

# RAKKESTAD KOMMUNE

## FORMANNSKAPET - SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

### MØTEINNKALLING

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

|   |
|---|
| Møtedato/sted: 15.05.2012    Miranda    kl: 08.30 |
|---|

#### SAKLISTE:

Godkjenning av protokoll

4/12

**SØKNAD OM DISPENSASJONER FRA TO REGULERINGSPLANER I  
RAKKESTAD SENTRUM - RAKKESTAD TORG**

5/12

**DETALJREGULERING- STENSRUDÅSEN  
1. GANGS BEHANDLING**

6/12

**HELT GRØNN - REGULERINGSFORSLAG KLEVER - LANGEN HYTTEOMRÅDE  
OVERSENDELSE AV MATERIALE**

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 10.05.2012

Villy Tjerbo  
Varaordfører

# RAKKESTAD KOMMUNE

## FORMANNSKAPET - SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Saksbehandler Alf Thode Skog

Arkiv nr. GBR 7/15

---

**Utvalg**

FORMANNSKAPET - PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

**Saknr**

4/12

**Møtedato**15.05.2012

---

Utvalgssak 4/12

Saknr 12/1630

Løpenr 7155/12

### **4-12 SØKNAD OM DISPENSASJONER FRA TO REGULERINGSPLANER I RAKKESTAD SENTRUM - RAKKESTAD TORG**

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

Rakkestad formannskap gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 følgende midlertidige dispensasjoner fra to reguleringsplaner i Rakkestad sentrum:

Reguleringsplan for "Miljøgata" Storgata, Rakkestad:

1. Reguleringsbestemmelsenes punkt 1 "Avgrensing": Vegarealet tillates flyttet lenger mot vest i tråd med vedlagt situasjonsplan.
2. Reguleringsbestemmelsenes punkt 2 "Reguleringsformål": Delene av planen som er regulert til parkeringsareal tillates benyttet til forretning/bolig.
3. Reguleringsbestemmelsenes punkt 6.1 "Byggehøyder": Det gis tillatelse til 4 etasjer i tillegg til eksisterende kjeller under eksisterende bebyggelse.
4. Reguleringsbestemmelsenes punkt 6.6 "Utnyttelsesgrad og takform": Plankartet viser ingen utnyttelsesgrad for parkeringsarealet, men det tillates utnyttelse som vist på vedlagt situasjonsplan, plan- og snittegninger. Det gis dispensasjon fra kravet om saltak.

Reguleringsplan for Rakkestad sentrum:

1. Reguleringsplanens reguleringsformål og disposisjon: Arealet S5 er regulert til areal for forretning og kontor. Det tillates også å benytte arealet til boligformål. Deler av arealene S4 og O2, som er regulert til henholdsvis forretning/kontor og offentlig bebyggelse/parkareal, tillates benyttet til parkeringshus, men med forbehold som fremgår nedenunder. Det er på planen vist én avkjørsel til Skogveien, men det tillates anlagt to avkjørsler, nærmere fastlagt ved byggesaksbehandlingen.
2. Reguleringsbestemmelsenes punkt 2 "Byggegrenser": Det tillates oppføring av bygg nærmere Heggveien enn byggegrensen satt på plankartet, men ikke nærmere enn vist på vedlagt situasjonsplan.

3. Reguleringsbestemmelsenes punkt 3.1 "Etasjetall og byggehøyder":  
Reguleringsbestemmelsene åpner for bygninger i inntil 3 etasjer (med maks gesimshøyde på 9 meter) i område S5. Det gis tillatelse til 3 etasjer i tillegg til parkeringskjeller (totalt omtrent 12,5 meter).
4. Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 3.2 "Takform". Det tillates flatt tak.

Det tas forbehold om en nærmere vurdering av parkeringshuset nord for Skogveien. Dette bør innskrenkes noe mot Velhaven og gangveg. Det skal fra søkers side gjøres en særskilt vurdering av høyder og estetikk. Endelig utforming avgjøres ved byggesaksbehandlingen.

Dispensasjonene er i henhold til plan- og bygningslovens § 19-3 gitt varighet inntil de to angitte reguleringsplaner avløses av ny vedtatt og gyldig sentrumsplan for Rakkestad (Områdeplan for Rakkestad Sentrum).

### **Saksopplysninger:**

#### **Vedlegg:**

1. Søknad om dispensasjoner fra reguleringsplaner av 21.02.2012 med vedlegg – Arkama arkitekter.
2. Fylkesmannen i Østfold – vedtak av 13.04.12
3. Østfold Fylkeskommune, uttalelse av 21.03.12.
4. Reguleringsplan for Rakkestad Sentrum – plankart (utsnitt).
5. Reguleringsplan for Rakkestad Sentrum av 19.12.95 – reguleringsbestemmelser.
6. Reguleringsplan "Miljøgata" Storgata, Rakkestad – plankart (utsnitt).
7. Reguleringsplan "Miljøgata" Storgata, Rakkestad, av 18.02.93 – reguleringsbestemmelser.
8. Høringsuttalelser.
9. Omsøkt tiltak – plankart relatert mot eiendomsgrenser og gjeldende regulering.

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

Arkama Arkitekter søker om tillatelse til å etablere Rakkestad Torg – som består av 3 200 kvadratmeter nytt forretningsareal mellom 350 kvadratmeter og 700 kvadratmeter eksisterende forretningsareal. Det gir like i underkant av 4 000 kvadratmeter for forretningskomplekset totalt.

En dagligvarebutikk legger beslag på 1 400 kvadratmeter av bygget. I tillegg kommer prosjektet kontorlokaler, PU leiligheter og ordinære leiligheter.

Behandling av byggesøknad, forutsetter at det i forkant blir innvilget dispensasjoner fra to gjeldende reguleringsplaner i Rakkestad sentrum.

Arkama Arkitekters søknad er behandlet i styringsgruppa, arbeidsgruppene og referansegruppen i det pågående sentrumsplanprosjektet – i den hensikt å gjøre vurderinger av og avpasse det mot framtidig plansituasjon. Fylkesmyndighetene klaggjorde at det måtte søkes om dispensasjon fra kjøpesenterbestemmelsene og dermed også gjeldende fylkesplan for tiltaket.

Staten fastsatte den 27.06.08 forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

Den har som formål "å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene", jf § 1.

Det fremgår av forskriftens § 3 at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med godkjent fylkesplan med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. For Østfold gjelder retningslinjene i fylkesplan for Østfold 2009-2012 "Østfold mot 2050", jf. pkt. 5.9.

Rakkestad kommune søkte ved brev av 27.02.12 fylkesmyndighetene om dispensasjon fra kjøpesenterbestemmelsene for Rakkestad Torg. Det ble foretatt vurderinger av prosjektet i oversendelsesbrevet – der det blant annet går fram at "Rakkestad Torg er en sentral brikke i utviklingen av Storgata, for å få et komplett handelstilbud i sentrum, og for å motvirke den handelsflukt som skjer i sentrumsområdet."

Fra kommunal side ble altså unntak fra kjøpesenterbestemmelsene for det aktuelle tiltaket sterkt anbefalt.

Fylkesmannen kan samtykke i å fravike bestemmelsene om etablering av kjøpesentre – dersom det etter konkrete vurderinger er forenlig med formålet i forskriften. Før avgjørelsen tas, skal fylkeskommunen uttale seg til saken. Østfold fylkeskommunes uttalelse forelå 21.03.12. Det heter blant annet:

*"Prosjektet burde etter vår oppfatning fortrinnsvis vært avklart gjennom sentrumsplanen/ reguleringsplanen. På den annen side har vi forståelse for at kommunen ut fra den aktuelle situasjonen ønsker en rask framdrift i prosjektet. Dette må også sees i sammenheng med at en sentrumsplan er under utarbeiding, og at tiltaket er i samsvar med de målsettinger og konklusjoner som til nå foreligger i sentrumsplanarbeidet.*

*Tiltaket er etter vår vurdering i samsvar med de rammer som er gitt i Fylkesutvalgets vedtak av 15. mars 2012, og i samsvar med fylkesplanens hovedmålsettinger og formålet med de rikspolitiske bestemmelsene. På bakgrunn av dette kan vi anbefale at det gis samtykke til å fravike rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre i dette tilfellet.*

*Vi forutsetter at handelsutviklingen blir drøftet videre i sentrumsplanarbeidet, og at denne planen gir klare føringer for handelsutviklingen i Rakkestad sentrum og Bergenhus-området.*

*En viktig del av dette bør være vurdering av handelsomland og behov for handelsarealer."*

Fylkeskonservatoren konkluderte med at tiltaket ikke berører kulturminneinteresser.

I sitt vedtak av 13.04.2012 uttalte fylkesmannen blant annet:

*"Fylkesmannen legger vekt på at det er lite sannsynlig at Rakkestad Torg vil trekke kunder fra andre kommuner. Prosjektet vil således ikke gi uheldig konkurranse med andre handelsarealer som er avsatt i fylkesplanen.*

*Den sentrale plasseringen av Rakkestad Torg i sentrumsområdet, med kort avstand til kollektivknutepunkt, bidrar til en utvikling som kan redusere bilavhengigheten. Det er også planlagt annen bruk av etasjene over forretningsarealene, noe som gir god arealutnyttelse i*



sentrum. Prosjektet innebærer etablering av 80 parkeringsplasser, noe som isolert sett gir ca. 2 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> forretningsareal.

*Parkeringsdekning er et virkemiddel for å bidra til redusert bilbruk. Vi mener parkeringsdekningen i dette prosjektet er tilfredsstillende lav, men vi har ikke vurdert omkringliggende parkeringsarealer og hvilken parkeringsdekning som er i Rakkestad sentrum i dag. Dette skal ses på i det pågående planarbeidet for sentrum."*

Fylkesmannens vedtak:

*"Fylkesmannen gir samtykke til å fravike rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre for etablering av Rakkestad Torg i tråd med søknad oversendt av kommunen 27.02.12. Samtykke gis fordi prosjektet anses å være forenlig med formålet i bestemmelsen. Det legges videre vekt på at fylkeskommunen anbefaler at samtykke gis."*

### **Planstatus**

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel satt av til sentrumsformål. Rakkestad kommune er i gang med ny sentrumsplan som skal erstatte eldre reguleringsplaner i sentrum. Den blir utarbeidet som en områderegulering, og kommunen har til hensikt å regulere tiltaket (Rakkestad Torg) inn i denne planen.

Det aktuelle området er på nåværende tidspunkt regulert til forretningsvirksomhet, parkering, bolig med mer., men med en lavere utnyttelse og noen annen arealdisponering enn det aktuelle prosjektet innebærer.

Siden sentrumsplanene enda ikke er tastsatt, må kommunen – dersom prosjektet skal bli realisert slik som Arkama Arkitekter søker om – gi dispensasjon fra to gjeldende reguleringsplaner.

Siste runde blir byggemelding behandlet på ordinær måte.

Opplysninger fra søker (Arkama Arkitekter):

Prosjektet har blitt til i nært samarbeid med Rakkestad kommune – som parallelt lager ny reguleringsplan for Rakkestad Sentrum. Den erstatter eksisterende reguleringsplaner for Rakkestad sentrum. Rakkestad Torgs utforming og innhold følger intensjonen til den nye sentrumsplanen.

På nåværende tidspunkt faller prosjektet utenfor dagens reguleringsplaner (Reguleringsplan for "Miljøgata" i Rakkestad og Reguleringsplan for Rakkestad sentrum) og vil således være gjenstand for et betydelig antall dispensasjonssøknader.

Reguleringsplan fra "Miljøgata" Storgata, Rakkestad:

1. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 1 "Avgrensing". Vegarealet ønskes flyttet lenger mot vest (se situasjonsplan).
2. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 2 "Reguleringsformål". Delene av planen som er regulert til parkeringsareal ønskes benyttet til forretning/bolig.

3. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 6.1 "Byggehøyder". Planen åpner for bebyggelse i inntil 3 etasjer. Omsøkte tiltak har imidlertid 4.etasjer i tillegg til eksisterende kjeller under eksisterende bebyggelse.
4. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 6.6 "Utnyttelsesgrad og takform". Plankartet viser ingen utnyttelsesgrad for parkeringsarealet. Vi ønsker også å søke dispensasjon fra plankravet til saltak.

#### Reguleringsplan for Rakkestad sentrum:

5. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens reguleringsformål og disposisjon. Arealet S5 er regulert til areal for forretning og kontor. Vi ønsker i tillegg å benytte arealet til boligformål. Deler av arealene S4 og O2, som er regulert til henholdsvis forretning/kontor og offentlig bebyggelse/parkareal, ønskes benyttet til parkeringshus. Det er på planen vist en avkjørsel til Skogveien, vi har derimot behov for to avkjørsler.
6. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 2 "Byggegrenser". Omsøkt tiltak er tegnet nærmere Heggveien enn byggegrensen satt på plankartet.
7. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 3.1 "Etasjetall og byggehøyder". Reguleringsbestemmelsene åpner for bygninger i inntil 3. etasjer (med maks gesimshøyde på 9 meter) i område S5. Omsøkt tiltak er på tre etasjer i tillegg til parkeringskjeller (totalt omtrent 12,5 meter).
8. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 3.2 - "Takform". Omsøkt tiltaker vist med flatt tak.

#### Eiendomsforhold:

Som følge av omlegging av Skogveien og Heggveien, vil tiltaket medføre endringer i eiendomsgrenser for eiendommen gnr. 7, bnr. 84. Omsøkt parkeringsløsning opptar deler av eiendom gnr. 9, bnr 77. For å kompensere for dette settes det av en tre meter bred grøntsoner langs gangvei gjennom Velhaven.

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

Rakkestad kommune behandler dispensasjonssøknader fra to reguleringsplaner i sentrumsområdet for Rakkestad Torg. Herunder inngår å ta stilling til naboklager på prosjektet. Det står i tillegg sentralt å vurdere og avpasse tiltaket mot den pågående sentrumsplanprosessen.

#### **Andre opplysninger:**

I forbindelse med nabovarsel, har Arkama Arkitekter (vedlegg) mottatt en rekke uttalelser til prosjektet. Disse er gjennomgått og kommentert fra søkers side:

Gnr 7, bnr 30 – Bjørn Arild Isebakke:

Naboen har innsigelser vedrørende tiltakets avstand til nabogrense og da spesielt avstand til egen garasje. Naboen har satt opp i eiendomsgrense Det er enighet om at nabo godtar tiltaket – dersom det kan gjennomføres uten skader på garasjen. Tiltakshaver vil rette seg etter dette.

Gnr 7, bnr 74 – Ekly

Eier er bekymret for setningsskader, og påpeker at skader som følge av tiltaket skal erstattes av tiltakshaver. Tiltakshaver vil rette seg etter dette.

Gnr 7, bnr 243/ 1 og 2 - Rakkestad og Degernes Brandkasse:

Naboen fremmet flere innsigelser. Tiltakets høyde, nærhet til Brandkassebygget og adkomst til egen parkering er spesielt nevnt. Det er etter flere samtaler etablert en løsning som partene er tilfreds med.

Prosjektet er omformet slik at parkeringsplassene (Brandkassa) er sikret. I tillegg er utleiearealer som vender seg mot Brandkassas eiendom tatt vekk.

Det foreligger en skriftlig aksept for de valgte løsningene.

Gnr 7, bnr 194:

Nabo reagerer på tiltakets størrelse og utforming (takform og størrelse), og er bekymret for økt trafikk i Julius Skaugs gate. Den ønskes stengt for trafikk i en retning – i tillegg til at den lukkes for tyngre kjøretøy.

Rakkestad Torg er tilpasset omkringliggende bebyggelse. De øst- vestgående lamellene bryter ned det underliggende volumet – samtidig som senterets høyde trappes ned mot Storgata. Når det gjeldes takform, er det ikke noen automatikk i at bygninger blir "penere" med saltak eller valmede tak. Det er selvsagt et subjektivt spørsmål, men klare trender innen arkitekturen taler for at flate tak er en akseptert løsning for bebyggelse i bysituasjoner.

Rakkestad sentrum har per i dag flere bygninger på fire etasjer. Vurdering knyttet til høydevurderinger er primært et kommunalt anliggende.

Gnr 8, bnr 11 - Grandgården - (telefon 27.02-2012):

Hjemmelshaver har tinglyst rett til adkomst over naboeiendommen, og er i tillegg bekymret for at bygningen blir liggende mellom tre veier. Den blir svært utsatt for trafikkstøy.

Videre er det rettet innsigelser mot arealutnyttelse og byggehøyder. Det er uro for vannskader som følge av etablering av parkeringshus på naboeiendommen.

Tiltakshaver har gjort flere endringer for å komme klager i møte. Parkeringsplassens utstrekning er redusert slik at dagens eiendomsskille opprettholdes. Det medfører at støttemur på tiltakshavers eiendom forblir skillet mellom parkeringsplassen og naboen.

På den annen side er adkomsten til gnr 8, bnr 11 lagt via adkomsten til parkeringsplassen. Utover dette, påvirkes nabo neppe av tiltakets størrelse eller utstrekning.

Hva gjelder skader på naboeiendommer som følge av tiltaket, vil tiltakshaver rette opp i disse.

Vedrørende søknadstegningene:

Som følge av planprosessen og endringer og tilpasninger nevnt ovenfor, er tegningene

revidert siden varselet. Materialet (vedlegg E – 1 til E – 6) er ikke det samme som naboene mottok i sine nabovarsler.

Tidligere tegninger er vedlagt dispensasjonssøknadene under vedlegg Q.

I korte trekk omfatter endringene;

- Finjustert plassering av tiltaket på eiendommen.
- Boligblokk på eiendom gnr. 7, bnr 76 er fjernet fra søknaden.
- Adkomst til Rakkestad og Degernes Brandkasse er justert - bla ved å skjære vekk deler av tiltaket i første og andre etasje.
- Justert parkeringsløsning nord for Skogveien.

### **Rammebetingelser:**

Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune sier at vedtak om dispensasjon fra reguleringsplanene ikke faller inn under de saks kategorier som disse organer ønsker å uttale seg til før den kommunale behandlingen av sakskomplekset.

Rakkestad kommune kan med andre ord realitetsbehandle søknaden – uten at det er gitt forutgående uttalelser av fylkesmannen og fylkeskommunen. Deres medvirkning er ivaretatt i prosessen rundt den nye reguleringsplanen for Rakkestad Sentrum.

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

#### **Helse- og miljøkonsekvenser:**

Dispensasjon fra to reguleringsplaner har i seg selv neppe noen direkte helse- eller miljømessige konsekvenser. Området er fra før regulert til næring og parkering.

Tiltaket medfører økt trafikk i nærområdene rundt – på linje med andre etableringer i sentrum.

Tiltakshaver vil i detaljutformingen av prosjektet, ha fokus på trafikksikkerhet og andre godt fungerende løsninger.

#### **Økonomi:**

Prosjektet har innvirkning på eiendommen gnr 7, bnr 84 (Skogveien 8), som vil bli beskåret av foreslått omlegging av Heggveien.

Eiendommene gnr 7, bnr 15,52 (Storgata 11), gnr 7, bnr 72 (Heggveien 6), gnr 7, bnr 250 (Torget) og gnr 7, bnr 76 (Julius Skaugs gate 5) er direkte berørt (inngår i prosjektet), og eiendommene gnr 7, bnr 234 (Gjensidige - Storgata 3) og gnr 7, bnr 30 (Julius Skaugs gate 3) er naboer til Rakkestad Torg.

Gnr 9, bnr. 21 (Misjonshuset – Skogveien 3), gnr 9, bnr 48 (Skogveien 5) og del av gnr 9, bnr 77 (Rådhuset – Velhaven) berøres av planlagt parkering. Gnr 8, bnr 11 (Storgata 10), gnr 9, bnr 65 (Myrvolds plass), gnr 9, bnr 141 (Rådhusveien 2) og gnr 9, bnr 63 (Rådhusveien 4) blir naboer til planlagt parkering.

#### **Andre faglige vurderinger:**

Tiltakshaver søker om høyere bygghøyder, endring av byggegrenser og formål, og flatt tak på bygningen. Prosjektet er vurdert i forhold til sentrumsplanens mål, og i relasjon til øvrige nyere byggeprosjekter i Rakkestad sentrum. Rakkestad Torg får et moderne og tidsmessig

uttrykk. Det er tegnet av kompetente arkitekter.

Rådmannen ser ikke at bygget medfører vesentlige, uønskede estetiske effekter for Rakkestad sentrum. Når det gjelder byggehøyder, er det i tråd med ønske om en intensiv utnyttning av sentrumsområdet – der også sentrumsboliger innpasses over næringsbebyggelse.

Parkeringshusets plassering mot Velhaven er noe uheldig. I tillegg disponeres en mindre del av området (selv om det er lagt inn grøntstripe) til annet formål.

Det hadde vært fordelaktig med en begrensning av parkeringshuset i østre og nordlige del – selv om dette går på bekostning av antall parkeringsplasser.

Estetisk utforming og høyde på parkeringshuset bør også vurderes nøye i forhold til Velhaven og gang- og sykkeltraseen – som er sentral i barnas skoleveg og ferdsel.

Det er redegjort fra søker om disse forholdene.

### **Administrasjonens vurdering:**

Prosjektet er utviklet i forlengelsen av plansmia som ble gjennomført i januar og februar 2011. Dispensasjonssøknaden er en nødvendig betingelse for å kunne realisere Rakkestad Torg – siden sentrumsplan er under utarbeidelse og enda ikke har avløst de eldre reguleringsplanene juridisk.

Rakkestad Torg har blitt til i samhandling med kommunen. Det er nøye vurdert i sentrumsplanprosessen.

Rådmannen er fornøyd med at prosjektet – så langt det lar seg gjøre – har blitt tilpasset til naboers ønsker og synspunkter.

I denne sak, behandler planutvalget søknad om dispensasjon fra reguleringsplaner for Rakkestad Torg. Byggesøknaden tas stilling til når dispensasjonsvedtak og andre forutsetninger er på plass.

# RAKKESTAD KOMMUNE

## FORMANNSKAPET - SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Saksbehandler Espen Glosli

Arkiv nr. L12 &amp;30

**Utvalg**

FORMANNSKAPET- PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

**Saknr**

5/12

**Møtedato**

15.05.2012

Utvalgssak 5/12

Saknr 11/1881

Løpenr 6928/12

### **5-12 DETALJREGULERING- STENSRUDÅSEN 1. GANGS BEHANDLING**

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

Planutvalget legger forslag til reguleringsplan for masseuttak, Stensrudåsen, ut til offentlig ettersyn og høring med følgende endring:

Det tas inne under § 3 pkt 1 i bestemmelsene at i perioden 16. mai til 31. august skal ikke boring, sprenging og knusing av masser finne sted.

#### **Saksopplysninger:**

#### **Vedlegg:**

1. Plankart
2. Planbeskrivelse
3. Planbestemmelser
4. Konsekvensutredning
5. Driftsplan

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

Rakkestad kommune vedtok ny kommuneplan i 2011. Etter innspill av tiltakshaver ble et område ved tidligere Degernes idrettsplass omdisponert fra LNF-område til framtidig masseuttak for stein. Kommuneplanen krever at arealet blir detaljregulert.

I 2008 ble området søkt omdisponert gjennom en dispensasjonssak. Den ble sett på som å være av en slik karakter at den måtte tas stilling til i kommuneplanen. Tiltakshaver innrettet seg etter det, og omgjorde søknaden til et innspill til kommuneplanen.

Tiltakshaver har laget en konsekvensutredning for tiltaket – som har fulgt saken.

Søknaden er fremmet av Øverby Takst og Byggservice.

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

Rakkestad kommuen skal som ansvarlig planmyndighet, behandle innkomne arealplansaker.

### § 12-11. *Behandling av private reguleringsplanforslag*

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

#### **Andre opplysninger:**

Reguleringsplanens utstrekning avviker fra kommuneplanen. Dette er en feil fra kommunens side, som ikke har tegnet inn rett figur på arealdelen av kommuneplanen. Hva gjelder de utredninger og vurderinger som er gjort, baserer de seg på søkers konsekvensutredning og tiltakets utstrekning sånn som den er i denne saken.

