

# RAKKESTAD KOMMUNE

## FORMANNSKAPET - SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

### MØTEINNKALLING

<b>FORMANNSKAPET - SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>
---

Møtedato/sted: 21.03.2012 Gjensidige, kl. 09.00
---

#### SAKLISTE:

Godkjenning av protokoll

2/12

**FLADSTAD BOLIGOMRÅDE - DETALJREGULERING  
ANDRE GANGS BEHANDLING**

3/12

**PLANPROGRAM KOMMUNEDELPLAN FOR IDRETT OG FYSISK AKTIVITET  
2013 - 2024**

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 14. mars 2012

Ellen Solbrække  
Ordfører



# RAKKESTAD KOMMUNE

## FORMANNSKAPET - SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Saksbehandler Espen Glosli

Arkiv nr. L13

Utvalg	Saknr	Møtedato
FORMANNSKAPET - SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN KOMMUNESTYRET	2/12 /	21.03.2012

Utvalgssak 2/12

Saknr 12/817

Løpenr 3643/12

### **2-12 FLADSTAD BOLIGOMRÅDE - DETALJREGULERING**

#### **ANDRE GANGS BEHANDLING**

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

Rakkestad kommunestyre vedtar:

Detaljreguleringsplan for del av Fladstad Gård – område B3.

#### **Saksopplysninger:**

#### **Vedlegg:**

- 1 – Plankart.
- 2 – Planbeskrivelse.
- 3 – Planbestemmelser.

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

Nordbohus fremmet for en tid tilbake privat forslag til detaljreguleringsplan for område B3 i reguleringsplan for Fladstad Gård – egengodkjent i kommunestyret 28.04.05.

Reguleringsplan for Fladstad Gård krever at det blir laget bebyggelsesplan for utbyggingsområdene før utbygging av feltene finner sted. I ny planlov erstatter detaljreguleringsplan bebyggelsesplan som institutt.

Planutvalget vedtok i sak nr. 55/11 å legge utkast til detaljreguleringsplan ut til offentlig ettersyn.

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

Rakkestad kommune er lokal planmyndighet – jf. plan og bygningslovens § 12-12 som forutsetter vedtak av reguleringsplaner i kommunestyret.

### **Høringsuttalelser:**

Reguleringsplan for Fladstad Gård har ligget ute til offentlig ettersyn i seks uker.

Det har kommet inn fire høringsuttalelser.

### **Østfold fylkeskommune:**

Østfold fylkeskommune sier i sin uttalelse at planen virker godt gjennomarbeidet, og at det er lagt opp til en rimelig boligtetthet på området. Lekeplassen er noe usentralt plassert, men har en akseptabel størrelse. Det går videre fram at behovet for en nærlekeplass for vestre del av feltet bør vurderes nærmere.

Det er en ordning som ivaretar barn og unges særinteresser i planleggingen. Den er ikke godt nok dokumentert i plandokumentene.

Fylkeskonservator uttaler at kulturminneinteressene er ivaretatt i dette prosjektet.

### **Fylkesmannen i Østfold:**

Fylkesmannen er opptatt av at det blir etablert et gang- og sykkelveisystem – som knytter feltet til omkringliggende områder. Dette er ivaretatt.

For fylkesmannens del, kan planen egengodkjennes.

### **Statens Vegvesen:**

Statens vegvesen har ikke merknader til planen.

### **Ole Fladstad:**

Ole Fladstad mener at det ikke er samsvar mellom skisser og kart. Det blir ikke noe gjennomgående grøntdrag når grense mellom eiendommene går bare ti meter øst for husveggen hans. Bebyggelsesområdet må av denne grunn flyttes østover.

### **Endringer i forhold til høringsutkast:**

Følgende endringer er gjort i forhold til høringsutkast:

- Tegnet inn doble garasjer i felt BF1. Bolig i vest er plassert noe nærmere den østlige tomten.
- Den østlige tomten i BF1 er nå vist med en enebolig (tidligere tomannsbolig).
- I BF2 er det tegnet inn dobbel garasje ved den nordligste boligen.
- I BK2 er carportene utvidet i bredden med 30 cm.

