



Notat

OPPDRAAG	Detaljreguleringsplan Lågbu hyttefelt	DOKUMENTKODE	10259287-01-PLAN-NOT-003
EMNE	Sammendrag og kommentarer til uttalelser fra varsel om oppstart	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Katrine og Anders Langgård	OPPDRAAGSLEDER	Kine Marie Bangsund-Langø
KONTAKTPERSON	Katrine og Anders Langgård	UTARBEIDET AV	Kine Marie Bangsund-Langø
KOPI		ANSVARLIG ENHET	10111033 Arealplan

SAMMENDRAG

Varsling av oppstart av planarbeid for detaljreguleringsplan for Lågbu hyttefelt ble kunngjort i Moss Avis og på Råde kommune sine nettsider torsdag 5. desember 2024. Det ble også sendt varsel i form av brev/e-post til grunneiere, naboer og gjenboere, og offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner.

Etter oppstart av planarbeidet har det fremkommet behov for å justere utformingen av atkomstveien til hyttefeltet. Dette har medført at plangrensen måtte utvides for å ivareta nødvendig areal til atkomstvei. Varsel om utvidelse av plangrense ble sendt ut den 24. oktober 2025 til berørte grunneiere samt relevante offentlige instanser, herunder Statsforvalteren, Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen. Varslingen ble formidlet via brev og e-post.

Det er mottatt 9 uttalelser til varsling av oppstart, og 2 uttalelser til varsel om utvidelse av plangrense. Disse er referert og kommentert i dette notatet.

01	03.07.2026	Oppdatert etter tilbakemeldinger fra kommunen	Kine M. Bangsund-Langø	Lise Marie Laskemoen	Kine M. Bangsund-Langø
00	22.12.2025	Første versjon	Kine M. Bangsund-Langø	Heidi Høiseth	Kine M. Bangsund-Langø
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV



1 Generelt

Varsling av oppstart av planarbeid for detaljreguleringsplan for Lågbu hyttefelt ble kunngjort i Moss Avis og på Råde kommune sine nettsider torsdag 5. desember 2024. Det ble sendt varsel i form av brev/mail til følgende:

- Grunneiere
- Naboer og gjenboere
- Offentlige myndigheter
- Interesseorganisasjoner

1.1 Mottatte uttalelser

Det er mottatt 9 uttalelser til varsling av oppstart. Uttalelsene er mottatt fra følgende aktører:

Offentlige myndigheter, etater:

1. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
2. Mattilsynet
3. Movar IKS
4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
5. Statens vegvesen (SVV)
6. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SF)
7. Østfold fylkeskommune (ØFK)

Private foretak og interesseorganisasjoner:

8. Oslofjordens friluftsråd (OFR)

Naboer:

9. Jørgen Hauge

Tilleggsvarsling:

10. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SF)
11. Østfold fylkeskommune (ØFK)

2 Sammendrag og kommentarer til varsel om oppstart

Uttalelsene svares ut innenfor tre kategorier i kolonnen for kommentarer.

1. Uttalelsen tas til orientering – betyr at informasjonen tas med videre, men tas ikke konkret inn i planforslaget på nåværende tidspunkt. De forhold som faller inn under forslagsstillers ansvarsområde eller som forslagsstiller kan påvirke tas med som innspill til videre arbeid.
2. Uttalelsen tas til følge – betyr at uttalelsen tas med i planforslaget. Hvordan det tas med beskrives.
3. Uttalelsen tas ikke til følge – uttalelsen tas ikke med i planforslaget eller i det videre arbeidet.

Enkelte uttalelser faller utenfor de tre kategoriene over. Dette er uttalelser som er den innsendtes mening/ønske, men som ikke er et forslag til endring av planforslaget.



