



Konsekvensutredning

Saksnr. 2024/63-1

Arkiv 141

Dato 25.02.2025



Innhold

1.	Sammendrag.....	3
2.	Om konsekvensutredning og Risiko - og sårbarhetsanalyse	4
2.1.	Kommuneplanens arealdel	4
2.2.	Formålet med konsekvensutredning og avgrensing av utredningskravet.	4
2.3.	Metodikk KU.....	4
2.4.	Føringer fastsatt i samfunnsdel og planprogram	5
3.	Konsekvensutredningen	7
3.1.	Endringer som ikke krever konsekvensutredning.....	7
3.2.	Endring i kommuneplanens bestemmelser for boligområder som ikke legger til rette for endret utbyggingsformål.....	8
3.3.	Konsekvensutredning.....	8
3.4.	Konsekvenser av andre arealendringer i kartet.....	16
3.5.	Samlet Konsekvensutredning.....	42
4.	ROS.....	48
5.	Kilder	48

1. Sammendrag

I kommuneplanens arealdel for neste planperiode er det foreslått omdisponeringer og endringer som rom for de muligheter samfunnsplanen har pekt på som nødvendige for å utvikle kommunen i den retningen det er ønsket.

Innenfor rammene av planprogram og samfunnsdelen er det gjort avveininger av arealer som er spilt inn til rulleringen. Det er vurdert flere områder og forslag til endringer som ikke er med i dette dokumentet, men som har falt utenfor av åpenbare årsaker som dyrket mark, skredfare, trafiksikkerhet eller en ren behovsrelatert vurdering.

Konsekvensutredningen i dette dokument er av de endringene som er foreslått omdisponert eller endret i ny arealdel samt de innspill som har vært med inn i første høringsrunde.

Vektlegging av arealbruk, vern av dyrket mark, styrking av sentrum og identitet har vært førende i planarbeidet. Planen har ikke lagt opp til store endringer, det er gjort en del omstruktureringer spesielt i LNF områder for å tilpasse planen til tiden.

2. Om konsekvensutredning og Risiko - og sårbarhetsanalyse

2.1. Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke hensyn som må ivaretas ved omdisponeringen av arealene.

Arealdelen til kommuneplanen er et juridisk bindende dokument. Endringer som gjøres i arealdelen kan ha stor betydning for enkeltmennesker, virksomheter og samfunn.

2.2. Formålet med konsekvensutredning og avgrensing av utredningskravet.

Konsekvensutredning utgjør en viktig del av beslutningsgrunnlaget for kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel omfattes alltid av kravet om konsekvensutredning, jf. Plan og bygningslovens § 4-2 og Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften).

Konsekvensutredninger (KU) skal beskrive virkninger for miljø og samfunn for:

- Alle nye områder til utbyggingsformål.
- Eksisterende utbyggingsformål med vesentlig endret bruk.
- Områder med båndlegging dersom hensikten er senere utbygging.
- Endring i bestemmelser som gir vesentlig endrede utbyggingsbetingelser.

Områder som endres fra utbyggingsformål tilbake til LNF omfattes ikke av kravet til KU.

Formålet med KU er å få en oversikt over planens virkning for miljø og samfunn.

Utredningen skal inneholde:

- Viktige miljø- og samfunnsverdier i de foreslåtte utbyggingsområdene.
- Virkningen arealbruksendringen kan få for disse verdiene.
- Avbøtende tiltak.

2.3. Metodikk KU

Konsekvensutredningen benytter Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder. Konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven (2021) er benyttet som utgangspunkt.

Konsekvensutredningen skal:

- Utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram.
- Tilpasses plannivå.
- Være beslutningsrelevant.
- Ta utgangspunkt i tilgjengelig og oppdatert kunnskap. Innhente ny dersom det er nødvendig.

KU-forskriften setter krav om at hvert område skal utredes, og at det lages en samlet vurdering av hele planforslaget.

I kap. 3.3 i denne utredningen er de foreslåtte arealendringer gjennomgått temavis. Det er benyttet anerkjente nasjonale og kommunale databaser og temautredninger. Alle områder er befart. Konsekvenser ved ny arealbruk blir vurdert etter trafikklysmetoden. Utredningene er tilpasset kommuneplannivå og er mer overordnet enn på detaljreguleringsplannivå. Større og potensielle konflikter er sjekket ut. Det vil foreligge en usikkerhet og dermed en restrisiko som vil bli overført til reguleringsplannivå. Spesielt gjelder dette naturmangfold og naturtyper. Kommunen mangler en helhetlig oppdatert registrering etter ny instruks. Tidligere registreringer er relativt grundige, og Konsekvensutredningen har støttet seg til denne sammen med at områdene er befart og vurdert ut fra forekomster av sjeldne naturtyper.

Grønn	Ingen kjent konflikt, eller av helt marginal karakter
Gul	Konflikt med lokale eller regionale verdier, men konflikten antas å kunne løses gjennom avbøtende tiltak og/eller gjennom regulering.
Rød	Konflikt med nasjonale, regionale eller lokale verdier som vanskelig kan avbøtes.

Det er gjort risiko- og sårbarhetsvurderinger for alle arealbruksendringer i eget dokument.

Til slutt er det summert opp en samlet vurdering av arealbruksendringen med farge etter totalvurderingen. Vurderingen er basert på verdsettingen innenfor hvert enkelt tema, supplert med faglig skjønn og lokalkunnskap. De enkelte temaene er vektlagt etter grad av viktighet og forholdet til kommunens prioriteringer i samfunnsdelen.

2.4. Føringer fastsatt i samfunnsdel og planprogram

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i januar 2022, samfunnsdel og arealdel har felles planprogram.

Planprogrammet peker ut sju grunnleggende prinsipper til planarbeidet:

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

De grunnleggende prinsipper er gjennomgående for drift og aktivitet i Rakkestad kommune, på tvers av nivåer og sektorer. De skal kanaliseres som en rød tråd gjennom alle planverk.

Videre viser planprogrammet til følgende hovedtemaer som kommuneplanen skal bygges rundt:

- Demografi og levekår,
- Rakkestad kommune - også som en del av en større region,
- Infrastruktur,
- Næring,
- Bosetting,

- Stedsutvikling.

Gjennom Samfunnsdelen er det med bakgrunn i føringene fra planprogrammet utarbeidet en egen klima- og arealstrategi. Med utgangspunkt i samfunnsdelens satsningsområder skisserer den opp ulike strategier i forhold til klima og areal.

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.

Konsekvensutredningen er utarbeidet i denne konteksten.

3. Konsekvensutredningen

3.1. Endringer som ikke krever konsekvensutredning.

En del arealmessige endringer faller ikke under det formelle kravet til konsekvensutredning (KU) og har således ikke fått en formell konsekvensutredning i denne rapporten. Det gjelder arealendringer som ikke er konsekvensutredningspliktig fordi:

- Endringen skjer som følge av godkjente reguleringsplaner som er konsekvensutredet.
- Endringen har som mål å sikre eller tilbakeføre et område til LNF.
- De legger ikke til rette for endret utbyggingsformål (Endringer i utviklingsområdene – omfang og bestemmelser)
- De endrer en hensynssone uten tilknytning til utbygging.

Tilbakeføring av arealer til LNF eller grøntstruktur

Tilbakeføringer av arealer til grøntstruktur eller LNF er ikke utredningspliktig etter KU-forskriften. Det er i arbeidet med arealdelen sett på, og vurdert, ubebygde arealer som har vært avsatt til byggeformål. Hensikten har vært å ivareta grøntstrukturer og landbruksareal. Det er lokalisert 5 områder som delvis eller helt endres tilbake til LNF formål: Bjørnstad camping, masseuttak for fjell ved Høytomtveien, uttak av grus ved Jamnemoen og Stiksmoen, samt næringsområde ved Tegleverksveien.

Innspill (gbnr)	Størrelse	Formål i dag	Foreslått formål
Tegleverket (112/26)	15 daa	Fremtidig Næring	LNF
Bjørnstad camping (65/1)	94 daa (80 daa)	Fritid og turistformål	LNF 80 daa, 14 daa beholdes
Jamnemoen Grustak (42/5)	17 daa	Råstoffutvinning	LNF
Stiksmoen Grustak (176/8, 167/2)	Ca. 80 daa	Råstoffutvinning	LNF
Pukkverk Høytomtveien (46/1)	9,5 daa	Råstoffutvinning	LNF

Langs eksisterende formålsgrenser er en del grenser kvalitetshevet til å følge eiendomsgrenser. Det er vurdert at dette ikke påvirker arealbruken utover det som var intensjonen ved tidligere kommuneplaner. Grav og urnelunder rundt kirker er lagt inn det vurderes dithen at dette ikke er en endring som krever Ku, men er å anse som en feilretting av tidligere planer. Det samme gjelder for vannverk som ikke har vært lagt inn tidligere, men ikke endret arealbruksformål. Dette gjelder Sander vannverk ,Tjernes renseanlegg og vannverk og Monserud Idrettsplass.

3.2. Endring i kommuneplanens bestemmelser for boligområder som ikke legger til rette for endret utbyggingsformål

Kommuneplanens utbyggingsområder for bolig er gått igjennom for å fange opp endringer siden utarbeidelsen av gjeldene plan, samt sikring av utvikling i tråd med mål og strategier.

Det er foreslått små endringer i bestemmelsene som tydeliggjør en fortetningsstrategi i typiske villastrøk uten reguleringsplan, her er det er satt tak på utvikling i form av antall nye boenheter sammen med en maksimal BYA. Områdene er i hovedsak ikke utredet i forhold til geoteknikk, det er derfor satt krav om regulering ved fortetting i områder innenfor aktsomhetssonen. For eldre reguleringsplaner med betegnelsen u-grad for utnyttelse er det foreslått bestemmelser med 25 % BYA som skal gjelde foran u-graden vist i plankart eller bestemmelser. Endringene er vurdert til ikke å endre den faktiske utnyttelsen i områdene ved å modernisere beregningsgrunnlaget.

Bestemmelsene for estetikk, parkering etc. er endret noe i ordlyden. Endringene er vurdert til at de innebærer presiseringer av gjeldene bestemmelser og ikke endrer arealbruken på en slik måte at det påvirker miljø og samfunn.

Degernes sentrum er i dag regulert til forskjellige formål. Området ved butikk og tidligere helse- og velferdssenter (regulert til forretningsformål og offentlig tjenesteyting) er endret til sentrumsformål med muligheter til å bygge ut innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det er vurdert at utbygging etter kommuneplan ned sentrumsformål ikke endrer det som er tillatt etter dagens plan, og påvirker miljø og samfunn i liten grad. Det vil åpne for en bedre og mer fleksibel områdeutvikling.

3.3. Konsekvensutredning

Endring i utfyllende bestemmelser kan medføre utredningsplikt. Dette kan for eksempel gjelde der de utfyllende bestemmelsene for et område gir endret ramme (antall bygg) for spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse, andre kriterier for lokalisering av ulik utbygging, rammer for utforming, utnytting, funksjonskrav med mer av bygg, anlegg og arealbruk i eksisterende byggesone, uten at formålet eller avgrensningen av sonen endres.

Endringer i bestemmelser og retningslinjer

Ved rullering av kommuneplanens arealdel er bestemmelsene gjennomgått og endret. I hovedsak er endringene kvalitative krav til tiltak og utvikling i kommunen, som i liten grad endrer utbyggingsmulighetene. Under omtales de endringene som er vurdert å kunne ha en betydning for utbyggingsmulighetene. Alle endringene er vurdert med utgangspunkt i 0 alternativet, gjeldende plan som utgangspunkt.

LNF generelt

I gjeldene plan er LNF-formålet delt i to, LNF 1 og LNF 2, hvor det i LNF 2 har vært tillatt med spredt boligbygging mens det i LNF 1 kun har vært tillatt med landbruksrelaterte tiltak. Bestemmelsene har gitt relativt mange dispensasjonssaker.

I denne rulleringen er det LNF formålet delt i 3 kategorier LNF. Ren LNF (LNF 1), LNF spredt Næring og eksisterende spredte boliger (LSN) og LNF spredt næring og bolig, (LSB). Siste kategori er igjen delt i 6 soner med begrensning for etablering av nye boliger.

Spredt næring i LNF

Landbruk er en stor virksomhet i kommunen, og det er mange landbrukseiendommer spredt over hele kommunen. Landbruksvirksomheten er endret over tid med større bygg, maskiner og endret struktur. Dette har vært en villet politikk fra nasjonalt hold. Det har medført at det i dag drives ganske mange bruk med kombinert virksomhet, landbruk og tilleggsnæringer av forskjellig karakter på landbrukseiendommene.

Planen åpner for muligheter for en forsiktig utvikling av spredt næring i LSN og LSB områder. Åpningen er koblet til bygninger og areal som ikke er i bruk eller ikke er nødvendige i landbruksdriften. Det tillates ikke bruk av dyrka mark eller fradeling. Mulighetene er begrenset i omfang gjennom maksimalt antall etableringer innenfor hver sone (8).

Endringsforslaget er en tilpasning til en situasjon hvor det er vanlig å drive aktiviteter ved siden av tradisjonell landbruksdrift. Veilederen *Garden som ressurs* favner dessverre ikke mange av de tilleggsnæringene som er aktuelle, det medfører at mange aktuelle aktiviteter fort vil være i strid med plan- og bygningsloven. Bestemmelsen åpner for en forsiktig bruk av eksisterende bygningsmasse, med en sikkerhet i forhold til miljø og samfunn hvor aktivitet kan stoppes eller begrenses hvis den har en uheldig belastning på omgivelsene enten ved reguleringsplan med KU eller opphør. Det er satt en begrensning i forhold til publikumsrettet virksomhet. Tilpassingen av bestemmelsene i kommuneplanen er en justering som ikke åpner for økt aktivitet, men gir et regelverk som kan forvaltes. Med de begrensninger som er gitt i forslaget, er konsekvensen av nye bestemmelser vurdert som lavt konfliktnivå med de temaer gitt i veileder.

