819890002 > Plandokumenter](https://arealplaner.no/013819890002)

Detaljregulering av Ringvollkollen, planID 301420210012
[arealplaner.no | 301420210012 > Plandokumenter](https://arealplaner.no/301420210012)

Kommuneplanens arealdel 2024-2035, Indre Østfold kommune
[arealplaner.no | 3014202101 > Plandokumenter](https://arealplaner.no/3014202101)

Politisk behandling:

Førstegangs behandling

https://www.io.kommune.no/innsyn/moteoversikt/#/details/m-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-501!YAv3zM/d-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-2021290681!m-501!C5vzvV

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Denne saken skal behandles av plan- og bygningsutvalget som gir innstilling til kommunestyret. Kommunestyret fatter endelig reguleringsvedtak i samsvar med PBL § 12-12. Ifølge PBL § 12-3 brukes detaljregulering for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Boligformålet er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Det er fremdeles et politisk handlingsrom i saken. Alternativene er:

-Kommunedirektørens forslag vedtas uendret.

Reguleringsplanen er da rettskraftig etter vedtak i Kommunestyret. Et reguleringsvedtak kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 28, jf. Plan- og bygningsloven § 1-9.

-Planen kan vedtas med mindre endringer (f.eks endre ordlyden i bestemmelser).

Reguleringsplanen er også da rettskraftig, og kan påklages.

-Reguleringsplanen kan sendes tilbake til kommunedirektøren, med ønske om endringer, nye utredninger, e.l.

- Reguleringsplanen kan avvises.

Det er ikke klagerett på et vedtak om å ikke vedta planforslaget.

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Planforslaget er vurdert 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 vedlikehold og styrking av Ringvoll som et lokalsamfunn ved befolkningsvekst.

Tilgangen til kollektivtransport er derimot 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:

Saken har ingen direkte gevinster eller økonomiske konsekvenser for Indre Østfold kommune, dette er en privat reguleringsplan med private utbyggere.

Kommunedirektørens vurderinger:

Under høring og offentlig ettersyn kom det uttalelser fra regionale og statlige myndigheter og fra naboer. Det var også en innsigelse fra Kulturarv hos Østfold fylkeskommune. Uttalelsene fra offentlige myndigheter var stort sett faglige råd som rettet seg mot detaljer i planforslaget. En stor del av disse uttalelsene er blitt tatt til følge. I teksten som følger gjennomgås de sentrale temaene det har vært jobbet med siden offentlig ettersyn, og de merknadene som ikke er tatt til følge.

Følgende temaer var sentrale i planarbeidet:

- en krevende vann- og avløpssituasjon
- tilgang til drikke- og slukkevann
- åpen overvannsløsning i bekken
- kulturminner
- adkomst
- trafiksikkerhet

En krevende vann- og avløpssituasjon

Statsforvalteren påpekte at det er en krevende avløpssituasjon i Indre Østfold kommune, og ba om at reguleringsarbeidet settes på vent inntil dette er avklart.

Kommunen er i gang med arbeid for å bedre avløpssituasjonen i kommunen. Det har derfor ikke vært aktuelt å stanse eller vente med reguleringsarbeidet. Det er ikke formålstjenlig å utsette godkjenningen av denne reguleringsplanen på grunn av usikkerhet knyttet til hvordan status er på avløpssituasjonen er den dagen det søkes om tillatelse til tiltak innenfor dette reguleringsområdet. Reguleringsplanen gir ingen byggetillatelse, og gir følgelig ingen nye påslipp.

Tilgang til drikke- og slukkevann

Ved høring og offentlig ettersyn kom det innspill fra både Mattilsynet og Hobøl Vannverk SA om at tilgangen til drikke- og slukkevann er begrenset i området og at dette må utredes ytterligere før det kan igangsettes utbygging av planområdet. Det er derfor tatt inn både dokumentasjonskrav om en vann- og avløpsrapport som skal godkjennes av kommune og konsesjonshaver, og leveres sammen med søknad om igangsettelse, samt et rekkefølgekrav om at tilstrekkelig drikke- og slukkevann skal være sikret opparbeidet før det kan gis rammetillatelse.

