



## Saksframlegg

### PlanID 013820140002 - Endring av reguleringsplan for Ringkollen-Ringvoll senter, felt B/T 1 - Forenklet prosess

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
May Britt Gåseby	PLANID-013820140002, PLANTYPE-31, GBNR-876/45	24/6397

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
855/24	Plan- og bygningsutvalget	DS	25.10.2024

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Enhet Plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, endring av plankart og bestemmelser for reguleringsplan for Ringkollen - Ringvoll senter, planID 013820140002, som vist på forslag til endring i vedleggene nr. 3 og 4, sist endret 12.09.2024 og 23.10.2024.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

#### Delegert vedtak i sak 855/24, 25.10.2024

#### Vedtak:

Enhet Plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, endring av plankart og bestemmelser for reguleringsplan for Ringkollen - Ringvoll senter, planID 013820140002, som vist på forslag til endring i vedleggene nr. 3 og 4, sist endret 12.09.2024 og 23.10.2024.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

#### Bakgrunn og saksopplysninger:

Saken gjelder endring ved forenklet prosess, PBL § 12-14, av reguleringsplan for Ringkollen - Ringvoll senter, planID 013820140002, vedtatt 18.05.2015, sist endret ved delegert vedtak



datert 03.08.2022. Omsøkt endring vil være gjeldende for gbnr 876/45 og deler av gbnr 892/26 og gbnr 876/44.

Plankonsulent Norconsult Norge AS har utarbeidet endringsforslaget på vegne av forslagsstiller, Indre Østfold kommune ved Prosjektenheten.

Formålet med planendringen er å legge til rette for ny 4-avdelings barnehage på gbnr 876/45, med tilhørende utearealer. Dette er i tråd med arealformål kombinert formål – bolig/tjenesteyting (B/T 1) i gjeldende plan. Forslagsstiller opplyser at det viser seg at en god løsning for etablering av barnehage krever noen mindre endringer av reguleringsplanen.

Opprinnelig var det planlagt å utbedre eksisterende barnehage lenger nord, men da det viste seg at det var for kostnadskrevenende, ble det besluttet politisk å bygge ny barnehage på en tomt sør for Ringvoll skole. Den nye tomte er dermed i samme område som eksisterende barnehage, med tett tilknytning til skolen og boligområdene. Tomta er i dag planert og fylt med stein. Tidligere terrengvariasjoner er fjernet, bortsett fra et mindre område med fjell/stein. Tomta har utsikt mot sørvest og har god tilknytning til skole og friområde.

#### Planlagt bebyggelse

Det planlegges for en 4-avdelings barnehage i én etasje, med mulighet for utvidelse til to etasjer for fem avdelinger. Den nye barnehagen er planlagt å ha en framtidig maksimumskapasitet på 72 til 96 barn. Barnehagen planlegges utformet som et lukket atriumsbygg med en "hemmelig hage". Atriet vil være et trygt område som gir mulighet for småbarn og barn med spesielle behov til å bevege seg fritt inn og ut.

Takformen er saltak med varierende helning slik at det blir minst mulig avrenning inn mot atriet. Takformen vil gi bygget karakter, og forsterke følelsen av et dempet uttrykk med et relativt lavt bygg. I tillegg gir takformen et tilstrekkelig oppløft til tekniske føringer gjennom bygget. Bygget skal også brytes opp i flere fasader med inntrekk og utspring.

Inngangspartiet er plassert i nordenden av tomte. Fortau og adkomstvei er endret fra gjeldende regulering for å tilpasses dette. Fortaue er viktige for tilgang til parkeringsplass, skole, barnehage og friområde. Det vil bli etablert en sykkelparkering, som vil være felles for brukere av barnehage, idrettsanlegg og friområde. Det skal legges opp til en løsning hvor gående og syklende prioriteres foran biler, i tråd med bærekraftstankegangen.

Det legges opp til et barnehagebygg på ca. 850 m<sup>2</sup> bruksareal. Barnehagen skal bygges med fokus på et godt og miljøvennlig bygg i energiklasse A. Det skal benyttes trekonstruksjoner og det blir vannbåren oppvarming med energi fra egen brønnpark. Uteoppholdsarealene skal være varierte og innby til lek også etter barnehagens åpningstid.

