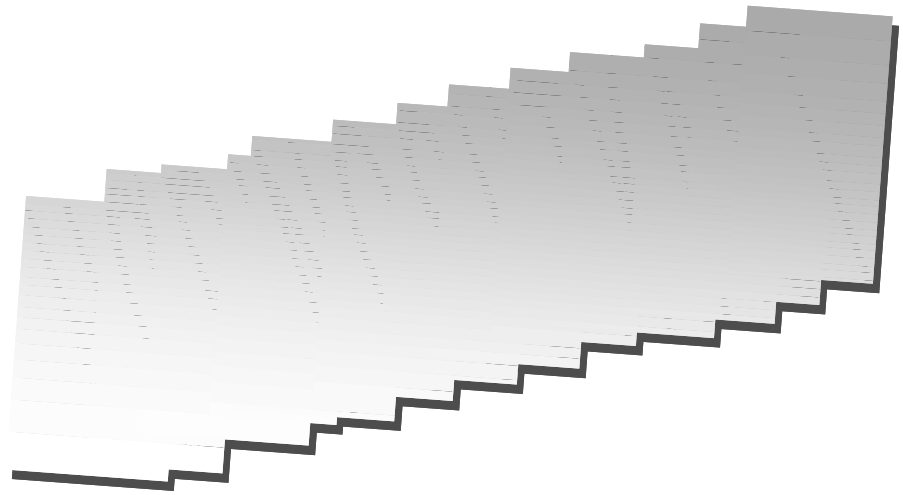




KOMMUNEPLAN FOR RAKKESTAD KOMMUNE 2011-2022

- utfyllende bestemmelser til arealdelen

ESA Saksnr. 10/2100 Journalnr. 12045/10 Arkivnr. 141/&13
Vedtatt for høring i Fast utvalg for plansaker 02.11.2010, sak 5/10



Overordnede nasjonale og regionale føringer

Gjeldende lovverk:

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningsloven (pbl) § 11-7 nr. 71 av 27.06.2008. Retningslinjer gitt i kommuneplanen har til hensikt å være til veiledning, samt en mer spesifisert forklaring av bestemmelsene for en likefrem praktisering av planens formål for publikum og saksbehandlere.

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. *Jfr. Pbl § 19-2 2. ledd.*

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

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

Lokale forskrifter med tilknytning til kommuneplanen:

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

Andre dokumenter med betydning for forvaltning av kommuneplanens arealdel:

- Gebyrreglement
- VA-normen

§ 1 Bygg og anleggsområder (Pbl 11-7 pkt. 1-3)

Generelt

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

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

All oppføring av nybygg i sentrumsområdene etter Pbl § 20-1a skal kvalitetssikres av ansvarlig foretak og plassering godkjennes av kommunen før arbeidet igangsettes. Det skal legges til rette for vannbåren varme ved oppføring og/eller totalreovering av bolig (jfr. pbl § 27-5).

1.1 Nye boligområder

For områder innenfor sentrumsavgrensning skal utnyttelsen være på minst 4 boenheter pr daa i planområdet.

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan skal følgende kriterier oppfylles:

- a. Det skal avsettes et minste fellesareal på 50 m² pr. boligenhet. Fellesarealene skal være sikret for felles bruk og være sikret atkomst. Det skal legges spesiell vekt på lokale leke- og uteoppholdsarealer. Disse arealene skal tilrettelegges for ulik bruk til ulike årstider, og være opparbeidet før nye boliger tas i bruk. Fellesarealene skal plasseres i kontakt med andre grøntdrag/andre friområder og større, sammenhengende friluftsområder/grøntkorridorer. Det skal være maksimalt 300 meter avstand til de boligene disse skal betjene. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- b. For områder med over 100 boligheter skal det i tillegg til punkt a, avsettes areal på minimum 5 dekar for plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, aking, ski/skøytelek, byggelek etc. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 2,5 da. Lekeplassen skal ikke være skyggelagt større deler av dagen.
- c. For nye boligområder som grenser til eksisterende boligområder, skal lokale leke- og uteoppholdsarealer vurderes under ett for hele området, og disse skal etableres i tråd med kommuneplanens utfyllende bestemmelser.
- d. Arealer og anlegg som skal benyttes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealene skal være egnet for ulike typer lek på ulike årstider og for ulike aldersgrupper.
- e. Det skal foretas støyberegning ved utarbeidelse av ny reguleringsplan eller bebyggelsesplan nær støykilder.

