

# RAKKESTAD KOMMUNE

## DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

### MØTEINNKALLING

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER</b> |
|---------------------------------------|

|   |
|---|
| Møtedato/sted: 29.09.2011 Kommunestyresalen kl: 17.00<br>(med forbehold om endring av lokale) |
|---|

#### SAKLISTE:

Godkjenning av protokoll

14/11

**MELDING - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN -  
SKOGVEIEN 3-5**

Saksdokumentene følger vedlagt.

De representanter som ikke kan møte p.g.a. lovlig forfall må omgående melde fra om dette til servicekontoret, tlf. 69225500. **Vararepresentanter møter kun etter nærmere innkalling herfra.**

Rakkestad, den 26.09.2011

Peder Harlem  
Leder

# RAKKESTAD KOMMUNE

## DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

Saksbehandler Espen Glosli / Alf Thode Skog

Arkiv nr. L12

| Utvalg                         | Saknr | Møtedato   |
|--------------------------------|-------|------------|
| DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER | 14/11 | 29.09.2011 |

Utvalgssak 14/11

Saknr 11/2117

Løpenr 12211/11

### **14-11 MELDING - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN - SKOGVEIEN 3-5**

#### **Rådmannens innstilling:**

Det faste utvalg for plansaker tar saken til underretning.

#### **Saksopplysninger:**

**Vedlegg:** 1 – Bestemmelser til reguleringsplan for Rakkestad sentrum.

#### **Bakgrunn for saken:**

Rakkestad kommune satte for alvor status og utvikling i Rakkestad sentrum på sin dagsorden i 2008 – 2009 – i sammenheng med brannen i "Gjulemgården", flyttingen av "Post i Butikk" til Bergenhusområdet og nedleggingen av ulike butikker i og rundt Storgata. Det etablerte et inntrykk og en redsel for at sentrum mer og mer var i ferd med å dø hen som arena for privat handels- og serviceaktivitet, og etter hvert bli erstattet av Bergenhusområdet i denne rollen. Politisk nivå ønsket ikke en utvikling i en slik retning, og bestemte seg i 2009 og 2010 for å dra i gang mottiltak.

Følgende prosjekter er enten gjennomført eller satt i verk i denne forbindelse:

- 1 – Ny kommuneplan med en klar sentrumsprofil (2008 – 2011).
- 2 – Nye reguleringsplaner for Rakkestad sentrum og Bergenhusområdet (2011 – 2012) – basert på blant annet en tettstedsanalyse (2009 – 2010) og en plansmie (2011).
- 3 – Prosjektet Rakkestad Utvikling – som en motor for aktivitet, etableringer, vekst og i det hele tatt utvikling i Rakkestad sentrum.

Som nevnt er Rakkestad sentrum et hovedpunkt i kommuneplanen. For de nærmeste tolv årene, fastlegger den strategier og målsettinger for utvikling og vekst i området. I kort trekk, går det ut på å gjenreise Rakkestad sentrum som det lokale handels- og servicesenter i denne perioden.

Tettstedsanalysen og plansmia beskriver sterke og svake sider ved sentrum, og gir deretter anbefalinger på tiltak og langsiktige prioriteringer i det programmet som kommunen har stilt

seg bak. Sånn sett utgjør materialet en større del av grunnlaget for de nye reguleringsplanene for Rakkestad sentrum og Bergenhusområdet.

Sentrumsfokuset og –innsatsen utløste ikke uventet privat interesse for tiltak – på tross av at utbyggings- og planrammene ikke er på plass. Det skjer nærmest i kraft av naturlovene, men er problematisk og utfordrende for kommunen som planmyndighet. Plan- og bygningsloven og underliggende systemer legger opp til at byggeprosjekter – små og store – finner sted etter og er hjemlet i vedtatte planer.

Rakkestad kommune er på de fleste måter løsningsorientert, og ønsker – hvis det lar seg praktisk og forvaltningsmessig forsvarlig gjøre – ikke å etablere hinder for tiltak. I det perspektivet ble det gitt signal om at forberedelses- og planprosessen for prosjektet kunne fortsette innenfor det som er reguleringsplan og plansmias konklusjoner.