Foreslått utbyggingsvolum og byggehøyder er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Omsøkt endring skal sørge for at barnehagen oppfyller krav til uteoppholdsareal (veiledende arealnorm). Fjell i dagen, utsikt og skogen rundt vil danne gode rammer for løsningene.

#### Overvann

Overvann skal løses på egen tomt med vannrenner, små vannoppsamlinger, permeable flater og regnbed.



Figur 9 i planinitiativet: Oversiktsplan fra skisseprosjekt.

### Trafikkløsning

Hovedadkomst til barnehagen vil være fra Trollveien, nordøst for tomta. Det legges inn frisisiktsoner i reguleringsplanen ved adkomstveien, for å sikre en trafikksikker løsning. De planlagte fortauene på området vil sikre adkomst mellom barnehagen, skolen, friområdet, idrettsanlegget og parkeringsplasser.

Sør for barnehagen ligger det et boligfelt med tilhørende adkomstvei. Deler av denne adkomstveien er regulert inn på gbnr 876/45, med tilhørende frisisiktsoner mot Trollveien.

### Parkering

Det tas utgangspunkt i at eksisterende parkeringsplass, som brukes av skole og dagens barnehage, er tilstrekkelig. Det vurderes at barnehagen har behov for totalt 28–41 parkeringsplasser i fremtidig situasjon. 5 % av disse skal reserveres for forflytningshemmede, og det tilsvarer 1,4–2 plasser. Det er lagt inn to HC-parkeringsplasser i planendringen. Det planlegges for sykkelparkering som kan benyttes for brukere av barnehagen, idrettsanlegget og friområdet.

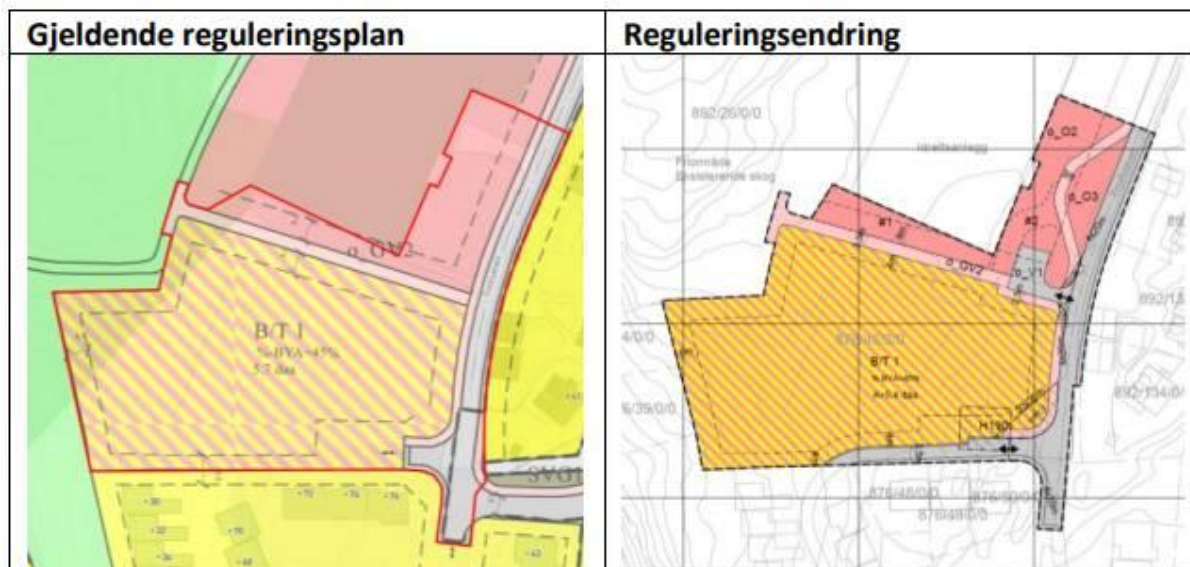
### Endringer fra gjeldende plan:

#### Plankart

- Lagt til en ny innkjøringspil rett nordøst for barnehagetomta, samt regulert inn veiareal her til adkomst og HC-parkering.
- Lagt inn frisisiktlinjer ved adkomsten fra Trollveien, nordøst for barnehagetomta.
- Byggegrense i nord av barnehagetomta er endret fra 6m til 4m fra tomtegrense.
- Lagt inn bestemmelsesområde #1 for å sikre opparbeidelse av sykkelparkering og brannoppstillingsplass.
- Lagt inn bestemmelsesområde #2 for å sikre opparbeidelse av gangforbindelse mellom barnehagetomt og fortau lenger nordvest.
- Fortausløsning er endret og plankartet er endret i tråd med ny løsning som vist i oversiktsplan. Dette gjelder i det nordøstre hjørnet av barnehagetomta, og øst for idrettsanlegget.