Retningslinjer til § 1.1:

Gjenværende skogområder i og omkring boligområdene og offentlige bygg er viktige nærturområder og områder for fri lek for barn. Slike områder må ivaretas ved fortettinger og videre utbygging.

Støynivå for utendørs og innendørs arealer skal være i samsvar med stattlige retningslinjer. Behovet for variasjon i fellesområdene øker med byggeområdets størrelse.

Det må etterstrebes å beholde eksisterende naturlige bekkedrag uten gjenlukking.

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

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

Offentlige regulert veg skal opparbeides i henhold til lokale retningslinjer.

1.2 Eksisterende boligområder

Det kan fradeles inntil 1 parsell fra en eksisterende eiendom, og/eller en eiendom kan utnyttes med inntil 2 boenheter.

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

- BYA kan økes til maks 30% for alle planer vedtatt før 1996
- Maks mønehøyde 8,5 meter eller gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Oppføring av boliger tillates om byggemassen (etter skjønn) er i tråd med omkringliggende bygninger og/eller gjeldene estetikkveileder for kommunen.

Retningslinjer til § 1.2

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

1.3 Næringsområder

Ved regulering av områder skal følgende momenter inngå i reguleringsplanen:

- Parkering, minimum én plass pr 50m² forretningsareal.
- Tilrettelegging for vannbåren varme
- Avsette plass til kildesortering der kommunen ser det hensiktsmessig
- Behovsvurdere gang-/sykkelsti samt grøntarealer

Rekkefølgebestemmelser for utbygging av nye næringsområder nær sentrum:

1. Områder innenfor sentrum, etter omregulering/transformasjon.
2. Området N1

Rudskogen

I området inntil jernbanen på Rudskogen, kan oppstart med reguleringsplan ikke igangsettes før det foreligger avtale med jernbaneverket om etablering av godsterminal for jernbane.

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

- Det skal følge en detaljert utomhusplan som viser tilpassing til eksisterende infrastruktur og bebyggelse.
- Det skal vurderes hvilke trafikale konsekvenser tiltaket medfører.
- Kommunen kan, der det er behov for det, kreve at det opparbeides gangvei og beplantning.
- Maksimal mønehøyde eller gesimshøyde for "flate" tak er 12 meter.
- Maksimal BYA 60%.
- Tilrettelegging for vannbåren varme.
- Parkering, minimum én plass pr 50m² forretningsareal.

Retningslinjer til § 1.3

Innefor sentrumsområdet skal arbeidsintensiv virksomhet og detaljhandel lokaliseres. Arbeidsekstensiv virksomhet skal lokaliseres på Rudskogen næringsområde.

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

Reguleringsarbeid kan ikke starte på område N1 før potensiale innenfor sentrum er utnyttet.

1.4 Råstoffutvinning

I nye områder for råstoffutvinning skal det utarbeides reguleringsplan før arbeidet tillates igangsatt.

For eksisterende områder, områder vist i plankartet uten reguleringsplan, etter kommuneplanens ikrafttredelse skal en søknad etter Plan- og bygningsloven § 20-1 fremlegges for kommunen for avsluttende drift. Videre drift utover dette anses som ulovlig og vil utløse krav om reguleringsplan.

Retningslinjer til § 1.4

Eksisterende masseuttak kan tillates etter søknad om en kortere videre drift hvor avvikling og tilbakestilling vil være hovedpoenget. For forlenging av drift skal det utarbeides en reguleringsplan med konsekvensutredning.

1.5 Fritidsbebyggelse

For fremtidige utbyggingssområder skal det utarbeides reguleringsplan.

- I eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse (Røsæg, Rolvseidet), kan det oppføres fritidsboliger med maks mønehøyde 5,5 meter og maks gesimshøyde på 3,5 meter over eksisterende terreng.
- Bygget skal terrengetilpasses og ha saltak med ikke-reflekterende taktekkning.
- Maks 95 m² total BYA per tomt med maksimum 2 bygninger hvorav uthus/anneks utgjør maks 15 m² og hovedbygg ikke overstiger 80 m².
- Det er kun tillatt med én boenhet per tomt.

