

INNKOMNE MERKNADER

Etter offentlig ettersyn

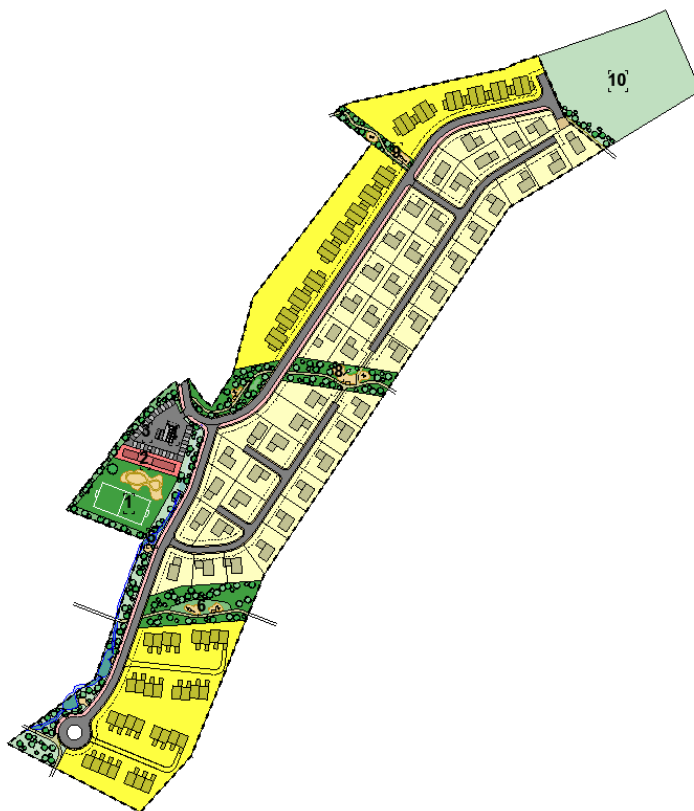
Sammendrag av innkomne merknader og våre kommentarer

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

Plan-ID: 30142022003

Dato: 15.01.2024

Revidert:



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.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 18.11.2023 og høringsfrist ble satt til 8.1.2024. Ved fristens utløp har Indre Østfold kommune mottatt 12 merknader. I dette dokumentet har vi redegjort for merknadene og påført våre kommentarer.

OPPSUMMERING AV MERKNADER

1. MATTILSYNET

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for drikkevann. Det er i dag ikke vann og avløp til planområdet og Mattilsynet er tilfreds med at det er opprettet dialog med Hobøl vannverk. Mattilsynet etterlyser imidlertid dokumentasjon på kapasitet av drikkevann til området og at det utarbeides en VA-plan som viser at det er tilstrekkelig kapasitet på drikkevannsforsyningen, eventuelt punkter som må utbedres.

Mattilsynet er fornøyd med at det er tatt med rekkefølgekrav som sikrer at vann- og avløpsledninger blir opparbeidet og godkjent (av både vannverkseier og kommunen) frem til tomtene og at det er tatt med bestemmelser om planteskadegjørere.

VÅRE KOMMENTARER:

*Vi er i dialog med Hobøl vannverk om vannforsyning til planområdet, og hvilke tiltak som må gjennomføres for å sikre denne. **Det legges inn rekkefølgebestemmelse som sikrer drikke- og slukkevann til utbyggingsområdet.** Vi er i gang med å innhente nødvendig dokumentasjon til simuleringer som vil synliggjøre behov for utbedringer. Se for øvrig våre kommentarer til Hobøl Vannverk SA.*

2. NVE

Planforslaget legger opp til tiltak i vassdrag. Ut fra oversendt materiale ser ikke NVE at tiltaket trenger ytterligere behandling etter vannressursloven (vrl). NVE viser til aktsomhetsplikten om at enhver skal opptre aktsomt for å unngå skade eller ulempe i vassdraget. NVE gir 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

NVE mener Ringvolltoppen og Ringvollkollen bør sees i sammenheng og at kapasitetsutfordringer nedstrøms i bekken må vurderes nærmere. NVE minner om at det i

TEK 17 § 7-1 andre ledd, stilles krav om at tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ikke fører til økende fare på tilstøtende areal helt frem til resipient.

