

# RAKKESTAD KOMMUNE

## FORMANNSKAPET

### MØTEINNKALLING

<b>FORMANNSKAPET</b>		
Møtedato/sted:	14.12.2011 Gjensidige, Storgt 13	kl: 09.00

#### **SAKLISTE:**

Godkjenning av protokoll

**54/11**

**PLANPROGRAM RAKKESTAD SENTRUM OG BERGENHUSOMRÅDET**

**55/11**

**DETALJREGULERINGSPLAN FLADSTAD - FELT B 3**

**56/11**

**BUDSJETT 2011 - SALDERING**

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 08.12.2011

Ellen Solbrække  
Ordfører

# RAKKESTAD KOMMUNE

## FORMANNSKAPET

Saksbehandler Espen Glosli

Arkiv nr. 143

---

**Utvalg**

FORMANNSKAPET

**Saknr**

54/11

**Møtedato**14.12.2011

---

**Utvalgssak 54/11****Saknr 11/2634****Løpenr 15394/11**

### **54-11 PLANPROGRAM RAKKESTAD SENTRUM OG BERGENHUSOMRÅDET**

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Planutvalget vedtar at planprogram for områdeplan Rakkestad sentrum og Bergenhusområdet legges ut på offentlig ettersyn.

#### **Saksopplysninger:**

**Vedlegg:** 1 – Høringsforslag : Planprogram. Legges på bordet møtedagen

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

Kommuneplan for Rakkestad kommune 2011-2022 stiller krav om en felles, mer detaljert planlegging av sentrumsområdene. Oppstart av planarbeid for Rakkestad sentrum og Bergenhusområdet er varslet, og behovet for et planprogram for prosjektet har legitimert seg via prosessen så langt.

Som hovedregel skal planprogram behandles samtidig med at oppstart av planarbeid varsles. Sentrumsplanen er nå i startgroen. Samtidigheten mellom planene (Rakkestad sentrum og Bergenhusområdet) og deres gjensidige avhengighet av hverandre, gjør det formålstjenlig å operere med et felles planprogram.

Plan og bygningsloven – § 4-1 og § 12-9 – krever for planer med vesentlig virkning for miljø og samfunn at det skal utarbeides et planprogram.

#### **Kommunens ansvar for saken:**

Plan og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9 forutsetter at planprogram fastsettes av kommunestyret eller organ med delegert myndighet.

Forslag til planprogram skal legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker før endelig vedtak.

#### **Rammebetingelser:**

Plan og bygningslovens regler er styrende for utarbeiding av plandokumentet.

Rakkestad kommune vedtok nylig en kommuneplan. Den er også styrende for annet planarbeid.

Det er som en følge av kommuneplanen laget en stedsanalyse og avholdt en plansmie – som er en stor del av grunnlag for planprogrammet. Planprogrammet er forankret i planarbeidets organisasjon gjennom arbeidsgrupper referansegrupper og styringsgruppe.

## **K o n s e k v e n s v u r d e r i n g e r :**

### **Økonomi:**

Planprogram forholder seg til budsjettet.

### **Miljø:**

Planprogrammet ivaretar ytre miljø.

### **Administrasjonens vurdering:**

Planprogrammet er godt gjennomarbeidet, og inneholder som sådan de temaer som er viktige for det forestående planprosjektet. Således vil planene kunne fastsettes i samsvar med planprogrammet.

Planprogrammet er forankret i planarbeidets organisasjonsmodell. Det presentert i aktuelle fora og for aktuelle aktører, og det er gitt mulighet for både enkeltpersoner, organisasjoner og organer å komme med innspill.

Innholdet er dermed godt kvalitetssikret administrativt, politisk, regionalt og lokalt.

Rådmannen mener følgelig at planprogrammet ikke trenger noen videre vurdering.

# RAKKESTAD KOMMUNE

## FORMANNSKAPET

Saksbehandler Espen Glosli

Arkiv nr. L13

---

**Utvalg**

FORMANNSKAPET

**Saknr**

55/11

**Møtedato**14.12.2011

---

**Utvalgssak 55/11****Saknr 11/691****Løpenr 15472/11**

### **55-11 DETALJREGULERINGSPLAN FLADSTAD - FELT B 3**

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Rakkestad formannskap gjør som planutvalg følgende vedtak i saken:

Detaljreguleringsplanforslag for Fladstad Gård – "Område B3" – legges ut til offentlig ettersyn med følgende endring – det legges til ett punkt § 1.2 under fellebestemmelser :

"Der hvor topografiske forhold ikke vanskeliggjør det, skal prinsippet for universell utforming følges for adkomst til alle områder. For adkomst og utforming av lekeplass skal prinsippet for universell utforming følges".

#### **Saksopplysninger:**

##### **Vedlegg:**

Vedlegg 1: Plankart (nedkopiert).

Vedlegg 2: Planbestemmelser.

Vedlegg 3: Planbeskrivelse.

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

Reguleringsplan for Fladstad Gård ble godkjent av kommunestyret 28.04.05 – som sak nr. 26/05. Den er i hovedsak en flatereguleringsplan – som forutsettes fulgt opp med en bebyggelsesplan som grunnlag for konkrete utbyggingstiltak.

Reguleringsplan for Fladstad gård ble vedtatt etter plan og bygningsloven av 1985. Denne loven er erstattet av plan og bygningslov av 2008. Instituttet bebyggelsesplan eksisterer ikke lenger. I planer der bebyggelsesplaner er forlangt, blir disse derfor i dag laget etter reglene for detaljreguleringsplaner – jf. plan- og bygningslovens § 12-3.

Nordbohus ønsker å realisere "Område B3". Det blir i den sammenheng – jf. bestemmelser til reguleringsplan for Fladstad Gård – fremmet forslag til detaljreguleringsplan for de aktuelle arealene.

### **Kommunens ansvar for saken:**

Rakkestad Kommune er lokal planmyndighet, og behandler spørsmål og saker innenfor plan- og bygningslovens rammer.

Utkast til private reguleringsplaner blir lagt ut til offentlig ettersyn av lokal planmyndighet. Høringsfristen er på seks uker. Kommunestyret fastsetter til slutt reguleringsplanen.

### **Rammebetingelser:**

Reguleringsplan for Fladstad Gård – kart og bestemmelser – er førende for detaljreguleringsplan.

Fylkesplanen krever fortetting og høy arealutnyttelse innenfor sentrum.

For øvrig gjelder rikspolitiske retningslinjer, kulturminneloven, naturmangfoldloven, plan og bygningsloven og kommuneplan for Rakkestad 2011-2022 som rammeverk for planarbeidet.

### **Konsekvensvurderinger:**

#### **Helse- og miljøkonsekvenser:**

Følgende viktige momenter er vurdert av forslagstiller (oppsummert):

⤴ **Grunnforhold.**

Det er gjort undersøkelser for å avdekke mulige dårlige grunnforhold. I skrivende stund foreligger ikke resultatene.

I bestemmelsene er det tatt høyde for dårlige grunnforhold i rekkefølgebestemmelsene.

Området er ikke registrert som aktsomhetsområde med tanke på radon.

⤴ **Støy.**

Det foreligger ingen indikasjon på at feltet vil overstige grenseverdiene for støy i boligområde.

⤴ **Kulturminner.**

Det foreligger ikke indikasjoner på at frede kulturminner finnes i grunnen. Grunnundersøkelser ble gjort i forbindelse med utarbeiding av underliggende plan.

⤴ **Naturmangfold m.m.**

Det er ikke registrert verneverdige naturområder, vegetasjon, vilt eller annet biologisk mangfold innenfor eller i influensområdet til planen.

- ⤴ Barn og unges interesser.

