

RÅDE KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Samfunnsutvalget	14.11.2019	017/19
Kommunestyret	14.11.2019	066/19

Saksbeh. SIJA Saksansv. Jansson, Siv-Thuva	Arkiv REGP - 0135201702	Arkivsaknr. 16/3508
--	-----------------------------------	-------------------------------

Forslag til detaljreguleringsplan for Ringstad - Burumbråten - 2. gangsbehandling

Kommunestyret - Vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Ringstad – Burumbråten (Plan ID 0135 2017 02), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, datert 26.2.2018, revidert 2.7.2019, godkjennes i medhold av plan – og bygningslovens § 12-12 med følgende endringer:

- Byggegrensene rund gårdtunet på gbnr 30/5 tilbakeføres til slik plankartet viste når planforslaget lå ute til høring - og offentlig ettersyn, med den endring at byggegrense fra Langøyveien blir 6 meter .
- § 9.1 b) suppleres med setningen «*Bebyggelsen skal ha et småskalapreg tilpasses øvrig landbruksbebyggelse på stedet og dette landskapsrommet. Estetikk skal vektlegges.*»
- Regulert veibredde for V1 på den nordre delen av Langøyveien, fra V3 og ned mot Vansjø, reduseres med 1 meter og det reguleres isteden inn to møteplasser.
- I plankartet legges det inn areal til fangdam og regnbed (grønnstruktur – overvannstiltak) i samsvar med anbefaling i vedlegg 1 til planbeskrivelsen, Overvannsplan / kommunalteknisk rapport.
- § 5 e) utgår. Isteden tas det inn rekkefølgebestemmelse om at «*Fangdam og regnbed skal etableres for å rense overvannet fra arealet avsatt til bebyggelse og anlegg og gartneri før det gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1*». Videre tas det inn ny bestemmelse om at «*Fangdam og regnbed skal etableres innen avsatt areal med nødvendig rense og infiltrasjonskapasitet for rensing av ca. 3500 m3 overvann (ref. vedlegg 1. til Planbeskrivelsen). Anleggene skal tilpasses til naturlandskapet og vedlikeholdes slik at rensekapasiteten opprettholdes.*»
- Rekkefølgebestemmelse § 5 a) endres til: «*Turvei GT2 skal være ferdig opparbeidet i tråd med § 8.1, eller sikret opparbeidet, før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1.*»
- Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse; «*2 møteplasser i V1 (Langøyveien) skal være opparbeidet / eller sikret opparbeidet, før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1.*»
- Rekkefølgebestemmelse 5 c) endres til: «*Vegarealet V1 skal fradeles, eller sikret fradelt, før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor LG1 og B2*».
- Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse: «*Parkering P2 med tilhørende adkomst skal være opparbeidet / eller sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1*»

- Bestemmelse 7.4.b endres til: «P1-2 skal være for allmennhetens parkering for bruk av utsettingsrampe og turveger. Hensetting og lagring er ikke tillatt innenfor P1-2.»
- Det tas inn ny bestemmelse § 7.4. «c) *Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser for bevegelsehemmede med størrelse 6 x 4,5 meter per plass. Øvrige p - plasser skal opparbeides med størrelse 6 x 3 meter per plass. Utformingen skal for øvrig være i henhold til vegvesenets håndbøker og ha en god natur og terrengtilpasning. Ved søknad skal vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 og redegjøres for hvordan utformingen, avgrensingen av anlegget og materialbruken skal være.*»

Henvising til hjemmel i plan - og bygningsloven, for den enkelte bestemmelse ovenfor, tas inn.

Planbeskrivelsen endres i samsvar med endringene ovenfor.

Samfunnsutvalget - Innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Ringstad – Burumbråten (Plan ID 0135 2017 02), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, datert 26.2.2018, revidert 2.7.2019, godkjennes i medhold av plan – og bygningslovens § 12-12 med følgende endringer:

1. I plankartet legges det inn hensynsone landskap over gårdsbebyggelsen på gbnr 30/5.
2. Byggegrensene rund gårdtunet på gbnr 30/5 tilbakeføres til slik plankartet viste når planforslaget lå ute til høring - og offentlig ettersyn.
3. § 9.1 b) suppleres med setningen «*Bebyggelsen skal ha et småskalapreg tilpasses øvrig landbruksbebyggelse på stedet og dette landskapsrommet. Estetikk skal vektlegges.*»
4. Regulert veibredde for V1 på den nordre delen av Langøyveien, fra V3 og ned mot Vansjø, reduseres med 1 meter og det reguleres isteden inn to møteplasser.
5. I plankartet legges det inn areal til fangdam og regnbed (grønnstruktur – overvannstiltak) i samsvar med anbefaling i vedlegg 1 til planbeskrivelsen, Overvannsplan / kommunalteknisk rapport.
6. § 5 e) utgår. Isteden tas det inn rekkefølgebestemmelse om at «*Fangdam og regnbed skal etableres for å rense overvannet fra arealet avsatt til bebyggelse og anlegg og gartneri før det gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1*». Videre tas det inn ny bestemmelse om at «*Fangdam og regnbed skal etableres innen avsatt areal med nødvendig rense og infiltrasjonskapasitet for rensing av ca. 3500 m³ overvann (ref. vedlegg 1. til Planbeskrivelsen). Anleggene skal tilpasses til naturlandskapet og vedlikeholdes slik at rensekapasiteten opprettholdes.*»
7. Rekkefølgebestemmelse § 5 a) endres til: «*Turvei GT2 skal være ferdig opparbeidet i tråd med § 8.1, eller sikret opparbeidet, før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1.*»
8. Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse; «*2 møteplasser i V1 (Langøyveien) skal være opparbeidet / eller sikret opparbeidet, før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1.*»
9. Rekkefølgebestemmelse 5 c) endres til: «*Vegarealet V1 skal fradeles, eller sikret fradelt, før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor LG1 og B2*».
10. Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse: «*Parkering P2 med tilhørende adkomst skal være opparbeidet / eller sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1*»
11. Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse: «*Område BLK (lekeplass) skal være opparbeidet og tilrettelagt for barn og unge før det kan gis brukstillatelse for*

boligbebyggelse på området B2.»