Åpen overvannsløsning i bekken

Statsforvalter stilte spørsmål om bekken innenfor felt BG er godt nok ivaretatt når det



tillates sittegrupper og plassdannelse innenfor formålet. NVE påpekte at det ikke ser ut til at tiltaket trenger ytterligere behandling etter vannressursloven, og viste til aktsomhetsplikten i vannressursloven §5, at enhver skal opptre aktsomt for å unngå skade eller ulempe i vassdraget, og ga følgende faglige råd:

- unngå bekken i så stor grad som mulig
- naturbaserte løsninger bør prioriteres
- hold bekken åpen i størst mulig grad
- naturlig kantvegetasjon må ivaretas

Planforslaget er endret, slik at bekken holdes åpen, og det er ikke tillatt å legge til rette for plassdannelse eller sittegrupper. Planen anses med dette å ivareta hensynene til bekken.

NVE påpekte også at de ikke kunne se at det er gjort vurderinger av konsekvenser for nedstrøms arealer/bebyggelsesområder eller en vurdering av potensialet for økt erosjon på grunn av overvann. NVE ba kommunen se til at overvann kan ledes fra planområdet og helt frem til resipient uten at det oppstår kapasitetsproblemer, kritiske punkt eller gir andre negative konsekvenser for tredjepart nedstrøms planområdet.

Indre Østfold kommune krevde derfor at det innarbeides en bestemmelse om at "Overvann skal ledes trygt forbi tilstøtende areal, og helt frem til resipient."

Forslagsstiller stilte seg i utgangspunktet kritisk til dette, fordi det vil føre til store, økonomiske konsekvenser alt etter hvordan man definerer "resipient".

Resipient er et faguttrykk/en felles betegnelse på bekk, elv, innsjø, hav, myr som mottar utslipp av forurensninger. Resipient må i dette tilfelle regnes å være nærmeste vassdrag. I bestemmelsene for Ringvollkollen er likelydende tekst innarbeidet i bestemmelsene, og Indre Østfold kommune har derfor stilt som krav at setningen "Overvann skal ledes trygt forbi tilstøtende areal, og helt frem til resipient" skal innarbeides i bestemmelsene for Ringvolltoppen også.

Kulturminner

Ved offentlig ettersyn var ikke Kulturminnene med ID 304901 og ID 304942 lagt inn i kartet, og dermed ikke hensyntatt. Kulturarv, KNK i Østfold fylkeskommune fremmet derfor en innsigelse til planen slik den var fremlagt. Som nevnt over kunne innsigelsen frafalles under visse forutsetninger.

Plandokumentene ble revidert for å hensynta kulturminnene.

Revideringene er som følger:

Plankart: Bestemmelsesområdene #1 og #2 er lagt inn i henhold til den arkeologiske rapporten.

Reguleringsbestemmelsene: Bestemmelsene er revidert, og bestemmelsesområdene #1 og #2 er lagt inn i listen over formål i § 2, samt at det er lagt inn en bestemmelse § 6

Bestemmelsesområder med likelydende tekst som i Kulturarvs vilkår i brev datert 16.02.2024.

Planbeskrivelse: Planbeskrivelsen er oppdatert i tråd med endringene i plankartet og reguleringsbestemmelsene.

Innsigelsen ble frafalt i brev 07.08.2025, men det ble anmodet om at det legges inn et første punkt i rekkefølgebestemmelsene som sier:

1. De arkeologiske undersøkelsene på bestemmelsesområdene #1 og #2 må være



gjennomført før øvrige tiltak i planen kan påbegynnes.
Denne setningen er nå innarbeidet i bestemmelsene.

