

Saksframlegg

Styre, utvalg, komité m.m.
Samfunnsutvalget

Møtedato

Saksnr.

Saksbeh. LIHAR Saksansv. Live Steen Haraldsen	Arkiv PlanID- 202411 PlanNavn- Lågbu hyttefelt PlanType-35 GBR	Arkivsaknr. 24/8113
---	--	-------------------------------

Forslag til detaljreguleringsplan for Lågbukollen FB2 - Plan ID 3112 2024 11 - 1. gangs behandling - Utlekking til høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Lågbukollen hyttefelt FB2, nasjonal arealplan-ID 3112 2024 11 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

Bakgrunn for saken og historikk:

Råde kommune har mottatt privat forslag til detaljreguleringsplanen for Lågbukollen hyttefelt FB2, nasjonal arealplanID 3112 2024 11. Varsling av oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Moss Avis og på Råde kommunes nettsider den 5. desember 2024. Som følge av behov for justering av adkomstveien ble det senere varslet utvidelse av plangrensen 24. oktober 2025. Fullstendig planforslag ble mottatt av kommunen 19.12.2025 og senere revidert 03.08.2026 etter kommunens tilbakemeldinger. Planforslaget legges nå frem til 1. gangs behandling for utlegging til høring og offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Planforslaget detaljregulering for Lågbukollen hyttefelt FB2 er utarbeidet av Multiconsult Norge AS på vegne av forslagsstiller Katrine Langgård og Anders Langgård.

Planområdet

Planområdet ligger ved Akerskogen nord for Krogstadfjorden i Råde kommune. Området omfatter et planlagt hyttefelt i sør og adkomstvei via Lågbu til eksisterende veinett. Planområdet er på ca. 41,1 daa, hvorav om lag 28,3 daa utgjør hyttefeltet og ca. 13,2 daa utgjør adkomstvei. Området er i dag ubebygget og består hovedsakelig av hogstflate, skogsarealer, fjell i dagen og eksisterende adkomstvei. Kyststien passerer gjennom deler av området.



Illustrasjon 1: Oversiktskart av planområdet. Ortofoto utklipp fra kommunekart.com.

Området er i dag ikke regulert. I øst grenser planområdet til reguleringsplan for Akerskogen hytteområde (PlanID 0135_201601), vedtatt 6. desember 2018.

Planforslaget

Det planforslaget som foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 datert 03.07.2026.
- Reguleringsbestemmelser datert 03.07.2026.
- Planbeskrivelse 03.07.2026.

Hensikt med regulering

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for etablering av et nytt hyttefelt med inntil 20 fritidsboliger i samsvar med kommuneplanens arealdel. Samtidig legges det til rette for nødvendig oppgradering av adkomstveien Lågbu.

Innholdet i planen

Planforslaget legger til rette for etablering av inntil 20 nye fritidsboliger innenfor området Lågbukollen ved Akerskogen nord for Krogstadfjorden. Hyttefeltet utvikles med små og arealeffektive fritidsboliger med et bruksareal på inntil 60 m² per enhet og et maksimalt bebygd areal (BYA) på 90 m² inkludert terrasse og eventuelt anneks. Tomtene er planlagt på om lag 300 m², og bebyggelsen skal plasseres skånsomt i terrenget med begrensede terrenginngrep og stor grad av bevaring av eksisterende vegetasjon.

Planforslaget omfatter et samlet areal på ca. 41,1 daa og forslår følgende arealdisponering etter plan- og bygningsloven § 12-5:

Reguleringsformål PBL § 12-5	Betegnelse i kart	Størrelse daa.
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
Frittliggende fritidsbolig	FBF1-20	6,0
Nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg	KV1-2	6,4
Parkering	P1-2	1,4
Nr. 3 Grønnstruktur		
Frrområde	FRI1-2	19,0
Nr. LNFR		
LNFR-område	LNFR	8,3
Sum		41,1
Hensynssoner		
Sikringssone frisikt	H140	
Friluftsliv	H530	

Det reguleres i tillegg hensynssone for frisikt (H140) ved adkomstkrysset og hensynssone for friluftsliv (H530) langs kyststien.