Spredt næring i LNF, LSN		
Forslagstiller	Rakkestad kommune	
Gnr/bnr.(grunneier)	Flere	
Dagens arealbruk	LNF- LNF spredt bolig	
Gjeldene planer	Kommuneplan 2011-2022	
Innspill, foreslått formål:		
Enkelte Landbrukseiendommer i LSN og LSB har behov for å kunne etablere noe spredt næring på arealer og bygg som ikke er nødvendig i landbruksdriften. Det er satt en begrensning på inntil 16 i planperioden.		
Konsekvensutredning		
Tema	farge	Vurdering.
Landbruk		Det skal ikke benyttes areal eller bygg som er nødvendig i landbruksdriften til enhver tid, slik sett vil det ikke kunne omdisponeres ressurser som er nødvendig for landbruket.
Naturmangfold		Nye områder eller bygninger er ikke tillat oppført eller opparbeiding av areal. Ingen nye områder som ikke er tatt i bruk av tidligere landbruksdrift vil bli berørt. I byggesak ved søknad om bruksendring skal det gjøres en vurdering av potensielt berørt naturmangfold i ett føre var perspektiv.
Vann og vassdrag		Enkelte eiendommer og virksomheter kan ha en negativ påvirkning på vannmiljøet. Med de begrensninger satt i plan er det begrenset omfang. Temaet må avbøtes, eller søknad skal avslås der søknaden viser negativ påvirkning. Byggegrense fra vann og vassdrag for etableringer er satt til 100 meter har en preventiv og beskyttende effekt.
Kulturminner og kulturmiljø		Ny områder eller bygninger er ikke tillat. Ingen nye områder som ikke er tatt i bruk av tidligere landbruksdrift vil bli berørt
Landskap		Nye områder eller bygninger er ikke tillat. Ingen nye områder som ikke er tatt i bruk av tidligere landbruksdrift vil bli berørt. Fjellaområdet er ett større sammenhengende skogsområde som går over flere kommuner og er av regional betydning. Fjella grenser inntil områder som er avsatt til formål LSN. Området er i hovedsak avstemt med prioriterte friluftsområder og regionalplans avgrensning for Fjella. Med de begrensninger som er satt i forhold til antall og omfang vil ikke Fjella med de verdier som den innehar på påvirkes av endringen.
Barn og unge/oppvekst		Liten eller ingen vurdert konsekvens.
Friluftsliv		Ny områder eller bygninger er ikke tillat. Ingen nye områder som ikke er tatt i bruk av tidligere landbruksdrift vil bli berørt
Folkehelse		Tiltak som har vesentlig innvirkning miljø og samfunn er ikke tillat. For tiltak med mindre konsekvens skal det settes vilkår som motvirker påvirkning ved søknadsbehandling.
Infrastruktur		Vurdert liten konsekvens, ved økt trafikkbelastning er det satt opp vurderingskriterier og begrensninger som gir reguleringskrav når miljø og samfunn blir påvirket utover en tålegrense. Lokale tiltak kan være nødvendig.
Risiko og sårbarhet		Kun eksisterende arealer kan benyttes, virksomhet som vurderes å øke risiko eller en form for sårbarhet vil etter bestemmelsen avslås eller utløse krav om reguleringsplan.
Støy og støv		Kan avbøtes der det er mulig, dersom belastningen vurderes som potensiell vil det utløse krav til reguleringsplan.
Vannmiljø		Næring som påvirker vannmiljø i negativ retning, vil ikke kunne tillates. Det utløses krav til reguleringsplan, der virksomheten er av en slik karakter at vannmiljø kan påvirkes negativt. Med en avstandsgrense til

		vann og vassdrag å 100 meter vil eventuell påvirkning i negativ retning reduseres.
Trafikksikkerhet		Det er satt bestemmelser og retningslinjer for trafikk og økt trafikkbelastning.
Stedsutvikling		Bestemmelsen bidra til å opprettholde eiendomsstruktur og aktiv drift av gårdsbruk. Begrensning av antall og omfang begrenser aktiviteten og vil tvinge frem relokalisering til egnet areal ved ekspansjon.
Klima		Kan gi noe økt transport, det er satt en begrensning i omfang for å begrense transport. Gjenbruk av bygningsmasse gir en positiv effekt.
Samlet vurdering		Samlet er det få negative konsekvenser for spredt næringsutvikling innenfor de foreslåtte rammer. Rammene gir muligheten for en aktiv forvaltning av temaet. Bestemmelsene har ett handlingsrom som ikke er større en att det kan forenes med landbruksdrift som hovedfokus, samtidig som det kan benyttes ledig kapasitet til annen virksomhet innenfor lovlige rammer. Med rammer som møter forståelse ut i næringen vil ett likebehandlingsprinsipp være lettere å opprettholde. Med en begrensning på inntil 16 enheter samlet i begge LNF kategorier vil konsekvensen av spredt næring redusert.
Kommunedirektørens innstilling		Forslaget til bestemmelser for spredt næring tas inn i kommuneplan.

Eksisterende boliger i LSN og LSB

Det er foreslått innført en BYA på 20% og satt en maksimal bygningsstørrelse for garasje på 150 m². Takform, maks høyde og takvinkel er bestemt.

Gjeldende plan har ikke bestemmelser for BYA, men har en begrensning for garasjer på 70 m². Denne er dispensert fra i mange saker gjennom planperioden, og den er derfor foreslått endret. Oppføring av garasjer av denne størrelsen vil sammen med en begrensning i BYA ikke endre belastningen i LNF-områder, vesentlig snarere rydde opp med færre bygg og innendørs lagring. Etablering av Maks BYA for eiendommene er en begrensning i forhold til null alternativet, og vurderes ikke å utløse KU. Det er og satt bestemmelser for begrensninger i forhold til geotekniske forhold. Garasjestørrelsen gir økt mulighet til utbygging sammen med begrensningen i BYA vil ikke økningen av garasjestørrelse være øke belastningen på miljø og samfunn på en slik måte at det utløses krav til KU.

LNF spredt boligbygging, LSB 1-6.

Spredt boligutbygging har en kostnad i form av økt press på natur, potensiell konflikt med landbruk, høyere samfunnsmessige kostnader for tjenester og transport. Omfanget av spredt boliger er diskutert og det er vurdert flere tilnærminger til temaet før valgt modell ble foretrukket med en begrensning i soner og antall. Hvor bestemmelsene gir strenge føringer for hvor og hvordan.

Bestemmelsene og områder avsatt til spredt boligbygging er endret. Det er åpnet for spredt boligbygging på eget formål. Figuren i kartet er endret noe, men i hovedsak avgrensningen fra forrige rullering. Dog er området utvidet rundt Degernes sentrum som følge av at avstandskravet fra lokalsenter i Degernes er tatt ut i tråd med fylkesplanen. Noen områder langs større veier med etablerte grender er lagt til. Områdene er valgt ut fra tjenestetilbud, eksisterende boliger og grender

hvor det lagt vekt på at det skal være områder hvor typiske tjenester som skoleskys, avfallshenting etc. vil være etablert. Bestemmelsen er i hovedsak en videreføring av tidligere bestemmelse, hvor antallet er endret til i ca. 9 % av den totale forventede utbyggingen i kommunen. Det er forventet ca. 400 nye boenheter i kommunen i planperioden. Det åpnes for inntil 35 nye boenheter i LNF områder. Hvor 11 er lokalisert i område ved Kirkeveien med krav til regulering. For resterende 24 er lokalisert i områder med formål LSB. spredt næring og bolig. Området er igjen delt i 6 soner, med en begrensning på antall nye enheter innenfor hver sone. Det potensielle presset og konsekvensen av spredt utbygging innenfor hver sone er med dette grepet dempet. Det er åpnet for kun 1 fradeling/bolig per driftsenhet i planperioden. Det har vært vurdert andre løsninger for etablering av Med beskrevet tilnærming har det vært mulig å etablere en generell konsekvensutredning for hele sonen. Områdene for nye spredte boliger er valgt ut fra eksisterende infrastruktur. Oppdelingen i soner er geografisk basert med utgangspunkt i terrengformasjoner som elver eller større veier. Vektingen for antall enheter i hver sone er en sum av størrelse, avstand til skole, kapasitet på skole, antall boliger og grender.

Sone	Skolekrets	Grender	Vei	Antall
I	Os	Os, Røsegg	fv 124, 1210	2
II	OS/Bergenhus	Skantebygda, Gautestad	RV22, 581,1208	2
III	Kirkeng/ Bergenhus	Førrisdahl, Øverby, Ytterskogen, Vatvedt	FV220, 1214	4
IV	Bergenhus /Kirkeng	Gjulem, Kåen, Berby, Nøttøhlen, Finnestad, Levernes, Dalenveien, Tjernes Mellegård.	124,1228,1226,1230, RV22,1212,1234	6
V	Kirkeng	Harlem, Herrefosser, Skalle	FV220,1226, 124, 1218	4
VI	Kirkeng	Smedshaug, Heier-Nakkim, Ås, sølvskutt- Væhle Sandbekk	1220, 220, 1224	6

Spredt bolig i LNF, LSB

Forslagstiller	Kommunen	
Gnr/bnr.(grunneier)	Mange	
Dagens arealbruk	LNF	
Gjeldende planer	KPA 2011-2022	
Innspill, foreslått formål: Rammer for spredte enkelt boliger i LNF områder		
Konsekvensutredning		
Tema	farge	Vurdering.
Landbruk		Bestemmelsen forhindrer bruk av dyrket eller dyrkbar mark til formålet. Avstandskrav til dyrket mark både for bygning og eiendomsgrænse hindrer konflikt med jordbruksformålet.
Naturmangfold		Ved sjekk av kjente registreringer og forekomster vil potensielle konflikter avdekkes. Der hvor det er en foreligger en mulig konflikt vil supplerende materiale måtte innhentes og søknad avslås der hvor konflikten ikke løses.
Vann og vassdrag		Avstand til vann er satt til 100 meter eliminerer konflikten mot vann.
Kulturminner og kulturmiljø		Skal sjekkes mot kjente forekomster og hos fylkeskonservator før behandling.
Landskap		Gjennom bestemmelser for plassering og utforming vil ikke ny bebyggelse skille seg estetisk fra eksisterende, plassering i kulturlandskapet med gitte forutsetninger med tanke på antall i hver sone vil ikke innebære noen konflikt.
Barn og unge/oppvekst		Plassering og antall i hver sone er et utkom av flere faktorer hvor bla, skolestruktur og grender er vektete faktorer.
Friluftsliv		Ingen større konflikt i områdene. Tema friluftsliv sjekkes ut mot temakarter prioriterte friluftsområder i søknad. Viktige områder er sjekket ut og vil diskvalifiseres når rammen i bestemmelsene legges til grunn selv om områder ligger innenfor formålet.
Folkehelse		Tilbud av boliger i områder som ikke er tett bebygd med gode luft og støyforhold. Gir bedre muligheter for tur og rekreasjon. Er et ønsket supplerende alternativ til tett boliger.
Infrastruktur		Lite muligheter for myk transport, og kollektiv. Veistruktur er fast. Lokale løsninger for vann og avløp.
Risiko og sårbarhet		Krav til plassering over marin grense eller på fast fjell er utenfor faresone for kvikkleire. Krav til plassering utenfor hensynsoner for ras og flom. Bruk av eksisterende påkjøringer til veinettet.
Støy og støv		Avstandskrav til dyrket mark reduserer konflikten med jordbruk. Plassering skal vurderes utfra potensiell konflikt med landbruk.
Trafikksikkerhet		Økt antall av og påkjøring og transport vil alltid ha ett moment av trafikksikkerhet. Det kan avbøtes med at eksisterende kryss benyttes og eventuelt utbedres ved behov.

Stedsutvikling		Begrensing av antall innenfor områdene gir rammer for en vedlikeholds utbygging i bygdene innenfor den samfunnsmessige ønsket utviklingen. Antallet og avstandskrav til sentrum hindrer uønsket byspredning.
Vannmiljø		Gitt de forutsetning er som er satt for spredt boligbygging i forhold til lokalisering er det liten potensiell konflikt. Det forutsettes at forskrifter i forhold til avløp følges.
Klima		Transport for spredt bolig vil være større enn for en bolig i sentrum. Områdene som er plukket ut er områder med god kommunikasjon hvor samfunnsmessige tjenester alltid vil være til stede. Antallet innenfor sonene er bla etablert med bakgrunn i transport.
Samlet vurdering		Med de rammer som er etablert i kommuneplanen er det relativt store områder hvor boliger kan etableres, med de begrensinger som er satt for etablering av nye boliger er områdene begrenset så mye at det kan det kan konkluderes med at konsekvensene av spredt boligbygging er relativt små. Innenfor rammene er det overvekt av positive sider for en kommune som Rakkestad. Vedlikeholds utbygging på "bygda" er nødvendige for å opprettholde den strukturen som er bygd opp. Oppdeling av soner med maksantall fører til at belastningen i enkeltområder vil være liten. Selv om det ligger områder innenfor formålet hvor konsekvensene av utbygging er åpenbar negativ så vil bestemmelsene effektivt stoppe utbygging i slike områder.
Kommunedirektørens innstilling		I soner med begrensing på antall innenfor hver sone anbefales det at det innenfor rammene av bestemmelser tillates spredt boligbygging i kommuneplanen.

Med de foreslåtte bestemmelser og hensynssoner begrenses mulighetene og konflikter med viktige verdier og farer. Fordelene ved en vedlikeholds utbygging i grendene innenfor det begrensede omfanget av utbygging er vurdert å kompensere for ulemper.

Fritidsboliger

Det er ikke avsatt nye områder til fritidsboliger i kommuneplan, områder avsatt tidligere er videreført. I LNF områder har det vært ett mål å etablere rammer for eksisterende spredte fritidsboliger, men komplekse og individuelle problemstillinger gjør det meget vanskelig å konsekvensutredede endringer for spredte fritidsboliger i LNF områder. I LNF områder er det 237 registrerte fritidsboliger hvor de aller fleste har forskjellig karakter og beliggenhet. Ved tiltak på disse eiendommene vil det være stort spenn i utfordringene. Det er av den grunn ikke etablert bestemmelser for spredte fritidsboliger. Tiltak på fritidsboliger i LNF må derfor behandles som individuelle dispensasjoner. Bestemmelsen utløser ikke krav til KU.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

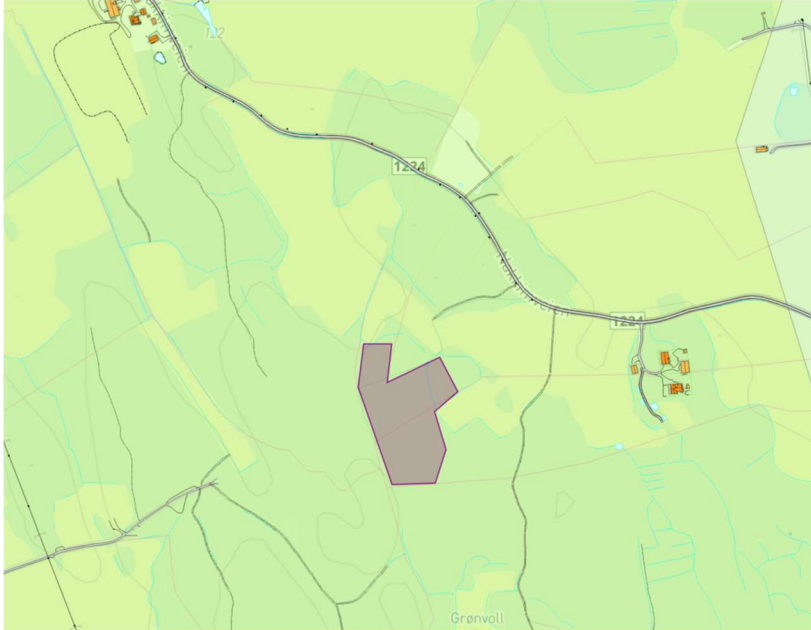
Sjø, vann og vassdrag skal ha et særlig vern. Rakkestad Kommune har mange tjern og vassdrag i form av bekke og elver. Plan- og bygningsloven åpner for at det kan settes bestemmelser for aktiviteter i sonen inntil 100 meter fra vannkant langs vann og vassdrag. Det foreslås en begrensning i aktiviteten for alle vann og vassdrag i kommunen. Avstand og type tillatt aktivitet er differensiert i forhold til vurdert påvirkning av andre verdier og hensyn.

