

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Versjon sist rev.:13.06. 2018

Referatmalen fylles ut under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

<b>Plantittel:</b>	<b>Holøs Nordre</b>
<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:
<b>Eiendom (gnr./bnr.):</b>	<b>Gnr 231 Bnr 1</b>
<b>Planavgrensning:</b>	<input type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input checked="" type="checkbox"/> Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart
<b>Saksnummer:</b>	<b>Planid:</b>
<b>Saksbehandler:</b>	<b>Espen Glosli</b>
<b>Planinitiativ mottatt:</b>	<b>2.12.22</b>
<b>Møtested:</b>	<b>Rakkestad Kommune</b> <b>Møtedato:</b> <b>12.01.23</b>
<b>Møtedeltakere:</b>	
Oppdragsgiver:	Knut Erik Holmsen, Annbjørg Holmsen
Regulant (fagkyndig):	SH prosjekt As, Janne De Jong, Stian S. Holmen, Mats Rustøy
Kommune/planmyndighet:	Rakkestad Kommune, Espen Glosli
Andre:	Rakkestad kommune enhetsleder, Marie Rostad Nilsen

## 1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

Legge til rette for dagens drift med tradisjonell landbruksdrift. Med de tilleggsnæringer som er etablert inne på eiendommen. Produksjon av brente mandler og Mottak av korn i eget kornanlegg.

Merknader:

## 2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan		
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan 2011-2022	
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan		
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan		
<input checked="" type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området	Ny kommuneplan under arbeid	
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak		

### Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Klima og energiplan
- Hovedplan for vann og avløp

### Merknader:

Kommunens arealplaner finnes på følgende plass på vår hjemmeside;

<http://www.rakkestad.kommune.no/kommuneplan.397828.no.html>

Andre gjeldende vedtatte planer i kommunen finner du her:

.....  
.....

### Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging  
<https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>
- T-2/08 Om barn og planlegging
- Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter
- Andre: Fylkesplan for Østfold «Østfold mot 2050»

### Merknader:

- Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

### Merknader:

Eiendommen har utviklet seg over tid, det er derfor riktig og sette rammer for driften gjennom ett reguleringsarbeid, Formålet vil fortsatt være primært LNF men med bestemmelser som åpner for spredt næring..

### Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse

- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II.
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.
- Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2.
- Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3
- Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.

### Merknader:

Konsekvensvurdering og ROS- analyse kan være en del av planbeskrivelsen.

Sjekkliste ROS-analyse:  ettersendt

### 3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

<p>Kommunale vedtekter</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter/arealplanbestemmelser for tilknytning til fjernvarme</p> <p>Kommunale retningslinjer/ målsetninger</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel</p>	<p>Merknader:</p>
---	-------------------

### 4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

<p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.</li><li>2. Kart med avmerket planavgrensning.</li><li>3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.</li><li>4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).</li></ol> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste</p>	<p>Merknader:</p>
--	-------------------

### 5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

<p><input checked="" type="checkbox"/> Regulanten annonserer varsel om oppstart i Rakkestad avis, gjerne også på egen internettside. Annonse på kommunen hjemmeside kommer i tillegg.</p>	<p>Merknader:</p>
<p><input type="checkbox"/> Informasjonsmøte</p>	

### 6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

--	--

<p><b>Planfaglige vurderinger:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Naturgrunnlag:</b> Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Lokaliseringsfaktorer, avstand til:</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Fortetting</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Grøntstruktur</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Landskap</b> Virkning, 3d presentasjon</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Estetikk og byggeskikk</b> Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Trafo / linjenett</b> Avklare plassering trafo, krav til ledninger i bakken</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Senterstruktur</b> Forsterke en god senterstruktur</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Økonomi</b> Realisering - behov for offentlige midler</p>	<p><b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</b></p> <p>Sentrum og skole.</p> <p>Avklares med Rakkestad Energi.</p>
<p><b>Landbruksfaglige vurderinger:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Landbruk</b> Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Virkeområde jord- og skogbruksloven</b> Delings- og omdisponeringsbestemmelser</p>	<p><b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</b></p>
<p><b>Miljøfaglige vurderinger:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Biologisk mangfold / Naturområder</b></p>	<p><b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</b></p>