Planforslaget legger stor vekt på å bevare området naturpreg. Mellom hyttetomtene avsettes sammenhengende grønnstruktur og friområder som skal bidra til å opprettholde naturlige landskapskvaliteter, overvannshåndtering og grønne korridorer gjennom området. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og det tillates ikke etablering av plen, hekk eller inngjerding. Innenfor deler av friområdene åpnes det for enkel tilrettelegging for uteopphold og naturlek, som benker, gapahuk og bål plass.

Fritidsbebyggelsen skal utformes som små, frittliggende hytter tilpasset terrenget. Det legges opp til moderne, men nøktern arkitektur med bruk av naturtilpassede materialer og farger. Hyttene planlegges etablert på peler der dette er hensiktsmessig for å redusere terrenginngrep og bevare naturlige nivåforskjeller. Bebyggelsen skal organiseres rundt mindre uteoppholdsarealer og terrasser, samtidig som landskapets karakter og vegetasjon ivaretas.

Adkomst til området skal skje via eksisterende vei Lågbu, som foreslås oppgradert med breddeutvidelser og møteplasser. Innenfor hyttefeltet etableres en intern kjørevei som primært skal benyttes av beredskapskjøretøy og ved av- og pålessing. Det legges ikke opp til ordinær biltrafikk fram til den enkelte hytte. Parkering løses gjennom to felles parkeringsområder med samlet kapasitet på om lag 40 parkeringsplasser. Fra parkeringsområdene skal adkomst til hyttene skje via stier og gangforbindelser.

Kyststien som går gjennom området videreføres og sikres gjennom egen hensynssone for friluftsliv. Hensynssonen skal bevare eksisterende sti og vegetasjon, opprettholde en grønn buffersone mot fritidsbebyggelsen og sikre allmennhetens ferdsel gjennom området.

Planen legger til grunn at fritidsbebyggelsen skal tilknyttes framtidig eller eksisterende vann- og avløpsanlegg. Det er også satt krav om utarbeidelse av VA-plan, felles utomhusplan og løsning for renovasjon før utbyggingen kan igangsettes. Videre stilles det krav til håndtering av overvann, bevaring av verdifulle trær og tiltak mot spredning av fremmedarter.

Samlet sett legger planforslaget til rette for utvikling av et nytt hyttefelt innenfor et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til framtidig fritidsbebyggelse. Planen tillater små hyttetomter, begrensede bygningsvolumer og en høy andel grønnstruktur for å redusere terrenginngrep og bevare området naturpreg. Samtidig sikres kyststien og allmennhetens ferdsel gjennom området, og det er innarbeidet bestemmelser som skal ivareta landskapskvaliteter, naturmangfold og friluftsinnteresser.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer: gnr./bnr. 35/3, 33/6, 34/1, 33/35, 33/28, 33/29, 33/31, 33/33, 33/3 og 34/2-3. Hovedeiendommen gnr./bnr. 33/3 eies av forslagsstiller Katrine Langgård og Anders Langgård.

Forhold til overordnede planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2037 i hovedsak avsatt til framtidig fritidsbebyggelse (FB2 Akerskogen), mens adkomstveien er avsatt til LNF-formål. Planforslaget følger opp arealdisponeringen i kommuneplanen og vurderes derfor å være i samsvar med overordnet arealbruk.

Kommuneplanen stiller krav om at bebyggelsen skal tilpasses kystlandskapet, at det skal legges til rette for allmenn ferdsel langs kyststien, at det etableres grønnstruktur i området, og at renovasjonsløsninger samordnes. Disse føringene er fulgt opp gjennom regulering av sammenhengende friområder, bevaring av kyststien med tilhørende buffersone, små og terrengtilpassede hyttetomter samt avsetting av renovasjonsløsninger.

Store deler av planområdet ligger innenfor kommuneplanens hensynssone for friluftsliv (H530) planforslaget viderefører hensynet til friluftsliv ved å sikre eksisterende kyststi og opprettholde allmennhetens tilgang og ferdsel gjennom området.

