



# KOMMUNEPLAN FOR RAKKESTAD KOMMUNE 2011-2022

## - Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Saksnr. 11/800      Journalnr. 4859/11      Arkiv 141      Dato: 30.03.2011  
Vedtatt i kommunestyret 26.05.2011 sak 27/11



**RAKKESTAD**  
mangfold og samhold

# INNHOOLD

<b>1. INNLEDNING</b>	<b>2</b>
1.1 Definisjoner	2
1.2 Hensikt med planen	2
<b>2. OVERORDNEDE NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER</b>	<b>4</b>
2.1 Gjeldende lovverk	4
2.2 Føringer	4
<b>3. GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG LOKALE FORSKRIFTER</b>	<b>5</b>
3.1 Reguleringsplaner	5
3.2 Lokale forskrifter med tilknytning til kommuneplanen	6
3.3 Andre dokumenter med betydning for forvaltning av kommuneplanens arealdel	6
<b>4. UTFYLLENDE BESTEMMELSER</b>	<b>7</b>
§1 Bygg og anleggsområder	7
§2 Samferdselsanlegg	10
§3 Grønnstruktur	10
§4 Landbruk-, natur- og friluftformål	11
§5 Bruk og vern av vann og vassdrag	12
§6 Hensynssoner	13

# 1. INNLEDNING

## 1.1 Definisjoner

### Bestemmelser:

Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk dokument. Bestemmelsene kommer i tillegg til de forhold som er fastlagt gjennom plankartet. Det kan gis plankrav og særlige krav til lokalisering, rekkefølge, krav til infrastruktur, grad av tomteutnyttelse, bygningers og anleggs størrelse og form, uteareal m.v.

Godkjente kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder der de ikke er i strid med arealdelen av kommuneplanen.

Kommuneplanen er juridisk bindende jfr. Plan- og bygningslovens § 3-3.

### Retningslinjer:

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De beskriver hvordan det faktiske og det rettslige planinnholdet er å forstå, hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert, og om kommunestyrets instruksjoner til politiske utvalg og administrasjon som skal følge planen. Herunder; spesifiserte krav til dokumentasjon/vurderinger av forskjellige tema/forhold som skal belyses i regulering/byggesak. Intensjonene i retningslinjene skal i størst mulig grad innarbeides ved planlegging av tiltak i planområdet, og skal vektlegges ved områderegulering og detaljregulering.

De juridisk bindende bestemmelsene er angitt med vanlig skrift, paragrafer og tall. Retningslinjene er angitt med *kursiv skrift* og farge.

## 1.2 Planens hensikt

Kommuneplanens arealdel har som langsiktig mål for arealforvaltningen å ivareta en helhetlig overordnet arealplanlegging som ivaretar og styrker innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, herunder vern av det geologiske og biologiske mangfoldet. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling (sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur m.m.) og gjeldende arealbruk. Arealdelen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommunen skal være en aktiv part i kommuneplanarbeidet. Arealdelen skal utarbeides med utgangspunkt i egne utviklingsstrategier, nasjonale og regionale føringer samt innspill.

## 2. OVERORDNEDE NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER

### 2.1 Gjeldende lovverk

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) av 27.06.2008 nr. 71 § 11-1. Retningslinjer gitt i kommuneplanen har til hensikt å være til veiledning, samt en mer spesifisert forklaring av bestemmelsene for en likefrem praktisering av planens formål for publikum og saksbehandlere.

Arealdelen av kommuneplanen skal, etter Plan- og bygningsloven § 11-7, i nødvendig utstrekning angi følgende hovedformål:

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
5. Landbruk-, Natur-, og Friluftsmål (LNF)
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Hovedformålene kan etter behov inndeles i underformål nevnt i Pbl § 11-7 pkt. 1-6.

### 2.2 Føringer

I den kommunale planleggingen er det lagt særlig vekt på følgende sentrale og regionale dokumenter som skal være tungtveiende i forvaltningen av Rakkestad kommunes arealdel av kommuneplan:

- Rikspolitiske retningslinjer
- Fylkesplan, med veiledere
- Kommunens temakart (naturtyper, matproduksjon, kulturlandskap, viltområder, kulturminner og friluftsliv)

Om det er ønskelig å utføre tiltak i strid med kommuneplanens bestemmelser med tilhørende veiledere, må en søknad om dispensasjon fremmes for kommunen med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-1.

