

PLANINITIATIV

Utarbeidet: 04.06.2024

Sist revidert: 26.08.2024

Mindre endring av Reguleringsplan for Ringkollen - Ringvoll

Forslagstiller

Navn/firma:	Indre Østfold kommune	Org.nr.: 920 123 899
Kontaktperson:	Gunnar Ekholdt	
Adresse:	Pb. 34, 1861 Trøgstad	
E-post:	Gunnar.ekholdt@io.kommune.no	
Telefon:	69681000	

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Norconsult Norge AS	Org.nr.: 962 392 687
Kontaktperson:	Eline Leithaug Hårstad	
Adresse:	Åsenveien 10, 1400 Ski	
E-post:	Eline.leithaug.harstad@norconsult.com	
Telefon:	94187075	

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1 – Krav til planinitiativet:

a) formål med planen	<p>Formålet med planen er å legge til rette for ny 4-avdelings barnehage på eiendom med gårds- og bruksnummer 876/45 med tilhørende utearealer. Dette er i tråd med arealformål <i>kombinert formål – bolig / tjenesteyting (B/T1)</i> i gjeldende plan, men det viser seg at en god løsning for etableringen av barnehagen krever noen mindre endringer av reguleringsplan for Ringkollen – Ringvoll senter med planID 013820140002.</p> <p>Opprinnelig var det tiltenkt å utbedre eksisterende barnehage lenger nord, men da det viste seg at kostnaden ved dette ikke var kostnadmessig gunstig, ble det besluttet politisk å bygge ut barnehagen på ny tomt.</p> <p>Planavdelingen i Indre Østfold kommune mener endringen kan gjennomføres ved forenklet prosess, iht. plan- og bygningsloven § 12-14.</p>
----------------------	---



b) plan-
områ-
det og
om
planar-
beidet
vil få
virk-
ninger
utenfor
plan-
områ-
det



Figur 1: Nærområdet. Ny barnehagetomt er markert i rødt.

Den nye tomten er i samme område som eksisterende barnehagetomt, med tett tilknytning til skolen og boligområder. Tomten er i dag planert og fylt med stein. Tidligere terrengvariasjoner er fjernet, bortsett fra et mindre område med fjell/stein. Tomten har utsikt mot sydvest og god tilknytning til skole og skogen i nord.



Figur 2: Dagens tomt.

Reguleringsendringen omfatter gnr. 876 bnr. 45. og noe av gnr. 892 bnr. 26, som er en større kommunal eiendom. Nærmeste naboer er gnr. 876 bnr. 39, 44, 48, 49 og 50, gnr. 892 bnr. 24.



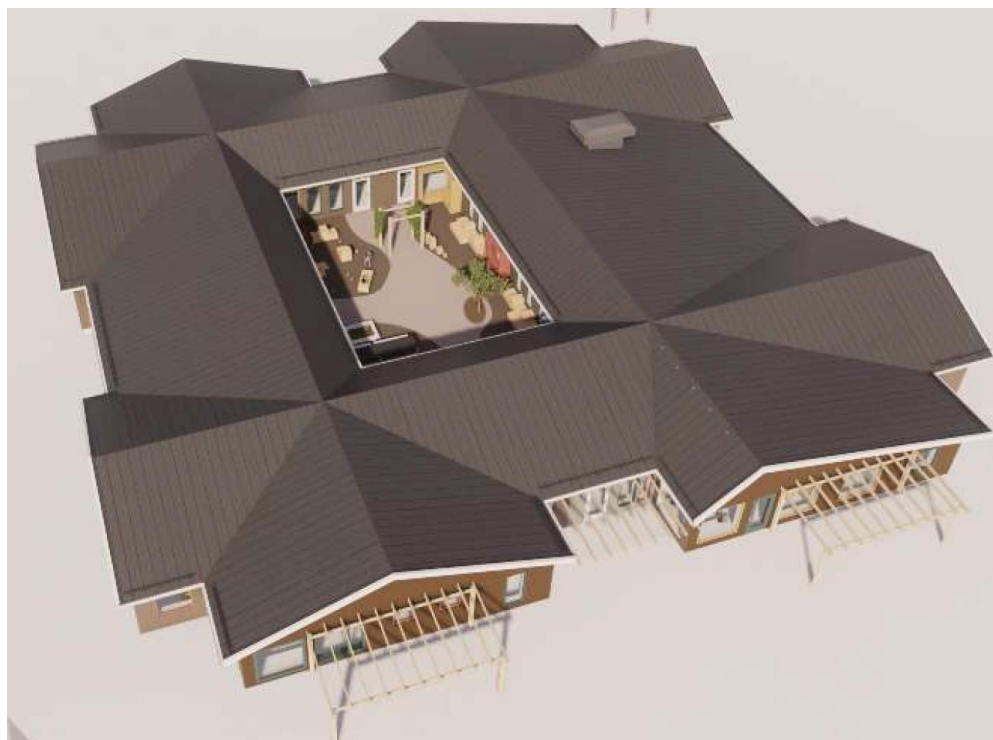
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for en barnehage med fire avdelinger i en etasje, med mulighet for utvidelse til to etasjer for fem avdelinger. Den nye barnehagen er planlagt å ha en fremtidig maksimumskapasitet på 72 til 96 barn.

