

Vår saksbehandler
Monica Drage Thorbjørnsen

Dokumentdato
20.12.2024
Deres dato

Vår referanse
2024/87-
Deres referanse
10259287

MULTICONSULT NORGE AS
Att.Kine Marie Bangsund
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Automatisk tilbakemelding - Varsel om oppstart - reguleringsplanarbeid av 10259287-01 Lågbu hyttefelt - Råde kommune

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Multiconsult
Postboks 333
1601 Fredrikstad

Deres ref: 10259287-01 Lågbu
hyttefelt
Vår ref: 2024/317274
Dato: 09.01.2025

Innspill til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Lågbu hyttefelt

Vi viser til deres brev datert 5. desember 2024.

Mattilsynets rolle

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for drikkevann med ansvar for å ta vare på nasjonale og regionale føringer i plansaker som kan påvirke drikkevann. Føringer for dette er blant annet gitt i nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, nasjonale mål for vann og helse, matloven med drikkevannsforskriften og forskrift om rammer for vannforvaltningen.

Hensikt

Hensikten med plansaken å tilrettelegge for etablering av fritidsboliger i tråd med gjeldende kommuneplan. Forslagsstiller ønsker å etablere mindre hytter, som plasseres lett i terrenget, og med minimalt behov for intern infrastruktur.

Drikkevann

Forslagsstiller ønsker i utgangspunktet at dette skal være et såkalt offgrid-prosjekt. Dette betyr at det legges det opp til at hyttene skal etableres uten tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett, samt strømnnett. Hver enkelt hytte skal løse drikkvannforsyningen ved at regnvann samles opp på taket og ledes til en vanntank. En slik løsning medføre stor fare for at vannet forurenses blant annet fra avføring fra fugler. En slik løsning tilfredsstiller derfor ikke drikkevannsforskriftens (§5) krav til trygt drikkevann som også gjelder for enkeltvannforsyning.

Ifølge plan – og bygningsloven § 27.1 om vannforsyning, skal ikke bygning føres opp eller tas i bruk for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende drikkevann.

En slik løsning vil ikke være i tråd med gjeldene kommuneplan for Råde kommune. I kommuneplanens bestemmelser § 1.6.3 om tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløp gjelder dette også for fritidsbebyggelse.

Konklusjon

Mattilsynet kan ikke akseptere at fritidsboliger føres opp uten tilgang på tilstrekkelige mengder med trygt drikkevann. Ifølge planbeskrivelsen er tilliggende fritidsboliger tilknyttet det eksisterende vann- og avløpsnett i området. Det vil derfor være mulig å knytte nye fritidsboliger til det eksisterende vann- og avløpsnett.

Mattilsynet forventer derfor at kapasiteten og løsning for forsyning av trygt drikkevann utredes i det videre planarbeidet og at det utarbeides en VOA-rammeplan eller lignende til førstegangshøring. Videre må det i reguleringsbestemmelsene foreslås relevante rekkefølgekrav som sikrer tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Dersom tiltakshaver går videre med den foreslåtte løsningen med regnvanntanker vil Mattilsynet vurdere å fremme innsigelse.

Med hilsen

Klaus Fottland
seniorinspektør

Björg Voje Heieren
seniorinspektør

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
RÅDE KOMMUNE



Multiconsult v/ Kine Marie Bangsund

Deres ref.:

Vår ref.: 24/78-184/RISNO

Dato: 08.01.2025

Innspill til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Lågbu hyttefelt, PlanID: 3112 2024 11

MOVAR IKS, avdeling husholdningsrenovasjon, har følgende innspill til Varsel om oppstart av reguleringsplan for Lågbu hyttefelt, Råde kommune:

I referat fra oppstartsmøtet har kommunen anbefalt felles renovasjonsløsning, helst sammen med de øvrige regulerte fritidsboligområdene i strøket. MOVAR støtter dette. En slik plass må være tilgjengelig for renovasjonsbil hele året.

Renovasjonsteknisk norm (<https://movar.no/renovasjonsteknisk-norm.html>) gir føringer for hvordan felles renovasjonsløsninger skal etableres. Dimensjonering og planlegging av plassering gjøres i samråd med MOVAR.

Med hilsen

Rita Snobl
Driftsingeniør
renovasjon@movar.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.

