

PLANINITIATIV

Holøs Nordre, Rakkestad Osveien 2

Planinitiativets dato: 25.11.2022



Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å regulere gårdstunet på Holøs Nordre til spredt næring. Et av målene for prosessen er å sikre forutsigbarhet for fremtiden ved å avklare forutsetninger for dagens drift og definere muligheter for videre utvikling av arealet.

Bakgrunn

I brev til forslagsstiller informerer kommunen om at de har gjort en vurdering av virksomheten på gården. Vurderingen indikerer at dagens bruk av korntørke og andre bygninger ikke er i tråd med det som faller innenfor godkjent arealbruk for LNF-formål. Kommunen har bedt om at det settes i gang en reguleringsprosess for å avklare bruken av eiendommen.

Planområdet

Planområdet omfatter driftssenteret (tunet) for driftsenhet med gbnr 231/1, Nordre Holøs i Rakkestad kommune med nødvendig tilleggsareal, hovedsakelig veiarealer. Adkomsten til tunet går via Osveien der den tilknytttes Eidsbergveien.

Plansituasjon

Området er uregulert. Området er omfattet av Kommuneplan for Rakkestad 2010-2021 der det er avsatt til LNF-formål for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Driftssituasjon

Dagens situasjon/drift på arealet

Det er i dag følgende aktivitet på gårdstunet/i planområdet:

1. Kornproduksjon knyttet til gårdens eget ressursgrunnlag - sesongbasert
2. Kornmottak/tørke for omkringliggende gårder - sesongbasert
3. Svineproduksjon under konsesjonsgrensen
4. Entreprenøraktivitet landbruksmaskiner
5. Produksjon av brente mandler, importert råvare - sesongbasert

Vurdering av korntørkeanlegget vs. LNF-formålet

Kornanlegget på gården ble etablert og dimensjonert for bruksenhetens kapasitet samt en restkapasitet for fremtidig utvikling (fremtidig leie/tilkjøp av omkringliggende landbruksjord). I dag benyttes kapasiteten i anlegget også av eksterne aktører som trenger mottak og tørkekapasitet.

Vi mener at det er både positivt og naturlig at nye korntørker og siloer rigges med en restkapasitet som kan komme mindre driftsenheter til gode. Slik var det også før i tiden – en gård hadde mølle og bøndene rundt leverte kornet sitt der. Dette var en del av tradisjonell norsk kornproduksjon. Dersom tørking og lagring av korn ikke skal kunne falle inn under landbruksformålet, hva er da er «ekte» landbruk?

Samlet vurdering av aktivitetene på gården

Enkeltvis ligger aktivitetene på gården i gråsoner mot LNF-formålet, men samlet sett mener vi at virksomheten utgjør en økonomisk aktivitet som gjør at aktiviteten på gården ligger i en gråsoner mellom landbruksformål og næringsformål.

I en samlet vurdering av aktivitet i planområdet mener vi derfor at det er fornuftig å gjennomføre en planprosess som utreder virksomhetenes art og omfang, og som kan sette forutsigbare rammer for eksisterende og fremtidig virksomhet.

Viktige tema i reguleringsarbeidet

Et sentralt spørsmål i reguleringsarbeidet vil være en utforskning av landbruksbegrepet, hva faller innenfor og hva faller utenfor? Når blir en virksomhet «for stor» for LNF?

Dersom gårdstilknyttet virksomhet og tilleggsnæringer etter hvert har blitt «for stor» for LNF-formålet, hvilke konsekvenser vil det ha å regulere nærings-satellitter på alle de plassene der bønder over tid har utviklet tilleggsnæringer til gårdsdriften. Hvordan ser man for seg utvikling og bruk av disse satellittene i fremtiden?

Dette vil i hovedsak være spørsmål for kommune og regionale/nasjonale myndigheter.

Øvrige tema som må behandles i planen

- Trafikk, inn/utkjøring i planområdet (tid, hyppighet, type kjøretøy)
- Trafikk, kapasitet i kryss mot FV
- Støy

- Energibehov
- Rammer for drift
- Fremtidig utbygging/utvidelse av bygningsmasse
- Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og funksjoner

Standard tema for reguleringsprosesser

- Overvannshåndtering
- Risiko og sårbarhetsanalyse
- Grunnforhold, inkludert skred/rasfare

Tema som bør diskuteres i oppstartsmøtet

- Spørsmål om konsekvensutredning (KU) eller begrenset KU
- Behandling i regionalt planforum
- Andre krav/forutsetninger gitt av kommunen

Nøkkelinformasjon

Eiendommer

Gnr/bnr	Grunneier(e)
231/1 (deler av)	Knut Erik Holmsen

Forslagsstiller

Navn/firma:	Knut Erik Holmsen
Kontaktperson:	
Adresse:	Osveien 2, 1890 Rakkestad

Plankonsulent

Navn/firma:	SH Prosjekt AS
Kontaktperson:	Janne de Jong
Adresse:	Morstongveien 60, 1851 Slitu
E-post:	janne@shprosjekt.no
Telefon:	40454349

Planprosess

Lovhjemmel

Planprosessen gjennomføres i henhold til Plan- og bygningsloven Kap. 12 og Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950).