12. Bestemmelse 7.4.b endres til: «P1-2 skal være for allmennhetens parkering for bruk av utsettingsrampe og turveger. Hensetting og lagring er ikke tillatt innenfor P1-2.»
13. Det tas inn ny bestemmelse § 7.4. «c) *Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser for bevegelsehemmede med størrelse 6 x 4,5 meter per plass. Øvrige p - plasser skal opparbeides med størrelse 6 x 3 meter per plass. Utformingen skal for øvrig være i henhold til vegvesenets håndbøker og ha en god natur og terrengtilpasning. Ved søknad skal vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 og redegjøres for hvordan utformingen, avgrensingen av anlegget og materialbruken skal være.»*

Henvising til hjemmel i plan - og bygningsloven, for den enkelte bestemmelse ovenfor, tas inn.

Planbeskrivelsen endres i samsvar med endringene ovenfor.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Ringstad – Burumbråten (Plan ID 0135 2017 02), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, datert 26.2.2018, revidert 2.7.2019, godkjennes i medhold av plan – og bygningslovens § 12-12 med følgende endringer:

1. I plankartet legges det inn hensynsone landskap over gårdsbebyggelsen på gbnr 30/5.
2. Byggegrensene rund gårdtunet på gbnr 30/5 tilbakeføres til slik plankartet viste når planforslaget lå ute til høring - og offentlig ettersyn.
3. § 9.1 b) suppleres med setningen «*Bebyggelsen skal ha et småskalapreg tilpasses øvrig landbruksbebyggelse på stedet og dette landskapsrommet. Estetikk skal vektlegges.*»
4. Regulert veibredde for V1 på den nordre delen av Langøyveien, fra V3 og ned mot Vansjø, reduseres med 1 meter og det reguleres isteden inn to møteplasser.
5. I plankartet legges det inn areal til fangdam og regnbed (grønnstruktur – overvannstiltak) i samsvar med anbefaling i vedlegg 1 til planbeskrivelsen, Overvannsplan / kommunalteknisk rapport.
6. § 5 e) utgår. Isteden tas det inn rekkefølgebestemmelse om at «*Fangdam og regnbed skal etableres for å rense overvannet fra arealet avsatt til bebyggelse og anlegg og gartneri før det gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1*». Videre tas det inn ny bestemmelse om at «*Fangdam og regnbed skal etableres innen avsatt areal med nødvendig rense og infiltrasjonskapasitet for rensing av ca. 3500 m3 overvann (ref. vedlegg 1. til Planbeskrivelsen). Anleggene skal tilpasses til naturlandskapet og vedlikeholdes slik at rensekapasiteten opprettholdes.*»
7. Rekkefølgebestemmelse § 5 a) endres til: «*Turvei GT2 skal være ferdig opparbeidet i tråd med § 8.1, eller sikret opparbeidet, før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1.*»
8. Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse; «*2 møteplasser i V1 (Langøyveien) skal være opparbeidet / eller sikret opparbeidet, før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1.*»
9. Rekkefølgebestemmelse 5 c) endres til: «*Vegarealet V1 skal fradeles, eller sikret fradelt, før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor LG1 og B2*».
10. Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse: «*Parkering P2 med tilhørende adkomst skal være opparbeidet / eller sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1*»
11. Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse: «*Område BLK (lekeplass) skal være opparbeidet og tilrettelagt for barn og unge før det kan gis brukstillatelse for boligbebyggelse på området B2.*»
12. Bestemmelse 7.4.b endres til: «P1-2 skal være for allmennhetens parkering for bruk

- av utsettingsrampe og turveger. Hensetting og lagring er ikke tillatt innenfor P1-2.»
13. Det tas inn ny bestemmelse § 7.4. «c) *Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser for bevegelsehemmede med størrelse 6 x 4,5 meter per plass. Øvrige p - plasser skal opparbeides med størrelse 6 x 3 meter per plass. Utformingen skal for øvrig være i henhold til vegvesenets håndbøker og ha en god natur og terrengtilpasning. Ved søknad skal vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 og redegjøres for hvordan utformingen, avgrensingen av anlegget og materialbruken skal være.»*

Henviing til hjemmel i plan - og bygningsloven, for den enkelte bestemmelse ovenfor, tas inn.

Planbeskrivelsen endres i samsvar med endringene ovenfor.

Bakgrunn for saken og historikk:

Fast utvalg for miljø og teknikk vedtok å legge privat planforslag for detaljregulering av Ringstad – Burumbråten ut til høring og offentlig ettersyn den 6.12.2018 i MIT- sak 105/18 når nødvendige grunnundersøkelser og arkeologiske registreringer er besørget av forslagstiller, og planbeskrivelsen er revidert iht det som fremkommer i undersøkelsene. I tillegg må riktig risiko og sårbarhetsanalyse tas inn planbeskrivelsen. Det ble satt følgende vilkår.

- Tillate dekke på turvei GT2 som i best mulig grad bidrar til universell utforming, ikke kun grus
- Ta inn bestemmelse som tillater lys også i turvei GT3
- Ta inn rekkefølgebestemmelse som sikrer sammenslåing og opprettelse av nye eiendommer i samsvar med intensjon i plan, før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse innen LG1 og B2. Ta inn rekkefølgebestemmelse om at veiarealet før V1 skal fradeles før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse innen LG1 og B2.

Forslagstiller reviderte plandokumentene og avklarte med fylkeskonservatoren at de skulle foreta arkeologiske registreringer. Planforslaget har nå ligget ute på høring og offentlig ettersyn, og legges frem til 2. gangsbehandling.

Vedlagt ligger saksfremlegget med vedtak fra 1. gangsbehandling.

Saksopplysninger:

Forslag til detaljregulering for Ringstad/ Burumbråten (Plan ID 0135 2017 02) har ligget ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 19.12.2018 til 15.02.2019. Fylkeskonservatorene fikk utvidet frist til den 19.6.2019 i henhold til bestemmelser i kulturminneloven. Det har kommet inn 6 høringsuttalelser. Det ble fremmet innsigelse fra Fylkeskommunen ved fylkeskonservatoren, men dette er løst. Det betyr at kommunen kan egengodkjenne planforslaget.

Forslagstiller har fått de innkomne høringsuttalelsene oversendt for vurdering med hensyn til oppfølging. Kommunen mottok et revidert planforslag i e-post datert 2.7.2019. Arkeologisk registrering er utført, med funn av gravrøys / steinlegning. Denne er frigitt av riksantikvaren.

Revidert detaljreguleringsplanforslag består av:

Plankart datert 26.2.2019, sist revidert 2.7.2019

Planbestemmelser datert 26.2.2018, sist revidert 2.7.2019

Planbeskrivelse datert 26.2.2018, sist revidert 2.7.2019

Følgende endringer er tatt inn i revidert planforslag:

Plankartet:

- Areal til nettstasjon er regulert inn.
- Lekeareal til arbeiderboligen er lagt inn.
- Det er lagt inn hensynsone landskap for deler av LJO uten bebyggelse.
- Byggegrense for gårdstunet i LJO er utvidet slik at «tomten» blir noe større, og er trukket nærmere veien.
- Markert bestemmelsesområde # for fredet gravrøys er tatt inn.