MULTICONSULT NORGE AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Vår dato: 20.12.2024

Saksbehandler: Daniel Thoresen

Vår ref.: 202422149-2 Oppgis ved henvendelse

Lossius/dalo@nve.no

Deres ref.:

NVEs innspill - Varsel om oppstart - Detaljregulering - Lågbu hyttefelt - Råde kommune

Vi viser til brev datert 05.12.2024. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Lågbu hyttefelt. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

I plan- og bygningsloven er det et gjennomgående krav til samfunnssikkerhet og vurdering av naturfare, fra kommunens overordnede arealplanlegging til den enkelte byggesak. Kravene til sikkerhet følger av [pbl. § 28-1](#) og TEK17, særlig [kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger](#). På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare ivaretas gjennom selve planløsningen. Vi viser til KMDs (nå KDD) [rundskriv H-5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling»](#) der det fremgår at «Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens [§ 4-3](#) vil da ikke være oppfylt».

Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire og vi forutsetter at den reelle faren for områdeskred avklares som en del av reguleringsplanen, og tas hensyn til i planarbeidet. Kravene til sikkerhet mot skred, herunder kvikkleireskred er gitt i TEK17 § 7-



3 med veiledning. For mer informasjon og fremgangsmåte viser vi til [NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#).

Overvann

Klimaendringene er forventet å gi flere og mer intense nedbørshendelser, og i utbygde strøk kan dette gi skade på byggverk, infrastruktur og helse og miljø. Det er derfor viktig at det i planarbeidet er høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best til infiltrering og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på. For mer informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanleggingen viser vi til NVEs veiledere [2/2023 – Kartlegging av fare fra overvann](#) og [4/2022 – Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#).

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Meld inn faresoner

NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredfareutredninger, både rapporter og eventuelle kartlagte faresoner. Informasjon som NVE får inn, vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas og det offentlige kartgrunnlaget (DOK). Kommunen kan bidra til dette ved selv å melde inn, eller å oppfordre forslagsstiller til å melde inn naturfareutredninger til NVE via Altinn. Vi oppfordrer også til å melde inn grunnundersøkelser til NADAG. Mer informasjon finnes her: [Innmelding av farekartlegging - NVE](#).

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.



Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Daniel Thoresen Lossius
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

MULTICONSULT NORGE AS

Kopimottakere:

Råde kommune

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Multiconsult Norge AS
v/ Kine Marie Bangsund
kinemarie.bangsund@multiconsult.no
Postboks 333
1601 Fredrikstad

Deres ref.: 10259287-01 Lågbu hyttefelt

09.01.2025

Lågbu hyttefelt, Råde. Innspill

Oslofjordens Friluftsråd (OF) viser til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Lågbu hyttefelt.

Det framgår at hovedhensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for 20 nye fritidsboliger innenfor et i dag ubebyggt areal på 38 dekar. Området er uregulert og i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse.

Naturmangfold

Av varsel framgår det at det er vurdert at tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene ikke vil få vesentlig virkning for miljø eller samfunn og at det ikke blir krav om konsekvensutredning.

Ettersom det er snakk om å bygge ut et i dag ubebyggt område med mer eller mindre intakt natur bør planområdet kartlegges ift naturmangfold. Vi viser i den sammenheng til Naturmangfoldlovens §8 – om kunnskapsgrunnlaget står det bl.a.:

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Vi viser også til Naturmangfoldlovens § 9 – føre-var-prinsippet:

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Det har den siste tiden vært et økende fokus på bevaring av viktig naturmangfold bl.a. gjennom NRKs program «Oppsynsmannen». Serien har vist at viktig og truet biologisk mangfold ofte taper i forbindelse med større utviklingsprosjekter. Dette skjer samtidig som Norge i 2022 har underskrevet

den såkalte «Naturavtalen» i Montreal. [Det globale Kunming-Montreal-rammeverket for naturmangfold \(Naturavtalen\) - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

Vi understreker at planområdet fra før *ikke* er kartlagt med ift biologisk mangfold, kun med en svært overordnet naturtypekartlegging i 2022 der det framgår at det «ikke ble registrert naturverdier innenfor planområdet».