Planlagt bebyggelse

Barnehagen planlegges utformet som et lukket atriums bygg med en 'hemmelig hage'. Bygget er brutt opp i flere fasader med inntrekk og utspring. Rundt atriet er det en felles gang som fungerer som en lekegang, og her er fingerdører plassert. Atriet er 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 man oppnår minst mulig avrenning inn mot atriet. Takformen gir bygget karakter, og forsterker følelsen av et dempet uttrykk med et relativt lavt bygg. I tillegg gir takformen et tilstrekkelig oppløft til tekniske føringer gjennom bygget.



Figur 3: Planlagt arkitektonisk utforming.



Figur 4: Illustrasjon som viser "hemmelig hage" i midten av atriumsbygget.

Konseptuelt snitt



Figur 5: Konseptuelt snitt.

Fasader



Figur 6: Fasader.



Trafikkløsning

Hovedadkomst til barnehagen vil være fra Trollveien, nordøst for tomta. Det legges inn frisisiktsoner i reguleringsplanen ved adkomstveien for å sikre en trafiksikker 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 med tilhørende frisisiktsoner mot Trollveien.

Parkering

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



Figur 7: Eksisterende parkeringssituasjon



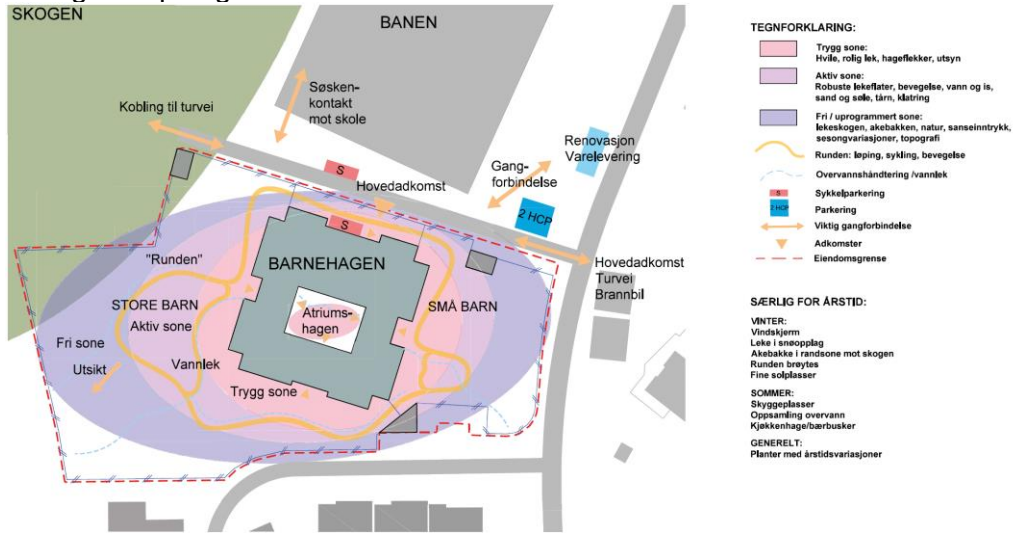
d) utbyg- gings- volum og bygge- høyder	<p>Foreslåtte utbyggingsvolum og byggehøyder er i tråd med gjeldende plan.</p> <p>Det legges opp til et barnehagebygg på ca. 850 kvm bruksareal. Det planlegges for et bygg på en etasje, med mulighet for utvidelse til to etasjer. Foreslått endring skal sørge for at barnehagen oppfyller krav til uteoppholdsareal (veiledende arealnorm).</p>
e) funk- sjonell og mil- jømes- sig kva- litet	<p>Fjell i dagen, fin utsikt og skogen rundt danner gode rammer for løsningene. Overvann skal løses på egen tomt med vannrenner, små vannoppsamlinger, permeable flater og regnbed. Det tilrettelegges for kontakt med skolen og skogen.</p> <p>Inngangspartiet er plassert i nordenden av tomta. Fortau og adkomstvei er endret på fra gjeldende regulering for å tilpasses dette. Inngangspartiet vil være felles for store barn, små barn, ansatte og besøkende. Fortauene er viktige for tilgang til parkeringsplass, skolen, barnehagen og friområde. Det vil etableres en sykkelparkering som kan brukes både for tilgang til barnehage, idrettsanlegg og friområde. Det legges opp til en løsning hvor gående og syk- lende prioriteres foran biler i tråd med bærekraftstankegang.</p>