Regional kystsoneplan for Østfold legger vekt på at fritidsbebyggelse i kystsonen skal tilpasses terrenget og eksponeres minst mulig i landskapet. Dette er søkt ivarettatt gjennom begrensede byggehøyder, naturtilpasset materialvalg og fargesetting, små tomter, bevaring av vegetasjon og bestemmelser som begrenser terrenginngrep og privatisering av arealene.

Planforslaget er vurdert opp mot statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, klima og energi samt differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Disse føringene er ivarettatt gjennom arealeffektiv utbygging, tilpasning til landskapet og hensyn til naturmangfold og friluftsliv.

Samlet vurderes planforslaget å være i samsvar med kommuneplanens arealdel og å følge opp de vesentligste statlige og regionale føringene for området.

Krav om konsekvensutredning

Det er i forbindelse med oppstart av planarbeidet gjennomført en vurdering av om planen omfattes av bestemmelsene i forskriften. Det konkluderes med at planarbeidet ikke utløser krav til planprogram og konsekvensutredning etter forskriftens §§ 6, 7, 8 eller 10. Se vedlegg A1 for vurdering av om planen utløser krav til konsekvensutredning.

Planens virkning/konsekvenser

Overordnede planer	Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det legges til grunn høyder og utnyttelsesgrad i henhold til kommuneplanen og regional kystsoneplan for Østfold.
Stedets karakter og landskap	Planforslaget innebærer etablering av et nytt hyttefelt innenfor et område som allerede ligger i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse. Utbyggingen medfører nedbygging av et naturområde, men bebyggelsen er planlagt med små bygningsvolumer, begrensede terrenginngrep og stor grad av terrengtilpasning. Små tomter, bevaring av vegetasjon og sammenhengende grønnstruktur bidrar til å opprettholde områdets naturpreg og landskapskarakter. Utbyggingen vurderes ikke å bryte med stedets karakter og vil være lite synlig fra områdene sør for Krogstadfjorden.
Kulturminner og kulturmiljø	Tiltaket berører ingen kjente kulturminner direkte eller indirekte og vurderes ikke å få negative konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.
Naturverdier/naturmangfold	Planområdet er tidligere påvirket av skogdrift og det er ikke registrert utvalgte eller rødlistede naturtyper innenfor plangrensen. Planforslaget innebærer nedbygging av et naturområde og ytterligere fragmentering av et større funksjonsområde for arter av forvaltningsinteresse. Med de avbøtende tiltakene som er innarbeidet i planen vurderes konsekvensene for naturmangfoldet som begrensede.

Vurdering av naturmangfoldlovens §§ 8-12	Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig og bygger på eksisterende databaser, feltkartlegginger og faglige undersøkelser. Det er lagt til grunn en føre-var-tilnærming for sensitive arter, og det er foreslått avbøtende tiltak for å redusere påvirkning på naturmiljøet. Planforslaget medfører noe økt samlet belastning gjennom nedbygging og fragmentering av naturområder, men det vurderes at naturverdiene og artene i området kan opprettholdes dersom planbestemmelser og avbøtende tiltak følges. Tiltakshaver skal bære kostnadene ved å forebygge, begrense og eventuelt reparere skade på naturmangfoldet. Det er videre lagt vekt på skånsomme anleggsmetoder, begrensede terrenginngrep og terrengtilpasset utbygging for å sikre minst mulig påvirkning på eksisterende naturverdier.
Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder (nærmiljø og friluftsliv)	Kyststien opprettholdes og allmennhetens ferdsel sikres. Små tomter og store sammenhengende friområder bidrar til å bevare naturpregede arealer og gir mulighet for naturlek og opphold. Planforslaget vurderes å ha begrensede konsekvenser for friluftslivet.
Naturressurser, inkl. landbruk	Det berøres ikke dyrket mark innenfor selve hytteområdet. Ved utbedring av adkomstveien skal utvidelser gjennomføres bort fra tilgrensende jordbruksarealer for å begrense konsekvenser for landbruksressursene.
Trafikkforhold	Planforslaget vil medføre noe økt trafikk på adkomstveien Lågbu. Trafikkøkningen vurderes som begrenset, og eksisterende veinett anses å ha tilstrekkelig kapasitet. Oppgradering av adkomstveien med møteplasser og breddeutvidelser vil bidra til tilfredsstillende trafikkavvikling.
Barns interesser	Planområdet har begrenset verdi som leke- og aktivitetsområde i dag. Planforslaget legger til rette for naturpregede uteområder og uformell lek, samtidig som kyststien opprettholdes tilgjengelig.
Teknisk infrastruktur	Planen legger til rette for tilknytning til framtidig eller eksisterende vann- og avløpsanlegg. Overvann skal håndteres lokalt gjennom terrengtilpassede løsninger. Det vurderes ikke å foreligge vesentlige utfordringer knyttet til teknisk infrastruktur.
Universell tilgjengelighet	Temaet vurderes som lite relevant ettersom planen omfatter fritidsbebyggelse. Det er derfor ikke foreslått særskilte tiltak utover ordinære krav som følger av regelverket.
Næring	Det er ikke registrert næringsvirksomhet innenfor planområdet, og planen vurderes ikke å ha konsekvenser for næringsinteresser.