Det ligger flere mer eller mindre «tilfeldige» observasjoner lagt inn i Artsdatabanken, bl.a. av et par funn av de rødlistede plantene knerot og furuvintergrønn, begge i rødlistekategori «nær truet» kun 2-300 hundre meter unna planområdet. Området bør derfor kartlegges av fagbiolog i sommerhalvåret for å kunne ivareta evt. truede arter innenfor planområdet. Det bør i denne sammenheng bl.a. fremmes evt. forslag til avbøtende tiltak.

Friluftsliv

Den regionalt viktige og mye brukte kyststien omkranser i stor grad og går dels gjennom planområdet. Det er viktig at kyststitråsen bevares og at opplevelsesverdien av å gå på tur her ikke forringes. Nye hytter og parkeringsplass vil ligge tett på kyststien nord og nordøst i planområdet. Vi anbefaler en større grønn buffer og skjerming mellom sti og nye hytter. I den sammenheng burde omfanget av hytter her reduseres. Så vidt vi kan se er ellers en p-plass foreslått plassert vest i planområdet. Dette medfører økt biltrafikk langs en strekning av kyststien/gårdsveien som går her i dag, noe som kan være uheldig både ut i fra trafiksikkerhet for gående og redusert naturopplevelse. Vi anbefaler derfor at en vurderer alternative p-plasser.

Annet:

Selv om det ligger utenfor denne planen så nevner vi at i et overordnet perspektiv burde kommunen vurdert en fortetting i eksisterende hyttefelt øst-nordøst for planområdet framfor nedbygging av naturområder.

Oppsummering:

Området bør kartlegges med tanke på å bevare evt. viktig biologisk mangfold. Dagens kyststitråse må søkes bevart og en bør i den forbindelse vurdere en redusert utbygging/avbøtende tiltak for å ikke redusere dagens naturopplevelse av å gå her.

**Med hilsen
Oslofjordens Friluftsråd**

Kjetil Johannessen
fagansvarlig plan og friområde

Anders Wahlborg
rådgiver plan og friområde

Godkjent og sendt digitalt

Kopi:

Råde kommune
Østfold fylkeskommune
FNF Østfold
OFs rådsmedlemmer i Råde kommune



Statens vegvesen

MULTICONSULT ASA
Postboks 265 Skøyen

0213 OSLO

Kine Marie Bangsund

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
24/336223-2

Deres referanse:
10259287-01

Vår dato:
07.01.2025

Innspill – varsel om oppstart av planarbeider – detaljreguleringsplan for Lågbu Hyttefelt – planID 3112_2024_11 – Råde kommune

Vi viser til brev av 5. desember 2024 med varsel om ovennevnte planarbeider.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av hytter i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Forslagsstiller er Katrine og Anders Langgård med Multiconsult Norge AS som plankonsulent. Planinitiativ av 25. september 2024 og referat fra oppstartsmøte 24. oktober 2024 fulgte varselbrevet.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivarettatt i planleggingen.

Vi skal bidra til å følge opp FNs bærekraftsmål rettet mot transportsektoren gjennom oppfølgingen av NTP-målene hvor hovedmålet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Under er det fem likestilte mål:

- Enklere reisehverdag og økt konkurranseevne for næringslivet
- Bidra til å oppfylle Norges klima- og miljømål
- Nullvisjon for drepte og hardt skadde
- Effektiv bruk av ny teknologi
- Mer for pengene

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturmottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling.

Innspill som fagorgan med sektoransvar

Konsekvensutredning

Det fremgår av varslingsdokumentene at det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Kommunen er enig i denne vurderingen, men vi savner en nærmere begrunnelse for dette standpunktet.

Vi antar at de mener at tiltaket ikke skal konsekvensutredes da det er i samsvar med overordnet plan, dvs. avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel.

Vi mener tiltaket i utgangspunktet faller inn under vedlegg I nr. 25 i forskrift om konsekvensutredninger, dvs. nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. I forskriftens § 6 bokstav b og § 8 bokstav a er det unntaksbestemmelser som sier at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I og vedlegg II er unntatt fra utredningsplikten dersom det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Det er altså ikke nok at den nye reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel, og at det er gjennomført konsekvensutredning av kommuneplanen. Hvis unntak fra KU-plikt skal gjelde, må det konkrete tiltaket ha vært utredet på tiltaksnivå tidligere, og reguleringsplanen må være i samsvar med denne tidligere planen. Se veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven, kapittel 1.6.