Glippen er av en ren teknisk art. Den ble dessverre ikke oppdaget under korrekturen.

Området ligger inntil gamle "Degernes stadion" (idrettsplass). Den er solgt til tiltakshaver og benyttes ikke lenger til idrettsformål.

#### **Rammebetingelser:**

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser,  
Veileder – støy i planlegging (t-1442,)  
Naturmangfoldloven,  
Plan og bygningsloven,

#### **Konsekvensvurderinger:**

I forkant av dispensasjonssøknad (2008) ble det laget en konsekvensutredning.

#### **Helse- og miljøkonsekvenser:**

For masseuttak er det i hovedsak støy og støv som har helse- og miljøkonsekvenser.

#### **Støy**

Området ligger i nærhet til boliger – fire boliger innen 200 - 300 meters radius. Planforlag bygger på støyberegning av Berg Knudsen AS. Den indikerer at innenfor rammer gitt i bestemmelsene til reguleringsplanen er kravene i "t-1442" overholdt. Rapporten viser til at det er ett worst case scenario – sannsynligvis vil støyen bli en god del lavere på grunn av støykildens plassering over eksisterende terreng.

Etter hvert som stein blir knust, blir støykilden liggende lavere og lavere i terrenget.

Ifølge bestemmelsene blir det virksomhet i masseuttaket bare mellom kl. 07.00 og kl. 19.00, og kun på hverdager – mandag – fredag. Drift kan pågå maksimalt tre uker i strekk.

Det er ikke satt begrensninger i tidsrommet for når boring, sprenging og knusing av masser kan finne sted.

Selv om tiltaket er innen minimumskravet i "t-1442", er det ønskelig at det tas høyde for at støy oppfattes som mer plagsomt ved fritidssysler og utomhusaktiviteter. Normalt foregår aktiviteten i sommerhalvåret. Det er også ferietid, og følgelig bør virksomheten i uttaket stoppe helt opp i denne perioden.

Rådmannen går inn for at boring, sprenging og knusing av masser ikke blir tillatt fra 16. mai – 31. august. For øvrig virker planen gjennomtenkt. Den tar høyde for å begrense støy på en god måte.

Åpningstider for inn- og uttransport, lessing m.m. er også innenfor normal arbeidsperiode – kl. 07.00 – kl. 19.00 på mandag – fredag.

### **Støv**

Dette er ikke tatt med i bestemmelsene som eget punkt. Forslagstiller sier i sin kommentar til miljørettet helsevern at det legges opp til en uttaksstrategi som baserer seg på å redusere ulemper mest mulig. Inntak legges mot nordøst for å begrense innsyn, støvflukt og støy. Av den grunn er det ikke særskilt omtalt i bestemmelsene.

Blir støv likevel et problem, rammes det av bestemmelsenes § 3 pkt 2:

*Det forutsettes at forurensing eller forsøpling fra virksomheten i masseuttak og transport, ikke skal influere på naboeiendommer og miljø.*

Pålegg om tiltak aktualiserer seg dersom situasjonen oppstår.

For øvrig vises det til forslagstillers konsekvensutredning.

### **Andre faglige vurderinger:**

Så vidt rådmannen ser, har forslagstiller så langt det lar seg gjøre fulgt opp det som er av innspill.

Ny av- og påkjøring til riksvei er vist med tilstrekkelige frisiktsoner.

### **Barn og unge**

Området inntil planlagt masseuttak var tidligere eid av Degernes Idrettslag, og brukt som "stadion". Det er nå solgt til tiltakshaver - som leier det ut til en paintball klubb.

Arealene har ikke status som idrettsanlegg. Utleie er en ren privatrettslig avtale.

Området brukes ikke til annen virksomhet.

Fra kommunens side, er det ikke kjent at eiendommen blir anvendt til annen barn- og ungdomsaktivitet. Synlige spor etter slik virksomhet eksisterer heller ikke.

### **Naturmangfoldloven.**

Det er ikke registrert sårbare arter innenfor området. Tiltaket innebærer et relativt lite inngrep i utkanten av et større skogsområde.

For øvrig vises til vurderinger i kommuneplanen.



**Vurdering av verdi**

|                         | LITEN | MIDELS | STOR | KOMMENTAR |
|-------------------------|-------|--------|------|-----------|
| Kulturminner            | X     |        |      |           |
| Friluftsliv             | x     |        |      |           |
| Naturtyper              | X     |        |      |           |
| Prioriterte viltområder | X     |        |      |           |
| Landbruk-matproduksjon  | X     |        |      |           |
| Landbruk-kulturlandskap | X     |        |      |           |

**Vurdering av konsekvenser ved ny arealbruk**

| TEMA                               | GRADERING | MERKNAD  |
|------------------------------------|-----------|--|
| Naturverdier og biologisk mangfold | 0         | Skogsområde ved tidligere idrettsplass. Området ligger skjermet for innsyn fra vei.                                      |
| Friluftsliv                        | 0         | Ingen kjente konsekvenser.   |
| Kulturminne og kulturmiljø         | -         |  |
| Landbruk                           | 0         |  |
| TEMA                               | GRADERING | MERKNAD  |
| Helse                              | -1        | Masseuttak vil støypåvirke 3 boliger innenfor 200m og 25 boliger innenfor 500 meter                                      |
| Universell utforming               | -         |  |
| Infrastruktur                      | 2         | Utkjøring på fylkesvei utløser ikke behov for større utbedringer. Liten slitasje på mindre veier.                        |
| Naturreisiko og klima              | 1         | Kort vei gir mindre transportforurensning. Nytt masseuttak i annen del av kommunen enn det regulerte området på Hverven. |
| Forurensning                       | -1        | Et masseuttak for stein vil støypåvirke 3 boliger innen 200 meters og 25 boliger innen 500 meters radius.                |
| Energi                             | -         |  |
| Barn og unge                       | -         |  |
| Konkurransen                       | +2        | Det vil etter planvedtak være kun et godkjent masseuttak for stein i kommunen. Det gir dårlige konkurranseforhold.       |

**Administrasjonens vurdering:**

Ifølge kommuneplanen - samfunnsdel - fremstår området som egnet til det aktuelle formål.

Tiltaket innebærer noe støy, støv og annen forurensning. Det er relativt få naboer som blir direkte berørt. Innen en radius på 200 meter er det lokalisert tre boligeiendommer, mens det innenfor 500 meters radius er totalt 25 boligeiendommer eller gårdsbruk.

Nærhet til naboer taler mot denne omdisponering med tanke på støy og støv. Omfang av støv kan begrenses med vann, mens støy er vanskeligere å håndtere. Tiltakshavers konsekvensutredning viser at problemet lar seg kontrollere ved at reguleringsbestemmelser og åpningstider forholder seg til " T-1442".

Analysen indikerer videre at utslagene i noen grad også påvirkes av uttakstidspunkt og uttaksretning. Sånn sett blir støy bra nok ivaretatt via reguleringsbestemmelsene.

Dette bekreftes av støyrapporten. Ulike tiltak - åpningstid kl. 07.00 – kl. 19.00 og maksimalt tre uttaksperioder over tre uker – reparerer på skadevirkningene.

I tillegg mener rådmannen at driften bør holdes nede i sommerhalvåret – 16. mai – 31. august.

Det er i dag bare et pukkverk i Rakkestad med reguleringsplan. Kommuneplanen krever at alle eksisterende pukkverk enten skal avvikles eller reguleres i planperioden. Med tanke på plassering og transport, er Stensrudanlegget – beliggenhet i Degernes og direkte av- og påkjøring til fv. 22 – et godt alternativ.

Av hensyn til konkurranse og transport, er det formålstjenlig med en viss spredning av masseuttak. Samtidig bør aktiviteten reguleres. På landsbasis er det i dag underskudd på masser. Det er med andre ord betydelig etterspørsel etter dette tilbudet.

Rådmannen vurderer reguleringsforlaget som en helhet til å være av en slik kvalitet at det kan legges ut til offentlig ettersyn

# RAKKESTAD KOMMUNE

## FORMANNSKAPET - SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Saksbehandler Espen Glosli

Arkiv nr. L12

**Utvalg**

FORMANNSKAPET - PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

**Saknr**

6/12

**Møtedato**

15.05.2012

Utvalgssak 6/12

Saknr 12/1148

Løpenr 6710/12

### **6-12 HELT GRØNN - REGULERINGSFORSLAG KLEVER - LANGEN HYTTEOMRÅDE OVERSENDELSE AV MATERIALE**

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

Planutvalget vedtar å legge planforslag ut på høring og offentlig ettersyn med følgende endringer i planbestemmelsene:

Maksimal mønehøyde og gesimshøyde endres til henholdsvis 5,5 m og 3,5 m.

#### **Saksopplysninger:**

#### **Vedlegg:**

- Reguleringskart.
- Reguleringsbestemmelser.
- Planbeskrivelse.

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

Rakkestad kommune vedtok i 2011 ny kommuneplan. Etter innspill av grunneier, ble et område på Klever Gård, ved Langen helt sør i Rakkestad, lagt ut som fremtidig område for fritidsbebyggelse. Det er i kommuneplanen stilt krav om detaljreguleringsplan før utbygging kan finne sted.

Landskapsarkitekt Nils Skaarer har nå på vegne av grunneier fremmet forslag til reguleringsplan for seks hytter innenfor område avsatt til formålet i kommuneplan.

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

Kommuen skal som ansvarlig arealplanmyndighet, behandle innkomne arealplansaker.

#### **§ 12-11. Behandling av private reguleringsplanforslag**

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-

10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

### Andre opplysninger:

Det er ikke funnet at planen berører temaer på en slik måte at krav om konsekvensutredning utløses.

### Rammebetingelser:

Planens utstrekning rekker ut i 100 metersbeltet til Langen. Kommuneplan for Rakkestad og fylkesplanens bestemmelser for områder langs vann og vassdrag vil være førende for planbehandlingen.

### Konsekvensvurderinger:

Forslagsstiller har i planbeskrivelse gjort rede for utredningstemaer som ble gjennomgått i oppstartsmøte og innkomne merknader på en ryddig og oversiklig måte. Jevnt over er konflikter mot andre tiltak og formål unngått på en god måte.

Området er et viktig friluftsområde – samt et viktig viltområde i kommunens temakart.

Dette er emner som ble vurdert i siste rullering av kommuneplanen:

Fra konsekvensutredning i kommuneplan 2011-2022:

#### Vurdering av konsekvenser ved ny arealbruk

| TEMA                               | GRADERING | MERKNAD                                     |
|------------------------------------|-----------|---|
| Naturverdier og biologisk mangfold | -1        | Nærhet til innsjø Langen 100 meters beltet. |
| Friluftsliv                        | -1        | Hinder i strandsonen, innsyn fra innsjø.    |
| Kulturminne og kulturmiljø         | -         |   |
| Landbruk                           | +1        | Styrker verdigrunnet på gården.             |
| Helse                              | -         |   |
| Universell utforming               | 0         |   |
| Infrastruktur                      | +1        | Det eksisterer atkomst til området.         |
| Naturreisiko og klima              | 0         |   |
| Forurensning                       | 0         |   |
| Energi                             | 0         |   |
| Barn og unge                       | 0         |   |
| Konkurranse                        | 0         |   |

*Forslaget har enkelte negative konsekvenser spesielt mot innsjøen Langen.*

*Det er ikke mange hytter som i dag sokner til Langenområdet. Tiltaket vil kunne bidra til en økt omsetning for næringslivet i området.*

*Behovet for fritidsboliger i Rakkestad kommune er trolig begrenset på det nåværende tidspunkt. Det sees bl.a. på utbyggingstakten i det regulerte Rørvannet hyttefelt.*

*I kommende 12-årsperiode vil det med all sannsynlighet bli en litt større etterspørsel etter denne type eiendommer i Rakkestad kommune.*

*Siden det i dag ikke er åpnet for oppføring av spredt fritidsbebyggelse, bør det avsettes områder som kan benyttes til formålet i fremtiden.*

*Slik som fremlagte skisser forligger, vil en forsiktig utbygging av området ved Langen med 5-6 hytter ikke være til sjenanse for annen bruk av området. Dette fremgår av innsendte skisser mtp innsyn og plassering av hyttene. Området bør derfor også trekkes noe tilbake for å hindre en nedbygging og sikre innsyn fra Langen. Av den grunn reduseres området med 10 daa mot Langen.*

I kommuneplanen ble det satt en begrensning på 5 - 6 hytter som en maksimalutnytting i området. Denne tetthet – i tillegg til at hyttene plasseres skånsomt i terrenget – gir samlet sett liten konflikt med de eksisterende tiltak og formål.

Området er kun en liten del av et større sammenhengende viktig viltareal. En så forsiktig utbygging vil ikke nevneverdig forringe viltområdets karakter.

Med ny bebyggelse tilbaketrasket og beskyttet av et friluftsområde, er friluftinteressene godt ivaretatt. Bortsett fra en adkomst for eksisterende fritidsbebyggelse, er 100 metersbeltet fullt ut bevart. Det er gjort med den hensikt – for å unngå bruk av dyrket mark til annet formål.

Det åpnes i tillegg for å legge en liten brygge i vannet – plassert slik som vist på plankartet. Den bør konsekvensvurderes i forhold til allmennhetens bruk av området.

Maksimalstørelsen på brygga er ikke oppgitt.

### **Andre faglige vurderinger:**

Planbestemmelsene er godt gjennomarbeidet og i hovedsak i tråd med foreliggende føringer og retningslinjer.

Kommuneplanen har bestemmelser for oppføring av hytter – hva gjelder størrelse og høyde. Reguleringsplanen begrenser størrelsen til maksimalt 80 kvadratmeter, men regulerer ikke høyde på lignende måte. Det er hensiktsmessig at kommuneplanens bestemmelser på dette felt videreføres til reguleringsplaner.

Bestemmelsenes hensikt er å hindre en for stor og dominerende fritidsbebyggelse.

Med tanke på områdets beliggenhet og høyde over Langen, er det viktig at bebyggelsen ikke blir for høy. Rådmannen er av den oppfatning at bestemmelsen om høyde i reguleringsplanforslaget bør endres fra henholdsvis 4 meters gesims og 6 meter mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng, til 3,5 meter gesims og 5,5 meter mønehøyde over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

### **Administrasjonens vurdering:**

Forslagsstiller redegjør på en grei og ryddig måte for planarbeidets vurderinger og prioriteringer. Rådmannen mener at temaene er tilstrekkelig belyst i planbeskrivelsen, og slutter seg til de valgene som er foretatt.

Planen fremstår som gjennomtenkt – i forhold til de utfordringer utbygging i nærhet til strandsonen og i viktige vilt- og friluftsområder gir.

Rådmannen mener at utkastet er av en sånn kvalitet at det kan legges ut på offentlig ettersyn og høring med endring av høydebestemmelsen.



# Vedlegg 1 FSKP sak 4/12

|           |                  |
|-----------|------------------|
| Ra<br>Se  |                  |
| Dato      | 02/02/12         |
| Saks nr.  | 12/642 Dok.nr. 1 |
| Løpe nr.  | 3006/12          |
| A-sivkode | 7/15             |
| Saksbeh.  | MRJ              |
| Avdeling  | TM-BYGG          |

Mysen 21.2.12

## 1153 RAKKESTAD TORG Søknad om dispensasjon

### Reguleringsstatus

Prosjektet er utarbeidet i samarbeid med Rakkestad kommune som parallelt arbeider med sentrumsplan for Rakkestad. Denne planen skal erstatte eksisterende reguleringsplaner for Rakkestad sentrum. Prosjektets utforming og innhold følger intensjonen til den nye sentrumsplanen.

På nåværende tidspunkt faller prosjektet utenfor dagens reguleringsplaner (Reguleringsplan for "Miljøgata" i Rakkestad og Reguleringsplan for Rakkestad sentrum) og vil således være gjenstand for et betydelig antall dispensasjonssøknader.

### Reguleringsplan fra "Miljøgata" Storgata, Rakkestad.

- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 1 "Avgrensing". Vegarealet ønskes flyttet lenger mot vest (se situasjonsplan).
- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 2 "Reguleringsformål". Delene av planen som er regulert til parkeringsareal ønskes benyttet til forretning/bolig.
- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 6.1 "Byggehøyder". Planen åpner for bebyggelse i inntil 3 etasjer. Omsøkte tiltak har imidlertid 4.etasjer i tillegg til eksisterende kjeller under eksisterende bebyggelse.
- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 6.6 "Utnyttelsesgrad og takform". Plankartet viser ingen utnyttelsesgrad for parkeringsarealet. Vi ønsker også å søke dispensasjon om plankravet til saltak.

### Reguleringsplan fra Rakkestad sentrum

- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens reguleringsformål og disposisjon. Arealet S5 er regulert til areal for forretning og kontor. Vi ønsker i tillegg å benytte arealet til boligformål. Deler av arealene S4 og O2, som er regulert til henholdsvis forretning/kontor og offentlig bebyggelse/parkareal, ønskes benyttet til parkeringshus. Det er på planen vist en avkjørsel til Skogveien, vi har derimot behov for to avkjørslar.
- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 2 "Byggegrenser". Det omsøkte tiltaket er tegnet nærmere Heggveien enn byggegrensen satt på plankartet.
- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 3.1 "Etasjetall og byggehøyder". Reguleringsbestemmelsene åpner for bygninger i inntil 3.etasjer (med maks gesimshøyde på 9 meter) i område S5. Det omsøkte tiltaket er på 3.etasjer i tillegg til parkeringskjeller totalt omtrent 12,5 meter).
- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 3.2 "Takform". Det omsøkte tiltaket er vist med flatt tak.

### Søknad om dispensasjon fra fylkesplanens punkt 5.9 "Kjøpesenterbestemmelsene"

Tiltaket overstiger 3000kvm forretningsareal og faller således inn under Kjøpesenterforskriften. Rakkestad sentrum er ikke definert som et av bysentraene hvor fylkesplanen tillater etablering av kjøpesentra. Det søkes av den grunn om dispensasjon for fylkesplanens pkt 5.9 Kjøpesenter-bestemmelsene.

### Eiendomsforhold

Som følge av omlegging av Skogveien og Heggveien vil tiltaket medføre endringer i eiendomsgrenser for eiendommen gnr.7/bnr.84. Omsøkt parkeringsløsning opptar deler av eiendom 9/77. For å kompensere for dette settes det av en 3 meter bred grøntone langs gangvei gjennom Welhaven.




**Begrunnelse**

Eksisterende reguleringsplaner er gamle og er ikke kompatible med en større utbygging i sentrum. Prosjektet er utformet i nær dialog med Rakkestad kommune og er ment å følge intensjonene til den nye sentrumsplanen.

For dispensasjonen fra fylkesplanenes kjøpesenterforskrift er dette begrunnet nærmere i vedlegg Q-2.

Med vennlig hilsen



Asbjørn Løvholen

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN  
FOR DEL AV EIENDOMMEN GNR. 189, BNR. 1 M.FL. - DEGERNES –  
RAKKESTAD KOMMUNE**

*Planen er datert 06. 12. 2011*

*Bestemmelsene er datert 06. 12. 2011*

*Egengodkjent av kommunestyret den \_\_\_\_\_.*

**§ 1 AVGRENSING**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet (datert 06.12. 2011) er avgrenset med reguleringsgrense.

**§ 2 REGULERINGFORMÅL**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:**

**Bebyggelse og anlegg ( § 12-5 - nr. 1.)**

Område for steinbrudd og masseuttak

**Samferdsel (§ 12-5 – nr.2.)**

Kjørevei.

**Grøntstruktur (§ 12-5 – nr. 3)**

Vegetasjonsskjerm

**Faresoner (§ 11-8 – a1 )**

Rasfare (topp/bunn masseuttak)

**1 BEBYGGELSE OG ANLEGG:**

**Område for steinbrudd og masseuttak**

- 1.1. I område avsatt til steinbrudd og masseuttak, kan det tas ut fjellmasser som kan behandles og lagres i området samt mottak, sortering og lagring av jord.
- 1.2. I område avsatt til steinbrudd og masseuttak, kan det tas ut fjellmasser ned til et nivå som muliggjør en naturlig tilpasning og avrenning til omkringliggende terreng. Det skal være en jevn helling på terrenget fra laveste til høyeste ytterkant. Se nedenfor under pkt. 4.1. Bunnen av uttaket skal ha et minimum fall på 1 : 100.



- 1.3. Ved avslutning av uttak, ved endt drift, skal området istandsettes, slik at det ikke foreligger synlige hellende sårflater og slik at stedegen vegetasjon kan reetableres. Se nedenfor under pkt. 4.1. Benyttet utstyr skal fjernes. Ved avslutning av uttak tilbakeføres området til LNF-område (Landbruk-, natur- og friluft). Bygningsmyndighetene kan kreve at det utarbeides istandsettingsplan for uttaksområde som avsluttes.
- 1.4. I den grad det er nødvendig for å ivareta allmenn sikkerhet skal områder med drift sikres og/eller markeres.

## **2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **Kjørevei**

- 2.1 Privat vei fra masseuttaket til fylkesvei 22, er inntatt i reguleringsområdet. Veien skal kun betjene masseuttaket, det gml. klubbhuset og den gml. idrettsbanen samt drift av skogeiendommen. Avkjørselen skal utformes i samsvar med vegnormalenes håndbok 07. Avkjørselen skal ha en frisiktssone på 6 x 115 meter. Frisiktssoner skal være ferdig opparbeidet før masseuttaket tas i bruk.

## **3. GRØNTSTRUKTUR**

### **Vegetasjonsskjerm**

- 3.1 I område avsatt til vegetasjonsskjerm skal naturlig terreng og vegetasjon bevares som en skjerm mot masseuttaket. Normal skogsdrift kan tillates såfremt det ikke reduserer områdets skjermende egenskaper. Etter avsluttet drift av steinbrudd og masseuttak i området, tilbakeføres området som LNF-område (Landbruk-, natur- og friluft).

## **4. FAREOMRÅDE**

### **Rasfare (topp/bunn masseuttak)**

- 4.1. I område avsatt til fareområde, rasfare (topp/bunn masseuttak), skal skråningen ha en helling på maksimum 45 grader. Det skal være en jevn helling på terrenget fra laveste til høyeste ytterkant og terrenget skal etter avsluttet uttak ha en jevn overflate av stedlig matjord som skal tilsåes samt beplantes med naturlig vegetasjon. Ved avslutning av uttak tilbakeføres området til LNF-område (Landbruk-, natur- og friluft).

## **§ 3 . FELLESBESTEMMELSER**

1. Uttaksvirksomhet som sprengning, pukking og annen virksomhet (sikting) i masseuttaket, skal foregå på hverdager, f.o.m. mandag t.o.m. fredag, mellom kl 0700 og kl 1900. Det skal være maksimum 3 utspregninger pr. år og perioden for sprengning, pukking og sikting skal ikke strekke seg over en lengre periode enn maksimum 3 uker pr. gang. Transport av masse for salg kan foregå mandag til fredag mellom kl 0700 og 1900 og lørdag fra 0900 til 1300.

2. Det forutsettes at forurensning eller forspøpling fra virksomheten i masseuttak og transport, ikke skal influere på naboeiendommer og miljø.
  3. Virksomhet i området skal ikke medføre støynivå for omkringliggende boliger eller andre støyømfintlige områder over de grenseverdier som til enhver tid er fastsatt av miljøvernmyndighetene og miljøverndepartementets rundskriv T-1442.
  4. Det tillates ikke oppført bygninger av varig karakter i planområdet.
  5. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særskilte grunner taler for det, tillates av plan- og bygningsmyndighetene innenfor rammen av plan og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
  6. Etter vedtak av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
-

**BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR  
HYTTEFELT VED LANGEN,  
DEL AV EIENDOMMEN KLEVER, GNR. 167 BNR. 1,  
RAKKESTAD KOMMUNE**

Plankartets dato 19.03.2012, sist revidert

Bestemmelsenes dato 19.03.2012, sist revidert

Kommunestyrevedtak: dd.mm.2012, sak xx/12.