### **Økonomi:**

Rakkestad kommune tar over arealer som blir regulert til offentlig vei og lekeplass. Dette er vanlig praksis.

### **Medvirkning av barn og unge:**

Rakkestad kommune har valgt barnas representant – som deltar i planutvalget med tale- og forslagsrett – ved behandling av plansaker.

### **Andre faglige vurderinger:**

Planen har en høy detaljeringsgrad. Endringene fra høringsutkast og til det endelige forslag er i stor grad av bygningsmessig art. Dette letter trolig byggesaksbehandlingen en hel del.

En tomannsbolig er omgjort til en enmannsbolig – hvilket gir en noe lavere boligtetthet i utbyggingsområdet. Det er uheldig. I Rakkestad sentrum er det knapphet på sentrumsnære tomter, og det er derfor ønskelig med høy fortetting. På den annen side harmonerer utbyggingstypen med bebyggelsen i de omkringliggende arealer. Sånn sett er en reduksjon på en enhet marginal og ubetydelig. Rådmannen anbefaler å akseptere den.

Hva angår lekeplasser – vises det til tidligere betraktninger om lekemuligheter i skog, skoleområder og nærmiljøet for øvrig og at det er et gjennomgående felles grøntområde som er egnet for nærlek.

**Kommentar til Ole Fladstads uttalelse:**

Nordbohus' reguleringsplan samsvarer med flaterreguleringsplanen fra 2005. Den er juridisk bindende for arealbruk på feltet. Tomtegrensene – sånn som de er fastsatt etter oppmåling – er ikke helt identisk med reguleringsplanens intensjoner.

Ole Fladstad har blitt forespeilet en annen arealbruk enn reguleringsplanen gir rom for.

Det er i en tidlig skisse lagt inne en stitrasee i grøntdraget mellom eiendommene. Den er det ikke behov for – all den tid det er atkomst til friområdet fra sørvest i planområdet. Frigjort areal kan sånn sett komme Ole Fladstads eiendom til gode.

Reguleringsplanen følger arealbruk i overordnet plan. I så måte er den ikke i strid med verken plan- eller lovverket. Rådmannen går inn for å godkjenne planen som den foreligger.

Forslagstiller må gjennomføre utbyggingen innenfor planrammene.

**Administrasjonens vurdering:**

Rådmannen konstaterer at det i høringsprosessen ikke er fremmet kommentarer eller innsigelser – som er av en slik karakter at planforslaget må ut på nytt offentlig ettersyn. Utover vurderinger gjort ovenfor, vises det til tidligere saksbehandling.

# RAKKESTAD KOMMUNE

## FORMANNSKAPET - SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Saksbehandler Stine Kihl

Arkiv nr. C21

**Utvalg**

FORMANNSKAPET - SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

**Saknr**

3/12

**Møtedato**

21.03.2012

Utvalgssak 3/12

Saknr 12/601

Løpenr 4318/12

### **3-12 PLANPROGRAM KOMMUNEDELPLAN FOR IDRETT OG FYSISK AKTIVITET 2013 - 2024**

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

Planutvalget vedtar at planprogram for revidering av kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2013-2024 legges ut på offentlig ettersyn.

#### **Saksopplysninger:**

#### **Vedlegg:**

1. Revidering av kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2013-2024 – rådmannens innstilling til planprogram

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

Plan for idrett og fysisk aktivitet skal være et styringsredskap for å nå kommunens mål. Planen skal være realistisk med hensyn til økonomi og ressursbruk samt redegjøre for behov ut i fra aktivitetsutviklingen og etterspørselen i kommunen. Kulturdepartementet legger stor vekt på medvirkning for brukerne i planprosessen.

Plan for idrett og fysisk aktivitet har kommunedelplanstatus. Siste revidering ble slutført i desember 2008. Eksisterende kommunedelplan gjelder for perioden 2013-2024. Planen skal revideres hvert fjerde år eller minst én gang i hver valgperiode.

Som hovedregel skal planprogram behandles samtidig med at oppstart av planarbeid varsles.

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 plandokument.