Klimapåvirkning	Klimapåvirkning er ikke særskilt utredet i planbeskrivelsen. Planen legger imidlertid opp til små og arealeffektive fritidsboliger med begrensede terrenginngrep og bevaring av vegetasjon.
Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater	Planbeskrivelsen vurderer at tiltaket ikke vil medføre vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen eller andre offentlige etater.
Interessekonflikter	Det er ikke identifisert kjente interessekonflikter knyttet til planforslaget.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planforslaget i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen er gjennomført etter metodikken beskrevet i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* og har hatt som formål å avdekke om det foreligger risiko- og sårbarhetsforhold som kan påvirke områdets egnethet til den planlagte utbyggingen.

Analysen omfatter vurderinger av naturgitte forhold, kritiske samfunnsfunksjoner og infrastruktur, menneske- og virksomhetsbaserte farer samt forhold knyttet til anleggsfasen. Det er blant annet vurdert risiko knyttet til sterk vind, flom, overvann, skred, skog- og lyngbrann, radon, trafikkforhold, teknisk infrastruktur, brannvannsforsyning og anleggs gjennomføring.

Når det gjelder grunnforhold viser analysen til gjennomførte grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet. Planområdet ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, men gjennomførte undersøkelser har utelukket at området ligger innenfor et mulig løseområde for områdeskred. Det legges til grunn at planlagte tiltak ikke skal forverre stabilitetsforholdene eller føre til erosjon.

For flom og overvann er det ikke registrert fare for storflom innenfor planområdet. Overvann skal håndteres gjennom lokale overvannsløsninger og ved å opprettholde eksisterende dreneringslinjer og naturlige avrenningsmønstre. Det er også vurdert at eksisterende adkomstforhold og beredskap kan ivaretas gjennom planlagte oppgraderinger av veinettet og etablering av brannoppstillingsplasser.

ROS-analysen konkluderer med at det ikke er identifisert uønskede hendelser som har betydning for områdets egnethet til foreslått utbyggingsformål. Det ble ikke avdekket forhold som krever nærmere analyser eller særskilte avbøtende tiltak utover de løsningene som allerede er innarbeidet i planforslaget. Analysen vurderer derfor at samfunnssikkerhet og beredskap er tilfredsstillende ivaretatt, og at planområdet er egnet for den foreslåtte fritidsbebyggelsen.

Medvirkning

Multiconsult Norge AS varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet for detaljregulering av Lågbukollen hyttefelt gjennom kunngjøring i Moss Avis og på Råde kommunes nettsider 5. desember 2024. Det ble samtidig sendt varselbrev til berørte grunneiere, naboer, gjenboere, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner. Som følge av behov for justering av adkomstløsningen ble det også varslet utvidelse av plangrensen 24. oktober 2025. Varsel om utvidelse ble sendt berørte grunneiere og relevante offentlige myndigheter, herunder Statsforvalteren, Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen.

Innkomne merknader til planoppstart

Det kom inn totalt 9 uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet og 2 uttalelser til varsel om utvidelse av plangrensen. Uttalelsene omfatter innspill fra offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner og naboer. Innspillene er vurdert og kommentert av forslagsstiller, og er enten innarbeidet i planforslaget eller tatt til orientering. Sammendrag av mottatte uttalelser og forslagsstillers kommentarer fremgår av vedlegg B1 til planforslaget.