**§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER**

**§ 1.1 PLANENS FORMÅL**

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av hyttefelt med tilhørende kjørevei, og tilrettelegge for allmenn tilgjengelighet i friluftsområde.

**§ 1.2 AVGRENSNING**

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal arealene brukes om vist på planen.

**§ 2 REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

**Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, ledd nr.1):**

F1 Fritidsbebyggelse 8912 m<sup>2</sup>

F2 Fritidsbebyggelse 4983 m<sup>2</sup>

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, ledd nr. 2):**

Kjøreveg 2797 m<sup>2</sup>

P Parkeringsplasser 82 m<sup>2</sup>

**Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, ledd nr.5):**

|                   |          |
|-------------------|----------|
| SK Skogbruk       | 3752 m2  |
| F Friluftsområder | 32278 m2 |

**Bruk og vern av vassdrag og sjø med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, ledd nr.6):**

S Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone 3339 m2

Totalt areal 56 143 m2.

**§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, ledd nr.1)**

**§ 3.1 FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 12-5, ledd nr.1 b)**

Bebyggelsen skal ligge utenfor 100-meterssonen til innsjøen Langen.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor reguleringsplanens byggegrense. Byggegrense er satt 10 meter fra midt kjørevei.

Innenfor reguleringsplanens felt F1 og F2 er det tillatt å oppføre fritidsbebyggelse. Hver tomt skal være på 2 daa. På hver enkelt tomt tillates det oppført én – 1 – enkel hytte med tilhørende anneks, uthus eller garasje. Maksimalt tillatt bebygd areal innen planområdet er BYA=8 %. Maksimalt bruksareal pr enhet er BRA=80 m2. I tillegg er det tillatt med anneks, uthus eller garasje på inntil 15 m2 pr enhet.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng og legges lavest mulig i terrenget. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 4 meter og mønehøyde 6 meter. Begge høyder i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Hovedmøneretning skal følge kotene. Avvik tillates for å skape variasjon. Takvinkler skal være mellom 25 og 35 grader. Tak tekkes med torv, tre eller annet materiale som gir mørk og matt fargevirkning. Fasader i tjæret el jordfargede materialer i mørke nyanser. Bygninger innen planområdet tilpasses hverandre og skal gis en felles arkitektonisk utforming.

Anneks, uthus eller garasje skal oppføres i samme materiale og med samme takform som hovedhuset.

Terrasser skal tilpasses bygninger og terreng og utføres i naturmaterialer.

## **§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, ledd nr. 2)**

### **§ 4.1 KJØREVEG (PBL § 12-5, ledd nr. 2 a)**

Vegformålene skal være private. Kjørevegen reguleres til maksimal bredde 5,5 meter frem til reguleringsformål fritidsbebyggelse. Gjennom fritidsbebyggelsen reguleres veg til 3,5 meter. Vedlikeholdssone/grøft skal sås til med gras. Det tillates justeringer av grensene internt i vegformålet mellom kjøreveg og parkering.

Kjøreveg gjennom det regulerede hytteområdet vil være framtidig adkomst for to eksisterende hytter nord for reguleringsplan.

### **§ 4.2 PARKERING (PBL § 12-5, ledd nr. 2 h)**

Det forutsettes en parkeringsplass på hver hyttetomt. Ut over dette beregnes 0,5 plass pr. hyttetomt pluss parkering for allmenn bruk. Parkering utenom hyttetomter skal skje på angitte parkeringsplasser i plankartet.

## **§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, ledd nr.5)**

### **§ 5.1 SKOGBRUK (PBL § 12-5, ledd nr.5 b)**

Det er tillatt med normal hogst og rydding av vegetasjon i skogbruksområdet for å bedre sikt-, lys- og solforhold. Dette skal gjøres på en slik måte at landskapsbildet opprettholdes.

### **§ 5.2 FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5, ledd nr.5 h)**

Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføring av bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn kommer i konflikt med området funksjon som grønn innramming av fritidsbebyggelsen eller som kommer i konflikt med 100-metersonen. Eksisterende tre- og buskvegetasjon, som danner en randsone mot Langen, skal bevares og videreutvikles som et verdifullt og karakteristisk landskapselement. Tynning kan skje dersom dette er nødvendig for området kvalitet. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimaliseres og tilbakeføres til opprinnelig terreng. Det skal skje en fortløpende istandsetting av området gjennom byggeperioden.

Friluftsområdene kan benyttes til langrennsløype og stier.

## **§ 6 BRUK OG VERN AV VASSDRAG OG SJØ MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **(PBL § 12-5, ledd nr.6)**

Eksisterende strandlinje skal opprettholdes. Det er ikke tillatt med noen form for utfylling av strandområde.

Det er tillatt å etablere en mindre privat flytebrygge. Denne skal være til fri bruk for hytteeiere og allmennheten. Bruksområde kun til robåt og kano samt bading.

## **§ 7 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

Tekniske anlegg skal utformes diskret og framstå som lite dominerende i terrenget, og ikke være til hinder for fri ferdsel.

### **§ 7.1 AREALBRUK UTENFOR BYGGEGRENSE**

Områdets karakter bevares ved å ta vare på og skjøtte eksisterende vegetasjon, både i landbruks- og skogbruksområder. Dette skal gjøres på en slik måte at kulturlandskapets karakter opprettholdes.

### **§ 7.2 UNIVERSELL UTFORMING**

Det skal tilstrebes en utforming hvor det tas hensyn til standardene om universell utforming og tilgjengelighet for alle. Unntak må påregnes der eksisterende terreng ikke tillater tilpasning uten store terrenginngrep.

### **§ 7.3 FAREOMRÅDER**

Byggeområder undersøkes før utbygging med tanke på at grunnforholdene er egnet til byggeformål.

### **§ 7.4 KULTURMINNER**

Om en finner automatisk fredete kulturminner under anleggsarbeid eller annen virksomhet, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein, etc., må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles. Jfr. Lov om kulturminner § 8, ledd nr.2.

### **§ 7.5 RENOVASJON**

Renovasjonsløsning for hytteområdet skal være felles.

### **§ 7.6 KOMMUNALTEKNIKK**

Det er tillatt å legge inn vann i hyttene under forutsetning av godkjent avløpsanlegg er etablert. Innlagt vann er definert som vann fra brønn eller innsjøen Langen som er ført innendørs gjennom rør eller slange. Med innlagt vann menes også

innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank eller lignende (innvendig eller utvendig).

Alt avløpsvann (grå- og svartvann) fra nye og eksisterende hytter skal føres til renseløsning godkjent av Rakkestad kommune. Godkjenning fra kommunen skal foreligge før etablering.

#### **§ 7.7 KABLER OG LEDNINGER**

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal legges som jordkabler innenfor planområdet.

#### **§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomter skal:

- området med fritidsbebyggelse være sikret hygienisk betryggende og tilstrekkelig vannforsyning.
- det foreligge en utslippstillatelse gitt på grunnlag av en helhetlig vann- og avløpsplan for hele planområdet.



Rakkestad kommune

Postboks 264  
1891 RAKKESTAD

|            |             |
|------------|-------------|
| 17.04.2012 |             |
| 12/591     | Dokument. 5 |
| 6128/14    |             |
| 7/15/52    |             |
| EB         |             |
| JM-AP      |             |

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 12/591

Vår ref.: 2012/1740 423.1 CHJ

Vår dato: 13.04.2012

### Rakkestad kommune - behandling av søknad om samtykke for etablering av Rakkestad Torg

Vi viser til deres brev datert 27.02.12 vedrørende søknad om samtykke til å fravike rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

#### Bakgrunn

Rakkestad kommune har mottatt søknad fra ARKAMA arkitekter for etablering av Rakkestad Torg, hvorav 3200m<sup>2</sup> utgjør nytt forretningsareal og mellom 350m<sup>2</sup> og 700m<sup>2</sup> eksisterende forretningsareal. Senteret vil utgjøre i underkant av 4000m<sup>2</sup> (inkludert fellesarealer), hvorav en dagligvarebutikk vil legge beslag på 1400m<sup>2</sup>. Hele prosjektet rommer også kontorlokaler, PU-boliger og vanlige leiligheter.

Kommunen har vurdert søknaden i sitt oversendelsesbrev og skriver blant annet at ”Rakkestad Torg er en sentral brikke i utviklingen av Storgata, for å få et komplett handelstilbud i sentrum, og for å motvirke den handelsflukt som skjer ut av sentrumsområdet.” Kommunen anbefaler at det gis samtykke til å fravike rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

#### Saksbehandling

Den 27.06.08 ble det fastsatt forskrift om rikspolitisk bestemmelse (RPB) for kjøpesentre. Forskriften gjelder i inntil 10 år fra 01.07.08, eller inntil den avløses av regional planbestemmelse i henhold til § 8-5 i plan- og bygningsloven.

Den rikspolitiske bestemmelsen har som formål ”å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene”, jf § 1.

Det fremgår av forskriftens § 3 at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med godkjent fylkesplan med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. For Østfold gjelder retningslinjene i fylkesplan for Østfold 2009-2012 ”Østfold mot 2050”, jf. pkt. 5.9.



Fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre, dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet i forskriften.

Før avgjørelse tas skal fylkeskommunen høres. Fylkeskommunen har i høringsrunden også etterspurt tilleggsinformasjon fra kommunen om sentrumsavgrensning og forretningsareal i sentrum. Vi mottok høringsuttalelse fra Østfold fylkeskommune i brev datert 21.03.12.

Fylkeskommunen konkluderer i sin uttalelse med at;

*”Prosjektet burde etter vår oppfatning fortrinnsvis vært avklart gjennom sentrumsplanen/ reguleringsplan. På den annen side har vi forståelse for at kommunen ut fra den aktuelle situasjonen ønsker en rask framdrift i prosjektet. Dette må også sees i sammenheng med at en sentrumsplan er under utarbeiding, og at tiltaket er i samsvar med de målsettinger og konklusjoner som til nå foreligger i sentrumsplanarbeidet.*

*Tiltaket er etter vår vurdering i samsvar med de rammer som er gitt i Fylkesutvalgets vedtak av 15. mars 2012, og i samsvar med fylkesplanens hovedmålsettinger og formålet med de rikspolitiske bestemmelsene. På bakgrunn av dette kan vi anbefale at det gis samtykke til å fravike rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre i dette tilfellet.*

*Vi forutsetter at handelsutviklingen blir drøftet videre i sentrumsplanarbeidet, og at denne planen gir klare føringer for handelsutviklingen i Rakkestad sentrum og Bergenhus-området. En viktig del av dette bør være vurdering av handelsomland og behov for handelsarealer.”*

### **Vurdering**

Den rikspolitiske bestemmelsen er et virkemiddel for å sikre bedre oppfølging av godkjente fylkesplaner med retningslinjer for lokalisering av kjøpesentre. Hensikten er å oppnå en mer samordnet lokaliseringpolitikk på tvers av kommunegrensene og større forutsigbarhet for nabokommuner og utbyggere.

Målet med retningslinjene i fylkesplanen og den rikspolitiske bestemmelsen er å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg. Det vil si å unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede og langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer.

Fylkesplanens føringer for kjøpesentre er gitt i planens retningslinjer pkt. 5.9. Etter denne kan kjøpesenter med et bruksareal på mer enn 3000m<sup>2</sup> bare etableres eller utvides i bysentrum. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innefor et område.

Fylkesplanen har ikke retningslinjer for handelsvirksomheten i områdesentra eller lokalsentra. Rakkestad sentrum er ett av 15 områdesentra utpekt i fylkesplanen. I flere av disse er det i dag handelsvirksomhet, som samlet sett overstiger 3000m<sup>2</sup>. Dette innebærer at utvidelser, nybygg osv. for handelsvirksomhet her vil være i strid med fylkesplanens kjøpesenterbestemmelse.

Fylkesutvalget i Østfold fylkeskommune vedtok i møte den 15.03.12 at Fylkesplanens retningslinjer om kjøpesentra skal vurderes i forbindelse med arbeidet med regional planstrategi. Vedtakets pkt. 3 gir midlertidige retningslinjer for behandlingen av kjøpesenterproblematikken i områdesentrene inntil det er foretatt nye vurderinger på fylkesplannivå.

Fylkesmannen vil presisere at disse er retningslinjer og endrer ikke fylkesplanens bestemmelser om kjøpesentre.

Fylkeskommunen påpeker at et nytt handelsareal på 3200m<sup>2</sup> innebærer en betydelig økning i Rakkestad sentrum. Eksisterende butikkareal i sentrum oppgis av kommunen til ca. 6100m<sup>2</sup>. Fylkeskommunen stiller imidlertid spørsmålsteget ved kommunens avgrensning av sentrumsområdet og det eksisterende butikkarealet kan således være større. Kommunen oppgir at sentrumsområdet i Rakkestad har ca. 3500 innbyggere, og at det er handels- og servicesentrum for en kommune med 7700 innbyggere.

Fylkesmannen legger vekt på at det er lite sannsynlig at Rakkestad Torg vil trekke kunder fra andre kommuner. Prosjektet vil således ikke gi uheldig konkurranse med andre handelsarealer som er avsatt i fylkesplanen.

Den sentrale plasseringen av Rakkestad Torg i sentrumsområdet, med kort avstand til kollektivknutepunkt, bidrar til en utvikling som kan redusere bilavhengigheten. Det er også planlagt annen bruk av etasjene over forretningsarealene, noe som gir god arealutnyttelse i sentrum. Prosjektet innebærer etablering av 80 parkeringsplasser, noe som isolert sett gir ca. 2 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> forretningsareal. Parkeringsdekning er et virkemiddel for å bidra til redusert bilbruk. Vi mener parkeringsdekningen i dette prosjektet er tilfredsstillende lav, men vi har ikke vurdert omkringliggende parkeringsarealer og hvilken parkeringsdekning som er i Rakkestad sentrum i dag. Dette skal ses på i det pågående planarbeidet for sentrum.

#### Vedtak


**Fylkesmannen gir samtykke til å fravike rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre for etablering av Rakkestad Torg i tråd med søknad oversendt av kommunen 27.02.12. Samtykke gis fordi prosjektet anses å være forenlig med formålet i bestemmelsen. Det legges videre vekt på at fylkeskommunen anbefaler at samtykke gis.**

Dette vedtaket kan i medhold av forvaltningsloven påklages til Miljøverndepartementet innen tre uker etter mottakelsen av dette brevet. En eventuell klage sendes via Fylkesmannen i Østfold.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av*

Kjersti Gram Andersen e.f.  
miljøverndirektør

  
Carl Henrik Jensen  
rådgiver

Saksbehandler: Carl Henrik Jensen

Kopi til:

Arkama Arkitekter AS e-post  
Østfold fylkeskommune e-post

# TEGNFORKLARING

## REGULERINGSFORMÅL

### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

STENBRUDD OG MASSEUTTAK

### 2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

KJØREVEI

VEGRØPETER

### 3. GRØNTSTRUKTUR

VEGETASJONSSKJERH

### 4. FARESONER

RAFARE

## STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

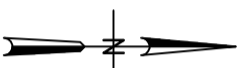
EIENDOMSGRENSE

SENTRALINJE VEG

KARTBLAD REFERANSE:

EKVIDISTANSE 1 M  
MÅLSTOKK 1:1000

0 10 50 m



## RAKKESTAD KOMMUNE

### REGULERINGSPLAN FOR: STENSRUD MASSEUTTAK

GNR.189, BNR.1M/1

REGULERINGSBESTEMMELSENE FØLGER SOM VEDLEGG

#### REVISJON

KONVERTERT TIL NY PLAN OG BYGNINGSLOV

#### SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

FORVARSPLANONSE

1.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

OFFENTLIG ETTERSYN

2.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

OFFENTLIG ETTERSYN

3.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EIGENDOMSKJENNING)

KUNNGJØRING

UTARBEIDET AV:

ØVERBY TAKST OG BYGGSERVICE

Firstaden 1930, Aurskog

Tlf. / Faks 63 86 30 71

Mobil: 92 08 33 98

TEGN

DATO

TEGN NR.

06.12.2011

11-04

14316

14319

14310



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLANEN  
BEBYGGELSE OG ANLEGG  
(PBL § 12-5, 1. ledd nr.1)

**F1/F2** Fritidsbebyggelse (1120)

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR  
(PBL § 12-5, 2. ledd)

**Kjøreveg (2011)**

**P** Parkeringsplasser (2080)

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL  
(PBL § 12-5, 5. ledd)

**SK** Skogbruk (5112)

**F** Friluftformål (5130)

BRUK OG VERN AV VASSDRAG OG SJØ MED  
TILHØRENDE STRANDSONE  
(PBL § 12-5, 6. ledd)

**S** Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsoner (6001)

LINJESYMBOLER MV.

**Planens begrensning**

**Formålsgrense**

**Byggegrense**

**Avkjørsel**

Kartgrunnlag:

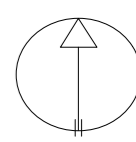
Ekvidistanse 1m

Kartmålestokk 1:1000

Planens dato : 19.03.2012

Revidert :

0 10m 20m 30m 40m 50m 60m



FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED  
TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

**HYTTEFELT VED LANGEN, KLEVER  
GNR. 167 BNR. 1, RAKKESTAD KOMMUNE**

FORSLAGSTILLER: Jan Einar Rojordalen  
Klever  
1763 Halden

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | SAKSNR | DATO | SIGN. |
|---|--------|------|-------|
|   |        |      |       |

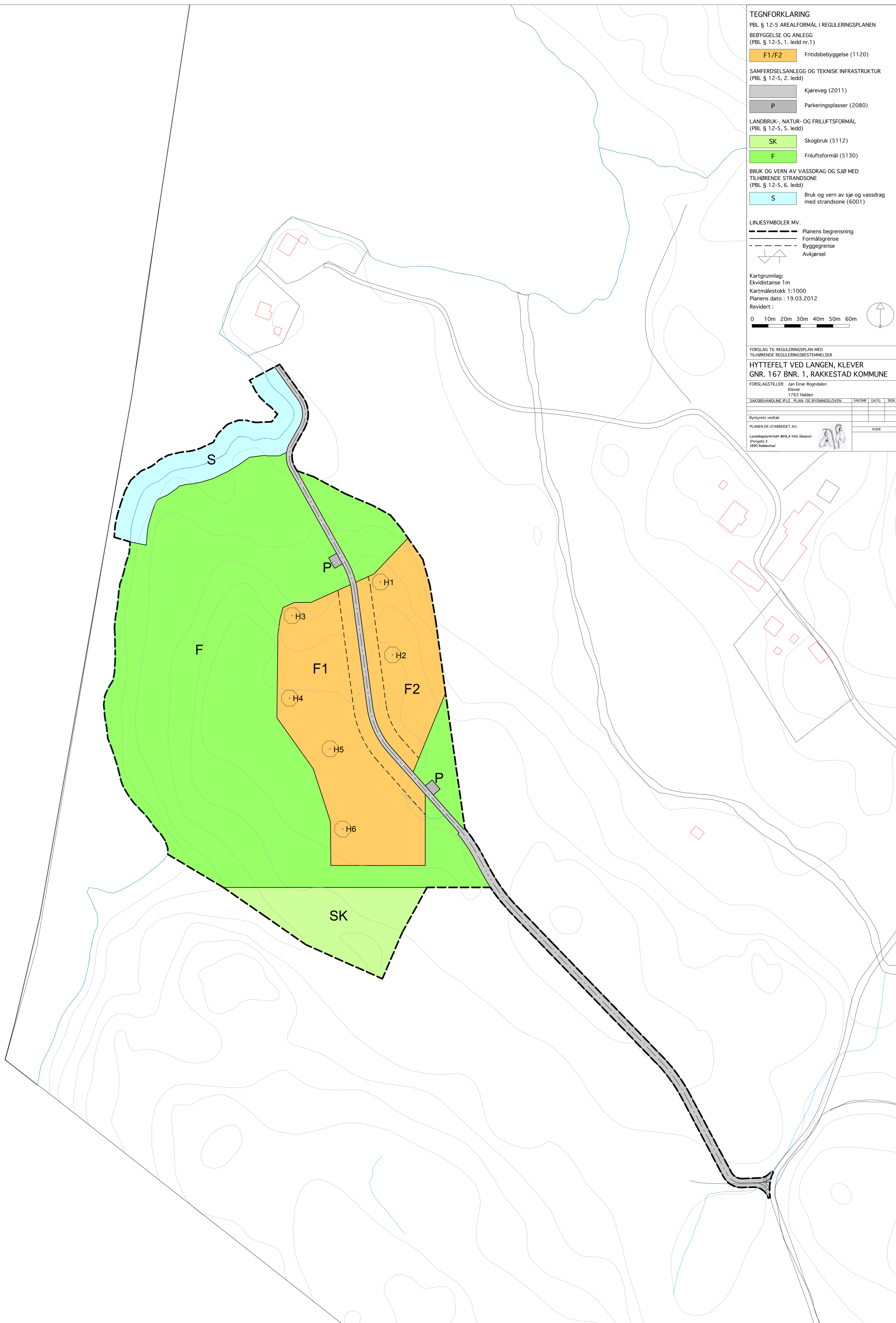
Bystyrets vedtak:

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

Landskapsarkitekt MFLA Nils Skjorner  
Storgate 3  
1890 Rakkestad



KODE



## Vedlegg 3 FSKP sak 4/12



Østfold fylkeskommune

Fylkesmannen i Østfold  
Postboks 325  
1502 MOSS

|               |            |         |   |
|---------------|------------|---------|---|
| Date          | 29.03.2012 |         |   |
| Saksnr.       | 12/591     | Dok.nr. | 4 |
| Løp.nr.       | 5285/12    |         |   |
| Arkivkode     | 410,52     |         |   |
| Saksbeh.      | EB         |         |   |
| Saksbehandler | JH. NT     |         |   |

Vår ref.: 2012/2085 - 17639/2012

Deres ref.:

Dato: 21.03.2012

### Rakkestad kommune. Etablering av Rakkestad Torg - søknad om samtykke til å fravike rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

Vi viser til fylkesmannens brev datert 12.03.2012. Fylkeskommunen har også mottatt brevet fra kommunen med tilhørende vedlegg, søknad fra ARKAMA arkitekter.

#### Bakgrunn

Det søkes om unntak fra rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre for prosjektet «Rakkestad Torg», beliggende ved Storgata i Rakkestad sentrum. Prosjektet er startet opp på bakgrunn av at en større dagligvarekjede ønsker nye lokaler i Rakkestad sentrum. Prosjektet omfatter ca. 3200 m2 nye forretningsarealer som bygges sammen med nabobygningen (det gamle Samvirkelaget) som i følge søknaden inneholder mellom 350 og 700 m2 forretning. Senteret vil følge søknaden inneholde i underkant av 4000 m2, hvorav en dagligvarebutikk vil legge beslag på ca. 1400 m2. I tillegg vil prosjektet omfatte noe kontorlokaler, PU-boliger og vanlige leiligheter.

Prosjektet går ut over rammene for handelsetablering satt i rikspolitisk bestemmelse (RPB) for kjøpesentre og Fylkesplanen for Østfold. Både søkeren og Rakkestad kommune mener imidlertid at intensjonen med RPB vil bli ivaretatt gjennom prosjektet.

#### Planstatus

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel satt av til sentrumsformål. Rakkestad kommune er i gang med ny sentrumsplan som skal erstatte eldre reguleringsplaner i sentrum. Sentrumsplanen vil bli utarbeidet som en områderegulering, og kommunen har intensjon om å regulere inn tiltaket i sentrumsplanen. Det aktuelle området er på nåværende tidspunkt regulert til forretningsvirksomhet, parkering, bolig mm., men med en lavere utnyttelse og noe annen arealdisponering enn det aktuelle prosjektet innebærer.

#### Fylkesplanen og rikspolitisk bestemmelse

Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre trådte i kraft 01.07.2008. Hensikten med bestemmelsen er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk, ved å unngå byspredning og økt bilavhengighet. Etter denne bestemmelsen kan kjøpesentre bare etableres eller utvides der dette er i samsvar med regional plan. Bestemmelsen gjelder også for områder som tidligere er satt av til handelsvirksomhet i reguleringsplan eller kommuneplan.