Området er ikke i bruk av barn og unge i dag og er heller ikke en del av friområder eller viktig grønnstruktur.

- ⤴ Trafikk m.m.

Området har kjøreadkomst fra Skoleveien via Parkveien.

### **Økonomi:**

Rakkestad kommune skal ifølge planforslaget ta over vei, vann og avløp og lekeplass. I tillegg er det åpen overvannhåndtering på feltet. Det vil påløpe kostnader til drift og vedlikehold av dette.

Dette er identisk med de opplegg som er avtalt for andre private boligområder.

### **Andre faglige vurderinger:**

Det er ikke innsendt endelig resultat/rapport for grunnundersøkelsene – noe som er forsøkt ivare tatt med en rekkefølgebestemmelse. Dette er uheldig dersom det oppstår momenter som tilsier store endringer i planen.

Endelig rapport fra geotekniske undersøkelser må foreligge før endelig vedtak.

### **Administrasjonens vurdering:**

Fladstad Gård ble for seks år siden regulert til boligformål. I kommuneplan 2011-2022 er denne statusen videreført. Det samme gjelder for øvrig for Prestegårdsskogen Boligområde.

Planforslaget for område B3 er altså i samsvar med kommuneplan og reguleringsplan for Fladstad Gård. Det kan dermed framlegges til behandling.

### **Bebyggelse:**

Området B3 består i kun dyrka mark. Som hovedregel er nedbygging av slike arealer uheldig. I dette tilfellet er likevel jordvernet avklart gjennom tidligere planarbeid, og er dermed ikke noe tema i denne saken. Fra et ressursmessig synspunkt, er det ønskelig at jorda dyrkes så lenge som mulig. Utbyggingen bør ta hensyn til det.

Fladstad Gård er det siste jomfruelige området regulert til boligformål i Rakkestad sentrum. Det stiller sterke krav til arealutnyttelsen.

Fylkesplanen regulerer bruk av arealer innen sentrumsavgrensningen. Det gjør også kommuneplanen og reguleringsplanen mer detaljert. På "Område B 3" er det beskrevet konsentrert småhusbebyggelse med en BYA på inntil 40 prosent. I planforslaget er det lagt opp til en blanding av rekkehus, kjedede eneboliger, firemannsboliger og eneboliger. Alle kategorier faller inn under det som forstås SOM småhusbebyggelse.

Planforlaget legger seg på en BYA på tomtene som varierer fra 29,3 prosent til 69 prosent (felles parkeringsareal ikke medregnet). Det virker i utgangspunktet noe tett sammenlignet med det som er vanlig i Rakkestad og det er også i overkant av det reguleringsplanen fra

2005 foreskriver.

Totalt sett blir det 32 boenheter på totalt 17 daa – inklusive infrastruktur. Dette gir en tetthet på 1.88 / daa.

Ifølge fylkesplanen og kommuneplanen bør det legges til rette for en tettere utbygging enn bestemmelsene i 2005-planen åpner for. Medregnet felles grøntanlegg og lekeplass, vil ikke feltet virke mye tettere enn det som er normal bebyggelse innenfor sentrums grense. Husplassering og hustyper er dessuten fornuftig.

Disse momenter tatt i betraktning, er planutkastet akseptabelt.

### **Lekeareal**

Det er satt av totalt 627 kvadratmeter til offentlig lekeareal i tilknytting til grønnstrukturen i 2005- planen og i tilknytting til annen felles grønnstruktur. Dette virker umiddelbart lite.

Underliggende plan (2005) legger opp til at større friområder skal benyttes til lek og opphold for barn. Lekeplassen er lagt inntil disse friområder. Den har kort avstand til Fladstadskogen som tur- og lekeområde.

Boligfeltet har også kort avstand – via turvei – til barneskole – der det er etablert blant annet sandvolleyballbane, ballløkke m.m. Turvei er det også til ungdomskole, skateanlegg og idrettshall.

Det hele er innenfor en avstand/radius av 400 meter. Området er derfor godt dekket med områder for barn og unges lek.

### **Naturmangfold:**

Området består av kun dyrka mark, men det er ingen kjente konflikter mot naturmangfoldloven. Verken forlagsstillers undersøkelser eller Rakkestad kommunens temakart forandrer på dette faktum.

### **Barn og unges lek:**

Området er som sagt kun innmark. Det kan bare benyttes vinterstid til lek og ferdsel.

Stort sett blir det bare brukt til sporadisk skigåing. Det skjer i hovedsak vest for gårdstunet – ikke østenfor der det nå planlegges utbygging.

I denne omgang disponeres altså ikke arealer som enten er i bruk eller som naturlig vil kunne benyttes av barn og unge til opphold eller lek. Snarere blir det bedre tilrettelagt for slik aktivitet.

### **Trafikk**

Området har atkomst fra Skoleveien via Parkveien – slik som reguleringsplanen forutsetter.

Reguleringsplanforslaget inneholder kun offentlige internveier. De har to bredder – hvor hovedtrase inn til feltet har en asfaltert flate på 4.5 meter. Regulert bredde er på 8 meter. Dette inkluderer skulder og grøft.

Tilsvarende har internveiene en asfaltert bredde på 3,5 meter. Regulert bredde er på 6,5 meter. Det er avsatt snuhammerer med gode muligheter for renovatører til å snu bilene. Snørydding kan også fungere bra.

Det trengs ikke bussholdeplasser på feltet eller i tilknytting til det. Gangavstand til skoler.

Hvis framtidige utbygginger – B4, B5 og B7 – gir mer arealintensiv utnyttelse enn opprinnelig forutsatt, bør Skoleveien og adkomstveier mellom Skoleveien og reguleringsområdet vurderes utvidet.

### **Universell utforming:**

Ifølge fylkesplan og kommuneplan, skal alle reguleringsplaner ha bestemmelser om universell utforming.

Planforslaget har ikke bestemmelser om det. Planbeskrivelsen omtaler temaet generelt. Innholdet bør legges inn i bestemmelsene.

Dette gjelder spesielt adkomst til boliger og lekeområdet.

### **Oppsummering:**

Plan og planbeskrivelse er et gjennomarbeidet og solid dokument. Det tar hensyn til de forutsetninger i reguleringsplan for Fladstad Gård (2005), kommuneplan, fylkesplan og andre rammebetingelser. Unntak dreier seg om bestemmelser om universell utforming.

Rådmannen er av den oppfatning at følgende tillegg til bestemmelsene bør tilføyes under fellesbestemmelser:

“Der hvor topografiske forhold ikke vanskeliggjør det, skal prinsippet for universell utforming følges for adkomst til alle områder. For adkomst og utforming av lekeplass skal prinsippet for universell utforming følges”.



# RAKKESTAD KOMMUNE

## FORMANNSKAPET

Saksbehandler Ald Thode Skog

Arkiv nr. 153

Utvalg	Saknr	Møtedato
FORMANNSKAPET	56/11	14.12.2011
KOMMUNESTYRET	/	

Utvalgssak 56/11

Saknr 11/2679

Løpenr 15631/11

### 56-11 BUDSJETT 2011 - SALDERING

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Rakkestad kommunestyre gjør følgende forandringer i investeringsbudsjettet for 2011:

KLP, egenkapitalinnskudd,	kr.	40 000
Rakkestad Kino, digitalisering,	"	130 000
Skautun rehabiliterings- og omsorgssenter, inventar og utstyr,	"	150 000
Teknikk-, miljø- og landbruksseksjonen, tineaggregat,	"	235 000
Televeien, offentlig parkeringsplass,	"	310 000
Salg av biler - utsatt realisasjon,	"	300 000
Sum,	kr.	1 165 000

Finansiering (reduisert bevilgning og finansiering):

Rakkestad ungdomsskole,	kr.	400 000
Rakkestad familiesenter,	"	765 000
Sum,	kr.	1 165 000

#### Saksopplysninger:

**Vedlegg:** Ingen.

#### Bakgrunn for saken:

Rådmannen regner med at driftsregnskapet gjøres opp i samsvar med budsjettforutsetningene, og at det ved årets slutt fortsatt er balanse i kommunens økonomi.