Initiativtakerne fremmet på denne basisen søknad om rammetillatelse for og dispensasjon fra reguleringsplan for Skogveien 3 – 5.

### **Tiltaket**

Rakkestad kommune mottok de aktuelle søknader 18. juni d.å. Som nevnt dreier det seg om:

- Søknad om rammetillatelse for utbygging av Skogveien 3 – 5.
- Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Rakkestad sentrum for samme prosjekt.

Gjennomgang og behandling av materialet, avdekket flere mangler. Dette ble meldt tilbake til ansvarlig søker (4. juli 2011). Viktigst er at prosjektet krever flere dispensasjoner fra reguleringsplan enn bare høyde – noe som opplegget bør korrigeres for. Naboene må også varsles om de fulle konsekvenser av utbyggingen.

Ny søknad ble levert 15. august d.å. Ytterligere presisering og detaljering av planen ble etterspurt 25. august s.å. – på basis av møte med utbyggeren tre dager tidligere (25.08.11).

Reviderte kart ble levert til kommunen 6. og 9. september 2011.

Rådmannen og arealplanlegger har holdt kontakt med ansvarlig søker i hele planperioden. I møter 26. august, 2. september og 12. september d.å., er det redegjort for søknadens stilling og bedt om utfyllende opplysninger som grunnlag for en forsvarlig saksbehandling.

Utbyggeren ble 13. september d.å. orientert om at bygget burde prosjekteres uavhengig av en forlengelse av Heggveien. Gjeldende reguleringsplan stenger for et slikt tiltak, og det er ikke sannsynlig at disse betingelsene kan forandres verken gjennom et dispensasjonsvedtak eller en mindre vesentlig endring av planen. Til det er konsekvensene av trafikk, infrastruktur og omgivelsene for øvrig for omfattende. Det utløser full reguleringsplanprosess.

Tiltakshaver og ansvarlig søker tok premissene til etterretning.

I skrivende stund venter Rakkestad kommune på komplette tegninger på prosjektet. Parkeringsavtale mellom kommunen og de private aktørene er under etablering.

### **Vurderinger:**

Rakkestad sentrum går gjennom store endringer i lys av utviklingen i de siste årene, og de strategier og tiltak som går fram av kommuneplan, tettstedsanalysen og plansmia. Dette munner til slutt (medio 2012) ut i nye reguleringsplaner for sentrums- og Bergenhusområdet.

Skogveien 3 – 5 er en del av Rakkestad sentrum som en totalitet, og bør derfor sees på spesielt i forhold til følgende premisser:

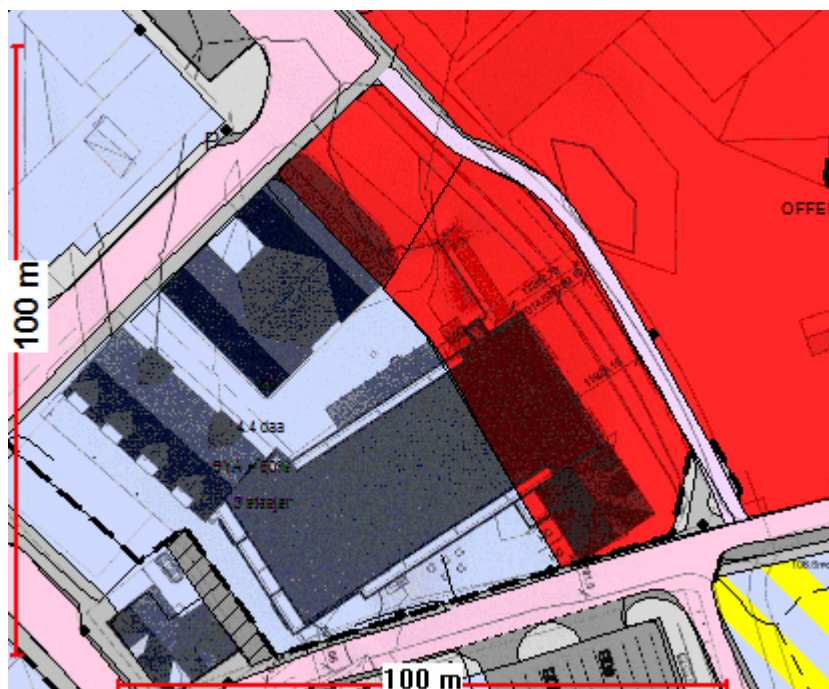
- 1 – Gjeldende reguleringsplan.
- 2 – Plansmia.
- 3 – Pågående planarbeid.
- 4 – Plan- og bygningsloven.

