

# Planbeskrivelse

Saksnr. 2024/63-2

Arkiv 141

Dato 25.02.2025



# Innholdsfortegnelse

1 Innledning.....	3
1.1 Kommuneplanens arealdel.....	3
1.2 Kommuneplanens samfunnsdel .....	3
1.3 Klima- og arealstrategi.....	4
1.4 Hovedtemaer i planarbeidet. ....	4
1.5 Prosess og medvirkning.....	5
1.6 Utviklingstrekk – boligbygging og befolkningsvekst.....	5
2 Stedsutvikling .....	7
2.1 Samarbeid og utvikling .....	8
2.2 Sentrum og langsiktig utbyggingsgrense.....	8
2.3 Nye bestemmelser for småhus.....	9
2.4 Gjennomføring av utbygging, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler. ....	9
2.5 Vann og avløp .....	10
3 Transport .....	10
3.1 Tiltak for endring i transport. ....	11
3.2 Kollektivtransport i Rakkestad.....	11
4 Offentlig bygg og anlegg.....	11
5 Handel og Næring.....	13
5.1 Næringsaktivitet .....	13
5.2 Handel og publikumsrettet næring. ....	13
6 Kulturminner .....	15
7 Fjella, Landbruksområder og Blågrønne verdier .....	15
7.1 Fjella .....	15
7.2 Jordvern.....	15
7.3 Landbruk og næringsutvikling .....	16
7.4 Spredt boligbygging.....	16
7.5 Fritidseiendommer .....	16
7.6 Urbant jordbruk.....	16
8 Klima .....	17
9 Masseforvaltning .....	17
10 Hensynsoner.....	18
11 Energiproduksjon .....	19
11.1 Områder for energiproduksjon.....	19
12 Konsekvensutredning og ROS.....	20
13 Planens virkning.....	20
14 Vedlegg.....	21

# 1 Innledning

Rakkestad kommune skal ta vare på natur og klima, og gjennom en aktiv boligpolitikk sikre sosial bærekraft balansert med befolkningsvekst og økonomi. Dette følger opp nasjonale forventinger for regional og kommunal planlegging 2023-2027 og bærekraftsmålene som skal legges til grunn for planlegging.

## 1.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er kommunens overordnede styringsverktøy for arealutvikling og utbyggingspolitikk. Arealdelen består av rettslig bindende plankart, bestemmelser og retningslinjer. Den legger også føringer for bruk, vern og utforming av arealer og omgivelser i hele kommunen.

Arealdelen følger opp visjon, satsningsområder og arealstrategi i kommuneplanens samfunnsdel som ble vedtatt av kommunestyret 27. januar 2022

## 1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel gir retningen for den langsiktige utviklingen av kommunen, samtidig som den fastsetter hvilke satsningsområder kommunen skal prioritere.

### Kommunens visjon «**Mangfold og samhold**»

Visjonen beskriver et variert foreningsliv, kulturelt og befolkningsmessig mangfold i tillegg til sammensatt næringsliv fra landbruk til tradisjonell industriproduksjon.

I de siste årene har mer moderne næringsvirksomhet utviklet seg og tatt større plass. Det er et variert landskap med store skogsområder, kulturlandskap og landbruksarealer. Rakkestad sentrum har blitt mer urbant, og er omsluttet av landlige boområder. Innbyggerne har varierte fritids-, trivsels- og opplevelsesmuligheter. Fra fart og spenning på Rudskogen, til rekreasjonsmuligheter i Fjella.

Selv om «mangfold» i de fleste sammenhenger er et positivt begrep, kan det også oppfattes som sprikende og med mange retninger. På den annen side representerer begrepet «samhold» en udelt positiv og samlende retning for «mangfold».

For Rakkestad kommune er «samhold» overordnet begrepene «trivsel», «trygghet» og «nærhet» – tre begreper som i ulik sammenheng har gått igjen i alle visjonsbegreper for Rakkestad kommune.

I samfunnsdelen er det med utgangspunkt i visjonen definert tre satsningsområder

- Bærekraft
- Attraktivitet
- Ung I Rakkestad

Oppfølging av satsningsområdene er beskrevet i kommunes planstrategi.

Satsningsområdene skal også gjenspeiles i kommuneplanens arealdel.

### *1.3 Klima- og arealstrategi*

De tre satsningsområdene beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel er oppsummert en strategi for utvikling i kommunen med utgangspunkt i en samlet klima- og arealdisponering:

Satsingsområdene oppsummert for areal- og klimastrategi og transportutvikling:

#### **Ung i Rakkestad**

1. Har trygge og tilgjengelige arealer til møteplasser for alle.
2. Sikrer grøntområder, friluftsområder og infrastruktur.
3. Avsetter arealer for å sikre skoler og barnehager.

#### **Attraktive Rakkestad**

1. Fortetter rundt knutepunkt og prioriterer utvikling i Rakkestad sentrum.
2. Avsetter egnede næringsarealer.
3. Har et balansert og bærekraftig bosettingsmønster og varierte boområder.
4. Har transportsystemer som er lett tilgjengelige, trygge, forutsigbare og miljøvennlige.
5. Verner kulturminner og kulturmiljøer som en ressurs.

#### **Bærekraftige Rakkestad**

1. Har en klima- og miljøvennlig utvikling gjennom arealeffektivisering.
2. Viser langsiktig utbyggingsgrense i arealplankartet.
3. Utarbeider arealplaner med klimatilpasning.
4. Meget høy terskel for utbygging på dyrkbar mark for å bevare landbruksarealer.
5. Bevarer naturmangfoldet på land og i sjø og vassdrag.
6. Fokuserer på fornybar energi og energieffektivisering.
7. Bevarer sentrumsnære skogsområder.

### *1.4 Hovedtemaer i planarbeidet.*

Planprogrammet for kommuneplanrevisjon ble fastsatt av kommunestyret i februar 2021.

I planprogrammet ble det fastsatt rammer for planprosessen og hovedtemaene som skulle tas opp i i denne prosessen. Det ble fastsatt felles planprogram for areal- og samfunnsdelen.