For spredte boliger er avstanden fra gjeldende plan opprettholdt. Avstanden til vann og vassdrag er satt til minimum 100 meter til eiendomsgrense. Sammen med begrensningene gitt i hensynssoner og bestemmelser vil konsekvensene for endringene langs vann og vassdrag for de foreslåtte tiltak vurderes å være lik eller bedre for miljø og samfunn enn dagens bestemmelser. For øvrig er dette vurdert som tilstrekkelig for å ivareta de blågrønne verdiene på en måte som ikke forringer kvalitetene. Byggegrense for eksisterende bolig- og landbrukseiendommer er lagt til 50 meter fra vannkant. I praksis er dette ikke endringer i forhold til Null alternativet og utløser ikke KU.

Glomma er vurdert å ha en større betydning. Sammen med flom- og skredpotensialet i området er det satt en generell 100 meters byggegrense mot vassdraget for alle typer tiltak.

3.4. Konsekvenser av andre arealendringer i kartet

Det er innkommet ganske mange innspill til arealbruksendringer til kommuneplanens arealdel. I dette kapitlet er innspill/formålsendringer som har vært med frem til høring i forslaget vurdert. Andre innspill som tatt ut tidligere i prosessen er listet opp i eget vedlegg.

Nakkimåsen		
Forslagstiller	Øverby plan og byggservice	
Gnr/bnr.(grunneier)	139/1,2	
Dagens arealbruk	LNF skog	
Gjeldene planer	Kommuneplan 2011-2022	
Innspill, foreslått formål: Område for råstoffutvinning. Uttak av blokkstein for videreforedling til sliping av benkeplater ol.		
		
Konsekvensutredning		
Tema	farge	Vurdering.
Landbruk	gult	Ikke dyrkbar eller dyrket mark med lite unntak på deler av adkomst inn til området. Det forutsettes at det ikke trengs mer areal til vei enn det som er etablert i dag, utbedring med inntil 200 m2 ved utkjøring på fylkesvei kan være nødvendig jf. trafiksikkerhet. Området skal påfylles matjord etter uttak og vil med det øke andelen dyrket mark på sikt.
Naturmangfold	gult	Ikke kjente registreringer eller sårbare naturtyper. Befaring av område samt en vurdering av områdets karakter tilsier liten sannsynlighet for at konsekvensen er stor for naturmangfold. Reguleringsplanarbeidet må gjøre en registrering av naturmangfold og naturtyper
Vann, vassdrag og vannmiljø	grønt	Eventuell avrenning skal fanges opp og renses før utslipp. Relativt lang til nærmeste vannforekomst. Resipient Nakkimbekken renner gjennom området med dyrket mark frem til Rakkestadelva. Med tiltak gjennom reguleringsplan vil ikke endringen påvirke vannmiljø.
Kulturminner og kulturmiljø	gult	Ingen kjente i området. utsjekk med fylkeskonservator før regulering.

Landskap		Ligger i Randsonen til dyrket mark, vil ikke påvirke landskapet, liten fjernvirkning.
Barn og unge/oppvekst		Ingen kjent konsekvens eller bruk i området.
Friluftsliv		Området er ikke brukt til friluftets formål.
Folkehelse		Støy og støv påvirker området rundt, driftstider styres gjennom reguleringsplan reduserer påvirkning.
Infrastruktur		Av og påkjøring til fv. 1224, påkjøringen vil være oversiktlig. Veien fremstår som noen smal. Det er å forvente mindre transport enn fra ett ordinært pukkverk.
Risiko og sårbarhet		Blokkstein vil medføre relativt sett færre bevegelser enn ett pukkverk. Må følges opp i regulering.
Støy og støv		Nærmeste bolighus ligger 4-500 meter fra uttaket. Tiltak kan gjennomføres for å redusere konflikt. Driftstider og avbøtende tiltak utredes i reguleringsplan. Uttak av blokkstein har en annen uttaksform en vanlige masseuttak. Knuses tider av reststein skal avspeile dette i reguleringsplan.
Trafikksikkerhet		Fylkesvegen er smal i området og til tider uoversiktlig økt tungtransport i området bedrer ikke situasjonen. Åpningstider kan styre trafikken til perioder med lite trafikk på fylkesveien.
Stedsutvikling		Det er regulert og avsatt tilstrekkelig med pukkverk i området. Siden det er påvist berg som kan tas ut som naturstein/blokkstein kan det området omdisponeres til dette formål. Det må gjennom regulering sikres at dersom det ikke er drivverdig ikke fremstår som ett pukkverk. Området må derfor reguleres med trinnavvikling gjennom rekkefølgebestemmelser.
Klima		Økt transport vil ha en negativ innvirkning, kan også gi mindre transport med lokal produsert naturstein.
Samlet vurdering		Det er ikke behov for noen flere masseuttak for pukk i kommunen. Innspelet gjelder uttak av naturstein, som kan gi en åpning for dette området. Prøver viser at dette er drivverdig. Er det ikke det vil området måtte avvikles, reguleringsplan må styre dette. Lite negative konsekvenser som ikke kan avbøtes gjennom regulering. Gjennom regulering, bestemmelser og rekkefølgekrav må det styres slik at uttaket ikke blir ett pukkverk siden det behovet er dekket i området. Området bør begrenses til de to områdene lengst nord. Område tre bør ikke kunne løses ut før blokksteinsuttaket har vist seg drivverdig.
Kommunedirektørens innstilling		Området omdisponeres til fremtidig råstoffutvinning for blokkstein.

Temaer for oppfølging i reguleringsplan:

Naturmangfold, vannmiljø, kulturminner, folkehelse, (støy og støv), dyrket mark og trafikksikkerhet.

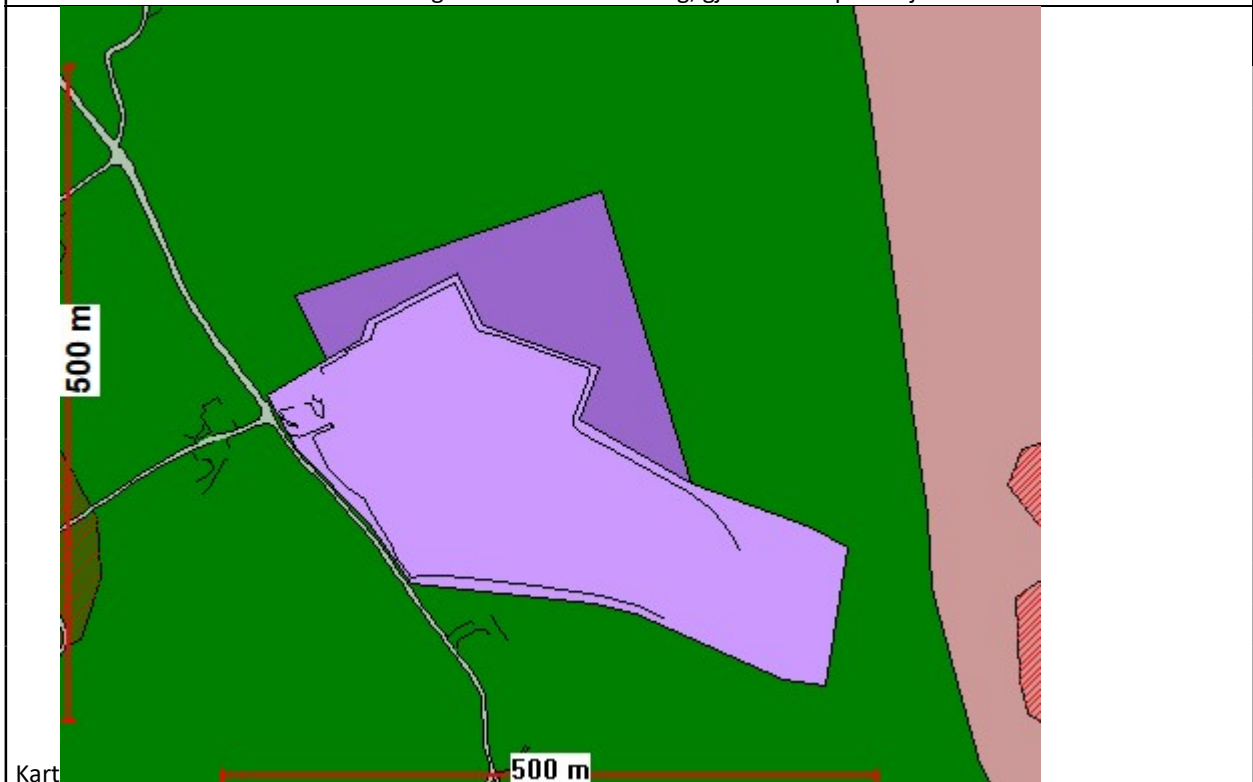
Åstorp		
Forslagstiller	Steinar Levernes AS, Åstorp Gård	
Gnr/bnr.(grunneier)	107/1	
Dagens arealbruk	LNF	
Gjeldene planer	Kommuneplan 2011-2022	
Innspill, foreslått formål: Foreslått etablering av mottaksområde fra ikke forurensede masser. Etter endt mottak tilbakeføres området til LNF og kan benyttes som dyrket mark.		
Konsekvensutredning		
Tema	farge	Vurdering.
Landbruk	Grønn	Området er i dag bratt hellende terreng som ikke kan benyttes til landbruksformål. Tiltaket medfører at området kan dyrkes etter endt tiltak. Det forutsettes at eventuell utvidelse av vei ikke legger beslag på dyrket mark.
Naturmangfold	Grønn	Det er ikke registrert kjente rødlistearter eller andre verdier. Dammer er registrert ikke langt fra området, dammene ligger høyere enn massetaket og skal ikke bli berørt av tiltaket. Det må avklares om det er behov for ytterligere sikringstiltak i reguleringsplan. Registrering av naturtyper og arter må gjøres ved regulering.
Vann, vassdrag og Vannmiljø	Gul	Det er registrert liten bekk i området. Denne er lagt i rør på tilstøtende dyrket mark. Det må sikres en omlegging eller en sikring av kapasitet for denne ved oppfylling. Prøvetaking av potensiell avrenning skal etableres.
Kulturminner og kulturmiljø	Gul	Ingen kjente. Må kvalitetssikres ved regulering.
Landskap	Grønn	Kulturlandskapsområde ved næringsområde flyplass og jordbrukslandskap. Ingen spesielle verdier.
Barn og unge/oppvekst	Grønn	Ingen kjent konflikt.
Friluftsliv	Grønn	Ikke registrerte viktige friluftsliv verdier i området. Ligger tett på flyplass.
Folkehelse	Grønn	Ingen konsekvens.
Infrastruktur	Gul	Området ligger ikke så langt fra Rv 22 ganske midt i kommunen. Det ligger offentlig vann og avløp til området. Veitraseen inn til området må vurderes forsterket gjennom reguleringsplan.

Risiko og sårbarhet		Området er vurdert av geotekniker som stabilt og ingen rasfare med kort vei til fjell. Det må gjøres ytterligere utsjekk ved regulering. Vil kunne være et alternativ til fylling av masser ulovlig med fare for ras.
Støy og støv		Liten influens på området. Støvbinding må vurderes i forhold til bolig og langs vei.
Trafikksikkerhet		Veitraseen fra Rv 22 kan være i smaleste laget, dette må vurderes i reguleringsarbeidet.
Stedsutvikling		Det er i Rakkestad ikke områder for tipping av slike masser, det er det behov for. Endringen vil ikke påvirke stedsutviklingen.
Klima		Ligger sentralt plassert, vil hindre uttransport til andre godkjente områder i regionen. Transportbehovet vil gå ned.
Samlet vurdering		Det er et behov for et slikt område i kommunen. Området er vurdert plasseringsmessig å være bra, sentrumsnært og sentralt plassert i kommunen. Plassering ligger inntil områder regulert til næring(flyplassrelatert) og dette anses å være en god plassering av et formål som det er behov for. Vil sannsynligvis resultere i mindre små utfyllinger.
Kommunedirektørens innstilling		Området endres til område for masseutfylling.

Temaer for oppfølging i reguleringsplan:

Naturmangfold, Geoteknikk, vannmiljø, kulturminner, trafikksikkerhet og infrastruktur.

Tjerbo torv	
Forslagstiller	Tjerbo torv / Marius Tjerbo
Gnr/bnr.(grunneier)	47/1
Dagens arealbruk	LNF Skog og fabrikkområde etter dispensasjon.
Gjeldene planer	Kommuneplan 2011-2022 LNF
Område foreslått for omdisponering til næringsformål. Ligger til områder som er omdisponert til næringsformål med binding til stedbunden næring, gjennom dispensasjon.	