Med hensyn til investeringsbudsjettet og investeringsregnskapet er det noen mindre avvik, men ingenting som forandrer realiteten i opplegget. Dette gjelder:

## Kapitalbehov:

KLP, egenkapitalinnskudd,	kr.	40 000
Rakkestad Kino, digitalisering,	"	130 000
Skautun rehabiliterings- og omsorgssenter, inventar og utstyr,	"	150 000
Teknikk-, miljø- og landbruksseksjonen, tineaggregat,	"	235 000
Televeien, offentlig parkeringsplass,	"	310 000
Salg av biler - utsatt realisasjon,	"	300 000
Sum,	kr.	1 165 000

## Finansiering (reduisert bevilgning og finansiering):

Rakkestad ungdomsskole,	kr.	400 000
Rakkestad familiesenter,	"	765 000
Sum,	kr.	1 165 000

Denne sak er en enkel saldering av investeringsbudsjettet for 2011.

Tineaggregat til teknikk-, miljø- og landbruksseksjonen skyldes at det eksisterende utstyret har havarert, og at Rakkestad kommune for å løse sine oppgaver på drift og vedlikehold av veier måtte skaffe til veie et nytt aggregat.

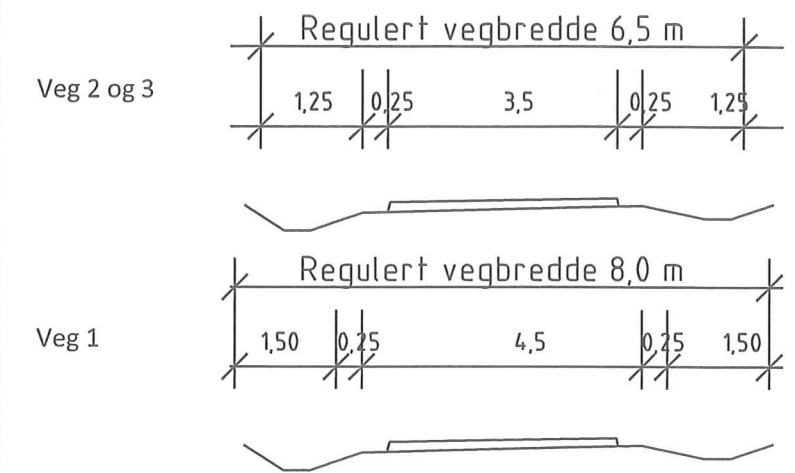
Offentlig parkeringsplass i Televeien, er resultat av en administrativ – politisk prosess i sommer og høst. Det dreier seg i sluttsum om å legge til rette for enkeltbedrifter og næringsvirksomhet som helhet i området.

Rådmannen viser til informasjon om sakene i Llandbruk-, plan- og teknikkutvalget og formannskapet.

Salg av biler finner sannsynligvis sted i 2012.



**Regulerte vegbredder**



**TEGNFORKLARING**

**Planområde**

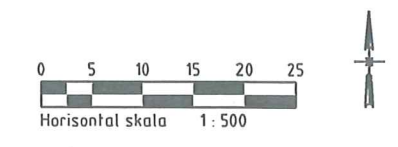
- Planområde
- Boligbebyggelse -frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse -konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
- Turveg

**a.1) Sikringssoner**

- Frisikt

**Linjetyper**

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert senterlinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert tomtegrænse
- Avkjørsel



Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Korrigert grense i nord	23.09.2011		R. Einevoll
Etablert ny avkjøring i sør ved BF3	23.09.2011		R. Einevoll
Plan lagt inn nytt koordinatsystem UTM Sone 32. Ny løsning i nord.	08.11.2011		R. Einevoll
<b>Del av Flatstad gård - felt B3 gnr 7 bnr 1</b>		<b>Målestokk: 1:600</b>	
Detaljert reguleringsplan		<b>Kartblad:</b>	
		<b>Forlagstiller: Nordbohus Indre Østfold</b>	
		<b>Dato: 27.05.2011</b>	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	23.03.2011		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn			
Offentlig utleggelse			
<b>Vedtakkommunestyret</b>			Saksbehandler
<b>Rakkestad</b>			Tegningsnummer
1891 Rakkestad			<b>002</b>



## **Bestemmelser tilhørende detaljert reguleringsplan for del av Flatstad Gård – felt B3 – gnr. 7 bnr. 1**

**Plannummer: 201104**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 08.11.11

Dato for planutvalgets vedtak:

Reguleringsplan datert: 27.05.11

Egengodkjenning i planutvalget, sak nr.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Planen er utformet som en detaljert reguleringsplan i målestokk 1:500.

Området er regulert til følgende formål.

### **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5.1)**

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1, BF2, BF3)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2, BK3, BK4)
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (f\_G1, f\_G2)
- Lekeplass (o\_LEK1)
- Gårds plass (f\_GP1, f\_GP2)

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5.2)**

- Veg (o\_V1, o\_V2, o\_V3)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG1, o\_AVG2)
- Parkeringsplasser på grunnen (f\_P1, f\_P2)

### **Grønnstruktur (PBL § 12-5.3)**

- Turveg (o\_TV1)
- Grønnstruktur (f\_G1, f\_G2, f\_G3)

### **Sikringssoner (PBL § 12-5)**

- Arealer for sikringszone – frisikt (H140\_1, H140\_2)

## **§ 1 Felles bestemmelser**

### **§ 1.1 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanse og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

## § 1 Bebyggelse og anlegg

### § 1.1 Arealer for frittliggende småhusbebyggelse BF1, BF2, BF3

Det tillates oppført småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Delområde BF1 kan bebygges med inntil 400 kvm (BYA = 400 kvm).

Innenfor delområde BF2 kan hver tomt bebygges med inntil 175 kvm (Samlet BYA = 700 kvm).

Innenfor delområde BF3 kan hver tomt bebygges med inntil 170 kvm (Samlet BYA = 680 kvm).

Alle mål tas utvendig.

Nødvendig areal for bakkeparkering skal medregnes i BYA og utgjør 18 kvm per plass.

For delområde BF1 og BF2 skal maks byggehøyde over fastsatt topp grunnmurshøyde ikke overstige 7 m.

For delområde BF3 skal maks byggehøyde over fastsatt topp grunnmurshøyde ikke overstige 5 m.

Topp grunnmurshøyder er påført plankartet.

Med topp grunnmurshøyde menes, kotehøyden på underside av etasjeskille mellom sokkel og 1. etasje eller plate.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Det tillates avvik innenfor byggeområdene på inntil 1 meter i horisontalplanet og 0,5 meter vertikalt.

### § 1.2 Arealer for konsentrert småhusbebyggelse BK1, BK2, BK3, BK4

Innenfor delområdene BK1, BK2, BK3, BK4 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Delområde BK1 kan bebygges med inntil 260 kvm (BYA = 260 kvm).

Innenfor delområde BK2 kan hver tomt bebygges med inntil 150 kvm (Samlet BYA = 750 kvm).

Innenfor delområde BK3 kan hver tomt bebygges med inntil 110 kvm (Samlet BYA = 990 kvm).

Delområde BK4 kan bebygges med inntil 260 kvm (BYA = 260 kvm).

Alle mål tas utvendig.