Planprogram peker ut følgende punkter som skal være hovedtemaene i kommuneplanarbeidet:

Demografi og levekår,

Rakkestad kommune - også som en del av en større region,

Infrastruktur,

Næring,

Bosetting,

Stedsutvikling.

Videre peker planstrategien på sju variabler eller parametere hvor kommunen definerer målsettinger og strategier og operasjonaliserer tiltak – for at den ved utgangen 2032 skal være bedre stilt enn i 2020:

- Folkehelse.
- Inkludering.
- Helhet, Livsløp.
- Oppvekst.
- Arealbruk.
- Klima/Miljø.
- Digitalisering.

Bærekraft, attraktivitet og oppvekst er overordnet satsingsområdene utifra de temaer og variabler gjengitt ovenfor. Arealdelen skal bidra til å styrke sammenhengen mellom sosial- miljømessig og økonomisk bærekraft, og være et viktig bidrag til å nå bærekraftsmålene.

### *1.5 Prosess og medvirkning.*

Arbeidet med kommuneplanen startet høsten 2021, oppstartsprosesser var felles med samfunnsdelen. Det ble i stor grad en digital involveringsprosess kalt «vårt Rakkestad» grunnet pandemi. Denne prosessen må sies å være særs vellykket basert på tilbakemeldinger.

Det er utarbeidet en egen medvirkningsrapport.

Utover dette arbeidet har det vært gjennomført arbeid i politiske styrings- og arbeidsgrupper, samt et eget opplegg mot næringslivet.

### *1.6 Utviklingstrekk – boligbygging og befolkningsvekst.*

Rakkestad kommune har i inneværende planperiode fra 2011 hatt en befolkningsvekst på nesten 1% årlig, og kommunen har fått nesten 800 nye innbyggere i perioden.

Siden 2011 har boligmengden økt med 450 nye boliger, og ca. 30% av disse er blokkleiligheter. Boligbyggingen for øvrig har kommet gjennom en blanding av frittliggende småhus, konsentrert småhusbebyggelse og flermannsboliger. Frittliggende småhus er i hovedsak etablert i nyere boligområder, mens konsentrert småhusbebyggelse og flermannsboliger er etablert i fortetting av eksisterende områder.

I forrige rullering ble det ikke funnet behov for omdisponering av områder til boligformål. Områdene avsatt til boligformål nå er i hovedsak fylt opp i løpet av planperioden.

Det legges i samfunnsdelen opp til en befolkningsvekst i samme størrelsesorden som vi har hatt de senere år. Befolkningsvekst fører til et behov for å investere i sosial infrastruktur og kommunale tjenester. Det er viktig at befolkningsveksten styres og holdes på et nivå som gjør at kommunen kan opprettholde et tilfredsstillende tjenestetilbud og ivareta så vel sosial som økonomisk bærekraft.

Rakkestad kommune har et variert boligtilbud både i form og prisklasse. Dette gjør at kommunen har en mangfoldig innbyggersammensetning. Statistikken viser at befolkningen i kommunen eldes. Befolkningsveksten skjer i hovedsak i aldersgruppen 45-79 år, med hovedvekt på gruppen 67-79 år med en vekst på 5,7% siden 2011. Samfunnsdelen til kommuneplanen tar for seg denne utviklingen og peker på en utvikling i kommunen som skal ta høyde for, og tilrettelegge for, en mer bærekraftig utvikling. Med prioritet mot barn og unge, er målsetningen at tilflytting skal være i aldersgruppen 25-50 år.

Arealdelen følger opp dette hvor det legges fokus på blant annet diversitet i boligutviklingen.

Per 2022 har kommunen en boligreserve på 50 boenheter i regulerte områder for typisk småhusbebyggelse. I forhold til leiligheter er det innenfor sentrumsområdet rom for ca. 100 leiligheter. I praksis har vi en reserve på ca. 150 enheter. Vi anslår at boligblokkandelen fortsatt vil ha en økende trend i boligbyggesammenheng, men at det i første del av planperioden ikke oppføres så mange. Dette sett i sammenheng med det antallet som er oppført siste året.

Det er beregnet, gitt den framskrevne befolkningsveksten i samfunnsdelen, at boligbehovet for nye boliger frem mot 2034 er opp mot 400 boenheter.

## 2 Stedsutvikling

Et sterkt og tydelig sentrum hvor de sentrale funksjoner i et samfunn er samlet er viktig for utvikling i en kommune. Utvikling i kommunen skal forsterke våre eksisterende sentra, hvor vårt hovedsentrum Rakkestad har fokus. Lokalsenteret i Degernes, Kirkeng, skal ha en vedlikeholdsutvikling som opprettholder de viktige funksjonene som er der i dag, - skole barnehage og butikk. Samtidig har det vært en tradisjon for spredt boligbygging gjerne i form av kårboliger. Dette har skapt små grendesamfunn som er en viktig del av stedsutviklingen. For at disse skal bestå må det åpnes for en forsiktig utvikling også i spredt form, men dette må balanseres mot sentrumsutvikling.

Attraktivitet, bærekraft og oppvekst er bærebjelkene i Rakkestads utvikling i planperioden.

Satsningsområder fra disse temaene er utvikling av sentrum og varierte boliger og boformer. Dette er viktige temaer for en kommune som Rakkestad for å opprettholde den befolkningsveksten vi har hatt, og for å stimulere til en økt befolkningsvekst i de yngre gruppene.

Boligutvikling fremover må basere seg på bærekraft- både økonomisk, miljømessig og sosialt. Kommunens satsing på bokvalitet og variasjon innebærer å prioritere ulike boligtyper og -størrelser. Dette er viktig for at kommunens innbyggere skal kunne bo i Rakkestad gjennom alle faser av livet. Kommuneplanen følger dette opp gjennom utbyggingsavtaler og reguleringsplan, hvor demografisk utvikling og behov vil gjenspeile det aktuelle behovet.

Kultur, historie og kunst er viktige virkemidler for å skape en tilhørighet og et felleskap. Dette bygger vår visjon på og er satsingsområder innenfor samfunnsdelen. Utviklingen skal ivareta områdets identitet. Kvaliteter og markører i området bør bevares og forsterkes for å sikre stedsidentitet og innbyggernes identitet til et område. Samtidig bør ny bebyggelse bringe nye kvaliteter til området.