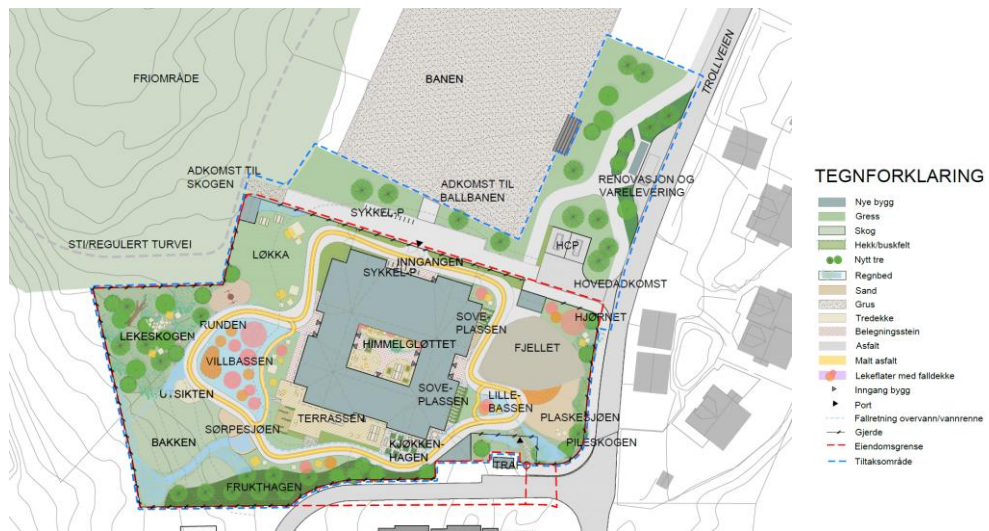
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Barnehagen inngår i et større område bestående av undervisningsbygg og lekeområder. Nordvest ligger friområdet Ringkollen. Nærområdet ellers er i all hovedsak bebygd med eneboliger.

Det tilrettelegges slik at nærområdet blir lett tilgjengelig for barnehagebarna. Barnehagen skal bygges med fokus på et godt og miljøvennlig bygg i energiklasse A. Det blir vannbåren oppvarming med energi fra egen brønnpark. Det benyttes trekonstruksjoner, og bygget vil være et tilskudd til trehusbebyggelsen i området. Utearealene skal være varierte og innby til lek også etter barnehagens åpningstid.