Nødvendig areal for bakkeparkering skal medregnes i BYA og utgjør 18 kvm per plass.

---

For delområde BK2 skal maks byggehøyde over fastsatt topp grunnmurshøyde ikke overstige 8,5 m.

For delområde BK3 skal maks byggehøyde over fastsatt topp grunnmurshøyde ikke overstige 5,5 m.

For delområde BK1 og BK4 skal maks byggehøyde over fastsatt topp grunnmurshøyde ikke overstige 9,5 meter.

Topp grunnmurshøyder er påført plankartet.

Med topp grunnmurshøyde menes, kotehøyden på underside av etasjeskille eller plate.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Det tillates avvik innenfor byggeområdene på inntil 1 meter i horisontalplanet og 0,5 meter vertikalt.

#### § 1.3 Krav til parkering (gjelder alle delområdene)

Det skal avsettes 1,5 p-plass per boenhet med bruksareal mellom 50 og 80 kvm

Det skal avsettes 2 p-plasser boenhet med bruksareal over 80 kvm.

#### § 1.4 Støttemurer

Eventuelle støttemurer skal fremgå som en del av byggesøknaden og være utformet med et arkitektonisk uttrykk som samsvarer med bebyggelsen. Murer tillates plassert 0,5 meter fra regulert vegareal.

#### § 1.5 Offentlig lekeareal

Offentlig lekeområde o\_LEK1 skal være felles for beboerne i alle delfeltene som er vist på plankartet. Områdene skal skjermes mot kjøreveg med gjerde og/eller beplantning.

Lekearealene skal opparbeides iht. kommunens normer. Det skal utarbeides detaljerte planer for lekeplassene. Plan for lekeplass skal godkjennes av kommunen.

Arealer for lek skal fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle, jfr. prinsipper om universell utforming. Apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

#### § 1.6 Felles gårds plass

Felles gårds plass f\_GP1 og f\_GP2 skal være felles for beboerne i tiliggende delfelt.

Gårds plassene skal fungere som adkomst og serviceareal. Det tillates oppført bygninger og installasjoner som er i tråd med formålets intensjon (trapp, heis, renovasjonsboder, sittegrupper, poststativ, sykkelparkering).

Gårds plassene skal utformes etter prinsipper om universell utforming slik at installasjoner og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Vedlikeholdsansvar er felles for beboere i tiliggende delfelt.

---

## § 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 2.1 Veg

Innenfor området skal det anlegges offentlig kjøreveg med vendehammer dimensjonert for lastebil i enden av vegen.

O\_V2 skal gi adkomst til felt BF1 og BK2 med tilhørende felles parkeringsplasser.

O\_V3 skal gi adkomst til felt BF2, BF3, BK1, BK3 og BK4 med tilhørende felles garasjeanlegg og parkeringsplasser.

### § 2.2 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn skal utformes som U-formede grøfter. Grøftene skal være tilsådde, men med lav beplantning slik at det ikke hindrer sidesikt eller snølagring. De skal utformes med tanke på lokal og åpen overvannshåndtering.

### § 2.3 Parkeringsplasser

Innenfor områdene f\_P1 og f\_P2 tillates etablert parkeringsplasser på bakken.

F\_P1 skal inneholde 4 p-plasser av 5 x 2,5 meter og er felles for BF1 og BK2

F\_P2 skal inneholde 3 p-plasser av 5 x 3,8 meter og er felles for BK1 og BK4

## § 3 Grønnstruktur

### § 3.1 Turveg

Innenfor området o\_TV1 skal det anlegges offentlig turveg. Turvegen skal opparbeides med grusdekke i 2,5 meters bredde.

### § 3.2 Grønnstruktur

Grønnstruktur f\_G2 og f\_G3 skal kobles opp mot o\_LEK1 og friområde F2 i underliggende plan og skal utvikles i tråd med overordnede føringer gitt i reguleringsplan for Flatstad Gård: *"Friområdene skal gi rom for lek, opphold og ballspill. Friområde F2 skal utvikles som et naturlig grøntdrag med offentlig stisystem som sikrer naturlige ganglinjer gjennom bebyggelse fra friluftsområde F1/Flatstadskogen i øst langs åpne overvannssystemer ned gjennom friområde F2 til friområde F3 og F4 i vest langs Storgata med fordrøyningsdam for overvann."*

*"I forbindelse med utbygging av området skal det tilrettelegges for åpen overvannshåndtering. Dette gjøres ved å lede overvann fra takflater, veier og plasser via renner og grøfter til infiltrasjonsområder og biologiske rensedammer i boligområder og langs gjenåpnede små bekkedrag til fordrøyningsdam i friområdene langs Storgata. Videre ledes vannet med kanalisert overløp til biologisk rensedam med utløp i Rakkestadelva" jfr. planbestemmelser for reguleringsplan for Flatstad Gård.*

Grønnstruktur f\_G1 skal være en liten snarvei opparbeidet som en sti med grus. Den skal gi trinnfri adkomst fra f\_P2 frem til f\_GP1. Arealet skal være felles for BK1 og BK4.

## § 4 Sikringssoner

### § 4.1 Frisiktsone mot veg

Innenfor frisiktsone H140\_1 og H140\_2 tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående elementer med bredde mindre enn 0,2 meter, slik som belysningsstolper og trestammer kan aksepteres.

## § 5 Rekkefølgebestemmelser

1. Før det kan planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i området, må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere. Om det avdekkes kvikkleire i området må geoteknisk ekspertise vurdere hele kvikkleiresonen, utløpsområde for skred, stabiliteten i området og nødvendige sikringstiltak.
  2. Før igangsettingstillatelse kan gis skal det utarbeides en plan for åpen overvannshåndtering. Dokumentasjonen skal vise metode for behandling av overvann både i anleggsfasen og i ferdigstilt situasjon. Det skal fokuseres på forurensing og avrenning.
  3. I forbindelse med planlagt utbygging, skal det legges til rette for at jorden kan drives lengst mulig.
  4. Før brukstillatelse kan gis for noen felt skal lekeplass o\_LEK1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for lekeklassen.
  5. Før brukstillatelse kan gis for felt BF1 og BK2 skal felles parkeringsplass på grunnen f\_P1 være etablert.
  6. Før brukstillatelse kan gis for felt BK1 og BK4 skal felles parkeringsplass på grunnen f\_P2 samt f\_G1 være etablert.
  7. Før brukstillatelse for felt BF2 og BF3 kan gis skal turveg o\_TV1 være ferdig opparbeidet.
-



## Planbeskrivelse

### Detaljert reguleringsplan

#### Flatstad Gård – Felt B3 gnr. 7, bnr. 1

(plannr. 201104)

Forslag til detaljert reguleringsplan 28.06.11 (rev. 08.11.11)



Illustrasjonsplan av området.

## Detaljert reguleringsplan for Flatstad Gård – Felt B3

### INNHOOLD:

1. Bakgrunn	3
2. Kartgrunnlag og planfremstilling	3
3. Risiko- og sårbarhetsanalyse	3
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	4
5. Beskrivelse av planforslaget	7
6. Virkninger av planforslaget	11
7. Samråds- og medvirkningsprosess	13
8. Innkomne innspill	13
9. Gjennomføring av planen	15
10. Vedlegg	15

## Detaljert reguleringsplan for Flatstad Gård – Felt B3

### 1. Bakgrunn

Planforslaget er innsendt 28.06.11 av Nordbohus AS (Kjedekontoret) som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Nordbohus Indre Østfold AS.

Området er regulert til bolig gjennom "Reguleringsplan for Flatstad Gård". I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser § 5 bokstav d, stilles det krav om bebyggelsesplan og godkjent utomhusplan for området B3 før byggemelding av enkelthus kan behandles. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse for lek/opphold /terreng og beplantning og nødvendige tiltak for åpne overvannsystemer i byggeområder og friområder.