I Østfold er retningslinjene for etablering av kjøpesentra gitt i fylkesplanens kap. 4 – "Retningslinjer for energi- og arealbruk" pkt.5.9. Her heter det bl.a.:

#### Samfunnsplanavdelingen, Plan- og miljøseksjonen

Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg  
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg  
Telefon: 69 11 70 00, Telefaks: 69 11 70 70

E-post: [sentralpost@ostfoldfk.no](mailto:sentralpost@ostfoldfk.no)  
Internett: <http://www.ostfoldfk.no/>  
Org.nr.: 974 544 407

- *Pkt. 5.9.4 Kjøpesentra med et bruksareal på mer enn 3000 m<sup>2</sup> kan bare etableres eller utvides i områder som er spesielt utpekt i fylkesplan / fylkesdelplan og avklart i kommuneplanens arealdel*
- *Pkt 5.9.5 Kjøpesentra kan etableres i bysentrene – Fredrikstad, Sarpsborg, Moss, Halden, Askim og Mysen. Bysentrum er avgrenset i kommunenes sentrumsplaner.*
- *Pkt. 5.9.2 Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. I kjøpesenter foregår salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel og faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område.*

Fylkesplanen gir imidlertid ikke retningslinjer for handelsvirksomheten i områdesentra eller lokalsentra. Rakkestad sentrum er ett av 15 områdesentra utpekt i fylkesplanen. I flere av disse er det allerede i dag handelsvirksomhet ut over 3000m<sup>2</sup>. Dette innebærer at utvidelser, nybygg etc. for handelsvirksomhet her vil være i strid med fylkesplanens kjøpesenterbestemmelse. Regelen om at flere virksomheter lokalisert innenfor et område skal regnes som kjøpesenter praktiseres strengt, også fra sentrale myndigheter.

For noen av områdesentrene antas det at naturlig handelsomland gir grunnlag for handelsvirksomhet ut over 3000 m<sup>2</sup>. Det er imidlertid ikke foretatt noen kartlegging av områdesentrenes handelsomland.

Fylkesutvalget (FU) behandlet i møte den 15. mars 2012 sak om Fylkesplanens senterstruktur og kjøpesenterbestemmelsene. Det ble her vedtatt at Fylkesplanens retningslinjer om kjøpesentra skal vurderes i forbindelse med arbeidet med regional planstrategi. Vedtakets pkt. 3 gir midlertidige retningslinjer for behandlingen av kjøpesenterproblematikken i områdesentrene inntil det er foretatt nye vurderinger på fylkesplannivå. De midlertidige retningslinjene lyder:

*Inntil det er foretatt en gjennomgang av retningslinjene i Fylkesplanen legges følgende midlertidige retningslinjer til grunn:*

- a) Ved behandling av planer som åpner for handelsvirksomhet ut over 3000 m<sup>2</sup> i områdesentrene definert i fylkesplanen, kan en bygging ut over denne grense aksepteres dersom dette åpenbart vil være i samsvar med fylkesplanens hovedmålsettinger og formålet med de rikspolitiske bestemmelsene. Den aktuelle planen må bidra til en styrking av tettstedet/senteret uten at dette kommer i konflikt med målsettingene om redusert bilbruk og styrking av bysentra.*
- b) Økningen av forretningsarealene må være begrenset, og stå i et rimelig forhold til det eksisterende forretningsarealet i områdesenteret.*
- c) Det er en forutsetning at tiltaket bidrar til fortetting i områdesenteret, og ikke innebærer en spredning av handelsarealene. Handelssenteret må være konsentrert og avgrenses til det som naturlig oppfattes som gangavstand.*
- d) Som grunnlag for vurderingen må kommunen legge fram dokumentasjon som gir en rimelig god oversikt over handelsarealene i områdesenteret, gjeldende planer/tanker for utvikling av senteret, og en vurdering av naturlig handelsomland.*

#### **Tilleggsdokumentasjon**

Etter at det den 22.03 ble holdt et kort, orienterende møte hvor representanter fra Rakkestad kommune og fylkeskommunen var tilstede, har vi mottatt e-post med ytterligere dokumentasjon i saken, jfr. vedlegg.

Det vises her til at sentrumsplanarbeidet blant annet er basert på en omfattende stedsanalyse og «plansmie». Formålet er å revitalisere og skape ny vekst i sentrumsområdet. Av spørsmål som står på dagsorden opplyses det at det mest sentrale er å tilrettelegge for økt detaljhandel, småbutikker og økt privat servicevirksomhet i Rakkestad sentrum/sentrumskjernen. Strategien er ifølge kommunen via planlegging og annen tilrettelegging å flytte aktivitet fra «Stortorget» ved Bergenhus og inn i Rakkestad sentrum.

Kommunen har også oversendt et kart over området man regner som sentrumskjernen, og opplyser at det innenfor dette i dag er ca. 6100 m<sup>2</sup> butikkareal. Bankbygget, Esso og Bunnpris ligger utenfor sentrumskjernen slik kommunen har avgrenset den, og er ikke regnet med her.

## Vår vurdering

### Generelt

I sitt brev av 27.02.2012 beskriver kommunen at Rakkestad sentrum har stagnert de senere år, og at dette er noe av utgangspunktet for sentrumsplanarbeidet. Bakgrunnen for søknaden om samtykke er et ønske om å tilrettelegge for Rakkestad Torg – prosjektet før sentrumsplanen er avklart. Dette er etter vårt syn lite heldig, men vi har samtidig forståelse for at det er viktig å kunne ha en rask framdrift for prosjektet for å bidra til at det blir en realitet. Vi oppfatter det samtidig slik at tiltaket er i samsvar med de tanker som foreløpig ligger i sentrumsplanarbeidet.

Prosjektet innebærer etablering av forretningsareal som i følge søknaden blir på ca. 4000 m<sup>2</sup>, og i seg selv overstiger rammene i RPB og fylkesplanen. Vi regner også med at etableringen må ses i sammenheng med omkringliggende handelsarealer i Rakkestad sentrum. Vi viser i denne sammenheng til at regelen om at flere enheter innenfor et område skal regnes som kjøpesenter praktiseres strengt. Prosjektet ville derfor kunne vært fanget opp av RPB selv om det i seg selv hadde vært mindre enn 3000 m<sup>2</sup>.

### Forholdet til formålet i RPB og fylkesplanens hovedmålsettinger, FU pkt. a)

Vi er enig med kommunen i at handelsprosjekter som er riktig utformet kan bidra til en styrking av Rakkestad sentrum. Samtidig er det en forutsetning at dette ikke innebærer uheldig konkurranse eller svekkelse av andre byer eller sentra, og at lokalisering, størrelse og utforming er riktig. Om tiltaket er i samsvar med intensjonene i RPB og fylkesplanen handler derfor ikke bare om hensikten med tiltaket, men må vurderes i et helhetsperspektiv, jfr. vurderingene nedenfor.

### Omfanget av nyetableringen, FU pkt. b)

Butikkarealet i sentrum oppgis av kommunen til ca. 6100 m<sup>2</sup>. Nytt handelsareal på 3200 m<sup>2</sup> innebærer en vekst med drøye 50 %. Dette er en betydelig økning av handelsarealet, men likevel innenfor det fylkeskommunen vurderer som akseptable rammer i dette tilfellet. En ytterligere økning av handelsarealene bør imidlertid ikke finne sted før forutsetningene er nærmere avklart gjennom sentrumsplanarbeidet. Vi stiller også spørsmål om ikke det reelle sentrumsområdet i praksis er noe større enn det kommunen opererer med, og at f.eks. Bunnpris-butikken også bør regnes med i en slik arealregistrering.

Kommunen oppgir at sentrumsområdet i Rakkestad har ca. 3500 innbyggere, og at det er handels- og servicesentrum for en kommune med 7700 innbyggere. Vi ser ikke bort fra at Rakkestad sentrum allerede i dag teoretisk sett er dekket med handelsareal til å dekke kommunens behov. Vi antar imidlertid at vareutvalget, innretningen av handelsvirksomheten og konkurransen fra Bergenhus-området er noe av bakgrunnen for stagnasjonen i senteret. På en slik bakgrunn representerer Rakkestad Torg-prosjektet etter vår oppfatning et positivt grep.

**Bidrag til fortetting, FU pkt. c)**

Prosjektet har en sentral og god plassering i Rakkestad sentrum, og vil etter vår oppfatning understøtte en fortetting og styrking av sentrum.

**Kulturminner**

Saken er forelagt for fylkeskonservatoren som uttaler at tiltaket ikke berører kulturminneinteresser.

**Sentrumsplanarbeidet**

På bakgrunn av det som hittil har kommet fram i sentrumsplanarbeidet oppfatter vi at Rakkestad har konstruktive ambisjoner for utvikling av de 2 sentrale områdene i kommunen – sentrum og Bergenhus. Handelsutvikling bør etter vår oppfatning være et sentralt tema i arbeidet med sentrumsplanen, og vi forutsetter at denne vil gi klare føringer for handelsutviklingen. En viktig del av dette bør være vurdering av handelsomland og behov for handelsarealer.

**Reguleringskrav**

Tiltaket er etter vår oppfatning klart et «større bygge- og anleggstiltak» etter plan- og bygningslovens § 12-1, som i utgangspunktet forutsetter reguleringsplan. Vi oppfatter kommunen slik at det også vil bli søkt om å dispensere fra reguleringskravet. Det framgår av Miljøverndepartementets lovkommentar til § 12-1 at det kan dispenseres fra plankravet, forutsatt at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning, og de øvrige vilkårene for å dispensere ellers er oppfylt. Generelt mener vi likevel at et tiltak av dette omfanget burde vært avklart gjennom reguleringsplan.

**Oppsummering/konklusjon**

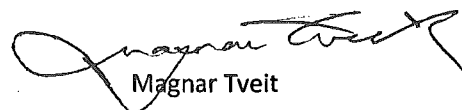
Prosjektet burde etter vår oppfatning fortrinnsvis vært avklart gjennom sentrumsplanen/ reguleringsplan. På den annen side har vi forståelse for at kommunen ut fra den aktuelle situasjonen ønsker en rask framdrift i prosjektet. Dette må også sees i sammenheng med at en sentrumsplan er under utarbeiding, og at tiltaket er i samsvar med de målsettinger og konklusjoner som til nå foreligger i sentrumsplanarbeidet.

Tiltaket er etter vår vurdering i samsvar med de rammer som er gitt i Fylkesutvalgets vedtak av 15. mars 2012, og i samsvar med fylkesplanens hovedmålsettinger og formålet med de rikspolitiske bestemmelsene. På bakgrunn av dette kan vi anbefale at det gis samtykke til å fravike rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre i dette tilfellet.

Vi forutsetter at handelsutviklingen blir drøftet videre i sentrumsplanarbeidet, og at denne planen gir klare føringer for handelsutviklingen i Rakkestad sentrum og Bergenhus-området. En viktig del av dette bør være vurdering av handelsomland og behov for handelsarealer.

Saken, med tilleggsdokumentasjonen fra kommunen, returneres for videre behandling.

Dokumentet er elektronisk godkjent av  
Elin Tangen Skeide  
fylkesplansjef



Magnar Tveit

Kopi til:

Rakkestad kommune, Postboks 264, 1891 Rakkestad  
Statens vegvesen Region øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer

Vedlegg: Tilleggsdokumentasjon: e-post med kartbilag



## ØVERBY TAKST- OG BYGGSERVICE

Ingeniør MNIF, MTNF Vidar Øverby.

Gunhildrudveien 40

1930 AURSKOG



Organisasjonsnr. 981 261 976



### § SENTRALGODKJENT

- \* Søker i tiltaksklasse 2
- \* Prosjektering av arkitektur i tiltaksklasse 2
- \* Prosjektering av utearealer og landskapsutforming i tiltaksklasse 2
- \* Prosjektering av brannkonsept i tiltaksklasse 3
- \* Prosjektering av vannforsynings-, avløps- fjernvarmeanlegg i tiltaksklasse

### § AUTORISERT TAKSTMANN

Aurskog, den 03. februar 2012

Rakkestad kommune,  
Postboks 264,  
1891 RAKKESTAD

## PLANBESKRIVELSE FOR MASSEUTTAK PÅ DEL AV EIENDOMMEN GNR. 189, BNR. 1 M.FL. - DEGERNES – RAKKESTAD KOMMUNE

### Oppdragsgiver :

Stein Stensrud og Jan Hystad, 1892 Degernes.

### Prosjekterende :

Øverby takst og Byggservice.

### Basiskart :

Levert av Ugland IT Group AS.

### Plandata :

Plandata og tegnforklaring er i samsvar med Miljøverndepartementets veileder T-1381 og er utformet digitalt i henhold til gjeldende SOSI-standard.

### Reguleringsområde :

Steinbrudd og masseuttak.

Området har en størrelse på ca. 32 dekar inklusive vegetasjonsskjerm på ca. 4.1 da og avkjøring til og del av fylkesvei 22 på ca. 2,2 da. Dette innebærer at selve det regulerte masseuttaksområdet gir en størrelse på 25,7 dekar. Området ligger rett vest for Degernes Idrettsplass ca. 2 km syd for Degernes kirke og grenser i syd, vest og nord til angjeldende eiendom og i øst til gnr. 143, bnr. 2, gnr. 143, bnr. 6, gnr. 148, bnr. 1 og fylkesvei 22.

Området som tas opp til regulering er i samsvar kommuneplanens arealdel.

Bunnen i hoveduttaksområde i øst vil få en laveste kote på 115 med innlagt fall opp til kote 117 i vestre/indre delen av bunnen av uttaksområdet d.v.s. et fall på ca. 1:100.

### Driftsomfang:

Det regnes med å ta ut totalt ca. 250.000 - 300.000 m<sup>3</sup> fast fjellmasse over en periode på 30 - 40 år. Dette utgjør ca. 10.000 m<sup>3</sup> fast fjellmasse eller ca. 16.000 m<sup>3</sup> løs masse pr. år. Dette innebærer et gjennomsnittlig uttak pr. arbeidsdag på ca. 50 m<sup>3</sup> fast fjell eller ca. 80 m<sup>3</sup> løs masse som utgjør ca. 8 billass. Det vil bli foretatt 2 - 3 utsprenninger pr. år og knusing av masser vil foregå periodevis over 2 - 3 uker hver gang etter sprengning.

Tlf. 63 86 30 71  
Mobiltlf. 92 08 33 00

Fax.: 63 86 30 71  
Epostadr: [vidar@tertitten.com](mailto:vidar@tertitten.com)

**Forhold til nabobebyggelse og omgivelser :**

Planen berører fysisk ikke naboeiendommene. Til nærmeste nabobebyggelse – en bolig nordøst for området, er det en avstand på ca. 200 meter.

**Veier :**

Adkomsten til det regulerte området blir opparbeidet som en privat vei med en lengde på ca. 130 meter fra fylkesvei 22. Veien vil få et normalt vedlikehold som vil stå i forhold til omfanget av driften av grustaket.

**Grunnforhold :**

Området består vesentlig av fjellgrunn slik at utsprengning og bruk av knuseverk er nødvendig.

**Kulturminner :**

Vi kjenner ikke til at det er ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner innenfor det regulerte området.

**Konsekvensanalyse:**

Det vises for øvrig til utarbeidet konsekvensanalyse datert 28.10.2008 i forbindelse med behandlingen av kommuneplanen.

**Støy:**

Det er foretatt støymålinger i forhold til omkringliggende bebyggelse. Det vises til støymålinger utført av konsulentfirmaet Berg-Knudsen AS, datert 27.12.2011. Herav fremgår at alle boliger ligger utenfor gul støysone og alle de beregnede målepunktene ved boligene ligger under  $L = 55$  dBA. Dette innebærer at kravene til lydnivå fra masseuttaket vil bli oppfylt. Ved at man arbeider seg ned i terrenget, vil støykildene også få en lavere plassering som er mer gunstig for lydnivået hos naboene. Det vises for øvrig til vedlagt driftsplan.

**Mottatte uttalelser :**

Planen er kunngjort tatt opp til regulering ved annonse i lokalavisen Rakkestad Avis, i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8.

Det vises til kopi av skriv til avisen av 20. 09. 11.

Samtlige adressater som fremkommer av kommunens tilsendte adresseliste, har fått skriftlig varsel med kart som viser masseuttaket.

**Det er innkommet følgende uttalelser :****1. Miljørettet helsevern i Indre Østfold IKS: ( brev av 11.10.11 )**

MHVIØ anser det som nødvendig at risiko og tiltak med tanke på bl.a. støy- og støvproblematikk vurderes i reguleringsplanen. De henviser i denne forbindelse til T-1442-Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Videre at det bør legges vekt på støvbelastning både fra produksjon, lager og transport ved behandling av planen.

MHVIØ viser spesielt til § 1 i Formål i "Forskrift om miljørettet helsevern". Videre vises til §§ 4, 7, 8 og 9 i forskriften.

**Kommentar :**

Det vises i denne forbindelse til konsekvensanalysens pkt. 3.4 hvorav bl.a. fremgår: "Det legges opp til en uttaksstrategi basert på å redusere ulemper mest mulig. Inntaket av masseuttaket vil bli lagt mot nordøst for å redusere innsyn, støy og støvflukt". For øvrig vises til støyanalyse utarbeidet av firmaet Berg-Knudsen AS, som viser at med forutsatte tiltak så vil virksomheten holde seg innenfor bestemmelsene i T-1442.



**2. Statnett:** ( brev av 24.10.11 )

Statnett skriver at planene ikke berører noen av eksisterende eller planlagte (meldte) ledninger eller stasjoner i området. Statnett henviser for øvrig til at Rakkestad kommune har fått informasjon gjennom brev og møter om en ny kraftforbindelse fra Øst-Norge til Syd-Sverige og at endelig trace avgjøres gjennom konsesjonprosessen.

**Kommentar :**

Statnetts bemerkninger krever ingen ytterligere kommentar.

**3. Statens Vegvesen:** (brev av 25.10.11)

Statens Vegvesen skriver at når det gjelder atkomst/avkjørsel til området for masseuttak, må nåværende avkjørsel utbedres. Avkjørselen må utformes i samsvar med vegnormalenes Håndbok 07 for større kjøretøyer. Videre skal avkjørselen ha en frisisiktsoner på 6x115 meter. I den forbindelse må noe av skråningen mot nord fjernes. Innenfor frisisiktsonen skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over vegnivået. Dette må tas inn i reguleringsbestemmelsene. For øvrig har vegvesenet ingen merknader.

**Kommentar :**

Statens Vegvesens krav er innarbeidet i planen.

**4. Fylkesmannen i Østfold:** (brev av 28.10.11)

Fylkesmannen påpeker at området angitt i planvarselet ikke samsvarer helt med grensene i kommuneplanen og minner om at det kreves konsekvensutredning for tiltak som ikke er i samsvar med – eller er tilstrekkelig utredet i overordnet plan. Videre vises til lovens § 3-1 om oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planleggingen som:

- Naturmangfold
- Samfunnssikkerhet
- Støy
- Forurensning
- Klima og energi
- Kartfremstilling

**Kommentar :**

Det bemerkes at det kartmateriale og avgrensning av omsøkte område som ble innsendt i forbindelse med innspill til kommuneplanen, er helt i samsvar med annonsekartet i planvarselet. Det vises også i denne forbindelse til konsekvensutredningen som ble innsendt i sammenheng med innspillet. Fylkesmannens øvrige krav og forutsetninger er vurdert og innarbeidet i planen. Støyvurderingsrapport er vedlagt i saksdokumentene.

**5. Direktoratet for mineralforvaltning:** (brev av 31.10.11)

Direktoratet skriver at samlet uttak på mer enn 10.000 m<sup>3</sup> masse, krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning, jfr. minerallovens § 43. Det er redegjort for hva som skal medfølge søknaden.

**Kommentar :**

Søknad om driftskonsesjon vil bli innsendt i samsvar med direktoratets krav.

#### 6. Norges vassdrag og energidirektorat: (mail av 01.11.11)

Direktoratet skriver innledningsvis at planen er i samsvar med gjeldende kommuneplan. Av oversendt kart materiale kan direktoratet vanskelig se at det renner noen vassdrag/bekker gjennom området. Dersom det likevel skulle vassdrag/bekker i området, bes det om at det tas hensyn til vassdraget, spesielt for å unngå uheldig avrenning og bevare eksisterende kantvegetasjon. Dersom planforslaget antas å påvirke vannstanden i området må dette undersøkes nærmere. Dersom grunnvannstanden ikke vil bli påvirket av tiltaket, må dette også komme frem i planen.

Utover dette har direktoratet ingen spesielle merknader til planen.

#### Kommentar :

Virksomheten som omhandles i reguleringsplanen, vil ikke influere på noen vassdrag i dette område. Internt vil det allikevel opparbeides fangdammer for lokal avrenning fra området.

#### 7. Østfold fylkeskommune : (brev av 01.11.11)

Fylkeskommunen forutsetter ved utarbeiding av planen at det særlig er viktig å vektlegge:

- *Arealbruk* må være i samsvar med kommuneplanen. Det forutsettes i denne forbindelse at idrettsplassen er nedlagt og at det ikke lenger drives idrettsaktiviteter der, dette mht til barn- og unges interesse.
- *Etterbruk*. Reguleringsplanen med bestemmelser må sikre istandsetting av området etter ferdig bruk og en fornuftig etterbruk.
- *Støy, jfr.* MDs veileder T-1442. De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende støy og forurensning skal følges og at dette sikres gjennom bestemmelsene til planen. Det må videre redegjøres for støyforholdene og konsekvenser for tilgrensede områder inklusive bebyggelse. Støyberegninger må vedlegges plan dokumentene.

#### Kommentar :

Fylkeskommunens bemerkninger tas til etterretning og vil bli lagt til grunn i det videre planarbeidet i den grad det er praktisk mulig.

#### 8. Advokar Camilla Mordt: (brev av 31.10.11)

Camilla Mordt representerer Tor Nakkim, Kai Lindemark og Sjur Skarpholt og som igjen representerer en rekke berørte grunneiere i området. Innledningsvis bemerkes at den nye kommuneplanen for Rakkestad enda ikke er offentliggjort og det endelige innholdet ikke kjent.

Videre bemerkes at arealdelen definerer et område på 15 + 5 dekar, mens det i varselet er oppgitt en størrelse på 28 da samtidig med at det området som er tenkt regulert synes å være gitt et tillegg mot veien, som ikke følger av den skisse man hittil har vært kjent med som viser masseuttakets utstrekning. Det hevdes derfor at arealet utenfor det område som er avmerket i kommuneplanen, er i strid med arealdelen. Det hevdes også at oppgitt formål i varselet "uttak av og pukking av steinmasser, samt mottak, sortering og lagring av jord ikke samsvarer med reguleringsformålet masseuttak og at man vil sette seg sterkt i mot dersom arealdelens formål søkes utvidet ved reguleringen.



**Kommentar :**

Det vises til kommentarene under pkt. 4 ovenfor hvor fremgår at det kartmateriale og avgrensning av omsøkte område som ble innsendt i forbindelse med innspill til kommuneplanen, er helt i samsvar med annonsekartet i planvarselet. Det vises også i denne forbindelse til konsekvensutredningen som ble innsendt i sammenheng med innspillet.

Det nå oppgitte reguleringsarealet på ca. 32 da inkluderer en vegetasjonsskjerm rundt toppen av masseuttaket av innsyns- og sikkerhetsmessige grunner på 4,1 da og veiareal fram til og inklusive halve fylkesveien langs frisktlinjene til fylkesveien på 2,2 da. Netto regulert område for selve masseuttaket blir derved på **25,7 da**. Det bemerkes i denne forbindelse at vegen fram til masseuttaket også skal tilbakeføres til LNF-område ved avsluttet uttak.