Planbestemmelsene:

- Bestemmelse § 4.3 er supplert med «Øvrig skilting skal godkjennes av kommunen»
- Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse for arkeologiske utgravinger i § 5 d)
- Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse for avklaring og opparbeidelse av overvannsløsning før det kan gis ferdigmelding på nye bygg innenfor LG1.
- De er tatt inn bestemmelse til nytt areal avsatt til lekeplass BLK i § 6.7
- Bestemmelse § 7.4 (Parkerings) er supplert slik at hensynet til rullestolbrukere ivaretas.

Det er utarbeidet en «Kommunalteknisk rapport» knyttet til overvann.

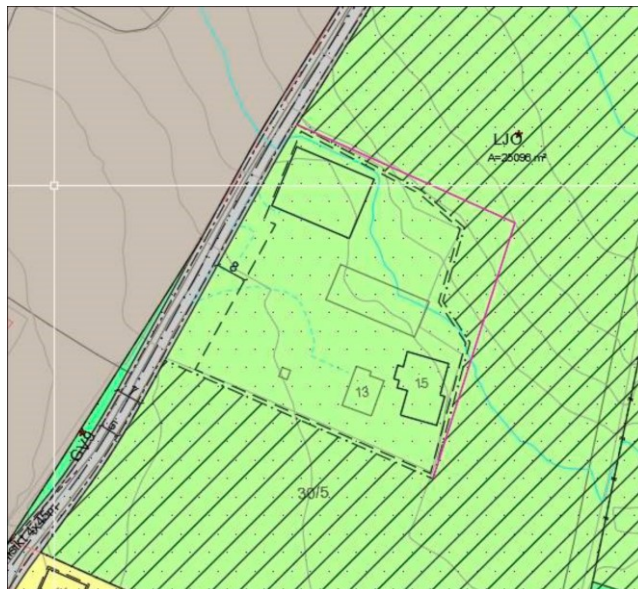
Det er ikke opplyst at det skal være gjort endringer i planbeskrivelsen.

Det forhandles om en utbyggingsavtale og forslagstiller har sendt inn et forslag.

Vurdering av revidert planforslag

Det er gjort flere endringer i planforslaget for å søke å ivareta uttalelsene. Det er positivt. Rådmannen mener imidlertid at det bør gjøres flere justeringer for at planforslaget best mulig skal ivareta landskapshensyn / estetikk ned mot Vansjø, sikre gjennomføring av tiltakene i planforslaget, ivareta Vansjø som drikkevannskilde, ivareta barn og unge, og ivareta hensynet til allmennheten og tilrettelegging for friluftliv.

Det er i det reviderte planforslaget gjort endringer på byggegrense rundt eksisterende tun på Burumbråten. Det vil si at byggegrense legges kun 4 meter fra veien. Ved tidligere sak på en annen gård i området har kommunen ikke gitt aksept for dette. Der Langøyveien går gjennom gartneriet ligger drivhusene tett innpå veien. Det er derfor ønskelig å ivareta et mer åpent landskapsrom for den delen av planområdet som vender ned mot Vansjø. Området her ligger i kommuneplanens arealdel innenfor hensynsone «Landskap» hvor det skal tas sikte på å bevare områdets opplevelseskvalitet og karakteristiske landskapstrekk. Her bør landskapshensyn og estetikk på bygg og anlegg vektlegges. Bebyggelsen bør ikke være for ruvende og bør tilpasses til den landbruksdriften det kan påregnes at skal drives på denne landbrukseiendommen. Nødvendig lagerbygg som skal betjene gartneriet, bør ikke plasseres her. Et mer åpent landskapsrom bør opprettholdes. Ut i fra ovennevnte forhold anbefaler rådmannen at opprinnelig byggegrense som vist på kartutsnitt nedenfor, opprettholdes, og at hensynsone landskap også bør omfatte bebyggelsen i dette landskapsrommet.



Det må i denne forbindelse nevnes at forslagstiller har sendt inn en dispensasjonssøknad om etablering av en driftsbygning på 888 m², 4 meter fra veien, men at det ble anbefalt å vente på en avklaring i forbindelse med reguleringsplanprosessen. Vedlagt ligger innsendt situasjonskart, tegninger av bygningen og søkers argumentasjon. To av bygningene er tenkt revet. Ved gjennomføring av byggetiltaket og rivningen vil bebyggelsen på eiendommen bli på 1450 m². Rådmannen er skeptisk til å etablere en så stor driftsbygning her, og mener bygningsmassen i dette område bør ha et noe mer småskala preg. Rådmannen anbefaler at bestemmelse § 9.1 b) suppleres slik at det fremgår at bebyggelsen skal tilpasses øvrig landbruksbebyggelse i dette landskapsrommet og ha et mer småskalapreg, og at estetikk skal vektlegges.

Når det gjelder sikring av gjennomføring av planforslaget er rekkefølgebestemmelsene viktig. Det er rekkefølgebestemmelsene som gir grunnlag for en utbyggingsavtale som skal klargjøre hvem som skal opparbeide og bekoste de allmenntilgjengelige anleggene, og når. I kommunens prinsippvedtak for utbyggingsavtaler forventes det at det er forslagstiller / tiltakshaver som skal opparbeide og bekoste gjennomføringen av planforslaget. Forslagstiller ønsker at rekkefølgebestemmelsene knyttes til ferdigmelding / ferdigattest for nye bebyggelse tilknyttet gartneriet. Det er imidlertid meget sent i prosessen. Det kan føre til utfordringer med hensyn til oppfølging siden det kan søkes om midlertidig brukstillatelse før det søkes om ferdigattest. Interessen og initiativet for en utbyggingsavtale kan synke. Forslagstiller har imidlertid signalisert positivt til å bekoste og opparbeide de allmenntilgjengelige tiltakene og sendt inn forslag til en utbyggingsavtale etter oppstartsmøte for forhandlinger, uten at den er bindende. Rådmannen foreslår at det tas inn rekkefølgebestemmelser knyttet til brukstillatelse hvor tiltaket skal være etablert, eller sikret etablert. Da kan det gjennom en utbyggingsavtale eventuelt avtale en senere gjennomføring dersom det anses hensiktsmessig for partene. Rekkefølgebestemmelser knyttet til opparbeidelse av møteplass på V1 og fradeling av veiareal henger sammen. Fradeling av veiareal bør skje etter opparbeidelse av møteplasser på Langøyveien.