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

Planarbeidet er forankret i kommunens organisasjon gjennom arbeidsgruppe bestående av representanter fra seksjon kultur, avdeling økonomi, seksjon teknikk, miljø og landbruk, samt seksjon familiesenter.

**Økonomi:**

Planprogrammet forholder seg til budsjettet.

**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 er 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 og lokalt.







Revidering av kommunedelplan for

# Idrett og fysisk aktivitet 2013-2024

## Rakkestad kommune

### Rådmannens innstilling til planprogram

Saksnr. 12/601  
Dato: xx.xx.2012

Arkiv

Vedtatt i formannskapet xx.xx.xx – Sak xx/12



**RAKKESTAD**  
mangfold og samhold

# Innholdsfortegnelse

<b>1. INNLEDNING</b> .....	<b>1</b>
1.1 BAKGRUNN FOR REVIDERING AV PLAN .....	1
1.2 FORANKRING I LOKAL PLANSTRATEGI .....	1
1.3 KRAV OM PLANPROGRAM.....	1
1.4 KLARGJØRING AV BEGREPER .....	1
<b>2. FORMÅL</b> .....	<b>2</b>
2.1 PLANAVKLARING.....	2
2.2 INNHOLD OG UTFORDRINGER.....	2
<b>3. RAMMER OG FØRINGER</b> .....	<b>3</b>
3.1 OVERORDNEDE PLANER, NASJONALE MÅL OG RETNINGSLINJER .....	3
3.2 GRUNNLAGSMATERIALE .....	3
<b>4. AKTUELLE UTREDNINGSBEHOV</b> .....	<b>4</b>
4.1 FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER .....	4
4.2 UTREDNINGSBEHOV .....	4
<b>5. PLANPROSESS, ORGANISERING OG MEDVIRKNING</b> .....	<b>4</b>
5.1 PLANPROSESSEN .....	4
5.2 ORGANISERING AV PLANARBEIDET .....	4
5.3 MEDVIRKNING.....	4
<b>6. FRAMDRIFTSPLAN</b> .....	<b>5</b>

# 1. Innledning

## 1.1 Bakgrunn for revidering av plan

Plan for idrett og fysisk aktivitet skal være et styringsredskap for å nå kommunens mål og skal vedtas av kommunestyret. Planen skal være realistisk med hensyn til økonomi og ressursbruk samt redegjøre for behov ut i fra aktivitetsutviklingen og etterspørselen i kommunen. Kulturdepartementet legger stor vekt på medvirkning for brukerne i planprosessen.

Plan for idrett og fysisk aktivitet har kommunedelplanstatus. Siste revidering ble slutført i desember 2008. Eksisterende kommunedelplan gjelder for perioden 2009 – 2020. Planen skal revideres hvert fjerde år eller minst én gang i hver valgperiode.

## 1.2 Forankring i lokal planstrategi

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet er en del av Rakkestad kommune sin planstrategi.

## 1.3 Krav om planprogram

I henhold til plan - og bygningslovens § 4-1 andre ledd skal det utarbeides et planprogram som skal ligge til grunn for planarbeidet. Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker samtidig som kommunen varsler om oppstart av planarbeidet. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet for planen, aktuelle føringer og premisser, behovet for eventuelle utredninger, framdrift og opplegg for informasjon og medvirkning.

## 1.4 Klargjøring av begreper

Det er hensiktsmessig å benytte de samme begreper som sentrale myndigheter. Begrepsforklaringene nedenfor er hentet fra Kultur- og kirke departementets veileder "Kommunal planlegging for idrett og fysisk aktivitet" og "Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet -2011". Disse begrepene benyttes konsekvent i både planprogram og endelig plandokument.

*Idrett.* Med idrett forstås aktivitet i form av trening, eller konkurranse i den organiserte idretten.

*Fysisk aktivitet.* Med fysisk aktivitet forstås egenorganiserte trenings- og mosjonsaktiviteter, herunder friluftsliv og aktiviteter preget av lek.

*Friluftsliv.* Friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft, i fritiden, med sikte på miljøforandring og naturopplevelser.