Det er mottatt uttalelser fra blant annet Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), Mattilsynet, MOVAR IKS, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statens vegvesen, Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Østfold fylkeskommune, Oslofjordens Friluftsråd samt berørte naboer.

Planprosessen har for øvrig fulgt ordinær medvirkning etter plan- og bygningslovens bestemmelser gjennom varsling av oppstart og offentlig ettersyn av planforslaget. Det er ikke gjennomført eget informasjonsmøte i forbindelse med planarbeidet.

Gjennomføring av planforslaget

Planforslaget legger til rette for en trinnvis utbygging av inntil 20 fritidsboliger med tilhørende infrastruktur. Gjennomføringen av planen er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser som stiller krav til nødvendig teknisk og fysisk infrastruktur før utbyggingen kan igangsettes og tas i bruk.

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent VA-plan og felles utomhusplan for planområdet. Før igangsettingstillatelse kan gis skal renovasjonsløsning være avklart, nødvendig vann- og avløpsinfrastruktur være etablert frem til byggeområdene, og det skal foreligge utomhusplan for det aktuelle tiltaket.

Før fritidsbebyggelsen kan tas i bruk skal vann- og avløpsanlegg ha midlertidig brukstillatelse. Videre skal oppgradering av adkomstveien Lågbu (KV1), parkeringsarealer og interne adkomstløsninger være ferdigstilt og opparbeidet. Dette skal sikre tilfredsstillende tilgjengelighet, trafiksikkerhet og teknisk forsyning til området.

Planen forutsetter at det etableres felles parkeringsløsninger, interne stiforbindelser og nødvendige VA-anlegg. Det arbeides også med å avklare en felles renovasjonsløsning for hytteområdene i nærområdet. Overvann skal håndteres gjennom lokale og terrengtilpassede løsninger som i størst mulig grad ivaretar eksisterende drenslinjer og naturlig avrenning.

Samlet vurderes planforslaget som gjennomførbart. Reguleringsbestemmelsene inneholder nødvendige krav til infrastruktur, tekniske løsninger og opparbeidelse av fellesanlegg for å sikre en forsvarlig gjennomføring av utbyggingen.

Vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er tilstrekkelig utredet til å gi et godt beslutningsgrunnlag for førstegangsbehandling. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, hvor hoveddelen av planområdet er avsatt til framtidig fritidsbebyggelse (FB2 Akerskogen). Planen følger opp kommuneplanens føringer om terrengtilpasning, grønnsstruktur og sikring av allmenn ferdsel langs kyststien.

Planforslaget legger til rette for etablering av inntil 20 fritidsboliger med tilhørende infrastruktur. Bebyggelsen er planlagt med små tomter og begrensede bygningsvolumer, og

det er lagt vekt på å bevare vegetasjon og redusere terrenginngrep. Kyststien opprettholdes og sikres gjennom egen hensynssone for friluftsliv.

Kommunedirektøren vurderer at Lågbukollen FB2 representerer et særpreget hytteprosjekt sammenlignet med mer tradisjonelle hytteutbygginger. Prosjektet bygger på stedets naturgitte kvaliteter og er planlagt med betydelig vekt på terrengtilpasning, landskapshensyn og bevaring av områdets karakter. Gjennom små og arealeffektive fritidsboliger, felles parkeringsløsninger, en høy andel sammenhengende grønnstruktur og begrenset privatisering av arealene legges det til rette for en skånsom utbygging med bevaring av eksisterende vegetasjon og landskap. Utbyggingen framstår som helhetlig gjennomtenkt, med løsninger som søker å balansere hensynet til rekreasjon, naturmiljø og attraktiv hytteutvikling. Etter kommunedirektørens vurdering bidrar disse grepene til å ivareta områdets landskaps- og naturkvaliteter på en god måte, og gir prosjektet en egenart og kvalitet som er positiv for områdets videre utvikling.