- Regulert inn adkomstvei til boliger sør for barnehagen, i tråd med dagens situasjon.
- Lagt inn frisisiktlinjer i adkomstveien til boligfeltet i sør for utkjøring til Trollveien.
- Byggegrense i sør er justert til å være 4m fra adkomstvei.



Figur 10 i planinitiativet: Reguleringsplan før og etter endring.

#### Reguleringsbestemmelser

- Bestemmelse 4.4.4 er lagt til for å sikre at det kan etableres felles løsning for avfallshåndtering og varelevering for skolen og barnehage innenfor felt O3.
- Bestemmelse 4.6.3 er lagt til for å sikre at det kan etableres bebyggelse opp til to etasjer. Dette er for å ha mulighet til å utvide barnehagen til fem avdelinger ved å bygge i høyden.
- Bestemmelse 5.7.1 er lagt til for å sikre opparbeidelse av to HC-parkeringsplasser innenfor felt V1.
- Bestemmelse 5.7.2 er lagt til for å sikre frisisiktsoner ved adkomsten til barnehagen.
- Bestemmelse §7.1 er lagt til for å sikre sikringszone H190 rundt trafo, av hensyn til drift og vedlikehold av trafo.
- Bestemmelse §8.1 er lagt til for å sikre etablering av sykkelparkering og brannoppstillingsplass innenfor bestemmelsesområde #1.
- Bestemmelse §8.2 er lagt til for å sikre etablering av gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #2.

Ny tekst og endringer i reguleringsbestemmelsene er vist med rød skrift og med overstrykninger for tekst som utgår, i vedlegg 4.

Det vises til planinitiativet i vedlegg 2 for øvrige illustrasjoner og beskrivelser.

I henhold til plan- og bygningsloven 2008, § 12-14, 3. ledd, har saken vært på høring hos berørte naboer og offentlige myndigheter. Frist for merknader var 08.10.2024.

Det kom inn 4 uttalelser; fra Østfold fylkeskommune, Statens vegvesen, Statsforvalteren og Weenbo Gruppen AS for Ringvoll Boligutvikling. Se vedlegg nr. 5 for forslagsstillers sammendrag og merknader til uttalelsene. Uttalelsene er i tillegg vedlagt i sin helhet.



For å imøtekomme innkomne merknader, er det foretatt ytterligere tillegg i reguleringsbestemmelsene:

Ny § 4.6.4: *Ved etablering av barnehage skal det etableres trær som skyggelegger lekearealer mot sørvest.*

Ny § 4.6.5: *Det kan etableres miljøstasjon utenfor byggegrenser og innenfor sikringszone H190.*

§ 7.1 er tillagt teksten: *Det kan etableres miljøstasjon innenfor området.*

Disse tilleggene er markert med rød skrift og gul merking i vedlegg nr. 4.

### **Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:**

Gjeldende reguleringsplan for området er "Reguleringsplan for Ringkollen - Ringvoll senter", PlanID 013820140002. Reguleringsformålet for felt B/T 1 er bolig/tjenesteyting.

Dokumentene til reguleringsplanen kan sees her: [arealplaner.no | 013820140002 > Plandokumenter](https://arealplaner.no/013820140002)

I kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune, vedtatt 06.02.2024, er gbnr 876/45 disponert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Alle dokumenter til kommuneplanen kan sees her: [arealplaner.no | 3014202101 > Beskrivelse](https://arealplaner.no/3014202101)

### **Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:**

Forenklet planprosess kan benyttes når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og ikke går utover hoveddrammene i planen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning, må endringen behandles i en ordinær reguleringsplanprosess.

I plan- og bygningsloven §12-14 står det at kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. I Indre Østfold kommune er denne myndigheten delegert til kommunalområde Plan og teknikk, enhet Plan.