Gateløp og byrom bør utvikles med et menneskelig perspektiv, og det bør være et variert tilbud som gir levende bomiljø.

Krav til utforming av områder, bomiljø og bokvalitet skal bidra til en bærekraftig utvikling av Rakkestad. Bærekraftig utvikling innebærer å legge til rette for gode omgivelser og rett lokalisering, både i bebygde områder, byrom og landskapet for øvrig sammen med et variert botilbud for ulike grupper.

I bestemmelser med retningslinjer til arealdelen stilles tydelige krav til utforming av bebyggelse og hvordan prosjekter skal bidra til å skape gode nabolag og trivelige bomiljø med mangfold og kvalitet. For å bidra til god bokvalitet og variasjon i boligtilbudet når nye boliger bygges, vil kommunen samarbeide strategisk og ha dialog med bolignæringen.

Kommunens mål for god stedsutvikling er et overordnet hensyn som skal ivaretas i alle prosjekter gjennom gode og helhetlige løsninger. Det kan i enkelte prosjekter der krav og anbefalinger er vanskelige å oppnå fullt ut på tomten, være at kravene kan kompenseres ved at prosjektet tilføres kvaliteter som kommer beboerne til gode og gir en betydelig merverdi til området.

## 2.1 Samarbeid og utvikling

Utvikling i kommunen må skje innenfor et samarbeid med bolignæringen. Samarbeid innenfor boligutviklingen er en suksessfaktor for å nå målsetningen til kommunen.

Samarbeid vil være viktig for å undersøke nye løsninger, dele erfaringer og legge til rette for gode plan- og utviklingsprosesser hvor målet er å skape sosialt, økonomisk bærekraftige og inkluderende bomiljøer, noe som gir mangfoldige boligområder.

Utvikling av boligprosjekter/områder skal konseptavklares tidlig i planprosessen, før oppstartsmøte og planinitiativ. Dette for å tidlig avklare rammer og skape en forutsigbarhet i videre planprosess.

## 2.2 Sentrum og langsiktig utbyggingsgrense

Rakkestad sentrum er relativt langstrakt, med en udefinert kjerne rundt Storgata og jernbanestasjonen. Sentrum er regulert gjennom en sentrumsplan som fortsatt skal gjelde foran kommuneplan med muligheter til utvikling og fortetting. Planarbeidet tar utgangspunkt i en utvikling med basis i vårt handelssentrum og utvikling i de områdene hvor transportbehovet er lavt og kan løses primært med grønn mobilitet. Sentrumsstrukturen defineres av ytterpunktene Os skole, via sentrum og langs Strømfossveien til Kirkeveien. Langs denne aksen er utviklingen prioritert.

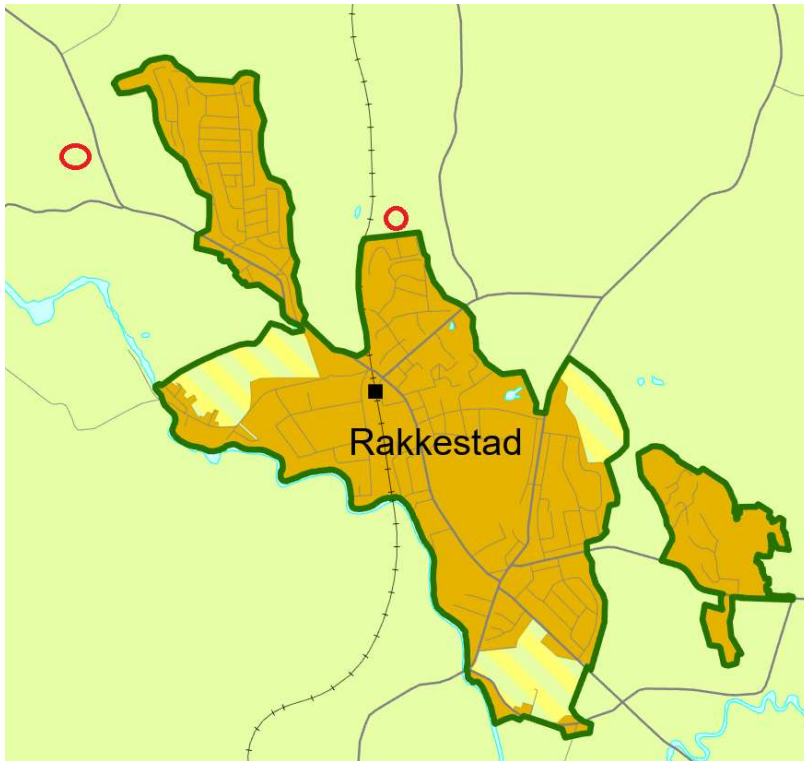
Jordvern står sterkt igjennom planarbeidet. Rakkestad sentrum er omkranset av dyrket eller dyrkbar mark på alle kanter. For å nærme seg målsetningene i samfunnsplanen kan ikke hele boligbehovet i perioden løses gjennom fortetting, utfylling og utbygging i eksisterende områder. Noen nye områder må omdisponeres. Det er et viktig premiss å utvikle kommunen hvor minimalt med dyrket eller dyrkbar mark blir omdisponert.

Fylkesplanen, Østfold mot 2050, viser en langsiktig utbyggingsgrense for kommunen frem mot 2050. Planforslagets områder for videre utvikling samsvarer ikke med fylkesplanens avgrensning.

Områdene satt av til langsiktig utvikling ligger tett på sentrum, men består kun av dyrket mark. Rakkestad kommune vil beholde dyrket mark i størst mulig grad, og har derfor vurdert andre områder i og rundt sentrum. En utslagsgivende faktor for valg av utbyggingsområder er gjort med bakgrunn i jordvern og eksisterende infrastruktur, hvor sentrumsskolenes kapasitet, avstander til sentrum og behovet for gang og sykkelvegløsninger er lagt til grunn.

I denne konteksten er det valgt å utfordre de langsiktige grensene i fylkesplanen.