I kapittel 7.1.3 i veilederen angir departementet en grense på 15 dekar for nye bolig- og fritidsområder som skal konsekvensutredes, men grensen er ikke absolutt og må vurderes i den enkelte plansak. Varslet planområde er ca. 38 dekar.

Vi mener derfor at kravet om konsekvensutredning må vurderes på nytt.

Arealutnyttelse

Vi minner om at statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) nå er erstattet av statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024).

Trafikkanalyse

Vi antar at tiltaket ikke vil medføre problemer eller store endringer i trafikken, men som et minimum bør det utføres en enkel trafikkanalyse som viser dagens situasjon og endring i trafikk tall som følge av tiltaket. Det bør gis en omtale av trafikkavviklingen i krysset med fylkesveg 116 og hvordan trafikken forventes å fordele seg på overordnet vegnett.

Trafikksikkerhet

Området vil ha adkomst via privat veg. Vi anbefaler likevel at trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler, se nærmere nedenfor.

Vi viser også til [temaplan for trafikksikkerhet i Råde kommune 2019–2037](#) og til handlingsplan for trafikksikkerhet i Råde kommune 2023–2024. Det er også satt krav til trafikksikkerhet i kommuneplanens arealdel 2023–2037, bestemmelsene (og retningslinjer) §§ 1.7, 2.2.1, 2.8, 2.9.1, 2.11 og 2.13.2.

Kryss og avkjørsler

Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (versjon 2023), kapittel 4.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanten, se for eksempel kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (sikringssone H140).

I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være sikt-hindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebaneivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå innenfor sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt. Se kapittel 4.1.1.6 i håndbok [N100](#).

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1 502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1 702 SARPSBORG



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

08.01.2025

Vår ref:

2024/47958

Deres dato:

05.12.2024

Deres ref:

10259287

Multiconsult
Postboks 333
1601 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Torgeir Fagersand, 69247593

Råde - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Lågbu hyttefelt

Vi viser til deres oversendelse datert 5. desember 2024 med varslet oppstart av detaljregulering for Lågbu hyttefelt.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for fritidsboliger. Det forespeiles ca. 20 hytter med størrelse på 30-50 m² som plasseres i terrenget med minimale terrenginngrep. Det skal også ses på utbedring av adkomstvei.

Området er i kommuneplanens arealdel satt av til fremtidig fritidsbebyggelse, felt FB2. Området rundt er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse og LNF-formål. Planområdet omfattes av hensynssone for friluftsliv.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Området må planlegges ut fra føringene i kommuneplanens arealdel, og vi viser spesielt til bestemmelse 2.3.2 der det er gitt konkrete føringer for felt FB2 knyttet til blant annet kystlandskapet, kyststien og at det må inngå grønnstruktur innenfor området. Ellers viser vi også til føringene i regional kystsoneplan for Østfold.

Vi ber om at planforslaget redegjør for området med tanke på eksisterende verdier og sårbare områder/punkter, med tanke på eksponering i landskapet, natur- og friluftslivsverdier. De mest

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



verdifulle og sårbare områdene/punktene bør ikke bygges ned, men heller reguleres til grønnstruktur. Vi vil i denne sammenheng også vise til naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12. For landskapet må også fjernvirkning tas med, og vi forutsetter at hensynet til kyststien og allmenn ferdsel i området vektlegges. Det er viktig å sikre vegetasjonsbelter, og vi ber det vurderes om det skal ses på et utbyggingsalternativ med færre hytter for å bedre kunne ivareta grønnstrukturen og kystlandskapet.

Det fremgår av planinitiativet at det er ønske med et utbyggingsprosjekt der hyttene kan etableres uten tilkobling til vann- og avløpsnett og strømmettet. Vi ser av referat fra oppstartsmøte at kommunen mener dette vanskelig lar seg gjennomføre. Vi vil påpeke at det foreligger et krav om tilknytning i både forurensningsloven § 23 og plan- og bygningsloven § 27-2 andre ledd. Dette innebærer at dersom det foreligger en offentlig avløpsledning som går over eiendommen, i vei som støter til den eller over nærliggende areal så skal bygning som ligger på eiendommen tilknyttes. Hensynene bak reglene om tilknytning til avløp er å sikre helsemessig betryggende forhold, unngå forurensning, sikre best mulig ressursutnyttelse og sikre hensynet til at det offentlige avløpssystemet blir utbygd og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt. Ellers viser vi til at plan- og bygningsloven § 27-2 stiller krav til at avløp skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse.

