

Etter adresseliste

DERES REF: | VÅR REF: 10259287-01
DOKUMENTKODE: 10259287-01-PLAN-BREV-01
TILGJENGELIGHET: ÅPEN

Fredrikstad, 5. desember 2024

DETALJREGULERINGSPLAN FOR LÅGBU HYTTEFELT

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Det er igangsatt reguleringsplanarbeid for Lågbu hyttefelt i Råde kommune. I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 varsles det oppstart av planarbeidet. Det varsles samtidig om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale med hjemmel i pbl. § 17-4. Forslagsstiller er Katrine og Anders Langgård, og utførende plankonsulent er Multiconsult Norge AS. Planen har plan-ID 3112 2024 11.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av fritidsboliger i tråd med gjeldende kommuneplan. Forslagsstiller ser for seg små hytter som plasseres i terrenget med minimale terrenginngrep. Planforslaget medfører også utbedring av adkomstvei.

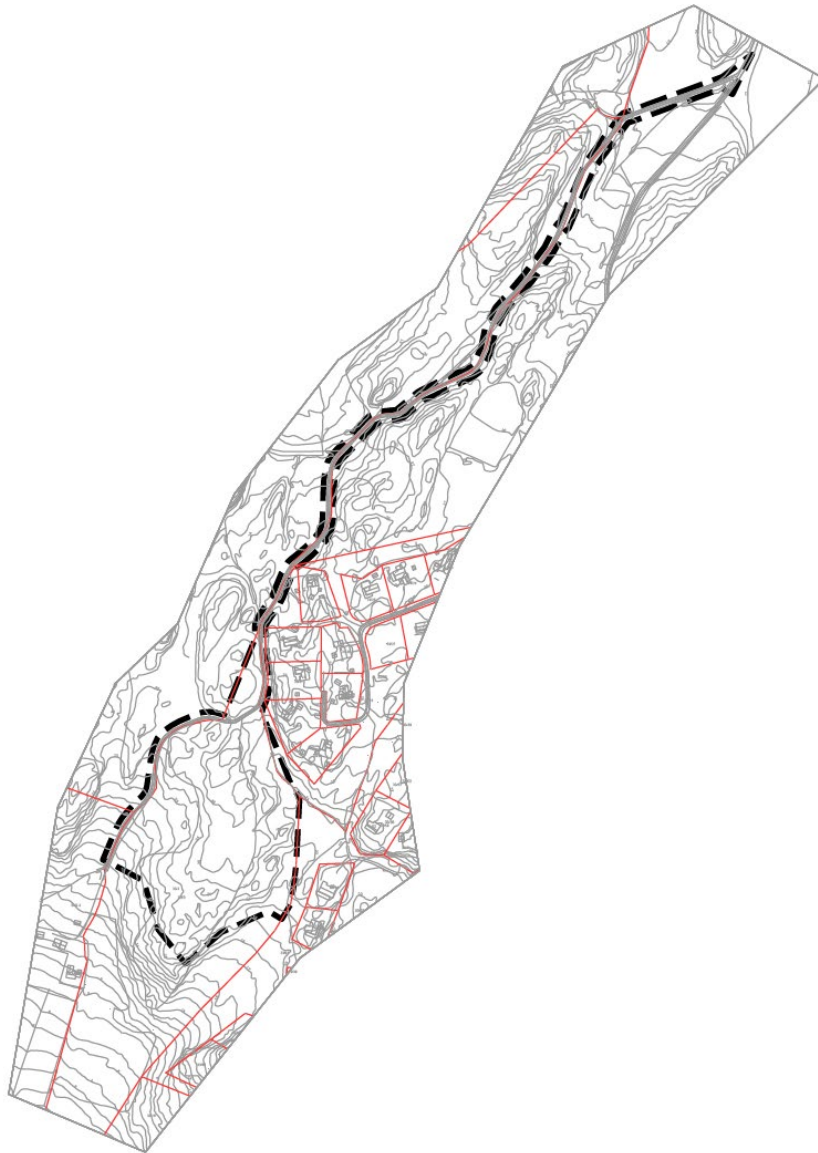
Hva er en reguleringsplan?