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, *jf pbl § 19-2 2. ledd.*

## 3. GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG LOKALE FORSKRIFTER

### 3.1 Reguleringsplaner

Følgende reguleringsplaner gjelder foran kommuneplan der ikke annet er sagt i bestemmelsene:

PLANIDENTITET	NAVN PÅ PLAN	STADFESTET/ EGENGODKJENT
1	Kirkeng utbyggingsområde	03.05.1973
2	Holøsåsen I	19.11.1973
3	Tjerneskleiva	21.11.1973
4	Holøsåsen II	22.08.1979
5	Del av Bergenhusområdet mellom riksvei 22 og riksvei 111	02.04.1987
6	Øst- og sydsiden av helsehuset i Rakkestad sentrum	25.04.1985
7	Området Skautun – Bygdetunet – Johs. C Liens gt.	11.05.1989
8	Skytebaneanlegg i Kvernhusdalen	01.12.1988
9	Tjerneskleiva II	04.10.1990
10	Skogly	01.11.1990
11	Harlemhaugen	31.01.1991
12	Kleven og Elveli	31.01.1991
13	Kopla renovasjonsplass	07.11.1991
14	Storgata	18.02.1993
15	Rakkestad sentrum	14.09.1995
16	Trapbane med elgbane i Storetorp skog	15.02.1996
17	Atkomstvei til Åstorp flyplass	13.05.1997
18	Ridesenter på Haugstad	04.12.1997
19	Omlagging av kommunal vei ved Saghaugen	04.12.1997
20	Bygdetunområdet	17.12.1998
21	Ødegård/Gudim	02.09.1999
22	Ringgata, Hasle	22.06.2000
23	Bergenhus/Ravineveien	22.06.2000
24	Rolvseidet Hytteområde	22.06.2000
25	Fladstadparken	01.11.2001
26	Sæves-Gudim	27.02.2003
27	Bekkevoll	27.02.2003
28	Engveien	18.06.2003
29	Degernes Landbrukslag	01.04.2004
30	Ny skole i Rakkestad sentrum	17.06.2004
31	Lyngby allé	28.04.2005
32	Fladstad gård	28.04.2005
33	Rørvannet	29.09.2005
34	Bergenhusområdet	10.11.2005
35	Bryn borettslag	22.06.2006
36	Mjørud industriområde III	16.11.2006
37	Fladstad	07.05.2007
38	Prestegårdsskogen	22.05.2007
39	Rudskogen motorsenter	09.04.2008
40	Ungdomsskoleområdet	09.04.2008
41	Rakkestad flyplass	28.09.2008

### **3.2 Lokale forskrifter med tilknytning til kommuneplanen**

- "Skilt og reklameforskrift" – med behandlingsregler
- "Lokal forskrift om utslipp i spredt bebyggelse" vedtatt 04.11.2009
- FOR-1978-12-22-12 Forskrift om naturreservat, Rakkestad. Forskrift om fredning av Svenken naturreservat
- FOR-1978-12-22-11 Forskrift om naturreservat, Rakkestad. Forskrift om vern av Bøensmosen og Berbymosen naturreservat i Rakkestad kommune
- FOR-2002-12-13-1554 Forskrift om Hiesten naturreservat. Forskrift om verneplan for barskog i Øst-Norge, vedlegg 42, fredning av Hiesten naturreservat, Rakkestad kommune
- FOR-1992-05-08-396 Forskrift om Storesand naturreservat, Skiptvet. Forskrift om vern av Storesand naturreservat

### **3.3 Andre dokumenter med betydning for forvaltning av kommuneplanens arealdel**

- Gebyrreglement
- VA-normen

## 4. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

### § 1 Bygg og anleggsområder (Pbl 11-7 nr. 1)

#### Kvalitetskrav

Universell utforming: Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming, jf Regjeringens handlingsplan T 1440 og temaveileder HO-3/2004.

Estetikk: Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn. Signalbygg avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom egen reguleringsplan.

Buffersone: Beplantet eller åpen sone/areal/område mellom dyrka mark og bebyggelse bør være på minimum 20 meter. Dette kan fravikes dersom annen form for hensiktsmessig buffer er tilstede (eksempelvis høydeforskjell). Eksisterende vegetasjon bør beholdes som buffer.

#### Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS: I henhold til Pbl. § 4-3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Slike analyser skal foreligge før 1. gangsbehandling av planforslaget. Ytterligere om temaet, se sjekklister og ros på DSB sine sider.

Flom i elv: Ny bebyggelse skal ikke plasseres flomutsatt jf. NVEs retningslinje nr. 1/2008, siste revisjon. Ved område- og detaljregulering skal det innarbeides bestemmelser om minste kote for terreng og grunnmur der dette er aktuelt for å sikre bebyggelse og anlegg mot flom. I byggesaker skal det vurderes å sette krav iht. NVEs retningslinje nr. 1/2008, siste revisjon.

Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold: All utbygging under marin grense må vurderes i forhold til kvikkleire. Elve- og bekkeavsetning er spesielt utsatt. (Se kart over løsmasser utarbeidet av NGU for informasjon om type avsetninger.)

Radon: I nye boliger, institusjoner og innendørs arbeidsplasser skal det sikres mot radon, jf. TEK § 8-33. (Aktsonhetskart over radon kan sees på <http://www.ngu.no/kart/arealis>).

Utbygger/ansvarlig utførende skal dokumentere mengden av radongass innenfor planområder.

Høyspent: Planlagte byggeområder for boliger, hytter, campingvogner, institusjoner, skoler, barnehager, i områder hvor barn og unge oppholder seg og permanente arbeidsplasser skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla jf, Statens strålevernrapport 2005:8.

Mobilmaster/-sendere: Oppføring av mobilmaster og sendere er søknadspliktig. Det er ikke tillatt å oppføre slike installasjoner ved skoler, barnehager og i områder hvor barn og unge oppholder seg. Eksisterende sendere kan sees her: <http://www.finnsenderen.no/search>

I nye områder er det ikke tillatt å utføre tiltak etter pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3 før området inngår i en reguleringsplan, jf Pbl § 11-9 nr. 1.

I eksisterende områder, kan det utføres mindre utbyggingstiltak etter pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3 uten plan til ytterligere plan, jf pbl § 11-10 nr 1.

**Retningslinjer til § 1:**

*I sentrumsområdene er det ikke tillatt å utføre tiltak etter Pbl § 20-1 og 20-2 før situasjonskart er kontrollert av kommunen og nødvendig infrastruktur er lagt til rette (§ 11-9 pkt. 3). Rakkestad kommunens gjeldende VA-norm skal legges til grunn for alle tiltak som kan berøre kommunens vann- og avløpsledninger.*

*All oppføring av nybygg i sentrumsområdene etter Pbl § 20-1a skal kvalitetssikres av ansvarlig foretak og plassering godkjennes av kommunen før arbeidet igangsettes.*

*Det skal legges til rette for vannbåren varme ved oppføring og/eller totalrenovering av bolig, jf. pbl § 27-5.*

*Det henstilles til energiverk at alle høyspentledninger legges i jordkabel i nye bolig-/tettsteder.*

**1.1 Nye boligområder**

For områder innenfor sentrumsavgrensning skal utnyttelsen være på minst 4 boenheter pr daa i planområdet, jf pbl § 11-9 nr. 5.

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan, jf § 11-9, skal følgende kriterier oppfylles:

- a. Det skal avsettes et minste fellesareal på 50 m<sup>2</sup> pr. boligenhet. Fellesarealene skal være sikret for felles bruk og være sikret atkomst. Det skal legges spesiell vekt på lokale leke- og uteoppholdsarealer. Disse arealene skal tilrettelegges for ulike bruk til ulike årstider, og være opparbeidet før nye boliger tas i bruk. Fellesarealene skal plasseres i kontakt med andre grøntdrag/andre friområder og større, sammenhengende friluftsområder/grøntkorridorer. Det skal være maksimalt 300 meter avstand til de boligene disse skal betjene. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- b. For områder med over 100 boligenheter skal det i tillegg til punkt a, avsettes areal på minimum 5 dekar for plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, aking, ski/skøytelek, byggelek etc. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 2,5 da. Lekeplassen skal ikke være skyggelagt større deler av dagen.
- c. For nye boligområder som grenser til eksisterende boligområder, skal lokale leke- og uteoppholdsarealer vurderes under ett for hele området, og disse skal etableres i tråd med kommuneplanens utfyllende bestemmelser.
- d. Arealer og anlegg som skal benyttes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealene skal være egnet for ulike typer lek på ulike årstider og for ulike aldersgrupper.
- e. Det skal foretas støyberegning ved utarbeidelse av ny reguleringsplan eller bebyggelsesplan nær støykilder jfr. retningslinjer. Miljødepartementets retningslinjer T-1442 om støy skal gjelde i nye boligområder.
- f. Det må være etablert gang- og sykkelvei til skole og sentrumsfunksjoner før innflytting i nye boligområder.
- g. Nytt boligområde Degernes skal reguleres innenfor en samlet områdeplan. Rekkefølgen for etappevis utbygging skal fastsette i planprosessen.