Rådmannen var fra første stund tydelig på at rammen for planlegging og mulig realisasjon av Skogveien 3 – 5 var eksisterende reguleringsplan og plansmias konklusjoner – all den tid det ikke er nedlagt bygg- og deleforbud i området mens planprosess pågår. Dette er et politisk valg.

### 1 – Gjeldende reguleringsplan

Tiltakshaver søker om følgende dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan for Rakkestad sentrum for Skogveien 3 – 5:

#### Feil formål på deler av området



Bildet illustrerer det nye bygget på tomten – noe som forutsetter at 1 500 – 2 000 kvadratmeter areal må omdisponeres fra offentlig formål og til forretningsformål.

Rådmannen ser på visse vilkår på det som en mindre vesentlig endring av formålsgrenser i reguleringsplanen. Dog krever det konkrete vurderinger av kommunens og andre offentlige organers behov for slike arealer i Rakkestad sentrum – offentlige bygg, parker og annet.

Konklusjon: Dispensasjon aktuelt.

### **Høyde på bygning og etasjeantall**

Gjeldende reguleringsplan setter maksimal gesimshøyde til ni meter og maksimal etasjeantall til tre. Tiltakshaver søker dispensasjon fra bestemmelsene – idet det nye bygget er beregnet til i overkant av tolv meter og fire etasjer.

Reguleringsplanens begrensninger er blant annet begrunnet i hensynet til omkringliggende bebyggelse og omgivelsene som helhet. Sånn sett strider et høyere bygg mot formålet bak reglene – slik at tillatelse til å sette det opp som et minimum bør besluttes på grunnlag av konsekvensvurderinger for området som helhet. Det innebærer full planprosess.

Konklusjon: Dispensasjon problematisk – Uvisst utfall.

### **Parkering på egen tomt.**

Skogveien 3 – 5 legger opp til noen (25) parkeringsplasser i kjeller – hvilket dekker noe av behovet til leilighetene. Resterende enheter er tenkt skaffet til veie på "Coop-plassen".

Dette parkeringsarealet er omkranset av kommunale veier. Skogveien mellom prosjektet og parkeringsplassen og Heggveien øst for parkeringsplassen. Denne løsningen etablerer en ny kryssing av kommunal vei – i tillegg til en økning av trafikken på veiene.

Rakkestad kommune stiller krav til at utbygger viser hvordan myke og hardere trafikanter er tenkt separert i området. Det er stipulert ca 2 000 trafikkbevegelser med bil til og fra parkeringsplassen – en markant vekst fra dagens nivå.

Prosjektet legger trolig beslag på noen offentlige parkeringsplasser.

Konklusjon: Dispensasjon aktuelt – forutsatt at avtale mellom kommunen og utbygger om tilstrekkelig parkeringsareal for prosjektet blir etablert.

### **Krav om bebyggelsesplan**

Rådmannen ser på denne bestemmelsen som i utgangspunktet ufravikelig. Det stilles krav til detaljregulering av og bebyggelsesplan for prosjektet. I et såpass komplekst og stort tiltak, er det vanskelig å begrunne og forsvare unntak fra reguleringsplanen.