En reguleringsplan fastsetter hvordan arealet innenfor planavgrensningen skal utnyttes eller eventuelt vernes. Reguleringsplaner omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende.

Planområdet

Planområdet ligger langs Krogstadfjorden i Råde kommune, og omfatter eiendommene gnr./bnr. 33/3, 34/1, 33/6 m. fl. Planområdet utgjør ved varsel om oppstart av planarbeid ca. 38 dekar, men endelig planavgrensning fastsettes i det videre planarbeidet. I planavgrensningen er det også tatt med areal for en utvidelse av adkomstvei.

Foreløpig planavgrensningen er vist i figur 1.



Figur 1: Foreløpig planavgrensning

Beskrivelse av tiltaket

Innenfor planområdet ønsker forslagsstiller å legge til rette for utvikling av fritidsboliger i henhold til overordnede føringer fra kommuneplanens arealdel.

Forslagsstiller ser for seg å utvikle et hytteområde med ca. 20 fritidsboliger. Ambisjonen er et område med små og arealeffektive hytter, plassert på mindre frittliggende hyttetomter. På denne måten kan man bevare og videreutvikle grøntstrukturen mellom hyttetomtene. Hyttene skal kobles til vann- og avløp, men det vurderes felles parkeringsløsninger langs adkomstveien, og at hyttene nås via gangstier innenfor planområdet. Det ses på løsninger der hytter plasseres på en kombinasjon av terreng og søyler, for å unngå større terrenginngrep.

Gjeldende planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2037 avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse (felt FB2). Tilstøtende areal er vist som nåværende fritidsbebyggelse og LNFR-område. Planområdet er i sin helhet

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

angitt med hensynssone friluftsliv (H530). Det er flere spesifikke planbestemmelser knyttet til planområdet, samt generelle bestemmelser som er relevante for planarbeidet.

Planområdet er uregulert. Planområdet grenser i øst til detaljreguleringsplan for Akerskogen hytteområde, vedtatt 06.12.2018, planID 0135_201601. Området er regulert til fritidsbebyggelse, grøntstruktur, kjørevei og lekeareal.

Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Det er i forbindelse med oppstart av planarbeidet vurdert hvorvidt planlagt tiltak utløser krav om konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2017-06-21-854, §§ 6, 7 og 8). 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.

Planprosess og medvirkning

Det varsles nå oppstart av planarbeid, og berørte gis med dette anledning til å uttale seg til det igangsatte planarbeidet. Etter at varsling er avsluttet, vil plankonsulenten utarbeide et planforslag som sendes til behandling i kommunen. Kommunen tar så stilling til om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn. Ved offentlig ettersyn får berørte parter på nytt anledning til å uttale seg. Denne gang til et konkret forslag til rammer og føringer for arealbruk for det aktuelle området. Etter offentlig ettersyn blir planforslaget eventuelt justert før det blir behandlet av kommunen igjen. Endelig planvedtak fattes av Råde kommunestyre.

Naboer og grunneiere blir varslet direkte både ved oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planforslaget. Varsel om oppstart av planarbeid, planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet vil være tilgjengelig på kommunens hjemmeside: <https://www.rade.kommune.no/tjenester/saker-til-horing-kunngjoringer/>

Framdrift og frist for merknader og innspill

Planlagt framdrift for arbeidet med reguleringsplanen:

Varsel om oppstart av planarbeid	Vinter 2024
Utarbeiding av planforslaget	Vår 2025
Høring og offentlig ettersyn av planforslag	Sommer 2025
Kommunal behandling og vedtak av reguleringsplanen	Høst 2025

Merknader og innspill som kan ha betydning for planarbeidet sendes skriftlig til:

Multiconsult Norge AS v/ Kine Marie Bangsund på epost; kinemarie.bangsund@multiconsult.no eller brev; postboks 333, 1601 Fredrikstad. Vennligst merk henvendelsen med «10259287-01 Lågbu hyttefelt».