Vi forutsetter at hytteområdet planlegges slik at adkomst, elektrisitet og vann- og avløp til hyttene kan opparbeides mest mulig samordnet, på en måte som gir minst mulig inngrep og er best mulig tilpasset landskapet og naturen. Antallet hytter og størrelsene på hyttetomtene bør begrenses av hensyn til landskap og friluftsliv. Det må lages klare reguleringsbestemmelser om hyttenes størrelse i areal, høyde, farge- og materialbruk samt terrenginngrep. Det bør vurderes bruk av kotehøydebestemmelser for å unngå oppfylling av tomta for å redusere mønehøyden.

I konseptforslaget er det tatt inn to parkeringsplasser, og det skal ikke etableres internveier innenfor hytteområdet. Den ene foreslåtte parkeringsplassen i sør ligger utenfor felt FB2 og er avsatt til LNF-formål. Vi mener det er uheldig hvis man ikke klarer å løse alle tiltak innenfor det avsatte utbyggingsformålet i kommuneplanen. Dette tilsier at den ønskede utnyttelsen til FB2 er for høy. Dette arealet har skog med middels bonitet. Vi viser i den forbindelse til punkt 3.10 *Klima, naturmangfold og friluftsliv* i *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* med tanke på å bygge ned LNF-områder, dette for blant annet å ivareta karbonrike arealer. Vi ber det derfor ses på andre løsninger der parkering sikres innenfor FB2. Vi legger uansett til grunn at adkomst og parkering ivaretar hensynet til kyststien som grenser til planområdet.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024).
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.



Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Råde kommune
Østfold fylkeskommune
Statens Vegvesen

Skråtorpveien 2A
Postboks 220
Postboks 1010 Nordre Ål

1640	RÅDE
1702	SARPSBORG
2605	LILLEHAMMER

Multiconsult

Vår ref.: 2024/26279-5

Deres ref.:

Dato: 09.01.2025

Råde kommune - innspill - varsel - reguleringsplan - Lågby hyttefelt - gbnr. 33/3 34/1 33/6 m.fl.

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse sendt 05.12.2024 med frist for innspill 10.01.2025 vedrørende varsel om oppstart av planarbeid for Lågby hyttefelt på vestsiden av Krogstadfjorden i Råde kommune.

Varslet er utarbeidet av Multiconsult Norge AS på vegne av Katrine og Anders Langgård. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fritidsboliger i tråd med gjeldende kommuneplan. I referat fra oppstartsmøte beskrives at *Forslagsstiller ønsker å etablere mindre hytter, som plasseres uten særlig terrenginngrep og med minimalt behov for intern infrastruktur*. Det er foreslått felles parkering.

Området er uregulert og ligger i sørvestre del av Akerskogen, avsatt til framtidig fritidsbebyggelse, felt FB2, i kommuneplanens arealdel innenfor hensynssone friluftsliv.

I kommuneplanens arealdel er det følgende bestemmelser for FB2- Akerskogen:

- Bebyggelse skal plasseres slik at kystlandskapet bevares i størst mulig grad.
- Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet via kyststien og anlegges en buffersone inn mot stien.
- Samordning av renovasjon skal ivaretas ved regulering.
- Det må inngå grønnstruktur i området.

Foreløpig planavgrensning viser adkomst fra nord. Varslet planområde er ca. 52 dekar, der ca. 27 dekar er avsatt til framtidig bebyggelse. I varselet foreslås det ca. 20 fritidsboliger «jevnt fordelt utover området», foreslått i størrelse 30 – 50 m² på 300 m² enkelttomter.

Fylkeskommunens rolle

Planarbeidet er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften. Fylkeskommunen har også en rolle som regional

PLAN samfunnsplanlegging og miljø

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no

Internett: www.ofk.no

Org.nr.: 930580694

utviklingsaktør og som planfaglig veileder. Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid.

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstsvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Kystsoneplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og denne gjelder fram til det foreligger ny regional plan for areal og mobilitet for Østfold.