Rådmannen påpeker formålet med bestemmelsen – som er å se nye bygg i sammenheng med etablert bebyggelse og omgivelsene som en helhet, og i størst mulig grad avveie og harmonisere påtenkte/planlagte tiltak og eksisterende anlegg til hverandre. Dette gjelder langs en rekke dimensjoner – og ikke bare innen den enkelte tomt eller eiendom, men også for et regulerings- eller planområde som sådant.

Krav om detaljregulering eller bebyggelsesplan har til hensikt å imøtekomme disse behovene.

Rakkestad sentrum blir i øyeblikket omregulert eller nyregulert, og i denne situasjonen står det enda mer sentralt at tiltak blir planlagt og gjennomført som helhet. Bygg- og deleforbud er ment å ivareta blant annet dette momentet.

Konklusjon: Flere uavklarte spørsmål. Dispensasjon ikke uproblematisk, men ikke umulig.

### Form, prinsipper på saltak

Rakkestad kommune har tidligere gitt dispensasjon etter plan og bygningsloven av 1985, og det er ikke retningslinjer eller praksis som tilsier vanskeligheter i forhold til dette punktet. Så langt det fremmer byggets karakter – og det ikke framstår som for voluminøst – er dispensasjon aktuelt.

## 2 – Plansmia

Plansmierapporten er omfattende, og inneholder flere elementer som ikke er gjennomførbare på kort sikt. I kommunestyresak nr. 35/11 er hovedtrekkene i prosjektet oppsummert. Det inneholder fem punkter som er tenkt fulgt opp i de nye sentrumsplanen, og for den saks skyld også reguleringsplanen for Bergenhusområdet.



**Tilrettelegging for sentrumsnær fremfor spredt boligbygging – ved øktfortetting i og rundt sentrum med høy boligandel.**

Skogveien 3 – 5 har slik det nå fremstår en høy boligandel – totalt 31 leiligheter av varierende størrelse. Sann sett er prosjektet helt i tråd med plansmias intensjoner.

**Konsentrere større publikumsrettet næring og service i sentrum – på en slik måte at handelsmangfold og sosialt liv styrkes i Storgata.**

**Dette gjelder også mulig flytting av virksomheter som nå er lokalisert utenfor sentrum.**

Ifølge Rakkestad kommunes beregninger omfatter Skogveien 3 – 5 ' s underetasje og førsteetasje til sammen ca 2 500 kvadratmeter butikkareal på bakkeplan. Byggekomplekset ligger tilbaketrukket fra Storgata – noe som avhengig av Rakkestad sentrums vekstimpulser

og vekstkraft enten svekker eller styrker hovedgatas funksjon i lokalsamfunnet. Resultatet er ikke lett å forutsi. Rådmannen kan ikke – uten videre analyser – slå fast prosjektets virkning på eksisterende forretningsaktivitet.

Trolig gir sterk framgang potensial for Skogveien 3 – 5, tilhørende prosjekter og Storgata, mens en mer moderat eller svak utvikling mest sannsynlig resulterer at det nye tiltaket erstatter Storgata som handle- og hovedgata. Det innebærer ulike samfunnsmessige konsekvenser.

**Storgata forbedres som miljøgate. Tungtrafikk dirigeres utenom sentrum og lokaltrafikk gis mulighet for omkjøring. Samtidig invitere besøkstrafikk til gjennomkjøring med best mulig parkeringstilbud.**

Små eller ingen effekter på dette punktet. Dog øker tungtrafikk noe på grunn av vareleveranser. Parkering blir noe mer utfordrende, men det er for så vidt en vanlig konsekvens av fortetting av sentrumsområder.

**Prioritere bruk av offentlige arealer – ved å gjøre dem attraktive for møter, opphold og lek. Fotgjengere og syklister får prioritet i trafikken – med sammenhengende fortau forbundet med gang- og sykkelveier og ny sti med park langs elven.**

Skogveien 3 – 5 reduserer Velhavens innhold og omfang. I ytterste konsekvens blir parken borte, men sånn som planene ligger i dag – Heggveien videreføres som gang- og sykkelvei – blir det disponible arealet til anlegget vesentlig mindre. Like fullt kan det fylle sin funksjon i sentrumsområdet.