Nedenfor følger sammendrag av innkomne uttalelser med kommentar fra forslagstiller og rådmann.

1. Hafslund nett AS, 05.02.2019

Bemerket at det kun er avsatt areal til en av de totalt fem frittstående nettstasjonene innenfor planområdet, og ønsker at det avsettes areal til resterende nettstasjoner.

Forslagstiller kommentar:

Areal til nettstasjoner er regulert inn.

Rådmannen kommentar:

Tas til etterretning.

2. Østfold fylkeskommune, 12.02.2019

Østfold fylkeskommune gir innsigelse til planen på grunn av manglende arkeologisk registrering. Behovet ble varslet av Fylkeskonservatoren ved planarbeidets oppstart. Kommunen kan ikke egengodkjenne planen før registrering er gjennomført og innsigelsen er trukket.

Østfold fylkeskommune har ikke merknader til omdisponering av areal fra Naturområdet-Grønnstruktur til areal for veksthus, og mener planens omfang og konsekvenser er godt dokumentert. Planen tilrettelegger for helhetlig planlegging, og det er blant annet lagt spesielt til rette for allmennhetens tilgjengelighet.

Viktig at det lages gode og funksjonelle boliger med kvalitet som bidrar til god folkehelse og trivsel. Det er ikke sikret felles lekeareal innenfor planområdet, med argument om at de frittliggende boligene har tilstrekkelig uteareal på egen tomt. Dette gjelder ikke nødvendigvis arbeiderboligene. Østfold fylkeskommune anbefaler at det lages lekeplass slik at sesongarbeiderne også kan ha besøk av familie og venner.

I bestemmelsene er det stilt krav om ikke-asfalterte parkeringsplasser og veier mot Vansjø. Dette kan komme i konflikt med ønske om universell tilgjengelighet. Østfold fylkeskommune anbefaler å benytte løsninger og materialer som er mer stedstilpasset enn asfalt, men som samtidig kan fungere for rullestolbrukere.

For utarbeiding av overvannsplan bes det om å vurdere om fylkeskommunen eller fylkesmannen skal tas med i arbeidet i tillegg til kommunen.

Behovet for utsettingsrampe bør vurderes på nytt, da det ifølge innspill i høringsperioden er flere ramper i området. Rampa kan gi økt trafikk helt ned i vannkanten og dermed føre til fare for de som ferdes i området, spesielt barn og unge.

I bestemmelsene er det ikke tillatt reklame, men det bør vurderes om bestemmelsen også skal gi rammer for skilting slik at planen blir mer entydig.

Det bør vurderes om det skal kreves rivning av eksisterende bygning før etablering av ny bolig. Plankartet benytter betegnelsen LJO mens det i tegnforklaringen kun henvises til LJC (LNF Jordbruk). Fylkesmannen i Østfold ber om at planens ulike dokumenter kvalitetssikres.

Forslagstiller kommentar:

Arkeologisk registrering er gjennomført og det var funn av automatisk fredet kulturminne under byggets planlagte plassering. Riksantikvaren har godtatt søknad om frigivelse av kulturminne, jf. innspill nr.6 under.

Det er lagt inn areal for lekeplass for arbeiderboligene.

Følgende er lagt til i bestemmelsene: Det skal benyttes løsninger og materialer som er mer stedstilpasset enn asfalt, men som samtidig kan fungere for rullestolbrukere.

Overvannsplan er utarbeidet og vedlegges. Overvannsplan er utarbeidet på reguleringsplannivå.

Utsettingsrampen tenkes beholdt da det er videreføring av eksisterende rampe.

Det er lagt til "Øvrig skilting skal godkjennes av kommunen." i bestemmelsene.

Fylkeskommunen mener det bør vurderes om det skal kreves rivning av eksisterende bygning før etablering av ny bolig – planlegger mener dette fanges opp ved at det ikke tillates mer enn 2 boenheter på tunet.

Tegnforklaring er rettet til LJO.

Rådmannens kommentar:

Hensyn til kulturminner oppfattes å være ivaretatt.

Det er positivt at det er tatt inn areal til barns lek for sesongarbeidere boligene. Det bør i tillegg tas inn rekkefølgebestemmelser om at arealet skal tilrettelegges for barns lek før det kan gis ferdigmelding. Areal til barns lek skal være egnet. Arealet skal være tilstrekkelig stort, ikke smalere enn 7 meter og det bør være gode solforhold. Det avsatte arealet er nok tilstrekkelig stort men det er plassert i nord og øst for eksisterende og ny bebyggelse. Det kan føre til at det blir en del skygge på arealet. Det er imidlertid avhengig av hvordan område B2 bygges ut og må ivaretas nærmere i byggesaken.

Hensynet til universell utforming anses å være ivaretatt.

Det er positivt at det er utarbeidet en plan for håndtering av overvann der det foreslås å etablere fangdam og regnbed. Rådmann vil imidlertid anbefale at fangdam og regnbed vises på plankart og at det tas inn bestemmelser om at disse skal opparbeides i samsvar med beregnet størrelse og kapasitet i overvannsplanen, før det kan gis ferdigattest. Det bør også stilles funksjonskrav og krav til natur - og terrengtilpasning. Det skaper mer forutsigbarhet da beregnet størrelse på disse anleggene er forholdsvis store. Eksisterende fangdam som Statens Vegvesen benytter, opprettholdes.

Rådmann er enig i at utsettingsrampen for allmenn bruk beholdes, og har eller ingen øvrige merknader til de vurderingene og kommentarene forslagstiller har gjort.

3. Statens vegvesen, 13.02.2019

Ikke nødvendig med tiltak i krysset riksveg 110 og Langøyveien.

Positivt at gartnerivirksomheten legges under landbruks-, natur- og friluftens formål med underformål gartneri, framfor bebyggelse og anlegg med underformål næringsbebyggelse.

Statens vegvesen godkjenner byggegrensen mot E6 på 75 meter som er tilsvarende som i gjeldende plan.

Tidligere innspill om videreføring av planbestemmelser i gjeldende reguleringsplan knyttet til overvannsystem med rensebasseng for E6 og reklame eksponert mot E6 er imøtekommet.

Statens vegvesen godkjenner planforslaget og mener det ivaretar innspill gitt ved varsel om oppstart.

Forslagstiller kommentar:

Ok.

Rådmannens kommentar:

Statens vegvesens uttalelse tas til orientering.

