

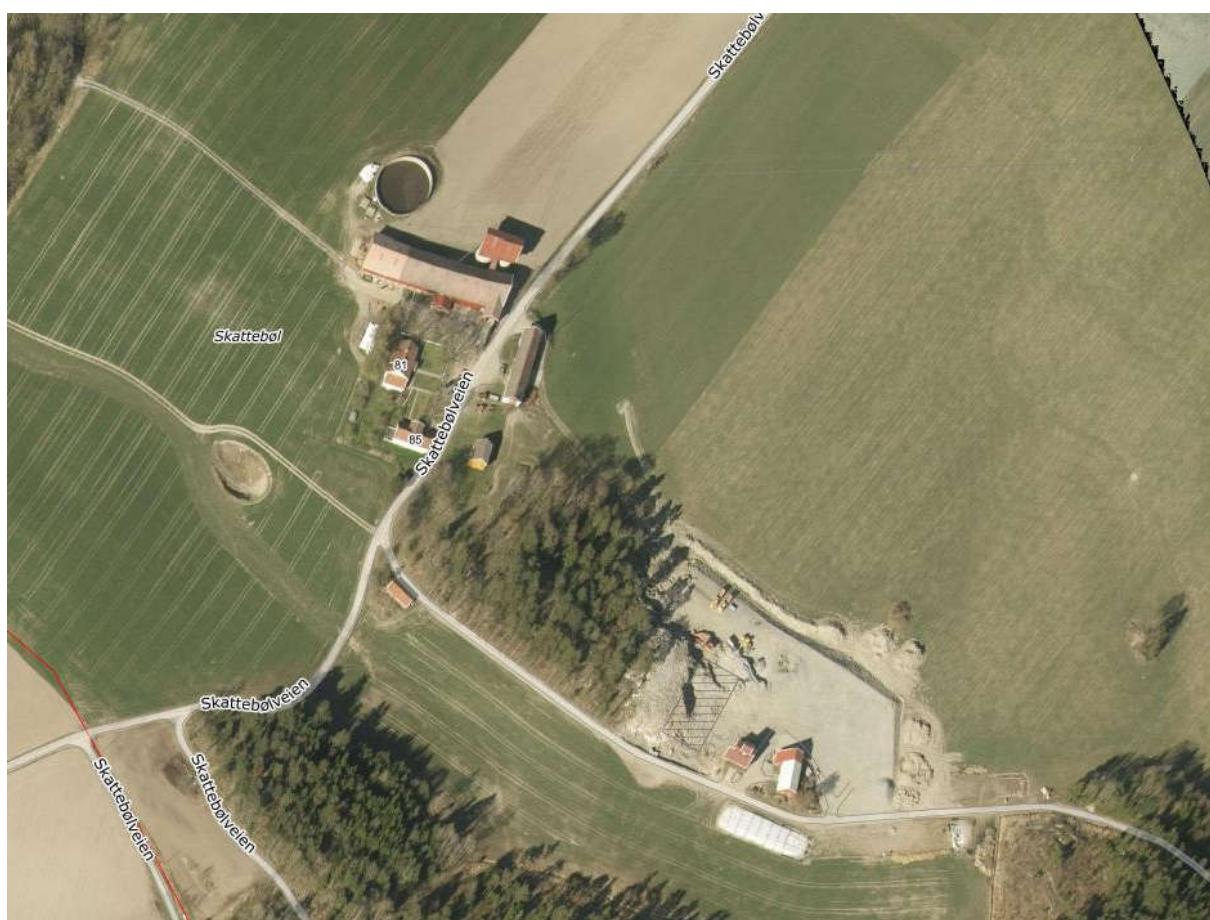
Forslag til detaljregulering iht. pbl § 12- 3

PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelse for midlertidig masseuttak på del av eiendommen gnr/bnr 211/7 i Rakkestad kommune