Adkomst

Naboer og lokalråd påpekte at adkomst inn i planområdet burde vært via Skjelfossveien. Det er ikke naturlig å legge adkomsten fra skogsbilveien som går forbi Skjelfossveien 67-71. Naturlig adkomst er å koble seg på veien som er regulert i reguleringsplanen for Ringvoll med planID 013819890002. Eventyrveien er regulert helt frem til plangrensen, og det er tydelig at det er tenkt at en eventuell utvidelse av boligområdet vil være via Eventyrveien. Adkomst via Skjelfossveien vil også beslaglegge skogsareal, som i kommuneplanen nå er avsatt til Hensynssone H530_0-2 Hensyn friluftsliv.

Det var også privatrettslige problemer rundt adkomsten inn i planområdet, på grunn av trang passasje mellom eiendommene på hver side av Eventyrveien der adkomsten inn i planområdet til Ringvolltoppen var planlagt.

Det har vært dialog mellom forslagsstiller og de berørte naboene, og det er, slik kommunen har forstått blitt en enighet. Det skal nå være inngått en avtale med eier av eiendom gbnr 892/105 om makeskifte som sikrer tilstrekkelig bredde på adkomst til planområdet.

Trafikksikkerhet

Det er mange som påpekte at Eventyrveien var for smal for å tåle trafikken til Ringvolltoppen. Det anses at gangtrafikken til skolen for myke trafikanter er hensyntatt ved at man i planarbeidet har hatt fokus på å sikre ganglinjer for myke trafikanter, og det er lagt opp til sammenhengende gangveier i grøntdrag til Ringvoll skole utenom de trafikkerte arealene.

Det er heller ikke ønskelig å bredde ut Eventyrveien. Alt tilsier at dersom man bredder ut en vei, vil hastigheten øke, og trafikksikkerheten synke betraktelig.

Eventyrveien er dimensjonert til å klare trafikkøkningen.

Begrenset høring

Etter begrenset høring var det følgende tema som var sentrale i planarbeidet:

- Er det behov for så stor utbygging på Ringvoll?
- Parkeringsbestemmelsene
- Universell utforming
- Krysset mellom Eventyrveien og fylkesvei 120
- Renovasjonspunkter

Er det behov for så stor utbygging på Ringvoll?

Statforvalter ber om en nedjustering av andelen boenheter. Dette blir ikke tatt til følge, da utbyggingen er i tråd med kommuneplanen som gjaldt da planen ble utarbeidet. Det er rekkefølgebestemmelser som fastsetter hvor mange boenheter det er tillatt å bygge ut i de forskjellige tidsintervallene.

Parkeringsbestemmelsene

Statsforvalteren ber om at parkeringsbestemmelsen må være i tråd med kommuneplanens arealdels bestemmelse § 4.9, og at bestemmelse § 3.10 i reguleringsplanen blir endret til maksimumskrav, ikke minimumskrav.

Indre Østfold kommune forutsetter at parkeringsbestemmelsen endres i tråd med kommuneplanens bestemmelser.



Universell utforming

Østfold fylkeskommune etterspurte krav om universell utforming i bestemmelse § 5.9 Lekeplasser. Som et minimum burde det settes krav i reguleringsbestemmelsene til at deler av lekeplassene skal opparbeides i henhold til prinsippet om universell utforming. I dialog mellom kommunen og plankonsulenten fremkom det at kvartalslekeplass, samt en av nærlekeplassene kan klare kravene om universell utforming. Planmyndigheten anbefalte at bestemmelse § 5.9 punkt f) ble endret, en bestemmelse man på forhånd visste ikke kunne realiseres. Det er meningen at lekeplassene skal opparbeides som naturlekeplasser og tilpasses terrenget. Dette er ikke forenlig med "å oppnå tilgjengelighet og brukbarhet for alle".