Vi mener for øvrig at oppgitt formål i nabovarselet "uttak av og pukking av steinmasser, samt mottak, sortering og lagring av jord" er helt i samsvar med begrepet masseuttak i henhold til plan- og bygningsloven. Det bemerkes i denne forbindelse at lagring av jord er nødvendig i forbindelse med reetablering av området etter avsluttet uttak hvor synlige hellende sårflater skal tildekkes slik at stedegen vegetasjon kan reetableres. Området skal da tilbakeføres som LNF-område. Det vises for øvrig til reguleringsbestemmelsen § 3, pkt. 2 hvorav framgår at det forutsettes at forurensning eller forsøpling fra virksomheten i masseuttak og transport, ikke skal influere på naboeiendommer og miljø.

**ROS – ANALYSE:**

Det vises til vedlagte skjema for ROS-analyse. For øvrig kan opplyses.

**Grunnforhold :**

Det vesentlige av området består av fjell som nødvendiggjør utsprenning og bruk av pukkverk. Vanlige og forskriftsmessige forsiktighetsregler vil bli lagt til grunn både ved utsprenning og pukking.

**Rasfare :**

Det er ingen rasfare innenfor reguleringsområdet ut over løse sprenge masser som kan henge i skråningen etter hver sprenning. Disse vil bli fjernet ved opprensning etter hver sprenning.

**Bratte skråninger :**

Utsprengninger i forbindelse med driften vil skape bratte og høye skråninger som kan være forbundet med fare ved ferdsel i terrenget i toppen av masseuttaket. Toppen av masseuttaket vil derfor bli sikret med gjerde og varselskilt.

**Sprengningsarbeider:**

Ved sprengningsarbeider vil forskriftsmessige forsiktighetsregler legges til grunn både når det gjelder selve sprengningsarbeidet og varsling.

**Andre forhold:**

Vi kjenner ikke til at det på angjeldende regulerte område foreligger forhold som vil kunne skape noen risiko eller fare verken for utførende utbyggere av området eller fremtidige brukere av området

Det vises for øvrig til det som fremgår av vedlagte reguleringsbestemmelser, datert 6.12.11.

Med hilsen



Vidar Øverby

**PLANBESKRIVELSE TIL DETALJREGULERING FOR  
HYTTEFELT VED LANGEN,  
DEL AV EIENDOMMEN KLEVER, GNR. 167 BNR. 1,  
RAKKESTAD KOMMUNE**



DATO: 19.03.2012

REVIDERT:

PLANFORSLAGET ER UTARBEIDET AV:

LANDSKAPSARKITEKT MNLA NILS SKAARER

TLF: 69 22 82 22      [www.nilsskaarer.no](http://www.nilsskaarer.no)

## 1. SAMMENDRAG

Et skogsområde sydøst for innsjøen Langen i Rakkestad kommune detaljreguleres til hyttefelt. Valgt plassering hytter er gjort med fokus på tilpassning til landskapet og terrenget, byggeforbud i 100-metersbelte, og inn- og utsyn fra sjøen. Samtidig er det lagt vekt på hensiktsmessige løsninger hva gjelder vegtrasé, vann og avløp.

## 2. BAKGRUNN

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for et mindre hyttefelt med tilhørende fasiliteter ved innsjøen Langen i Rakkestad kommune.

Tiltakshaver er grunneier Jan Einar Rogndalen. Landskapsarkitekt MNLA Nils Skaarer, ved Marianne S. Strandseter og Nils Skaarer, har utarbeidet planforslaget på vegne av tiltakshaver og er forslagsstiller til planen.

Tiltakshaver og forslagsstiller varslet oppstart av regulering med samme hensikt og for samme område våren 2007. Varsling om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte parter, men uttalelsene som kom inn var så kraftige at planarbeidet ble avsluttet. Dessuten var området den gangen regulert til LNF-område uten tillatelse til å oppføre bolig eller fritidsbebyggelse.

Siden den gang er det utarbeidet og godkjent ny kommuneplan for Rakkestad som gjelder for perioden 2011-2022. I den nye kommuneplanen er et større område enn hva denne detaljreguleringen presenterer avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. (Se Kommuneplan Rakkestad kommune 2011-2012.)

Tiltakshaver var i kontakt med Østfold fylkeskommune ved fylkeskonservatoren i september 2011 for å utrede og evt. kartlegge eventuelle fornminner. Det ble gjennomført befarings- og konstatert at det ikke finnes fornminner av betydning som må tas hensyn til i området.

Forhåndskonferanse ble holdt i august 2011 i Rakkestad kommune. Det foreligger ingen utbyggingsavtaler i planområdet.

Det har ikke kommet fram krav om konsekvensutredning.

Planforslaget består av følgende deler:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse

### **3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING**

#### **3.1 Kunngjøring og varsling**

Reguleringsarbeidet ble startet i august 2011 med forhåndskonferanse med Rakkestad kommune 31. august 2011, saksnr. 11/1903-1-L12. Tiltakshaver og forslagsstiller har vært på befaring i området. Tiltakshaver har også hatt befaring med fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune for kartlegging av fornminner. Videre er det arbeidet med planen, og varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble sendt ut 06.12.2011. Uttalelsesfrist ble satt til 9. januar 2012.

Alle aktuelle varslings- og høringsinstanser, inkludert naboer, ble varselet pr. brev med vedlagt kart i henhold til adresseliste gitt av kommunen.

Kunngjøring og varsling skjedde i Rakkestad Avis 07.12.2011 med annonse og kart. Varsel ble gjort i samarbeid med Rakkestad kommune.

#### **3.2 Samråd og medvirkning**

Krav til samråd og medvirkning anses å være oppfylt med kunngjøring og varsling om oppstart av reguleringsarbeid.

#### **3.3 Vurdering av forslaget mht. krav om konsekvensutredning**

Underveis i prosessen har det ikke på noe tidspunkt blitt satt krav til at området trenger å konsekvensutredes.

#### **3.4 Tidligere politiske vedtak, varsling og innspill**

Tiltakshaver og forslagsstiller igangsatte arbeid varsel av reguleringsplan i området våren 2007. Tilbakemeldingene viste at det på daværende tidspunkt ikke var aktuelt å gå videre med regulering. Området var den gangen regulert til LNF-område uten tillatelse til å oppføre bolig eller fritidsbebyggelse.

Fylkesmannen i Østfold varslet innsigelse til oppstartsvarslet av 16.04.2007. Bakgrunnen for innsigelsen var at plasseringen av fritidsbebyggelsen var svært uheldig da den ville bli "plassert i et meget viktig regionalt friluftsområde med store natur- og opplevelseskvaliteter". Ny fritidsbebyggelse mente de ikke burde legges midt i et sammenhengende natur- og friluftsområdet som dette siden slike områder er av stor betydning for befolkningens trivsel og helse. Det ble anbefalt kommunen å vurdere en samlet strategi for fritidsbebyggelse innen kommunen. Dette for å unngå utbygging av små hyttefelt uten å ha en plan for disse.

Planseksjonen i Østfold fylkeskommune kom med innsigelse om at planen var i strid med fylkesplanen. På faglig grunnlag anbefalte de derfor å ikke videreføre



reguleringsplanarbeidet. Videre at de ville vurdere bruk av innsigelse om reguleringsplan med fremlagt formål ble fremmet.

Kulturminneseksjonen/fylkeskonservatoren i fylkeskommunen kom med tilbakemelding om at det ikke var kjente automatisk fredede kulturminner i området, men at området var så nærme andre fredede kulturminner at en arkeologisk registrering ville være nødvendig før endelige uttalelser kunne gis. Denne skulle foretas i form av prøvestikking og overflaterregistrering.

Naboen Steinar Huse kom også med innspill, og mente tiltaket vil begrense allmenn tilgangen til friluftsområde. Dessuten at det ville forringe områdets verdi som friluftsområde. Derfor ønsket han plassere hyttene med større avstand til Langen.

### **3.5 Varsling og innspill**

I høringsperioden til denne reguleringsplanen har det kommet inn seks innspill fra berørte varslings- og høringsinstanser, inkludert naboer.

Innspillene har kommet fra:

- a. Norsk Maritimt Museum, datert 16.12.2011
- b. Østfold fylkeskommune, datert 03.01.2012
- c. Bjarne Holt, datert 05.01.2012
- d. Statens vegvesen, datert 05.01.2012
- e. Fylkesmannen i Østfold, datert 09.01.2012
- f. Miljørettet helsevern i Indre Østfold IKS, datert 09.01.2012

Sammendrag av innspillene:

a. Norsk Maritimt Museum har forvaltningsansvar for kulturminner under vann i Sør-Norge. Tiltak vurderes med hensyn til kulturminner under vann som er fredet eller vernet, jfr. Lov om kulturminnevern av 9. Juni 1978 nr. 50 (KML) § 4 eller § 14. Om tiltaket i planen åpner for inngrep i vann, kan det være at Norsk Maritimt Museum vil gjennomføre en arkeologisk registrering under vann, jfr. KML § 9. Dette for å finne ut om inngrepet kan skade fredede eller vernede kulturminner. Ved eventuell befaringsmå kostnadene bæres av tiltakshaver, jfr. KML § 10. En befaringsmå bør gjennomføres så tidlig i planarbeidet som mulig. Det bes derfor om å få oversendt 1.utkast av reguleringsplan når denne foreligger.

b. Østfold fylkeskommune skriver at planarbeidet må rette seg etter gjeldende fylkesplan, spesielt når det gjelder 100-meterssonen som også gjelder langs vann og vassdrag. I tillegg at byggeforbudet som gjelder i denne sonen i Halden og Sarpsborg

kommune også må overholdes i Rakkestad kommune for å sikre en helhetlig vassdragsforvaltning i Østfold fylke.

I følge fylkeskommunen er det spesielt viktig å vektlegge konflikter i forhold til friluftsliv, prioriterte viltområder og bruken av området til kanopadling. Hensynet til silhuetten langs innsjøen Langen er viktig, spesielt der vannet er smalest og har mest villmarkspreget. Videre må et bryggeanlegg, både plassering og utforming, vektlegges. Naturverdier og biologisk mangfold i forhold til dette må tas hensyn til. Ferdsel langs vassdraget og eksponering mot urørte områder er også viktig. Det vises dessuten til § 3 i Lov om motorferdsel i utmark som omhandler forbud mot motorferdsel, og at det må legges til rette for flytebrygger kun beregnet på robåt og kano. Videre er Langenvassdraget del av nedslagsfelt til drikkevannskilden Isesjø, derfor må det stilles strenge krav til utslipp av avløpsvann fra nye hytter.

Ved offentlig ettersyn av kommuneplanen til Rakkestad kom Østfold fylkeskommune med innsigelser på planforslaget på grunn av byggeforbudet i 100-metersbeltet langs vann og vassdrag. Innsigelsen ble trukket da kommunen tok inn en bestemmelse som sikrer at nybygg ikke tillates oppført nærmere enn 100 meter. Fylkeskommunen forutsetter derfor at evt. byggeområder i 100-metersbeltet reguleres til "grønne" formål for å sikre byggeforbudet. Fylkeskommunen kan hende vurderer innsigelse dersom dette forbudet trosses.

Andre viktige tema i planarbeidet må være ROS-analyse, jordvern, estetikk og byggeskikk, friluftsinnteresser, grønstruktur, og hensyn til natur- og landskapsverdier.

Fylkeskonservator har sett på saken og uttaler at det ikke er registrert kulturminner som vil komme i konflikt med tiltaket i foreslått planområde. Området ble befart av tiltakshaver og arkeolog Ole Kjos høsten 2011 på initiativ fra tiltakshaver. Behovet for arkeologiske undersøkelser skulle kartlegges, men ut fra vurdering av topografi og undergrunn vurderte arkeolog at potensialet for funn i området er liten. Derfor frafaller behovet for arkeologiske registreringer i området. Om en så finner arkeologiske funn det under arbeidet må dette meldes inn, jfr. meldeplikten etter Kulturminneloven § 8. Det anbefales skrevet om dette i planens reguleringsbestemmelser.

Siden plantiltakene også omfatter sjøen, er Norsk Maritimt Museum varslet og har kommet med en foreløpig vurdering av tiltak og kulturminner under vann. De ber om å få oversendt 1.utkast av reguleringsplan for nærmere vurdering.

Til sist forutsettes det at plankart og -bestemmelser utarbeides etter Miljøverndepartementets (MDs)veiledningsmateriell. Det presiseres at reguleringskart påføres målsatt målestokklinjal og at lesbarheten på skrift skal være god.

c. Hytteeier Bjarne Holt kommer med to merknader. For det første at det er skissert inn en brygge i bukten ved hans families hytte. Denne forutsetter han ikke vil komme i konflikt med badeplassen deres i denne bukta. For det andre opplyser han om at familien har tinglyst vegrett frem til hytta over gnr. 167 bnr. 1. Han forutsetter at denne planen ikke vil komme i konflikt med denne vegretten.

d. Statens vegvesen har ingen merknader til det varslede detaljreguleringsarbeidet.

e. Fylkesmannen i Østfold minner først om at det skal tas hensyn til strandsonen og 100-metersbeltet, og presiserer at dette også gjelder langs vann og vassdrag. Også når et område omfatter strandområde på kommuneplannivå forventes det at strandlinjen holdes fri for bebyggelse og privatiseres eller hindrer fri ferdsel og allmenn bruk.

Videre skriver Fylkesmannen at utarbeidelsen av reguleringsplan må ta hensyn til overordnede planer og styringssignaler, at alle planer skal ha en planbeskrivelse ved offentlig ettersyn, jfr. Plan- og bygningsloven (PBL) § 4-2, og at punktet om krav til konsekvensutredning må gjøres tydelig.

Generelt vises det til PBL § 3-1, om oppgaver og hensyn i planlegging etter loven. Temaene estetisk utforming, universell utforming, naturmangfold, samfunnssikkerhet, forurensning og kartfremstilling trekkes frem som spesielt viktige i planområdet. Når det gjelder estetisk utforming må reguleringsbestemmelsene brukes bevisst for å sikre at landskapshensyn ivaretas og at god byggeskikk vektlegges. Det vises til veilederen "Estetikk i plan- og byggesaker" (veileder KAD/MD 1997). Under temaet universell utforming vises det til "Regjeringens handlingsplan for universell utforming" (2005-2009). Da Østfold fylke er utpekt som pilotfylke for tilrettelegging for alle grupper, både inne og ute, forplikter dette at det stilles klare krav til universell utforming. Når det gjelder naturmangfold forutsettes det at planleggingen skjer i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Kunnskap om planområdet må skaffes når det gjelder temaet naturmangfold, og det må vurderes om det trengs gjennomføres flere undersøkelser. Videre når det gjelder samfunnssikkerhet må flere hensyn vurderes. Om det trengs undersøkt evt. grunnforurensning må vurderes. I tilfellet må SFT's veiledningsmaterieell, spesielt "Håndtering av grunnforurensningssaker" (rapport 95/09), tas med i vurderingen. Til sist skriver Fylkesmannen at det er viktig at plankart utarbeides i tråd med gjeldende regelverk da reguleringsplaner er juridisk bindende. Det vises til MDs veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister.

Dessuten minner fylkesmannen om at kommunen må registrere arealendringer i KOSTRA. Derfor bør størrelsen på arealbruksformålene oppgis i planbeskrivelsen.

Fylkesmannen kommer nærmere tilbake til saken når planen legges ut for offentlig ettersyn.

f. Miljørettet helsevern i Indre Østfold IKS henviser generelt til forskrift om miljørettet helsevern og spesielt til følgende paragraf de mener er relevant for den videre prosessen med planarbeidet:

§ 8 Beliggenhet - Ved valg av beliggenhet for nye virksomheter og ved vesentlige endringer og utvidelser av eksisterende virksomheter skal det blant annet tas hensyn til trafikkforhold, tilgjengelighet, forurensning, støy, klimaforhold og risikofaktorer i miljøet, samt områdets utforming og topografi. Dette gjelder både miljøfaktorer som kan få innvirkning på virksomhetene, og miljøfaktorer som virksomhetene kan påføre omgivelsene.

De tar også med en paragraf fra veilederen til forskriften som omhandler samme tema. I tillegg til innholdet i ovennevnte paragraf tar paragrafen fra veilederen med at listen med momenter som må tas hensyn til ikke er uttømmende. Dessuten at det er virksomheten selv som er ansvarlig for å finne mulig andre miljøfaktorer som kan påvirke den selv eller omgivelsene. Krav til valg av beliggenhet er spesielt rettet mot den ansvarlige for en virksomhet og eiendom.

Forslagsstillers kommentarer til innspillene:

a. Innspillet fra Norsk Maritimt Museum tas til etterretning. Utkast til reguleringsplanen oversendes ved offentlig ettersyn.

b. De ulike innspill som er gitt fra Østfold fylkeskommune er etterkommet etter beste evne.

c. Merknadene fra Bjarne Holt er notert og vil tas hensyn til. Det er ikke regulert inn noen brygge i plankartet, derfor anser vi dette som en misforståelse. Vegretten han har i dag vil bli overført til den nye vegen som anlegges gjennom hyttefeltet. Både tiltakshaver og forslagsstiller antar at Bjarne Holt vil bli tilfreds med en slik løsning da dagens veg i lengre perioder står under vann både vår og høst.

d. Statens vegvesens merknader er notert.

e. Siden innsigelsene til oppstart av planarbeid i 2007 blant annet gikk på strandsonen og 100-metersbeltet, er dette særlig vektlagt i reguleringsarbeidet. Tiltakshaver og forslagsstiller har hele veien fokusert på at 100-metersbeltet ikke bebygges, at privatisering hindres og at fri ferdsel og allmenn bruk sikres.

Ellers er reguleringsplanen utarbeidet med hensyn til både gjeldende PBL og diverse veiledere.

Alle størrelser på arealbruksformål er oppgitt både i denne reguleringsplanbestemmelser og planbeskrivelse.

f. Innspillet fra Miljørettet helsevern i Indre Østfold IKS tas til etterretning. Tiltakshaver og forslagsstiller mener forskriften og veilederen til forskriften ivaretas generelt med planarbeidet slik det er gjennomført, og spesielt med denne planbeskrivelsen.

## **4. PLANSTATUS I OMRÅDET**

### **4.1 Kommuneplan og andre overordnede planer**

I Rakkestad kommunes arealdel i kommuneplanen for perioden 2011-2022 er store deler av regulert området avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Omkringliggende områder er regulert til formålet LNF1 hvor kun landbruksrelaterte bygg er tillatt.

Utover kommuneplanen finnes ingen kommunedelplaner eller verneplaner i området.

Planer som omhandler friluftsliv, kulturminner, landbruk, naturtyper og prioriterte viltområder har ikke med forhold som innvirker på regulert område.

#### **4.2 Gjeldende/godkjente reguleringsplaner**

Det foreligger ingen godkjente reguleringsplaner innenfor eller i nær tilknytning til eiendommen.

#### **4.3 Andre planer av betydning for planarbeidet**

Planområdet ligger inne i kommuneplanens arealdel. Store deler av området er markert med reguleringsformål fremtidig fritidsbebyggelse. Ellers har deler av området formålet LNF1, landbruks-, natur- og friluftsfomål hvor kun landbruksrelaterte bygg er tillat. Langen, innsjøen som området også grenser mot, er regulert med formålet vannområder hvor 100-metersbelte er gjeldende.

Kommuneplaner for Halden og Sarpsborg kommune grenser til planområdet. I deres kommuneplaner er områdene som grenser mot Rakkestad kommune regulert til LNF-område, og bruk og vern av sjø og vassdrag eller LNF-område i sjø og vassdrag. Begge kommunene understreker viktigheten av hensynet til 100-meterssonen ved å skrive om og eller markere dette i kommuneplanens arealdel.

### **5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD**

#### **5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse**

Planområdet ligger på eiendommen Klever, gnr. 167 bnr. 1, sydvest i Rakkestad kommune ved innsjøen Langen. Eiendommen grenser til Halden og Sarpsborg kommune.

Mot nordøst grenser området mot landbruks-/beiteområde, mot øst og syd blandingskog og landbruksområde, og mot vest og nordvest mot vannet Langen. Størrelsen på planområdet er 57 000 m<sup>2</sup>.

Deler av planområdet ligger i 100-meterssonen, og her skal det vises særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Fylkesmannen i Østfold forutsetter opprettholdelse av 100-meterssonen.

Utsnitt av ortofoto på neste side viser beliggenhet.



## 5.2 Eiendoms- og eierforhold

Planområdet er del av eiendommen Klever med gnr. 167 bnr. 1 som eies av Jan Einar Rogndalen.

## 5.3 Arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger i dag i blandingsskog hvor det de siste årene er tynnet og gjort noe plukkhogst. Området grenser til omkringliggende skog. Ellers grenser planområdet mot innsjøen Langen, og mot dyrka jord og beiteområde til Klever gård. På en odde like nord for området ligger to hyttetomter med en hytte på hver. Nordøst for området ligger Klever gård og nabetunet Klever søndre, gnr. 167 bnr. 4.

#### **5.4 Bebyggelse og anlegg**

Det er i dag ingen bygninger eller andre anlegg i planområdet.

#### **5.5 Landskap**

Planområdet ligger på en skogskledd ås over innsjøen Langen. Områdets høyeste punkt ligger ca 113 moh, laveste punkt er ved Langen og er på 89 moh. Øverst på åsen er et platå som går videre innover i samme høyde mot øst og syd. Mot innsjøen er det et dalsøkk mot sydvest, og et dalsøkk kombinert med slakt skrånende landbruksområder mot nord. På grunn av høydeforskjellene er disse søkkene åpne ned mot Langen og dette gir flott utsikt nettopp mot sydvest og nord. Ser en bort fra platået og dalsøkkene er terrenget kupert. Ellers har hyttetomtene i planområdet veldig gode solforhold, spesielt hyttene plassert oppe på platået. Hyttene som er ligger nord for platået og i skrånende retning mot Langen har noe mindre sol, spesielt i vinterhalvåret. Til gjengjeld har hyttene her flotte solforhold både morgen og kveld i sommerhalvåret.

#### **5.6 Naturforhold og grønnsstruktur**

På grunn av variasjonen med stedvis tett skog og stedvis åpent landskap i tillegg til overganger mellom disse, og variasjonen i terrenget, kan en anta at forholdene for vilt er relativt gode. Området er vist som viktig viltområde i temakartet Prioriterte viltområder til kommuneplanens arealdel.

Skogen i og rundt planområdet er blandingsskog med både bar- og lauvtrær. Det er også kratt og eng i forbindelse med landbruksområdene i ytterkant. I kanten av Langen finnes noe få områder som blir oversvømt av vann i deler av året. I bukt nord i planområdet er det noe tett vierkratt ned mot sjøen. Bonitet på skogen varierer fra lav til middels høy.

#### **5.7 Grunnforhold**

Grunnforholdene i planområdet varierer fra bart fjell via skrin jord til leirholdige grøfter.

Det er ingen angitt skredfare i området.

#### **5.8 Kulturminner og kulturmiljø**

Tiltakshaver har hatt befarings med fylkeskonservatoren fra Østfold fylkeskommune. Representanten kunne ikke se at det finnes særlige hensyn som må tas med tanke på fornminner.

## **5.9 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og rekreasjonsarealer**

Området rundt vannet Langen er i dag et viktig rekreasjonsområde for folk fra omkringliggende kommuner, både fra de nærmeste kommunene og fra kommuner lenger unna. Hensynet til rekreasjonsmuligheter er derfor vektlagt i utviklingen av dette planforslaget.

## **5.10 Landbruk**

Regulering på landbruksområder er unngått. Kun ytterkanten av landbruksområder påvirkes av vegen som går inn til og gjennom hytteområdet. Denne vegen er også i dag brukt som kjøretrasé for traktor. Traseen til vegen anses som mest hensiktsmessig både med tanke på arealbruk og topografi.

Det tas ingen arealer av dyrka mark ved regulering. Når den nye og korte vegen fram til de to eksisterende hyttene blir opparbeidet vil man kunne frigi en veg gjennom dyrket mark på ca 240 meter. Det betyr at det vil bli en gevinst med noe mer dyrka mark når området er bygd ut.

## **5.11 Trafikkforhold**

Det finnes i dag en traktorveg i dårlig tilstand inn i planområdet. Det er ikke kjøreveg innen området. Denne traktorvegen vil bli utviklet med tanke på vanlig trafikk fram til og gjennom det nye hytteområdet.