Frist for innsendelse av merknader er 10.01.2025.

Med vennlig hilsen

Multiconsult



Kine Marie Bangsund

Arealplanlegger, 10111033 Seksjon Arealplan og Landskapsarkitektur

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Vedlegg:

- Kart med varslingsgrense

Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Lågbu hyttefelt

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-8 varsles det oppstart av planarbeid for Lågbu hyttefelt i Råde kommune. Det varsles samtidig om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale med hjemmel i pbl § 17-4. Planområdet omfatter gnr./bnr. 33/3, 34/1, 33/6 m. fl. Forslagsstiller er Katrine og Anders Langgård og utførende plankonsulent er Multiconsult. Planen har plan-ID 3112 2024 11.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av fritidsboliger i tråd med gjeldende kommuneplan. Forslagsstiller ser for seg små hytter som plasseres i terrenget med minimale terrenginngrep. Planforslaget medfører også utbedring av adkomstvei.



Planområdet utgjør ved oppstart ca. 38 dekar, men endelig planavgrensning fastsettes i videre planarbeid. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning. Varsel om oppstart av planarbeid, planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet er lagt ut på kommunens hjemmeside: <https://www.rade.kommune.no/tjenester/saker-til-horing-kunngjoringer/>

Merknader og innspill til planarbeidet sendes til Multiconsult Norge AS v/Kine Marie Bangsund, på e-post; kinemarie.bangsund@multiconsult.no eller brev; postboks 333, 1601 Fredrikstad. Frist for innsending av merknader er **10.01.2025**.

Vennligst merk henvendelsen med «10259287-01, Lågbu hyttefelt».



Etter adresseliste

Deres ref: | Vår ref: 10259287-01
Dokumentkode: 10259287-01-PLAN-BREV-02
Tilgjengelighet: Åpen

Fredrikstad, 24. oktober 2025

VARSEL OM ENDRING AV PLANGRENSE

Detaljreguleringsplan for Lågbukollen hyttefelt

I desember 2024 varslet Multiconsult om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplanen for Lågbukollen hyttefelt. I oppstartsvarselet var det vist en avgrensning av planområdet for reguleringsplanen.

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 varslingsplan. Utvidelsen berører eiendommer gnr/bnr: 35/3, 33/6, 34/1.