Plan-ID: 20190001

Dato: 27. mars 2019



Innhold

1. Sammendrag.....	3
2. Innledning.....	3
2.1 Bakgrunn.....	3
2.2 Beliggenhet.....	3
2.3 Forholdet til forskrift om konsekvensutredning.....	4
3. Planprosessen.....	4
4. Planstatus og rammebetingelser.....	4
4.1 Kommuneplan.....	4
4.2 Fylkesplan.....	5
4.3 Statlige bestemmelser og føringer.....	5
5. Beskrivelse av planområdet.....	5
5.1 Avgrensing, størrelse og eiendomsforhold.....	5
5.2 Arealbruk.....	6
5.3 Bebyggelse og anlegg.....	6
5.4 Kulturminner og historiske anlegg.....	6
5.5 Landskap og naturforhold.....	6
5.6 Grunnforhold.....	6
5.7 Trafikale forhold.....	6
5.8 Teknisk infrastruktur.....	6
5.9 Landbruk.....	7
6. Beskrivelse av planforslaget.....	7
6.1 Planforutsetninger.....	7
6.2 Planlagt arealbruk.....	7
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	7
6.4 Trafikkløsning.....	8
6.5 Tilknytning til teknisk infrastruktur.....	8
6.6 Rekkefølgebestemmelser.....	8
7. Virkninger av planforslaget.....	8
7.1 Overordnede planer.....	8
7.2 Stedets karakter – landskap, og estetikk.....	8
7.3 Kulturminner og kulturmiljø.....	8
7.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven.....	9
7.5 Rekreasjon, friluftsliv og barns interesser.....	9
7.6 Uteoppholdsarealer i og omkring planområdet.....	9
7.7 Universell utforming og tilgjengelighet.....	9
7.8 ROS.....	9
7.9 Landbruk.....	9
7.10 Teknisk infrastruktur.....	9
7.11 Støy og støvflukt.....	9
7.12 Virkninger av planforslaget for berørte eiendommer.....	10
8. Vedlegg.....	10

1. SAMMENDRAG

Hensikten med planen er å tilrettelegge for å bygge en ny driftsbygning og gjødselkum innenfor planområdet, som omfatter deler av gnr/bnr 211/7 i Rakkestad. Planen dekker et område på omlag 52000 m² og vil inneholde eksisterende siloer, adkomstvei, ny driftsbygning og ny gjødsetank, i tillegg til eksisterende åker og buffersone bestående av beitemark og landbruksarealer. Adkomsten blir fra Skattebølveien.

For å tilrettelegge tomten for bygging må det tas ut anslått 30000 m³ fast fjellmasse. Området vil bli drevet som et midlertidig masseuttak i anleggsfasen. Tiltaket krever derfor utarbeidelse av reguleringsplan.

2. INNLEDNING

2.1 BAKGRUNN

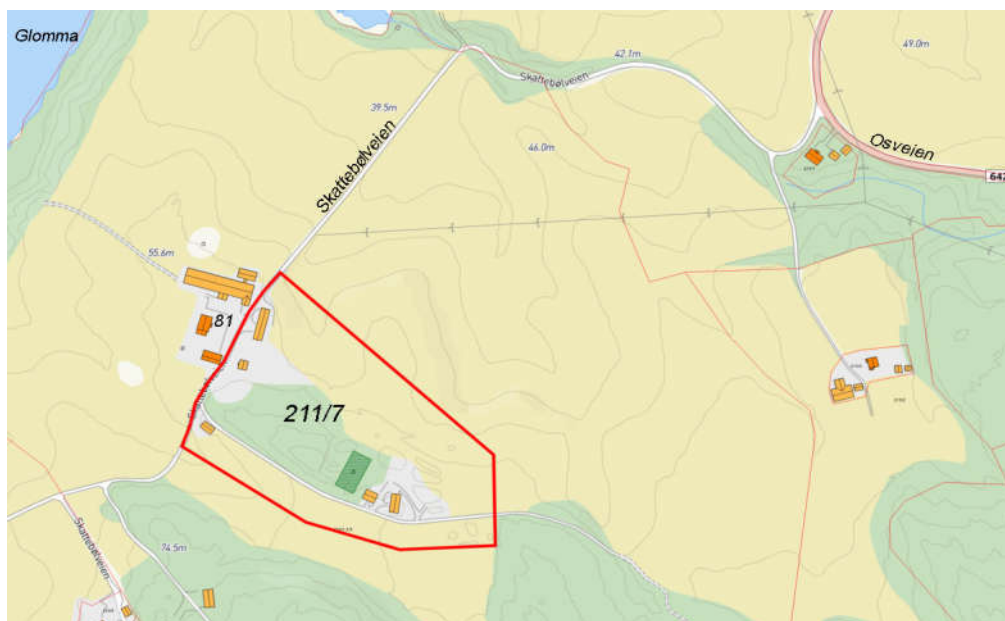
Planforslaget er utarbeidet av landskapsarkitekt Marius Berg Bostadløyken på vegne av grunneierne Anne Mette Dahl Erichsen og Eivind Erichsen, som sammen utgjør Erichsen & Dahl Samdrift ANS.