4. Gnr./bnr. 49/2, Lippert og Vinje, 14.02.2019

Nabo til planområdet. Merknader innebærer utdypning av merknader fra tidligere høringsrunder.

Bra at planen nevner at turveier skal ha tilfredsstillende dekke, at det legges til rette for lysløype og at turveier kobles sammen med eksisterende turveier. Viktig å sikre turveier helt fram til skolen/idrettsanlegget i retningene til Amundbukta, idrettsanlegget, ungdomsskolen og Nor gård / Karlshus sentrum. Viktig at trafikksikkerheten langs Langøyveien ivaretas for trafikanter med tanke på sikt, møteplasser etc.

Lippert og Vinje forstår det slik at utvidelse av Langøyveien innebærer bruk av arealer eid av forslagsstiller og ikke gnr./bnr. 49/2. Forutsetter at opprusting av veien skjer med asfalt med tanke på økning av ÅDT som følge av utvidelse av gartneri, boligbygging, planer og båtslipp og parkering. De mener anslaget som er gitt for økning av ÅDT ligger vesentlig for lavt.

De er skeptiske til at det legges til rette for 12-13 parkeringsplasser, eks. handikapparkeringsplasser, da det allerede er p-plasser ved ungdomsskolen og idrettsanlegget ca. 200 meter fra Vansjø. Antall parkeringsplasser planen tilrettelegger for bør reduseres til 4-5 i tråd med estimat for bil med båt hengere.

Tidligere avtale med kommunen om bruk av areal til p-plass på Lipperttangen er ikke lenger gjeldende, da det har vært problemer med forsøpling, støy og opphold på p-plassen som ikke hadde sammenheng med friluftsliv. Lippert og Vinje forutsetter at det etableres mulighet for snuplass på forslagsstillers eiendom, slik at trafikk ikke ledes over deres eiendom på Lipperttangen.

Lippert og Vinje har lagt en privat overvannsledning fra næringseiendom gnr./bnr.: 49/2 og 15 over planområdet hvor forslagsstiller har koblet seg på. Kostnader for ev. økt dimensjonering av vannrør for håndtering av overvann fra gartnervirksomhet forutsettes bekostet av forslagsstiller.

Forslagstillers kommentar:

Det endres ikke i antall parkeringsplasser da det vil være nyttig med tilkomst til friområdet fra flere sider. Det vil også bli bedre tilrettelagt i området ved Amundbukta – idrettsanlegget – ungdomsskolen gjennom andre planer.

Når det gjelder snumulighet på forslagsstillers eiendom er det tilrettelagt for snumulighet ved å kjøre rundt sløyfa på regulert parkeringsområde, eller å snu i innkjøringen til regulert parkeringsområde. Det legges ikke inn snumulighet utover dette.

Kostnader for ev. økt dimensjonering av vannrør for håndtering av overvann fra gartnervirksomhet bekostes av forslagsstiller.

Rådmannens kommentar:

Forslagstiller har ikke kommentert merknaden knyttet til trafikksikkerhet. Rådmannen er av den oppfatning at økning av antall kjøretøy på denne veien i seg selv, ikke fører til økt trafikkfare, da trafikken er meget begrenset i sammenlikning med andre veier. Det er i reguleringsplanforslaget lagt til rette for en breddeutvidelse av eksisterende vei. Utvidelse av en rett vei vil ofte føre til økt fart. Forslagstiller ønsker ikke å breddeutvide veien siden han ikke har behov for det, men ønsker å legge til rette for to møteplasser for passering av biler på den nedre delen av Langøyveien. For kommunen vil det nok være sannsynlig at det er andre veier som vil bli prioritert for vedlikehold og utvidelse. En utvidelse vil også berøre noe dyrket mark. Det kan vurderes å redusere bredden på regulert vei med en meter. Rådmannen anbefaler at det tas inn en bestemmelse som isteden åpner for å etablere to møteplasser langs den nederste delen av Langøyveien og at møteplassene legges inn på plankartet.

Planen er ikke entydig når det gjelder antall parkeringsplasser. På plankartet er det inntegnet 13 ordinære plasser i tillegg til kant-parkering. I bestemmelsene står det at det tillates opparbeidet mellom 3 og 10 p-plasser innenfor P2. Rådmann anbefaler at det er det arealet

plankartet viser som setter begrensning på antall p – plasser slik at det ikke bør stå noe om antall i reguleringsbestemmelsene. Videre at det presiseres at p - plassene kun skal være til bruk for allmennheten. Ordet «åpne» tas bort i bestemmelse 7.4.b slik at det står følgende « P1-2 skal være for allmennhetens parkering for bruk av utsettingsrampe og turveger». Det bør også tas inn bestemmelse som klargjør at hensetting og lagring av kjøretøy og diverse annet ikke er tillatt.

Rådmannen anbefaler videre at det tas inn en ny bestemmelse som fastsetter størrelse på den enkelte parkeringsplassen i samsvar med Norsk Standard. Det vil si 3 x 6 meter på ordinære plasser og 3 x 4,5 for HC plasser. Videre bør det sette krav til etablering av minimum 2 HC- plasser og at parkeringsplassen for en god natur – og terrengtilpasning.

Etablering av P1 og P2 med tilhørende vei, V2, bør søkes om som en helhet. Det anbefales at det tas inn bestemmelse om dette og at det ved søknad skal vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 og redegjøre for hvordan utformingen, avgrensingen av anlegget og materialbruken.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, 20.02.2019

Lite om dimensjonering av anlegg for overvannshåndtering og krav til rensetiltak. Bestemmelser for overvannshåndtering fra gjeldende reguleringsplan er videreført i planen men disse kan ikke gjenfinnes i planbestemmelsene. Fylkesmannen ønsker at kommunen utreder avrenning av overvann fra veksthusområdene slik at fordrøyningsbasseng og ev. rensetiltak tas inn i plankart- og bestemmelser. Det må tas høyde for endret klima med påslag på minst 40 % og varighet på under tre timer. For økt forutsigbarhet ber Fylkesmannen om at utredningen ikke utsettes til byggesaksbehandling.

Vansjø er drikkevannskilde, og det forventes at kommunen følger opp målsettinger og vannkvalitet i henhold til vannforskriften i den videre gjennomføringen av planen.