Områdene avsatt i gjeldende plan og fylkesplanen er foreslått erstattet med området Kraugerudåsen ved Os skole- hvor deler er tatt inn nå og noe lagt inn som ny langsiktig grense. Dette området er vurdert til å ha en lav konfliktgrad spesielt målt mot dyrkbar mark.



Utklipp fra kart til fylkesplanen Østfold mot 2050, som viser nye områder for utvikling

### *2.3 Nye bestemmelser for småhus*

Kommuneplanens arealdel skal sikre at fortetting innenfor eksisterende bomiljøer gjøres innenfor rammene av god bokvalitet og gir gode bomiljøer. Dette i tråd med samfunnsdelens mål og tiltak.

Kommuneplanens bestemmelser for områder med tradisjonell småhusbebyggelse skal sikre en forutsigbarhet for både den som skal bygge og for de som bor i området, samt at det sikres en kommunal styring. Bestemmelsen skal sikre at det er enklere å ivareta kommunens stedsidentitet og stabilitet for utviklingen av nye boliger i tetthet og estetikk.

Mange av kommunens boligområder består av ulike typer småhusbebyggelse. Det finnes også store områder med villabebyggelse, og områder med noe tettere småhustypologi som rekkehus og lignende. Småhusområdene skal i det vesentlige bestå som småhusområder. Det tillates fortetting innenfor rammene av kommuneplanens bestemmelser, eller innenfor rammene av den for området gjeldende reguleringsplan. Ved transformasjon av typisk småhusområder må det foreligge helt spesielle forhold for å gå utover rammen i kommuneplan eller gjeldende plan for området. Dette kan være særlig sentral plassering, en helhetlig utvikling av et område eller andre tungtveiende samfunnsinteresser.

En slik transformasjon/fortetting må være en del av et større overordnet grep der infrastruktur og arealutnyttelse er sett samlet for et avgrenset område.

### *2.4 Gjennomføring av utbygging, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler.*

Kommunen har eneansvar for oppføring av sosial infrastruktur (typisk skole, barnehage og sykehjem). Dette kan ikke pålegges andre og følger bestemmelsen om utbyggingsavtaler i plan- og bygningsloven

med forskrifter. Det er inntatt rekkefølgebestemmelser som sikrer barnehagedekning i forhold til utbygging.

Det er også etablert rekkefølgekrav som skal sikre at nødvendig offentlig teknisk infrastruktur og blå/grønn infrastruktur blir ivaretatt ved utbygging. Disse rekkefølgekravene skal utdypes og konkretiseres igjennom reguleringsplan. For infrastruktur som følger av en privat utbygging, vil private ha et hovedansvar for hele eller sin forholdsmessige andel av rekkefølgekravet.

Utbyggingsavtaler er et virkemiddel for å sikre forutsigbar utbygging og gjennomføring av vedtatte arealplaner både for kommunen og private aktører. Kommunen vil kunne inngå utbyggingsavtaler som er i samsvar med kommunens areal- og utbyggingspolitikk.

I arealdelens bestemmelser er det tatt inn et forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler. Dette er en forutsetning for å kunne forhandle utbyggingsavtaler. Vedtaket om utbyggingsavtaler gjøres som del av vedtak av planen som helhet.

## 2.5 Vann og avløp

Rakkestad kommune har 5 vannverk: Sander, Fladstad, Kirkeng, Tjernes og Rudskogen.

Vannverkene er, med unntak av Fladstad, basert på grunnvann. I kommuneplanen er borebrønner sikret med hensynssoner med bestemmelser. Rakkestadelva er råvannskilde for produksjon av vann på Fladstad vannverk. Råvannskilden er sikret med en hensynssone oppstrøms vanninntak, som sikrer mulighet for stopp i produksjon ved akutthendelser. Råvannskilden er av en slik kvalitet at vannverket har fullrensing gjennom flere barrierer i renseprosessen.

Det er etablert 4 renseanlegg for avløp i kommunen: Bodal, Kirkeng, Tjernes og Rudskogen. Bodal er det største - som dekker Rakkestad sentrum. Avløpsanlegget på Bodal har i dag avvik i forhold til gjeldene utslippstillatelse. Avviket følges opp i samråd med forurensningsmyndighet og skal lukkes innen 2029. Avviket henger sammen med fremmedvann, særlig ved snøsmelting og mye nedbør. Fremmedvann har sammenheng med et aldrende ledningsnett. Fremdriftsplan for utbedringer følger hovedplan for vann og avløp. Nye områder for utbygging sokner alle til Bodal renseanlegg - resipient er Rakkestadelva, og denne er klassifisert som moderat.

Nye utbyggingsområder skal prosjekteres med åpen overvannshåndtering. Nye påslipp til ledningsnettet skal ikke medføre mer fremmedvann, og eventuelle problemområder innenfor aktuelt ledningsnett må utbedres før påslipp. Sammen med de påbegynte utbedringer av renseanlegget vil anlegget håndtere økte påslipp uten at det vil øke antall avvik og forurensning mer enn det gjør i dag. Avvikene som kommer grunnet fremmedvann vil skje uavhengig av nye abonnenter til anlegget, økt mengde avløp vil ikke øke forurensningen til resipient.

## 3 Transport

Befolkningsvekst gir økt behov for transport. Kommuneplanen sikrer at fortetting og utbygging skjer ved etablert infrastruktur med fokus på sentra, slik at transportbehovet reduseres. Svært mange reiser internt i Rakkestad gjøres i dag med bil. Mange av disse reisene kan med enkle grep erstattes med gange og sykkel.

Målet er at økt transport skal dekket med et miljøvennlig alternativ. Dette er viktig for miljø, trafikksikkerhet, helse og trivsel. Det skal være enkelt å velge et miljøvennlig alternativ. Dette gjelder for så vel innbyggere som arbeidende og besøkende.

Rakkestad skal være en god kommune å vokse opp i, bo i og bli gammel i. Alle innbyggere skal ha tilgang til hele kommunen og oppleve at reisen er trygg.

For å legge til rette for grønn mobilitet sikres nye områder med gang- og sykkelvegløsninger.

Det legges også opp til en pålagt sykkelparkeringer og maksimaltall parkeringsplasser for bil.