Oppstart og varsling av planarbeidet gjennomføres etter Pbl § 12-8 og i henhold til forskrift.

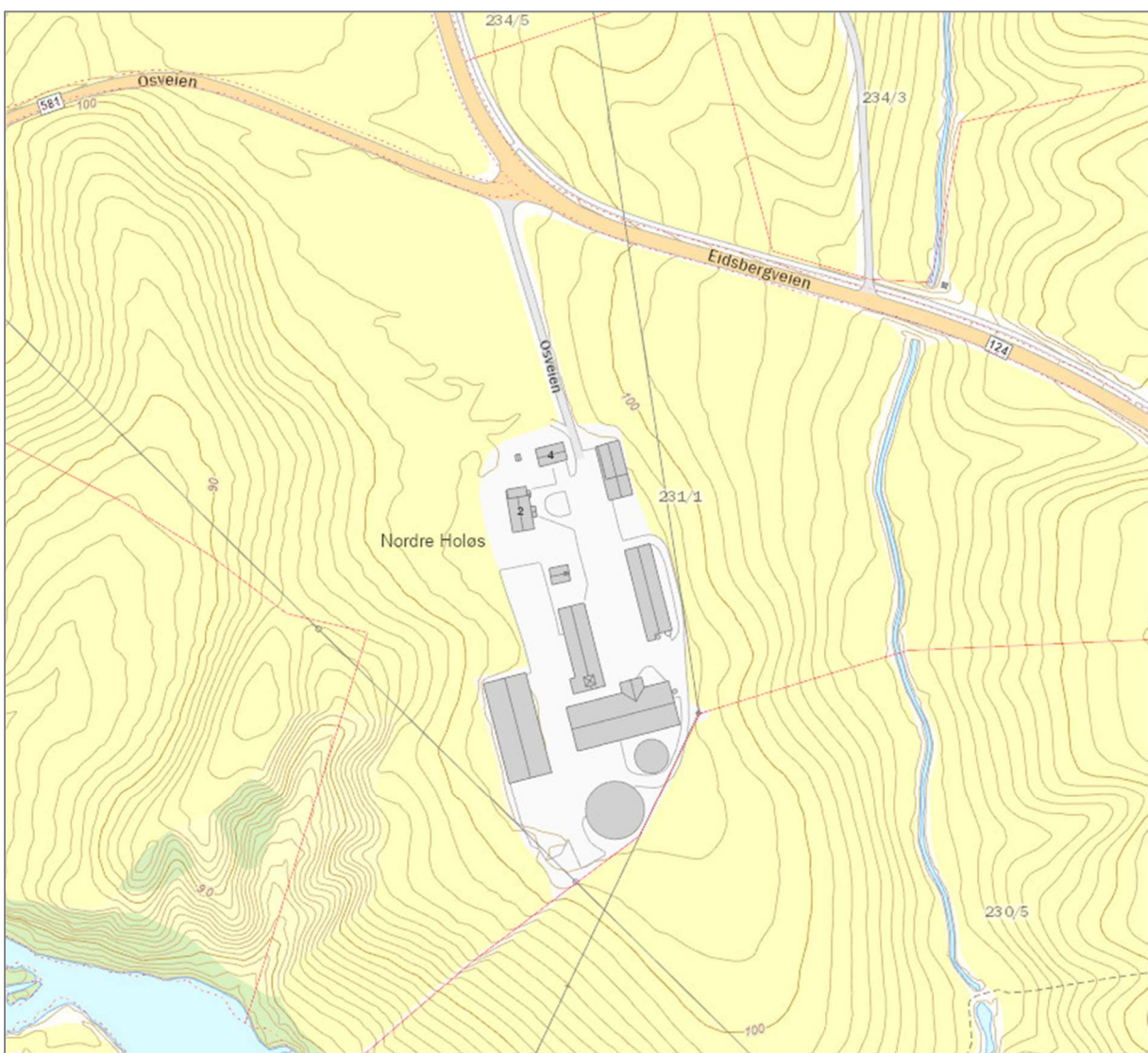
Planprogram

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det i henhold til Plan- og bygningsloven (Pbl) § 12-9 utarbeides planprogram etter reglene i Pbl § 4-1. For denne planprosessen er vår vurdering av det ikke være relevant med planprogram.

Konsekvensutredning

Planen skal vurderes iht. Forskrift om konsekvensutredning av 21.06.2017. Planer som skal konsekvensutredes omfatter planer som kan gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. forskriftens § 10. Forskriften opp mot planlagt regulering vurderes i samarbeid med kommunen.

