



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

05.11.2025

Vår ref:

2025/40968

Deres dato:

24.09.2025

Deres ref:

0/0

BAUS ARKITEKTUR AS
Jordeshagen 15C
3540 NESBYEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Eirik Gundersen, 32266631

Nesbyen - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Liaberg 2 - planID 01202402

Vi viser til deres oversendelse datert 24. september 2025 med varslet oppstart av detaljregulering for Liaberg 2.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for nye tomter for frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende grå og grønn infrastruktur. Det planlegges for ca. 8 nye enheter med frittliggende fritidsbebyggelse. Området er i kommuneplanens arealdel hovedsakelig satt av til LNF, en mindre del er avsatt til fritidsbebyggelse. Planarbeidet vil være i strid med rammene satt i overordnet plan. Kommunene har vurdert at planforslaget må konsekvensutredes med planprogram.

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

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen våre ansvarsområder. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

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



Nesbyen kommune har allerede store tomterese til fritidsbebyggelse i godkjente reguleringsplaner og i gjeldene kommune(del)plan. Vi stiller oss derfor svært kritisk til at det oversendte planforslaget forutsetter at det slås hull på et avsatt LNF-område for å kunne realisere fritidsbebyggelse vi ikke kan se at det behov for. Planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan, og vi fraråder at kommunen går videre med planinitiativet.

Hvis kommunen likevel ønsker å gå videre med planinitiativet, har vi nedenfor trukket frem noen forhold som vi ser det som særlig viktig at planarbeidet vurderer og ivaretar.

Konsekvensutredning og planprogram

Vi støtter kommunen sin vurdering om at planprosessen krever konsekvensutredning og planprogram. Planforslaget er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger §6 b, Vedlegg I, punkt 25.

Å klargjøre behovet for utredninger er en sentral del av arbeidet med planprogram. Utredningskravene som fastsettes fungerer som en bestilling til den som skal gjøre arbeidet. Kravene bør derfor være konkrete og tilpasset den enkelte plan. Hvis man ikke har vært presis nok i planprogrammet, risikerer man å ikke få den kunnskapen man trenger.

Det fremgår av forskrift om konsekvensutredninger § 14 at planprogrammet skal inneholde en beskrivelse av metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap. Et planprogram bør også utformes slik at det kan tas stilling til om planarbeidet er gjennomført i samsvar med planprogrammet. Det burde for de ulike temaene også defineres et influensområde.

Vi vil anbefale Miljødirektoratets digitale veileder M-1941 [Konsekvensutredninger for klima og miljø](#). Vi viser også til at det skal benyttes anerkjent metodikk på de fagtema der denne finnes, jf. veilederen. Vi viser også til Kommunal- og distriktsdepartementets [Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven](#).

Bærekraftig arealbruk

I *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* går det blant annet frem at regjeringen legger vekt på at utbygging med nye hytter bør skje i tilknytning til eksisterende byggeområder og infrastruktur, og tilpasses bebyggelse, landskap og terreng. Det er samtidig viktig å unngå ny, omfattende fritidsbebyggelse i viktige landbruks-, natur-, friluftsområder og utbygging på myr. I fjellområdene er det av særlig betydning å bevare større, sammenhengende områder uten bebyggelse, og ikke legge til rette for ny fritidsbebyggelse i og over skoggrensen. Vi viser også til Kommunal- og distriktsdepartementet sin [veileder om planlegging av fritidsbebyggelse](#) fra 2022. Denne skal bidra til en mer bærekraftig hytteutvikling, ved at lokal verdiskapning, miljøhensyn, samfunnssikkerhet, beredskap og generelle mål for samfunnsutviklingen blir fulgt opp på en god måte.

I de nye *Statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet* som ble vedtatt på nyåret, er disse overordna føringene tatt inn i punkt 3.5. Vi ber om at det går frem av planforslaget hvordan disse føringene er vurdert og fulgt opp.

Sensitive artsdata

Det er registrert sensitive artsdata i området som tilsier at må vurderes særskilt hvordan en utbygging med nye hytter vil påvirke denne lokaliteten. Ved henvendelse til oss kan vi utlevere disse dataene, slik at konsekvensene kan utredes.



Utforming

I ovennevnte hytteveileder går det fram at terreng som er brattere enn 1:3 generelt ikke er egnet for utbygging. I terreng med hellingsgrad mellom 1:3 og 1:6 er det viktig at bygningsmasse og infrastruktur blir tilpasset terrenget.

Virkningen av den enkelte fritidsbolig er større enn selve arealbeslaget, og utbyggingen kan påvirke verdier som ligger langt utenfor tomten og planområdet. Fritidsboliger må tilpasses formen på landskapet, vegetasjonen, naturmangfoldet, kulturmiljøet, beiteverdier m.m. Utstrakt lyssetting og bruk av store vinduer gjør at hytteområder er svært synlig i mørket. Dette får konsekvenser for nattlandskapet og kan ha negative effekter for insekter og andre dyr. Bruk av utebelysning kan ikke reguleres gjennom plan- og bygningsloven, med det kan gis bestemmelser som begrenser lysforurensingen. Det kan blant annet gis bestemmelser om at armatur skal være rettet nedover, fargetemperatur på lyskilden og det kan stilles krav om bruk av lysstyringsanlegg som sørger for at lys skrur av om natten

Jordvern, matberedskap og kulturlandskap

Varslet planområde omfatter ca. 30 dekar, der 12,3 dekar er innmarksbeite med seterbebyggelse og ca. 17 dekar er produktiv skog. I tillegg inngår noe innmarksbeite i tidligere regulert område mot vest. Området inngår i organisert beitebruk, ifølge NIBIOs kart. I dag er det ikke seterdrift på Liaberg, men det går både sau og storfe på utmarksbeite i området, ifølge oversendelsen.