### **Vurderinger knyttet til FN`s bærekraftmål:**

Omsøkt endring vil ikke få betydning i forhold til FN's bærekraftmål. Tomta er regulert til utbygging i gjeldende reguleringsplan.

### **Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:**

I hht Indre Østfold kommunes gebyrregulativ pkt. 2-2-12, skal søknaden belastes med et gebyr på kr. 93.750,-.

### **Kommunedirektørens vurderinger:**

Hovedhensikten med omsøkt endring er å legge til rette for etablering av ny Ringvoll barnehage på kommunal byggetomt, med gbnr 876/45. Det søkes om endringer i plankart og bestemmelser for felt B/T 1 og for en del av tomta til Ringvoll skole.



## Medvirkning

Barn og unges interesser berøres særlig, og det har vært viktig å sikre trygg adkomst og sikker bruk av uteoppholdsarealene. Det er tilrettelagt for god adkomst til og fra tomt, lekeplass og friområdet. Forslagsstiller opplyser at prosjektet har blitt gjennomført ved en kontinuerlig brukerprosess med brukergruppe bestående av representanter fra kommunen; barnehagen, miljørettet helsevern, renhold, eiendomsforvaltning, barnehageeier, tillitsvalgte og driftsavdelingen. I tillegg er det gjennomført en medvirkningsprosess med barna i Ringvoll barnehage.

Endringen av reguleringsplanen er i tillegg sendt på høring til berørte kommunale enheter, interkommunale selskaper og Hobøl vannverk:

Kommunens vegmyndighet har ingen merknader til endret plankart eller reguleringsbestemmelser.

Hobøl vannverk minner om at det må være tilstrekkelig slokkevannskapitet.

Vann- og avløpsenheten har gitt tilbakemelding om:

- **Vann.** Dersom ny vannsimulering viser at slokkevann ikke er tilfredsstillende for barnehagen, må det bygges et eget basseng som sikrer dette.
- **Spillvann.** Det er kapasitet på ledningsnettet.
- **Overvann.** Det er positivt at overvann skal løses på egen tomt med vannrenner, små vannoppsamlinger, permeable flater og regnbed.

Dagens reguleringsplan er lite konkret mtp overvannshåndtering, og det bør utarbeides dokumentasjon/overvannsplan for det aktuelle området iht kommunens overvannsveileder, jf. sjekklister i vedlegg 4, og krav i ny kommuneplanens arealdel, §§ 4.6 og 4.7. Planen må blant annet vise de ulike trinnene i tre-trinnsstrategien, inkludert flomveier.

Bruk av asfalt bør begrenses til et minimum.

Kommunen bør bestrebe seg på en høy blågrønn faktor for kommunale formålsbygg. Sikker bortledning av flomvann er spesielt viktig i dette området.

Forslagsstillerens tilbakemelding er at kulepunktene vil bli ivare tatt gjennom rammesøknad. De opplyser videre at brannvesenet har vært involvert i problemstillingen rundt slokkevannskapitet og at de er positive til endringsforslaget som foreligger.

Kommunedirektøren anser at endringsforslaget er tilstrekkelig utredet og foreslår at det gis tillatelse til omsøkt endring som vist i vedleggene nr. 3 og 4. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå ut over hoveddrammene i planen, og vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, vurderer kommunedirektøren at forslag til endring er innenfor det som i henhold til delegasjonsreglementet kan tillates vedtatt administrativt.

## **Vedlegg:**

1. Oversiktskart
2. Planinitiativ for forenklet endring, sist endret 12.09.2024



INDRE ØSTFOLD  
KOMMUNE  
*- på kornet*

3. Plankart for gbnr 876-45 og del av 892-26, sist endret 12.09.2024
4. Bestemmelser med endringer, sist revidert 23.10.2024
5. Forslagsstillers oppsummering og kommentarer til høringsuttalelser
6. Støynotat\_Vurdering av vegtrafikkstøy, datert 16.02.2024
7. Uttalelse fra Østfold fylkeskommune, datert 26.09.2024
8. Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 27.09.2024
9. Uttalelse fra Weenbo Gruppen AS, for Ringvoll Boligutvikling, datert 04.10.2024
- 9.1 Vedlegg til uttalelse fra Weenbo Gruppen AS - Situasjonsplan trafo og miljøstasjon
10. Uttalelse fra Statsforvalteren, datert 07.10.2024