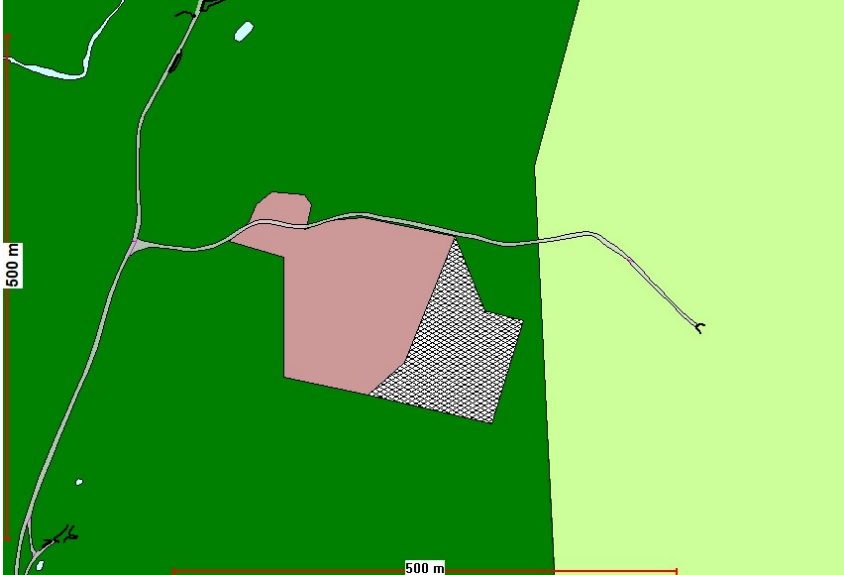
Konsekvensutredning

Tema	Farge	Vurdering
Landbruk	Grønn	Skogsområde med lav bonitet ligger tett på område brukt til næring. Området er utviklet som en tilleggsnæring til landbruket basert på lokale stedeegne ressurser.
Naturmangfold	Grønn	Ingen kjente forekomster av arter av lokal eller nasjonal interesse. Må Sjekkes ut av fagperson i reguleringsplan.
Vann og vassdrag	Grønn	Ingen kjent konflikt.
vannmiljø	Grønn	Overvann må håndteres lokalt og åpent. Resipient Tjæra. Infiltrering oppsamling og fordrøyning for å hindre direkteutslipp av overvann. Må løses i regulering. Forutsettes at renseanlegg for avløp er dimensjonert for aktuelt påslipp.
Kulturminner og kulturmiljø	Gul	Ingen kjent konflikt, men det må før regulering sjekkes ut av fylkeskonservator.
Landskap	Grønn	Skogsområde ved overgangen til næringsområde og kulturlandskapet, lite eller ingen forandring ved omdisponering.
Barn og unge/oppvekst	Grønn	Ingen kjent konflikt.
Friluftsliv	Grønn	Lite område uten betydning for friluftslivet i området.
Folkehelse	Gul	Utvidelse av området kan få konsekvenser for naboer i området, men tiltak ved regulering vil gjøre det til det bedre.

Infrastruktur		Ingen offentlig infrastruktur i området utover adkomst fra fylkesvei, må håndteres lokalt. Belastning og bruk av veier avklares gjennom regulering.
Risiko og sårbarhet		Området ligger delvis i aktsomhetsområde kvikkleireskred, h310_2. Området er befart og består i hovedsak av fjell delvis i dagen, områder rundt er sprengt i fjell ved utbygging. Det er vurdert som lite sannsynlig å påtreffe kvikkleire.
Støy og støv		Aktuell støy og støv er av en slik karakter at de avbøtes gjennom bestemmelser og tiltak i reguleringsplan.
Trafikksikkerhet		Adkomst til området via fylkesvei, Dalenveien. Utvidelsen regnes å marginalt øke trafikken til området.
Stedsutvikling		Ikke optimalt med etablering av næringsområder spredt, er koblet til stedbunden næring og gis muligheter til utvikling i dette og et historisk perspektiv. Avsettes som område for næring.
Klima		Transport gir økt klimaavtrykk, marginal økning utfra dagens nivå.
Samlet vurdering		Området har utviklet seg over tid som en næring tilknyttet gården og dens ressursgrunnlag. Investeringer gjort over tid, med forandringer i uttak av ressurs og behov for økt lagerplass gis rom for en liten utvidelse med krav om regulering. Regulering vil sikre kobling mot aktuell næring ved en bransjestyling.
Kommunedirektørens innstilling		Hele området omdisponeres til næringsformål med krav til reguleringsplan.

Temaer for oppfølging i reguleringsplan:

Naturmangfold, vannmiljø, kulturminner, Støy og støv.

Masseuttak Murtnes		
Forslagstiller	Morten Rasmussen	
Gnr/bnr.(grunneier)	126/15 (Morten Rasmussen)	
Dagens arealbruk	LNF Skogsområde	
Gjeldene planer	Kommuneplan 2011-2022	
Innspill, foreslått formål: Utvidelse av eksisterende pukkverk. Regulert område vil gå tomt i planperioden. Massene er av en god og etterspurt kvalitet som ikke leveres i andre uttak.		
		
Konsekvensutredning		
Tema	farge	Vurdering.
Landbruk	grønn	Utvidelsen ligger ikke på dyrket eller dyrkbar mark, skogen er av lav bonitet,
Naturmangfold	gul	Ingen kjente konsekvenser utover myrområdet som er ett sårbart område, må videre sjekkes ut for andre forekomster og myrområdet er tatt ut av foreslått område, men skal likevel hensyntas ved regulering.
Vann, vassdrag og vannmiljø	grønn	tiltak etablert ved eksisterende område videreføres.
Kulturminner og kulturmiljø	gul	Ingen kjente forekomster, må sjekkes ut ved regulering.
Landskap	grønn	Liten influens på området rundt. Etablerte pukkverk som dagbrudd har etablert sår i landskapet. Videreføring av eksisterende er en bedre strategi en nye som lager nye sår.
Barn og unge/oppvekst	grønn	Ingen kjent konsekvens.
Friluftsliv	gul	Områder ligger ved viktig friluftsområde, Linnekleppen, som er en del av Fjella. Regionalt viktig friluftsområde. Friluftsområdet blir ikke direkte berørt. Det er ikke registrert mye brukte stier, området er ikke ett naturlig utgangspunkt for friluftsliv. Området er befart observasjoner støtter dette. Topografi og naturlige utfartspunkter tilsier at dette området og nært tilstøtende er lite brukt til friluftsliv formål. Indirekte vil fjellaområdet bli påvirket av støy fra uttaket. Med de rammer masseuttaket har i dag, har dette ikke vært noe problem. Det er viktig at dette følges opp i regulering og viderefører tilsvarende rammer for drift. Forholdet til friluftsliv og fjellaområdet er diskutert og avklart ved mekling ved regulering av eksisterende uttak.
Folkehelse	gul	Masseuttak for knust stein har en støy og støvproblematikk. Det er viktig at det settes rammer for drift som ivaretar problematikken og reduserer belastningen for naboer og friluftsliv.

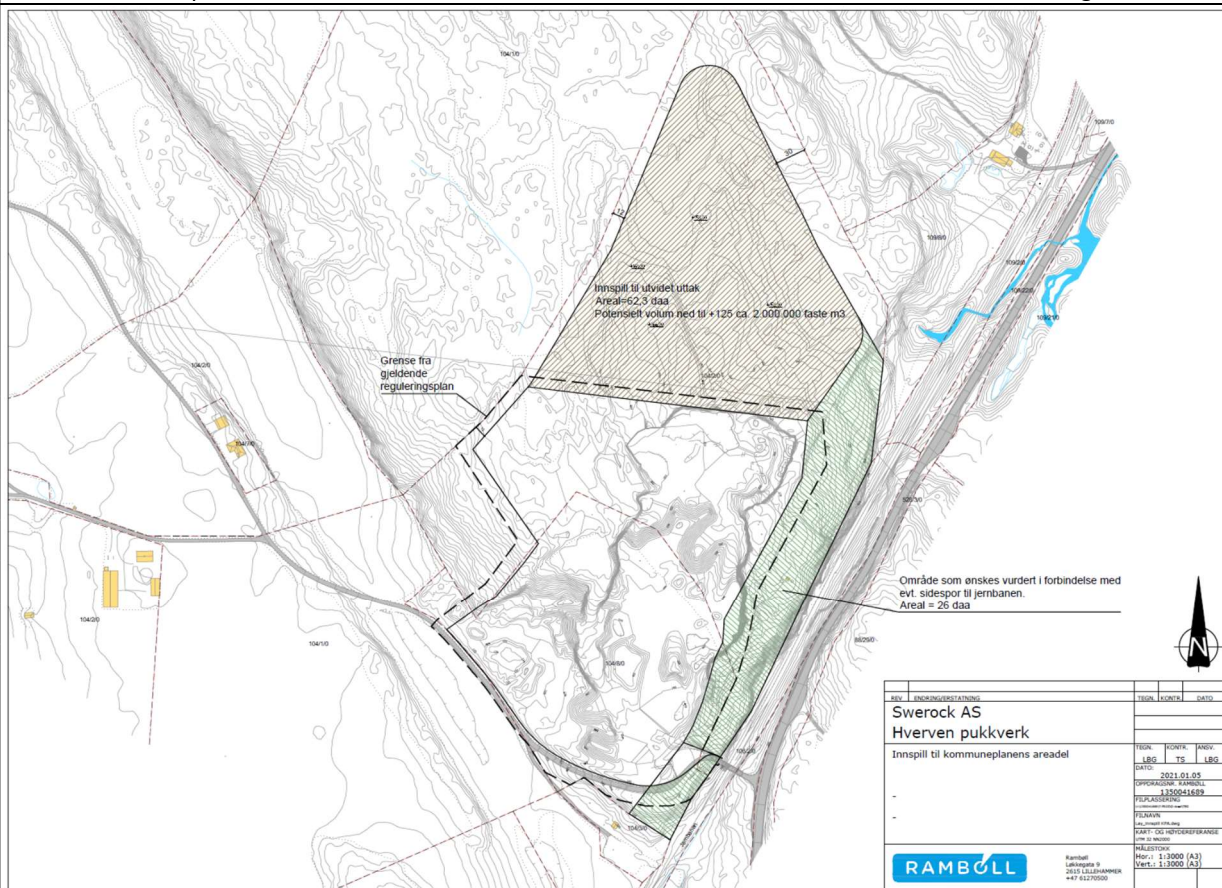
Infrastruktur		Det er kommunal veg inn til området, veien har områder som er i dårlig forfatning. Utvidelse vil ikke endre bruken utfra dagens situasjon.
Risiko og sårbarhet		Lite kjent problem. Kanter må sikres for fall.
Støy og støv		De eksisterende tiltak har ikke ført til kjente konflikter. Må videreføres i reguleringsplan.
Trafikksikkerhet		Ingen endring fra dagens situasjon, forlenging av drift.
Stedsutvikling		Det er etablert masseuttak spredt i kommunen for å sikre tilgang til masser i hele kommunen uten at transportavstand blir for stor. Dette masseuttaket sikrer tilgangen til masser i den østre delen av kommunen.
Klima		Deler av innspillet ligger på område registrert som myr. Denne delen må tas ut og utvidelsen må ha en buffer som sikrer at myrområdet ikke blir berørt.
Samlet vurdering		Massene i uttaket er av en veldig god kvalitet og i masseuttak sammenheng relativt sjelden. Sett i sammenheng med beliggenheten i kommunen er dette en viktig ressurs å sikre lokalt. Konsekvensene samlet sett er vurdert som løsbare gjennom en regulering. Uttaket har vært driftet i flere år uten store konsekvenser. Selv om området ligger tett på Fjellaområdet med de kvalitetene som det innehar vurderes det dithen et en videre drift er i ett allerede åpnet dagbrudd er riktig. Lokaliseringen av masseuttaket er gunstig for å redusere transport innad i kommunen og bidrar til å begrense små mindre uttak etter reglene i Garden som ressurs. I sum er det overvekt av positive sider ved masseuttaksutvidelsen. I innspillet er det tatt med område registrert som myr, dette området må sikres for påvirkning og holdes utenfor.
Kommunedirektørens innstilling		Området tas inn som fremtidig område for råstoffutvinning

Temaer for oppfølging i reguleringsplan:

Naturmangfold, kulturminner, folkehelse, friluftsliv og klima

HVERVEN	
Forslagstiller	Sweroc AS
Gnr/bnr.(grunneier)	104/2 (Torbjørn Skjepe)
Dagens arealbruk	LNf-R; Skog
Gjeldene planer	Kommuneplan 2011-2022, Ligger ved Reguleringsplan for Hverven pukkverk.

Innspill, foreslått formål: Utvidelse av masseuttak for stein, område for råstoffutvinning.



PROJ. / ANSVERSGRENSER	TEMA	ENHET	STATUS
Swerock AS			
Hverven pukkverk			
Innspill til kommuneplanens areadel			
	TEMA	ENHET	STATUS
	LEGG	TE	LEGG
	DATE:	2021.01.05	
	OPPRISNING / KARTELL	113004549	
	PLUKKING		
	PLANIN		
	KART / OG HØRINGSFRÅSE		
	MÅLSTOKK		
	Måst: 1:3000 (A3)		
	Vert: 1:13000 (A3)		

Konsekvensutredning

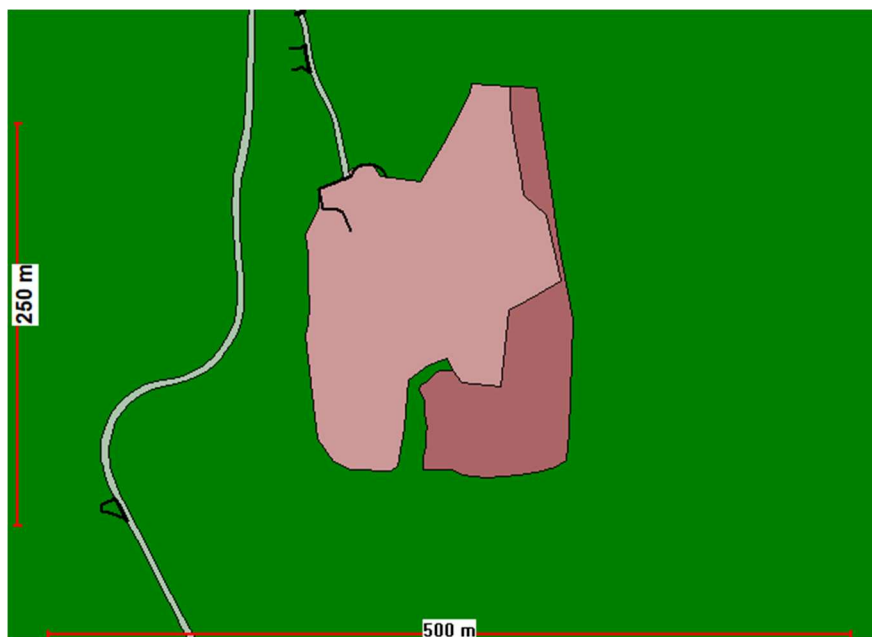
Tema	Farge	Vurdering.
Landbruk	Grønn	Området er fjellgrunn bekledd med furuskog med lav bonitet.
Naturmangfold	Grønn	Ingen kjent konflikt. Reguleringsplan må gjøre en utsjekk.
Vann, vassdrag og Vannmiljø	Grønn	Ingen endring.
Kulturminner og kulturmiljø	Gul	Ikke registrert kjente kulturminner eller kulturmiljøer.
Landskap	Gul	Området er skoglandskap, med stort sår fra dagbrudd. Landskapsverdien vil forringes mer ved åpning av nye dagbrudd
Barn og unge/oppvekst	Grønn	Ingen konsekvens.
Friluftsliv	Grønn	Området er skogsområder. Det er ikke registrerte viktige friluftstinteresser i området.
Folkehelse	Gul	Uttak av stein vil alltid ha en influens på folkehelse i forhold til støv og støv. Det er allerede etablert i området og ligger tett på andre støykilder. Kan avbøtes gjennom regulering.