Skogveien 3 – 5 tar også for seg av område satt av til offentlige tiltak.

Prosjektet erstatter ikke noen av de arealer som går tapt.

**Videreutvikle Rakkestads opprinnelige småbykarakter – som en landsby der nye bygninger er innpasset med funksjonsblanding, dimensjoner og form på en tilpasset måte som skaper harmonisk helhet.**

Dette elementet refererer til estetikk på bygg og bebyggelsen som helhet. Sånn sett handler det i stor grad om subjektive vurderinger av ulike spørsmål.

Både stedsanalysen og plansmia framhever sentrumsbebyggelsen historiske forankring og karakter, og som sådan den betydning den har for stedets identitet. Rakkestad sentrum karakteriseres på denne basis gjerne som en landsby.

Uten at det i seg selv er avgjørende for søknader om dispensasjon fra reguleringsplan og søknad om rammetillatelse: Rådmannens vurderer at Skogveien 3 – 5 mer bryter med enn harmonerer med landsbyperspektivet, og dermed også plansmias konklusjoner på dette punktet.

### **3 – Pågående planarbeid.**

Rakkestad kommune er i for tiden inne i en lengre planprosess i sentrum og omkringliggende distrikter. Så langt er kommuneplan fastsatt, tettstedsanalyse laget og plansmie avviklet.

Neste skritt er å fastsette nye reguleringsplaner for Rakkestad sentrum og Bergenhusområdet. Det skjer ventelig i juni til neste år.

I samsvar med kommuneplanen, er målsettingen med reguleringsplanprosessen å legge grunnlaget for ny utvikling og vekst i sentrumsområdet.

Rakkestad kommune legger på denne måten føringer på og rammer for sentrumsutviklingen på mange års sikt. Ikke bare er slike prosesser og slikt arbeid tidkrevende, men det krever også at regulerings- eller planområdet blir sett på som en helhet – veier, trafikk, parkering, fri-/parkarealer, offentlige formål, forretningsvirksomhet, boligområder m.m. Det er ikke tilstrekkelig i slike forbindelser å vurdere tomt for tomt eller eiendom for eiendom. Av disse grunner nedlegger kommunene gjerne bygg- og deleforbud i planperioden – for at en plan faktisk skal være mulig å gjennomføre når den foreligger.

Rakkestad kommune har ikke gjort det for Rakkestad sentrum. Årsaken er – sånn som rådmannen oppfatter det – at det ikke er hensiktsmessig å legge lokk på all utvikling i området over et relativt langt tidsrom. Som understreket av rådmannen et uttall ganger, forutsetter det at utbyggingen så godt som fullt ut følger eksisterende reguleringsplan.

Tiltakshaver og ansvarlig søker for Skogveien 3 – 5 har utfordringer på dette punkt. Det gjelder spesielt høyde på bygget og korrelasjonen med omkringliggende bebyggelse og områder.

Utfallet av en dispensasjonssak er uvisst.

#### **4. Forhold til plan og bygningsloven**

Plan og bygningslovens kapittel 19 omhandler dispensasjoner – der § 19-2 uttømmende regulerer i hvilke tilfelle dispensasjonssøknader kan imøtekommes:

*...Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler....*

Skogveien 3 – 5 er et komplekst og stort prosjekt – for "Misjonshuskvartalet" isolert, men også for Rakkestad sentrums indre deler som en totalitet. Sånn sett burde det behandles på grunnlag av revidert – eller aller helst ny reguleringsplan for sentrumsområdet. Planlegging er satt i gang, og ventes avsluttet (vedtak) i juni 2012.

Med nye reguleringsplaner får Rakkestad sentrum en ny planstruktur og et nytt – tilpasset og oppdatert – planregime.

Når det ikke er tilfellet, blir situasjonen slik som den er beskrevet i dette saksframlegget – usikkerhetsmomenter og i to – tre tilfelle også usikkert utfall.