Sammendrag	Kommentarer
1. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	
DSB sender generelt svar og viser til Statsforvalterens ansvar om å følge opp hensynet til samfunnssikkerhet i plansaker. 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 tunneller og underjordiske anlegg • Tilfluktsrom (sivlforsvarsdistriktene) 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. DSB viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.	Planforslaget omfatter ikke etablering av anlegg for storulykkevirksomhet. Uttalelsen tas til orientering.
2. Mattilsynet	
Mattilsynet viser til sin rolle som statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann. 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 drikkevannforsyningen 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	Konseptet er justert slik at det ivaretar overordnede krav i drikkevannsforskriften og plan- og bygningsloven. Utgangspunktet for konseptet er å ha minst mulig terrenginngrep. Det er utarbeidet en VAO-plan og kapasiteten og løsning for forsyning av trygt drikkevann er utredet i planarbeidet.



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.	
3. Movar IKS	
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.	Planlegging av renovasjon vil gjøres i henhold til renovasjonsteknisk norm. Det er igangsatt et eget prosjekt i samarbeid med andre hytteområder som omfatter et felles renovasjonsanlegg. Dette anlegget er planlagt lokalisert langs veien Akerskogen.
4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	
NVE viser til det gjennomgående kravet 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.	Det er gjort vurderinger av naturfare i vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget.



<i>Grunnforhold</i> Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire og NVE 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. <i>Overvann</i> 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. NVE viser videre til generelle råd knyttet til viktige temaer og innmelding av eventuelle kartlagte faresoner. 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. NVE ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.	Adkomstvei ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Det er gjort en vurdering av områdestabilitet. Det er utført grunnundersøkelser i området vest i planområdet som har utelukket at planområdet ligger innenfor et mulig løснеområde for områdeskred. Langs adkomstveien er det gjort observasjoner av berg i dagen på befaring. Der berg i dagen ikke ble observert, viser terrengeanalyser at terrenget er flatt. Kravet til sikkerhet vil være oppfylt så lenge planlagt utbedring ikke fører til forverring av stabiliteten eller erosjon. Det er lagt inn en bestemmelse om dette til KV2 i pkt. 3.2.1 f). Det er gjort en vurdering av overvannshåndteringen i VAO-plan som viser overvannshåndteringen innenfor planområdet.
5. Statens vegvesen (SVV)	
SVV viser til deres ansvar for at nasjonale og regionale føringer blir ivaretatt i planleggingen, samt som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. <i>Konsekvensutredning</i> Det fremgår av varslingsdokumentene at det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Kommunen er enig i denne vurderingen, men SVV savner en nærmere begrunnelse for dette standpunktet. SVV antar at de mener at tiltaket ikke skal konsekvensutredes da det er i samsvar med	Tiltaket er i kommuneplanen avsatt til fritidsbolig og gjennom formål og bestemmelser er i samsvar med overordnet plan. Unntaket i Vedlegg I, nr 25 angir hvilke tiltak. Hvis et tiltak skal falle inn under vedlegg I, nr 25. i forskriften skal det ikke være i samsvar med overordnet plan. SVV viser til hva som skal vurderes dersom



overordnet plan, dvs. avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel. SVV 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. SVV mener derfor at kravet om konsekvensutredning må vurderes på nytt. <u>Arealutnyttelse</u> SVV minner om at statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) nå er erstattet av statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024). <u>Trafikkanalyse</u> SVV 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. <u>Trafikksikkerhet</u> Området vil ha adkomst via privat veg. SVV anbefaler likevel at trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Da	unntaksbestemmelse i §6 b slår inn. Unntaket vil ikke slå inn, da tiltaket er i samsvar med overordnet plan uavhengig av om tiltaket er konsekvensutredet eller ikke. Etter en ny vurdering av forskrift for konsekvensutredning er det vurdert at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning etter § 6, da tiltaket er i samsvar med overordnet plan, kommuneplanens arealdel. Tiltaket utløser heller ikke krav til konsekvensutredning etter § 8, da tiltaket ikke faller inn under tiltak i vedlegg II. Det legges ved en oppdatert vurdering av krav til konsekvensutredning i planforslaget. Plandokumenter legger til grunn nye planretningslinjer. Det er utarbeidet en trafikkanalyse der også trafikksikkerhet er vurdert.
--	---



spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler, se nærmere nedenfor. SVV viser til temaplan for trafikksikkerhet i Råde kommune 2019 – 2037. <u>Kryss og avkjørsler</u> 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 sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelivå. 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.	I plankartet er det regulert frisiktsoner og hensynssoner i kryss. Det er lagt inn bestemmelse om at det innenfor frisiktsonen ikke skal være sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei's planum.
6. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SF)	
SF viser til deres rolle i planprosessen. Området må planlegges ut fra føringene i kommuneplanens arealdel, og SF viser spesielt til bestemmelse 2.3.2 der det er gitt konkrete føringar for felt FB2 knyttet til blant annet kystlandskapet, kyststien og at det må inngå grønnstruktur innenfor området. SF viser til føringene i regional kystsoneplan for Østfold. SF 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 verdifulle og sårbare områdene/punktene bør ikke bygges ned, men heller reguleres til grønnstruktur. SF viser til naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12. For landskapet må også fjernvirkning tas med, og SF forutsetter at hensynet til kyststien og allmenn ferdsel i området vektlegges. Det er viktig å sikre vegetasjonsbelter, og SF ber det vurderes om det skal	Kommuneplanens bestemmelser ligger til grunn for planarbeidet. Det er gjort vurdering av virkning av planforslaget, se planbeskrivelsens kap. 7.



ses på et utbyggingsalternativ med færre hytter for å bedre kunne ivareta grønnstrukturen og kystlandskapet. SF viser til ønske om utbyggingsprosjekt uten tilkobling til vann- og avløpsnett og strømmettet og påpeker 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. SF viser også til 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. SF 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 tomter 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. SF 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. SF viser til punkt 3.10 <i>Klima, naturmangfold og friluftsliv</i> i <i>Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet</i> med tanke på å bygge ned LNF-områder, dette for blant annet å ivareta karbonrike arealer. SF ber det derfor ses på andre løsninger der parkering sikres innenfor FB2. SF legger til grunn at adkomst og parkering ivaretar hensynet til kyststien som grenser til planområdet.	Konseptet er justert slik at det ivaretar overordnede krav i drikkevannsforskriften og plan- og bygningsloven. Utgangspunktet for konseptet er å ha minst mulig terrenginngrep. Det er utarbeidet en VAO-plan og kapasiteten og løsning for forsyning av trygt drikkevann er utredet i planarbeidet. Den foreslåtte parkeringsplassen i sør som ligger utenfor felt FB2 er tatt ut.
---	--



<i>Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:</i> - 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 SF til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. SF anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus. SF vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.	
7. Østfold fylkeskommune (ØFK)	
ØFK viser til fylkeskommunens rolle i alt planarbeid. Konsekvensutredning Det framgår av planinitiativet at forslagstiller vurderer at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Slik ØFK 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. ØFK viser også til Statlige planretningslinjer for klima og energi - regjeringen.no fastsatt 20.12.2024. Disse nye SPReNe skal legges til grunn for planarbeidet.	Se svar til SVVs uttalelse. Uttalelsen tas til orientering



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. ØFK 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. ØFK anbefaler 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. ØFK 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. 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 ØFK 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. ØFK anbefaler at parkeringsplassene ikke trekkes så langt inn i planområdet som vist i figur 2-3, foreløpig situasjonsplan for hyttefeltet. 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.	Antall fritidsboliger er opprettholdt (20) og det er lagt inn krav om maksimum BRA på 60 m², samt en begrensning på totalt 90 m² BYA for hver hyttetomt. Det er lagt inn bestemmelser som regulerer størrelse på hyttene som er i samsvar med høyder og utnyttelsesgrad i henhold til kommuneplanen og regional kystsoneplan for Østfold. Se planbeskrivelsen. Det er i planforslaget lagt opp til at grønnstrukturen rundt hyttetomtene bevares som friområde. Se planbeskrivelsen for vurderinger. Kyststien er ivaretatt med hensynssone. Det er vurdert at det ikke er hensiktsmessig å legge om kyststien inn i planområdet, da det er en veletablert trase og planområdet er noe mer kupert.
---	--