Adkomstveien forutsettes som reguleringsplanen viser å gå gjennom hele det nye hytteområdet. Når denne veien er ferdig bygd vil den bli utvidet utenfor planområdet og bli framtidig adkomst for to eksisterende ikke regulerte hytter. Egen avtale vil bli opprettet med disse to naboeiendommene som får en ny og mye bedre adkomst. Denne korte nye veien vil ikke ta dyrka mark og den blir ca 50 meter lang for å nå begge hyttene. Når denne nye adkomsten for de to eksisterende hyttene er opparbeidet vil dagens eksisterende lange (ca 240 meter) og meget dårlige adkomsten over dyrka mark bli fjernet.

## **5.12 Miljøforhold**

Det er ingen til liten forurensning i planområdet. Landbruksproduksjonen i området er av en slik art at forurensning av grunnen er liten. Noe lukt fra nærliggende landbruksproduksjon kan forekomme, men er ikke til sjenanse. Planområdet er lite utsatt for støy. Noe støy fra jord- og skogbruk kan forekomme, men dette er heller ikke av sjenerende art. Det er ingen luftforurensning av betydning i området.

Når det gjelder lokalklima kan vi bare anta at lokalklimaet er normalt for distriktet.



### 5.13 Beskrivelse av nærområdet

Nærområdet til planområdet er i dag preget av skog- og jordbrukslandskap med spredt bebyggelse i form av noen få gårder og boliger i tillegg til fritidsbebyggelse.

### 5.14 Teknisk infrastruktur

I dag tar boliger og hytter i området inn vann fra vannet Langen. Avløp løses lokalt i lukkede anlegg. Når det gjelder energiforsyning har de fleste innlagt strøm i tillegg til at grunneier har lokale forsyning ved hjelp av vindenergi. Eksisterende teknisk infrastruktur følger kommunens krav.

### 5.15 Næring

Av betydning er det kun landbruksnæring i området. Reguleringen vil påvirke næringen i svært liten grad.

## 6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Arealbruk

Nye tiltak ligger i eksisterende skogsområde og inntil eksisterende landbruksområde. Hensikten med denne detaljreguleringen er å legge til rette for seks hyttetomter. I tillegg er det vektlagt å legge til rette for allmenn ferdsel i og ved vannet Langen.

De ulike reguleringsformålene fordeler seg på:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| F1 og F2 Fritidsbebyggelse (8 912 m <sup>2</sup> +4 983 m <sup>2</sup> ) (1120) | 13 895 m <sup>2</sup> |
| Kjøreveg  | 2 797 m <sup>2</sup>  |
| Parkeringsplasser   | 82 m <sup>2</sup>     |
| S Skogbruk  | 3 752 m <sup>2</sup>  |
| F Friluftsområder   | 32 278 m <sup>2</sup> |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone                                  | 3 339 m <sup>2</sup>  |

Det regulert planområde er på totalt 56 143 m<sup>2</sup>, eller i overkant av 56 da. Nesten 14 da av området er regulert til fritidsbebyggelse. Like under 4 da er regulert til skogbruk og nesten

32 da til friluftsområder. I overkant av 3 da er regulert til bruk og vern av vassdrag og sjø. Like under 3 da er regulert til veg og mindre enn 1 da til parkering.

## **6.2 Bebyggelsen**

Det er avsatt to områder med reguleringsformål fritidsbebyggelse, F1 og F2. Til sammen på de to områdene er det regulert til seks hytter og hyttetomter, to i F1 og fire i F2. De to områdene er lag utenfor 100-meterssonen til innsjøen Langen, og utenfor eksisterende landbruksarealer.

Krav til plassering, utnyttelsesgrad, og utforming av bebyggelsen er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Når det gjelder krav til samtidig opparbeidelse anlegges først veg, deretter opparbeides hyttene nærmest 100-meterssonene. Til sist anlegges hyttene nærmest intern kjøreveg.

## **6.3 Vegsystem og parkering**

Privat kjøreveg anlegges som felles adkomstveg inn til og inn gjennom hyttefeltet. Kjørevegen kobles på adkomstvegen til Klever gård som igjen er koblet til kommunal veg (vegen heter Fjerdingsveien i Halden kommune).

Vegen reguleres til 5,5 meters bredde frem til hyttefeltet, mellom hyttene reguleres vegen til 3,5 meters bredde.

Vegen reguleres med mulighet for varelevering med lastebil. Det vil si at minimum svingradier  $r=10$  meter.

Kjøreveg til hytter eies av grunneier og tiltakshaver.

Parkering ut over parkering på hyttetomt skjer på angitte parkeringsplasser. Det reguleres inn seks plasser fordelt på to parkeringsområder, P1 og P2. Dette dekker kravet om 1,5 plass pr tomt i tillegg til plasser for allment bruk.

Adkomstveg til de nye hyttene vil bli ny adkomst for eksisterende hytter. Med dette fjernes adkomstveien over landbruksområde som de to eksisterende hyttene bruker i dag. En liten veistump mellom regulert adkomstvei og eksisterende hytter er ikke regulert, og vil bli opparbeidet i jordekant.

## **6.4 Infrastruktur**

Vann og avløp løses uten fare for avrenning til Langen.

Planområdet vil ikke kobles til kommunalt vann- og avløpssystem. I fremtiden, som i dag, vil vann tas fra innsjøen Langen. Det tillates oppført avløpsanlegg av prefabrikert type som godkjennes av kommunen før oppføring.

Avfallshåndtering skjer samme sted som for Klever gård og eksisterende hytter, i enden av gårdsvei ved Fjerdingveien. Avfallshåndteringen er kommunal.

### **6.5 Planlagte offentlige anlegg**

Det er foreliggende ikke noen planer for offentlige anlegg i området eller i nærliggende område.

### **6.6 Miljøoppfølging**

Viktigste oppfølging vil være å satse på gode toalettløsninger og løsninger for gråvann slik at det ikke blir noen form for utslipp i området.

Videre vil det satses på høy kvalitet i hyttene med tanke på isolasjon og tetting slik at de krever lite energi for oppvarming. Til oppvarming brukes rentbrennende ovner.

### **6.7 Landskap**

Det er fokusert på innsyn fra Langen. For å hindre flatehogst mellom hytter og vann er det gjort spesielle bestemmelser for dette. Det er også lagt vekt på at hyttene skal plasseres slik at de ikke danner horisont sett fra Langen. Da blir det viktig at skog på østsiden av de høyest plasserte hyttene ikke blir hugd helt ned.

### **6.8 Rekreasjonsarealer**

Området rundt Langen er i dag et viktig rekreasjonsområde for folk fra nabokommuner, både fra de nærmeste kommunene og fra kommuner lenger unna. Det er derfor viktig å ivareta hensynet til rekreasjonsmuligheter, både for hytteeiere og for allmennheten. Dette er gjort ved å regulere det meste av planområdet til friluftsområde. Også mot vannet, der et langstrakt område er regulert med formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsoner, har en tatt hensyn til rekreasjonsmulighetene.

En liten flytebrygge vil bygges kun med tanke på bruk av kano og robåt, samt at det kan bades fra denne.

### **6.9 Krav til universell utforming**

Generelle krav til universell utforming gjelder. Dette vil bli tatt hensyn til blant annet når det gjelder stigningsforhold på vei, så langt det lar seg gjøre, og tilgjengelighet til vannet. Internt på området vil man legge vekt på god tilgjengelighet fram til den enkelte hytte.

## **6.10 Krav til estetisk utforming**

I reguleringsbestemmelsene er det tatt med noe om dette.

## **6.11 Landbruksfaglige vurderinger**

Generelt sett vil reguleringen ikke ha noen innvirkning på jordbruksdriften. Det vil bli litt mindre aktiv skogsdrift i deler av området. Ny adkomstvei til eksisterende hytter vil frigi en vei gjennom dyrka mark som er positivt for eiendommen.

## **6.12 Kollektivtilbud**

Det finnes ikke og er ikke planlagt for kollektivtilbud i nærheten av reguleringsområdet.

## **6.13 Kulturminner**

Det er ikke funnet kulturminner i planområdet.

## **6.14 Sosial infrastruktur**

Denne reguleringen påvirkes ikke av sosial infrastruktur.

## **6.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS**

Egen ROS-analyse er vedlagt reguleringen.

# **7. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

## **7.1 Planlagt gjennomføring**

Så snart detaljreguleringen og nødvendige byggesøknader er ferdig behandlet og godkjent, vil utbygging starte.

## **7.2 Konsekvenser for natur og miljø**

Støy og luftforurensning kan øke noe i forhold til dagens situasjon på gården, men økningen vil ikke være merkbar.

Biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner vil påvirkes i liten grad.

Landskapet og virkningen av landskapet vil endres noe. Trolig vil den forsiktige hugsten og stell av skogen gjøre områdene mer attraktive.

### **7.3 Samfunnsmessige konsekvenser**

Samfunnsmessige konsekvenser som skolekapasitet og barnehagedekning vil ikke påvirkes av tiltakene i planen.

Når det gjelder trafikk og infrastruktur vil dette øke i takt med eiendommens utvikling, men dette vil håndteres lokalt i form av opparbeidelse av parkeringsplass og endring av vegnett.

Rekreasjonsinteresser og barn og unges interesser vil spesielt ivaretas og utvikles. Det samme vil bevegelseshemmede og orienteringshemmedes behov for tilgjengelighet.

Kulturminner og historiske anlegg vil ikke påvirkes av tiltakene i planen.

Samfunnssikkerhet, som trafikksikkerhet, vil påvirkes i liten eller ingen grad.

Energiforbruket vil øke noe, men bruk av lokalt produsert energi kan bety at kapasitet på dagens strømnnett ikke behøver å økes.

I anleggsfasen kan de nærmeste naboene påvirkes av støy- og trafikkbelastning. Dette er dog av forbigående karakter.

## **8. KONSEKVENsutredning**

Mulig krav til konsekvensutredning er vurdert opp mot forskrift. Man er av den oppfatning at inngrepet ikke trenger en slik utredning, derfor er det ikke gjort noen konsekvensutredning.





REGULERINGSPLAN  
ØST-SYD HELSEHUSET 24-04/85

PARKERING

PARKERING

PARKERING

BYA=30%  
4 etasjer

S7  
13.5 daa  
BYA 60%  
3 etg

B8  
35 daa  
BYA=30%  
2 etasjer

S4  
4.4 daa  
BYA=60%  
3 etasjer

S8  
9.9 daa  
BYA=30%  
2 etasjer

S6  
5.0 daa  
BYA=60%  
2 etasjer

Skogveien

Heggveien

Heggveien

Møllergate

Nygate

9/83-1

02

husgaten

100

5m



# ØVERBY TAKST OG BYGGSERVICE

## KONSEKVENsutredning for MAASUTTAK I FAST FJELL I STENSrudÅSEN, GNR. 189, BNR. 1- RAKKESTAD KOMMUNE



Bildet viser det aktuelle området innrammet med rød strek.

### 1.1 Forhistorie :

Det er i forrige kommuneplan meldt inn og tatt med pukkverk på eiendommen gnr. 139, bnr. 2. Reguleringsarbeidet for dette masseuttaket er igangsatt. Således er planen varslet i henhold til plan- og bygningslovens § 27.1. Av transportmessige grunner er det nå ønskelig å flytte dette masseuttaket til Stensrudåsen på eiendommen gnr. 189, bnr. 1. I kommuneplanens arealdel er dette området lagt ut til LNF-område med mulighet for spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse. Det faste utvalg for plansaker har tidligere i vedtak av 20.03.00, i sak nr. 0003/00, gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, til etablering av masseuttak i fast fjell, på eiendommen Stensrudåsen, gnr. 189, bnr. 1 i henhold til søknad.



Det er en forutsetning for dispensasjonen at fylkeskommunen og statlige myndigheter, hvis saksområde blir direkte berørt, gir samtykke til dispensasjonen. Det tas også forbehold om merknader fra tilgrensende grunneiere.

Samtidig vedtok det faste utvalg for plansaker at det kan utarbeides privat forslag til reguleringsplan for det samme omsøkte området.

Det ble i denne forbindelse holdt forhåndskonferanse på Rakkestad rådhus den 3. sept. d.å. Det vises til referat nr. 28-024.

Bakgrunnen for tiltaket er et stort behov for løsmasser til bl.a. vedlikehold av grusveier og fyllmasser i området.

### **2.1 Tiltakets omfang :**

Det omsøkte areal har en størrelse på ca. 25,7 dekar inklusive lagringsplass. Tilførselsveien som baseres på eksisterende avkjøring har en størrelse på ca. 1,5 da.. Det tas sikte på å ta ut ca. 150.000 – 200.000 m<sup>3</sup> fast fjellmasse over en tidsramme på 15 -20 år. Dette innebærer et gjennomsnittlig uttak pr. arbeidsdag på ca. 35 - 50 m<sup>3</sup> fast fjell eller ca. 50 -75 m<sup>3</sup> løs masse som utgjør ca. 5 -8 billass. Det vil bli foretatt 2 – 3 utsprengninger pr. år og knusing av masser vil foregå periodevis over 2 – 3 uker hver gang etter sprengning.

### **2.2. Uttaksstrategi:**

Inntaket i den angjeldende kolle vil bli i nordøst, for å hindre innsyn og støy mot boligbebyggelsen øst og syd for masseuttaket. Det vil også etableres lagringsplass øst for masseuttaket for å dempe støy og innsyn fra øst.

Det tas sikte på 3 sprengninger pr. år med 3-5000 m<sup>3</sup> og pukking 2-3 uker. Det vil ved etableringen av masseuttaket bli noe mer aktivitet i forbindelse med bygging av vei samt lagringsplass og oppstillingsplass for pukkverk.

Før drift igangsettes skal det utarbeides en driftsplan for masseuttaket. Planen skal forelegges Rakkestad kommune for godkjenning.

Driftsplanen skal normalt ajourføres hvert 5. år eller etter nærmere avtale med kommunen.

### **3.1 Konsekvenser for landskap**

Landskapsrommet i Degernes er visuelt avgrenset av høydedragene, i vest og øst.

Landskapets hovedform er bestemt og definert av åsrygger som møter horisontale flater som i vesentlig grad er dyrket mark. Dette gir jordbruksarealene naturlige avgrensinger.

Planlagt masseuttak vil føre til at det naturlige landskapet blir noe endret helt lokalt. For å unngå inngrep som vil påvirke lokaløkologiske prosesser, og det visuelle helhetsinntrykket av landskapet, vil det som ovenfor nevnt, bli lagt til grunn en uttaksstrategi som vil angripe kollen fra nordøst. For å unngå skjemmende sår i landskapet vil områdets sørlige og mest eksponerte del bli bevart til slutt i anleggsfasen. Likeledes vil åsryggen mot nord og høyspentlinja også bli bevart. Dette vil skjerme for innsyn, dempe lyd og støy fra anlegget.

Det vil legges opp til en strategi for revegetering med stedsegne toppmasser, bl.a. med mottak av jord- og annen renskemasse i området. Uttaket skal avsluttes med etablering av vegetasjonskledde og ellers utjevnete skråninger. Tiltaket vil ha begrensede konsekvenser for landskapsbildet, og planen legger til rette for en tilbakeføring til skogbruksformål etter endt uttak av masser. Avbøtende tiltak vil gjenskape et landskap som over tid vil gi et naturlig uttrykk.





Plan i M = 1 : 5000 – Brunt viser bunnen i avsluttet uttak - Gult viser ferdig skråning.



### **3.2 Konsekvenser for annen næring**

Tiltaket er vurdert i forhold til om det vil få konsekvenser for annen næring innenfor nærområdet og i området generelt. Planområdet skal tilbakeføres til skogbruksvirksomhet etter endt uttak. Tiltaket kan få konsekvenser i form av økt aktivitet som vil gi økonomiske ringvirkninger lokalt. Samlet sett vil tiltaket få positiv betydning for landbruksinteressene i området ved at det etableres en nærliggende ressurs for vedlikehold av veier, tun, byggevirksomhet m.m.

Tiltaket vil ikke få noen konsekvenser for annen type næring, verken ved uttaksområdet eller for andre næringer i området

### **3.3 Konsekvenser for eksisterende bebyggelse**

Uttak av masser vil skje i relativ god avstand til eksisterende bebyggelse, som utgjør gårdstunene på Stensrud og Stensrudødegården og 4 bolighus på andre siden av riksvei 22. Disse bolighusene ligger i ca. 250 - 300 meter avstand fra masseuttaket og vil bli skjermet av en kolle som ligger mellom uttaket og boligene. Det ligger også noen boliger lengre sydøst langs riksvei 22. Disse boligene ligger i en avstand på 300 – 500 meter fra masseuttaket. Videre ligger det en boliggruppe langs riksvei 22 ca. 400 – 700 m syd for uttaket. Ingen av disse boliggruppene vil få innsyn til masseuttaket. Aktuelle problemstillinger knyttet til dette kan være sporadisk noe støy og litt øket trafikk. Tiltaket vil medføre ubetydelige rystelser fra sprengningsarbeider. Ut over dette er ingen annen bebyggelse berørt fysisk av tiltaket. Massetransporten vil ikke belaste noen private veier. Transporten vil medføre ca 1-2 lastebiler pr. time (sum begge veier), og det antas at konfliktnivået dette skaper vil være moderat. Det er ikke foreslått andre avbøtende tiltak i denne omgang. Jfr. også pkt 3.4 og 3.7. Som det fremgår av pkt. 2.2. ovenfor skal det utarbeides en driftsplan for virksomheten og som vil styre tidsrommet for når driften av masseuttaket kan skje.

### **3.4 Konsekvenser for nærmiljø og friluftsliv**

Tiltaket vil medføre noe endring i landskapsbildet lokalt og virksomheten vil forårsake noe støy og støvproduksjon, men dette er forhold som vil få liten innvirkning på nærmiljø og utøvelsen av friluftsliv i nærområdet. Det er i dag ikke aktivt friluftsliv innenfor uttaksområdet. Området er i dag utmark men har således begrenset verdi som lokalt tur- og naturområde for lokalbefolkningen.

Det legges opp til en uttaksstrategi basert på å redusere ulemper mest mulig. Inntaket av masseuttaket vil bli lagt mot nordøst for å redusere innsyn, støy og støvflukt. Uttaksstrategien er beskrevet i kap. 2.2. Anlegget ligger i relativt god avstand fra boligbebyggelsen.

### **3.5 Konsekvenser for naturmiljø**

Masseuttak vil føre til at naturlig vegetasjon blir fjernet innenfor uttaksområdet. Det er ikke registrert truede eller spesielt sårbare plante- eller dyrearter i området, og det er heller ikke registrert potensialet for dette i influensområdet. Det er heller ikke eksisterende vassdrag i nærheten som vil kunne føre slam eller annen avrenning fra masseuttaket ut i noen viktig resipient. Tiltaket vil få begrensede konsekvenser ved at naturlig vegetasjon i størst mulig grad vil bli revegetert.

### **3.6 Konsekvenser for kulturmiljø og kulturminner**

I Østfold Fylkeskommunes arkiv er det ikke registrert kjente, automatisk fredede kulturminner (fortidsminner) eller SEFRAK registrerte nyere tids kulturminner innenfor planområdet. Fylkeskommunens kulturavdeling vil gjennomføre registreringer av området i



løpet av høringsperioden. Når rapporten foreligger skal det redegjøres for resultatene. Disse kan påvirke beslutningen vedrørende uttak innenfor reguleringsområdet.

### **3.7 Konsekvenser av støy og støv, rystelser**

Arbeidet vil foregå på dagtid og vil forårsake noe begrenset støy og støvproduksjon. Det er forutsatt uttak av fast fjell, slik at det vil være noe risiko for noen mindre, men ubetydelige rystelser under sprengningsarbeider. Støy og støv vil spesielt være knyttet til virksomheten i selve planområdet. For å unngå skjemmende sår i landskapet er det lagt opp en uttaksstrategi som vil skjerme områdets østlige og sørlige og mest eksponerte del og som vil bli bevart til slutt i anleggsfasen. Dette vil skjerme for innsyn, dempe lyd og støy fra anlegget

#### **Støy:**

Det vil bli utarbeidet en støyrapport for virksomheten sammenholdt med retningslinje T-1442. Støyberegningen tar hensyn til impulsstøy, lavfrekvent støy og støy fra transport. Rapporten blir ettersendt så snart den foreligger.

### **3.8 Konsekvenser for rasfare**

Innenfor planområdet er det i kommuneplanen ikke angitt noen opplysninger om ras eller skredfare. Heller ikke andre kilder tyder på at det er spesiell fare for skred i de aktuelle planområdet.

Det skal tas ut fjellmasser men dette vil ikke utløse noen fare for ras. Det ansees ikke behov for å utføre geologiske undersøkelser for tiltaket, utover de rapporter og undersøkelser som ellers vil bli utført. Terrengarrondering etter uttaket vil heller ikke medføre skråninger eller områder som vil medføre øket rasfare.

### **3.9 Konsekvenser for Vannmiljø**

Uttaket vil ikke medføre særlige avrenninger av slamholdig overflatevann fra uttaksområdet til nærliggende vassdrag. Innenfor uttaksområdet er det i dag lite vassdrag eller bekker. Dette tyder på at massene har naturlig god drenering. I uttaksområdene vil driften legges opp slik at det skal være naturlig avrenning av overflatevann mot et lavpunkt med fangdam som vil fungere som et filter for vannet og dette vil ikke skape noen særlige problemer for vassdragene i dette området. Vannet i fangdammen vil også bli benyttet til støvdempende tiltak i tørre perioder

### **3.10 Konsekvenser for transport og trafikk**

Masseuttaksområdet vil ikke i seg selv medføre noe vesentlig endret trafikkmonster, men trafikkmengden av større kjøretøy vil øke noe i forhold til situasjonen i dag. Det er beregnet ca. 1 – 2 turer med lastebil (sum begge retninger) pr. time innenfor normal arbeidstid.

Transport av masser vil skje via eksisterende avkjøring til rv 22 som vil bli utbedret etter vegvesenets krav, og vil ikke berøre andre veier. Det er god sikt ved avkjøringspunkt.

Aktiviteten i området vil strekke seg over lengre tid (10-20 år).

Riksveien er i dag klassifisert for 10 tonns akseltrykk som vil dekke alminnelige krav til kjøretøy. Økningen i trafikkbelastning er relativt beskjeden. Veien og avkjørselen til riksveien fremstår i dag forholdsvis oversiktlig.

---

Aurskog, den 28. oktober 2008

  
Vidar Øverby

## REGULERINGSBESTEMMELSER RAKKESTAD SENTRUM

---

### I GENERELT

Planen er sist datert 19-12-1995.

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

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

#### 1. Byggeområder

Blandet formål SB1- SB4

Boliger B1 - B20

Forretningsdrift, service S1 - S13

Offentlig bebyggelse O1 - O2

Industri J1

#### 2. Landbruksområder

Landbruk/gartneri

#### 3. Offentlig trafikkområde

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

#### 4. Friområder

Park, turveg, lek, idrettsanlegg F1 - F5

#### 5. Fareområder

Høyspenttrasè, rasområde

#### 6. Spesialområde

Bevaringsområder, frisiktsone SP1-2

#### 7. Fellesområder

Felles avkjørsel, felles lekeplass

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

#### 1. Plankrav

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

liggende bebyggelse, atkomstforhold, parkering, garasjer og andre forhold som har betydning for eiendommens utnyttelse.

- 1.2 Ved byggeomelding skal det vedlegges situasjonsplan i mål 1:200 eller større som viser den ubebygde del av tomtens utnyttelse.
- 1.3 Ved oppføring av nybygg, eller større tilbygg i områdene S1-S11 skal det utarbeides fasadeoppriss av nybygg og nabobygg for bedømmelse av nybyggets virkning i gatebildet. Også ved vesentlige fasadeendringer skal dette gjelde.
- 1.4 Ved oppføring av flerfamiliebygg i områdene SB1-SB4 og i områdene B3-B20 skal det utarbeides bebyggelsesplan for hele området dersom bygningsmyndighetene krever det. For området B1 og B2 skal det utarbeides bebyggelsesplan for hele området før det gis tillatelse om fradeling eller oppdeling i enkelttomter.
- 1.5 Deler av området SB1, samt område 01 og 02, kan etter at det foreligger en nærmere bebyggelsesplan, også disponeres til andre reguleringsformål.