Hensikten med planarbeidet er å innfri gjeldende plankrav om detaljert reguleringsplan for delfelt B3, slik at bygging av planlagt boligbebyggelse og grøntområder kan igangsettes.

Foreliggende plan er en detaljert reguleringsplan som skal avklare:

- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet.
- bebyggelsens høyde og takform
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- prinsipputforming av lekearealer/uteoppholdsarealer
- trafikkløsninger som adkomster, frisiktsoner, snøopplag, trafiksikkerhetstiltak etc.
- parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak
- løsninger for avfallshåndtering
- prinsippavklaring for åpen overvannshåndtering

### 2. Kartgrunnlag og planfremstilling

For området foreligger digitalt kartgrunnlag mottatt fra Askim Entreprenør AS den 31.01.11. Fremstilling av planen er iht. gjeldende krav og retningslinjer for digital planfremstilling. Planverktøy som er benyttet er NovaPOINT, fagmodulene Areal, Veg utvidet.

### 3. Risiko- og sårbarhetsanalyse

I forkant av en utbygging skal det foretas en analyse av forskjellige faktorer som kan ha betydning for samfunnet og den enkelte. En slik analyse ble gjennomført i forrige planprosess. Det er imidlertid et krav at det skal fremgå hvilke vurderinger og utredninger som er foretatt på dette plannivået og krav om nye vurderinger helt frem til tiltak skal gjennomføres.

Nedenfor er det listet opp momenter som er vurdert i denne planprosessen, evt. med avbøtende tiltak:

- Grunnforhold
- Støy
- Trafikkforhold/trafiksikkerhet
- Sikre god byggeskikk
- God servicedekning
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges oppvekstvilkår
- Kriminalitetsforebyggende tiltak
- Universell utforming
- Mikroklimatiske forhold (sol, skygge, vind, snø)

Punktene ovenfor inngår som en del av beskrivelsen av planområdet og planforslaget.



4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

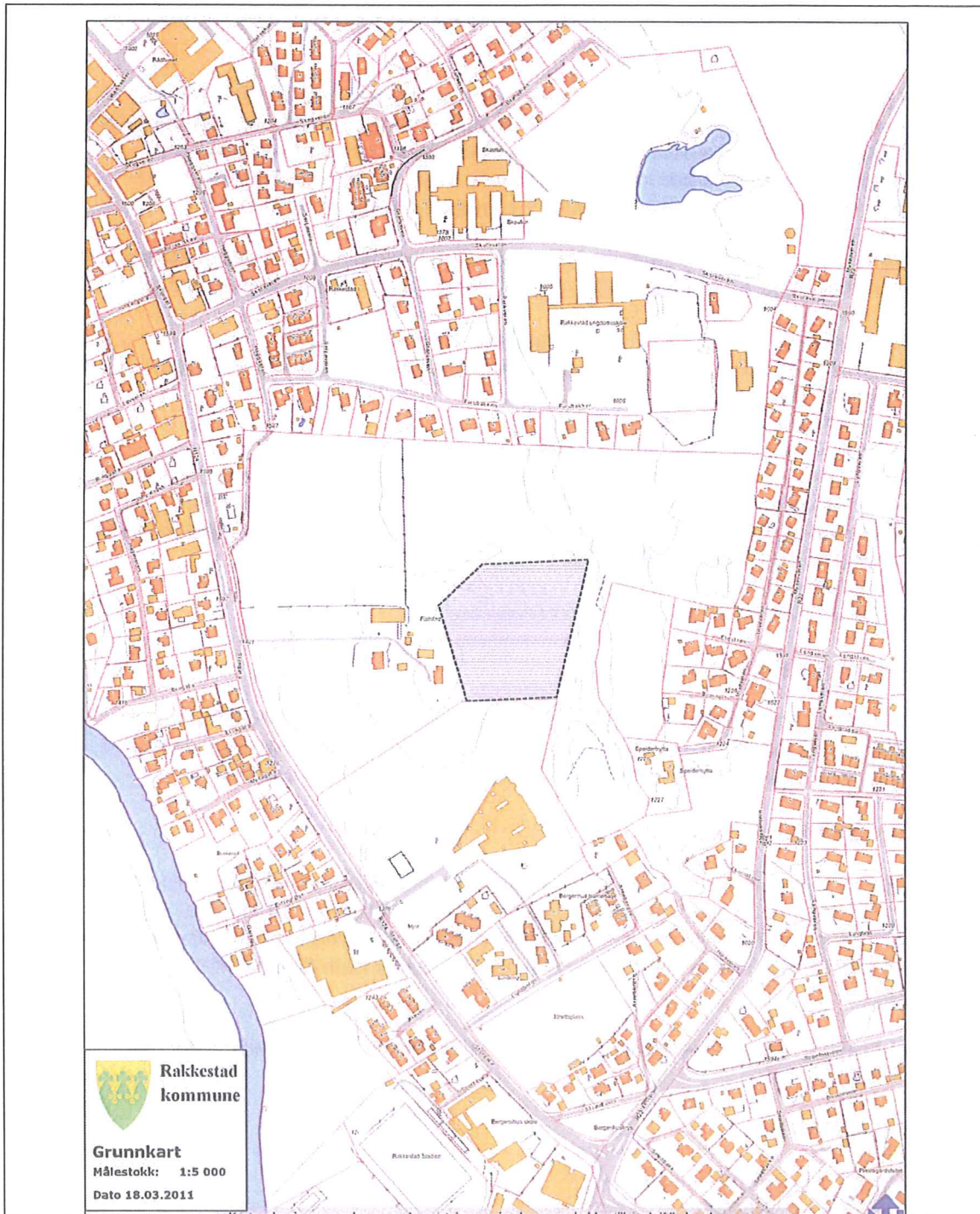


Fig. 2: Oversiktskart som viser omsøkte område innenfor skravert område. Kartet er ikke i målestokk. Kilde: Kartløsning på Rakkestad kommunes hjemmesider.

## Detaljert reguleringsplan for Flatstad Gård – Felt B3

### Beliggenhet:

Området ligger ca 0,5 km øst for Rakkestad sentrum og rett øst for gårdsbebyggelsen på Flatstad gård.  
Planområdet er på 17,2 daa.  
Planens begrensning går ved formålslinjene for felt B3.

### Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk

Området er et landbruksområde med dyrket mark

### Grunnforhold:

#### Rasvurdering

I NVE sin forhåndsuttalelse til planen gjøres det oppmerksom på følgende:  
*"I følge NGUs løsmassekart ([www.ngu.no](http://www.ngu.no) under kart) ligger det meste av planområdet i en sone med marine hav- og fjordavsetninger (tykt dekke). Planområdet ligger også i et område som er kartlagt i forhold til kvikkleireskred; jf NGI rapport 14.02.2006 "Evaluering av risiko for kvikkleireskred i Rakkestad kommune". Det er ikke kartlagt kvikkleiresoner som ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at kartleggingen bare omfatter felt større enn 10 dekar og kun løsneområder. Det kan derfor finnes skredfarlige kvikkleiresoner også utenfor de kartlagte områdene.*

*Før det kan planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marine avsetninger, må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere. Om det avdekkes kvikkleire i et område må geoteknisk ekspertise vurdere hele kvikkleiresonen, utløpsområde for skred, stabiliteten i området og nødvendige sikringstiltak. I områder med kvikkleire vil endringer i massebalansen i området kunne føre til økt fare for skred. Kriterier for geoteknisk utredning går fram av vedlegg 1 i NVEs Retningslinjer for "Flaum- og skredfare i arealplaner 2/2011". Retningslinjene finnes på [www.nve.no](http://www.nve.no) under Publikasjoner/publikasjoner 2011/retningslinjer 2011.*

*NVE forutsetter med dette at nødvendige grunnundersøkelser og avbøtende tiltak i planområdet blir fulgt opp i det videre planarbeidet og gjennomføringen av planen i henhold til våre retningslinjer (2/2011). NVE anbefaler også at det tas inn som en egen reguleringsbestemmelse i planen."*

Geoteknisk vurdering skal fremlegges som en del av detaljplanen.