### ***Idrettsanlegg.***

#### *Nærmiljøanlegg:*

Nærmiljøanlegg er anlegg eller områder tilrettelagt for egenorganisert fysisk aktivitet, hovedsakelig beliggende i tilknytning til bo – og / eller oppholdsområder. Anleggene/områdene skal være tilgjengelige for alle, særlig for barn og unge. Nærmiljøanlegg kan lokaliseres i tilknytning til skoleanlegg eller idrettsanlegg, men skal ikke utformes/etableres for å dekke behovet for anlegg til organisert idrett eller konkurranser.

#### *Ordinære anlegg:*

Ordinære idrettsanlegg er nært knyttet til konkurranse- og treningsvirksomhet for den organiserte idretten og bygges med utgangspunkt i konkurransereglene til det enkelte særforbund.

#### *Nasjonalanlegg:*

Nasjonalanlegg er idrettsanlegg som tilfredsstillende tekniske og funksjonelle krav for avvikling av relevante internasjonale mesterskap og konkurranser. Ordningen er meget begrenset, og det er Kulturdepartementet som etter uttale fra Norges Idrettsforbund og Olympiske komité gir et anlegg denne statusen.

#### *Friluftsområder og friområder:*

Begrepet "Friluftso- og friområder" blir ofte brukt som fellesbetegnelse på grønne områder som er tilgjengelige for allmennhetens frie ferdsel. Friluftsområder er store, oftest uregulerte områder som omfattes av allemannsretten. Disse områdene defineres i kommuneplanens arealdel som landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder). I reguleringsplansammenheng kan friluftsområder avsettes til spesialområder for friluftsliv. Friområder er avgrensede områder med spesiell tilrettelegging og opparbeiding for allmennhetens uhindrede rekreasjon og opphold.

## **2. Formål**

### **2.1 Planavklaring**

Formålet med å revidere kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet er at kommunen skal ha et oppdatert og hensiktsmessig styringsverktøy som skal være retningsgivende for kommunens anleggsplaner og annet engasjement på området.

### **2.2 Innhold og utfordringer**

Revideringen av kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet skal avdekke om det finnes udekkede behov, avklare om disse kan dekkes og utarbeide strategier for hvordan dette eventuelt kan gjøres. Bygging av anlegg, både kommunale og lagseide, står fortsatt sentralt. Det samme gjør tilrettelegging av områder. Rehabilitering og bedre utnyttelse av eksisterende anlegg bør vurderes. Medvirkning fra kommunens innbyggere, både som enkeltpersoner og gjennom dialog med lag/foreninger blir viktig, ikke minst når det gjelder å avdekke behov, men også i arbeidet med å utforme strategier.

Fysisk aktivitet har stor egenverdi i form av enkeltindividers og gruppers positive opplevelser, for eksempel i form av mestring, tilhørighet og egenutvikling. Fysisk aktivitet har forebyggende effekt i forhold til både psykisk og fysisk helse, og antas å påvirke enkeltmenneskers adferdsmønster i positiv retning. Revideringen av kommunedelplanen bør avklare om, og i tilfellet hvordan, kommunen kan bruke tilrettelegging for idrett og fysisk aktivitet for å bedre innbyggernes helse og livskvalitet og/eller motvirke uheldig adferd. Østfold fylkeskommune sin regionalplan 2011 – 2014 understreker viktigheten av at alle skal kunne delta, både i friluftsliv og i idrett. Universell utforming er derfor et sentralt begrep i regionalplanen, noe som bør videreføres i Rakkestad kommune sin plan.

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet skal inneholde en oppdatert oversikt over hvilke anlegg og områder som eksisterer i kommunen, tilstand/status på disse og om det eventuelt finnes planer om videre utbygging/oppgradering/rehabilitering.

Planen skal også inneholde prioritert handlingsprogram for bygging og tilrettelegging av anlegg og områder for idrett og friluftsliv for kommende fireårsperiode, samt et langtidsprogram for de neste 12 år.

### **3. Rammer og føringer**

#### **3.1 Overordnede planer, nasjonale mål og retningslinjer**

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger skal plandokumentet redegjøre for forholdet til kommunale, fylkeskommunale og andre relevante regionale og nasjonale planer.