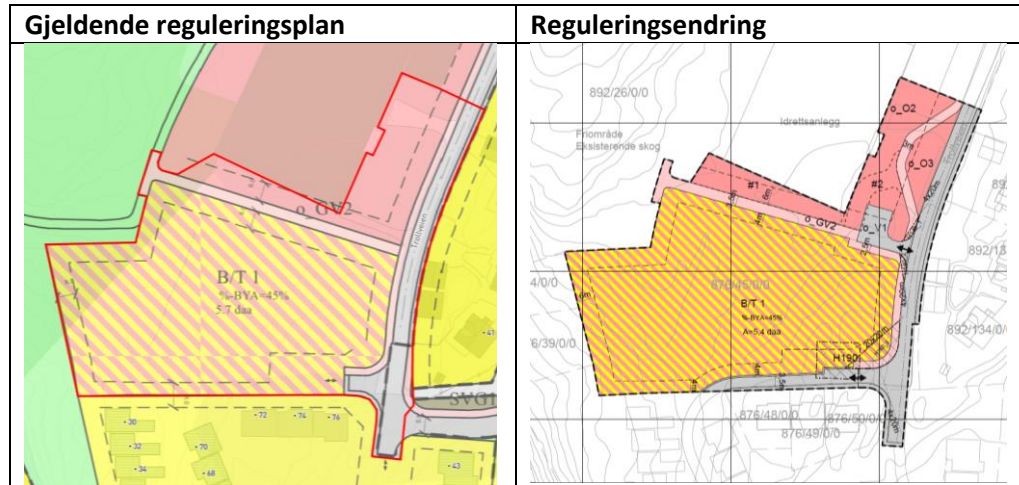
Figur 8: Konsept for uteareal.



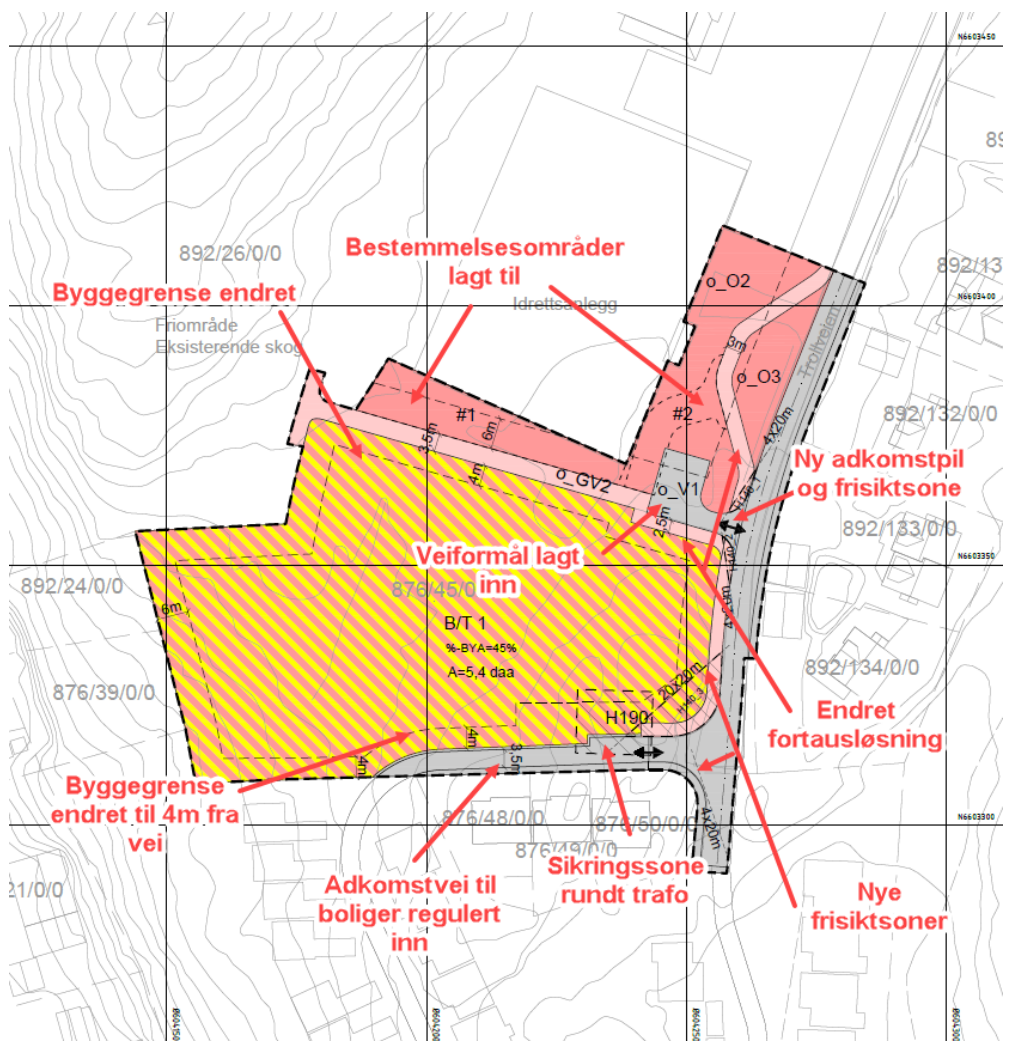
Figur 9: Oversiktsplan fra skisseprosjekt.