Infrastruktur		Ligger tett på RV 22 og relativt nært sentrum. Av- og påkjøring Rv er under utbedring som vil bedre dette. Adkomsten krysser toglinje med en smal bro. Denne må vurderes utbedret ved forlengelse av drift.
Risiko og sårbarhet		Ingen kjente farer eller naturfarer.
Støy og støv		Kan avbøtes gjennom bestemmelser.
Trafikksikkerhet		Smal bro ved inn- og utkjøring på Rv 22. Vurderes i reguleringsplan.
Stedsutvikling		Kort transport til sentrum, påvirker ikke området for øvrig. Sikring av masser med godkjent kvalitet for fremtidig bruk.
Klima		Kort transport til sentrum, supplerer godt de mindre pukkverker i andre deler av kommunen og vil redusere transport.
Samlet vurdering		Det er liten konsekvens og konflikter for en utvidelse av området og videre drift. Behovet for denne type masser vil være relativt konstant. Det vil være feil å vurdere å lage denne type inngrep nye steder i kommunen. Andre eksisterende masseuttak vil ikke kunne dekke det interne behovet i kommunen.
Kommunedirektørens innstilling		Området legges inn som fremtidig område for råstoffutvinning.

Temaer for oppfølging i reguleringsplan:

Naturmangfold, kulturminner, folkehelse, støy og støv og trafikksikkerhet.

Sververmoen	
Forslagstiller	Feste eiendom
Gnr/bnr(grunneier)	84/9, Kjell Ludvig Sververmoen
Dagens arealbruk	Råstoffutvinning/LNF
Gjeldene planer	Kommuneplanens arealdel 2011/2022



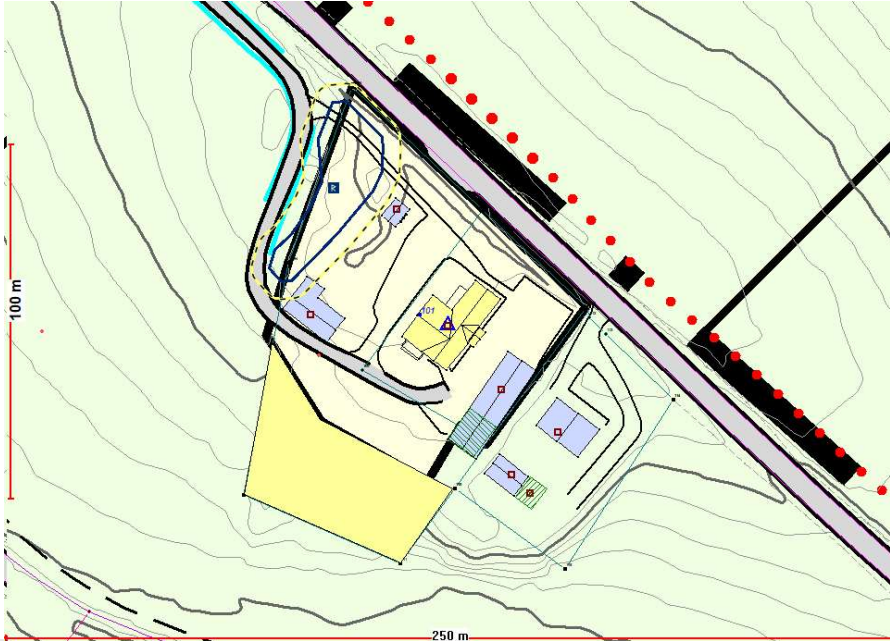
Konsekvensutredning

Tema	farge	Vurdering.
Landbruk	Grønn	Ikke dyrkbar eller dyrket mark, barskogområde med lav bonitet.
Naturmangfold	Gul	Det er ikke registrert sårbare arter eller naturtyper i området.
Vann, vassdrag og vannmiljø	Gul	Eventuell avrenning skal fanges opp og renses før utslipp. Relativt lang til nærmeste vannforekomst. Resipient Nakkimbekken renner gjennom området med dyrket mark frem til Rakkestadelva. Med tiltak gjennom reguleringsplan vil ikke endringen påvirke vannmiljø.
Kulturminner og kulturmiljø	Gul	Ingen kjente i området. utsjekk med fylkeskonservator før regulering.
Landskap	Grønn	Etablert masseuttak i skogsområde. Liten påvirkning på området rundt. Utvidelsen sikrer en god avslutning på området.
Barn og unge/oppvekst	Grønn	Ingen endring.
Friluftsliv	Grønn	Lite brukt område til friluftsliv. Ved utvidelse og regulering vil støyperioder bli lagt til høst og vinter.
Folkehelse	Grønn	Støy og støv kan være ett problem ved masseuttak. Beliggenhet tilsier liten påvirkning. Endringen fra dagens situasjon vil bli liten eller ingen.

Infrastruktur		Fylkesvei inn til området med grusdekke, kan være problematisk i vårløsning. Utvidelsen endrer ikke på dagens situasjon.
Risiko og sårbarhet		Ingen endring.
Støy og støv		350 meter til nærmeste bebyggelse, som grunneier eier. Neste er over 800 meter. Etablert masseuttak hvor støy og støv problem er etablert. Kan settes bestemmelser gjennom regulering ved utvidelse.
Trafikksikkerhet		Lite trafikkert fylkesveg, utvidelsen forlenger dagens situasjon.
Stedsutvikling		Nøytralt
Klima		All aktivitet har ett klimaavtrykk. Steinuttaket vil gi en økt transport, men uttaket er med å sikre en spredning av steinuttak i kommunen som reduserer transportbehovet internt. Dagens situasjon vil ikke bli endret.
Samlet vurdering		Det er ett sett etablerte masseuttak i kommunen, det er ikke avdekket forhold som tilsier at området ikke bør utvides. Det synes om en situasjon hvor ett uregulert masseuttak kan gis gode rammer for en avslutning. Det vurderes som overvekt av positive sider ved en utvidelse.
Kommunedirektørens innstilling		Utvidelsen av masseuttaket foreslås omdisponert fra LNF.

Temaer for oppfølging i reguleringsplan:

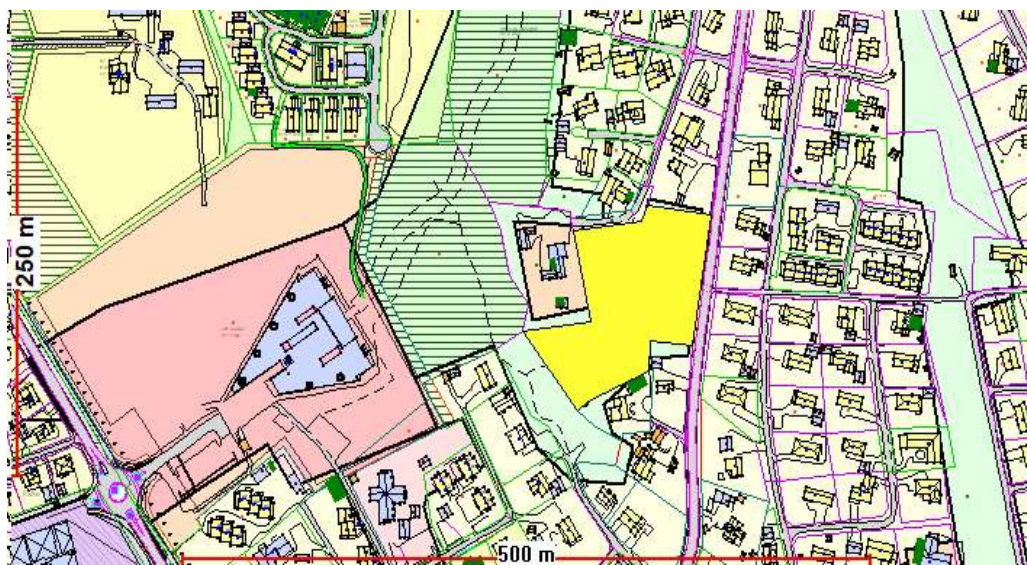
Naturmangfold, kulturminner, folkehelse, støy og støv, vannmiljø og infrastruktur.

Kirkelund		
Forslagstiller	Sigurd Slåttland og Marthe Haneborg	
Gnr/bnr.(grunneier)	5/114, Marthe Haneborg	
Dagens arealbruk	LNF-Skog	
Gjeldene planer	Kommuneplan 2011-2022	
Innspill, foreslått formål:	Det er innspilt ønske om å omdisponere resten av eiendommen fra LNF til boligformål, ca. 1500 m ² .	
		
Konsekvensutredning		
Tema	konsekvens	Vurdering.
Landbruk		Området ligger tett på dyrka mark, men er ikke dyrkbart.
Naturmangfold		Ingen kjente verdier.
Vann, vassdrag og vannmiljø		Ligger ved Rakkestadelva, 200 meter fra elvekant. Vil ikke direkte påvirke eller påvirkes av elva utover overvannshåndtering, dette må avklares gjennom reguleringsplan.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er registrert fredet kulturminne på eiendommen. Foreslått område ligger utenfor sikringssonen til dette. Avklaring om flere fornminner gjøres gjennom reguleringsplan.
Landskap		Utbygging på området vil ikke påvirke landskapet av betydning.
Barn og unge/oppvekst		Ligger i Bergenhus skolekrets. Er gang/sykkelavstand til sentrumsfunksjoner og andre boligområder.
Friluftsliv		Ingen negative konsekvenser, kort vei til Rakkestadelva og kommunens turstinnett.
Folkehelse		Ingen kjente folkehelserelaterte konsekvenser.
Infrastruktur		Er etablert vann og avløp i området med kapasitet til foreslått område. Gang- og sykkelveg er etablert med vanskelig krysning.
Risiko og sårbarhet		Ingen kjente.

Støy og støv		Ligger tett på dyrka mark, støv må påregnes i perioder rundt onner. Ligger langs FV 220, utenfor beregnet støysone.
Trafikksikkerhet		Gang- og sykkelveg etablert til området på motsatt side av FV 220, relativt oversiktig krysning, men ligger i fartsøkning sonen fra 50-80 km/t og etter en bakketopp i fra trafikken fra sør.
Stedsutvikling		Ligger litt for langt fra sentrum, må regnes som spredt boligutvikling med senterstrukturen som det er lagt opp til. Gangavstand til Bergenhusområdet
Klima		Ligger langs Haldenveien med noe kollektivtilbud. Gang/sykkelavstand til skole, barnehage og butikker. Vil genere noe biltrafikk.
Samlet vurdering		Området kan være et supplement til flermannsboliger i sentrum. Eiendommen er i hovedsak omdisponert allerede ved utbyggingen av kirkelund til leiligheter. Forslaget fremstår som en god arealutnyttelse av området. Strekker sentrum i lite ønskelig retning. Ved omdisponering bør det settes krav til type bebyggelse og antall boenheter.
Foreløpig innstilling		Foreslås ikke omdisponert.

Speiderhytta	
Forslagstiller	Opplysningsvesenets fond
Gnr/bnr.(grunneier)	6/1 Opplysningsvesenets fond
Dagens arealbruk	Grøntstruktur
Gjeldene planer	Kommuneplan 2011-2022
Innspill, foreslått formål:	Foreslår omdisponering av ca. 10 daa til boligformål for etablering av 10-20 boenheter.

Kart



Konsekvensutredning

Tema	Konsekvens	Vurdering.
Landbruk		Ingen konsekvenser
Naturmangfold		Det er registrert funn av fremmede arter i området. Jord i området må ikke flyttes. Reguleringsplan må sjekke ut mer konkret.
Vann og vassdrag		Overvann må håndteres ved fordrøyning og ved åpen løsning. Ellers ingen kjente.
Vannmiljø		Overvann må håndteres lokalt og åpent. Resipient Rakkestadelta. Infiltrering og fordrøyning for å hindre direkteutslipp av overvann. Må løses i regulering. Forutsettes at avløp ikke gir økt utslipp på ledningsnett og renseanlegg
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente fredede kulturminner. I tilstøtende områder er det spor av gruvedrift. Det må undersøkes for kulturminner ved regulering.
Landskap		Ingen konflikt.
Barn og unge/oppvekst		Området ligger tett på skoler og barnehage i Bergenhus skolekrets, i tilknytning til eksisterende boligområder. Gangavstand til sentrum og skoler.