Grunneierne driver i dag gårdsbruket på eiendommen sammen med sønnen Nils Erik, og ønsker å utvide virksomheten med nytt fjøs med plass til ca 100 kyr for å utnytte gårdens ressurser og potensialet ved å styrke næringsgrunnlaget på eiendommen. Planen har kommet i stand etter samråd med neste generasjon som ønsker å fortsette som melk- og kjøttprodusent.

Planen legger til rette for ny driftsbygning med tilhørende arealer, herunder en ny gjødselskum.

2.2 BELIGGENHET

Planområdet omfatter deler av eiendom gnr/bnr 211/7 beliggende i Os i Rakkestad.



2.3 FORHOLDET TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

Planforslaget omfattes ikke av kriterier i Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningloven kapittel 2 og vedlegg I. Tiltaket vurderes heller ikke omfattet av forskriftens kapittel 3 og vedlegg II. Det er med bakgrunn i dette konkludert med at det ikke foreligger krav om konsekvensutredning for planarbeidet.

3. PLANPROSESSEN

Oppstartmøte ble holdt 27. juni 2018 hos Rakkestad kommune. Deltakere var bygningskonsulent Håkon Stubberud, landskapsarkitekt Marius Berg Bostadløykken og Espen Glossli fra Rakkestad kommune. Det ble ført referat fra møtet.

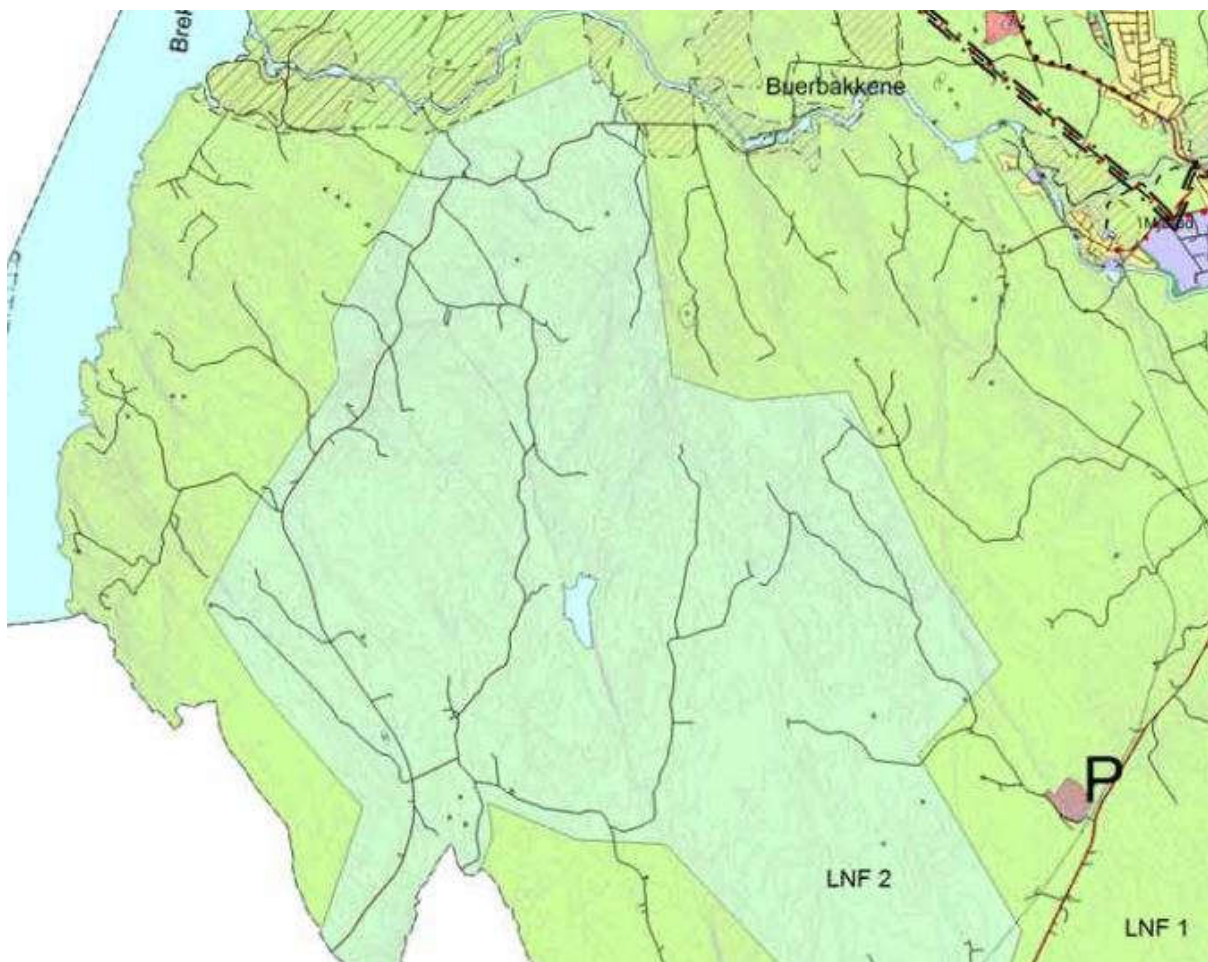
Varsling av oppstart ble kunngjort 20.07.2018 i Rakkestad Avis, og i brev datert 17.07.2018. Frist for innspill/uttalelser ble satt til dato 30.08.2018.