### *3.1 Tiltak for endring i transport.*

Det er viktig at kommunen styrer parkering og parkeringsnormer for å endre transportvaner fra bil til sykkel, gange og kollektivt der det er mulig. Det er utarbeidet en parkeringsnorm i kommuneplanen som angir en maksimal parkering basert på beliggenhet og type virksomhet. Videre er det satt opp krav til ladeinfrastruktur og sykkelparkering. Boligområder skal ha løsninger for myk mobilitet til sentrum rundt kollektivknutepunkt.

Transportbehov og hvordan dette kan løses på en bærekraftig og miljømessig god måte bør utredes i nye reguleringsplaner og større utbyggingsprosjekter. I slike saker bør det utarbeides en plan for mobilitet med fokus på grønne løsninger.

### *3.2 Kollektivtransport i Rakkestad.*

Kollektivsystemet i Rakkestad er relativt dårlig internt i kommunen, i praksis begrenses dette til skoleskyss-systemet. Det jobbes aktivt med å få dette bedre, men i en kommune med utstrakt spredt bebyggelse i form av gårdsbruk og store avstander må det påregnes at bil vil være det foretrukne alternativ.

For reiser ut av kommunen er tog et alternativ mot Indre Østfold, Oslo og Folloregionen.

Utviklingen tar utgangspunkt i kollektivknutepunktet i sentrum. Det jobbes aktivt med et bedre kollektivtilbud. Togtilbudet er i den senere tid endret fra rent morgentog til timesavganger til og fra Oslo. Tilgjengeligheten og bedret reisetid vil på sikt kunne påvirke bosetningen i kommunen. Det er lagt inn en liten buffer for å kunne imøtekomme dette i forhold til arealbruken.

## **4 Offentlig bygg og anlegg.**

Det offentlige tjenestetilbudet må bygges ut og utvikles i takt med samfunnsutviklingen og befolkningsvekst. Offentlige formålsbygg og anlegg skal planlegges slik at det tilbys et tilfredsstillende tjenestetilbud i hele kommunen samtidig som det bidrar til god stedsutvikling.

Mange offentlige bygg og anlegg fungerer i tillegg til sin primære funksjon også som sosiale møteplasser for barn, ungdom, voksne og eldre. Dette kan bidra til å styrke identitet, tilhørighet og felleskap. Lokalisering, utforming og trygge adkomster til slike tilbud er vesentlig for å fylle alle funksjoner. Dette styrker nærmiljøet og gir en effektiv bruk av bygningsmasse og arealbruk.

Skoler, barnehager, lekeområder og andre tilbud som er naturlig å ha i nærmiljøet planlegges og sikres utfra det lokale behovet. Formålsbygg og anlegg som er ment å dekke hele kommunen skal som hovedregel plasseres sentralt og være tilgjengelig. Primært skal dette ligge i Rakkestad sentrum.

Innenfor nye områder skal disse funksjonene sikres der det er behov.

Det er ikke lagt inn nye områder for offentlige bygg- og anleggsområder, men områder som ligger i gjeldende plan er videreført. Det estimerte behovet for nytt sykehjem, barnehage, omsorgsboliger og gjenvinningsstasjon, vil kunne løses innenfor områder omdisponert til bygge- og anleggsformål med en rokering på formål. Det må utarbeides detaljregulering for endringer.

## 5 Handel og Næring

Rakkestad Kommune ønsker å være en attraktiv og mangfoldig næringskommune for både små og store, eksisterende og nye bedrifter. Kommunen har en viktig rolle som tilrettelegger for ønsket næringsutvikling, både som arealutvikler og gjennom arenaer for dialog og nettverksbygging.

### 5.1 Næringsaktivitet

Rakkestad kommune har mange områder det drives næringsaktivitet, og områdene er av forskjellig karakter og beliggenhet. Områdene ligger i hovedsak i og omkring sentrum hvor handel er lokalisert i tilknytning til sentrum. Rakkestad Kommune ønsker å forsterke denne strukturen og lokalisere handel og besøks/arbeidsintensive bedrifter tett på sentrum. Bruken av områder for handel og næring må ses i sammenheng med kommunen som helhet. Næringsutvikling er samfunnsutvikling og dermed et prinsipp for god stedsutvikling.

Rakkestad har avsatt områder til næring på Rudskogen, Bergenhus, noen mindre industriområder og området ved Østfold traktor foruten sentrum.

Rudskogen, lokalisert godt utenfor sentrum, er et område typisk for arbeidsektensiv og plasskrevende næring og området er vurdert stort nok til å ivareta behovet i planperioden.

De mindre industriområdene og området ved Østfold traktor er områder etablert over en lang periode og er uten reguleringsplan. Det er tendenser til at disse områdene er under en viss form for transformasjon, og bygningsmassen endrer innhold. Områdene har bygningsmasse som har utlevd sin levetid, og områdene fremstår som noe lite effektivt utnyttet.

Bergenhusområdet har avsatt områder for virksomhet som naturlig bør ligge knyttet til sentrum, men ikke i sentrum. I dette området bør typisk virksomheter med plasskrevende varer plasseres.

Det er ikke lagt inn områder for ny næringsbebyggelse. Det er gitt bestemmelser for Industriområdet ved sentrum, og det skal utarbeides en områdereguleringsplan for å gi muligheter for utvikling og samhandling. Dette vil gi en bedre attraktivitet og arealutnyttelse av områdene. I dette bildet er det viktig at rett næring lokaliseres på rett sted.

### 5.2 Handel og publikumsrettet næring.

Handel og publikumsrettet næring skal bidra til å:

- Styrke tettstedsentre.
- Tilrettelegge for miljøvennlige transportvalg.
- Redusere bilbruk.
- Gjøre varer og tjenester tilgjengelig for de som ikke disponerer bil.

Dette innebærer at handel og publikumsrettet næring må konsentreres til sentrale områder, nært kollektivknutepunkt. En betydelig del av kundegrnlaget skal være innenfor gangavstand og gangforbindelser, og de skal være attraktive og trygge. Plassering av boliger, fortetting og lokalisering av ulike virksomheter henger tett sammen i dette bildet.