#### **Videre fremdrift:**

Rakkestad kommune oversender endelige søknader for Skogveien 3 – 5 til Fylkesmannen i Østfold og Statens Vegvesen for en forhåndsuttalelse. De forelå 23. september d.å., og blir ekspedert til de aktuelle organer for uttalelser som nevnt i løpet av de nærmeste par dagene.



Saken framlegges av rådmannen for formannskapet for behandling uten ugrunnet opphold – når grunnlaget for å behandle den er til stede.

## REGULERINGSBESTEMMELSER RAKKESTAD SENTRUM

---

### I GENERELT

Planen er sist datert 19-12-1995.

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

### II REGULERINGSFORMÅL (Jfr. § 25 PBL 1-8)

#### 1. Byggeområder

Blandet formål SB1- SB4

Boliger B1 - B20

Forretningsdrift, service S1 - S13

Offentlig bebyggelse O1 - O2

Industri J1

#### 2. Landbruksområder

Landbruk/gartneri

#### 3. Offentlig trafikkområde

Kjøreveg, gangveg, fortau,  
jernbane med parkering, buss  
og drosjeholdeplass

#### 4. Friområder

Park, turveg, lek, idrettsanlegg F1 - F5

#### 5. Fareområder

Høyspenttrasè, rasområde

#### 6. Spesialområde

Bevaringsområder, frisiktsone SP1-2

#### 7. Fellesområder

Felles avkjørsel, felles lekeplass

### III FELLES BESTEMMELSER (Jfr. § 25 PBL 1)

#### 1. Plankrav

- 1.1 Ved oppføring av nybygg eller større tilbygg og ved vesentlig  
bruksendring av bygg skal det i områdene S1-S11 kreves fremlagt  
bebyggelsesplan som viser bygningen(e) i sammenheng med omkring

3.2 Takoppbygg skal i prinsipp være saltak med vinkel 21-36. Mindre partier av bygg kan ha lavere takvinkel enn 21 der hvor dette er naturlig.

#### 4. Parkering og atkomst

4.1 Enhver eiendom skal i prinsipp ha parkering for eget behov på eiendommen. Dersom annet ikke er bestemt, skal følgende normkrav

legges til grunn:

- boliger - 2 oppstillingsplasser pr.leilighet 100 m2
- boliger - 1,5 " " " " 100 m2
- forretning/kontor - 1 plass pr. 50 m2 gulvareal
- rene kontorer - 2 plasser pr. 30 m2 gulvareal

4.2 Atkomst til tomt er vist på plankartet. Eksak plassering fastlegges i tomtekart ved byggemelding eller ved bebyggelsesplan der hvor dette er påkrevet.

#### 5. Ubebygde arealer/ubebygd del av tomt

5.1 Ubebygde deler av tomt skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Bygningsmyndighetene kan kreve fremlagt utomhusplan for tomt eller et område under ett dersom området planlegges og utbygges under ett.

#### 6. Overflater og materialvalg

6.1 Bygningsmyndighetene skal påse at bebyggelsens form og fasadeuttrykk får en tiltalende utforming. Endegavler og fasader som det på et senere tidspunkt kan bygges inntil, skal gis fasademessig behandling lik bygget eller dersom det vil bli stående fritt i mer enn 2 år. Fortausbelegg, skilt og utvendig belysning mot gate skal godkjennes.

#### 7. Avtaler i strid med planen

7.1 Privatrettslige avtaler i strid med planen er forbudt.

### IV REGULERINGSBESTEMMELSEH (Jfr. § 26 PBL)

#### 1. Områder for boliger (B1 - B20)

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasjer og uthus.

Stasjonsområdet kan benyttes til parkering, buss, drosjeholdeplass og bygninger i fm. drift av stasjonsområdet.