Det kom inn 5 forhåndsuttalelser. Se vedlegg for sammendrag med kommentarer

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 KOMMUNEPLAN

Området er i kommuneplan regulert til LNF1, hvor oppføring av landsbruksrelaterte bygg er tillatt.



4.2 FYLKESPLAN

Reguleringsplanforslaget tar utgangspunkt i fylkesplanen «Østfold mot 2050» vedtatt 22. august 2018.

Av gjeldende temakart er det kun tema jordressurser som omfatter planområdet. Tomta til det nye fjøset ligger innenfor et areal som her er avsatt til bebyggelse.

Under delmål for næringsutvikling står det i punkt 8 at «Østfold skal ivareta sin posisjon som et ledende landbruks- og skogbruksfylke.»

4.3 STATLIGE BESTEMMELSER OG FØRINGER

I henhold til dokumentet «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging» (2015) er det et nasjonalt mål å legge til rette for økt verdiskapning knyttet til jord- og skogbrukets ressurser.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 AVGRENSING, STØRRELSE OG EIENDOMSFORHOLD

Planområdet, på omlag 52000 m², omfatter deler av Skattebølveien 81, gnr/bnr 211/7.

5.2 AREALBRUK

Deler av planområdet er i dag naturmark. Dagens arealbruk utgjøres av driftsveier, beitemark og åker, foruten siloer med tilhørende driftsarealer. Planområdet ligger straks østenfor gårdstunet.

5.3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Dagens bebyggelse innenfor planområdet utgjøres av tre siloer for grovfôr, to mindre driftsbygninger, en garasje og et stabbur. Driftsbygningene og siloene ligger øst i planområdet med åpne, inntilliggende driftsarealer.

5.4 KULTURMINNER OG HISTORISKE ANLEGG

Innenfor planområdet ligger et karakteristisk stabbur. Dette er en viktig del av gårdstunet, og er med på å skape særpreg for gården og området ellers. Stabburet er avmerket i planen og beholdt intakt i regulering.

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

5.5 LANDSKAP OG NATURFORHOLD

Planområdet ligger i et kulturlandskap med lange tradisjoner. Her er det drevet landbruk i uminnelige tider, og landskapet bærer preg av det. Området ligger åpent og fint til med utsyn over Glomma.

Mellom gårdstunet og dagens siloer ligger i dag en kulle med stort innslag av fjell i dagen og spredt vegetasjon. Deler av denne kullen er tidligere sprengt bort for å gi plass til siloene og driftsarealene i tilknytning til disse. Kullens toppunkt ligger på kote 78, mens gårdstunet ligger omtrent på kote 58 og siloene på kote 64. Mot siloene slutter kullen i en loddrett skjæring på rundt 10 meter. Kullen er avgrenset av driftsveier i nord og sør, men åkre på yttersiden av begge disse veiene. I vest glir kullen over i grønne parkmessige arealer og beitearealer inn mot gårdstunet.

5.6 GRUNNFORHOLD

Den delen av planområdet hvor det er tenkt bygget består i stor grad av fjell, men ikke dyrka mark.