Konsekvensutredning

Det framgår av planinitiativet at forslagstiller vurderer at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Slik vi forstår, begrunnes dette med § 8, beskrevet som at *«Tiltaket er i samsvar med nylig vedtatt arealdel, hvor arealbruken er konsekvensutredet. Planområdet og tiltaket er begrenset i størrelse, planområdet har svært få konflikter, og det er derfor vurdert at planarbeidet ikke faller innunder § 10.»*

Forholdet til konsekvensutredning i overordnet plan er tydeliggjort i [Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven - regjeringen.no](#) § 1.6. Det står der blant annet at *Unntaket gjelder ikke dersom det bare er gjort en overordnet konsekvensutredning for omdisponering av arealer til utbyggingsformål, for eksempel i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.*

Henvisninger

Siden planinitiativet ble utformet, er de statlige planretningslinjene for samordnet bolig--, areal- og transportplanlegging endret til [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet - Lovdata](#). Vi viser også til [Statlige planretningslinjer for klima og energi - regjeringen.no](#) fastsatt 20.12.2024. Disse nye SPReNe skal legges til grunn for planarbeidet.

Størrelse, antall og utforming

Det er foreslått ca. 20 fritidsboliger i en størrelse på 35-50 m² fordelt på tomter på 300 m². Dette vil gi vesentlig flere hytter på tilsvarende arealer, enn området for øvrig. Erfaringsvis vil de fleste ha vesentlig større hytter enn de foreslåtte hyttestørrelsene på 35-50 m². Det er positivt med små hytter, med minst mulig fotavtrykk og materialforbruk. Vi ber kommunen likevel vurdere grundig, om dette er hensiktsmessig. Det må vurderes hvordan størrelsene skal kunne begrenses i fremtiden, når kommuneplanen (evt. Kystsoneplan) revideres og gir rom for større enheter. Vi vil anbefale at det legges til rette for færre hytter, både for å redusere den totale belastningen for området, samt eksponeringen mot spesielt sjøen. Dette vil kunne gi noe utvidelsespotensiale for enkelthytter også.

Vi mener at hensynene i strandsonen bør vektlegges, og vi viser til kystsoneplanen for Østfold som har retningslinjer for bebyggelse også bak 100- metersbeltet, se blant annet § 8.3 som gir føringer for størrelse, høyde, antall bygninger, uteplasser med mer, se [regional-kystsoneplan-for-ostfold.pdf](#)

Grundige analyser for bebyggelsens plassering må ta hensyn til viktig natur, friluftsliv, og sammenhengende grøntdrag. Arealene som IKKE skal bebygges eller berøres bør være et viktig premiss for utforming av reguleringsplanen, og det bør settes av større, sammenhengende grøntarealer. Disse sonene vil kunne fungerer som vegetasjonsskjerm for å redusere synligheten, begrense mulighet for større, skjemmende terrenginngrep i tillegg til å bidra til biologisk mangfold.

Det er ikke krav til felles lekeområder for fritidsbebyggelse, men vi ber kommunen vurdere om det bør settes av arealer til dette i området. Variert, fysisk lek, med tilgang for alle, kan bidra til barns sosiale og motoriske ferdigheter samt redusere stillesitting.

I varselet er det vist to parkeringsplasser. Vi vil anbefale at parkeringsplassene ikke trekkes så langt inn i planområdet som vist i figur 2-3, foreløpig situasjonsplan for hyttfeltet.

Etter vår vurdering er det positivt at hyttene plasseres på en kombinasjon av terreng og søyler, og at terrenginngrepene holdes til et minimum.

Friluftsliv

Statsforvalterens uttalelse dekker det som angår friluftsliv: Hensyn til kyststien, både med hensyn til vegetasjon og i anleggsperioden. Det er viktig med en generell ivaretagelse av vegetasjon for å hindre innsyn og fjernvirkning.

Vi ser at kyststien går i en bue rundt planområdet, lenger vekk fra sjøen og delvis på vei. Vi vil anbefale at det vurderes en utvidelse av planområdet, og at kyststien i stedet legges gjennom planområdet og ender for eksempel nord for gården Lårbu. Da vil strekningen ligge nærmere sjøen, forkortes, men også i større grad legges i naturområder/sti og ikke på vei. Dette må vurderes spesielt i sammenheng med terrengets egnethet for kyststi.