<p>g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<p>Arealet som ønskes endret er i dag regulert til bolig/tjenesteyting (B/T1) i reguleringsplan Ringkollen - Ringvoll (PlanID: 013820140002) og avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA) i kommuneplan for Indre Østfold kommune (PlanID: 3014202101).</p> <p>Alle ønskelige endringer som gjelder reguleringsplanen «Ringkollen-Ringvoll», vurderes som mindre justeringer av gjeldende reguleringsplan og kan behandles som en mindre endring av reguleringsplanen, og gis en enklere saksbehandling. Dette fordi endringene som er vist 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.</p> <p>Endringer fra gjeldende plan:</p> <p><u>Plankart</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Lagt til en ny innkjøringspil rett nordøst for barnehagetomta, samt regulert inn veiareal her til adkomst og HC-parkering.• Lagt inn frisiktlinjer ved adkomsten fra Trollveien, nordøst for barnehagetomta.• Byggegrense i nord av barnehagetomta er endret fra 6m til 4m fra tomtengrense.• Lagt inn bestemmelsesområde #1 for å sikre opparbeidelse av sykkel-parkering og brannoppstillingsplass.• Lagt inn bestemmelsesområde #2 for å sikre opparbeidelse av gangforbindelse mellom barnehagetomt og fortau lenger nordvest.• Fortausløsning er endret, regulering 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 frisiktlinjer til i adkomstveien til boligfeltet i sør for utkjøring til Trollveien.• Byggegrense i sør justert til å være 4m fra adkomstvei. <p><u>Bestemmelser</u></p> <ul style="list-style-type: none">• 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 frisiktsoner ved adkomsten til barnehagen.• Bestemmelse §7.1 er lagt til for å sikre sikringsone H190 rundt trafo av hensyn til drift og vedlikehold av trafo.• Bestemmelse §8.1 er lagt til for å sikre etablering av sykkel-parkering og brannoppstillingsplass innenfor bestemmelsesområde #1.• Bestemmelse §8.2 er lagt til for å sikre etablering av gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #2.
---	--



Figur 10: Reguleringsplan før og etter endringen.



Figur 11: Endringene som gjøres på reguleringsplan er markert i rødt.



h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	<p>Barn og unges interesser berøres særlig, og det er viktig å sikre sikker adgang og bruk av uteoppholdsareal. Det skal være god tilgang til og fra tomt, lekeplass og friområde utenfor.</p> <p>Prosjektet har blitt gjennomført ved en kontinuerlig brukerprosess med brukergruppe bestående av representanter fra kommunen; barnehagen, miljørettet helsevern, renhold, eiendomsforvalter, barnehageeier, tillitsvalgte og drift. I tillegg er det gjennomført en medvirkningsprosess med barna i Ringvoll barnehage.</p>
i) hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Ikke relevant siden planinitiativet kun omhandler mindre endring i gjeldende plan.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Se k).



<p>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Forslag til mindre endring skal sendes på høring slik at berørte parter kan komme med merknader og innspill.</p> <p>Foreløpig liste over hvem som skal motta forslag til mindre endring:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hjemmelshavere av gnr. 876 bnr. 39, 44, 48, 49 og 50, gnr. 892 bnr. 24.- Kommunale etater som barnehage (ev. også styrer ved Ringvoll barnehage), skole (naboeiendom) og kommunalteknisk avdeling- Regionale myndigheter som Østfold fylkeskommune og Statsforvalteren dersom planavdelingen mener det er hensiktsmessig
<p>l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</p>	<p>Ikke relevant siden planinitiativet kun omhandler mindre endring i gjeldende plan.</p>