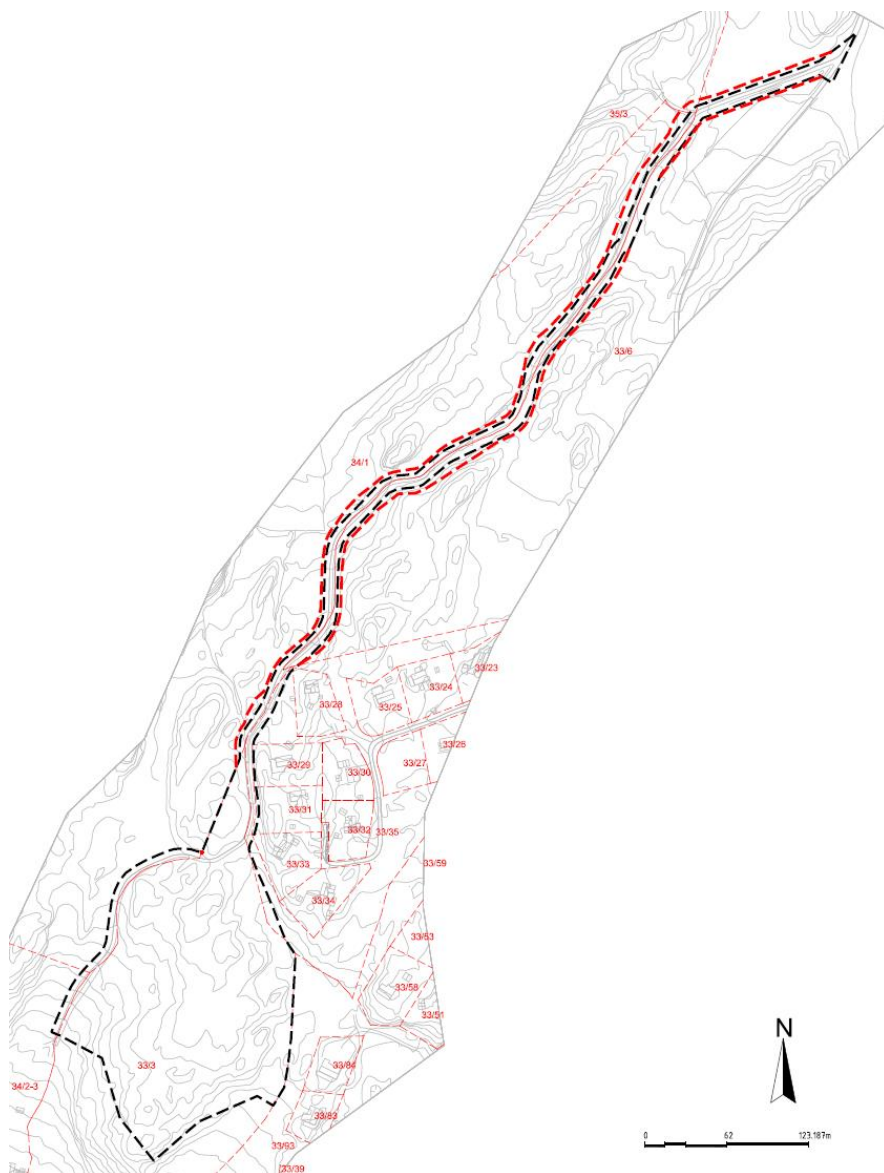
Begrenset varslingsplan

I henhold til plan- og bygningsloven (PBL) § 12-8 varsles det med dette utvidelse av planområdet for detaljregulering av Lågbu hyttefelt i Råde kommune. Varslet sendes direkte til grunneiere som berøres av endringen og til relevante offentlige instanser. Varsel legges også ut på nettsidene til Råde kommune.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av fritidsboliger i tråd med gjeldende kommuneplan. Forslagsstiller ser for seg små hytter som plasseres i terrenget med minimale terrenginngrep. Planforslaget medfører også utbedring av atkomstvei.

Forslagsstiller er Katrine og Anders Langgård, og utførende plankonsulent er Multiconsult Norge AS. Varsel om endret plangrense kan også sees på hjemmesiden til Råde kommune. Planen har plan-ID 3112 202411.

I varslingskartet er de aktuelle områdene for utvidelse markert med rødt. Utvidelsen av plangrense viser maksimalt arealbehov, inkludert midlertidig anleggsbelte.



Figur 1: Tidligere varslet plangrense er markert stiplet sort. Utvidet plangrense er markert stiplet rødt.

Innspill

Kommentarer/merknader til den igangsatte planarbeidet kan sendes skriftlig til:

Multiconsult Norge AS v/ Kine Marie Bangsund på epost; kinemarie.bangsund@multiconsult.no eller brev; postboks 333, 1601 Fredrikstad. Vennligst merk henvendelsen med «10259287-01 Lågbukollen hyttefelt».