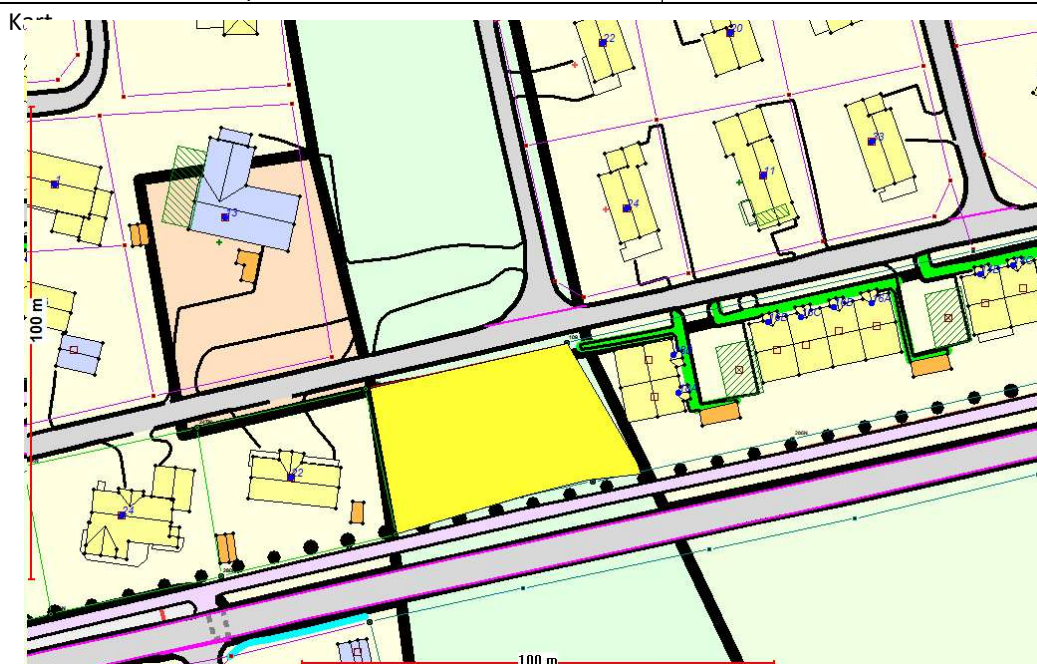
Friluftsliv		Ligger ved grøntområde/friområde ved speiderhytta på Kasseåsen mellom ungdomskolen og barneskolen. Registrert som viktig leke- og rekreasjonsområde. Området som er foreslått omdisponert er en mindre viktig del av grøntområdet. Det er en brukt tursti i området som må ivaretas og sikres nok areal rundt. Under forutsetning av at det arealet rundt speiderhytta og turstien ivaretas i reguleringen vil ikke friluftslivet i området vil ikke bli negativt påvirket av utbyggingen.
Folkehelse		Rv 22 ligger langs deler av området som er foreslått omdisponert. Støy fra veien kan påvirke bomiljøet. Eventuell omdisponering vil kunne kreve tiltak.
Infrastruktur		Det er etablert tilstrekkelig vann og avløp i området. Gang- og sykkelveg finnes.
Risiko og sårbarhet		Grunnforhold må utredes av geotekniker. Mulig fylte masser i området langs veien, dette underbygges av funnene av fremmede arter i området. Området ligger under marin grense, store deler av området har fjell i dagen som ikke er utsatt for rasfare.
Støy og støv		Ca. halvparten av foreslått areal ligger i rød eller gul støyzone. Det må gjøres tiltak for å motvirke støypromblemet. Det må gjøres tiltak gjennom reguleringsarbeidet.
Trafikksikkerhet		Gode etablerte løsninger for trafikk i området. Ved adkomst via Ulveveien kan det være aktuelt med tiltak ved økt trafikk.
Stedsutvikling		Området vil supplere eksisterende områder på en god måte. Ligger tett på skole og sentrum.
Klima		Gangavstand til sentrumsfunksjoner, skoler og fritidsaktiviteter. Lite behov for bilbasert trafikk.
Samlet vurdering		Det er lite konsekvenser som ikke lar seg avbøte med tiltak gjennom regulering. Registrert friluftsliv som viktig område referer seg i hovedsak til tilstøtende områder. Foreslått område har få gode kvaliteter og bruk i friluftssammenheng. Området vil være et godt fortettingsområde av eksisterende områder i sentrum under forutsetning at det gjennom regulering grøntområdet rundt speiderhytta, turstiene ivaretas og nok areal til lek avsettes og opparbeides.
Foreløpig innstilling		Området omdisponeres til boligformål med inntil 10 boenheter.

Temaer for oppfølging i reguleringsplan:

Naturmangfold, vannmiljø, vann og vassdrag, kulturminner, folkehelse, støy og støv, friluftsliv.

LYNGBY

Forslagstiller	Bjørnstad bygg AS
Gnr/bnr.(grunneier)	6/77 Ole Magnus Kjeve
Dagens arealbruk	Ingen, regulert til lekeplass
Gjeldene planer	Reguleringsplan Lyngby ale
Innspill foreslått formål:	Området er regulert til lekeplass, denne er aldri etablert. Det er store tilgjengelige lekeområder rett nord for aktuelt område som er mer egnet. Foreslått endret til boligformål med plass til 3-4 boenheter.



Konsekvensutredning

Tema	konsekvens	Vurdering.
Landbruk		Ingen konsekvenser
Naturmangfold		Ingen konsekvenser
Vann og vassdrag		Ingen konsekvenser
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente forekomster
Vannmiljø		Overvann må håndteres lokalt og åpent. Resipient Rakkestadelva. Infiltrering og fordrøyning for å hindre direkteutslipp av overvann. Må løses i regulering. Forutsettes at avløp ikke gir økt utslipp på ledningsnett og rensesanlegg
Landskap		Ingen konsekvenser
Barn og unge/oppvekst		Området ligger i etablert boligområde. Etablering av lekeplass vil være bedre å flytte mer sentralt, plassert i område nord for adkomstvei. Gangavstand til sentrumsfunksjoner og skoler. Ligger i Bergenhus skolekrets.

Friluftsliv		Området er i gjeldende kommuneplan en del av en sammenhengende grøntstruktur. Denne registreringen er en feilvurdering i forrige kommuneplan. Grøntstrukturen ender i praksis ved adkomstvegen til området, og ikke blindt inn i en støyskjerm. På motsatt side er det dyrket mark og ikke grøntstruktur.
Folkehelse		Området ligger langs FV 124 innenfor støysone gul, men det er etablert støyskjerm som senker støybildet til akseptert nivå. Støyskjermen må utredes forlenget.
Infrastruktur		Det er tilgjengelig vann og avløp i området til aktuelt antall boenheter. Vei og gang- sykkelveg er etablert.
Risiko og sårbarhet		Ingen kjente
Støy og støv		Området ligger langs FV 124 innenfor støysone gul, men det er etablert støyskjerm som senker støybildet til akseptert nivå. Støyskjermen må utredes forlenget.
Trafikksikkerhet		Krysning over Rv 22 er en dårlig løsning for myke trafikanter. Det er regulert undergang som på sikt vil løse dette.
Stedsutvikling		Utfylling av etablert boligområde vil ikke ha større konsekvenser.
Klima		Bilbasert transport, men gang- og sykkelavstand til sentrumsfunksjoner.
Samlet vurdering		Små områder som ikke er utbygd etter intensjonen kan vurderes for annen bruk, her finnes ett bedre alternativ for plassering av tenkt funksjon. Det vil derfor være en god samfunnsmessig arealutnyttelse og endre områdets arealbruk.
Foreløpig innstilling		Området omdisponeres til boligformål. Det forutsettes at det etableres lekeplass/utbedres lekeplass nord for Lyngby alle.

Temaer for oppfølging i reguleringsplan:

Vannmiljø, barn unge /oppvekst, folkehelse, Støy og støv, og trafikksikkerhet.

KIRKEVEIEN		
Forslagstiller	Elvenestoppen AS og Simen Emberland	
Gnr/bnr.(grunneier)	5/13 og 5/356, Elvenestoppen AS og Simen Emberland	
Dagens arealbruk	LNF-Skogsområde	
Gjeldene planer	kommuneplan 2011-2022	
Innspill, foreslått formål:	Det er innkommet 2 forslag i samme område. Grunneier 1 (Øst for Kirkeveien, UB1) har spilt inn et ønske om å omdisponere ca. 7 daa til boligformål. Området ligger inntil reguleringsplan for Elvenestoppen, mellom jorder og boligene langs Kirkeveien. Grunneier 2 (vest for Kirkeveien) har spilt inn ønske om omdisponering av ca. 8,5 dekar fra LNF til boligformål.	
Tema	Konsekvens	Vurdering.
Landbruk	Yellow	Områdene ligger tett på dyrka mark, men er ikke dyrka. Deler av områdene er klassifisert som dyrkbar mark. Områdene er en blanding av tykt og tynt dekke av havavsetninger, jordsmonn. Arronderingsmessig er noe areal lite hensiktsmessig.
Naturmangfold	Green	Ingen kjente konflikter. Må sjekkes og endelig avklares gjennom regulering.
Vann og vassdrag	Green	Ingen kjente konflikter.
Vannmiljø	Yellow	Overvann må håndteres lokalt og åpent. Resipient Rakkestadelva. Infiltrering og fordrøyning for å hindre direkteutslipp av overvann. Må løses i regulering. Forutsettes at avløp ikke gir økt utslipp til resipient.
Kulturminner og kulturmiljø	Yellow	Ingen kjente kulturminner inne på områdene, men må sjekkes ut ved regulering. Kulturmiljø, kirken og prestegården lokalisert 600 meter vest vestre forslag. Dette vil i liten grad påvirke kulturmiljø, men påvirker landskapet rundt i form av at utbygging vil påvirke området rundt kulturminnemiljøet.
Landskap	Green	Del av bebygd kulturlandskap, klassifisert som slettelandskap. Ikke lokalt viktige verdier.
Barn og unge/oppvekst	Yellow	Området ligger tett på Prestegårdskogen boligområde, gang/sykkelaavstand til sentrum. Ligger i Bergenhus

		skolekrets, forsiktig utbygging vil ikke direkte påvirke arealbehovet på skolen.
Friluftsliv		Ingen negative virkninger av betydning. Kort vei til Vanntårnstien og friluftsområder.
Folkehelse		Ingen direkte konflikter. Positiv avstand til enkelte sentrumsfunksjoner i forhold til gange/sykkel.
Infrastruktur		Tilrettelagt for tilkobling til vann og avløp, men må utbedres før tilkobling. Det mangler gang- og sykkelveg fra Prestegårdskogen til Kirkeveien, må etableres før utvikling av områdene.
Risiko og sårbarhet		Ingen kjente problemer.
Støy og støv		Ingen kjente støykilder i området, støv vil forekomme i onnetid på tilstøtende jordbruksareal.
Trafikksikkerhet		Mangler løsning for myke trafikanter i området.
Stedsutvikling		Litt langt fra sentrum, men bygger opp rundt et etablert boligområde. Ligger utenfor sentrumsområdet kategoriseres som spredt boligbygging.
Klima		Litt langt fra sentrum, er lite kollektivtilbud i området. Vil generere noe biltrafikk.
Samlet vurdering		Omdisponering av området fremstår som ganske nøytral. Men områdene ligger utenfor sentrum. Ved behov for etablering kan området omdisponeres som et supplement til større utbyggingsområder og sentrum som en del av spredt utbygging. For det vestre området er det valgt å ikke foreslå dette til omdisponering hvor dette er dyrkbar mark og ligger i området som vil påvirke kulturminnemiljøet rundt middelalderkirken og prestegården. Det bør vurderes for boligtyper som eneboliger.
Kommunedirektørens innstilling		Østre del, UB1, foreslås omdisponert som spredt bolig, men med begrensning på antall og boligtype. 11 eneboliger.

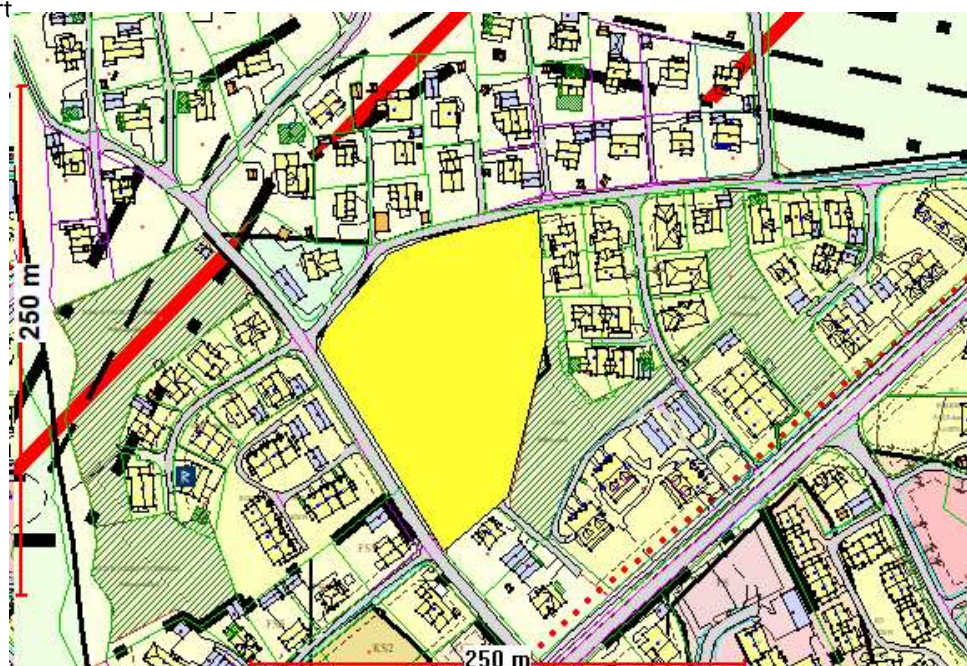
Temaer for oppfølging i reguleringsplan:

Vannmiljø, naturmangfold, og trafikksikkerhet.

GUDIMHAGEN

Forslagstiller	Grunneier v/arkitekt
Gnr/bnr.(grunneier)	9/1 ti grunneiere
Dagens arealbruk	LNF Gårdstun
Gjeldene planer	Kommuneplanen 2011-2022
Innspill, foreslått formål:	Det er innkommet forslag om å omdisponere eiendommen fra LNF til boligformål. Eiendommen er ca. 12 daa, den består av tidligere gårdstun og hage og er foreslått som boligformål.

Kart



Konsekvensutredning

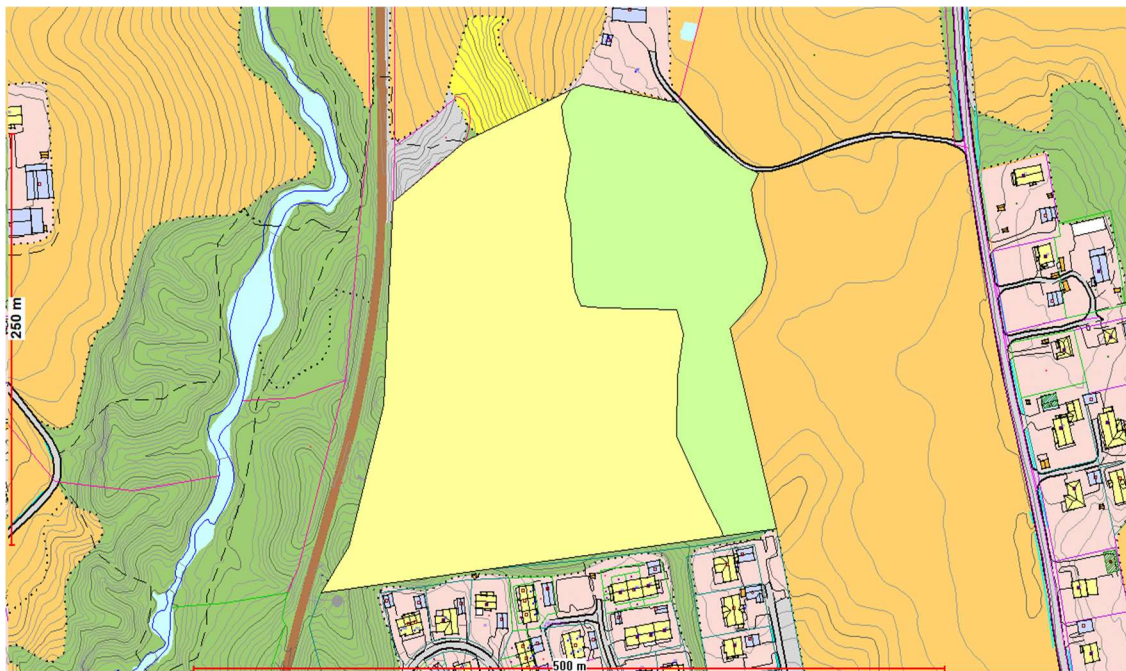
Tema	Konsekvens	Vurdering.
Landbruk		Ingen aktuell landbrukseiendom
Naturmangfold		Ingen kjente forekomster av sjeldne eller rødlistede arter. Hagen har et relativt stort antall gamle trær. Reguleringsarbeidet må søke å bevare kvaliteten.
Vann og vassdrag		Ikke aktuelt, overvann må håndteres lokalt.
Vannmiljø		Avrenning til Dørja, overvann må håndteres åpent vil i liten grad påvirke resipient. Det forutsettes at renseanlegg og ledningsnett har kapasitet til mottak av avløp.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente fredede kulturminner. Lokalt er dette et gjenværende tun på ett av gårdsbrukene Rakkestad sentrum er bygd opp fra. Bolighuset har en lokal verdi som kulturminne. Det er to sefrakregistrerte bygg innenfor eiendommen.
Landskap		Inneklemt gårdstun med hage mellom utbygde boligområder. Ingen konsekvens som ikke kan ivaretas gjennom en riktig regulering.