5.7 TRAFIKALE FORHOLD

Skattebølveien går gjennom gårdstunet og videre til 2 andre boenheter. Hovedadkomsten til dagens siloer og driftsområdet rundt er fra en driftsvei som tar av fra Skattebølveien nord for gårdstunet. Det er også en driftsvei på sørsiden av kullen. Denne tar av fra Skattebølveien sør for gårdstunet.

Skattebølveien er en gårdsvei som tar av fra fylkesvei 642, Osveien.

5.8 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Dagens energiforsyning dekker behovet for nødvendig el til planområdet.

5.9 LANDBRUK

Deler av planområdet består av åker benyttet til produksjon av gras og korn, men vil i svært liten grad bli berørt av ny bygg.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 PLANFORUTSETNINGER

Bakgrunnen for planforslaget er behovet for et nytt fjøs med plass til rundt 100 kyr, samt omkringliggende støttefunksjoner. Av arealer i nær tilknytning til dagens gårdstun er det meste dyrket mark eller produktiv skog, og således ikke ønskelig å benytte til utbygging. Arealene er dessuten i hellende terreng ut mot Glomma med ustabile grunnforhold (leire) som vanskeliggjør oppføring av så store bygg. Det er ønskelig at nybygget står på fjell. Det arealet som er foreslått som tomt for det nye fjøset består i en kolle øst for gårdstunet. Området framstår i dag som et restareal med glissen vegetasjon. Innenfor dagens arealformål som er LNF tillates oppføring av landbruksbygninger, men behovet for å tilrettelegge tomten ved å fjerne store deler av kollen utløser krav om reguleringsplan.

6.2 PLANLAGT AREALBRUK

Hovedformålet er landsbruksformål, og dette er det samme som i dag. Inn mot gårdstunet er det lagt inn et bånd regulert til buffersone, som skal ivareta dagens kulturlandskap.

Oversikt over formål og arealer:

5110	Landbruksformål	36,5 da
3800	Buffersone	3,4 da

Tomta for nytt fjøs og gjødselskum ligger innenfor landbruksformålet. For å tilrettelegge tomten for bygging må det tas ut anslått 30000 m³ fast fjellmasse over en periode på 2 år, hvor området vil bli drevet som et midlertidig masseuttak. Det vil bli foretatt 2 til 3 utsprenninger per år og knusing av masser vil foregå periodevis i 3 uker etter hver sprenging. Sprenging og knusing vil foregå i vinterhalvåret. Det utarbeides en egen driftsplan for masseuttaket.

6.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Det nye fjøset vil få en antatt størrelse på omlag 2100 m² (30x70 meter), for å gi plass til rundt 100 kyr med full framforing. Det må avsettes god plass rundt bygget på alle sider for å sikre framkommelighet for blant annet lastebiler og annen trafikk tilknyttet driften. Fjøset bygges på den delen av planområdet som idag er en kolle, og berører således ikke dyrket mark.

Byggets gulvnivå er tenkt lagt på kote 61, høydemessig midt mellom gårdstunet og siloen.

Gjødselskummen er tenkt plassert nord for eksisterende siloer, straks utenfor plannert område, inn mot jordet. Det er beregnet et behov for en kum på 4000 m³, med en diameter på 36 meter. Ved krav om lenger lagringsplass kan det bli behov for større kum.

6.4 TRAFIKKLØSNING

Det er ikke behov for å endre dagens trafikkløsning, utover mindre justeringer av eksisterende driftsvei. Fjøsdriften vil ikke føre til økt trafikk, som følge av melkebiler, da det er innenfor dagens kapasitet for henting.

I den perioden området vil bli drevet som et midlertidig masseuttak vil man måtte påberegne økt trafikk i forbindelse med salg av pukkvarer. Dette er nærmere beskrevet i egen trafikkanalyse, samt i driftsplan for masseuttaket.

6.5 TILKNYTNING TIL TEKNISK INFRASTRUKTUR

Teknisk infrastruktur er allerede på plass i området, og vil bli utviklet og skiftet ut ved behov.

Alt overvann håndteres og infiltreres lokalt. Dette er tatt inn i planbestemmelsene.

6.6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det er tatt med rekkefølgebestemmelser knyttet til framdrift for masseuttaket.

7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 OVERORDNETE PLANER

Oppføring av fjøs og tilhørende funksjoner er i henhold til kommuneplanen. Behovet for midlertidig masseuttak utløser imidlertid behov for reguleringsplan.