VÅRE KOMMENTARER:

Vi ønsker først og fremst å understreke at stort sett hele bekken innenfor planområdet ikke omfattes av Vannressursloven. Store deler av bekkeløpet er i realiteten en grøft som ikke har helårs vannføring (den er tørrlagt store deler av sommerhalvåret). Når det er sagt vil vi revidere bestemmelse § 5.11 og legge opp til mindre inngrep i bekken. Kantvegetasjonen for delene av bekken som omfattes av vannressursloven er allerede sikret i bestemmelsen.

3. ØST POLITIDISTRIKT

Politiet kommer i sin høringsuttalelse med problemstillinger som kan være kriminalitetsforebyggende på generelt grunnlag. Politiet har ikke foretatt vurderinger rundt det konkrete planforslaget.

VÅRE KOMMENTARER:

Politiet har kommet med en generell tilbakemelding med flere problemstillinger som bør tenkes gjennom og kan påvirke kriminalitet i området. Kort oppsummert mener vi planforslaget innehar mange kvaliteter som vil skape økt sikkerhet 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 er usikre på om bekken innenfor felt BG er godt nok ivaretatt.

Statsforvalteren viser også til planarbeidet på Ringvollkollen og ber kommunen vurdere belastningen på bekken med tilhørende kantsone.

Statsforvalteren viser til høringsuttalelse til detaljregulering for Ringvollkollen hvor de oppfordrer kommunen til å vurdere om boligformålet bør innskrenkes slik at bekken i området ivaretas bedre. Statsforvalteren mener at det ikke er behov for så mange boliger på Ringvoll ut fra at stedet er avsatt til lokalsenter i fylkesplanen og at felt BK1 med tilhørende samferdselsformål vurderes fjernet fra planen.

Statsforvalteren anbefaler at minimumskravet for privat uteoppholdsareal for småhusbebyggelsen økes fra 50m² og at størrelse spesifiseres tydeligere for henholdsvis frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

VÅRE KOMMENTARER:

Det har blitt en generell tilbakemelding fra Statsforvalteren at alt planarbeid i kommunen bør avvende til avløpssituasjonen i kommunen er forbedret. Slik vi forstår det er kommunen godt i gang med tiltak som vil forbedre avløpssituasjonen.

Brorparten av bekken innenfor felt BG er i realiteten en grøft, uten helårs vannføring. Den faller således ikke under Vannressursloven. Vi vil imidlertid revidere bestemmelsenes § 5.9 og fjerne bestemmelser som tillater etablering av plassdannelser og sittegrupper i kantsonen.

Våre oppdragsgivere ser stort potensiale i Ringvoll og mener boligantallet kan forsvares. Selv med full utbygging i begge planområdene vil antall beboere i Ringvoll være beskjedent.

Økningen vil imidlertid bidra til å sikre mer forsvarlig drift på Ringvoll skole og bedre

lønnsomhet for næring i Ringvoll. Utbyggingstakt av området er regulert i egne rekkefølgebestemmelser.

*Reguleringsbestemmelsenes § 3.9 revideres. Minimumskrav til privat uteoppholdsarealer endres til henholdsvis 50m² for **flermannsboliger** ~~4mannsboliger~~, 100m² for konsentrert småhusbebyggelse og 150m² for frittliggende eneboliger.*

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

Naboene har flere bekymringer knyttet til trafikksituasjonen i området. Det pekes på;

- Det stilles spørsmål ved om det er tilstrekkelig avstand mellom Jutulveien 1 og Eventyrveien 20A til å etablere en adkomstvei.
- Nabo er bekymret for bredden til Eventyrveien og hvordan økt trafikk vil kunne skape farlige situasjoner. Nabo mener Eventyrveien ikke har kapasitet for større trafikk enn i dag.
- Økt trafikk i Eventyrveien vil forringe bomiljøet.
- Eksisterende kryss i Eventyrveien er uoversiktlige.