#### *Utdrag fra rapporten:*

#### Radon

Basert på opplysninger fra NGU via "Arealis på nett" er området er ikke registrert som aktsomhetsområde i forhold til radon.

#### Grunnforurensing

Det finnes ingen indikasjon på at grunnen innenfor planområdet er forurenset.

#### Kulturminner i grunnen

Det finnes ingen indikasjon på at det finnes kulturminner i grunnen innenfor planområdet.

#### Teknisk infrastruktur/vannavrenning

Det ligger ingen offentlige ledninger innenfor planområdet. Det går ingen naturlige bekker gjennom området.

## Detaljert reguleringsplan for Flatstad Gård – Felt B3

### Naturverdier:

Basert på opplysninger fra Direktoratet for naturforvaltning via "Arealis på nett" er det ikke registrerte verneverdige naturområder, verdifull vegetasjon, vilt eller annet biologisk mangfold innenfor eller nærliggende planområdet som kan bli berørt av en eventuell utbygging.

### Rekreasjonsverdi:

Området i seg selv er ikke definert som en del av viktig grønnstruktur eller offentlige friområder/markaområder.

Området hvor ny bebyggelse planlegges er ikke i bruk av barn og unge i dag.

### Stedets karakter:

Planområdet ligger øst for eksisterende gårdsbebyggelse. Flatstad gård skal beholdes som landemerke i innfarten til Rakkestad sentrum fra sør.

Terrenget innefor planområdet har en høydeforskjell på 4,5 meter.

Terrenget bukter seg både i nordlig og vestlig retning.

Eksisterende bebyggelse i områdene omkring Flatstad gård består i all hovedsak av eneboligbebyggelse. Rett sør for planområdet ligger Vaterland skole, som er oppført i modernistisk stil.

### Trafikkforhold:

Området har kjøreadkomst via Skoleveien og forlengelse av Parkveien.

### Støy:

Det foreligger ingen indikasjoner på at området er utsatt for støy eller støy fra annen forurensende virksomhet.



## 5. Beskrivelse av planforslaget

### Arealformål

Området er regulert til følgende formål:

Arealer for bebyggelse og anlegg (jfr. pbl § 12-5.1) herunder:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse
- Lekeplass
- Gårdsplass

Arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl § 12-5.2) herunder:

- Veg
- Parkeringsplasser
- Annen veggrunn - grøntareal

Arealer for grønnstruktur (jfr. pbl § 12-5.3)

- Turveg
- Grønnstruktur

Formål	Areal (kvm)	Antall garasjer/ p-plasser	Antall boenheter
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	5 533		10
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	3 322		22
Garasjeanlegg for boligbebyggelse	1 988	17	
Lekeplass	627		
Gårdsplass	410		
Veg	2 566		
Parkeringsplasser	176	7	
Annen veggrunn - grøntareal	1 156		
Turveg	278		
Grønnstruktur	1 140		
<b>Sum</b>	<b>17 196</b>	<b>24</b>	<b>32</b>

Tabell1: arealoppgave

### Planlagte byggeområder

#### *Hustypene*

Under gjøres det rede for hvilken boligtype som er tenkt i de ulike feltene. Vedlagt planbeskrivelsen er plan og fasadetegninger av de ulike hustypene.

#### *Frittliggende småhusbebyggelse BF1, BF2 og BF3*

Innenfor felt BF1 tenkes oppført 2 stk enebolig av typen "BIAS" med garasje og renovasjon på egen tomt.

### Detaljert reguleringsplan for Flatstad Gård – Felt B3

Innenfor felt BF2 tenkes oppført 4 stk eneboliger av typen "BIAS" med garasje og renovasjon på egen tomt.

Innenfor felt BF3 tenkes oppført 4 stk eneboliger av typen "ASTRO" med carport og renovasjon på egen tomt.

Bebyggelsens plassering og grunnflate er vist på plankartet. Plasseringen er bindende, men med tillatt avvik på inntil en meter.

Boligene er planlagt med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Alle boenhetene får trinnfri adkomst på terreng fra veg og garasje.

#### *Konsentrert småhusbebyggelse BK1, BK2, BK3 og BK4*

Innenfor felt BK1 og BK4 tenkes oppført 2 stk firemannsboliger av typen "4-MANNSBOLIG". Garasje og sportsbod i fellesanlegg. Areal for felles renovasjon er avsatt i gårds plass (f\_GP1 og f\_GP2).

Innenfor felt BK2 tenkes oppført 5 stk eneboliger i kjede av typen "ALM" med carport mellom hver boenhet. Renovasjonsløsning ved hver enkelt enhet

Innenfor felt BK3 tenkes oppført 3 stk rekkehus med tre boenheter hver av typen "REKKEHUS SPESIAL". Garasjer er plassert fellesanlegg. Renovasjonsløsning ved hver boenhet.

Bebyggelsens plassering og grunnflate er vist på plankartet. Plasseringen er bindende, men med tillatt avvik på inntil en meter.

Boligene er planlagt med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Boenhetene i første etasje får trinnfri adkomst på terreng fra veg og garasje. Det er avsatt areal for å gi muligheter for etablering av heis i firemannsboligene.

#### *Garasjeanlegg for boligbebyggelse*

Innenfor arealene f\_G1 og f\_G2 er det avsatt plass til garasjer og sportsboder.

#### *Lekeplasser*

Arealer for lekeplasser er plassert slik at de lett kan nås via den øvrige grønnstrukturen. O\_LEK1 ligger inntil den sammenhengende grønnstrukturen. Lekeplassen tenkes etablert som en naturlekeplass, men med noen av de tradisjonelle lekeapparatene som huske, sandkasse og sklie. Arealet vil få gode mikroklimatiske forhold, da de ligger noe ned i terrenget, skjermet for vind og med gode solforhold.

Terrengforholdene tilsier at plassen egner seg godt i forhold til prinsipper om universell utforming. Her vil det bli lagt vekt på tilgjengelighet slik at deler av arealet kan brukes av flest mulig.

I en avstand på 150 til 400 meter ligger skolen, barnehage samt idrettsanlegg med, areal som tilfredsstiller krav til sentralt lekefelt dimensjonert for 600 – 1200 boliger.

#### *Gårds plass*

Innenfor arealene f\_GP1 og f\_GP2 er det avsatt plass til fellesfunksjoner som renovasjon, post, sittegrupper, sykkelparkering etc. Gårds plassene skal utgjøre inngangssonen til tiliggende boliger.



## Detaljert reguleringsplan for Flatstad Gård – Felt B3

### Arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### *Veg og annen veggrunn - grøntareal*

o\_V1, o\_V2 og o\_V3 sammen med o\_AVG1 og o\_AVG2 er offentlige vegger med vendehammer dimensjonert for lastebil i enden av vegene.

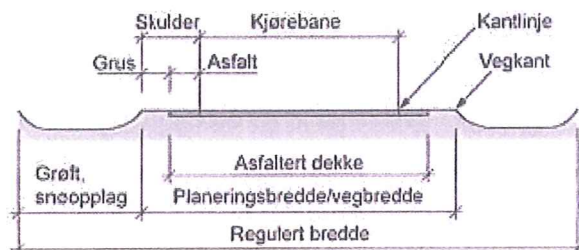


Fig. 3 Profil av enfelts adkomstvei. Kilde: Byggforsk kunnskapssystemer 312.112 Trafikksikker utforming av veier i boligområder.