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet inngår i kommunens planstrategi og i arbeidet med å revidere planen må en forholde seg til andre aktuelle kommunale planer, spesielt kommuneplanen.

Staten har som mål å legge til rette for at flest mulig skal kunne utøve idrett og fysisk aktivitet. Utformingen av statens politikk på feltet idrett og fysisk aktivitet, herunder friluftsliv, er fordelt på tre departementer:

- Kulturdepartementet har ansvar for utformingen av politikken på idrettsområdet.
- Miljøverndepartementet har ansvar for utformingen av statens friluftspolitikk.
- Helse- og omsorgsdepartementet har ansvar for utforming av politikk for statens helsefremmende og forebyggende arbeid.

#### **3.2 Grunnlagsmateriale**

- Gjeldende kommuneplan for Rakkestad kommune.
- Andre aktuelle kommunale planer (kommunedelplaner).
- Prioritert handlingsprogram 2012-2015. Utbygging og tilrettelegging av anlegg og områder for idrett og friluftsliv i Rakkestad.
- Kommunal planlegging for idrett og fysisk aktivitet (Kulturdepartementets veileder fra februar 2007).
- Regional plan. Fysisk aktivitet 2011 – 2014. (Østfold fylkeskommune 2010)
- Lov 2008-06-27 nr. 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan og bygningsloven).
- Publ.nr. V-952 B72011, Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet (spillemiddelordningen).

## **4. Aktuelle utredningsbehov**

### **4.1 Forskrift om konsekvensutredninger**

Lov om planlegging og byggesaksbehandling med tilhørende forskrift stiller krav om konsekvensutredninger bl.a. i forbindelse med kommunedelplaner der det angis områder for utbygningsformål.

### **4.2 Utredningsbehov**

Ut i fra langtidsprogrammet i eksisterende kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet og signaler mottatt i inneværende planperiode synes det ikke å være behov for å gjennomføre særlige konsekvensutredninger som en del av revideringsprosessen. Dersom det likevel viser seg at det foreligger planer om nyetableringer av anlegg eller områder på steder som i dag ikke er avsatt til formålet, må det, i løpet av planprosessen, vurderes om disse skal konsekvensutredes.

## **5. Planprosess, organisering og medvirkning**

### **5.1 Planprosessen**

Planarbeidet vil følge plan- og bygningslovens bestemmelser med hensyn til politiske behandlinger, offentlig ettersyn, annonsering o.s.v.

### **5.2 Organisering av planarbeidet**

Arbeidet med å revidere kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet vil skje gjennom en prosess hvor medvirkning er sentralt.  
Arbeidsgruppen består av:

Grethe Torstensen	Seksjonsleder kultur
Magne Bjørnstad	Enhetsleder kultur, ungdom, aktivitet
Stine Kihl	Avdelingsleder økonomi
Espen Jordet	Enhetsleder areal og byggesak
Gunvor Halstvedt	Seksjonsleder familiesenter

### **5.3 Medvirkning**

Det er et mål at alle som ønsker det skal få mulighet til å komme med innspill til revideringen av kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet.

I forbindelse med annonseringen av oppstart av planarbeidet vil forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn. Kommunens innbyggere, lag og foreninger, og aktuelle offentlige etater vil allerede her ha mulighet for å påvirke planarbeidet og planens innhold. Det vil bli invitert til et åpent møte 22. mai 2012 hvor alle interesserte kan møte opp og fremme forslag og ideer til arbeidsgruppa. Skriftlige innspill til planen sendes inn innen 1. juni 2012. I denne forbindelse er det ønskelig med innspill som gjelder anleggs- og aktivitetsplaner for kommende planperiode. Mot slutten av prosessen vil forslaget til ferdig plandokument legges ut til offentlig ettersyn/høring.