5.2 Private avkjørsler som ikke er regulert med frisiktsone til offentlig veg skal ha følgende frisiktforhold:

- frisikt 30 m langs offentlig veg fra et punkt 5 m inn
- avkjørsel fra veg/gatekant i planum 50 cm over bakken

## 6. Friområder F1 - F3

6.1 Området F1 skal være "bypark" og opparbeides/holdes i hevd som sådan. Det tillates ikke oppført bebyggelse av noen art innen området.

6.2 Området F2 skal være grøntareal med formål å holde åpen en korridor langs elven. Det kan opparbeides enkel sti langs vannet og atkomst til denne. I arealet F2 mellom bebyggelsen. F3 nyttes til lekeplass.

## 7. Spesialområder SP1,2 og andre

7.1 Området SP1 og 2 er avsatt som spesialområde på grunn av påstående bygningers arkitektoniske og kulturhistoriske betydning.

7.2 Bygningene kan benyttes til samfunnsorienterte aktiviteter så som bankdrift, offentlig eller halvoffentlige funksjoner med stort behov for samfunnskontakt eller private institusjoner på ikke-kommersiell basis.

7.3 Alle bygningsarbeider som omfattes av PBL § 93 skal for SP1 og 2 forelegges fylkeskonservator for godkjenning før byggetillatelse gis.

7.4 Andre spesialområder i planen omfatter frisiktsoner i fm. veg/gatekryss og skal holdes fri for bygg og anlegg eller beplantning over h = 50 cm.

Rakkestad kommune, 22-11-1994

Nytt punkt 1.5 er tilføyd under kap. III i henhold til kommunestyrets vedtak i sak 95/00061.

Rakkestad kommune, 19-12-1995.

**Isebakke, Anita**

---

**Fra:** Isebakke, Anita  
**Sendt:** 9. august 2011 13:29  
**Til:** 'bjoe-sve@online.no'  
**Kopi:** Nordberg, Øyvind; Johnsen, Marius Raael  
**Emne:** Vedrørende byggesak til eiendommen gnr 7 bnr 267 Fladstad

| <b>Oppfølging:</b> | <b>Mottaker</b>       | <b>Levering</b>          | <b>Les</b>             |
|--------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|
|                    | 'bjoe-sve@online.no'  |                          |                        |
|                    | Nordberg, Øyvind      | Levert: 09.08.2011 13:29 | Lest: 09.08.2011 15:07 |
|                    | Johnsen, Marius Raael | Levert: 09.08.2011 13:29 | Lest: 09.08.2011 13:30 |

Det vises til mottatt byggesak og tidligere samtaler vedrørende tillatelse til oppføring av bygg nærmere kommunale ledninger enn det kravene tilsier.

Kommunens krav er 4 meter fra senter ledning til bygg/fundament. Det kan gis dispensasjon til å sette opp bygg noe nærmere, men det stilles da noen krav. Når dispensasjon gis, frasier kommunen seg alt ansvar i fremtiden, for eventuell skader påført bygninger pga ledningsbrudd eller utbedring av kommunal ledning.

I forbindelse med mottatt byggesøknad forstås det slik at det er ønske om en dispensasjon fra avstand til kommunal vannledning.

For å kunne gi en dispensasjon må kommunen motta mer informasjon og en detaljert beskrivelse om hvordan løsningen er tenkt. Med tanke på sikring av fundament, ekstra armering av betongplater (selvbærende) osv.

Vi ber om at følgende blir sendt kommunen:

- Beskrivelse av løsning for sikring av fundament til bygninger
- Målsatt tegning (lesbart og i målestokk maks 1: 500) som viser plassering av kommunal vannledning og bygningenes plassering
- Snitt som viser oppbygging av fundament til bygning evt drenering.

Med vennlig hilsen  
Anita Isebakke  
Enhetsleder kommunalteknikk

---

Telefon:69225500

Faks:

E-post: [Anita.Isebakke@rakkestad.kommune.no](mailto:Anita.Isebakke@rakkestad.kommune.no)

Web: [www.rakkestad.kommune.no](http://www.rakkestad.kommune.no)

**Rakkestad kommune**  
- Mangfold og samhold