Om eiendommen

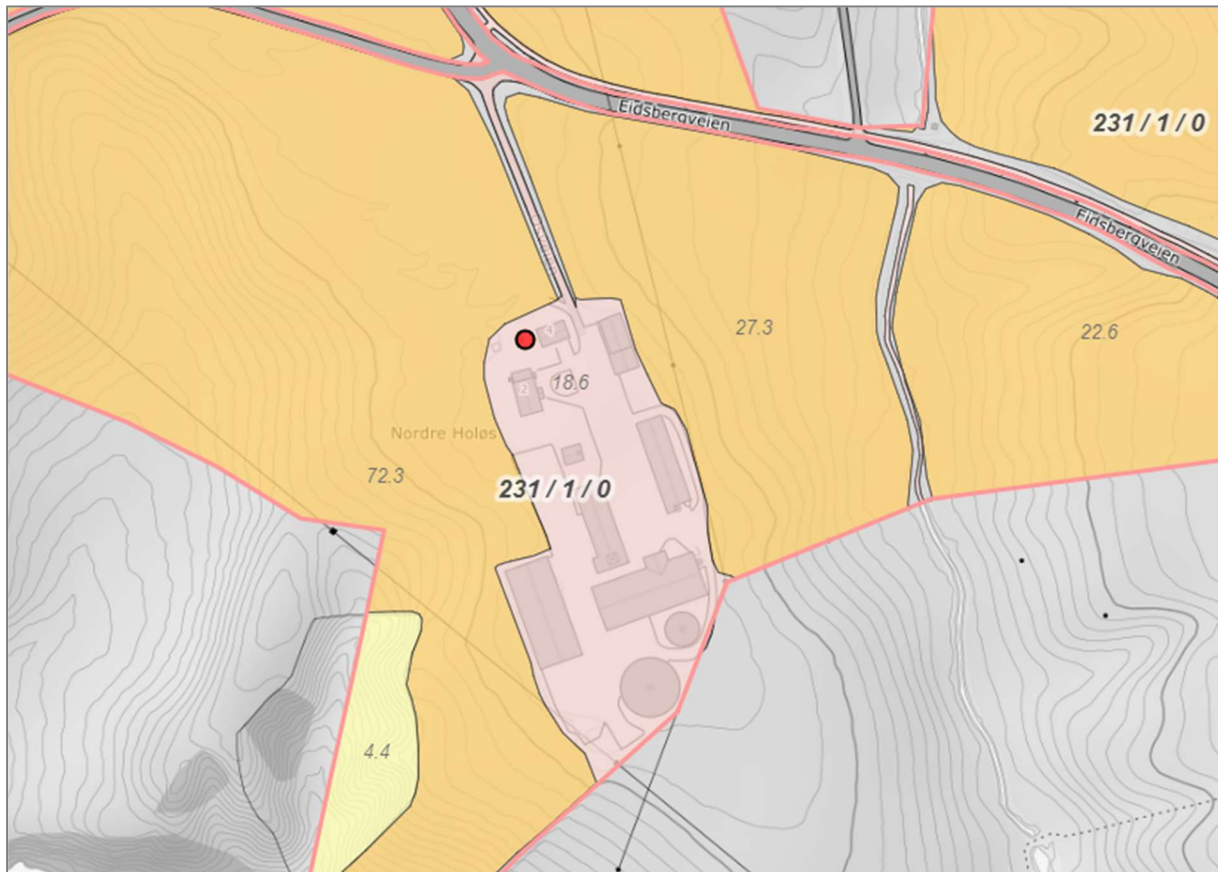


Utsnitt av kart over området (Kilden, Nibio)

Størrelse, arealtyper

Eiendommen er landbrukseiendom som består av fire teiger under gbnr 231/1 og 46/8. Eiendommen består ifølge gårdskart/Nibio av 261 daa fulldyrket jord, 550 daa produktiv skog, 23 daa bebyggt areal og 4,5 daa innmarksbeite.

Planområdet for reguleringen vil omfatte tunet med noe omkringliggende areal samt areal som viser adkomst til tunet ut mot fylkesvei. Hele tunet på 19 daa inngår i planområdet. En fornuftig avgrensning av planområdet/varslingsområde vil avklares i oppstartsmøtet.



Tunet med adkomst til fylkesvei 124/Eidsbergveien

Naboeiendommer

Nærmeste naboeiendommer er landbrukseiendommene Vestre Holøs og Østre Holøs, med avstand hhv. 301m og 376m målt mellom våningshus.

Eksisterende bebyggelse i planområdet

- Våningshus og kårbolig
- Produksjonslokaler
- Grisefjøs
- Gjødselkum
- Vognskjul/vognhall
- Korn tørke med tre siloer

Plansituasjon

Eiendommen er uregulert og ligger i LNF-sone for spredt utbygging i Kommuneplan for Rakkestad. Kommuneplanens bestemmelser § 4.3 åpner for spredt næringsbebyggelse der landbruk pluss, som er erstattet av «Garden som ressurs».

Retningslinje til bestemmelsen viser til at kommunen kan kreve detaljregulering for å sikre hensynene i kommuneplanen og/eller at interessekonflikter blir behandlet i en planprosess. Detaljregulering til annet formål enn LNF vil være i motstrid til kommuneplanens arealformål, men samtidig i tråd med det kommuneplanen/kommunen skisserer som ønsket prosess for utvikling av spredt næring i kommunen.

Relevant lovverk med forskrifter

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§7-12)
- Jordloven
- Kulturminneloven
- Forurensningsloven
- Tilhørende forskrifter