Nabo mener adkomstvei til planområdet burde være via Skjelfossveien og nord langs skogsbilveien til planområdet. Nabo mener også at avkjørsel fra fylkesvei 120 til Skjelfossveien er mer sikker enn ved Eventyrveien. Det påpekes også at en stor andel av tungtrafikken på fylkesveien svinger av mot Sånerveien og dermed også bidrar til en tryggere avkjørsel. Nabo ønsker at denne løsningen vurderes av planstiller.

VÅRE KOMMENTARER:

Adkomst til planområdet er allerede vist som en forlengelse av Eventyrveien i gjeldende reguleringsplan for Ringvoll. Vi er i dialog med eiere av Jutulveien 1 og Eventyrveien 20A om justering av eiendomsgrenser/tomteskifte for å skape en best mulig adkomst til planområdet. 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. Statens Vegvesen vurderer rapporten som grundig i sin høringsuttalelse.

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 (ÅDT er estimert til 760 i 2035 med vekst og utbygging) og at det ikke er et behov for etablering av ny adkomstvei. Eventyrveien har i dag en fartsgrense på 30 km/t og en vegbredde på omtrent 5 meter.

Vår vurdering av mulige 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. Vi kan heller ikke se at etablering av avkjørsel fra fylkesveien ved Skjelfossveien vil være mer trafiksikker enn eksisterende avkjørsel ved Eventyrveien (spesielt ikke etter at denne er oppgradert med venstresvingfelt).



Kryss Fylkesvei 120 – Skjelfoss (sør for 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. Alternative traseer for anleggsvei har blitt vurdert både til sør- og nordsiden av planområdet. Vi har imidlertid ikke fått gehør fra grunneiere.

Planforslaget legger opp til flere kryssinger 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.



Oversiktig kryss. Fylkesvei 120 - Eventyrveien

6. ELVIA

Elvia beklager at det ikke ble sendt uttalelse ved varsel om oppstart. Elvia har ikke elektriske anlegg i planområdet og i en såpass stor utbygging må det tas høyde for etablering av nødvendige anlegg. Dette inkluderer blant annet høyspent kabelanlegg, lavspent kabelanlegg og nettstasjoner. Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisitet og planlegging av dette.

VÅRE KOMMENTARER:

Vi har allerede vært i kontakt med Elvia for å forsøke få oversikt over nødvendig anlegg uten respons. Vi har imidlertid allerede satt av areal til nettstasjon i området, i tråd med Elvias spesifikasjoner, og vil ta videre kontakt med Elvia for å planlegge anlegget for området.

7. Nabo Eventyrveien 20A (892/104) – Hilde Fosse og Tomas Danielsen

Grunneier aksepterer ikke at deres eiendom blir benyttet og ønsker at det vurderes en annen biladkomst til området. De påpeker videre at en nær dobling av trafikkmengden i

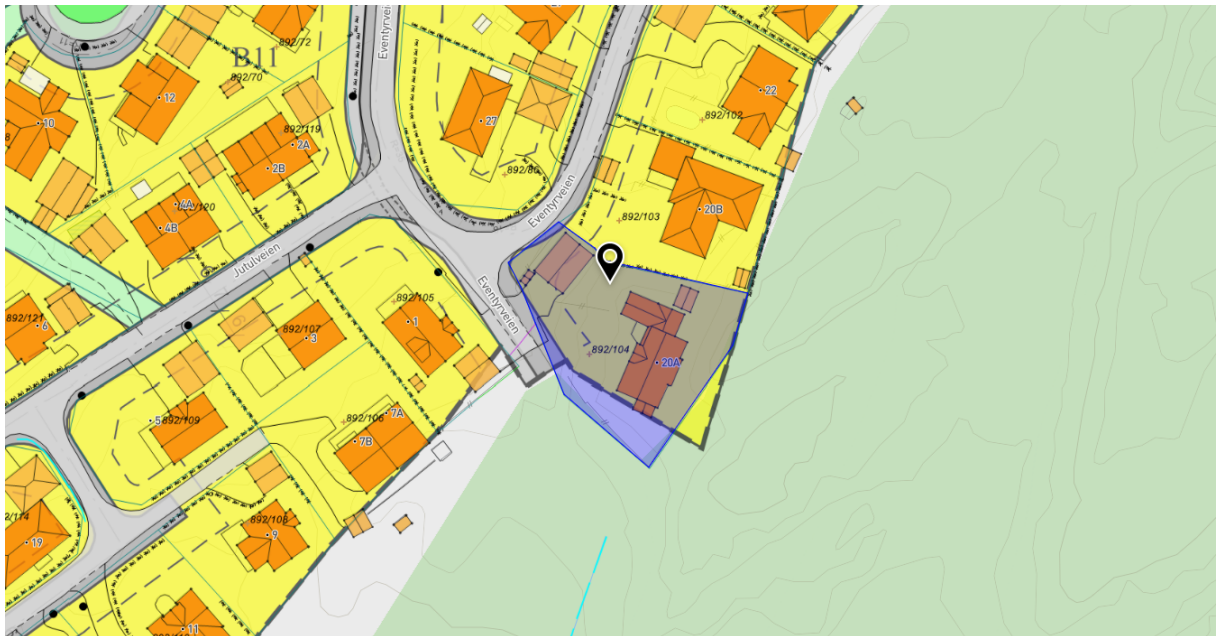
Eventyrveien krever tiltak i krysset Eventyrveien – Fylkesvei 120. Nabo er videre bekymret over bruken av Eventyrveien som anleggsvei og skriver at veibredden ikke er tilstrekkelig for møtende tungtrafikk uten at fortau tas i bruk, og at dette ikke er forenelig med «fokus på myke trafikanter».

VÅRE KOMMENTARER:

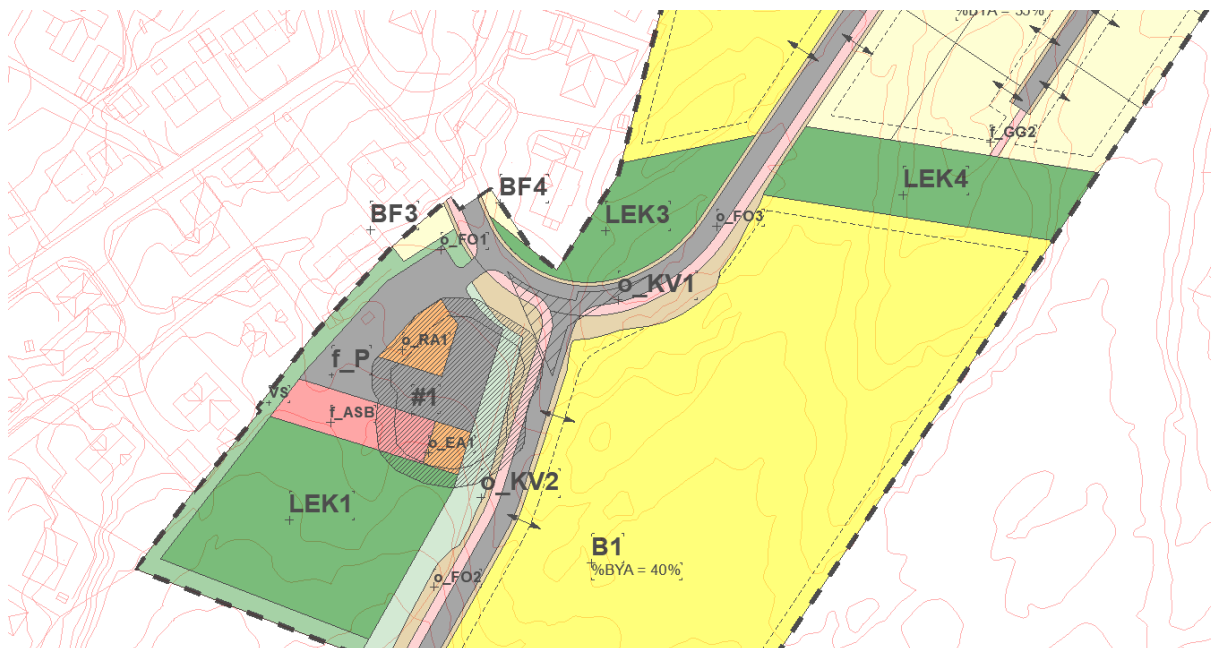
Vi har vært i dialog med grunneiere om muligheter for tomteskifte for å etablere en bedre biladkomst til planområdet. Gjeldende reguleringsplan for Ringvoll legger opp til biladkomst til planområdet via Eventyrveien og vi mener dette er den beste løsningen. **Vi har inngått avtale med eier av eiendom 892/105 om makeskifte som sikrer tilstrekkelig bredde på adkomst til planområdet.** Gjeldende reguleringsplan har også avsatt deler av eiendom 892/104 til vegareal/adkomst til planområdet. Nytt vegareal vil nødvendigvis måtte påvirke eiendom 892/104 innenfor planområdet. Vi har imidlertid svingt vegtraseen sørover for å minimere inngrep i eiendommen.

Det legges videre opp til passeringslomme i krysset Eventyrveien – Fylkesvei 120. Dette vil legges inn i rekkefølgebestemmelsene for området. **I likhet med planforslaget på Ringvollkollen legges det opp til at utbedringen må gjennomføres når et bestemt antall boliger er ferdigstilt i planområdet.**

Vi har foreløpig ikke kommet langt nok i planleggingen til å si noe om anleggstrafikk til planområdet. Her er det slik vi ser det 2 mulige løsninger; enten legges anleggstrafikken til faste klokkeslett via Eventyrveien, ellers kan man også se for seg at anleggstrafikken føres inn via alternativ trase i nordenden av planområdet via adkomstveien til Hvam gård. Her har imidlertid grunneier stilt seg negativ til en slik løsning.



Regulert biladkomst til planområdet i gjeldende regulering/kommuneplan



Forslag til reguleringsplan for Ringvolltoppen. Adkomstvei til planområdet svinger mot sør for å minimere inngrep i eiendom 892/104.

8. HOBØL VANNVERK

Hobøl Vannverk SA vurderer at den totale planlagte utbyggingen på Ringvolltoppen og Ringvollkollen medfører at det er behov for en helhetsvurdering av Ringvoll område. Hobøl Vannverk SA krever at det leveres en fullstendig vann- og avløpsplan og at det kommer klart frem hva slags bebyggelse som skal oppføres, hvor det skal bygges (kotenivå), slukkevannskrav og dimensjonerende vannforbruk for området. Videre må det foretas en simulering som bestilles direkte fra konsultentselskap tilknyttet Hobøl vannverk (Asplan Viak). Simuleringen vil igjen gi svar på hvilke tiltak som kreves for utbyggingen. Hobøl Vannverk har allerede konkludert med at utbyggingen krever at det etableres en trykkøkingsstasjon i tilknytning til Svartåsen høydebasseng og at utbygger må bidra med anleggsbidrag for dette. Hobøl Vannverk SA har også kommet med konkrete forslag til bestemmelser som ønskes lagt inn i plandokumentene og utførelsen av tiltak i området.

VÅRE KOMMENTARER:

Vårt forslag til ledningsnett, påkobling etc. er utarbeidet i samarbeid med Hobøl Vannverk. Vi har god dialog med Hobøl vannverk og er allerede i gang med bestilling av simulering. Når resultatene av denne foreligger vil vi oppdatere reguleringsbestemmelsene med rekkefølgekrav som sikrer nødvendige tiltak i forbindelse med utbyggingen av planområdet. Vi endrer reguleringsbestemmelsene som følger;

- § 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak
Det skal foreligge en godkjent VA-plan før det kan søkes om rammetillatelse for prosjekt innenfor planområdet.
- § 3.4 Byggegrenser
Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av vannledninger eid av Hobøl Vannverk. Bebyggelse skal

ha en minsteavstand til selskapets vannledninger på minst 4 meter. Avstandskrav skal tilpasses leggedybden.

- Vannledninger som ligger dypere enn 4 meter må være skriftlig godkjent av vannverket.
- § 7 c Før rammetillatelse kan gis må tilstrekkelig vannkapasitet for drikkevann og slukkevann være sikret opparbeidet.

9. RINGVOLL VEL OG LOKALRÅD

RVL stiller seg positive til planene, men har bekymringer knyttet til trafikale forhold i området samt generelle hensyn til eksisterende bebyggelse. RVL krever at det foretas en kvalifisert trafikkteiling og stiller seg kritisk til om trafikkanalysen tar inn over seg de faktiske forholdene på Ringvoll. RVL peker på krysset Eventyrveien – Fylkesvei 120 som en utfordring og ber om at dette utbedres.

RVL savner en plan over anleggstrafikken og en plan for massehåndtering og utfordres kommunen til å vurdere om eventuelle overskuddsmasser kan bli benyttet til fremtidige lysløyper, turstier eller annet i området.

RVL understreker viktigheten av trygg skolevei og trafikk sikker adkomst til barnehage.

RVL peker på at det er dårlig kollektivdekning i området og at alle nye husstander må ha minst to biler og at dette gjenspeiles i trafikkanalysen og eventuelle kapasitetsproblemer i eksisterende vegnett.

RVL viser til opprinnelig reguleringsplan for Ringvoll og at fremtidig boligbygging skal ha en adkomst til FV 120 fra motsatt side (sør) av Ringvollsenteret. RVL mener at den planen bør legges til grunn for videre utbygging på Ringvoll.

RVL skriver at det allerede i dag er utfordringer med for høy fart på trafikk i området og at dette skaper trafikkfarlige situasjoner.

RVL utfordrer utbygger og kommunen om å få på plass en pendlerbussløsning mellom Ringvoll og Sonsveien stasjon og peker på at det er kapasitetsproblemer på parkering ved stasjonen.

VÅRE KOMMENTARER:

Aller først ønsker vi å berømme Ringvoll Vel som en god dialogpartner i planarbeidet. Nå er vel og merke mye av informasjonen som kommer frem i merknaden tilbakemelding som vi ikke har mottatt derfra tidligere, men merknadene er kjent i den forstand at dette er ting som har kommet frem i dialogmøte avholdt på Ringvoll skole.

UTDRAG FRA HØRINGSSVAR FRA RINGVOLLKOLLEN:

Vår trafikkanalyse er utarbeidet av Asplan Viak og vi har lagt denne til grunn for valg av løsninger i området. Vi vil be Asplan Viak om å kvalitetssikre sine tall, men har ingen grunn til å betvile konklusjonene i rapporten. Estimert ÅDT for Eventyrveien over krysset Trollveien ved full utbygging er 760 biler i døgnet.

Vi vil legge inn rekkefølgebestemmelser som sikrer oppgradering av krysset Eventyrveien – Fv 120 som er en av hovedutfordringene i området.

Vi har hele tiden hatt fokus på å sikre ganglinjer for myke trafikanter i området og legger opp til sammenhengende gangveier i grøntdrag til Ringvoll skole utenom de trafikkerte arealene. Dette er slik vi ser det viktigste tiltaket for trafikk sikker ferdsel til og fra skolen. Både ved at

traseen faktisk er lagt utenom trafikkerte arealer, men kanskje særlig at trygge og gode gangveier faktisk fører til at færre velger å kjøre barn til og fra skolen med bil. Vi har ikke kommet dit i planleggingen at vi kan si mye om massebalanse i forbindelse med utbyggingen. Det er imidlertid slik at det alltid er et mål i slike utbygginger og nærme seg størst mulig massebalanse nettopp for å minimere inngrep og redusere kostnader knyttet til sprengning og transport av masser. Foreløpige vurderinger tilsier ikke at det blir store masseoverskudd som følge av utbyggingen. Generelt kan vi si at utbygging av nordre deler av planområdet vil gi noe masseoverskudd, mens de sørligste delene trolig vil kreve masser tilført. Skulle det bli overskuddsmasser er vi positive til å stille disse til disposisjon for formål vellet måtte ha behov for.

RVL viser til «opprinnelig regulering» for Ringvoll og at denne legger opp til adkomst sør for senteret. Dette mener vi er feil. Adkomsten sør for senteret er primært tiltenkt boligene i Hulderveien og til senteret. Det kan imidlertid være verdt å se på mulighetene for å stenge adkomst til Ringvollsenteret fra Eventyrveien for å redusere av- og påkjøring av tungtrafikk i krysset Eventyrveien – Fv 120 da dette pekes på som en av hovedutfordringene for trafikkavvikling i området. Avkjørsel sør for senteret benyttes imidlertid av skolebuss og vi mener denne løsningen er god ettersom det herfra både er kort avstand til Ringvoll skole og at traseen mellom Ringvollsenteret sør og skolen ikke er åpen for biltrafikk.

RVL peker på at høy trafikk i området allerede i dag skaper trafikkfarlige situasjoner. Dette argumentet tilsier at man bør være meget varsom med utvidelser av eksisterende vegnett, ettersom økt bredde/ bedre vegstandard gir høyere fart. Det er et mål at veger i området, og da spesielt Trollveien forbi skolen, bør anlegges slik at hastigheten holdes lav og at flest mulig oppmuntres til å la bilen stå under transport til og fra skolen.

Pendlerbuss til Sonsveien stasjon er en god ide. Hvem som eventuelt skal ta kostnadene er en annen sak. Man kan vel så gjerne se for seg mer organisert samkjøring og lignende tiltak organisert av beboere i området som vil gi samme positive effekt for trafikk og parkering ved Sonsveien stasjon. Her er vi åpne for dialog med Ringvoll vel.



Opprinnelig reguleringsplan for Ringvoll. Regulert avkjørsel sør for senteret leder til boliger i Hulderveien, bussholdeplass og sikker skolevei fra bussholdeplass. Avkjørselen er ikke egnet til videre adkomst til fremtidige boliger på Ringvolltoppen.

I forbindelse med merknadsbehandling av uttalelsene til opprinnelig varsling ble adkomst sett i sammenheng med annen utvikling i området. Det ble da vurdert en ringvei mellom Eventyrveien og Trollveien, men ikke krevet av kommunen med bakgrunn i at en satellitt-utforming vil gi mindre gjennomkjøring i planområdet enn hva en løkke vil gi. En løkke vil også gi dårligere sikkerhet i området (fluktmulighet for tyver og mindre identifiserbar trafikk med mer enn en adkomst). Alternativ adkomst fra Fylkesvei 120 (FV120) ligger ikke i overordna planer eller noen gjeldende regulering. Det forutsettes derfor at eksisterende avkjørsel må legges til grunn. For Ringvolls utvikling er det naturlig at man kommer via senteret til boligområdene, og for nye beboere er det positivt for tilhørigheten at man knyttes til eksisterende senter. For senteret er det positivt at det blir naturlig å bruke tilbudet der på vei til og fra nye boliger. På grunn av det ovennevnte og eiendomsforhold anses ikke en påkobling direkte til Fylkesveien som realistisk for planforslaget.

10. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen er vegadministrasjon for riksveger. Ved varsel om oppstart hadde Vegvesenet innspill til følgende tema;

- Arealutnyttelse
- Tilrettelegging for gående og syklende
- Universell utforming
- Støy- og luftforurensning
- Parkering
- Trafikksikkerhet
- Kollektivbetjening
- Trafikkanalyse
- Kryss/avkjørsler

Generelt skriver vegvesenet at de synes temaene er godt ivaretatt, men at de har noen merknader;

- Vegvesenet skriver at analysen er grundig og god. Anslått trafikkmengde i krysset Eventyrveien – Fv 120 viser at det er behov for tiltak i form av venstresvingfelt (alternativt passeringslomme). Siden dette er en fylkesvei er det Østfold fylkeskommune som må stille krav om eventuell oppgradering.
- Vegvesenet anbefaler at det påføres «Frisikt H140» i tegnforklaringen på plankartet. Det blir da samsvar med bestemmelsenes § 2 siste ledd. «H140» bør også tas med i overskriften til bestemmelsene.
- Bestemmelse § 3.10 krever at minimum 10% av parkeringsplassene skal utformes for forflytningshemmede. Vegvesenet ønsker at det i tillegg spesifiseres at dette utgjør minimum 1 plass. I tillegg bør det settes krav i bestemmelsene om at plassene skal være 4,5 meter brede og 6 meter lange, ha fast dekke og være mest mulig plane. Det bør også kreves trinnfri adkomst til fortau eller inngangsparti.

- Vegvesenet ber om at byggegrenser sammenfaller med frisikotlinjer for å unngå konflikt og misforståelser.

VÅRE KOMMENTARER:

Merknadene tas delvis til følge.

- *Oppgradering av krysset Eventyrveien – Fv120 når utbyggingen overskrider et bestemt antall nye boliger. Denne løsningen er utarbeidet i samarbeid med Indre Østfold kommune og er identisk med løsningen til planforslaget på Ringvillkollen tas med i rekkefølgebestemmelsene.*
- *Plankartet påføres «Frisikt140» og «H140» tas med i overskriften til bestemmelsene. Det legges også inn i bestemmelsene at enkeltstående trær, stolper og lignende tillates innenfor hensynssonen.*
- *Det legges inn i bestemmelse § 3.10 at minimumsantall parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede er 10% og minimum 1 plass. I tillegg legges det inn krav til størrelse på parkeringsplass. Her ønsker vi imidlertid å legge til at dersom 2 plasser **reservert for forflytningshemmede** plasseres inntil hverandre kan bredde **være reduseres til 4 meter**. *Det legges også inn krav til trinnfri adkomst til fortau.**
- *Byggegrenser legges om slik at de følger frisikotlinjer i kryss.*

11. ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Seksjon for arkeologi

Seksjon for arkeologi ber om at fristen for uttalelse fra kulturminneforvaltningen utsettes til 16.februar 2024.01.15.

Under arkeologisk registrering ble det gjort funn av automatisk fredede kulturminner i form av bearbeidet flintstein innenfor planområdet. Seksjon for arkeologi stiller som krav at det gjennomføres arkeologisk utgraving før arbeider i henhold til planforslaget gjennomføres.

VÅRE KOMMENTARER:

Merknadene tas til følge. Det er lagt inn to bestemmelsesområder i planen og det stilles krav til at det skal være gjennomført arkeologisk utgraving innen det igangsettes arbeider i medhold av planen.

12. ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Østfold fylkeskommune viser til merknader sendt i forbindelse med varsel om oppstart.

- Det påpekes at planforslaget legger opp til 120 nye boliger og at boligutvikling på Ringvoll er bilbasert. Østfold fylkeskommune mener utbyggingsvolumet er større enn behovet tilsier basert på erfaringstall.
- Fylkeskommunen skriver at krysset Eventyrveien – Fv 120 må utbedres med venstresvingfelt før igangsetting av nye boliger. Fylkeskommunen mener passeringslomme ikke er tilstrekkelig.
- Østfold fylkeskommune viser til seksjon for arkeologi.

VÅRE KOMMENTARER:

Planfremmer (i likhet med planfremmer for Ringvollkollen) mener det er stort markedspotensiale for nye boliger i Ringvoll. Meget høye boligpriser i Oslo og sterkt økende priser i Ski/Follo fører til at folk ser lenger ut fra Oslo i jakt etter bolig. Ringvolls nærhet til Sonsveien stasjon, ny Follotunnel og pendlertog til Oslo gjør Ringvoll til en mer og mer attraktiv plass for nyetablerere. Vi mener heller ikke historiske data er egnet for å vurdere behov ettersom det ikke har blitt bygget noe betydningsfullt volum av boliger i området de siste tiårene.

Krysset Eventyrveien – Fv 120 utbedres med passeringslomme når utbyggingen overskrider et bestemt antall nye boliger. Denne løsningen er utarbeidet i samarbeid med Indre Østfold kommune og er identisk med løsningen til planforslaget på Ringvillkollen. Dette sikres i reviderte rekkefølgebestemmelser. Se for øvrig våre kommentarer til Østfold fylkeskommune, seksjon for arkeologi.