## **2. Byggegrenser**

2. I områder hvor byggegrensen faller sammen med formålsgrense kan bebyggelse legges i denne. For sammenhengende bebyggelse skal ny bebyggelse legges i byggeelinje mot veg vist i planen.
- 2.2 Plan og bygningslovens § 70, avstand fra annen bebyggelse og fra nabogrense, gjelder ikke for bebyggelse i områdene S1-S11. Her kan bebyggelse være sammenhengende langs gaten og oppføres i brann trygge konstruksjoner. For områdene S1 til S8 skal bebyggelse være sammenhengende unntatt åpning for atkomst der dette er vist på planen.

## **3. Etasjetall og byggehøyder**

- 3.1 Etasjeantall er angitt på plankartet sammen med utnyttelsesgrad for hvert byggeområde. Graden av utnyttelse er angitt som bebygget areal som en prosent av netto areal på tomt. For 2 etasjes bygg skal ikke gesimshøyde overskride 7 m over eksisterende terreng, for 3 etasjes bygninger ikke over 9 m og 4 etasjer - 12 m

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

#### **4. Parkering og atkomst**

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

legges til grunn:

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

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

#### **5. Ubebygde arealer/ubebygde del av tomt**

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

#### **6. Overflater og materialvalg**

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

#### **7. Avtaler i strid med planen**

**7.1** Privatrettslige avtaler i strid med planen er forbudt.

### **IV REGULERINGSBESTEMMELSER (Jfr. § 26 PBL)**

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

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

- 1.2 I områdene B1-B20 og SB1, 2, 3, 4 kan det oppføres eneboliger eller flerfamiliehus som sammenhengende bebyggelse i samsvar med angitt tomteutnyttelse. I nevnte områder skal bygningsmyndighetene påse at det innen arealet avsettes plass til fellesareal, lekeplasser og beplantning dokumentert i bebyggelsesplan.

## 2. Områder for forretning og kontor (S1 - S13)

- 2.1 I området kan oppføres bygninger for forretning, kontor og mindre håndverksbedrifter som ikke er til sjenanse for omkringliggende boliger. I områdene S1 - S7 tillates kun forretninger og kontorer. Bebyggelse skal være i 2 eller 3 etasjer. Det kan innredes leiligheter i denne bebyggelse i 2. eller 3. etasje. Engrosvirksomhet, bilverksted/salg, håndverksbedrifter og/eller bedrifter som har behov for store utearealer skal ikke tillates etablert i områdene S1 - S7. S13 skal nyttes til bensinstasjon.

## 3. Områder for offentlig bebyggelse

- 3.1 I området O1 kan oppføres bygninger til offentlig forvaltning og offentlige funksjoner tilknyttet forvaltning eller service for publikum.
- 3.2 O2 skal parkmessig opparbeides og være et reserveareale for offentlig bebyggelse. O1 skal utnyttes innenfor rammen av utnyttelsesgrad før O2 tas i bruk til bebyggelse.

## 4. Områder for industri

- 4.1 I området I1 kan oppføres bygninger for lett industri og lager. Industrivirksomhet som antas å ville medføre ulempe for omkringliggende områder eller industri på samme område kan henvises til andre industriområder. Høyde 4 etasjer er tillatt innenfor angitt område - ellers 3 etasjer.
- 4.2 Den ubebygde del av tomten tillates ikke benyttet til lagerplass uten spesiell godkjenning av bygningsmyndighetene.
- 4.3 I-1 skal ha adkomst fra Møllergata. Løvveien stenges for tung transport til og fra industriområdet. Dette gjelder også for Ringgata bortsett fra trafikk til og fra G.nr. 8 br. nr. 27. (Lundvold Snekkeri)

## 5. Områder for trafikkformål

- 5.1 Områdene skal generelt benyttes til trafikkformål.



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

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

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

## **6. Friområder F1 - F3**

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

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

## **7. Spesialområder SP1,2 og andre**

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

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

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

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

Rakkestad kommune, 22-11-1994

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

Rakkestad kommune, 19-12-1995.



Godkjent av Rakkestad kommunestyre den 14-09-1995 (sak 95-00061) i henhold til Plan- og bygningslovens § 27-2 av 14. juni 1985 nr. 77, ajourført med endringer senest av 18. mars 1994.

Rakkestad, 22-04-1996.

Erik Kultorp

  
Ordfører

Ref.: 1211/900213.BS

## ØVERBY TAKST- OG BYGGSERVICE

Ingeniør MNIF, MTNF Vidar Øverby.  
Finstadbru,  
1930 AURSKOG



- \* Taksering av boligeiendommer
- \* Taksering av landbrukseiendommer
- \* Tegning, konstruksjon og oppfølging av bolig og næringsbygg.
- \* Tegning av reguleringsplaner, VA-planer, bebyggelsesplaner o.l. DAK
- \* Brannteknisk vurdering av bygg.
- \* Byggeledelse

Organisasjonsnummer : 981 261 976

---

# DRIFTSPLAN

## FOR MASSEUTTAK I FAST FJELL I STENSRUDÅSEN, GNR 189, BNR 1 I RAKKESTAD KOMMUNE





Aurskog, den 10. febr. 2012

**DRIFTSPLAN****FOR MASSEUTTAK STENSRUDÅSEN, GNR, 189, BNR. 1-RAKKESTAD  
KOMMUNE****Tiltakshaver:**

Stein Stensrud og Jan Hystad, Degernes, 1892 DEGERNES

**Prosjekterende:**ØVERBY TAKST OG BYGGSERVICE,  
Gunhildrudveien 40, 1930 AURSKOG**Basiskart :**

Leveret av Statens kartverk.

**Plandata :**

Plandata og tegnforklaring er i samsvar med Miljøverndepartementets veileder T-1381 og er utformet digitalt i henhold til gjeldende SOSI-standard.

**Driftsplan :**Samlet uttak av mineralske forekomster på mer enn 10.000 m<sup>3</sup> masse krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning, jf. minerallovens § 43.**1. OMRÅDEOPPLYSNINGER****Masseuttakets størrelse og beliggenhet:**

Området har en størrelse på ca. 32 dekar inklusive vegetasjonsskjerm på ca. 4.1 da og avkjøring til og del av fylkesvei 22 på ca. 2,2 da. Dette innebærer at selve det regulerte masseuttaksområdet gir en størrelse på 25,7 dekar. Området ligger rett vest for tidligere Degernes Idrettsplass ca. 2 km syd for Degernes kirke og grenser i syd, vest og nord til angjeldende eiendom og i øst til gnr. 143, bnr. 2, gnr. 143, bnr. 6, gnr. 148, bnr. 1 og fylkesvei 22.

Området som tas opp til regulering er i samsvar kommuneplanens arealdel.

Bunnen i hoveduttaksområde øst vil få en laveste kote på 115 med innlagt fall opp til kote 117 i bunnen av uttaksområdet i vest d.v.s. et fall på ca. 1:100.

**Forhold til nabobebyggelse og omgivelser :**

Planen berører fysisk ikke naboeiendommene.

**Veier:**

Adkomsten til det regulerte området blir opparbeidet som en privat vei med en lengde på ca. 130 meter fra fylkesvei 22. Veien vil få et normalt vedlikehold som vil stå i forhold til omfanget av driften av grustaket.

**Grunnforhold :**

Området består av et skogområde med hogstmoden skog på dårlig bonitet med vesentlig fjellgrunn. Masseuttaket vil skje ved utsprenning av fjellmasser som skal knuses til forskjellige sorteringer.

## 2. DRIFTSBESTEMMELSER

Driften av masseuttaket skal følge en driftsplan som til enhver tid er godkjent av Direktoratet for Mineralforvaltning. Driftsplanen skal ajourføres hvert 5. år eller når Direktoratet finner det nødvendig. Med grunnlag i driftsplanen skal Direktoratet føre tilsyn med uttaket.

Uttaket skal starte med å senke lagerområdet til kote 115 og virksomheten vil gå fortløpende videre mot vest. Nedsenket bunn og med plassering av lagrede masser mot øst og veien, vil virke som skjerm mot øst og bebyggelsen for å redusere støyen mest mulig. Det vises i den forbindelse til oversiktskart nedenfor med tilhørende profiler av vei samt lengdesnitt og tverrsnitt av uttaksområdet.

### Driftsbegrensninger :

Uttaksvirksomhet og annen virksomhet (pukking og sikting) i grustak kan foregå på hverdager, fra mandager til fredager, mellom kl 0700 og kl 1900. Transport av masse for salg kan foregå mandag til fredag mellom kl 0700 og 1900 og lørdag fra 0900 til 1300. Det vil også etableres lagringsplass øst for masseuttaket for å dempe støy og innsyn fra øst. Det skal være maksimum 3 sprengninger pr. år med påfølgende pukking i maksimum 3 uker. Det vil ved etableringen av masseuttaket bli noe mer aktivitet i forbindelse med bygging av vei samt lagringsplass og oppstillingsplass for pukkverk.

### Uttaksmengder :

Totalt dreier uttaket seg om ca. 250.000 – 300.000 m<sup>3</sup> fast fjell eller ca. 675.000 – 810.000 tonn. Dette igjen utgjør ca. 400.000 – 480.000 m<sup>3</sup> knust masse.

Det er planlagt en uttaksmengde pr. år på ca. 10.000 m<sup>3</sup> eller 27.000 tonn fast fjell omregnet til ca. 16.000 m<sup>3</sup> knust masse. Dette innebærer et gjennomsnittlig uttak pr. arbeidsdag på ca. 50 m<sup>3</sup> fast fjell eller ca. 80 m<sup>3</sup> løs masse som utgjør ca. 8 billass. Det vil bli foretatt 2 – 3 utsprengninger pr. år og knusing av masser vil foregå periodevis over 2 – 3 uker hver gang etter sprengning.

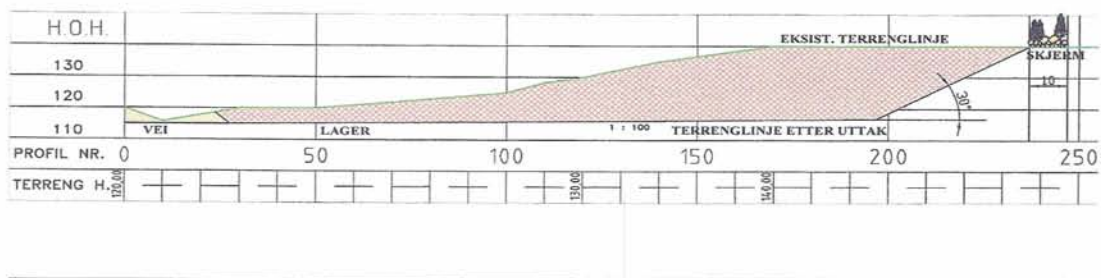
Det vises i denne forbindelse til profil A,B,C,D,E,F og G som viser terrengbilde for uttaksmengdene. Det bemerkes at volumene er beregnet etter terrengmodell basert grunnlagskart med 5 meter høydeintervaller da kart med 1 meter høydeintervaller ikke finnes. Derfor er volumberegningen bare omtrentlig.



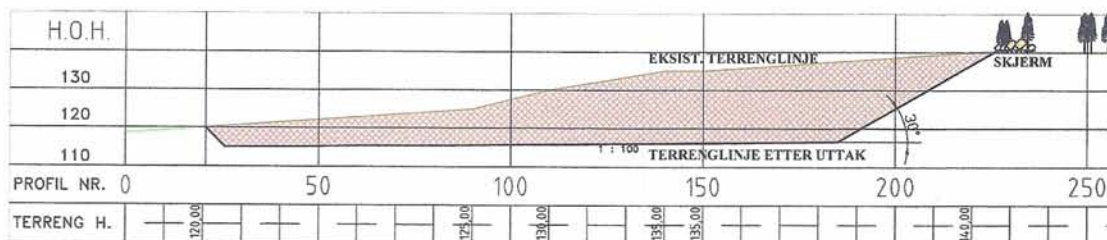
Profilkart.



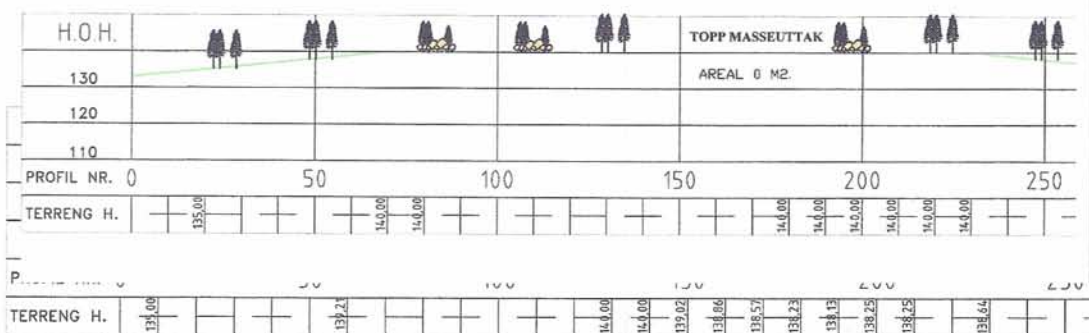
**PROFIL A**



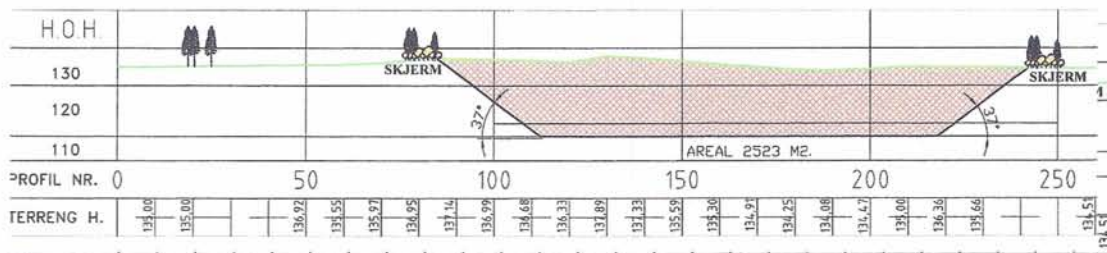
**PROFIL B**



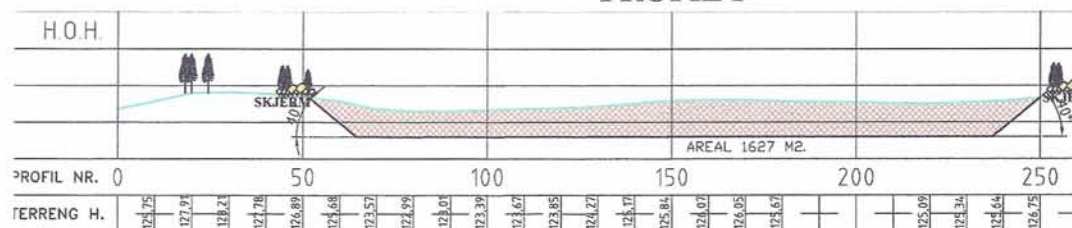
**PROFIL C**



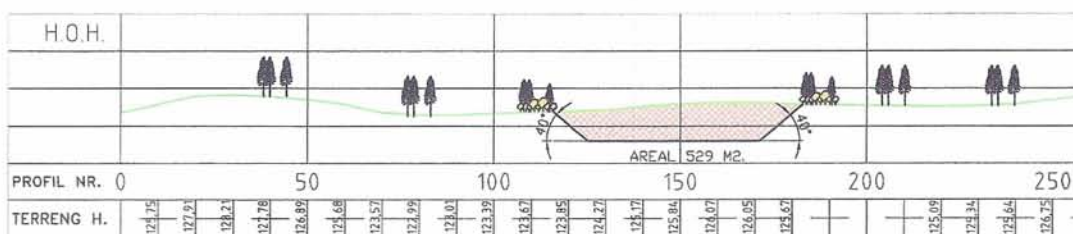
**PROFIL E**



**PROFIL F**

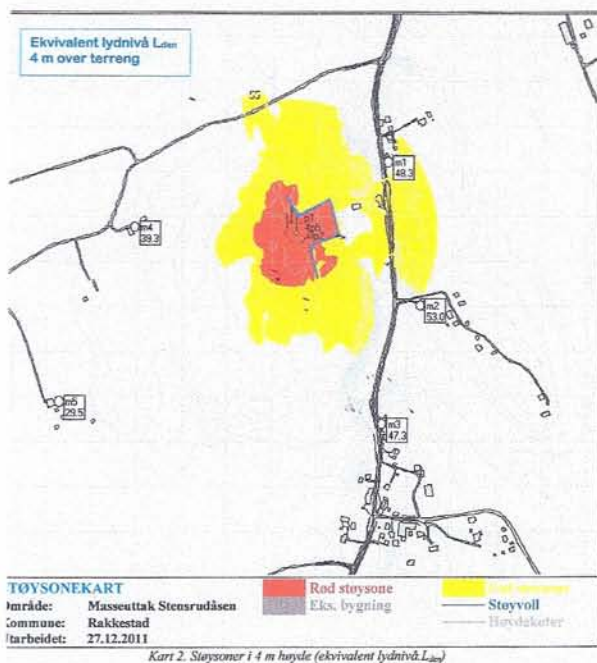


**PROFIL F2**









Kart over støysoner i 4 m høyde

**Bygninger :**

Det tillates ikke oppført bygninger av varig karakter i planområdet.

Bygningsmyndighetene kan ved mindre avvik dispensere fra disse bestemmelsene med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7.

**3. FAREOMRÅDE, TOPP/BUNN MASSEUTTAK – RASFARE****Skråninger :**

Skråninger brattere enn 4 : 1 i høyde over 2 meter sikres med inngjerding av topp-punktene i uttaksperioden. Uttaksområdet skal under driften sikres med gjerde eller markeringsbånd.

**4. AVSLUTNINGSPLAN****Etterbehandling :**

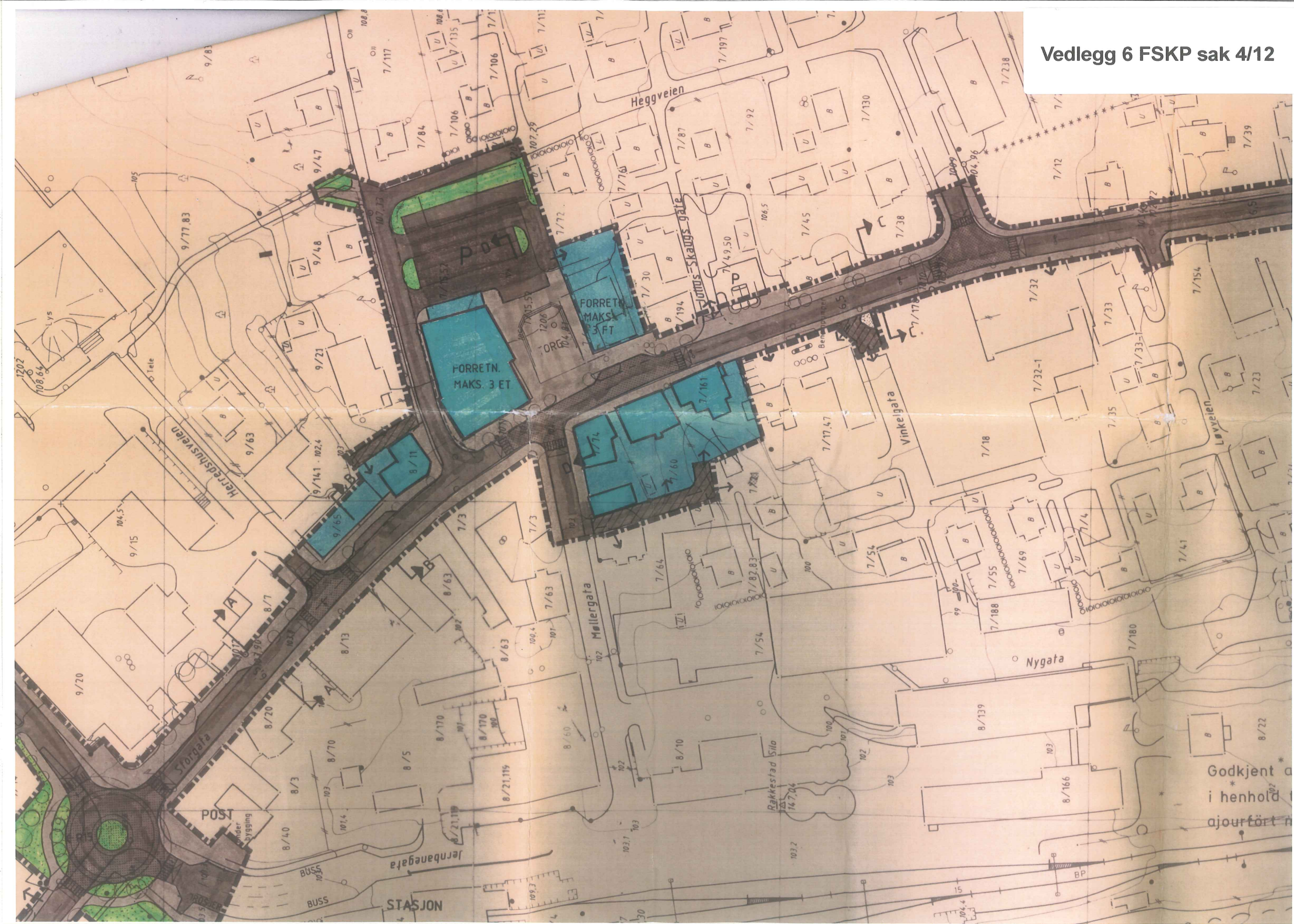
Etter avsluttet uttak skal det være en jevn helling på terrenget fra laveste til høyeste ytterkant og terrenget skal ha en jevn overflate av stedlig matjord som skal tilsåes samt beplantes med naturlig vegetasjon. Det vises til reguleringsplan for avsluttet masseuttak. Iflg. planen og profilene, vil helningen på skråningen ved avsluttet uttak, innerst der høydeforskjellen er størst fra bunnen av masseuttaket og til topp, kun få en helning kun på 30 grader, Dette gir grunnlag for at skråningen kan tilføres et vekstgrunnlag for stedege trær og vegetasjon. De lagrede vegetasjonsmasser skal ved avsluttet drift flyttes og brukes som vekstmasse i bunnen av uttaksområdet. Skråningen blir gradvis noe brattere ved lavere høydeforskjell mot øst.

Området i bunnen av uttaket tilstrebes i prinsippet å bli flatt med svak helling med fall 1 : 100 mot øst og følge nivået langs veien ut av området.

Det vises for øvrig til det som fremgår av vedlagte reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 03. 02. 2012 samt tidligere utarbeidet konsekvensutredning fra 2008.

Vidar Øverby





Godkjent  
i henhold  
ajourført



## REGULERINGSBESTEMMELSER "MILJØGATA" STORGATA, RAKKESTAD.

(PLAN OG BYGN.LOVEN § 26)

1. Planens avgrensning er på plankartet vist med reguleringsgrense.

2. Arealet reguleres til:

- \* Trafikkområder; Kjørevei og arealer hvor det gjøres spesielle trafikksikkerhetsmessige tiltak. Parkering. Fortau/gangvei. Torg. Rabatter for beplantning.
- \* Felles kjøreareal.
- \* Byggeområder for forretning.

Planen angir hvor spesielle trafikksikkerhetsmessige tiltak skal plasseres.  
(Opprampede områder, fotgjengerfelt.)