**Retningslinjer til § 1.1:**

*Gjenværende skogområder i og omkring boligområdene og offentlige bygg er viktige nærturområder og områder for fri lek for barn. Slike områder må ivaretas ved fortettinger og videre utbygging. Støynivå for utendørs og innendørs arealer skal være i samsvar med statlige retningslinjer. Behovet for variasjon i fellesområdene øker med byggeområdets størrelse.*

*Det må etterstrebtes å beholde eksisterende naturlige bekkedrag uten gjenlukking.*

*Det kan være negative helseeffekter ved å bo nær større kraftledninger. Det må/bør være en byggegrense på inntil 3 ganger sikkerhetsavstanden for elektriske forsyningsanlegg.*

*Med **opparbeidelse** av felles leke- og uteoppholdsareal, menes at arealene klargjøres for bruk med tilsåing og bevaring av eksisterende vegetasjon, og møbleres med ønskede lekeapparater, sittegrupper etc. før første boenhet tas i bruk.*



*Offentlige regulert veg skal opparbeides i henhold til lokale retningslinjer.*

*Boligområde Degernes er avsatt til vedlikeholdsutbygging for Degernes sentrum, utbygging av området må fordeles over flere planperioder i områdeplanlegging.*

## 1.2 Eksisterende boligområder

I planperioden, kan det fradeles inntil 1 parsell fra en eksisterende eiendom, og/eller en eiendom kan utnytted med inntil 2 boenheter, jf pbl § 20-1 m, § 26-1, § 27-1, 2, 3, 4.

Utnytting eller fradeling utover dette utløser krav om reguleringsplan etter planloven kap. 12.

- Maks mønehøyde 8,5 meter eller gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Oppføring av boliger tillates om byggemassen (etter skjønn) er i tråd med omkringliggende bygninger og/eller gjeldene estetikkveileder for kommunen.

### **Retningslinjer til § 1.2**

*Utbygde områder har en lavere utnyttelsesgrad enn normalt i moderne reguleringsplaner per i dag. Det legges derfor til rette for en arealøkonomisering og fortetting i utbygde områder. Det er lagt føringer i overordnede planer for å fremme en høyere utnyttelsesgrad enn eldre reguleringsplaner tilsier.*

## 1.3 Næringsområder

Ved regulering av nye områder, jf § 11-9, skal følgende momenter inngå i reguleringsplanen:

- Parkering, minimum én plass pr 50m<sup>2</sup> forretnings/kontor areal.
- Tilrettelegging for vannbåren varme
- Avsette plass til kildesortering der kommunen ser det hensiktsmessig
- Behovsvurdere gang-/sykkelsti samt grøntarealer

Område inntil jernbanen på Rudskogen R1 skal benyttes som støtteområde til Rudskogen næringsområde for godstrafikk på jernbane, og oppstart med reguleringsplan kan ikke igangsettes før det foreligger avtale med jernbaneverket om etablering av godsterminal for jernbane, jf pbl § 11-9 4.

Innenfor sentrumsområdet skal arbeidsintensiv virksomhet og detaljhandel lokaliseres. Arbeidseksensiv virksomhet skal ikke lokaliseres innenfor sentrum, men legges til Rudskogen næringsområde.

På eksisterende næringsområder uten reguleringsplan, jf § 11-9, kan tiltak som nevnt i Plan- og bygningsloven finne sted på følgende vilkår:

- Det skal følge en detaljert utomhusplan som viser tilpassing til eksisterende infrastruktur og bebyggelse.
- Det skal vurderes hvilke trafikale konsekvenser tiltaket medfører.
- Kommunen kan, der det er behov for det, kreve at det opparbeides gangvei og beplantning.
- Maksimal mønehøyde eller gesimshøyde for "flate" tak er 12 meter.
- Maksimal BYA 60%.
- Tilrettelegging for vannbåren varme.
- Parkering, minimum én plass pr 50m<sup>2</sup> forretnings/kontor areal.