Krysset mellom Eventyrveien og fylkesvei 120

Ved en inkurie ble planen sendt på begrenset høring med en bestemmelse som sa "Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 75 boliger innenfor planområdet, skal passeringslomme være etablert ved avkjøringen til Eventyrveien fra Fv. 120." Passeringslomme gir ikke tilstrekkelig trafiksikkerhet eller kapasitet, og bestemmelsen har dermed fått endret ordlyd, fra "passeringslomme" til "venstresvingefelt".

Renovasjonspunkter

IØR hadde sterke innvendinger mot de tre foreslåtte renovasjonspunktene. Tre renovasjonspunkter kan føre til rygging, og skape unødvendig høy risiko. Det er i tillegg uheldig å kjøre med tunge kjøretøy i områder der barn bor og leker.

I vedlegget hvor uttalelsene er kommentert ber IØK om at uttalelsen tas til følge, og at plankartet endres slik at det kun er ett renovasjonspunkt ved adkomsten til planområdet.

IØK har allikevel landet på at uttalelsen ikke tas til følge, og det godtas tre renovasjonspunkter av følgende begrunnelse:

Renovasjonspunktene i endene av planområdet er utformet slik at det ikke skal være nødvendig å rygge.

Med kun ett renovasjonspunkt, ved adkomsten inn i området, vil det bli svært langt fra boenhetene i endene til renovasjonspunktet. I veiledningsteksten til TEK17 § 12-12 står det at avstand fra boenhet til renovasjonspunkt ikke bør være mer enn 100 meter. Tre renovasjonspunkter forholder seg til dette i større grad.

Det er ikke gitt at alle har bil tilgjengelig, eller skal kjøre forbi renovasjonspunktet daglig. Det anses derfor som mer hensiktsmessig å legge til rette for at avstanden blir så kort som mulig, og at dette ikke skal gå ut over trafiksikkerheten.

Forholdet til barn og unge

Planforslaget legger opp til gode passasjer og lekearealer innenfor planområdet, og knytter seg til eksisterende stier, turveier, og passasjer i tilliggende plan. I tillegg er følgende krevd innarbeidet i bestemmelsene for å sikre bokvalitet:

- Hoveddel av boenhetene innenfor felt B1 og BK1 skal ha veiareal kun på én side, slik at kun én fasade vender mot veiareal.

- Hoveddel av boenhetene innenfor felt B1 og BK1 skal henvendes mot grønne arealer i form av lekeplasser, vegetasjonsskjerm eller andre bilfrie, grønne soner.

På bakgrunn av blant annet disse grepene, anses hensynet til barn og unge for å være ivaretatt i planforslaget.



Endringer etter grensejusteringer

Rett før sluttbehandling kom det frem at det er utført grensejusteringer i nord som ville ha påvirkning på reguleringsplanen for Ringvolltoppen.

Planens avgrensning, samt formålsgrenser innad i planforslaget er forskjøvet og er nå i tråd med gjeldende eiendomsgrenser.

Enhet plan anser at denne endringen er av en slik art at den ikke krever ny høring.

Konklusjon

Kommunedirektøren slutter seg til de helhetlige løsningene og vurderingene som er gjort og anbefaler at planforslaget fremmes for endelig vedtak i kommunestyret.

Vedlegg

Plankart Ringvolltoppen

Reguleringsbestemmelser, sist rev 15.01.26

Planbeskrivelse

Vedlegg 3 - ROS-Analyse

Vedlegg 6 - Redegjørelse skredfare overvann

Vedlegg 7.1 Solstudie 21.3_21.9

Vedlegg 7.2 Solstudie 21.6

Vedlegg 7.3 Solstudie 21.11

Vedlegg 8 - 3D-Skisse

Vedlegg 9 - Referat fra Informasjonsmøte

Vedlegg 10 - Trafikkanalyse, revidert

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 - Renovasjonsløsning

Vedlegg 15 - Notat, arkeologisk registrering

Vedlegg 16 - Uttalelse fra IØR

Begrenset høring - Merknadsbehandling

Reguleringsbestemmelser, sist rev. 15.01.26 (synlige revideringer)



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet