

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.
28.02.2025	Revisjoner etter offentlig ettersyn.	S.M.
28.11.2025	Revisjoner etter annengangs høring	S.M.
09.02.2026	Revisjoner som følge av gjennomførte grensejusteringer.	S.M.

Innhold

1.	Sammendrag	5
1.1	Bakgrunn.....	5
1.2	Beliggenhet.....	5
1.3	Forholdet til forskrift om konsekvensutredning.....	5
1.4	Utbyggingsavtaler	6
2.	Planprosessen	6
3.	PIAnstatus og rammebetingelser	7
3.1	Kommuneplan.....	7
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	7
3.3	Fylkesplan.....	8
3.4	Statlige bestemmelser og føringer.....	8
4.	Beskrivelse av planområdet	8
4.1	Avgrensning og størrelse	8
4.2	Eiendomsforhold	9
4.3	Arealbruk.....	9
4.4	Bebyggelse og anlegg.....	9
4.5	Kulturminner og historiske anlegg	10
4.6	Landskap og naturforhold.....	10
4.7	Rekreasjon og Barns interesser	11
4.8	Grunnforhold	11
4.9	Trafikale forhold	12
4.10	MILJØFORHOLD	12
4.11	Teknisk infrastruktur	13
4.12	Landbruk	13
4.13	Nærområdet.....	14
5.	Planforutsetninger	14
6.	Beskrivelse av planforslaget	15
6.1	Planlagt arealbruk	15
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming.....	16
6.3	Trafikkløsning.....	17
6.4	Uteoppholdsarealer	19
6.5	Tilknytning til teknisk infrastruktur.....	20
6.6	Avfallshenting og varelevering.....	21
6.7	Rekkefølgebestemmelser	21
7.	Virksomheter av planforslaget	22
7.1	Overordnede planer	22
7.2	Stedets karakter – landskap, byform og estetikk	22
7.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	22
7.4	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	23
7.5	Rekreasjon, friluftsliv og barns interesser.....	23
7.6	Uteoppholdsarealer i og omkring planområdet	23
7.7	Sosial infrastruktur (Skole, barnehage, bo- / pleietilbud).....	23
7.8	Universell utforming og tilgjengelighet	23
7.9	ROS	23
7.10	Landbruk	24
7.11	Teknisk infrastruktur	24
7.12	Konsekvenser for næringsinteresser	24
7.13	Virksomheter av planforslaget for berørte eiendommer	24
8.	Vedlegg	25

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 og er fjernet fra planarealet. 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

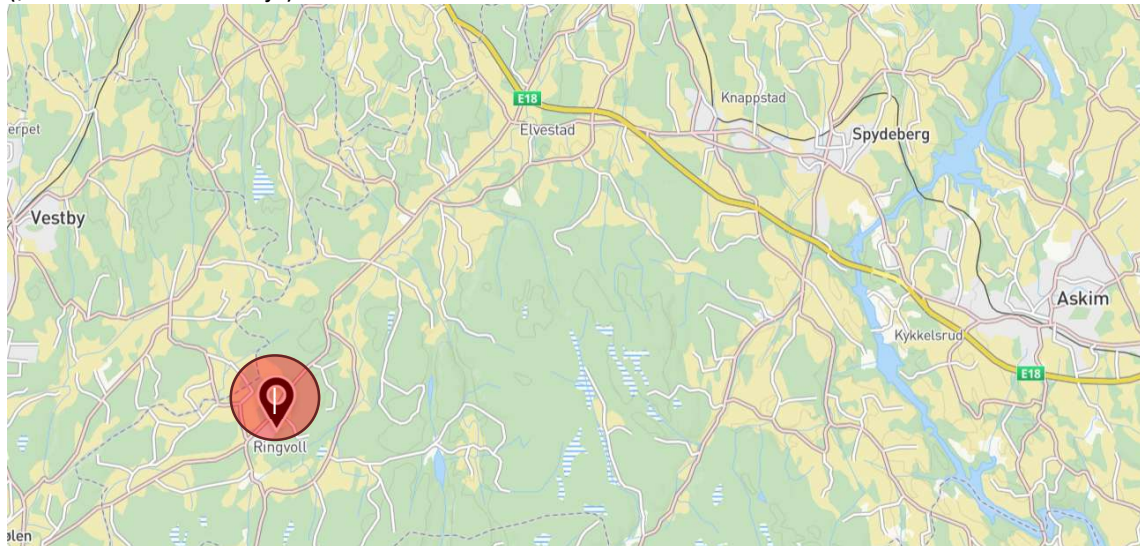
Ringvolltoppen er avsatt til fremtidig areal for boligbebyggelse i Kommuneplan for Indre Østfold kommune. Ringvoll Eiendom AS ønsker å utvikle området og ser på området som svært attraktivt for boliger.

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.

Planforslaget ble lagt ut på høring 16.11.2023 og høringsfrist ble satt til 08.01.2024. Det har kommet inn 12 høringsinnspill til planforslaget;

- 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, seksjon for Arkeologi

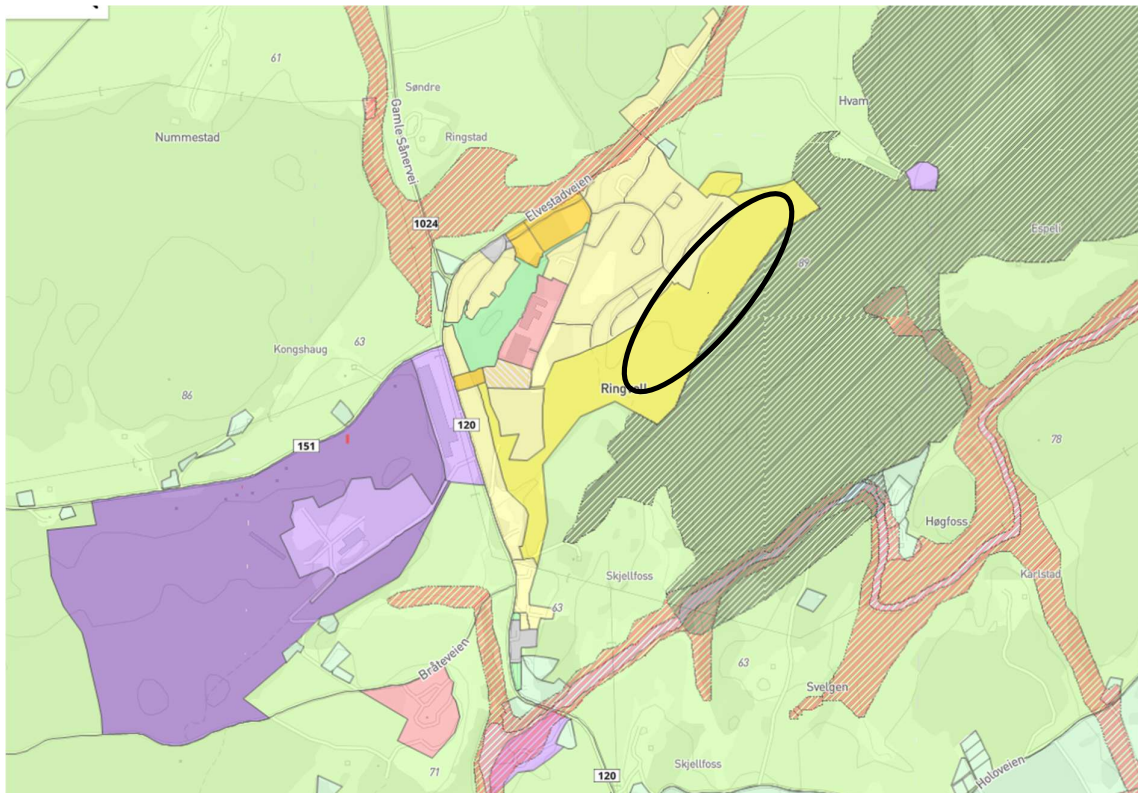
Etter høringsrunden har det blitt foretatt flere mindre endringer og planforslaget ble lagt ut til en begrenset høring den 25.06.2025. Det har kommet inn 6 høringsinnspill til den begrensede høringen. Disse er oppsummert- og redegjort for i *vedlegg 17*;

- NVE
- Statens Vegvesen
- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- Østfold fylkeskommune
- Østfold fylkeskommune, kulturarv
- Indre Østfold renovasjon

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 KOMMUNEPLAN

Planområdet omfattes av kommuneplan for Indre Østfold kommune 2024-2035 og er avsatt til fremtidig byggeområde for bolig.



Figur 3.1 Utsnitt av kommuneplan

3.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Planområdet omfattes ikke av gjeldende reguleringsplaner.

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

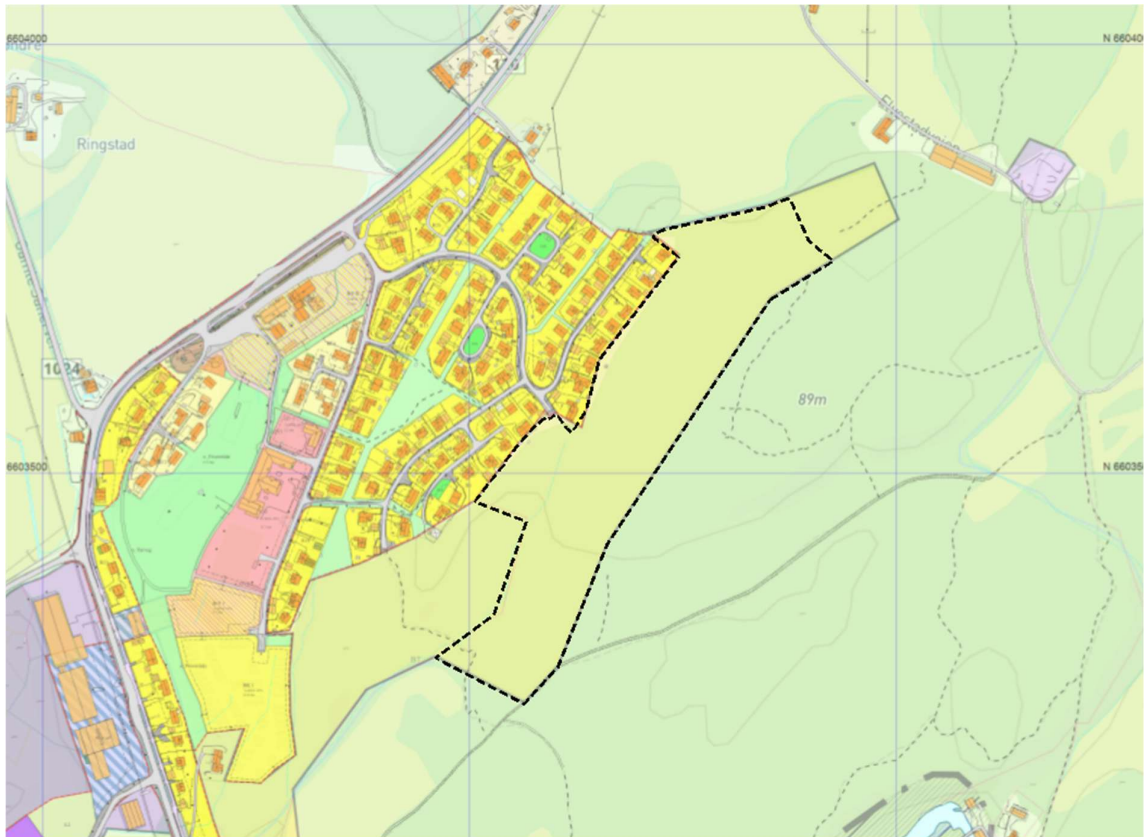
Følgende rikspolitiske retningslinjer ansees som relevante for planarbeidet:

- 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 79 daa. Lengst mot nordøst er det tilbakeført 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 eiendom 892/105. En liten del av eiendom 892/104 er også omfattet av planen for å sikre at det ikke blir værende «hull» mellom ny plan og tilliggende plan.



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 sydover til Moss. Planområdet ligger omtrent 10,0 km syd-vest for Elvestadkrysset.

4.4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

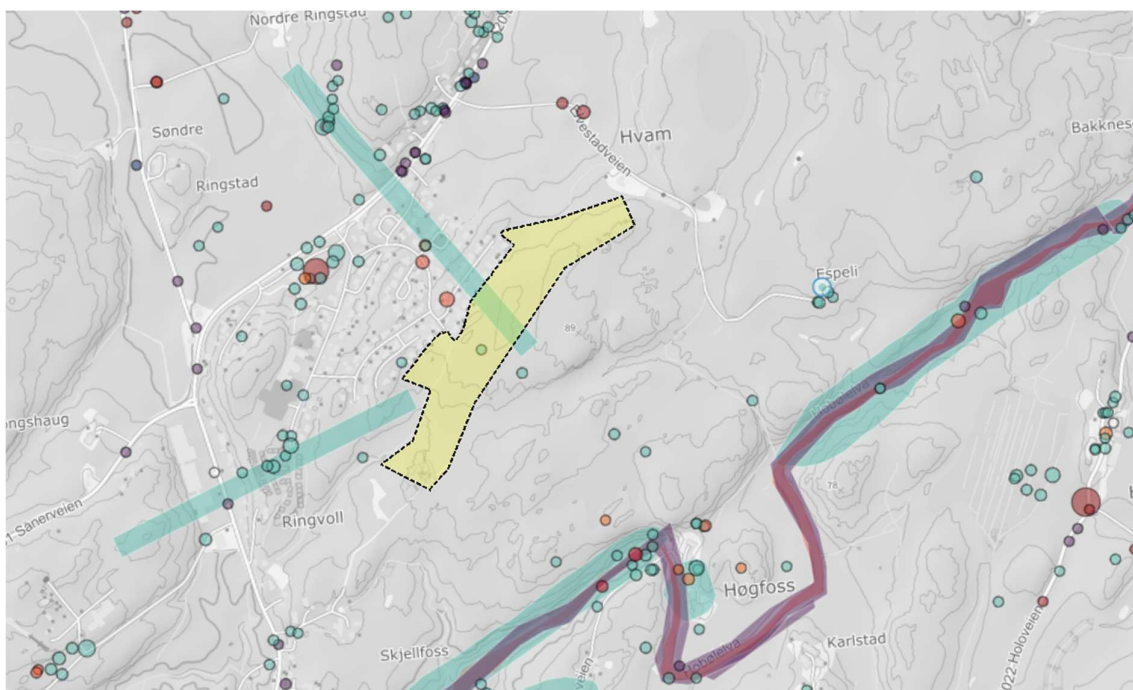
Det er i dag lite bebyggelse innenfor planområdet. Det er 2 uteboder og deler av en garasje tilknyttet tilstøtende boligtomter som er oppført delvis innenfor planområdet.

4.5 KULTURMINNER OG HISTORISKE ANLEGG

Arkeologisk registrering ble gjennomført 22.5-1.6.2023 og det ble gjort funn av automatisk fredede kulturminner i form av bearbeidet flintstein ved to ulike lokasjoner. Det settes krav til arkeologisk utgraving før arbeider innenfor planområdet blir igangsatt.

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



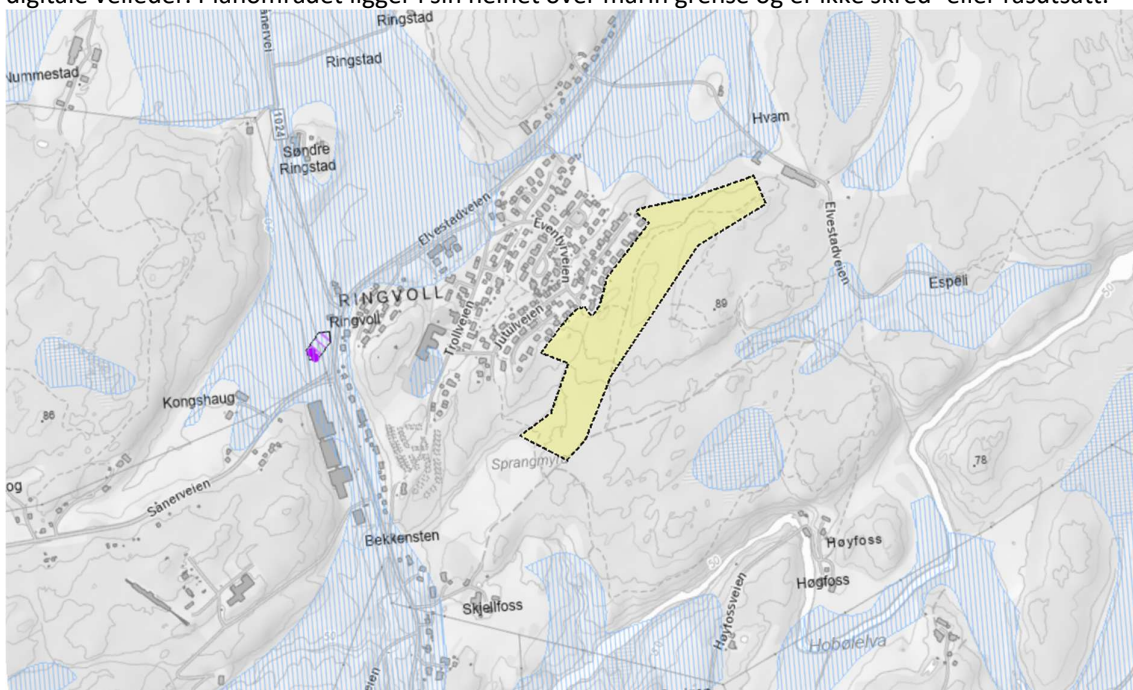
Figur 4.6-3 Sti

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 GRUNDFORHOLD

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 karttjeneste. Områder med marin leire markert med blå skravur.

4.9 TRAFIKALE FORHOLD

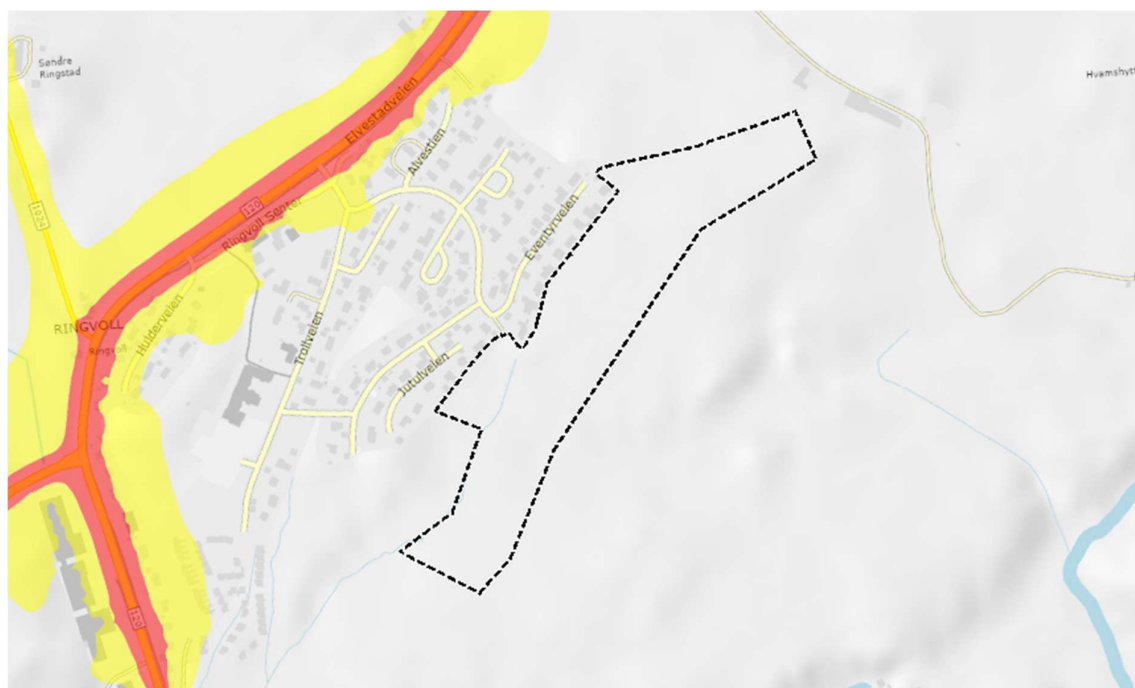
Gjeldende kommuneplan og reguleringsplan for Ringvoll legger opp til adkomst til planområdet gjennom en forlengelse av Eventyrveien. Øvre deler av Eventyrveien har i dag en ÅDT på omtrent 234. Asplan Viak har i forbindelse planarbeidet på Ringvollkollen og Ringvolltoppen utarbeidet en trafikkanalyse 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 skogkledd 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 Støysonenkart. Gul- (55-65 dB) og rød (>65 dB) støysoner er tegnet inn.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom 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.

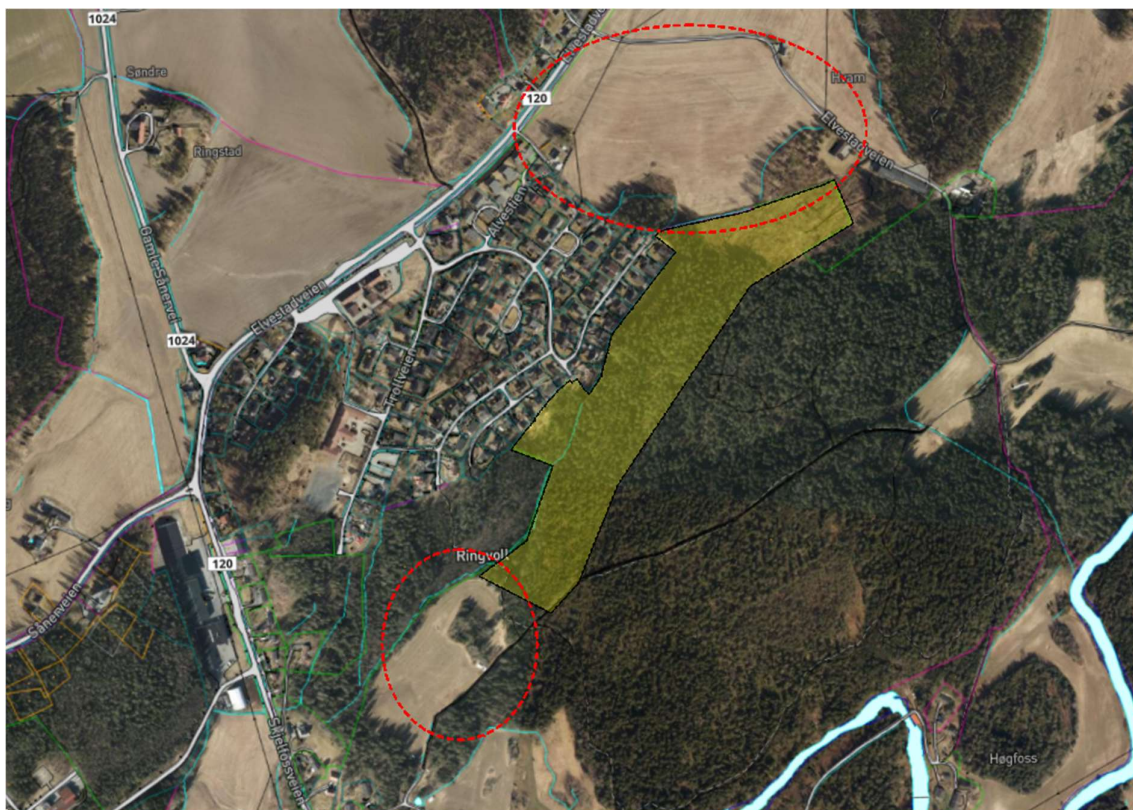
Hobøl vannverk opplyser at det er tilstrekkelig kapasitet på drikkevann i området i dag og at de ønsker at vi kobler oss på ledningsnett nær fylkesveien i tillegg til Eventyrveien. Dette sikrer en tosidig tilkobling som skaper en sikrere vannforsyning, både for planområdet, men også for Ringvoll sentrum. Hobøl vannverk har satt som krav at det foretas en kapasitetsvurdering ut fra konkret bebyggelsesplan.

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

Erfaringsmessig vil boligområder av tilsvarende størrelse ha behov for nettstasjon og det settes av arealer til dette i reguleringsbestemmelsene og plankartet. Elvia har gitt tilbakemelding om at foreslåtte plasseringer er tilstrekkelig for planområdet.

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 Ringvollsentret 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 mange 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 flermannsboliger) 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. Samleveien avsluttes i begge ender med snuplass dimensjonert for lastebil. Til denne knytter det seg en mindre kjøreveg som binder eneboligtomtene til vegnettet. Det etableres gjesteparkering og renovasjonsarealer nær innkjøringen til planområdet for å begrense trafikk lenger inn i planområdet. Det planlegges også to renovasjonspunkter langs samleveien 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.

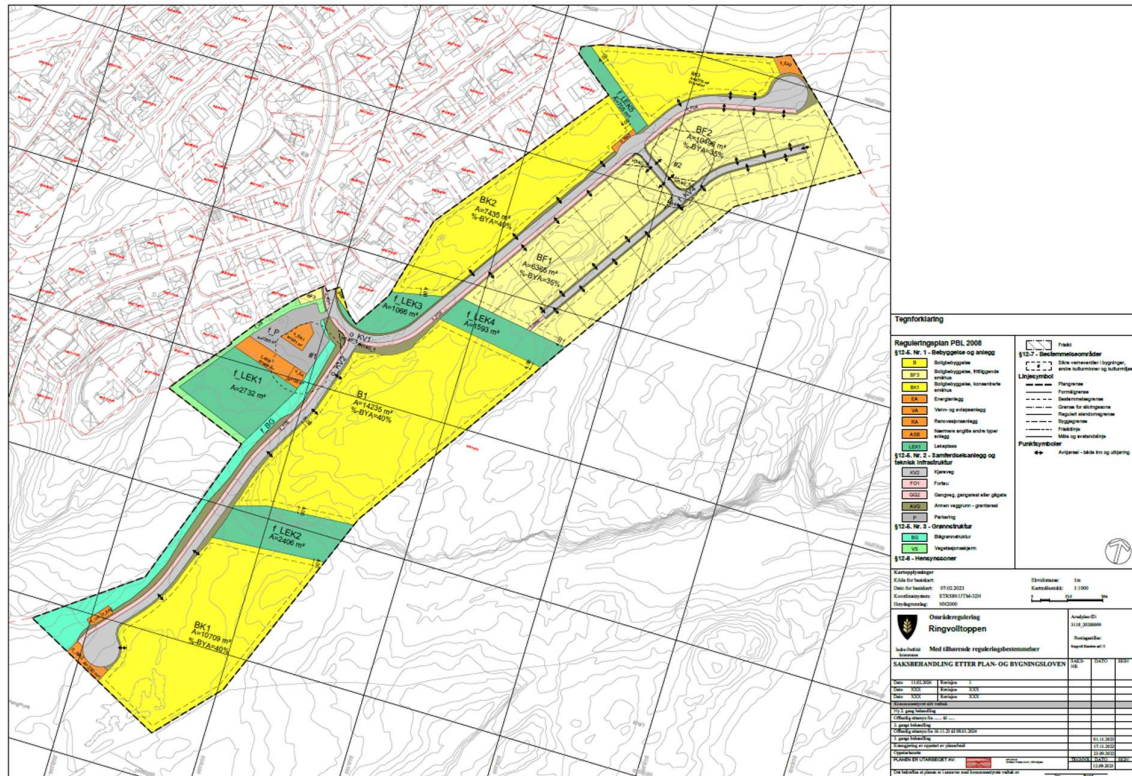
Felles leke- og uteoppholdsarealer plasseres i tilknytning til gangveiene. Kvartalslekeplass legges ved adkomsten til planområdet og det etableres nærlekeplasser i de grønne korridorene og ved snarvei i nord.

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)
B1	Småhusbebyggelse	14235
BF1-2	Bolig, frittliggende småhusbebyggelse	16861
BF3-4	Bolig, frittliggende småhusbebyggelse	160
BK1-3	Bolig, konsentrert småhusbebyggelse	22221
o_EA1-3	Energianlegg	350
o_VA	Pumpehus	58
o_RA1-3	Renovasjonsanlegg	540
f_LEK1	Kvartalslekeplass	2732
f_LEK2-5	Nærlekeplasser	5772
f_ASB	Felleshus	490
o_KV1-2	Kjøreveg, offentlig	4749
f_KV3	Kjøreveg, privat	1229
f_GG1	Gangvei	30
o_AVG1-8	Annen veggrunn, grøntareal	3430
o_FO1-4	Fortau	1832
f_P	Parkering	1285
f_BG	Blå/grønnstruktur	2725

f_VS	Vegetasjonsskjerm	835
H140	Hensynssoner, frisikt	
#1-2	Bestemmelsesområder kulturminner	3957 (ikke i total)
TOTAL		79534

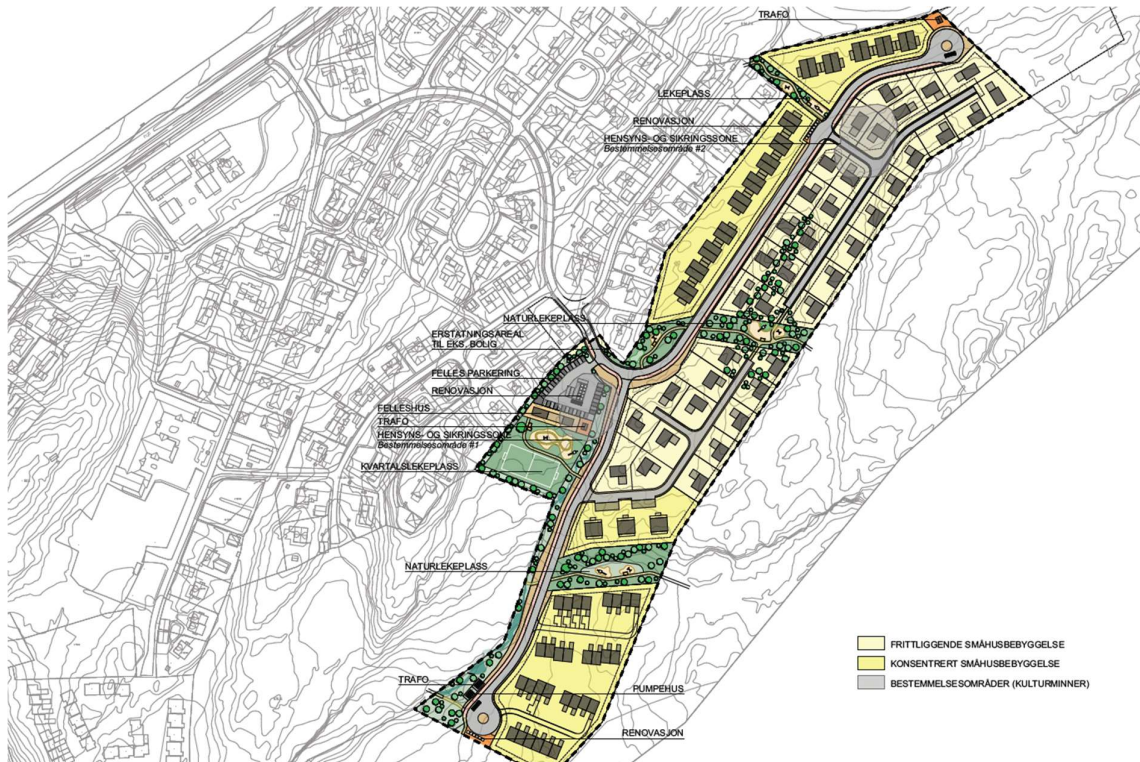


Figur 6.1 Plankart

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 2mannsboliger). Bebyggelsen i området består av en blanding av eneboliger, rekkehus, 2mannsboliger, kjedede eneboliger og flermannsboliger, og vil gir et variert boligtilbud. Bebyggelsen vil være hovedsakelig i 1 eller 2 etasjer. På tomter med store terrengforskjeller kan det imidlertid vurderes inntil 3 etasjer.



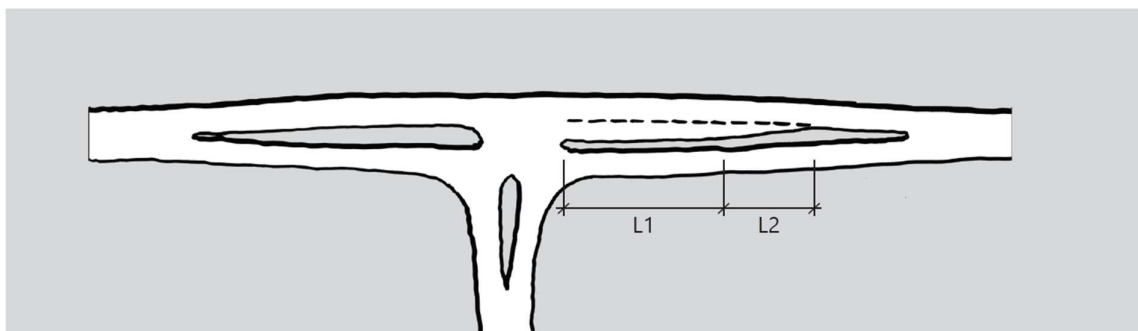
Figur 6.2 Illustrasjonsplan

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 med mindre private adkomstveier koblet til denne. Samlevei avsluttes med snuplasser dimensjonert for lastebil i begge ender.

KRYSET ELVESTADVEIEN (Fv120) – EVENTYRVEIEN

Elvestadveien er 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. Det er lagt inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer oppgradering av krysset når utbygging i området når et bestemt antall boenheter.



Figur 6.3. Venstresvingfelt. Utbedring av kryss Eventyrveien – Fylkesvei 120 (kilde N100 Statens vegvesen)

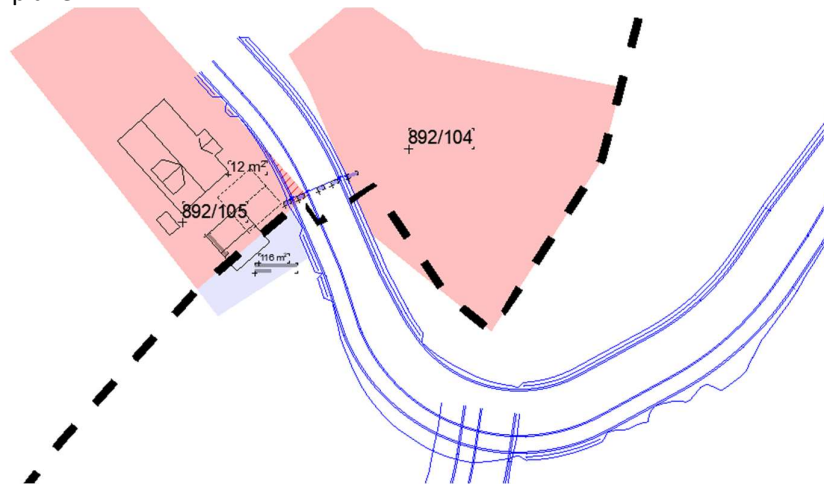
EVENTYRVEIEN

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.

ADKOMST TIL PLANOMRÅDET VIA EVENTYRVEIEN/BREDDEUTVIDELSE

Gjeldende reguleringsplan for Ringvoll legger opp til at adkomst til planområdet blir via en forlengelse av Eventyrveien. Avsatt bredde i tilliggende reguleringsplan er imidlertid «knapp» og vi har vært i dialog med grunneiere i eiendommene 892/104 og 892/105 for å se på muligheter for utvidelse på deres eiendommer. Vi har inngått en avtale med grunneier i 892/105 som avstår litt areal slik at fortau og grøft langs adkomstvei kan etableres med kommunal bredde mot at de får erstatningsareal i planområdet og at eksisterende garasje flyttes. Som følge av dette er arealformål BF3 lagt inn i planen.



Figur 6.3.2 Adkomst til planområdet.

NYE VEIER INNENFOR PLANOMRÅDET

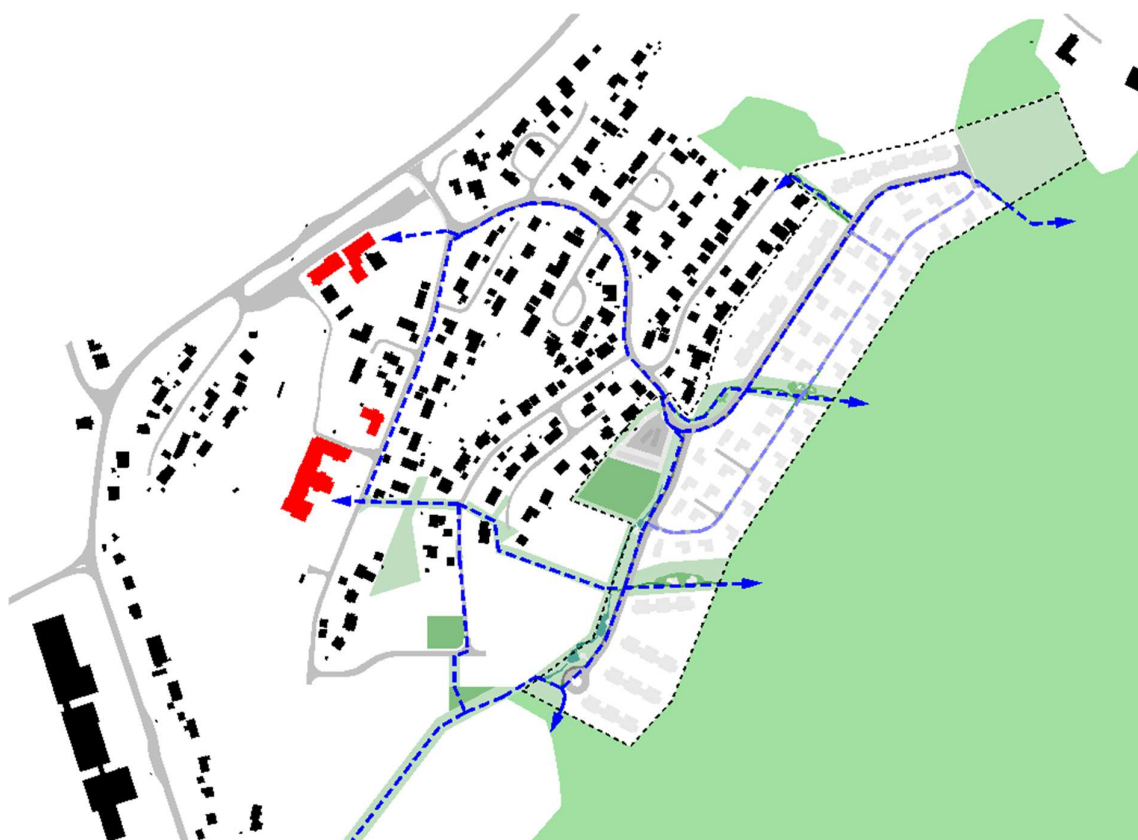
Eventyrveien og fortau forlenges inn i planområdet og deler seg i en nord- sørgående samleveg. Det etableres snuplass dimensjonert for lastebil (L) i endene av samleveien. Arealene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse knyttes til samleveiene med mindre adkomstveier.

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 krysning 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 6.3.3 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.



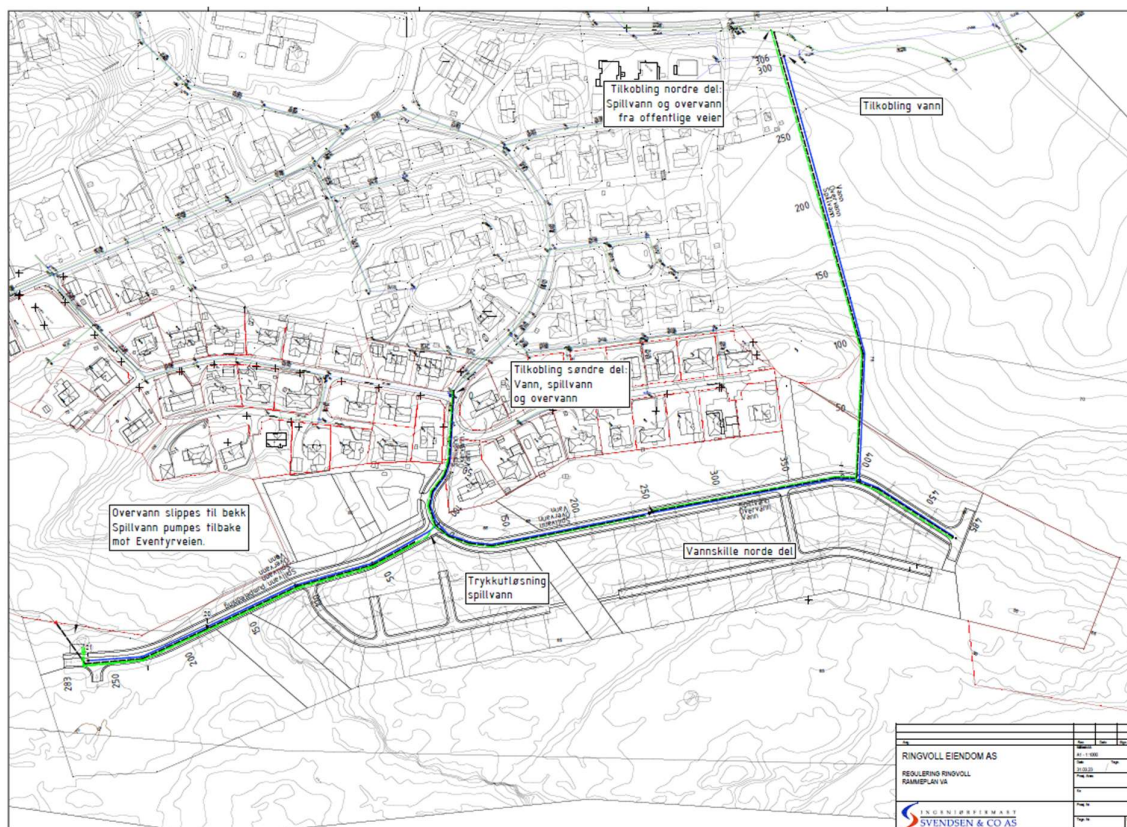
Figur 6.4 Lekeplasser i området. Stiplede sirkler har radius på 100 meter. Ringvoll skole, barnehage og nærbutikk markert med rødt.

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 selvføll 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.

Elvia har gitt tilbakemelding om at trolig vil være behov for 2-3 nye nettstasjoner innenfor planområdet. Vi har vært i dialog med Elvia og de 3 foreslåtte plasseringene har blitt godkjent.



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 tilfredsstillende TEK sine preaksepterte avstandskrav, mens IØR ønsker et stort sentralt plassert anlegg som både er mer trafiksikkert og som tilfredsstillende fremtidige endringer i renovasjonsløsning.

Vi har etter offentlig ettersyn diskutert forhold til renovasjon nærmere og bestemt oss for å legge inn ytterligere to renovasjonsarealer i tilknytning til snuplasser nord og sør i planområdet. Dette gir en maksimal avstand fra de aller fleste boligene til nærmeste renovasjonsanlegg på 200 meter. Vendehammer er erstattet med snuplass i enden av o_KV1 og o_KV2 for å tilrettelegge for renovasjonsbil.

6.7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det må foretas arkeologisk utgraving av bestemmelsesområder #1 og #2 før det igangsettes arbeider i medhold av planforslaget.

Omfatter også krav til ferdigstillelse av infrastruktur og felles uteoppholdsarealer.

Det stilles krav til oppgradering av krysset Eventyrveien – Fylkesvei 120 ved flere enn 75 boenheter innenfor planområdet.

Rekkefølgebestemmelsene regulerer utbyggingstakt innenfor planområdet frem til 2034.

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

Antikvariske myndigheter har varslet behov for arkeologisk registrering av planområdet. Arkeologisk registrering ble gjennomført 22.5-1.6.2023 og det ble gjort funn av automatisk fredede kulturminner i form av bearbeidet flintstein ved to ulike lokasjoner. Det settes krav til arkeologisk utgraving før arbeider innenfor planområdet blir igangsatt.

7.4 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN

Natur og Samfunn AS har gjennomført 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 gjennomført en registrering i planområdet i mai 2023 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 skogsterreng.

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_LEK3-4 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. Forminner (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 (venstresvingfelt 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

Elvia har gitt tilbakemelding om at trolig vil være behov for 2-3 nye nettstasjoner innenfor planområdet. Vi har vært i dialog med Elvia og de 3 foreslåtte plasseringene har blitt godkjent. 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 en mindre del av eiendom 892/105. Det er inngått en avtale med grunneierne av eiendom 892/105 om makeskifte slik at adkomst til planområdet sikres.

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
Vedlegg 17:	Bergrenset høring. Sammendrag av innspill og merknadsbehandling.