Seterdrift og beitebruk er nasjonalt og regionalt prioritert gjennom jordbruksavtalen og regionalt miljøprogram for jordbruket. Dyrka jord må vurderes som nasjonalt viktig hensyn. Dersom seterdrift skulle bli gjenopptatt er det viktig å sikre setervollen/dyrka jord, tilgang til utmarksbeiter og passasjer for beitedyra til beiteområder.

Setervollen/innmarksbeitet og stølsbygningene er en del av planinitiativet, men det framgår at arealet vil bli videreført som LNF-formål i planforslaget. Dersom kommunen går videre med planarbeidet, forutsetter vi at hensyn til jordvern, seterområdet og hensyn til fortsatt beitebruk i både inn- og utmark vurderes og ivaretas i utredningene.

Ut fra nasjonale føringer for jordvern, matberedskap og kulturlandskap, fraråder vi at kommunen går videre med reguleringsplan som er i strid med kommuneplanen og som kan ha negative konsekvenser for slike hensyn. Vi forventer at kommunen formidler forsterka nasjonale føringer for jordvern, matberedskap og kulturlandskap i oppstartsmøter mv. og at de legges til grunn for planleggingen. Jordloven og skogbruksloven gjelder og må tas med i oversikter over lovgrunnlag.

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

Planområdet ligger i et høyfjellandskap med risiko for ras, flom og skred. I NVE sin kartdatabase ligger planområdet innenfor aktsomhetsområde for både snøskred og steinsprang. I forbindelse med planarbeidet må det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. I den anledning vil vi vise til DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*. Vi ber om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.

I fjellet er ofte løsmassedekket tynt og skrint, med lav infiltrasjonsevne. God fordrøyning i fjellet er svært viktig for å unngå flom i bekker og elver og beskytte bebyggelse lenger ned.



Sammenhengende natur og vassdrag er viktig for å ivareta endringer i nedbør og flomsituasjoner. Reduksjon av slike areal og økning i tette flater kan føre til større flomtopper. Vi ber om at planarbeidet legger vekt på at bekker ivaretas i åpne løsninger uten vandringshinder. Ved eventuelle nye krysningspunkter med bekker, må det legges vekt på å unngå inngrep i selve vannstrengen. Overvannet bør primært håndteres lokalt, gjennom åpne vannveier og ved bruk av tretrinnsstrategien.

Planområdet er vist med faresone i kommuneplanen og ligger i aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang i NVEs kart. Lenger opp lia ovenfor området er det areal med vernskog, etter skogbruksloven § 12, og ny forskrift og vernskogkart er forventet å gjelde fra 1.1.2026. Vernskog tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Vernskog skal beskytte mot for eksempel vind, jordskred, steinsprang, snøskred eller skadeflom. Konsekvensene av nye utbyggingsområder i eller ved vernskog må utredes, og fare for økt risiko og sårbarhet må vurderes konkret for de foreslåtte byggeområdene, for planen som helhet og øvrige omgivelser. Videre må risiko og sårbarhet ved skogbrann eller lovlig hogst vurderes. Samfunnssikkerhet må ivaretas.

Klimagassutslipp og energi

Utbygging og bruk av fritidsboliger påvirker utslippet av klimagasser. Dette er knyttet til nedbygging av natur og at flere hytter gir også økt trafikk og energibruk. God planlegging kan bidra til å redusere energibehovet, blant annet gjennom hvordan fritidsboliger blir plassert i landskapet, hvor store de er, hvordan de er utformet og hvordan de utnytter vegetasjonen. Energiforbruket i fritidsboliger kan reduseres vesentlig ved å bruke vegetasjon som lebelte. Grønnstrukturen bør derfor omfatte lebelte, slik at vinbelastningen på fritidsboligene blir redusert.

Vi vil også vise til at mindre hytter med smart design kan tilby samme komfort, men redusere arealbehov, energibruk og klimagassutslipp. En effektiv og skånsom utnytting av tomteareal med tilhørende infrastruktur, vil minimere arealavtrykket og ivareta naturområder og arter på en bedre måte. Så lenge utformingen er gjennomtenkt, trenger ikke effektiv arealutnytting stå i motsetning til et moderne hytteliv. Vi ber om at dette blir vurdert i videre planarbeid.

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

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

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

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvern avdelingen

Eirik Gundersen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Medsaksbehandlere: Anette Søraas (Landbruk)

Kopi til:

Nesbyen kommune

Buskerud fylkeskommune

Alfarvegen 117

Postboks 3563

3540

3007

NESBYEN

DRAMMEN