Barn og unge/oppvekst		Ligger inne i eksisterende boligområder. Kort avstand til sentrum. Ligger i Os skolekrets med ca. 2,5 km til skolen. Ca. 300 meter til sentrum. Ligger tett på lekeområder. Det er mangelfull løsning for myke trafikanter i området. Områder for lekeplass inntil området må utvides og utvikles i sammenheng.
Friluftsliv		Ingen konsekvenser
Folkehelse		Gangavstand til de fleste fasiliteter. Det kan etableres gode boliger med et godt bomiljø.
Infrastruktur		Mangler fortau eller gang- og sykkelveg til Johs. C Liensgate. Dette må etableres før utbygging av området. Vann og avløp har kapasitet i nærhet til området. Overvann må fordrøyes.
Risiko og sårbarhet		Deler av området ligger under marin grense, det er i hovedsak tynne havavsetninger i områder hvor det er sannsynlig å treffe på marin leire i tynnere lag. Deler av området er det fjell i dagen, det er lite sannsynlig med ustabile masser innenfor planområder. Likevel er det er ikke foretatt grunnundersøkelser inne på området, men det er lokalisert ustabil grunn i enkelte områder nedenfor. Dette må følge geoteknisk kompetanse ved regulering.
Støy og støv		Ingen kjente kilder
Trafikksikkerhet		Nedre Gudimvei har en relativ høy trafikkbelastning. Det er ikke etablert separat løsning for myke og harde trafikanter. Før etablering av flere boenheter i området må dette etableres.
Stedsutvikling		Området er tett på sentrum og fremstår som et godt utfyllingsområde inne i et etablert boligområde med gang/sykkelavstand til alle sentrumsfunksjoner.
Klima		Gangavstand til kollektivtilbud. Lite behov for bilbasert transport.
Samlet vurdering		Gudimhagen fremstår som et godt alternativ til etablering av boliger. De konsekvenser som fremkommer over vil kunne løses gjennom en reguleringsprosess. Det er en forutsetning at det etableres løsning for myke trafikanter.
Foreløpig innstilling		Gudimhagen legges inn som boligformål-

Temaer for oppfølging i reguleringsplan:

Vannmiljø, geoteknikk, naturmangfold, kulturminner, barn unge /oppvekst, Infrastruktur og trafikksikkerhet.

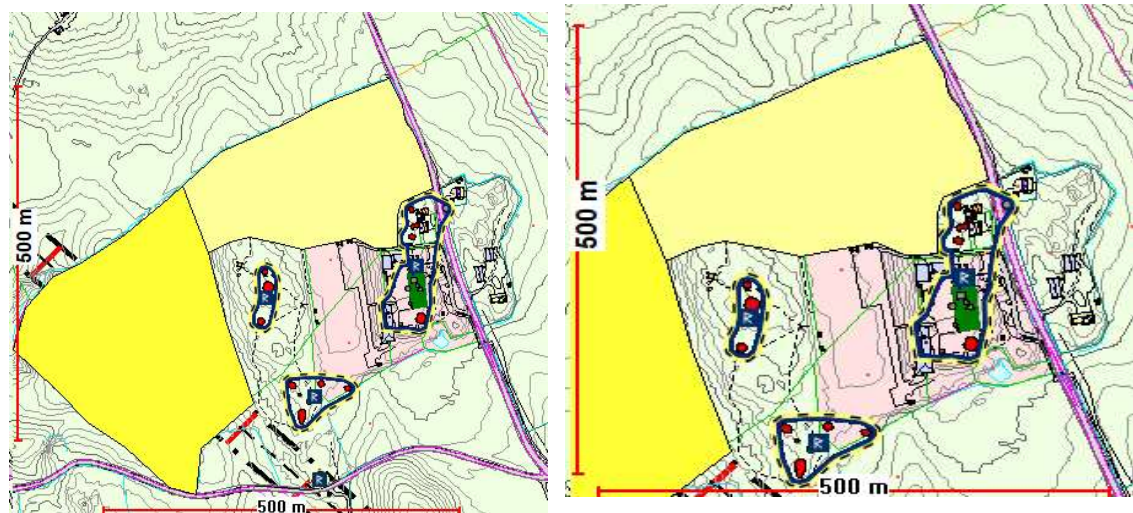
GUDIM	
Forslagstiller	Arkama AS på vegne Jack Valleraune AS
Gnr/bnr.(grunneier)	9/3 (Harald Martin Schie)
Dagens arealbruk	LNF-R, Skog/beite, dyrket mark
Gjeldene planer	Kommuneplan 2011-2022, grenser til reguleringsplan Sæves-Gudim.
Innspill, foreslått formål:	Formål boligutbygging, ca. 67 daa hvorav 21 daa dyrket. Forslaget viser potensielt 76 boenheter med småhusbebyggelse i forskjellige kategorier.



Konsekvensutredning		
Tema	Konsekvens	Vurdering.
Landbruk		Forslaget som foreslås omdisponerer 21 daa dyrket mark av varierende kvalitet. Noe av området er registrert som dyrkbar mark. Denne vurderes som lite egnet til matproduksjon med tanke på arrondering. Vei og eventuell gang- og sykkeløsning langs Kåensveien som bør etableres vil måtte omdisponere relativt store arealer med dyrket mark.
Naturmangfold		Ingen kjente rødlistearter, men skog og bekkelandskap kan inneholde viktige arter. Området er ikke unikt i nærområdet. Området må ved eventuell regulering kartlegges.
Vann og vassdrag og vannmiljø		Det er to bekker innenfor planområdet, som vil bli påvirket. Utbyggingen vil drenere mot Dørja som igjen renner ut i Rakkestadelva, begge er i dårlig forfatning. Utbyggingen er vurdert at kan påvirke vannmiljø i negativ retning. Dette på grunn av relativ kort avstand til resipient hvor muligheten til buffering må vektas mot overvannsproblematikk.

Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente, må eventuelt sjekke ut i reguleringsplan.
Landskap		Lite skogsområde med små bekker langs jernbane og dyrket mark. Ikke vurdert som viktig.
Barn og unge/oppvekst		Ligger i Os skolekrets, ca. 3,5 km langs vei til skole. Ligger ved tilstøtende boligområde. Skoleskys for 1. klasse. Lang skolevei med kryssing av bekk og jernbane som mulig snarvei.
Friluftsliv		Det er en tursti gjennom området klassifisert som viktig friluftsområde, denne er foreslått beholdt og videreutviklet som en del av grøntområdene i området
Folkehelse		Toglinjen vil gi noe støy, men innenfor rammene av T1442-21
Infrastruktur		Ligger til eksisterende boligområde. Adkomst bør være via Kåensveien. Gang- og sykkelveg må etableres gjennom tilstøtende område, Nedre Gudim vei som er alternativ adkomst har ikke gangfortau eller gang- og sykkelveg som også må etableres ved utbygging. Adkomst vil omdisponere dyrket mark.
Risiko og sårbarhet		Området ligger under marin grense og består av leire, men også fjell i dagen. Det er ikke flomutsatt, men det renner 2 bekker i området med liten vannføring.
Støy og støv		Området ligger langs jernbanelinjen. Tiltak mot jernbane må påregnes i forhold til støy.
Trafikksikkerhet		Det må etableres løsninger for myke trafikanter. Adkomst for bil kan ikke være via Jordalslyngen, da denne veien allerede har en høy belastning. Adkomst må være fra Kåensveien.
Stedsutvikling		Området er en forlengelse av eksisterende boligområde og er sentrumsnært. Det er få områder for videre ny utvikling i sentrum som ikke innebærer bruk av dyrka mark. Området forholder seg til sentrum med adkomst via Johs. C Liensgate. Det er ca. 1 km til sentrum som er innenfor naturlig sykkelavstand. I forhold til målsetning om at utvikling skal styrke Rakkestad sentrum kommer forslaget godt ut.
Klima		Gangavstand til sentrum.
Samlet vurdering		Området er en naturlig forlengelse av eksisterende boligområde. Delvis lokalisert på dyrka mark av varierende kvalitet, men likefullt dyrket mark og bør ikke omdisponeres. Det gjenstår ca. 46 daa som ikke er dyrket mark, men registrert som dyrkbar. Området ligger tett på jernbanen og har et viktig friluftselement innenfor foreslått areal. For å kunne omdisponeres må det etableres adkomst fra Kåensveien for biler. For myke trafikanter bør dette etableres langs samme vei, men også via tilstøtende boligområde. Her er det ikke etablert gang- og sykkelveg eller fortau. Løsning for dette må på plass før etablering av boliger i området. Eventuell reguleringsplan må ivareta en fullgod sti-løsning som kobles mot turområde langs Dørja, dette i sammenheng med bekkeløpene som vil ivareta registrerte friluftssinteresser. Reguleringsplan bør sette rekkefølgebestemmelser i forhold til antall og områder.
Kommunedirektørens innstilling		Området foreslås ikke omdisponert

Kraugerudåsen	
Forslagstiller	Norges hus/Bjørnstad bygg, Knut Erik og Hans Erik Holmsen
Gnr/bnr.(grunneier)	234/1 og 231/1, Knut Erik og Hans Erik Holmsen
Dagens arealbruk	LNF skogsområde
Gjeldene planer	Kommuneplan 2011-2022
Innspill, foreslått formål: LNF-områder skog foreslått til boligutbygging. Området ligger ved etablert skole med kapasitet. Sykkellavstand til sentrum.	



Konsekvensutredning

Tema	konsekvens	Vurdering.
Landbruk		Området er ikke dyrkbar eller dyrket mark.
Naturmangfold		Ingen kjente konflikter. Skogsområdet har sine kvaliteter, men er ikke en marginal ressurs lokalt. Reguleringsplan må sjekke ut om det forekommer lokalt viktige naturtype/arter som ikke er avdekket tidligere.
Vann og vassdrag		Ingen kjente konflikter
Vannmiljø		Området drenerer til lokal bekk, med avrenning til Rakkestadelva. Rakkestadelva er av moderat økologisk tilstand. Bekken renner gjennom bladet skog og jordbrukslandskap. Med åpen overvannshåndtering og utslipp til terreng vil tiltaket ikke påvirke resipient i negativ retning. Det forutsettes at offentlig avløp har kapasitet til å ta imot spillvann.
Kulturminner og kulturmiljø		Innenfor innspilt forslag er det registrert automatisk fredede kulturminner. Området foreslått som omdisponert omfatter ikke kulturminnene.
Landskap		Det er ingen viktige forekomster i området.
Barn og unge/oppvekst		Kort vei til skole, innenfor sykkellavstand til sentrum og gangavstand til andre boligområder. Innenfor skolekretsen vil en skole tåle en økning av elevmassen uten at det utløser større arealbehov.
Friluftsliv		Området er ikke et viktig friluftsområde i kommunen, men brukes aktivt av skolen som nærturområde. Dette må tas hensyn til ved regulering og er i stor grad førende for området som er foreslått omdisponert.

Folkehelse		Området er rikt på kulturminner. Det ligger en idrettsbane i området. Disse kvalitetene må tas inn i reguleringsarbeidet slik at de blir en del av nærturområdet til boligene. Det er sykkelavstand til sentrum.
Infrastruktur		Det er etablert gang- og sykkelveg til sentrum fra området. Vann og avløp er lagt til området, men må utbedres før området kan tas i bruk. Det må påregnes å utvide kapasitet på både vann og avløp utover området, dette i et omfang minst til Holøsåsen.
Risiko og sårbarhet		Området ligger under marin grense noe som potensielt gir kvikkleireforekomster, men er ikke flomutsatt. Mye av området har fjell i dagen som er uproblematisk.
Støy og støv		Området ligger ved fv. 124. Støy og støv vil ikke være problematisk. Det er etablert fotballbaner ved skolen. Plassering av boliger vil løse eventuell støy fra bane.
Trafikksikkerhet		Etablert gang- og sykkelvei til området, fv. 124 går forbi og utkjøring på denne vil løse seg på en god måte. Området er lokalisert nord for jernbanen, trafikk inn til sentrum må krysse jernbane. Krysningen jernbanen- Fv. 124 er en etablert krysning med bommer.
Stedsutvikling		Beliggenhet er 2 km fra Rakkestad sentrum. Området ligger tett på Os skole. Området er plassert litt for langt unna sentrum til å gi full score i forhold til stedsutvikling. Innenfor de gitte forutsetningene i og rundt sentrum er forslaget et av de bedre alternativene for etablering av boliger på et større område. Området har potensiale utover planhorisonten.
Klima		Sykkelavstand til sentrum, men kan generere noe mer biltrafikk. Ligger tett på skole. Etablert gang og sykkeløsninger.
Samlet vurdering		Rakkestad sentrum trenger et supplement til fortetting og leilighetsbygg. Området fremstår som et lite konfliktfylt område og et bra supplement til sentrum, all den tid vi ser bort fra områder med dyrka eller dyrbar mark. Området er egnet til boliger av forskjellig karakter som samfunnsdelen forutsetter. Det er etablert infrastruktur til området. Området har også utvidelsesmuligheter ved senere behov.
Kommunedirektør ens innstilling		Deler av området legges inn som boligformål med inntil 70 boenheter. Området med fornminner og lekeområdet til skole gis formål grøntstruktur. Resten av området med utfordringer i forhold til høyspenttraseen legges inn som langsiktig utbyggingsområde.