7.2 STEDETS KARAKTER – LANDSKAP, OG ESTETIKK

En ny driftsbygning med tilhørende funksjoner vil føye seg godt inn i dagens kulturlandskap, og vil utgjøre en naturlig utvikling av området. Den opprinnelige kollen er i dag allerede delvis bortsprengt i forbindelse med anlegging av siloer, og skjæringen mot dette området er relativt høy. En videre utvikling av område vil gjøre at skjæringen flyttes vestover nærmere gården, og de terrengmessige forhold gjør at den nye skjæringen bli langt lavere og dermed vil oppleves mer dempet. Det nye fjøset vil være godt synlig fra nord når man kommer kjørende inn fra Osveien, mens det fra andre retninger vil bli mer skjult. I øst og i sør vil skogkledte åser gjøre at det ikke er synlig annet enn på relativt nært hold, mens det fra vest vil dempes dels vegetasjonen i buffersonen.

Nytt fjøs er tenkt utført med stiluttrykk som er vanlig i området, og med tradisjonell fargebruk. Avslutning av sprengkant i stiging 1:2 eller slakere, og tildekkes med tynt jordlag bestående av stedlige masser.

7.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det karakteristiske stabburet er synliggjort i planen og gitt bevaringsstatus. Det er ikke registrert kulturminner i planområdet.

7.4 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN

Disse forholdene er vurdert. Det er ikke funnet konflikter på dette området. Det vil heller ikke være noen forringelse av naturmangfoldet.

7.5 REKREASJON, FRILUFTSLIV OG BARNES INTERESSER

Den delen av området som er tenkt til utbygging har liten rekreasjonsverdi i dag. Kollen er nært knyttet til gårdstunet, og framstår slik den er i dag som mindre attraktiv for opphold.

7.6 UTEOPPHOLDSAREALER I OG OMKRING PLANOMRÅDET

Planområdet ligger landlig til, med rike muligheter for turgåing i nærområdet både sommer som vinter.

7.7 UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET

Det er hensiktsmessig med en flat byggetomt, og det vil dermed ligge til rette for god tilgjengelighet.

7.8 ROS

Egen ROS-analyse er gjennomført.

7.9 LANDBRUK

Planen representerer et framtidsrettet landbruk. Det vil bli mulighet for økt produksjon av melk og kjøtt. Det økte antall kyr som er aktuelt står i forhold til fôr-ressursene på gården. Dagens jorder vil bli drevet som før. Jordtype og arrondering tilsier at gården egner seg best til grovfôr med tanke på avrenning til tilstøtende elver, - Glomma og Rakkestadelva.

7.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Gården har privat vann og avløp.

Det er forventet at det er kapasitet i eksisterende el-nett.

7.11 STØY OG STØVFLUKT

Rambøll har utarbeidet en støyrapport, datert 28. februar 2019, og rapporten viser at alle omkringliggende boliger ligger utenfor gul og rød sone, og vil i så måte ikke bli utsatt for støy som overstiger de føringer som legges i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)". Gårdens egne bygninger grenser til rød sone.

Det vil ved behov benyttes vanning for å bedre eventuelle problemer med støvflukt fra det midlertidige masseuttaket.

7.12 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET FOR BERØRTE EIENDOMMER

Planområdet ligger inne på eiendommen, med nærmeste nabo omlag 250 meter unna. Mellom denne og planområdet ligger en skogkledd åsrygg. Nærmeste nabo med fri sikt til planområdet ligger omlag 550 meter unna.

Det bli i anleggsfasen en økt trafikkbelastning for naboer, men det vil gå tilbake til normale forhold etter ferdigstillelse.

8. VEDLEGG

Vedlegg 1: Kort sammendrag av innspillene og redegjørelse for hvordan disse er vektlagt i planforslaget.

Mottatte uttalelser

Varsel om oppstart av regulering ble gjort gjennom en annonse i Rakkestad avis og i brev til alle på adresselisten fra kommunen.

Følgende uttalelser har kommet (punktvis oppsummert):

1. Statens vegvesen Region Øst, brev av 30. juli 2018

- Statens vegvesen skriver at det i forbindelse med frakt av steinmasser vil bli en økt trafikkmengde på fylkesvei 642, og at det derfor må gjennomføres en trafikkanalyse, som skal synliggjøre dagens situasjon, framtidig arealbruk og trafikkforhold. Trafikkanalysen skal legges til grunn for eventuelle tiltak knyttet til planrådets adkomst fra fylkesvein 642.
- Videre forutsettes det av Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy legges til grunn for planarbeidet.