Utformingen av uterom og bebyggelse skal bidra til steds kvalitet uavhengig av type virksomhet.

Rakkestad sentrum er, og skal være, kommunens sentrale midtpunkt og innbyggernes førstevalg som tilbyder av varer og tjenester. Det anses at reguleringsplan for Rakkestad sentrum gir det handlingsrommet som trengs for utvikling av handel og næring i planperioden.

Lokalsenter Kirkeng skal gis en mulighet for en utvikling innenfor rammen det er befolkningsgrunnlag til, derfor endres deler av området rundt lokalbutikken til sentrumsformål. Dette vil gi en fleksibilitet til å gi rom for en lokal sentrumsutvikling for handel og boliger.

## 6 Kulturminner

Kulturminner er vår arv fra fortiden, og viser historien om hvorfor vi er der vi er i dag. Ivaretagelse av viktige kulturminner er viktige deler av kommunens stedsidentitet og bidrar til å skape en tilhørighet og fellesskap.

Rakkestad kommune har nylig vedtatt en kommunedelplan for kulturminnemiljøer. Det vises til denne.

Det er i kommuneplanen lagt inn hensynsoner hvor hensynet til kulturminnemiljøer skal vektlegges ekstra. Sonene innebærer ikke selvstendig noe vern for bygg og anlegg som ikke er verneverdige kulturminner.

## 7 Fjella, Landbruksområder og Blågrønne verdier

### 7.1 Fjella

Fjella er et stort, sammenhengende skogsområde i Østfold.

Det omfatter Rakkestadfjella i Rakkestad, Trømborgfjella i Indre Østfold, og Vestfjella i Marker kommune. Fjella er et populært turområde med milevis av tur- og skiløyper, og det er mye brukt til friluftsliv, jakt og fiske. Området ligger mellom 150 og 300 meter over havet, med det høyeste punkt Linnekleppen som et populært turmål (325 moh.).

Innenfor området er det en rekke naturreservater, hvorav det største er Fjella naturreservat i Marker og Rakkestad. I nord ligger Fuglemosehøgda naturreservat i Marker og Indre Østfold, og i vest Hiesten, Bøensmosen, Berbymosen, Askevannet og Brattåsen naturreservat i Rakkestad. Med de tydelige verneverdiene og friluftslivverdiene i området er det riktig å bevare områdene for dagens og fremtidens brukere. Hensynet til friluftsliv er tungtveiende i området og vektet foran annen bruk enn tradisjonell skogsdrift, landbruksdrift i tilknytning til driftssenter og med en restriktiv holdning til annen aktivitet.

### 7.2 Jordvern

I Rakkestad Kommune utgjør jordbruksareal ca. 26 %, hvor det meste er av god kvalitet. Jordressursen er en ikke fornybar ressurs som det skal være høy terskel for å omdisponere. Det legges stor vekt på jordvern. Også for bygg og anlegg med landbruksformål må det legges vekt på at dyrket eller dyrkbar mark ikke blir bygd ned.

Det viktigste tiltaket for å sikre jordvern er å unngå utbygging i LNF-områder med dyrka eller dyrkbar mark, og unngå utbygging hvor infrastruktur til områder må ta i bruk dyrka mark.

### 7.3 Landbruk og næringsutvikling

Innenfor LNF-områdene er det bare tillatt med landbruksaktivitet som samsvarer med formålet jord, skog og stedbunden næring. Stedbunden næring er regnet innenfor rundskrivet Garden som ressurs. Drift av landbrukseiendommer er i stadig utvikling hvor tilleggsnæringer og utvikling av næring i større eller mindre grad er tilknyttet den tradisjonelle landbruksvirksomheten. Bestemmelser som stopper denne utviklingen helt, er ikke en ønsket situasjon. I en landbrukskommune som Rakkestad, med det store antallet gårdsbruk spredt mer eller mindre over hele kommunen, vil det være en veldig vanskelig oppgave å avgrense områder hvor det kan være hensiktsmessig med spredt næringsetablering i framtiden. Ikke minst vil det være tilnærmet umulig å avgrense hva slags virksomheter som kan tillates i ulike områder.

Det legges derfor inn bestemmelser som åpner for en viss utvikling av næring på landbrukseiendommer i store deler av kommunen, men det er viktig at denne utviklingen ikke går på bekostning av landbruksvirksomheten i forhold til bygninger og areal. Virksomheten må også være innenfor tålegrensen for miljø og samfunn. Det er etablert en buffer langs Fjellaområdet som er beholdt som en ren LNF sone. Dette sikrer at de verdiene som ligger i området ikke blir utilsiktet forringet.

### 7.4 Spredt boligbygging

Rakkestad Kommune er en relativt stor landbrukskommune hvor det tradisjonelt har vært oppført boliger typisk spredt. Spredt boligbygging har negative sider i forhold til arealbruk og transport, men er også et virkemiddel for å opprettholde grendestrukturen i kommunen. Alle områder trenger en vedlikeholdsutbygging for å bestå. Rakkestad har mange små grender og et utbyggingsmønster med mange gårdsbruk spredt utover hele kommunen. Som ledd i å bevare et sosialt nettverk og naboskap ut i lokalsamfunnet er spredt boligbygging en bidragsyter. Samfunnsplanen forutsetter et variert tilbud i kommunen for tomter til utbygging. En forsiktig utbygging av spredte boliger er en etterspurt form for boligutvikling i kommunen. Innenfor rammene av fylkesplanen på maksimalt 10 % av nye boliger med de rammene beskrevet i bestemmelsene og arealene avsatt til formålet, vil ikke den negative siden overskygge fordelene. Det er avsatt i plan et eget formål der ny spredt boligbygging er tillatt.