Vann- og avløp

I planinitiativet står det at: *«I off-grid konseptet ligger en tanke om at hyttene kan etableres uten tilkoping til offentlig vann- og avløpsnett og strømnett. Det vurderes derfor løsninger med bla. solceller, regnvannstanker og forbrenningstoaletter»*. Vi ser at solceller og regnvannstanker er viktige hensyn som bør etterstrebes av hensyn til energitilgang og overvannshåndtering/tørke. Tilknytning til vann- og avløp utløses gjerne av bekvemmelighetshensyn, men er også et viktig bidrag til å forhindre negativ miljøpåvirkning fra utedøer mm.

Samferdsel

Trafikkanalyse og byggeplan

Det må gjennomføres en trafikkvurdering som viser om det må gjennomføres utbedring av krysset fra privat vei mot fylkesvei 116, Saltnesveien. Trafikkvurderingen skal legges til grunn for eventuelle tiltak knyttet til planområdets adkomst fra fylkesvei 116.

Dersom det viser seg at krysset trenger utbedring må det lages en rekkefølgebestemmelse som sier at Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører

fylkesvei 116 før igangsetting. Dette kan føre til behov for å utvide planavgrensningen til å omfatte krysset mot fylkesveien.

Teknisk plan

Dersom det skal utføres tiltak på fylkesvei 116, må det også utarbeides en teknisk plan som skal godkjennes av Østfold fylkeskommune før planen legges ut til offentlig ettersyn. Grunnen til dette er at vi erfaringsmessig ser at det ofte reguleres anlegg som senere viser seg å ikke ha tilstrekkelig areal for gjennomføring. Statens vegvesens håndbok R700 «Tegningsgrunnlag»/ R110 «Modellgrunnlag» legges til grunn. Teknisk plan skal inneholde alle tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å dokumentere at tiltaket er gjennomførbart og at det er avsatt tilstrekkelig areal i reguleringsplanen. Omfanget av teknisk plan avhenger av hvert enkelt tiltak, men minstekravet er C- og D-tegninger.

Parkering

Av hensyn til trafikksikkerheten anbefaler vi at parkering samles på ett sted innenfor planområdet. Når parkeringstilbudet blir samlet på ett sted i planområdet, vil trafikksikkerheten ivaretas internt i området.

Trafikksikkerhet, gående og syklende

Det bør vurderes om det skal planlegges for at gående og syklende skal kunne ferdes på det interne veinettet. Dette kan for eksempel løses ved at veiene er så brede at det er plass til at en bil kan passere gående og syklende uten at det skaper trafikkfarlige situasjoner.

Opplegg for renovasjon bør tilrettelegges slik at renovasjonsbil ikke må snu innenfor areal hvor myke trafikanter oppholder seg.

Kulturarv- arkeologi, sendte eget brev den 16.12.2024, se vedlegg.

Oppsummering

Vi ber om at våre innspill tas med i det videre arbeidet med planen. Vi ber om at planforslaget oversendes ved offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Inger Kolseth

Seniorrådgiver

Medsaksbehandlere:

Samferdsel: Rikard Olai Haugen

Kulturarv- Kristine B. Johansen, se eget brev

Friluftsliv: Per Kristen Gisleberg

Dokumentet er elektronisk godkjentVedlegg

- 1 Detaljregulering for Lågbu hyttefelt i Råde kommune – foreløpig uttalelse og oversendelse av budsjett for arkeologisk registrering

Kopi til:

RÅDE KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

STATENS VEGVESEN

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Lågbu hyttefelt
Arealplan-ID: 3112202411
Frist for innspill: 10.01.2025
Altinnreferanse: 55F91439535B

Svar fra berørte parter:

Navn:

HAUGE JØRGEN CHRISTIAN

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Hei, vår største bekymring er bruken av veien; « Lågbuveien ». Dette er en livsviktig vei for oss på Lågbu i sommerhalvåret og viktig også utenom sommerhalvåret. (Betydningen av rask fremkommelighet viste seg bl. a da min mor fikk hjerneslag på Lågbu på 1990 tallet) . Vi på Lågbu har vedlikeholdt denne veien de siste 65 år i et ubyråkratisk samarbeid med skogeierne som reparte de skader de forvoldet , ved bruk av veien, i forbindelse med flathogst i 2021. Vi på Lågbu har hvert eneste år ,senest med grusing denne høsten , lagt ned tid og penger på veien for behovene til én familie (med gjester) . FØR kommunen godkjenner den dramatiske økningen i trafikken på veien, som det aktuelle prosjektet vil medføre , MÅ det foreligge en TROVERDIG PLAN for utbedring og kapasitets- økning av veien (med etablering av møteplasser etc) og klare og bindende løfter som sikrer farbarhet med bil , for oss på Lågbu , hver eneste dag i sommerhalvåret- også i byggeperioden. Vi som bor på Lågbu er i midten av 60 årene og vi har gjester på opp til 90 år og er helt avhengig av å bruke bil på Lågbuveien. Det er også allmenne hensyn som taler at en god og troverdig plan etableres tidlig , bl. a fordi Kyststien bruker deler av veien i dag . Her blir det viktig å avklare hvordan veien planlegges utviklet uten å skape store inngrep, særlig på veiens høyeste punkt (som er knausen ved den første parkeringsplassen som er tegnet inn) . Dette er den mest naturskjønne del av veien , men også den som oppleves mest utfordrende for bilkjøring (skrå kjøring på fjellet er nødvendig i dag, noe vi er vant til, men som neppe tiltaler hyttefolk av nye generasjoner). Avslutningsvis i denne omgang: Er det ikke mulig å finne et annet navn enn Lågbu hyttefelt ? Lågbu 1 og Lågbu 2 er postadressene til Lågbu. Vi er redd likheten med det nye hyttefeltet som ikke har noe å gjøre med Lågbu kan skape unødvendig risiko for forveksling , for postlevering, besøkende håndtverkere og nødetater. Mvh Jørgen Hauge , eier av Lågbu, Gnr/ Bnr- 34/2 og 3.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_HAUGE JØRGEN CHRISTIAN_20241211_114548.pdf



Multiconsult Norge AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Råde - Innspill til varslet utvidelse av planområdet til detaljregulering for Lågbukollen hyttefelt

Vi viser til deres oversendelse datert 24. oktober 2025 med varslet utvidelse av planområdet til detaljregulering for Lågbukollen hyttefelt.

Bakgrunn

Det er nødvendig å utvide planavgrensningen med tanke på veiløsningen som planlegges. Det opplyses om at det er behov for blant annet å etablere møteplasser langs veien, øke veibredden og tilpasse veien med terrenginngrep.

Vi ga innspill til planarbeidet 8. januar 2025.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser.

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Utvidelse av planområdet omfatter dyrka jord nord for veien på gbnr. 33/6. Vi minner om at de nasjonale jordvernforingene har blitt betydelig innskjerpet de siste årene så vi forutsetter at den planlagte veiløsningen ikke vil medføre omdisponering av dyrka jord. Det må også tas hensyn til denne jorda i forbindelse med anleggsarbeidet. Ellers viser vi til vårt tidligere innspill til planarbeidet.

Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljostatus. Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.



Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Råde kommune	Skråtorpveien 2A	1640	RÅDE
Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

Multiconsult

Vår ref.: 2024/26279-14

Deres ref.:

Dato: 12.11.2025

Innspill - Varsel om endring av planavgrensning - detaljreguleringsplan for Lågbukollen hyttefelt - Råde kommune

Østfold fylkeskommune viser oversendelse mottatt 24. oktober 2025 med frist for innspill 14. november 2025.

Oversendt kart viser endret plangrense langs veien Lågbu. Multiconsult sier at *I etterkant av oppstart av planarbeid har det vist seg nødvendig å justere utformingen av veiløsningen. Det er behov for å etablere møteplasser langs atkomstveien, øke veibredden i enkelte punkter, tilpasse veien med mindre terrenginngrep, og sikre midlertidig areal til oppføring av vei. Det er derfor behov for å utvide plangrensen i den forbindelse, som medfører en ny varslings. Utvidelsen berører eiendommer gnr/bnr: 35/3, 33/6, 34/1.*

Planen ble opprinnelig varslet med navnet Lågbu hyttefelt. Østfold fylkeskommune ga innspill ved varsel om oppstart den 09. januar 2025, i tillegg til dialog vedrørende de arkeologiske kulturminnene i området, både i brev 16. desember 2024 og mail av 22. april 2025.

Vi viser til våre opprinnelige innspill i saken, og har ikke ytterligere innspill til varsel om utvidet planområde.

Vennlig hilsen

Inger Kolseth
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN

PLAN samfunnsplanlegging og miljø

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no

Internett: www.ofk.no

Org.nr.: 930580694