### **Retningslinjer til § 1.3**

*For tiltak som faller utenfor disse bestemmelser skal det utarbeides reguleringsplan for tiltak etter Plan- og bygningsloven §§ 20-1 til 20-4 tillates igangsatt.*

*I området inntil jernbanen på Rudskogen, skal adkomst til området utredes i forkant av reguleringsarbeidet. Likeledes skal konsekvensene for lokalisering av godsterminal utredes ytterligere i en evt. reguleringsprosess.*

## 1.4 Råstoffutvinning (Pbl 20-1 k)

Før nye råstoffområder tas i bruk og ved utvidelse av eksisterende masseuttak, skal det foreligge godkjent reguleringsplan, jf pbl § 11-9.

### **Retningslinjer til § 1.4**

*For eksisterende områder vist i plankartet uten reguleringsplan, etter kommuneplanens ikrafttredelse, skal det søkes inngått en minnelig avtale med tiltakshaver om avvikling innen en rimelig tidsramme, evt. få til en planvurdering, jfr. rundskriv T-5/96 pkt 3-2 fra Miljøverndepartementet.*

## 1.5 Fritidsbebyggelse

For fremtidige utbyggingsområder skal det utarbeides reguleringsplan, jf pbl § 11-9.

- I eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse (Røsæg, Rolvseidet), kan det oppføres fritidsboliger med maks mønehøyde 5,5 meter og maks gesimshøyde på 3,5 meter over eksisterende terreng.
- Bygget skal terrengtilpasses og ha saltak med ikke-reflekterende takteking.
- Maks 95 m<sup>2</sup> total BYA per tomt med maksimum 2 bygninger hvorav uthus/anneks utgjør maks 15 m<sup>2</sup> og hovedbygg ikke overstiger 80 m<sup>2</sup>.
- Det er kun tillatt med én boenhet per tomt.

Utbygging av fritidsboliger kan skje på følgende områder:

- Rørvannet
- Langen
- Glomsrudsjøen

### **Retningslinjer til § 1.5**

*Anneks skal plasseres slik at bygget, etter kommunens skjønn, ikke kommer i konflikt med friluftsinnteresser eller hensynssoner i området. Fritidsbolig skal ikke oppføres med mer enn 1,5 etasjer. Kommuneplan gjelder foran reguleringsplan Rolvseidet godkjent 22.06.2000 der hvor det er konflikt i bestemmelsene.*

## § 2 Samferdselsanlegg (Pbl § 11-7 nr. 2)

Det må utarbeides reguleringsplan før arbeid med gang- og sykkelveier kan igangsettes, jf pbl § 11-9 nr. 4.

### **Retningslinjer til § 2**

*Følgende strekninger for gang- og sykkelveier er lagt inn i kommuneplanens arealdel (kart):*

- Degernes sentrum og Rakkestad sentrum.
- Kaanskrysset-sentrum. (langs Johs.c Liensgt.)
- Kaaenskrysset-Lundskrysset. (langs Johs.c Liensgt.)
- Lundskrysset-Skoleveien. (Langs rv 22)
- Lundskrysset-Orderudsvingen. (Langs rv 22)
- Bodalsbrua-Tegleverket (forutsetter at omlegging av vei ikke er prioritert)

## § 3 Grønnstruktur (Pbl § 11-7 nr. 3)

Kommunen skal bevare eksisterende sammenhengende grønnstruktur i sentrumsområdene. Eksisterende grønnstruktur skal hensyntas ved utarbeiding av reguleringsplan, behandling av byggesaker etter Plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2, samt tiltak utført etter Plan- og bygningsloven § 20-3, jf pbl § 11-9 nr. 6.

### **Retningslinjer til § 3**

*Byggesaksavdelingen kan pålegge utbygger å beplante deler av tomt om byggearbeidene er med på å fragmentere et eksisterende, sammenhengende vegetasjonsdrag.*

## § 4 Landbruk-, natur-, og friluftsmål (Pbl § 11-7 nr. 5 b)

### 4.1 Områder hvor spredt boligbygging er tillatt: LNF-2.

Det er tillatt med inntil 15 enheter i planperioden, jf pbl. § 11-11 nr. 2.