Utbygging av fritidsboliger kan skje på følgende områder:

- Rørvannet
- Langen
- Glomsrudsjøen

Retningslinjer til § 1.5

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

§ 2 Samferdselsanlegg (Pbl § 11-7 pkt. 2)

- Sykkelveier
Det må utarbeides reguleringsplan før arbeid med gang- og sykkelveier kan igangsettes.

Retningslinjer til § 2

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

- Degernes sentrum og Rakkestad sentrum.
- Kaanskryset-sentrum. (langs Johs.c Liensgt.)
- Kaaenskryset- Lunds kryset. (langs Johs.c Liensgt.)
- Lunds kryset-Skoleveien. (Langs rv 22)
- Lunds kryset- Orderudsvingen. (Langs rv 22)
- Bodalsbrua- Tegleverket (forutsetter at omlegging av vei ikke er prioritert)

§ 3 Grønnstruktur (Pbl § 11-7 pkt. 3)

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

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

§ 4 Landbruk-, Natur-, og Friluftsmål (Pbl § 11-7 pkt. 5)

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

Det er tillatt med inntil 15 enheter i planperioden.

Tiltak skal ikke være i konflikt med:

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

Utbygging kan bare skje der det er tilrettelagt for vei, vann, avløp og renovasjon.

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

Retningslinjer til § 4.1

Bygg skal oppføres i tråd med kommunens gjeldende estetikkveileder.

Ved fortetting av boligområder utenfor sentrumsområdene kan kommunen kreve regulering. På trafikkerte veier er det ikke tilrådelig med nyetablering av utkjørsler fra privat eiendom til trafikkert vei. Nye avkjøringer og endring av avkjørsler til mindre trafikkerte veier, kan tillates etter søknad.

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

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

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

Kun bygg i tilknytning til landbruk er tillatt i LNF-1.

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

Fradelig skal skje under de samme forutsetninger som i pkt 4.1 .

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

Retningslinjer til § 4.1

Hensiktsmessig i denne sammenheng er ment ca 2 mål tomt.

4.3 Fritidsbolig utenfor avsatt utbyggingsområde:

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

4.4 Eksisterende fritidsbolig i LNF:

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

Retningslinjer til § 4.4

§ 4.4 gjelder tiltak på eksisterende fritidsboliger utenfor områder avsatt til hytteformål i kommuneplanen. Oppføring av bygg som erstatning for eksisterende fritidsbolig er tillatt.

4.5 Næringsbygg i begge kategorier av LNF-områder:

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

Retningslinjer til § 4.5

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

4.6 Landbruksbygg:

Som prinsipp er det kun tillat med oppføring av landbruksbygg.

Retningslinjer til § 4.6

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

4.7 Langsiktig utbyggingsgrense:

Områdene N2 og U1 er innefor en langsiktig utbyggingsgrense og tenkt til utbyggingsformål generelt innenfor 40 årsperspektivet.

§ 5 Bruk og vern av vann og vassdrag (Pbl 11-7 pkt 6)

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

Avstand måles i luftlinje fra gjennomsnittlig flomvannstand.

Tiltak på eksisterende boliger skal i hvert tilfelle vurderes ut fra størrelse og naturinngrep.

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

Enhver type terrenginngrep er totalforbudt 10 meter i luftlinje fra gjennomsnittlig flomvannstand i alle vann/vassdrag markert på kommuneplankartet.

Retningslinjer til § 5

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

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

§ 6 Hensynssoner (Pbl § 11-8)

6.1 Hensynsone Kulturmiljø (Pbl § 11-8 c)

- Buerbakkene
- Prestegården
- Os kirke-Brekke
- Kaaen mølle
- Strykergruvene
- Sandbekk mølle

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

6.2 Stille soner (Pbl § 11-8 c)

- Mellom Kløsa og Seterberggrø
- Mellom Tiuren og Langvannet

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

6.3 Samtidig planlegging (Pbl § 11-8 e)

Sentrumskjernen krever en felles planlegging for å ivareta helheten.

6.4 Drikkevannskilder (Pbl § 11-8 a)

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

Retningslinjer til § 6

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

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

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