Kommentar:

- Det utarbeides en egen trafikkanalyse av landskapsarkitekt Marius Berg Bostadløyen.
- Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy er lagt til grunn. Det er også utarbeidet en støyrapport som viser at ingen naboer er innenfor gul og rød sone.

2. Østfold Fylkeskommune, brev av 29. august 2018

- Østfold Fylkeskommune skriver at planarbeidet må forholde seg til overordnede planer, og ber om at det redegjøres for hvilken versjon av fylkesplanen som benyttes.
- Det vises spesielt til kapittel 4 i kommuneplanens arealdel, og bes om at det gjøres rede for planlegging av landbruksbygg kontra næringsbygg. Det skrives også at det i veileder T-1443 kapittel 2.1 listes opp hvilke tiltak som inngår i landbruksbegrepet, og i kapittel 2.3 angis hvilke kriterier som må være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNF-formål.
- I følge T-1443 regnes masseuttak som stedbunden næring når uttaket er til husbehov i jord- og skogbruk. Det skrives at det i dette tilfelle er en forutsetning for bygging av driftsbygning mm, men at det må vurderes i forhold til definisjon i kartforskriften.
- Østfold fylkeskommune understreke at dagens arealformål i kommuneplanens arealdel, «nåværende landbruks-, natur- og friluftsområde», må videreføres, og at det ikke er ønskelig med regulering av berørte arealer til midlertidig pukkverksdrift eller massedeponi. Eventuell lagring av masser innenfor området bør kun være av midlertidig karakter fram til massene er varig håndtert. Det anbefales at det utarbeides

rekkefølgebestemmelser som sikrer framdrift, angir tidsfrister for uttak av masser, slik at midlertidigheten av masseuttaket blir reel. Det skrives også at det i bestemmelsene må settes krav til tilbakeføring og istandsetting av landskapet om planene om oppføring av driftsbygning skulle skrinlegges.

- Videre skrives det at det bør fastsettes tiltak for å dempe støvflukt og støy fra pågående uttak av masser, og at det må fastsettes i hvilket tidsrom støyende aktiviteter som spregning, uttak av masser, grovknusing, pigging, boring og finknusing kan tillates. Det vises til Miljødirektoratets veileder T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- Det bes om at det utarbeides bestemmelser som skal sikre god utforming når det gjelder landskapstilpasning, arkitektonisk uttrykk og fargebruk. Gårdens karakteristiske stabbur bes synliggjort i planen og gis bestemmelser som sørger for at det ivaretas. Man ber om at det tekst om automatisk fredede kulturminner tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser.
- Dagens situasjon og tiltakets virkning på landskapet bør visualiseres, og fjernvirkningen må vurderes. Det anbefales soner med stedegen vegetasjon i flere sjikt.
- I følge vannforskriften skal nye inngrep vurderes i forhold til muligheten for å oppnå miljømålene om god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomstene. Dette må vurderes i konsekvensvurderingene.
- Planen må utformes slik at forbruk av dyrket og dyrkbar mark bli minst mulig.
- Egne reguleringsbestemmelser om bygningsuttrykk må tas inn i planen. Byggegrenser må vises i plankartet.
- I brevet fra Østfold fylkeskommene nevnes også at det planlagte tiltaket ble presentert på regionalt planmøte. Dette stemmer ikke. Kontaktet saksbehandler Inger Kolseth den 30. august angående dette, og det kom fram at man i dette punktet hadde forvekslet tiltaket med et lignende tiltak som faktisk hadde vært presentert i regionalt planmøte. Vi ble bedt om å se bort fra dette avsnittet. Resten av brevet omhandler riktig tiltak.

Kommentar:

- Fylkesplanen «Østfold mot 2050» lagt til grunn for arbeidet.
- I de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, kap 4 §4.4 står følgende: *«I den grad landbruksbygg er å anse som stedbunden næring, vil oppføring være i samsvar med arealformålet LNF.»* Fjøs for melkekyr er i henhold til T-1443 å anse som stedbunden næring.
- I følge kapittel 2.1 i T-1443 er en bygning som er et nødvendig ledd i og et driftsmiddel i forbindelse med landbruksdrift tillatt å oppføre i LNF-område. Driftsbygningen tiltaket dreier seg om er et fjøs for 100 melkekyr, og representerer en videreføring av pågående landbruksdrift med lang tradisjon på stedet. Størrelsen og utførelse er hensiktsmessig i forhold til en moderne drift.
- Kartforskriften følges
- Rekkefølgebestemmelser. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser i forhold til pukkverksdriften.
- Klima- og miljødepartementets retningslinjer (T-1442) for behandling av støy er lagt til grunn. Det er også utarbeidet en støyrapport som viser at ingen naboer er innenfor gul og rød sone. Driftsplanen legger føringer for hvilke tidsrom støyende aktiviteter tillates. Tiltak for å hindre støvflukt beskrives i planbestemmelsene og er tatt inn i planbeskrivelsen.
- Tekst om automatisk fredede kulturminner lagt inn i fellebestemmelsene. Stabbur ivaretatt i plan og bestemmelser.

- Den nye driftsbygningen og gjødeselskummen er visualisert av byggkonsulent Håkon Stubberud. Tiltakets virkning på landskapet, samt vegetasjon, er beskrevet i planbeskrivelsen.
- Avrenning fra området infiltreres lokalt, slik omtalt i planbeskrivelsen.
- Ny driftsbygning bli plassert på område som ikke er dyrkbart.
- Bestemmelser for bygningsuttrykk tatt med i reguleringsbestemmelsene. Byggegrenser inntegnet i plankartet.

3. Fylkesmannen i Østfold, brev av 25. august 2018

- Størrelsen på arealbruksformålene bør framgå av planbeskrivelsen.
- Det forutsettes at LNF-formålet videreføres i reguleringsplanen, og at forslaget har tydelige bestemmelser om hva som ønskes tillatt type og omfang av virksomhet, bygningsvolumer, terrenginngrep og tiltenkt bruk av bygninger og arealer.
- Virkning på omgivelsene må visualiseres.
- Det bes om at sammenhengen mellom ønsket bygningsstørrelse og virksomheten synliggjøres.
- Unngå utbygging eller andre inngrep som går utover dyrka mark.
- Støy må utredes med bakgrunn i kravene i forurensingsforskriften kapittel 30. Det vises også til T-1442, og påpekes at styring av driftstider er et viktig virkemiddel for å redusere eventuelt konfliktnivå.
- Videre angis følgende generelle temaer som viktige i det aktuelle området: estetisk utfoming, universell utforming, naturmangfold, fremmede skadelige arter, samfunnssikkerhet og klimatilpasning, terrenginngrep og masseforvaltning, grunnforurensning, klimagassutslipp og energi, vannforvaltning og kartframstilling.

Kommentar:

- Størrelser på arealbruksformål satt inn i planbeskrivelsen og på plankartet.
- Området reguleres til LNF, og type og omfang av planlagt virksomhet framgår av planbeskrivelsen.
- Den nye driftsbygningen og gjødeselskummen er visualisert av byggkonsulent Håkon Stubberud.
- Det redegjøres for den planlagte bygningens størrelse sett opp mot virksomheten i planbeskrivelsen.
- Ny driftsbygning bli plassert på område som ikke er dyrkbart.
- T-1442 legges til grunn i planarbeidet. Det er også utarbeidet en egen rapport fra en akustiker. Driftstider reguleres av driftsplan og i reguleringsbestemmelser.
- Bemerkede temaer er innarbeidet i arbeidet.

4. Direktoratet for mineralforvaltning, brev av 1. august 2018

- Norges geologiske undersøkelse har ikke registrert forekomstområde for byggeråstoff av kvalitet i det foreslåtte planområdet.
- Mineralloven kommer ikke til anvendelse slik det er beskrevet i varslet om oppstart av regulering, jf. Mineralloven §3.
- Sikring, istandsetting og avslutning ivaretas gjennom reguleringsplanen med kommunen som aktuell myndighet.

Kommentar:

- Direktoratet for mineralforvaltnings bemerkninger krever ingen ytterligere kommentarer.

5. NVE, brev av 25. august 2018

- God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for forebygge skader fra flom, erosjon og skred. På reguleringsnivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

- Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven.
- Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.
- Videre listes det opp noen anbefalte verktøy og veiledere for bruk i arbeidet.

Kommentar:

- Planlagt tiltak kommer ikke i konflikt med dagens vannveier, og ligger for det meste på fjell. Overflatevann fordrøyes og infiltreres lokalt.
- Nærmeste vassdrag er Glomma rundt 400 meter unna.
- Det er ingen anlegg av den kategori som NVE nevner innenfor planområdet.