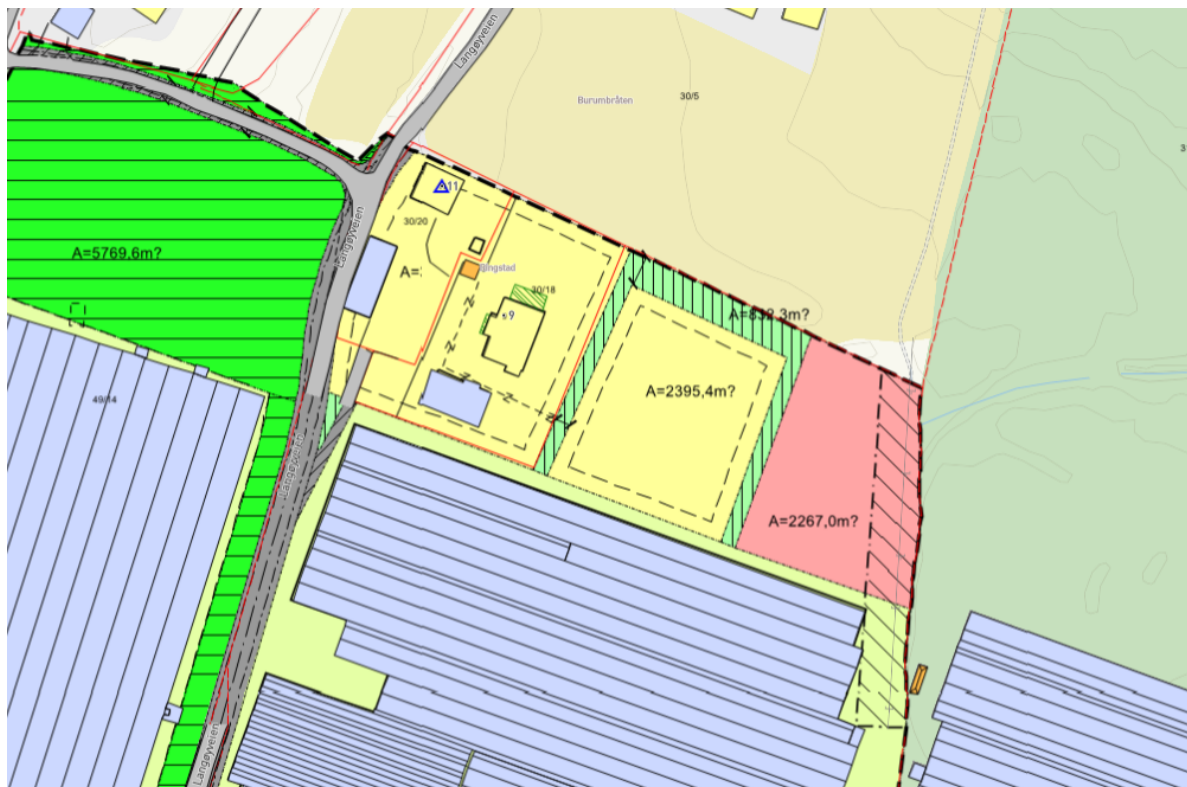
Fylkesmannen stiller spørsmål ved om delområde B1 og B2 bør reguleres til landbruksformål i stedet for boligformål når de er en del av landbrukseiendommen.

Fylkesmannen ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Forslagstiller kommentar:

Det er laget en overvannsplan som nå følger planforslaget hvor det tas høyde for endret klima med påslag på minst 40 % og varighet på under tre timer. Utredningen utsettes ikke til byggesaksbehandling.

Fylkesmannen stiller spørsmål ved om delområde B1 og B2 bør reguleres til landbruksformål i stedet for boligformål når de er en del av landbrukseiendommen. B1 reguleres i henhold til faktisk bruk og eksisterende reguleringsplan. B2 reguleres med til boligformål som i eksisterende reguleringsplan plan – bare flyttet og endret fra frittliggende til konsentrert eneboligbebyggelse.



Figur 1 viser arealer regulert til bolig i eksisterende reguleringsplan. Reguleringsplan for Andersen gartneri AS vedtatt 13.11.2008.

Rådmannens kommentar:

Rådmann anbefaler at fangdam og regnbed vises på plankart og at det tas inn bestemmelser om at disse skal opparbeides i samsvar med beregnet størrelse og kapasitet i overvannsplanen, før det kan gis ferdigattest. Det bør også stilles funksjonskrav og krav til natur og terrengtilpasning. Det skaper mer forutsigbarhet da beregnet størrelse på disse anleggene er forholdsvis store. Eksisterende fangdam som Statens Vegvesen benytter opprettholdes.

Nå det gjelder byggeområde for boliger har rådmannen vurdert at plankartet kan godkjennes slik det foreligger. I bestemmelsens § 6.2 fremgår det at det kun tillates oppført husvære for sesongarbeidere tilknyttet gartneri virksomheten og at området B2 ikke tillates fradelt. Det anses å ivareta ønsket intensjon.

5. Østfold fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren, 20.06.2019

Riksantikvaren uttaler i brev av 18.06.19 at reguleringsplanen kan godkjennes, under forutsetning av at det først foretas en arkeologisk utgravning av det berørte kulturminnet før tiltak etter planen realiseres. Det forutsettes at reguleringsbestemmelsene og plankartet endres. Kulturminnet, id 248 790 skal merkes i plankartet som bestemmelsesområde og gis nr. #1. Følgende tekst skal tas inn i reguleringsplanens bestemmelser:

"Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av den berørte automatisk fredete gravrøysa – 248 790 som er markert med bestemmelsesområde #1 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Østfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes."

Forslagstiller kommentar:

Kulturminnet er regulert inn på plankartet og nevnt tekst er tatt inn i bestemmelsene.

Rådmannen kommentar:

Kulturminner anses å være ivaretatt i planforslaget.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget for Ringstad - Burumbråten godkjennes med følgende endringer:

- I plankartet legges det inn hensynsone landskap over gårdsbebyggelsen på gbnr 30/5.
- Byggegrensene rund gårdtunet på gbnr 30/5 tilbakeføres til slik plankartet viste når planforslaget lå ute til høring - og offentlig ettersyn.
- § 9.1 b) suppleres med setningen «*Bebyggelsen skal ha et småskalapreg tilpasses øvrig landbruksbebyggelse på stedet og dette landskapsrommet. Estetikk skal vektlegges.*»
- Regulert veibredde for V1 på den nordre delen av Langøyveien, fra V3 og ned mot Vansjø, reduseres med 1 meter og det reguleres isteden inn to møteplasser.
- I plankartet legges det inn areal til fangdam og regnbed (grønnstruktur – overvannstiltak) i samsvar med anbefaling i vedlegg 1 til planbeskrivelsen, Overvannsplan / kommunaleteknisk rapport.
- § 5 e) utgår. Isteden tas det inn rekkefølgebestemmelse om at «*Fangdam og regnbed skal etableres for å rense overvannet fra arealet avsatt til bebyggelse og anlegg og gartneri før det gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1*». Videre tas det inn ny bestemmelse om at «*Fangdam og regnbed skal etableres innen avsatt areal med nødvendig rense og infiltrasjonskapasitet for rensing av ca. 3500 m³ overvann (ref. vedlegg 1. til Planbeskrivelsen). Anleggene skal tilpasses til naturlandskapet og vedlikeholdes slik at rensekapasiteten opprettholdes.*»
- Rekkefølgebestemmelse § 5 a) endres til: «*Turvei GT2 skal være ferdig opparbeidet i tråd med § 8.1, eller sikret opparbeidet, før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1.*»
- Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse; «*2 møteplasser i V1 (Langøyveien) skal være opparbeidet / eller sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1.*»
- Rekkefølgebestemmelse 5 c) endres til: «*Vegarealet V1 skal fradeles, eller sikret fradelt, før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor LG1 og B2*».
- Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse: «*Parkering P2 med tilhørende adkomst skal være opparbeidet / eller sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1*»
- Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse: «*Område BLK (lekeplass) skal være opparbeidet og tilrettelagt for barn og unge før det kan gis brukstillatelse for boligbebyggelse på området B2.*»
- Bestemmelse 7.4.b endres til: «*P1-2 skal være for allmennhetens parkering for bruk av utsettingsrampe og turveger. Hensetting og lagring er ikke tillatt innenfor P1-2.*»
- Det tas inn ny bestemmelse § 7.4. «*c) Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser for bevegelsehemmede med størrelse 6 x 4,5 meter per plass. Øvrige p - plasser skal opparbeides med størrelse 6 x 3 meter per plass. Utformingen skal for øvrig være i henhold til vegvesenets håndbøker og ha en god natur og terrengtilpasning. Ved søknad skal vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 og redegjøres for hvordan utformingen, avgrensingen av anlegget og materialbruken skal være.*»

Henvising til hjemmel i plan - og bygningsloven, for den enkelte bestemmelse ovenfor, tas inn. Planbeskrivelsen endres i samsvar med endringene ovenfor.

Det vurderes at endringene ikke er av slik karakter at planforslaget bør legges frem for nytt offentlig ettersyn. Fylkeskonservatoren og Fylkesmannen er forespurt med hensyn til å legge inn areal til fangdammer og regnbed i skogsområdet ned mot Vansjø i henhold til overvannsplanen. De hadde ingen merknader til dette .

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Det er gjennomført medvirkning i samsvar med plan – og bygningslovens krav. Virkningen av planforslaget er belyst i planforslaget og gjennom saksutredningen.

Møtebehandling:

Behandling i Kommunestyret 14.11.2019:

Omforent endringsforslag fra H, Sp og KrF, fremmet av Bente Frederikke Stensrød, HøyreFremskrittspartiet

Pkt 1 tas ut

Pkt 2 byggegrense fra Langøyaveien blir 6 meter

Pkt 11 tas ut

Endringsforslag, fremmet av Bente Pedersen, Arbeiderpartiet

Råde arbeiderpartiet ber om at det gjennom avbøtende tiltak sørges for at det er mørkt på den tiden av døgnet det normalt er mørkt.

Naturmangfoldlovens §9 sier noe om at man uten særlig kunnskap skal kunne være føre-var-prinsippet for og ivareta natur og dyremangfold.

Følgende hadde ordet: Frederikke Stensrød (H), Bente Pedersen (Ap), Erling Ek Iversen (Sp), Kristoffer Vindenes (Ap), Madelen Ueland (MDG), Rene Rafshol (H), Johan Edvard Grimstad (Sp),

Votering:

Representantens F.Stensrøds (H) pkt 1 ble vedtatt mot 6 stemmer (Ap og MDG)

Representanten F.Stensrøds (H) pkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Representanten F. Stensrøds (H) pkt 11 ble vedtatt mot 6 stemmer (Ap og MDG)

Representanten Pedersens (Ap) forslag fikk 4 stemmer (Ap) og falt.

Innstilling med de vedtatte endringsforslagene ble deretter enstemmig vedtatt.

Vedtak - Kommunestyret 14.11.2019:

Forslag til detaljreguleringsplan for Ringstad – Burumbråten (Plan ID 0135 2017 02), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, datert 26.2.2018, revidert 2.7.2019, godkjennes i medhold av plan – og bygningslovens § 12-12 med følgende endringer:

- Byggegrensene rund gårdtunet på gbnr 30/5 tilbakeføres til slik plankartet viste når planforslaget lå ute til høring - og offentlig ettersyn, med den endring at byggegrense fra Langøyaveien blir 6 meter .
- § 9.1 b) suppleres med setningen «*Bebyggelsen skal ha et småskalapreg tilpasses øvrig landbruksbebyggelse på stedet og dette landskapsrommet. Estetikk skal vektlegges.*»
- Regulert veibredde for V1 på den nordre delen av Langøyveien, fra V3 og ned mot Vansjø, reduseres med 1 meter og det reguleres isteden inn to møteplasser.
- I plankartet legges det inn areal til fangdam og regnbed (grønnstruktur – overvannstiltak) i samsvar med anbefaling i vedlegg 1 til planbeskrivelsen, Overvannsplan / kommunalteknisk rapport.
- § 5 e) utgår. Isteden tas det inn rekkefølgebestemmelse om at «*Fangdam og regnbed skal etableres for å rense overvannet fra arealet avsatt til bebyggelse og anlegg og gartneri før det gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1*». Videre tas det inn ny bestemmelse om at «*Fangdam og regnbed skal etableres innen avsatt areal med nødvendig rense og infiltrasjonskapasitet for rensing av ca. 3500 m³ overvann (ref. vedlegg 1. til Planbeskrivelsen). Anleggene skal tilpasses til naturlandskapet og*

vedlikeholdes slik at renskapasiteten opprettholdes.»