Prinsippet for utforming av vegene o\_V2 og o\_V2 er relativt brede grøfter og smalt asfaltdekke. Kjørebane på 3,0 m blir ikke merket opp, asfaltdekket er 3,5 m medregnet asfaltert del av skulder, planeringsbredden eller vegbredden er 4,0 m. Asfaltkanten beskyttes av gruset skulder eller skulder belagt med storgatestein. Kjøretøy kan møtes ved å ta i bruk innkjørsler til tomtene. Grøftene på 1,25 m må være slake og U-formet slik at de blant annet har stor kapasitet til å føre bort overflatevann samt benyttes som snøopplag om vinteren. Grøftene kan med fordel tilsås med lavtvoksende vegetasjon.

Normalprofilen for o\_V1 er utformet som en smal tofelts adkomstveg med 4,5 m asfaltert dekke. Skulder og grøft utgjør 1,75 meter på hver side. Reguleringsbredde er 8,0 meter.

Normalprofil for vegene er vist i tegnforklaringen på plankartet.

#### *Parkeringsplasser på grunnen*

Hver boenhet har egen garasje eller carport og en ekstra biloppstillingsplass ved eller nært inngang. I tillegg er det avsatt 9 ekstra parkeringsplasser innenfor f\_P1, f\_P2 og f\_P3 hvorav 5 p-plasser er dimensjonert for forflytningshemmede.

Areal avsatt for standard p-plass er 5 x 2,5 meter.

Areal avsatt for p-plass for bevegelseshemmede er 5 x 3,8 meter.

Sykkelparkering er tenkt ved inngang til hver enkelt boenhet.

### Arealer for grønnstruktur

#### *Turveg*

o\_TV1 skal opparbeides som en offentlig turveg, med en bredde på 2,5 meter. Turvegene skal opparbeides med grusdekke.

#### *Grønnstruktur*

"Friområdene skal gi rom for lek, opphold og ballspill. Grønnstruktur f\_G1 og f\_G2 skal utvikles som et naturlig grøntdrag med offentlig stisystem som sikrer naturlige ganglinjer gjennom bebyggelse fra friluftsområde F1/Flatstadskogen i øst langs åpne overvannssystemer ned gjennom friområde F2 til friområde F3 og F4 i vest langs Storgata

### Detaljert reguleringsplan for Flatstad Gård – Felt B3

med fordrøyningsdam for overvann.” jfr. planbeskrivelse til reguleringsplan for Flatstad Gård.

*”I forbindelse med utbygging av området skal det tilrettelegges for åpen overvannshåndtering. Dette gjøres ved å lede overvann fra takflater, veier og plasser via renner og grøfter til infiltrasjonsområder og biologiske rensedammer i boligområder og langs gjenåpnede små bekkedrag til fordrøyningsdam i friområdene langs Storgata. Videre ledes vannet med kanalisert overløp til biologisk rensedam med utløp i Rakkestadelva” jfr. planbestemmelser for reguleringsplan for Flatstad Gård.*

Foreliggende plan skal ivareta de krav som er stilt i overordnet plan. Se vedlagte illustrasjonsplan som viser utformingsprinsippene.

## 6. Virkninger av planforslaget

I temaene under er ulike virkninger og konsekvenser av planforslaget forsøkt beskrevet, samt hvilke avveininger og tiltak som er gjort.

### *Sikre god byggeskikk*

Planbestemmelsene angir bygningenes tillatte volum og gir føringer for utforming og materialvalg. Det er valgt å gå for en forholdsvis tradisjonell stil med noen moderne detaljer. Det skal inneholde boenheter i ulik størrelse og boform. Her er det lagt opp til eneboliger, rekkehus samt tomanns- og firemannsboliger. Nærmest eksisterende gårdsbebyggelse er det valgt eneboliger for å danne en gradvis overgang fra det åpne tunet til tettere bebyggelse lengre inn i feltet og mot nabofeltet B6 (hvor det skal oppføres lavblokker/leiligheter).

Gjennomgående for boligtypene er tydelig formspråk med rette linjer og geometriske former. Takform er saltak eller pulttak. Ny bebyggelse skal ha trekledning og lyse farger, med innslag av bruntoner.

Gjennom riktig materialbruk, fargevalg variert formspråk for de ulike leilighetstypene, er det en målsetting at området til slutt fremstår som et godt boligområde med estetiske kvaliteter som ivaretar områdets karakteristiske trekk.

### *God servicedekning*

Området er ligger sentralt til, kun 500 meter fra Storgata i Rakkestad sentrum med godt utbygd infrastruktur, både sosial og teknisk.

### *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges oppvekstvilkår*

Planforslaget søker å ivareta barn og unges interesser ved å fokusere på gode lekeplasser.

Gode leke- og oppholdsarealer utendørs er blant de boligkvalitetene som betyr mye for livskvalitet og trivsel blant beboerne. Passe store, attraktive og tilgjengelige utearealer er viktige for det sosiale livet. Det er derfor valgt ut to lokaliteter som egner seg for opphold og lek, som er tilpasset behovet ulike aldersgrupper har for uteareal. Uteoppholdsarealene skal være lett tilgjengelige enten man er liten eller stor, ser og hører dårlig eller er dårlig til beins. Arealene beregnet for lek og rekreasjon er trygge, trafikksikre og skjermet for støy og forurensninger.

Viktige stikkord er: trinnfri adkomst, liten stigning og stabile, jevne dekker, ledelinjer, mulighet til å sitte ned, vekster som ikke fremkaller allergi, adkomst som er bred nok for barnevogn og rullestol og lekeutstyr som gir utfordringer for et bredt spekter av funksjonsevner.

### *Kriminalitetsforebyggende tiltak*

Kriminelle handlinger er et resultat av et samspill mellom en persons individuelle tilbøyeligheter til å begå ulovligheter og den ytre situasjonen. En forebyggende strategi må derfor bestå av innsatser som sikrer en god individuell oppdragelse, et oppvekstmiljø med trygge og kontrollerende rammer, samt en samfunnsordning med tilstrekkelig sikring av mennesker og verdier.

Det kriminalitetsforebyggende råd (KRÅD) har med faglig bistand fra Norges Byggforskingsinstitutt utarbeidet en sjekklister til bruk ved fysisk planlegging av tettbygde strøk i kommunene. Heftet "Bedre planlegging, færre farer" peker på momenter som kan ha sammenheng med kriminalitet og kriminalitetsutvikling. All erfaring tilsier at de fysiske omgivelsene har mye å si for følelsen av trivsel og trygghet.

### Detaljert reguleringsplan for Flatstad Gård – Felt B3

Gjennom planleggingen av felt B3 Flatstad gård er det lagt vekt på oversiktlige og trygge fellesarealer som skal skape samhørighet. Høy kvalitet på materialer i uteområdene og god belysning.

#### *Universell utforming*

Det skal i størst mulig grad legges til rette for mennesker med ulikt funksjonsnivå. På grunn av topografien i Norge kan det, teknisk sett, svært krevende å få til universell utforming. I foreliggende plan er det lagt opp til høy grad av tilgjengelighet.

Alle boligene innenfor alle delfelt utenom felt BK2, samt leilighetene i 2. etasje i BK4 og BK5, vil få trinnfri hovedadkomst med alle nødvendige funksjoner (kjøkken, vaskerom/bad, stue og soverom) på hovedplanet.