3. Tekniske detaljer og materialbruk skal være av høy kvalitet med "bymessig" preg.

4. Rabatter og "grønt"-anlegg må beplantes på en slik måte at siktforhold ivaretas.  
(F.eks. høystammede trær.)

5. Eiendommene 7/39, 7/40, 7/13, og 7/19,37 gis adkomst fra gangvei 1.  
(Forlengelse av Heggveien.)

6. BYGGEOMRÅDENE FOR FORRETNING:

6.1 I byggeområdene kan oppføres bygninger for forretning og kontor. Bebyggelsen skal være i 2 eller 3 etasjer. Det kan innredes leiligheter i 2. og /eller 3 etasje.

Engrosvirksomhet, bilverksted/salg, håndverksbedrifter og/eller bedrifter som har behov for store utearealer, kan ikke tillates etablert i disse områdene.

6.2 Ved oppføring av nybygg eller større tilbygg, og ved vesentlig bruksendring av bygg, kan det kreves fremlagt bebyggelsesplan som viser bygningen(e) i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, adkomstforhold, parkering, garasjer og andre forhold som her betydning for eiendommens utnyttelse.

- 6.3 Ved byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i mål 1:200 eller større som viser den ubebygde tomtas utnyttelse. Ved oppføring av nybygg skal det utarbeides fasadeoppriss av nybygg og nabobygg for bedømmelse av nybyggets virkning i gatebildet. Dette gjelder også ved større fasadeendringer.
- 6.4 Byggegrensa mot veg og offentlig areal faller sammen med formålsgrense. Ny bebyggelse kan plasseres i formålsgrensa mot offentlig trafikkareal.
- 6.5 Plan og bygningslovens § 70,- avstand til nabobebyggelse gjelder ikke for disse områdene. Bebyggelsen kan være sammenhengende langs gaten og skal oppføres i branntrygge konstruksjoner.

- 6.6 Etasjetall og utnyttelse er angitt på plankartet. Graden av utnyttelse er angitt som bebygget areal i prosent av netto areal på tomt.  
For bygg i 2 etasjer skal ikke gesimshøyden være høyere enn 7 m over eksisterende terreng, og tilsvarende 9 m. for 3 etasjes bygninger.

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

- 6.7 Enhver eiendom skal i prinsipp ha parkering for eget behov på eiendommen. Dersom ikke annet er bestemt, skal følgende normkrav legges til grunn:

Boliger : 2 oppstillingsplasser pr. leilighet > 100 m<sup>2</sup>  
Boliger : 1,5 " " " < 100 m<sup>2</sup>  
Forr./kontor: 1 bilplass pr. 50 m<sup>2</sup> gulvareal.  
Kontor: 1 bilplass pr. 30 m<sup>2</sup> gulvareal.

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

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

Godkjent av Rakkestad kommunestyre den 18. 02. 1993 (sak 10/93)  
i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 av 14. juni 1985  
nr. 77, ajourført med endringer senest av 15. juni 1990.

07.12.92  
V.R.

Rakkestad, 16. 09. 1993

*Erik Kultorp*  
Erik Kultorp  
ordfører



Mysen 20.3.12

## VEDLEGG C-3

### Søkers kommentarer til nabomerknader

Følgende eiendommer har kommet med merknader til nabovarselet;

7/30

Naboen har innsigelser vedrørende tiltakets avstand til nabogrense og da spesielt avstand til egen garasje. Naboen har satt opp i eiendomsgrense og vi har kommet til den forståelse at nabo godtar tiltaket dersom det kan gjennomføres uten skader på garasjen.

Tiltakshaver vil rette seg etter dette.

7/74 - Ekly

Eier av eiendommen er bekymret for eventuelle setnings-skader og påpeker at eventuelle skader som følge av tiltaket skal erstattes av tiltakshaver.

Tiltakshaver vil rette seg etter dette.

7/243/1 og 2 – Gjensidige

Naboen har hatt innsigelser vedrørende flere faktorer. Både tiltakets høyde og nærhet til Brandkassa, samt adkomst til egen parkering er nevnt. Vi har i den forbindelse hatt flere møter med Gjensidige og i fellesskap kommet fram til en løsning vi oppfatter som tilfredsstillende for alle parter.

Vi har tegnet om deler av tiltaket slik at adkomst til parkeringsplassene er sikret, i tillegg har vi fjernet utleiearealer som vender seg mot Gjensidiges eiendom. Som følge av dette har vi også fått en skriftlig aksept for løsningen som er lagt ved denne søknaden (vedlegg C-4).

7/194

Nabo reagerer på tiltakets størrelse og utforming (takform og størrelse). Videre er naboen bekymret for økt trafikk i Julius Skaugs gate og ønsker at denne gaten stenges for trafikk i en retning, samt at den lukkes for tyngre kjøretøy.

Det er vår mening at senteret er tilpasset omkringliggende bebyggelse. De øst-vestgående lamellene bryter ned det underliggende volumet samtidig som senterets høyde trappes ned mot Storgata. Hva gjelder takform er det vår mening at det ikke er noen automatikk i at bygninger blir «penere» med saltak eller valmede tak. Dette vil nødvendigvis være en diskusjon knyttet til den enkeltes smak, men klare trender innenfor arkitekturen tyder på at flate tak er en akseptert løsning for bebyggelse i bysituasjoner.

Rakkestad sentrum har per i dag flere bygninger på 4.etasjer (eller flere) og en vurdering knyttet til høydevurderinger overlater vi til Rakkestad kommune.

8/11 Grandgården – (telefon 27.02-2012)

Har etter sigende tinglyst rett til adkomst via naboeiendom. Nabo er i tillegg bekymret for at bygningen blir liggende mellom 3 veier og blir veldig utsatt for trafikkstøy. Videre har nabo innsigelser hva gjelder dispensasjonssøknad, utnyttelse og byggehøyder. Nabo er også bekymret for eventuelle vannskader som følge av etablering av parkeringshus på naboeiendommen.

Vi har foretatt flere endringer for å komme klageren i møte. Parkeringsplassens utstrekning er redusert slik at dagens skille opprettholdes. Dette medfører at dagens støttemur på tiltakshavers eiendom forblir skillet mellom parkeringsplassen og nabo. Vi ønsker derimot å flytte naboen adkomst slik at fremtidig adkomst skjer via adkomsten til parkeringsplassen. Ut over dette ser vi ikke at nabo påvirkes av tiltakets størrelse eller utstrekning. Hva gjelder eventuelle skader på naboeiendommer som følge av tiltaket vil tiltakshaver rette opp i disse.

### Vedrørende søknadstegningene

Som følge av pågående arbeid med tiltaket samt at diverse endringer er foretatt som følge av nabokommentarene har tegningene endret seg siden varselet. Tegningene som er vedlagt denne søknaden (vedlegg E-1 til E-6) er ikke de samme som naboene mottok i sine nabovarsler. Tegningene som ble vedlagt nabovarslene er i denne søknaden lagt ved under vedlegg Q.

I korte trekk omfatter endringene;

- Finjustert plassering av tiltaket på eiendommen
- Boligblokk på eiendom 7/76 er fjernet fra søknaden.
- Adkomst til Gjensidige justert – bla ved å skjære vekk deler av tiltaket i 1. og 2.etasje.
- Justert parkeringsløsning nord for Skogveien

TIL

Dato: 5/3-12

Side:

av 1

ARU AUA P/S V/SKOLE MARSTEIN

BH1

HEI! FEIL PÅ NABO VARSSEL,  
VI EIER EIENDOM 7/30 I RAKKESTAD,  
TO FEIL, SE DERES SITUASJONSPLAN  
EIENDOM ER PÅ BYGGET I 2004 OG  
GARASJE ER BYGGETT HØST 2011.  
VI PROTESTERER PÅ BYGGÉ MELDING  
PGA BLA GRENSE AVSTAND.

GARASJE ER BLA MARK ISOLERT  
ÉN METER OG FEMTI (1,50m) PÅ  
UTSIDEN AV BYGGET.

ATT VI FINNER LØSNING PÅ SAKEN  
I FELLESKAP ER JEG SIKKER PÅ.

TA KONTAKT FOR EUT ETI MØTE.

MED VENNLIG HILSEN

Bjørn-Hild Probakke.

**TARO AS**

P.b. 203, 1891 Rakkestad

Telefon 90 08 76 83

NO 937 827 571 MVA

Ekly Gård  
E.M.Gundersen  
Holøstien 6  
18890 Rakkestad

Ark Ama As  
Ordfører Voldens vei 9  
1850 MYSEN

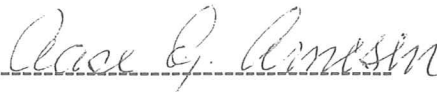
NYBYGG – RAKKESTAD TORG, gnr. 7, bnr. 15.


Vi refererer til mottatt nabovarsel for utbygging av «samvirketomta» i Rakkestad og vil bemerke at ifølge tidligere erfaringer, må det adskillig boring/pærling til i grunnen før byggingen starter. Dette kan i verste fall skade nabobygninger, deriblant vårt hus.

Vi gjør oppmerksom på at vi vil gjøre en besiktigelse, sammen med vitner, på eget hus - Ekly, Storgata 12, gnr. 7, bnr. 74, samt fotografering, både før og etter gjennomført arbeide. Skulle det oppstå skade, vil det bli sendt et krav om erstatning for disse.

Rakkestad, 1. mars 2012.

EKLY GÅRD

  
-----  
Aase G. Arnesen

  
-----  
Ellen-Marie Gundersen





# GJENSIDIGE Rakkestad og Degernes Brandkasse

Rakkestad og Degernes Brandkasse  
Storgata 13  
1890  
Telefon: 69227870  
Telefaks: 69227871  
Foretaksnr: 947924117  
[www.gjensidige-rakkestad.no](http://www.gjensidige-rakkestad.no)

ARK AMA AS  
Ordfører Voldens vei 9  
1850 Mysen

*Rakkestad og Degernes Brandkasse  
er et medlem i  
Gjensidige Gruppen*

Kopi: Rakkestad kommune

## Tilsvaret til nabovarsel vedrørende utbygging av Rakkestad Torg (gml. Samvirketomten)

Det vises til nabovarsel om utbygging av Rakkestad Torg, mottatt i rekommandert sending den 27. februar 2012.

Saken ble behandlet av styret i Rakkestad og Degernes Brandkasse samme dag. Nabovarselet, dets redegjørelse og søknad om dispensasjoner samt tegninger og skisser ble gjennomgått.

Styret har besluttet at det ikke kan imøtekomme den varslede utbyggingen slik den foreligger. Styret har innsigelser som knytter seg særlig til adkomsten til Brandkassegården og dens parkeringsplasser, samt den utnyttelsesgrad som skissene forutsetter på Brandkassegårdens tomtearealer.

Rakkestad og Degernes Brandkasse (heretter Brandkassa) har i dag parkeringsplasser på østsiden av bygget til ansatte. Innkjøringsretten til forretningsbygget var opprinnelig fra Storgata, men denne ble fratatt ved etableringen av miljøgata og torget. I stedet ble Brandkassa gitt innkjøring via parkeringsområdet på Samvirketomten.

Ved den varslede utbyggingen blir denne innkjøringsretten, som nå har vært hevdet gjennom mange år, fjernet uten at den erstattes med en egnet innkjøring. Dette medfører at Brandkassegården ikke har egnet adkomst til egne parkeringsplasser, samt at det er umulig å komme til med renovasjonsbiler og traktorer for måking av parkeringsplassen på grunn av høyde- og breddehindringer. Dette må videre sees sammen med den tenkte bruken av torget. Torget kan ikke stenges eller benyttes til annen permanent innretning grunnet nødvendig adkomst for varelevering og utrykningskjøretøy/brannvesen.

Rakkestad og Degernes Brandkasse skal fortsatt benytte egne parkeringsplasser til ansatte som i dag, og anmoder om at dette ivaretas ved utbyggingen. Utbyggingen vil ikke kunne aksepteres uten at ny, egnet innkjøringsrett er sikret.

Rakkestad og Degernes Brandkasse bemerker videre at også høyden på bygget er over dagens reguleringsbestemmelser. Især er betenkeligheten ved byggets høyde knyttet til at bygget er skissert helt inntil tomtegrensen. Det er derfor av stor

betydning at Brandkassa beholder sitt tomteareal til egen disposisjon for å sikre den nødvendige romfølelse rundt Brandkassegården.

Skissene viser videre at det er tegnet inn en trapp som blir stående på Brandkassas tomt og inngangsdør til kontor/forretning som ligger helt inntil tomtegrensen og således forutsetter bruk av Brandkassas tomt for brukerne av denne inngangen med den persontrafikken, evt parkering av sykler mv dette medfører. Dette aksepteres ikke.

Hva som ikke fremkommer av nabovarselet, men som likevel er opplyst av utbygger, er at det er planlagt senket området mot torget, herunder den del som er på Brandkassas tomteareal. Det presiseres at dette må gjøres svært skånsomt med tanke på Brandkassegårdens estetiske utforming, samt hvilken praktisk betydning det vil ha for Brandkassegårdens parkeringsplasser.

Generelt er det å meddele at prosjektet vanskeliggjør tilgjengeligheten til Brandkassa for bevegelseshemmede kunder, især på vinterstid når det er vanskelig å ta seg frem på fortauene med rullestol eller lignende.

Rakkestad og Degernes Brandkasse imøteser lokal næringsutvikling og ønsker et positivt samarbeid for å finne gode løsninger som begge parter kan akseptere. Vi er helt sikre på at det finnes løsninger som ivaretar Brandkassegårdens interesser som et fortsatt attraktivt forretningsbygg med den nødvendige atkomstmulighet til egne parkeringsplasser som i dag. En annen løsning vil forringe forretningsbyggets verdi, og erstatningskrav vil bli fremsatt.

Deres tilbakemeldinger imøteses.

Med vennlig hilsen  
Rakkestad og Degernes Brandkasse

  
Sonja Vedahl  
Daglig leder

Svein Østby  
Lyngfaret 7  
1890 Rakkestad  
Tlf 97117651

Rakkestad 26/3-12

ARK AMA AS  
Ordfører Voldens vei 9  
1850 Mysen

### **MERKNADER VEDR. NABOVARSEL PÅ TILTAK GNR.7, BNR.15 I RAKKESTAD**

Undertegnede som er en av de nærmeste naboene til ovennevnte byggetiltak, har vært på utenlandsreise i 6 uker og har således **ikke mottatt nabovarsel**.  
Jeg har fått tilgang på dokumentene via en nabo og vil i den anledning komme med noen opplysninger/merknader.

Jeg er eier av **gnr.7, bnr.194** og har en tinglyst rett til felles bruk av gårdsplassen til gnr.7.bnr.30 og er således i høyeste grad involvert i et gigantisk kjøpesenter midt i en "småhusbebyggelse".

Selve bygget passer overhodet ikke inn i dette miljøet og da spesielt med dens høyde, størrelse, utseende og flatt tak, (er direkte stygt). Ser man på den øvrige bebyggelse i dette området har bygningene valmet/saltak.

Jeg er også **meget opptatt av trafikken i Julius Skaugs gate**. Ser man på tegningen går det klart fram at jeg og naboen (gnr.7/30) **eier over halve Julius Skaugs gate**.

Trafikken og parkeringen i denne gaten er allerede i dag meget stor og da spesielt i forbindelse med vinmonopolet som har begrenset med parkeringsplasser. Med det nye bygget med innkjøring til parkering i kjelleren og kanskje også til Gjensidige, vil dette øke betraktelig.

**Jeg mener at Julius Skaugs gate må enveisreguleres med innkjøring fra Storgata og stenges for "tunge kjøretøyer".**

Mvh

Svein Østby



ADVOKAT  
EINAR GRANLI  
M.N.A

Ark Ama AS  
Ordfører Voldensvei 9

1850 Mysen

I KONTORFELLESSKAP MED:  
ADVOKAT ROAR LEHN  
ADVOKAT HALVOR STOREMOEN

Postadr: Pb. 132 Bragernes  
3001 Drammen  
Besøksadr: Nedre Storgt. 8,  
3015 Drammen

Drammen den, 02.03.12

Nabovarsel – gnr. 8, bnr. 11 i Rakkestad kommune.

Jeg tar kontakt med Dem på vegne av Bjørn Haugom. Det vises for så vidt til nabovarsel av 21/2-2012 til Bjørn Haugom som eier av ovennevnte eiendom i Rakkestad kommune. Nabovarslet er undertegnet av Asbjørn Løvholen.

I nabovarslet opplyses det at dette gjelder nybygg og riving. Videre fremgår at det søkes dispensasjon fra en rekke bestemmelser i lovgivningen.

Jeg kan med dette opplyse at Bjørn Haugom som eier av gnr. 8, bnr.11 i Rakkestad («Grandgården») har innsigelser til de fremlagte planer om oppføring av nytt bygg på gnr. 7, bnr. 15. Et byggverk av de dimensjoner som er beskrevet i nabovarslet vil bli altfor stort og ruvende i forhold til bebyggelsen på naboeiendommene, og de øvrige lokale forhold.

En oppføring av bygget - i samsvar med de fremlagte planer - vil dessuten i meget betydelig grad vanskeliggjøre en fornuftig bruk av Bjørn Haugoms eiendom gnr. 8, bnr. 11 i Rakkestad. Det vises i den anledning også til at en oppføring av bygget vil være i strid med et stort antall lovregler, som nettopp har til formål å ivareta hensynet til naboer, miljøhensyn, estetiske forhold, trafikk- og parkeringsforhold, samt øvrige almenne hensyn.

Bjørn Haugom har bl.a. flg. innsigelser til det byggeprosjekt som planlegges i henhold til det nabovarsel han har mottatt:

- Det søkes om dispensasjon fra reg.bes. punkt 2 «reguleringsformål». Det opplyses at deler av det areal som i dag er regulert til parkeringsareal ønskes benyttet til forretning/bolig. Bjørn Haugom protesterer mot at det gis dispensasjon fra nevnte bestemmelse. En eventuell dispensasjon vil sterkt forringe parkeringsforholdene for leietagere og



kunder til «Grandgården», samt påvirke trafikkavviklingen på stedet negativt. « Grandgården» har dessuten en avtale fra 1993 som gir eiendommen rett til å benytte ovennevnte areal ( med steingjerdet som grense ) som adkomst, og til parkeringsformål. Det bør bygges en hekk inntil steingjerdet, på nordre side av gjerdet.

- Videre søkes det om dispensasjon fra «Bygghøyder», slik at det kan bygges i 4 etg., med tillegg av eksisterende kjeller, mens reg.planen kun gir adgang til å bygge i 3 etg. En eventuell dispensasjon på dette pkt. antas sterkt å kunne forringe bomiljøet i Storgt. 9. Det vises for så vidt til den fysiske nærhet til Storgt. 9, samt at Storgt. 9 inneholder 4 leiligheter. Et bygg med en slik høyde vil dessuten bli for dominerende og skjæmmende i forhold til sine omgivelser. Det protesteres således også mot at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes regler om bygghøyder.
- Bjørn Haugom protesterer også mot at det etableres vei/innkjørsel inntil «Grandgården», på baksiden, slik at eiendommen blir innringet av veier på 3 kanter. En vei/innkjørsel her vil være i strid med ovennevnte avtale fra 1993, og frata « Grandgården» parkeringsplasser, som er helt nødvendige for en fornuftig bruk og utnyttelse av eiendommen. En vei/innkjøring her vil dessuten i stor grad forringe bomiljøet, med høyere støynivå og mer forurensning som resultat. Så vel inn- som utkjøring bør skje i nordre ende av den planlagte parkeringsplass.
- Den parkeringsplass som planlegges vil ligge høyere enn – og helle ned mot – « Grandgården». Det vil derfor – dersom det ikke tas nødvendige forholdsregler – være stor risiko for at overvann fra parkeringsplassen vil renne ned i kjelleren på « Grandgården ». Det er viktig at utbygger pålegges å gjennomføre tiltak, slik at dette ikke skjer.
- Det er også av stor betydning at gangfelt og uteareal rundt «Grandgården» bevares slik det er idag. Det er viktig at disse arealer ikke omdisponeres til vei formål, eller andre formål, som vanskeliggjør eller er til hinder for at det i fremtiden blir mulig å benytte uteområdene til uteservering
- Det er søkt om dispensasjon for å legge veien lenger mot vest. Bjørn Haugom protesterer mot dette, da en slik veiomlegging nødvendigvis vil medføre at veien kommer nærmere «Grandgården», med de ulemper dette innebærer, se bl.a. det som er sagt ovenfor.

Bjørn Haugom tar forbehold om på et senere tidspunkt å utdype ovennevnte innsigelser, samt om å fremsette ytterligere innsigelser.

Kopi av dette brev sendes Rakkestad kommune.

Med hilsen



Einar Granli



# GJENSIDIGE Rakkestad og Degernes

Storgt. 13  
Postboks 53, Rakkestad  
1891 Rakkestad  
Telefon: 69 22 78 70  
Direkte telefon: 40 63 23 00  
Telefax: 69 22 78 71  
sonja.vedahl@gjensidige.no  
Foretaksnr: 947924117  
www.gjensidige.no

Per Murtnes

*Rakkestad og Degernes Brandkasse  
er et medlem i  
Gjensidige Gruppen*

**Deres ref.:**

**Deres dato:**

**Vår ref.:**

**Vår dato:**

Rakkestad 23.03.2012

Styret i Rakkestad og Degernes Brandkasse har i dag besluttet følgende vedtak:

Rakkestad og Degernes Brandkasse, Gjensidige  
Styrevedtak 23. mars 2012

Sak: Utbygging av Rakkestad Torg

Bakgrunn; Rakkestad og Degernes Brandkasse mottok den 27. februar d.å. et nabovarsel vedrørende utbygging av Rakkestad Torg. Styret besluttet ikke å godkjenne nabovarselet slik det forelå, og kom med et tilsvarende som beskrev hvilke punkter Rakkestad og Degernes Brandkasse ikke kunne akseptere.

I ettertid har utbygger vært i kontakt med daglig leder, samt hatt 2 møter med daglig leder og styreleder. Siste gang den 19. mars hvor nye skisser ble fremlagt.

Av skissene fremkommer at innsigelsene fra Rakkestad og Degernes Brandkasse i all hovedsak er imøtekommet fra utbygger. Skissene er fremlagt for styrets medlemmer.

Styret godkjenner de nye skissene av 19. mars 2012 under forutsetning av følgende tolkninger: Egnede adkomstveier skjer via Julius Skaugs gate, med tilstrekkelig høyde (ca. 6 m) og tilstrekkelig bredde for ankomst til ansattes parkeringsplasser, samt for renovasjonsbil og traktor med måkeutstyr.

Vindeltrapp/rømningsvei blir lagt inn i bygget, samt inngang til kontor/forretning blir fjernet, slik at det ikke lenger forutsetter bruk av Brandkassegårds tomt.

Videre blir torget værende åpent, og det vil bli markert for plass for bevegelsehemmede kunder til Brandkassegården, samt at det vil være nødvendig adgang for varelevering og utrykningskjøretøy.

Terrenget aksepteres senket noe, men ikke lavere enn at det er på høyde med inngangspartiet med Brandkassegården.

For øvrig skal det være løpende dialog mellom utbygger og daglig leder i Brandkassa underveis under utbyggingen dersom det påløper praktiske utfordringer som måtte påløpe.

20.10.2005/2

Videre skal utbygger stille egnet parkeringsplass til rådighet for ansatte ved Brandkassa under byggeperioden på anvist plass på tomten i hjørnet av Julius Skaugs gate og Heggveien. Med egnet menes at denne skal minst være gruslagt, samt måket til kl. 07.45 ved snøfall.

Dersom det under utbyggingen påløper endringer på Brandkassegårds tomten skal dette fullt ut bekostes utbygger. Dette gjelder pussing og kledning av Brandkassegården, fjerning av eksisterende asfalt, blomsterbed og hekk, samt anleggelse av ny hekk ved parkeringsplassen. Endringer kan først skje etter dialog med daglig leder i Brandkassa.

Vedtak: Forslag enstemmig vedtatt.

Dette til Deres orientering.

Ta kontakt dersom noe er uklart.  
Vi ser frem til et videre godt samarbeid.

Med vennlig hilsen  
Rakkestad og Degernes Brandkasse

Sonja Vedahl  
Daglig leder