- *Rekkefølgebestemmelse § 5 a) endres til: «Turvei GT2 skal være ferdig opparbeidet i tråd med § 8.1, eller sikret opparbeidet, før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1.»*
- *Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse; «2 møteplasser i V1 (Langøyveien) skal være opparbeidet / eller sikret opparbeidet, før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1.»*
- *Rekkefølgebestemmelse 5 c) endres til: «Vegarealet V1 skal fradeles, eller sikret fradelt, før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor LG1 og B2».*
- *Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse: «Parkering P2 med tilhørende adkomst skal være opparbeidet / eller sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1»*
- *Bestemmelse 7.4.b endres til: «P1-2 skal være for allmennhetens parkering for bruk av utsettingsrampe og turveger. Hensetting og lagring er ikke tillatt innenfor P1-2.»*
- *Det tas inn ny bestemmelse § 7.4. «c) Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser for bevegelsehemmede med størrelse 6 x 4,5 meter per plass. Øvrige p - plasser skal opparbeides med størrelse 6 x 3 meter per plass. Utformingen skal for øvrig være i henhold til vegvesenets håndbøker og ha en god natur og terrengtilpasning. Ved søknad skal vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 og redegjøres for hvordan utformingen, avgrensingen av anlegget og materialbruken skal være.»*

Henvising til hjemmel i plan - og bygningsloven, for den enkelte bestemmelse ovenfor, tas inn.

Planbeskrivelsen endres i samsvar med endringene ovenfor

Behandling i Samfunnsutvalget 14.11.2019:

Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak - Samfunnsutvalget 14.11.2019:

Forslag til detaljreguleringsplan for Ringstad – Burumbråten (Plan ID 0135 2017 02), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, datert 26.2.2018, revidert 2.7.2019, godkjennes i medhold av plan – og bygningslovens § 12-12 med følgende endringer:

1. I plankartet legges det inn hensynsone landskap over gårdsbebyggelsen på gbnr 30/5.
2. Byggegrensene rund gårdtunet på gbnr 30/5 tilbakeføres til slik plankartet viste når planforslaget lå ute til høring - og offentlig ettersyn.
3. § 9.1 b) suppleres med setningen «*Bebyggelsen skal ha et småskalapreg tilpasses øvrig landbruksbebyggelse på stedet og dette landskapsrommet. Estetikk skal vektlegges.*»
4. Regulert veibredde for V1 på den nordre delen av Langøyveien, fra V3 og ned mot Vansjø, reduseres med 1 meter og det reguleres isteden inn to møteplasser.
5. I plankartet legges det inn areal til fangdam og regnbed (grønnstruktur – overvannstiltak) i samsvar med anbefaling i vedlegg 1 til planbeskrivelsen, Overvannsplan / kommunalteknisk rapport.

6. § 5 e) utgår. I stedet tas det inn rekkefølgebestemmelse om at «*Fangdam og regnbed skal etableres for å rense overvannet fra arealet avsatt til bebyggelse og anlegg og gartneri før det gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1*». Videre tas det inn ny bestemmelse om at «*Fangdam og regnbed skal etableres innen avsatt areal med nødvendig rensing og infiltrasjonskapasitet for rensing av ca. 3500 m³ overvann (ref. vedlegg 1. til Planbeskrivelsen). Anleggene skal tilpasses til naturlandskapet og vedlikeholdes slik at rensekapasiteten opprettholdes.*»
7. Rekkefølgebestemmelse § 5 a) endres til: «*Turvei GT2 skal være ferdig opparbeidet i tråd med § 8.1, eller sikret opparbeidet, før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1.*»
8. Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse; «*2 møteplasser i V1 (Langøyveien) skal være opparbeidet / eller sikret opparbeidet, før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1.*»
9. Rekkefølgebestemmelse 5 c) endres til: «*Vegarealet V1 skal fradeles, eller sikret fradelt, før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor LG1 og B2*».
10. Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse: «*Parkering P2 med tilhørende adkomst skal være opparbeidet / eller sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på nye bygg innenfor LG1*»
11. Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse: «*Område BLK (lekeplass) skal være opparbeidet og tilrettelagt for barn og unge før det kan gis brukstillatelse for boligbebyggelse på området B2.*»
12. Bestemmelse 7.4.b endres til: «*P1-2 skal være for allmennhetens parkering for bruk av utsettingsrampe og turveger. Hensetting og lagring er ikke tillatt innenfor P1-2.*»
13. Det tas inn ny bestemmelse § 7.4. «*c) Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser for bevegelseshemmede med størrelse 6 x 4,5 meter per plass. Øvrige p - plasser skal opparbeides med størrelse 6 x 3 meter per plass. Utformingen skal for øvrig være i henhold til vegvesenets håndbøker og ha en god natur og terrengtilpasning. Ved søknad skal vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 og redegjøres for hvordan utformingen, avgrensingen av anlegget og materialbruken skal være.*»

Henvising til hjemmel i plan - og bygningsloven, for den enkelte bestemmelse ovenfor, tas inn.

Planbeskrivelsen endres i samsvar med endringene ovenfor.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
1. 12.07.2019	Bestemmelser Ringstad -Burumbråten rev 020719
2. 12.07.2019	andersenreg3_141218 rev 020719 A0-L 1-1000
3. 12.07.2019	Planbeskrivelse Ringstad-Burumbråten_rev 020719
4. 12.07.2019	Vedlegg I Overvannsplan
5. 12.07.2019	Vedlegg II Rapport Arkeologisk registrering
6. 12.12.2018	Forslag til detaljregulering for Ringstad - Burumbråten - Fremmes for utlegging til høring og offentlig ettersyn
7. 05.11.2019	E1 - Tegning ny driftsbygning, plan snitt og fasader(699859)
8. 05.11.2019	D1, situasjonskart(699858)
9. 05.11.2019	Redegjørelse vedr. driftsbygning(703006)
10. 07.11.2019	Uttalelse - Forslag til detaljreguleringsplan for Ringstad - Burumbråten i Råde kommune - Plan ID 0135 2017 02 sendt fra Statens vegvesen
11. 07.11.2019	Uttalelse til offentlig ettersyn fra Hafslund Nett
12. 07.11.2019	Østfold fylkeskommune - innsigelse 15.02.2019
13. 07.11.2019	Merknader til planforslag fra Lippert og Vinje
14. 07.11.2019	Råde kommune - Fylkesmannen i Oslo og Viken - Faglige merknader til

- detaljregulering for Ringstad - Burumbråten
15. 07.11.2019 Kopi av brev til Riksantikvaren fra Østfold fylkeskommune -
Detaljregulering Ringstad - Burumbråten - Råde - div. gnr_bnr - søknad
om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne - id 248 790 - jf.
kulturminneloven § 8, fjerde ledd.pdf
16. 07.11.2019 Østfold fylkeskommune - Detaljregulering Ringstad Burumbråten i Råde
kommune - kulturminnefaglig uttalelse.pdf
17. 07.11.2019 Fylkesmannens tilbakemelding på forslag til endring av planforslaget
knyttet til fangdam og regnbed
18. 07.11.2019 Fylkeskonservatorens tilbakemelding på forslag til endring av
planforslaget angående fangdam og regnbed