## 6. Framdriftsplan

### Revidering av kommunedelplan for Idrett og fysisk aktivitet 2013-2024

#### Aktivitets- og framdriftsplan

Plangruppe (PG):	Seksjonsleder kultur	Grethe Tørstensen
	Enhetsleder kultur, ungdom, aktivitet	Magne Bjørnstad
	Avdelingsleder økonomi	Stine Kihl
	Enhetsleder areal og byggesak	Espen Jørdet
	Seksjonsleder familiesenter (folkehelse)	Gunvor Hålstvedt

#### Fargekoder:

Administrativ jobbing	Aktiviteter for medvirkning fra innbyggere	Politisk behandling
-----------------------	--	---------------------

Aktivitet	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	Ansvar
Melding om oppstart i ledergruppa													
1. møte i PG		16.											Alle
Ferdig planprogram		20.											GT/SK
Melding om oppstart i formannskap/ plangruppe		29.											GT/SK
Årsmøte i RIR. Varsel om oppstart av plan			22.										GT/SK
2. møte i PG			29.										Alle
Brev om oppstart, dialogkonferanse og innspill.				15.									Alle
3. møte i PG				26.									Alle
Dialogkonferanse. Lag, foreninger, elevråd, ungd.råd, idrettsråd					22.								Alle
Frist for innspill						1.							
4. møte i PG						7.							Alle
<b>Skriveperiode</b>						X	X	X					Alle
Ferdig høringsutkast								31.					GT/SK
Ferdig utkast med sak									8.				GT/SK
<b>Politisk behandling, høring</b>													
Formannskap									25.				
Eldreråd										X			
Rådet for funksjonshemmede										X			
Ungdomsråd										X			
Innvandreråd										X			
Vilt- og utmarksråd										X			
Bearbeidelse av planen etter høring											1.		GT/SK
Planforslag med kart ferdig til politisk behandling											10.		
<b>Politisk behandling</b>													
Formannskap											X		
OPU											X		
OMU											X		
TMU											X		
Kommunestyret												X	
<b>Etterarbeid</b>													GT/SK
Sende aktuell infor til lag og foreninger													GT/SK
Legge ut på kommunens nettsider. Annonser vedtatt plan												X	GT/SK

# **Bestemmelser tilhørende detaljert reguleringsplan for del av Fladstad 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)
- Gårdsplass (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 gårdsplass

Felles gårdsplass f\_GP1 og f\_GP2 skal være felles for beboerne i tiliggende delfelt. Gårdsplassene 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).

Gårdsplassene 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 stistystem 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 belyningsstolper 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 lekeplassen.
  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.
-



**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

### 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 høydeplassing 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