Tiltak skal ikke være i konflikt med:

- Dyrka/dyrkbar mark
- Kommunens gjeldende temakart og/eller hensynssoner
- Det skal benyttes eksisterende avkjøringer til riksvei, fylkesvei og kommunal vei
- Fylkeskonservator skal klarere tomt før fradeling kan skje
- Det tillates kun én fradeling fra hver eiendom/driftsenhet i planperioden
- Tomtegrense skal ved fradeling settes til minimum 20 meter fra dyrka mark.
- Ved oppføring av bolig uten fradeling skal bygg ha minimumsavstand på 35 meter fra dyrka mark.

Utbygging kan bare skje der det er tilrettelagt for vei, vann, avløp og renovasjon, jf pbl. § 11-9 nr. 3 og 4.

Bygg skal følge eksisterende kotelinjer og følge bestemmelsene under § 1.2, 2.ledd, her.

Ved fortetting av boligområder utenfor sentrumsområdene, kan kommunen kreve regulering, jf pbl § 11-9 nr.1.

I tilknytning til eksisterende boliger, er det tillatt å oppføre garasje med areal hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 kvm, jf pbl § 11-11 nr 1.

#### **Retningslinjer til § 4.1**

*Bygg skal oppføres i tråd med kommunens gjeldende estetikkveileder.*

*På trafikkerte veier er det ikke tilrådelig med nyetablering av utkjørsler fra privat eiendom til trafikkert vei. Nye avkjøringer og endring av avkjørsler til mindre trafikkerte veier, kan tillates etter søknad. Ref. "Rammeplan for behandling av avkjørselspørsmål langs riks- og fylkesveier" (revidert 2010).*

*Bruksendring av hytte- til boligformål vil bli behandlet som oppføring av spredt bolig, kun tillatt i LNF-2.*

*For å sikre kantsoner og utfyllinger mot dyrka mark er det satt en minimumsgrense for fradeling og oppføring av boliger.*

### 4.2 Områder hvor spredt boligbygging ikke er tillatt, LNF-1

Kun bygg i tilknytning til landbruk er tillatt i LNF-1. I tilknytning til eksisterende boliger, er det tillatt å oppføre garasje med areal hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 kvm, jf pbl § 11-11 nr 1.

#### **Retningslinjer til § 4.2**

*Fradeling av eksisterende bolig i LNF-områder skal ikke tas med innenfor de 15 spredte boligene planen åpner for.*

*Fradeling skal skje under de samme forutsetninger som i pkt 4.1 .*

*Det skal kun fradeles en tomt som er hensiktsmessig for eiendommen.*

*Hensiktsmessig i denne sammenheng er ment ca 2 mål tomt.*

*Nyoppføring av spredt fritidsbolig/skogshusvær og lignende er ikke tillatt utenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse.*

*Eksisterende fritidsboliger/skogshusvær og lignende kan oppføres i tråd med § 1,5 her, samt følge den til enhver tid gjeldene estetikkveileder.*

*Oppføring av bygg som erstatning for eksisterende fritidsbolig er tillatt.*

**4.3 Næringsbygg i begge kategorier av LNF-områder:**

Bruksendring, utvidelse eller oppføring av nye næringsbygg i LNF-områder kan kun tillates om tiltaket er i tråd med "Plan- og bygningsloven og landbruk pluss" av juni 2005 eller nyere (jfr. Pbl. 11-11 nr. 1).

**Retningslinjer til § 4.3**

*Rakkestad kommune står fritt til å kreve detaljregulering i områder som, etter kommunens skjønn, har eller kan møte på interessekonflikter. Dette for å sikre hensynene bak bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, ev. hensynssoner og/eller Plan- og bygningsloven.*

**4.4 Landbruksbygg:**

Som prinsipp er det kun tillatt med oppføring av landbruksbygg.

**Retningslinjer til § 4.4**

*Ved behandling av bygge- og delingssaker skal kommuneplanens temakart for naturtyper, kulturlandskap, vilt, friluftsliv, matproduksjon m.m., samt gjeldende hensynssoner legges til grunn.*

*I den grad landbruksbygg er å anse som stedbunden næring, vil oppføring være i samsvar med arealformålet LNF.*

**4.5 Langsiktig utbyggingsgrense:****Retningslinjer til § 4.5**

*Områdene N" og U1 er innenfor en langsiktig utbyggingsgrense og tenkt til utbyggingsformål generelt innenfor 40 års perspektivet.*

**§ 5 Bruk og vern av vann og vassdrag (Pbl 11-7 nr. 6)**

Nybygg tillates ikke oppført nærmere enn 100 meter fra vann og vassdrag markert i kommuneplankartet, med unntak for eksisterende gårdstun hvor avstanden settes til 50 meter. Dette gjelder driftsbygning hvor annen plassering ikke er mulig for en hensiktsmessig løsning for drift og tun, jf pbl. § 11-11 nr. 5.