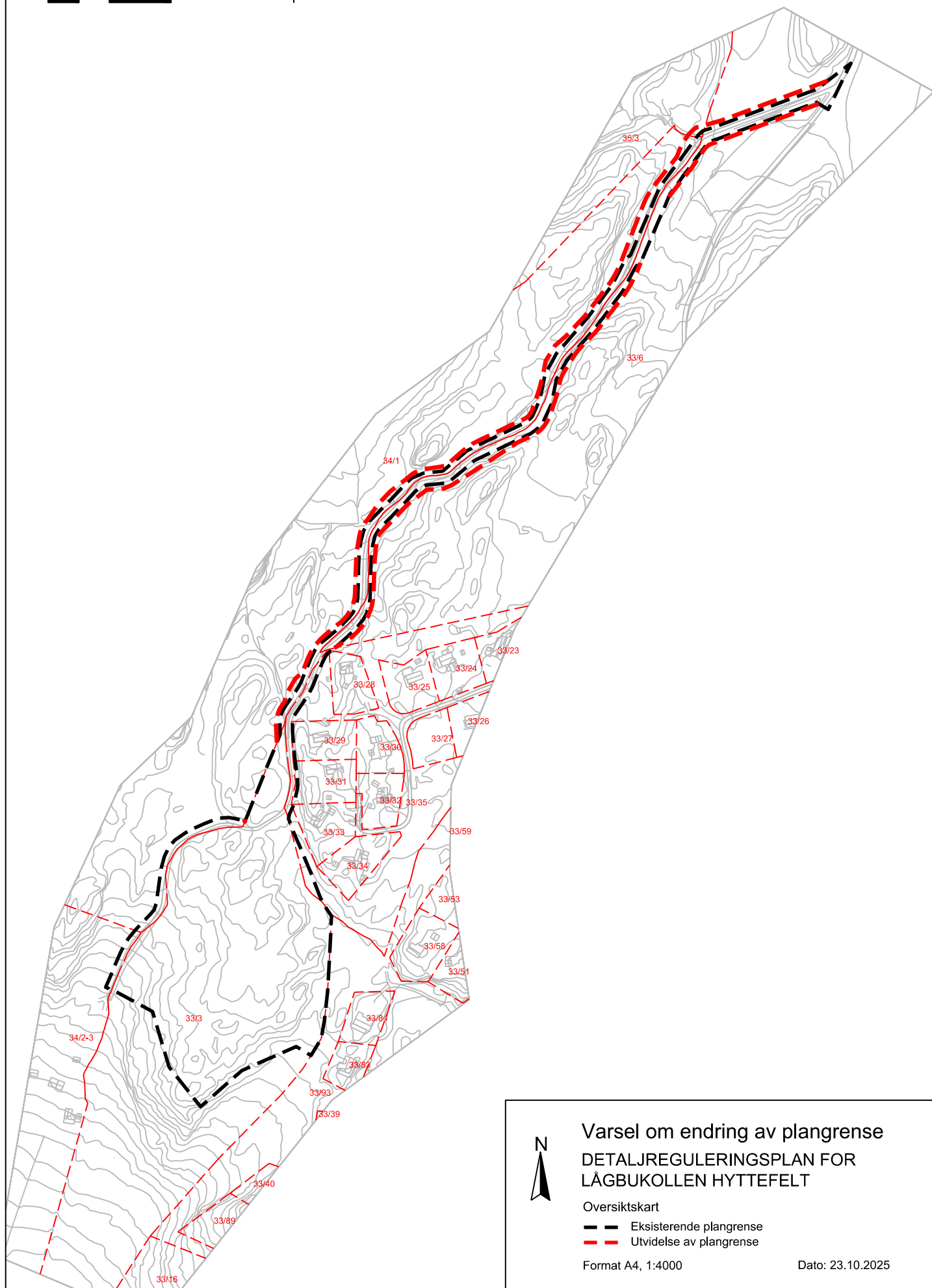
Frist for innsendelse av merknader er 14.11.2025.

Med vennlig hilsen

Multiconsult

Kine Marie Bangsund
Arealplanlegger

0 100 200m



Varsel om endring av plangrense DETALJREGULERINGSPLAN FOR LÅGBUKOLLEN HYTTEFELT

Oversiktskart

- Eksisterende plangrense
- - Utvidelse av plangrense

Format A4, 1:4000

Dato: 23.10.2025