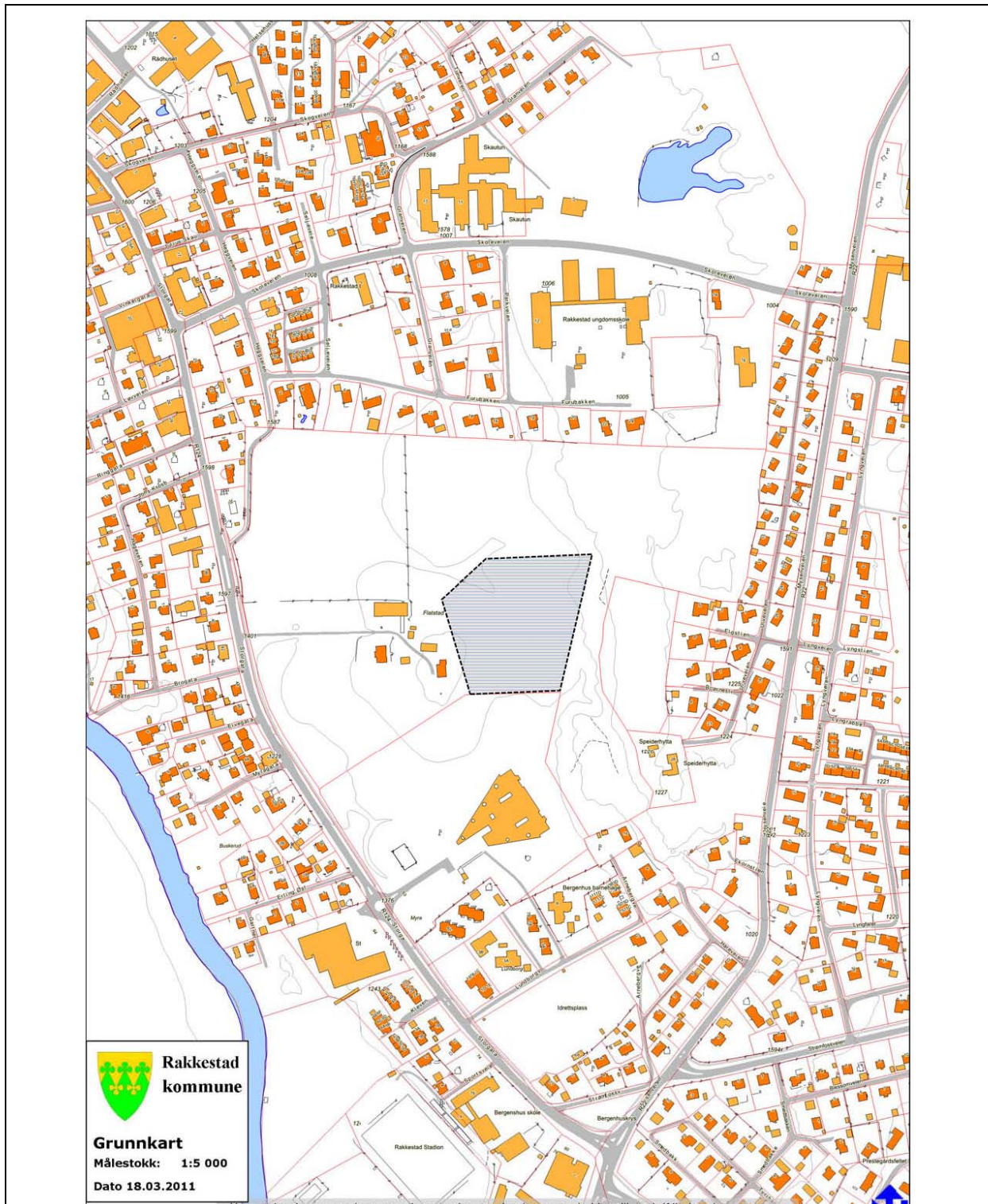


Fig. 2: Oversiktskart som viser omsøkte område innenfor skravert område. Kartet er ikke i målestokk. Kilde: Kartløsning på Rakkestad kommunes hjemmesider.



## Detaljert reguleringsplan for Fladstad Gård – Felt B3

### Beliggenhet:

Området ligger ca 0,5 km øst for Rakkestad sentrum og rett øst for gårdsbebyggelsen på Fladstad 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 bukker 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 Fladstad 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 blir 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 tilfredsstillende 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 Fladstad 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.

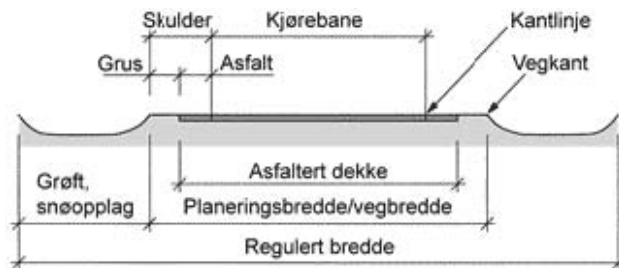


Fig. 3 Profil av enfelts adkomstvei. Kilde: Byggforsk kunnskapssystemer 312.112 Trafikksikker utforming av veier i boligområder.

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 forflyttingshemmede.

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 stistystem 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 ulike størrelser 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 og 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 Byggforskningsinstitutt utarbeidet en sjekkliste 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 Fladstad Gård – Felt B3

Gjennom planleggingen av felt B3 Fladstad 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.



## 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:

<p>Fylkesmannen i Østfold Brev datert 04.05.2011</p>	<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>
<p>Østfold fylkeskommune Brev datert 03.05.2011</p>	<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>
<p>NVE E-post sendt 10.05.11</p>	<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. 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 Rakkestadelva”  
jfr. planbestemmelser for reguleringsplan for Flatstad Gård.*

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

	<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 (ettesendes)
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. 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