Innenfor felt BK2 vil det være trinnfri hovedadkomst, men hovedfunksjonene er fordelt på to etasjer. Det er tilrettelagt for etablering av heis ved firemannsboligene i BK4 og BK5.

#### *Mikroklimatiske forhold (sol, skygge, vind, snø)*

Området ligger på to forhøyninger i terrenget og de ulike delfeltene henvender seg derfor i ulike himmelretninger.

Plassering av fellesarealene og de private utearealene ligger godt til rette for at det kan skapes gode mikroklimatiske forhold.



## Detaljert reguleringsplan for Flatstad Gård – Felt B3

### 7. Samråds- og medvirkningsprosess

Varsel om igangsetting av planarbeid ble kunngjort i Rakkestad avis den 23.03.2011, med frist for uttalelse til planarbeidet den 04.05.11. Hjemmelshavere, berørte parter og offentlige høringsinstanser ble varslet i eget brev (se vedlegg for kopi av kunngjøringsannonse, brev og adresseliste).

Det er avholdt oppstartsmøte mellom tiltakshaver og kommunen den 01.03.11 hvor skisseforslag til foreliggende plan ble presentert. Møtereferat er vedlagt.

### 8. Innkomne innspill

Innen høringsfristen 04.05.11 er det kommet inn følgende innspill til planarbeidet:

Fylkesmannen i Østfold Brev datert 04.05.2011	<p><i>Ingen merknader til planen, men innspill og veiledning, se vedlegg.</i></p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Innspill fra Fylkesmannen i Østfold er forsøkt ivaretatt i foreliggende plan.</p>
Østfold fylkeskommune Brev datert 03.05.2011	<p><i>Ingen merknader til planen, men innspill og veiledning, se vedlegg.</i></p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Innspill fra Fylkesmannen i Østfold er forsøkt ivaretatt i foreliggende plan.</p>
NVE E-post sendt 10.05.11	<p><u><i>Kvikkleire og marine avsetninger</i></u> <i>I følge NGUs løsmassekart (<a href="http://www.ngu.no">www.ngu.no</a> under kart) ligger det meste av planområdet i en sone med marine hav- og Fjordavsetninger (tykt dekke). Planområdet ligger også i et område som er kartlagt i forhold til kvikkleireskred; jf NGI rapport 14.02.2006 "Evaluering av risiko for kvikkleireskred i Rakkestad kommune". Det er ikke kartlagt kvikkleiresoner som ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at kartleggingen bare omfatter felt større enn 10 dekar og kun løsneområder. Det kan derfor finnes skredfarlige kvikkleiresoner også utenfor de kartlagte områdene. Før det kan planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marine avsetninger, må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere. Om det avdekkes kvikkleire i et område må geoteknisk ekspertise vurdere hele kvikkleiresonen, utløpsområde for skred, stabiliteten i området og nødvendige sikringstiltak.</i></p> <p><i>NVE forutsetter med dette at nødvendige grunnundersøkelser og avbøtende tiltak i planområdet blir fulgt opp i det videre planarbeidet og gjennomføringen av planen i henhold til våre Retningslinjer (2/2011). NVE anbefaler også at det tas inn som en egen reguleringsbestemmelse i planen.</i></p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> NVEs anbefalinger tas til etterretning. Grunnundersøkelser blir gjennomført og krav til geoteknisk oppfølging er inkludert i rekkefølgebestemmelser til planen.</p>

Vassdrag

*Det renner to vassdrag gjennom området, som av tegningen ser ut til å ligge åpne og er avsatt til grønnstruktur NVE anbefaler at bevaring av kantvegetasjon langs vassdrag nevnes bestemt i reguleringsbestemmelsene. Inngrep i vannstrengen bør søkes utført på en så skånsom måte som mulig. Kantsoner bør gjensettes og evt. reetableres der de fjernes ( jf. vannressurslovens § 11). Dette bør innarbeides i bestemmelsene. Bredden på kantsoner bør også tas inn som eget punkt i bestemmelsene. Dersom det blir aktuelt med større terrenginngrep og dette vil berøre vassdrag, er dette tiltak som skal vurderes etter vannressurslovens bestemmelser §§ 8 og 18 om konsesjonsplikt. Vannressurslovens § 20, om samordning av tillatelser, åpner imidlertid for at en godkjent reguleringsplan kan erstatte konsesjon etter vannressursloven. Dette forutsetter at planen inneholder grundige vurderinger av slike tiltak.*

Forslagsstillers kommentar:

Illustrasjonen som var vedlagt anmodning om forhåndsuttalelse viser det fremtidige åpne overvannsystemet. Ut fra denne illustrasjonen kan det se ut som at det renner to vassdrag gjennom området, men det stemmer ikke med virkeligheten. Det går en liten bekk/bekkesig (vår-bekk) som er lagt i rør. Denne er nå tenkt gjenåpnet som en del av det åpne overvannsystemet.

Overvannsproblematikk

*Utbygging gir ofte store arealer med tette flater som igjen gir økte mengder overvann og rask avrenning, og dermed økt risiko for flom. Dette må det tas høyde for i planleggingen og innebærer at rør/kulverter må dimensjoneres til å tåle større mengder vann. Dette kan med fordel innarbeides i bestemmelsene.*

Forslagsstillers kommentar:

Gjeldende plan for Flatstad gård legger følgende føringer for utbygging av området:

*"I forbindelse med utbygging av området skal det tilrettelegges for åpen overvannshåndtering. Dette gjøres ved å lede overvann fra takflater, veier og plasser via renner og grøfter til infiltrasjonsområder og biologiske rensedammer i boligområder og langs gjenåpnede små bekkedrag til fordrøyningsdam i friområdene langs Storgata. Videre ledes vannet med kanalisert overløp til biologisk rensedam med utløp i Rakkestadelta" jfr. planbestemmelser for reguleringsplan for Flatstad Gård.*

Foreliggende planforslag følger opp intensjonen med åpent overvannssystem både på plankart og i tilhørende reguleringsbestemmelser.

## Detaljert reguleringsplan for Flatstad Gård – Felt B3

	<p><u>Anleggsperioden</u> <i>Med hensyn til vassdragsmiljøet bør det stilles krav om tiltak i bygge- og anleggsperioden slik at uønsket forurensning og avrenning til vassdrag blir minst mulig. Det er også viktig å fokusere på behandling av overvann, både med hensyn på forurensning og avrenning. NVE ber om at dette innarbeides i retningslinjene.</i></p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> NVEs anbefalinger tas til etterretning. Krav til dokumentasjon i forbindelse med behandling av overvann, både med hensyn til forurensning og avrenning er inkludert i reguleringsbestemmelsene.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 9. Gjennomføring av planen

Bebyggelsen og tilhørende fellesarealer skal opparbeides av tiltakshaver. Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal etableres av tiltakshaver, etter kommunens anvisning. Anleggene skal overdras kommunen vederlagsfritt etter godkjent overtakelsesforretning.

### 10. Vedlegg

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Kopi av annonse
4. Kopi av varslingsbrev og adresseliste
5. Kopi av møtereferat oppstartsmøte
6. Rapport – Geoteknisk vurdering (ettersendes)
7. Illustrasjon utomhusplan
8. Plan og profiltegning av veg 1
9. Plan og profiltegning av veg 2
10. Plan og profiltegning av veg 3
11. Flatstad Kopi av sjekkliste for å vurdere potensielle risiko- og sårbarhetsforhold
12. Tabell med arealoppgaver over de ulike formålene i planen
13. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Østfold
14. Høringsuttalelse fra Østfold fylkeskommune
15. Høringsuttalelse fra NVE
16. Plankart med bygg
17. Plan og fasadetegninger av planlagt bebyggelse