### 7.5 Fritidseiendommer

Skogsområder som friluftsområder er en felles ressurs som forvaltes av næringen. Ressursene er under press fra så vel utbygging som moderne drift. Nye fritidsboliger skal etableres innenfor områder avsatt til formålet og ikke i spredt form. Dette tar vare på ressursen. I kommunen er det fritidsboliger lokalisert i enkelte små områder, men i hovedsak er de aller fleste av en spredt karakter. Fritidsboligene er gjerne tidligere brukt som skogshusvær hvor mange er lokalisert tett på tjern eller vassdrag innenfor LNF- formålet. Det er problematisk å åpne for tiltak på fritidsboliger i LNF- områder siden det bryter med arealbruken. En åpning for tiltak på disse eiendommene utløser krav til konsekvensutredning. De fleste hyttene har forskjellige problemstillinger, å utarbeide en generell KU for disse er så ressurskrevende at det ikke er formålstjenlig. Det vil være riktig å behandle saker på fritidsboliger i LNF-områder som individuelle dispensasjoner med retningslinjer som kan skape en ramme for likebehandling.

### 7.6 Urbant jordbruk

Urbant jordbruk er dyrking av mat i urbane omgivelser. Med stadig økende befolkning og fortetting i sentrum kan flere ha et ønske om, og behov for, å dyrke egen mat i sine nærområder.

Urbant landbruk skaper en forståelse for matproduksjon, klima og miljø samtidig som det skaper grønne møteplasser på tvers av alder kjønn, bosted og bakgrunn. Dyrking av mat i urbane strøk har også et moment av matvaresikkerhet i en eventuell krisesituasjon.

Kommunen skal legge til rette for urbant landbruk ved å støtte initiativ fra kommunens innbyggere, enkelte områder kan avsettes til formålet gjennom regulering.

## 8 Klima

Landbruk står for 50% av kommunes klimautslipp, mens veitrafikk og annen mobil forbrenning står for 37 %. Utslipp knyttet til veitrafikk utgjør 24% av utslippet.

Rakkestad sin arealstrategi tilsier at veksten i kommunen i hovedsak skal skje i og rundt sentrum, dette for å legge til rette for gange og sykkel til sentrale funksjoner og bygge opp under kollektivtilbudet som finnes. Dette er et viktig bidrag til å redusere behovet for biltrafikk.

Å etablere offentlige tjenester og lokal handelsvirksomhet i sentrum bidrar til å redusere transportbehovet. Rett lokalisering av nye tiltak er en prioritet i planarbeidet.

Landbruk står for den store posten i kommunens klimautslipp. I denne sammenheng er det viktig at landbrukets klimaavtrykk reduseres, men dette er en krevende øvelse sett sammen med forventningen om økt produksjon og sjølforsyningsgrad. I forhold til arealbruken er det innenfor transport hvor landbruk kan gjøre en innsats, men her er det nasjonale mål som må gå foran i forhold til styring av driftsenheter og fradelinger. Viktigheten av å bevare dyrket mark er fremtredende, hvor det arbeides med at dyrket mark kan få en rolle som karbonbinder.

## 9 Masseforvaltning

I alle kommuner er det behov for masser av ulike slag. Tilgjengelighet og behov for masser vil variere i forhold til byggeaktivitet. Ved alt anleggsarbeid oppstår det overskuddsmasser som må håndteres. Dette kan være en belastning for samfunnet i forhold til arealbruk, støy, støv og klimagassutslipp i forhold til transport. Kommunen ønsker å ha en forutsigbar forvaltning av masser hvor mest mulig håndteres på et så lokalt nivå som mulig. Det er derfor åpnet for bestemmelser som stiller krav om en plan for massehåndtering ved regulering og større byggeprosjekter hvor fokus skal være massebalanse og gjenbruk. Som et supplement til gjenbruk er det sett et behov for områder for å kunne fylle rene overskuddsmasser.

Overskuddsmasser av forskjellig karakter vil ikke kunne fylle massebehovet i kommunen.

I kommunen er det 3 områder regulert til uttak av masser fra fjell. I tillegg ligger det 2 til i gjeldende kommuneplan. Det har vært en strategi å ha masseuttak noe spredt i kommunen for å redusere transportbehovet innad i kommunen. Masseuttak krever en konsesjon for drift, masseuttak uten konsesjon tas ut av kommuneplanen og skal avsluttes. Områdene hvor det er tatt ut fjell skaper store inngrep i området. Det er prioritert at områder i drift får rammer for videre drift ved utvidelser. Idet er lagt oppe til en spredning av masseuttak som reduserer behovet for transport og mindre private masseuttak.

Sikring av områder for uttak av masser med god kvalitet er ett krav innenfor mineralforvaltning som følges opp.

## 10 Hensynsoner

I enkelte områder finnes det hensyn som skal tas i tillegg til den aktuelle arealbruken. Dette kan være viktige kulturminnemiljøer, naturvernområder, friluftsliv, fareområder eller områder hvor annen plan gjelder foran kommuneplan. Områdene får egen skravur og bestemmelser.

### **Hensynsone Kulturminnemiljø**

I gjeldende plan er det avsatt områder som er enten unikt for Rakkestad eller har en viktig betydning i et bevaringsperspektiv. Det utarbeides en kulturminneplan (kommunedelplan) som vil supplere temaet. Da er det viktig at kulturminneperspektivet videreføres i planverket.

### **Hensynsone drikkevannskilder (grunnvannsbrønner)**

Drikkevannssikkerhet og rent drikkevann er et viktig tema hvor hele kjeden fra råvann til tappekran skal ha et vern. Vannverkseier er ansvarlig for dette. Rent vann og godt vann er forankret fra FNs bærekrafts mål til samfunnsdelen og følges opp i arealdelen.

Rakkestad kommune har 5 vannverk med ulike kilder. 4 av vannverkene er borebrønner. Hensynssonen rundt disse er lagt i influensområdet til brønnene.

Det fjerde vannverket har Rakkestadelva som kilde. Kilden har et nedslagsfelt som strekker seg nær halve kommunen, gjennom store områder med skog og fulldyrket mark. Vannverkseier ser det som lite formålstjenlig å legge hensynsoner med begrensinger for hele nedslagsfeltet som vanskelig vil kunne følges opp. Kilden er av en slik kvalitet at sikkerheten for drikkevannet er ivaretatt med andre barrierer og renseprosess. Det er lagt inn hensynsone som strekker seg 1 km oppstrøms vanninntak, som sikrer responstid ved akutte hendelser for inntak av vann til vannverk. Vannverkseier har en egen ROS analyse for drikkevannskildene. ROS-analysen for drikkevann danner utgangspunktet for vurderingene i hensynsone.