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen konkluderer med at det ikke er identifisert risiko- eller sårbarhetsforhold som tilsier at området er uegnet for den planlagte utbyggingen.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget vurderes ikke å medføre vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen. Kostnader knyttet til etablering av nødvendig infrastruktur og tekniske anlegg forutsettes ivaretatt av tiltakshaver. Nødvendige tiltak er sikret gjennom planbestemmelser og rekkefølgekrav.

Miljøkonsekvenser:

Planforslaget vil medføre nedbygging av et skogkledd naturområde og bidra til ytterligere fragmentering av naturområdene i Akerskogen-området. Samtidig er det gjennomført naturfaglige undersøkelser, og planforslaget inneholder bestemmelser som skal ivareta naturmangfold, grønnstruktur, eksisterende vegetasjon og håndtering av fremmede arter.

Kommunedirektøren vurderer at negative konsekvenser for naturmiljøet er belyst og at foreslåtte avbøtende tiltak bidrar til å redusere inngrepens omfang. Videre vurderes hensynet til friluftsliv å være ivaretatt ved at kyststien opprettholdes og allmennhetens tilgang til området sikres.

Folkehelsekonsekvenser:

Planforslaget vurderes å ha begrensede folkehelsekonsekvenser. Kyststien og allmennhetens tilgang til området opprettholdes, samtidig som grønnstruktur og rekreasjonsmuligheter i stor grad ivaretas. Trafikkøkningen forventes å være begrenset, og ROS-analysen har ikke avdekket forhold som gir vesentlige helse- eller sikkerhetsmessige utfordringer.

Personalmessige konsekvenser

Planforslaget vurderes ikke å medføre personalmessige konsekvenser for kommunen utover ordinær saksbehandling, oppfølging og forvaltning av planen.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Planarbeidet er gjennomført i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser om medvirkning. Berørte grunneiere, naboer, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner er varslet, og innkomne uttalelser er vurdert som en del av planprosessen.

Planforslaget gjelder fritidsbebyggelse og vurderes å ha begrensede konsekvenser for brukerne. Kyststien opprettholdes og allmennhetens tilgang til området sikres.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er tilstrekkelig utredet og gir et godt grunnlag for videre behandling. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og hensyn til samfunnssikkerhet, friluftsliv og naturmiljø vurderes å være tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget og tilhørende bestemmelser.

Kommunedirektøren anbefaler på bakgrunn av ovennevnte vurderinger at forslag til detaljregulering for Lågbukollen hyttefelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik det foreligge.

Vedlegg:	Tittel
Dok. dato	
1. 15.07.2026	3112_200411_Planbeskrivelse - Lågbukollen hyttefelt_rev01
2. 15.07.2026	3112_202411_Planbestemmelser Lågbukollen_rev01
3. 15.07.2026	3112_202411_Plankart_Lågbukollen hyttefelt_rev01
4. 15.07.2026	Vedlegg A1 - Planinitiativ (10259287-01-PLAN-NOT-001)
5. 15.07.2026	Vedlegg A2 - Illustrasjonsprosjekt Lågbukollen - Line Solgaard Arkitekter revidert 25.06.2026
6. 15.07.2026	Vedlegg A3 - Landskapsanalyse
7. 15.07.2026	Vedlegg A4 - Naturmangfold (10259287-01-RIM-RAP-001)
8. 15.07.2026	Vedlegg A5 - Trafikknotat (10259287-01-RIT-NOT-001)
9. 15.07.2026	Vedlegg A6 - Vurdering av områdestabilitet (10259287-01-RIG-NOT-001)
10. 15.07.2026	Vedlegg A7 - Brannteknisk notat (10259287-01-RIBR-NOT-001)
11. 15.07.2026	Vedlegg A8 - VAO-notat (10259287-01-RIVA-RAP-01-rev02)
12. 15.07.2026	Vedlegg A9 - Risiko- og sårbarhetsanalyse (10259287-01-PLAN-RAP-002)
13. 15.07.2026	Vedlegg B1 Sammendrag og kommentarer til uttalelser varsel om oppstart tilleggsvarsling
14. 15.07.2026	Vedlegg B2 – Kopi av innkomne uttalelser fra varsel om oppstart og tilleggsvarsling
15. 15.07.2026	Vedlegg B3 – Kopi av varslingsdokumenter