<p>Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk</p> <p><input type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning</p> <p>Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Friluftstinteresser</p> <p>Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input type="checkbox"/> Viltinteresser</p> <p>Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vannforsyning, avløpsforhold</p> <p>Grunnforhold</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forurensning</p> <p>Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak</p> <p><input type="checkbox"/> ENØK</p> <p>Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde</p>	<p>Må kommenteres</p> <p>Spesielt lukt støy og støv, viktig</p>
<p><b>Kulturlandskap og kulturminner:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kulturlandskap</p> <p>Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kulturminner</p> <p>Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p><b>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet</p> <p>Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrek, krav til brannvann</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet</p> <p>Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp o.a., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Infrastruktur</p> <p>Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Vurdere trafikkmengde støy og kryss mot fylkesveg .</p>
<p><b>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</b></p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>

<input type="checkbox"/> <b>Leke- og oppholdsarealer</b>  <i>Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfylt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikk sikker, uten forurensning), variert mht. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal</i>  <input type="checkbox"/> <b>Områder for allmennheten</b>  <i>Universell utforming, tilgjengelighet</i>  <input type="checkbox"/> <b>Utomhusplan</b>  <i>Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser</i>	
<b>Veg- og trafikktekniske forhold</b>	<i>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</i>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Trafikkforhold</b>  <i>ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett</i>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Trafikkplan / vegutforming</b>  <i>Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisiktssoner, byggegrens, belysning</i>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Avkjørsler og kryss</b>  <i>Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss</i>  <input type="checkbox"/> <b>Kollektivtrafikk</b>  <i>Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning</i>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Trafikksikkerhet</b>  <i>Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder</i>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Veikategori</b>  <i>Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg</i>	<i>Mengde og (støy)</i>  <i>Kryssløsning mot FV</i>  <i>Aktuelle frisiktsoner merkes på plankartet.</i>    <i>Privat veg</i>

## 7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.5.), se eget skriv</li> <li>2. Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet.</li> <li>3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil),</li> <li>4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.</li> <li>5. Kopi av varslingsbrev.</li> <li>6. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt).</li> <li>7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart.</li> <li>8. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema.</li> </ol> <p><input type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse</p> <p><input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for vegene.</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.</p>	<p><b>Merknader:</b></p> <p>Rammer for bestemmelsernes innhold og utforming finnes her: <a href="http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-bestemmelsernes-innhold.html?id=622426">http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-bestemmelsernes-innhold.html?id=622426</a></p> <p>Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her: <a href="http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554">http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554</a></p> <p>Støyanalyse, forurensing , utslipp-</p>
--	--

## 8. Kart

<p><b>Grunnkart</b></p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).</p> <p><input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger (er det entydige grenser i området).</p> <p><input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av plangrensen.</p> <p><b>Plankart</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Digital fremstilling i gjeldne SOSI versjon skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett</p>	<p><b>Merknader:</b></p> <p>Grunnkart bestilles via Infoland, plandata for eksisterende og tilgrensende planer bestilles fra plankontoret</p> <p>Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: <a href="http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften.html?id=570324">http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften.html?id=570324</a></p>
--	---

## 9. Gjennomføring

<p><b>Aktuelle rekkefølgekrav</b></p> <p><input type="checkbox"/> Kjøreveg</p> <p><input type="checkbox"/> Gang- sykkelvei / fortau</p> <p><input type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett</p> <p><input type="checkbox"/> Høyspentledninger</p> <p><input type="checkbox"/> Lekeplasser</p>	<p><b>Merknader:</b></p> <p><i>Ikke aktuelt</i></p>
<p><b>Andre forhold</b></p>	

## 10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

<p><input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av planarbeid.</p> <p><input type="checkbox"/> Anbefaler <u>ikke</u> oppstart av planarbeidet.</p>
--

- Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten  
jf. plan og bygningslovens § 12 – 8.

Merknader:

### 11. Framdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart:
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:
- Høringsfrist er minimum 6 uker.

### 12. Gebyr

- Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette

- Faktura adresse:

Navn: Knut Erik Holmsen  
Adresse:  
Postnr.:

### 13. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato Rakkestad 20/2-2023

Espen Glosli

.....  
Referent