Temaer for oppfølging i reguleringsplan:

Vannmiljø, naturmangfold, friluftsliv, folkehelse, Støy og støv, Infrastruktur og trafikksikkerhet.

3.5. Samlet Konsekvensutredning

Den samlede vurderingen av konsekvenser på planområdenivå er gjort på grunnlag av arealinnspillene som er tatt med i planforslaget, endring i kommuneplanbestemmelsene og de ikke-konsekvensutredede endringene. Det er tatt utgangspunkt i KU-forskriftens liste over vesentlige tema som bør utredes, og den samlede konsekvensen av kommuneplanens arealdel for det enkelte tema er gitt farge etter «trafikklysmetoden». Rødt betyr at det har store negative konsekvenser for temaet, gult betyr at det er negative konsekvenser, men at de i noen grad kan avbøtes og grønt betyr at planforslaget har små negative konsekvenser for dette temaet.

I sum er det vurdert at endringene i kommuneplanens arealdel og bestemmelser følger opp de retningene og føringene som er prioritert i samfunnsdelen. Økt fokus på jordvern, vannmiljø, variert bebyggelse, fortetting og myk mobilitet følger opp regionale og nasjonale mål, bygger opp under eksisterende infrastrukturer og sentrum som et tydelig samlingspunkt for aktivitet i kommunen. Oppsummert i tabell under viser at kommuneplanforslaget gir en vekst, men med små konsekvenser for miljø og samfunn.

Konsekvensutredning			
Tema	Samfunnsdel og planprogram	Konsekvens	Vurdering
Landbruk	<ul style="list-style-type: none"> • Sterkt jordvern. • Stimulere til et variert og rikt næringsliv. • Stimulere til lokal næring med fokus på kortreist mat og drikke, kultur og underholdning. • Stimulere til gründervirksomhet og nyetableringer. 		Kommuneplanen omdisponerer ikke nytt areal på dyrket og marginalt på dyrkbar mark. Det tilbakeføres noe areal til dyrket mark, og langsiktige utbyggingsområder på dyrket mark tas ut. Det legges opp til en viss næringsutvikling, dette under enkelte forutsetninger som ikke har større konsekvenser for samfunn, miljø eller landbruk.
Naturmangfold	<ul style="list-style-type: none"> • Sikre bærekraftig naturressursforvaltning. • Attraktive nærmiljøer som utvikler tilhørighet og gode relasjoner. • Bevarer naturmangfoldet på land og i sjø og vassdrag. 		Samlet omdisponeres det lite arealer gjennom de endringer som er foreslått. Det er ikke avdekket at endringene truer sårbare arter. Enkelte spesielt viktige områder er vist med hensynsoner for å styrke vernehensyn.
Vann og vassdrag	<ul style="list-style-type: none"> • Tilfredsstillende avløpshåndtering. • Rent og trygt vann. • Jobbe aktivt for en bærekraftig bruk og forvaltning av våre vann og vassdrag. 		Rakkestad kommune har ikke omdisponert areal mot vann og vassdrag. Planforslaget har endringer som åpner for noe utbygging mot vann for eksisterende bebyggelse. Det er vurdert slik at innenfor rammen av bestemmelsene vil ikke

			influenzen av eventuelle tiltak påvirke vann og vassdrag på en negativ måte.
Vannmiljø	<ul style="list-style-type: none"> • Vannmiljø og vedtatte miljømål skal vurderes og hensyntas i planarbeid som kan påvirke vann. • Planlegging skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. • Arealforvaltning og utbygging må planlegges med tanke på kapasiteten på eksisterende avløpsanlegg. • Grøntdrag og restarealer langs vassdrag og sjø skal som hovedregel bevares for å ivareta • verdifulle kvaliteter knyttet til vannmiljø, biologisk mangfold og landskapsøkologiske korridorer og landskapselementer. • Kommunene bør fastsette bredden på vegetasjonsbeltet langs vassdrag i rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven 		Endringer er vurdert opp mot miljømålene for vannmiljø. Det er tatt hensyn til påvirkningen som tiltak kan få på de aktuelle vannforekomster. Kriteriene i regional plan for vannforvaltning er fulgt opp på kommuneplannivå og videreført der det er aktuelt til reguleringsplan. Avstandskrav og buffersone til vann og vassdrag er etablert i bestemmelser. Drikkevann er sikret gjennom hensynsoner.
Kulturminner og kulturmiljø	<ul style="list-style-type: none"> • Historisk identitet, kulturminner og bygningsvern ivaretas og balanseres mot utbyggingsambisjoner. • Rakkestad kommune utarbeider en kommunedelplan kulturminnemiljø 		Det er indentifisert viktige kulturminnemiljøer som er ivaretatt gjennom hensynssoner. Kommunedelplanen supplerer kommuneplanen på området.
Landskap	<ul style="list-style-type: none"> • Sikre bærekraftig naturressursforvaltning. 		Prinsippene som er valgt for utarbeidelse av kart og bestemmelser hvor styrking av sentrum er

	<ul style="list-style-type: none"> • Gode nærmiljøer og lokalsamfunn som fremmer folkehelse. • Attraktive nærmiljøer som utvikler tilhørighet og gode relasjoner. 		lagt til grunn ivaretar de store åpne kulturlandskapene utenfor rammen av sentrum.
Barn og unge/oppvekst	<ul style="list-style-type: none"> • Har trygge og tilgjengelige arealer til møteplasser for alle. • Sikrer grøntområder, friluftsområder og infrastruktur. 		Planen har bestemmelser som gir økt fokus på myk mobilitet. Nærlek/turområdene sikres gjennom grøntstrukturer i og ved sentrum. Fortetting medfører ofte færre arealer til lek, derfor er bestemmelsene for lekeplasser styrket. Belysning i områder er et virkemiddel som gjør områder mer attraktive for barn og unge. Det er i bestemmelsene tatt høyde for det.
Friluftsliv	<ul style="list-style-type: none"> • Bevare sentrumsnære skogsområder. 		I kommunen er det relativt mye og store friluftslivsområder. Selv om det i utgangspunktet ikke er en truet ressurs lokalt er det viktig at de områdene med særlige kvaliteter sikres på en god måte. Det er stadig press på natur som en marginal ressurs. I kommunen er det spesielt ett område som har særlige kvaliteter i form av at området er stort, sammenhengende over flere kommuner. Området er ikke bare av lokal, men også regional betydning. Området ligger øst i Rakkestad ofte kalt Fjella. Området er gitt en egen hensynssone friluftsliv hvor denne egenskapen er gitt et særlig vern. For utbygging og fortetting har nærturområdene i og tett på sentrum ikke blitt vurdert inn som aktuelle utbyggingsområder, men gitt grøntstrukturformål.

Folkehelse	<ul style="list-style-type: none"> • Bevare sentrumsnære skogsområder. • Velhaven opprettholdes og utvikles som et samlingspunkt for friluft, lek og aktiviteter i sentrum. • Alle sentrumsnære boligområder har gang- og sykkelveg til sentrum. • Videreutvikle gangstier og sykkelveier. • Gode nærmiljøer og lokalsamfunn som fremmer folkehelse. 		Folkehelse har vært ett av fokusområdene i planarbeidet. Forslaget legger opp til en utvikling som fremmer myk mobilitet og gir god tilgang til ute- og friluftsområder tett på der folk bor. Det legges til rette for variasjon i boligsammensetning som samlet anses som positivt for folkehelsen. Økt fortetting kan gi en økt risiko for boliger utsatt for trafikkstøy. Dette kan hensyntas ved god planlegging.
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Stimulere til myk mobilitet – gange og sykling. Tilfredsstillende avløpshåndtering. • God kapasitet og kvalitet på drikkevann. • Videreutvikle gangstier og sykkelveier. • Alle sentrumsnære boligområder har gang- og sykkelveg til sentrum. • Storgata styrkes som et hoved- og miljøelement. • Avsetter arealer for å sikre skoler og barnehager. 		Planen har fokus på å styrke sentrum og gjenbruke eksisterende infrastruktur. Prioriteringen som er gjort gjennom arbeidet har sett på den kapasiteten som finnes i dag og forsterket den, spesielt mot skole og gang- og sykkelveger. Sentrumsområdene er de områdene som har den beste infrastrukturen mot klimavennlig mobilitet, denne er bygget oppunder. Det er utfordringer på ledningsnett overvann og avløp. Plan for å løse dette er utarbeidet. For å sikre kapasitet på infrastruktur er det for nye områder lagt inn rekkefølgebestemmelser for infrastruktur.
Støy og støv	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive nærmiljøer som utvikler tilhørighet og gode relasjoner. • Gode nærmiljøer og lokalsamfunn som fremmer folkehelse. 		Det er utarbeidet eget støykart til støtte i planarbeidet som viser alle større støykilder. Planen etablerer ikke ny støyende virksomhet i områder som har støyfølsom arealbruk. Det er heller ikke endringer som legger til rette for støyfølsom bebyggelse i støysoner. Det samme gjelder for støv.

Trafikksikkerhet	<ul style="list-style-type: none"> • Stimulere til myk mobilitet – gange og sykling. • Gode nærmiljøer og lokalsamfunn som fremmer folkehelse. • 		<p>Utvikling i og ved sentrumsområdet vil øke trafikken rundt sentrum, spesielt antall myke trafikanter. Det er ikke lagt opp til nye krysningspunkter, men bruk av eksisterende. Det er stilt krav om rekkefølge på utbygging av gang- og sykkelløsninger til nye boområder. Økt trafikk for både myke og harde trafikanter fører til økt antall krysninger av jernbanene. Krysningen har i dag bommer og krysning i samme plan. Krysningene er vurdert å gi tilstrekkelig sikkerhet for den forventede trafikkøkning.</p>
Stedsutvikling	<ul style="list-style-type: none"> • Fortetter rundt knutepunkt og prioriterer utvikling i Rakkestad sentrum. • Avsetter egnede næringsarealer. • Har et balansert og bærekraftig bosettingsmønster og varierte boområder. • Har transportsystemer som er lett tilgjengelige, trygge, forutsigbare og miljøvennlige. • Verner kulturminner og kulturmiljøer som en ressurs. 		<p>Stedsutvikling er ikke bare sentrum. Rakkestad kommune er en landbrukskommune hvor mye av lokalsamfunnet er bygget opp rundt grender med utgangspunkt i gårdsbruk og spredt boligbygging. For å opprettholde den sosiale strukturen trengs det en viss grad av vedlikeholds utbygging. Det balanseres mot Sentrumsutbygging og fortetting og klimaperspektivet. Det er åpnet for en spredt boligbygging innenfor hoveddrammene av fylkesplanen. Videre er boligutviklingen lagt til og ved sentrum. Handelssentrumet og skolene er viktige i denne sammenheng. Forsiktig fortetting i etablerte boligområder og gang/sykkelavstand til nye vil være elementer som styrker stedsutviklingen i den retningen som er ønsket. Det er ikke avsatt nye områder til næring ved sentrum. Det er vurdert slik at gjenbruk av</p>

			de eksisterende områdene vil gi en bedre stedsutvikling.
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Gjennomføre tiltak som reduserer klimagassutslippene. • Gjenbruk før nyanskaffelser og nybygg. • Har en klima- og miljøvennlig utvikling gjennom arealeffektivisering. 		<p>Det legges ikke til rette for nedbygging av jordbruksområder. Det er omdisponert noen arealer med skog som prioritering for å ivareta det reelle behovet til kommunen for boligbygging. Det er i lagt vekt på beliggenhet for disse arealene vurdert opp mot transport og jordvern. Alle omdisponeringer er vurdert mot å redusere behovet for transport. Fortetting er lagt til områder med kollektivdekning og gangavstand. Spredt boligbygging øker behovet for motorisert transport. Områdene hvor dette er tillatt er valgt ut med bakgrunn i hovedveinettet og der det, gitt at Rakkestad er en landbrukskommune med mange gårdsbruk, alltid vil være en transport av mennesker og tjenester. Bestemmelsene og kartet sikrer at det ikke vil bli etablert nye ruter for avfallshåndtering, skoleskyss etc. Transport til og fra aktiviteter vil med de foreslåtte retningslinjer være relativt lik som i dag. På sikt vil klimagassutslippet reduseres som følge av teknologi og pålegg.</p>
Risiko og sårbarhet	<ul style="list-style-type: none"> • Bygge ett trygt lokalsamfunn • Oppfylle lovkrav • Samfunnssikkerhet 		<p>Etablert hensynsoner og bestemmelser for kvikkleire, flomsoner og områder for skredfare i bratt terreng. Planforslaget gir et bedre beslutningsgrunnlag i forhold til naturpåvirkning. Risiko og sårbarhet er redusert for arealbruken mot tidligere planer.</p>

4. ROS

ROS-analysen (eget dokument) for kommuneplanens arealdel, ser på de risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for planlagt utbygging. Det er ikke avdekket forhold i ROS-vurderingen for de nye områdene foreslått omdisponert som ikke kan avbøtes gjennom tiltak i påfølgende reguleringsplaner.

I tillegg til vurderingen knyttet til de mer konkrete arealendringene er det vurdert om det er endringer i kunnskap eller risiko for allerede eksisterende utbyggingsområder. Videre er det vurdert om disse endringene tilsier at det er behov for nye vurderinger og eventuelt endringer i arealdisponeringer, eller krav om ny/utvidet analyse ved regulerings- og byggesaker. I sum er det ikke avdekket alvorlig forhold i ROS-analysen for de områder som er endret i kommuneplanens arealdel, heller ikke forhold som ikke kan avbøtes gjennom arealplanlegging, hvor det kan tas hensyn i reguleringsplan.

5. Kilder

Kilde kartdata, Geonorge (DOK-data)

NVE Veileder: Sikkerhet mot kvikkleireskred, 1/2019

NVE Retningslinjer: Flaum og skredfare i arealplaner, 2/2011(Rev 2014)

Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (2021)

Kommunal og moderniseringsdepartementet

Miljødirektoratet, Naturbase kart

Klima Dashboard viken fylkeskommune

Vann-nett

Miljødirektoratet, vannmiljø

Regional plan for vannforvaltning 2022-2027

Kommunedelplan Kulturmiljø, 2023-2035

Kilden, Kartportal Nibio.

Hovedplan Vann og avløp 2020-2029, Rakkestad kommune.