ØFK ser at kyststien går i en bue rundt planområdet, lenger vekk fra sjøen og delvis på vei. ØFK anbefaler 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>«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»</i>. ØFK 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 utedoer mm. Samferdsel <i>Trafikkanalyse og byggeplan</i> 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. <i>Teknisk plan</i> 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 ØFK 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	Se vurdering av Mattilsynets uttalelse. Se vurdering til uttalelse fra SVV. Det gjøres ingen tiltak ved fylkesveien.
--	---



av hvert enkelt tiltak, men minstekravet er C- og D-tegninger. <i>Parkering</i> Av hensyn til trafikksikkerheten anbefaler ØFK at parkering samles på ett sted innenfor planområdet. Når parkeringstilbudet blir samlet på ett sted i planområdet, vil trafikksikkerheten ivaretas internt i området. <i>Trafikksikkerhet, gående og syklende</i> 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 Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. I nærområdet er det registrert gravrøyser (id 49144, 39587, 77755, 39578 og 68991). Rett øst for planområdet har det ligget en gravrøys som nå er fjernet (id 49167). I tillegg er det gjort et løsfunn av en skafthulløks fra bronsealder (C10850) og en tykknakket flintøks fra yngre steinalder i nærområdet. Basert på nærhet til andre kulturminner i området, topografien samt befaring foretatt 11.12.24, mener ØFK det er potensiale for å finne kulturminner innenfor planområdet. Før ØFK kan uttale oss til reguleringsplanforslaget, må vi derfor gjennomføre en arkeologisk registrering, jf. kulturminneloven § 9. ØFK ber om at våre innspill tas med i det videre arbeidet med planen og at planforslaget oversendes ved offentlig ettersyn.	Den foreslåtte parkeringsplassen i sør som lå utenfor planområdet er lagt innenfor planområdet. Det vurderes som hensiktsmessig at parkeringsplassene er delt opp for å ikke få en stor parkeringsplass og ha nærhet til flere av hyttene. Trafikksikkerhet er vurdert i trafikkanalysen. Østfold fylkeskommune gjennomførte arkeologisk registrering i planområdet før påske 2024. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.
8. Oslofjordens friluftsråd (OF)	
<i>Naturmangfold</i> 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.	Det er gjort en ny naturkartlegging og vurdering av Naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.



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.: <i>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.</i> Vi viser også til Naturmangfoldlovens § 9 – føre-var-prinsippet: <i>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.</i> 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 Vi understreker at planområdet fra før <i>ikke</i> 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. <i>Friluftsliv</i> 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	Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller rødlistede naturtyper innenfor plangrensen. Se planbeskrivelsen for flere vurderinger. Kyststien er ivaretatt med hensynssone.
--	--



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 ifra trafikksikkerhet for gående og redusert naturopplevelse. Vi anbefaler derfor at en vurderer alternative p-plasser. <i>Annet:</i> 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. <i>Oppsummering:</i> Området bør kartlegges med tanke på å bevare evt. viktig biologisk mangfold. Dagens kyststitrass 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.	
9. Jørgen Hauge	
Som nabo er deres største bekymring 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 reparerte de skader de forvoldet, ved bruk av veien, i forbindelse med flatehogst 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 løft er 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 opptil 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 Kyststi en brukerdeler av veien i dag. Her blir det viktig å	Det er gjort en trafikkvurdering av adkomstvei og virkinger av planforslaget. Dagens adkomstvei er opprettholdt og skal oppgraderes. Se planbeskrivelsen for flere vurderinger.



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 (skråkjøring 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 hytte feltet som ikke har noe å gjøre med Lågbu kan skape unødvendig risiko for forveksling, for postlevering, besøkende håndverkere og nødetater.	Navnet på planen er nå endret til Lågbukollen.
10. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SF)	
SF viser til deres oversendelse datert 24. oktober 2025 med varslut 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. SF ga innspill til planarbeidet 8. januar 2025. Statsforvalterens rolle SF 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. SF anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus. Vi vil komme tilbake til saken når planen er	Uttalelsen tas til orientering. Det er i planforslaget gjort utvidelser av eksisterende landbruksvei mot sør, bort fra dyrka jord.



på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.	
11. Østfold fylkeskommune (ØFK)	
Østfold fylkeskommune viser oversendelse mottatt 24. oktober 2025 med frist for innspill 14. november 2025. 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.	Uttalelsen tas til orientering.