Avstand måles i luftlinje fra gjennomsnittlig flomvannstand.

Tiltak på eksisterende boliger skal i hvert tilfelle vurderes ut fra størrelse og naturinngrep, jf pbl § 11-11 nr. 1.

Kommunen kan i sårbare eller konfliktfylte natur- og friluftsområder avkorte størrelse på fritidsbebyggelsens ytre rammer, jf § 1.5, her.

Enhver type terrenginngrep er totalforbudt 10 meter i luftlinje fra gjennomsnittlig flomvannstand i alle vann/vassdrag markert på kommuneplankartet, jf pbl. 11-11 nr. 5.

**Retningslinjer til § 5**

*Tiltak skal i nødvendig utstrekning ta hensyn til underformål nevnt i Pbl § 11-7 pkt. 6.*

*Rakkestad kommune rommer mange mindre tjern og åer som er del av nedslagsfelt til kommunens større vann og vassdrag. Planmyndigheten vurderer tiltak etter Plan- og bygningsloven § 20-2 for landbrukseieendommer mer enn 50 meter fra disse åene og tjernene (markert på kommuneplankartet) som lite problematisk. Mindre tiltak bør kunne tillates med vilkår om at utbyggingen skjer på en så skånsom måte at attraktive turområder, fiskeplasser, hensynssoner m.m. ikke påvirkes nevneverdig av en ekspanderende privat sone i området.*

## § 6 Hensynssoner (Pbl § 11-8)

### § 6.1 Sikringssoner (Pbl § 11-8 a)

Soner for sikring av kommunens grunnvannsbrønner, jf: "prinsippgodkjenning av Sander vannverk av 8. aug 1980"

### 6.2 Soner med særlige hensyn til Kulturmiljø, Naturmiljø (Pbl § 11-8 c)

### 6.3 Sone for samtidig planlegging (Pbl § 11-8 e)

Områdene innefor sentrum skal planlegges samtidig som områdeplaner. Området kan deles i opptil 4 områdeplaner, men skal planlegges fortløpende hvis så skjer.

#### **Retningslinjer til § 6**

*Det er ikke tillatt å utføre tiltak som vil forringe formålene med overnevnte hensynssoner. Det tas forbehold om at kommunen kan kartlegge og iverksette flere hensynssoner i planperioden.*

*Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal søker særlig legge vekt på hvordan det aktuelle tiltaket ikke vil skade hensynssonen, eller hvordan forringelse kan unngås.*

*Det tas forbehold om at alle forskrifter, normer og veiledere nevnt i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan erstattes med lokale/sentrale forskrifter eller nytt lovverk i planperioden.*

#### *6.1 Sikringssoner (Pbl § 11-8 a)*

*Sikring av kommunens drikkevannskilder*

*Ved søknader etter plan og bygningslovens § 20 i områdene ved Honningen og Stokkedalen vises til prinsippgodkjenning av Sander vannverk av 8. aug 1980.*

#### *6.2 Hensynssone Kulturmiljø (Pbl § 11-8 c)*

- Prestegården (fredet kulturminne)*
- Buerbakkene*
- Prestegårdsområde (stort)*
- Os kirke-Brekke*
- Kaaen mølle*
- Strykergruvene*
- Sandbekk mølle*

*Alle tiltak etter plan og bygningslovens § 20-2 skal oversendes fylkeskonservator for uttalelse.*

#### *6.2 Naturmiljø (Pbl § 11-8 c)*

*Stille soner*

- Mellom Kløsa og Seterberggrøs*
- Mellom Tiuren og Langvannet*

*Ny støyende virksomhet utover det som er normalt innefor landbruk skal ikke tillates innenfor sonene.*

#### *6.3 Samtidig planlegging (Pbl § 11-8 e)*

*Sentrumskjernen krever en felles planlegging for å ivareta helheten.*