### **Hensynsone naturvernområder.**

Enkelte områder har spesielle kvaliteter innenfor natur, som tilsier at de bør bevares for fremtiden. Områdene får da et særlig vern som naturvernområder, hvor hensynet til verdiene er ivaretatt gjennom egne forskrifter. I Rakkestad er det 6 slike områder som er vist som hensynsoner.

### **Hensynsone Fareområder**

Enkelte områder har en potensiell fare som bør gjenspeiles i arealbruken. Fareområder vises som egne hensynsoner. Områder med høyspenttraseer, og større områder med kvikkleire eller potensiale for kvikkleireskred er områder hvor spesielle hensyn bør tas. Gjennom tidligere planlegging har ikke potensielle farer som flom og overvann hatt særlig fokus. I utbygde områder med potensiell flomfare, eller fare for skader fra overvann skal det tas hensyn til de potensielle skadene som kan komme som følge av vann.

## **Hensynsone Aktsomhet Flomfare**

For alle vann og vassdrag i kommunen er det lagt inn en hensynsone som omfatter 200 årsflom. Tiltak innenfor sonen skal vise særlig hensyn som sikrer skade på personer og materiell.

## **Hensynsone aktsomhetsområde kvikkleireskred**

I områder med potensiale for kvikkleireskred skal tiltak ikke finne sted før det har vært gjenstand for en vurdering av områdestabilitet. For å synliggjøre den potensielle faren dette har, er alle områder med mulig marin leire, en topografi og løsmassedekke som tilsier at kvikkleireskred kan utløses vist som aktsomhetsområde.. Området hensynsonen dekker fremstår der som relativt stort, og er ett aktsomhetsområde etter føre var prinsippet.

## **Hensynsone aktsomhetsområde skred i bratt terreng**

Bratte områder kan det oppstå ras i form an jord, stein eller snø. Aksomhetskartet til NVE er lagt inn som hensynsone og gitt bestemmelser. Dette vil synliggjøre potensiell fare.

## **Hensynsone friluftsliv**

Store sammenhengende friluftsområder, av så vel lokal som regional betydning, bør ha et spesielt vern for disse interessene. Områdene er populære friluftsområder, men er også områder med aktiv landbruksdrift. Hensikten er ikke å legge begrensinger for de aktiviteter som er lokalisert i områdene i dag, men å legge begrensinger for ny aktivitet som forringer eller stykker opp bruken av området som friluftsområde. Eksempel på dette er større energiproduksjonsanlegg.

## **Hensynsone samtidig planlegging**

I Rakkestad er det ett større næringsområde, Industriområde, som ikke er regulert. Området er eldre og til dels dårlig unyttet. Området bør gjennomgå en fornying. Det er derfor lagt inn en hensynsone som forutsetter samtidig planlegging gjennom en områdeplan.

# **11 Energiproduksjon**

Energimangel og produksjon av energi er en utfordring i dag og fremover. I Rakkestad Kommune er det tradisjonelt lite kraftproduksjon. Dette er begrenset til små kraftverk i Rakkestadelva.

## **11.1 Områder for energiproduksjon**

I nyere tid er det mer aktualisert med annen kraftproduksjon enn vannkraft, hvor sol og vind er aktuelle produksjonsformer. Dette er arealkrevende produksjoner som ikke kan lokaliseres hvor som helst, men er avhengig av annen infrastruktur på el-siden, sol og vindforhold. Innenfor tematikken er energilovgivingen satt delvis foran plan- og bygningsloven på arealbruken gjennom konsesjonssøknader.

Produksjon av grønn energi, som vind- og solkraft er et viktig ledd i det grønne skiftet. Rakkestad Kommune bør også ha rom for denne type produksjon. Jobben med å plukke ut områder som er egnet og hvor det kan være aktuelt å etablere denne type anlegg er en meget tidkrevende prosess med mange variabler som gjør denne oppgaven kompleks og komplisert. Prosessen vil også delvis overlappes av prosessen etter energiloven. Med de ressursene Rakkestad kommune har tilgjengelig er det valgt å se på områder som har kjente verdier som ikke er forenlig med arealkrevende områder for energiproduksjon. Dette vil i hovedsak gjelde større friluftsområder. For disse områdene er det foreslått hensynsone friluftsliv. Eventuelle etableringer på andre områder vil bli behandlet etter gjeldene lover.

## 12 Konsekvensutredning og ROS

Det er utarbeidet egen konsekvensutredning i tråd med kravet i plan- og bygningslovens § 4-2, og forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften). Den samlede vurdering av konsekvenser på planområdenivå er gjort på grunnlag av arealinnspillene, endringer i bestemmelsene, og ikke konsekvensutrede endringer. Det er tatt utgangspunkt i KU-forskriftens liste over vesentlige tema.

Veileder for konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven fra kommunal og moderniseringsdepartementet (2021) er benyttet som utgangspunkt.

## 13 Planens virkning

Arealdelen skal supplere samfunnsdelen for å nå de målene som er satt i den.

I sum vurderes det at planen vil styrke sentrum som kommunens naturlige senter for bo og handel. Dette gjennom fortetting, supplering og transformasjon. Store deler av boligveksten tas i områder som ligger i sentrumsområder som allerede er tatt i bruk. Sammen med de nye områdene som er omdisponert vil det være med på å bygge opp under kommunens målsetninger i samfunnsdelen, og styrke kommunen på en bærekraftig måte. Planen bygger opp under eksisterende infrastruktur og tar ikke i bruk dyrket mark.

Det er ikke foreslått nye områder for næringsutvikling ut over et tilleggsareal til stedbunden næringsdrift. Det er vurdert at gjennom en transformasjon av sentrumsområder og et økt fokus gjennom områdeplaner for de eksisterende næringsområdene tett på sentrum, vil det gi et økt fokus på og en bedre og mer tidsriktig bruk som vil styrke Rakkestad som kommune.

# 14 Vedlegg

*Medvirkningsrapport*

*Konsekvensutredning, KU.*

*Risiko Og Sårbarhetsanalyse, ROS.*

*Plankart*

*Planbestemmelser*