

## Fastsetting av planprogram - Gnr 16 Bnr 21, 34 m.fl. - Dyrløkkebakken og Åsveien - Omsorgsboliger - Detaljregulering

Saksbehandler: Elena Glosli

Saksnr.: 19/00807-11

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

**Møtedato**

Eldrerådet 2015-2019

19.08.2019

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker 15-19

26.08.2019

Hovedutvalget for oppvekst, omsorg og kultur 15-19

27.08.2019

Kommunestyret 2015-2019

02.09.2019

### Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 3.ledd, fastsetter Frogn kommunestyre planprogram for detaljregulering av Dyrløkkebakken.

Planprogrammet fastsettes som vist i planprogrammet fra Rambøll datert 31.07.2019.

### Vedlegg:

Forslag til planprogram\_rev. 31.07.2019

Akershus fylkeskommune - høringsuttalelse Dyrløkkebakken

Fylkesmannen i Oslo og Viken - Høringsuttalelse Dyrløkkebakken

Hafslund Uttalelse til varsel om oppstart detaljregulering av omsorgsboliger  
Dyrløkkebakken

Merknad til detaljregulering - Dyrløkkebakken

NVE- høringsuttalelse Dyrløkkebakken

Tilsvar Dyrløkkebakken Aune Vatna 5.6.19

Uttalelse fra Statens vegvesen Dyrløkkebakken

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag:

Frogn Kommune har bedt Rambøll, sammen med Jostein Rønsen arkitekter og Berg landskap og design, om å utarbeide et planprogram og detaljregulering av Dyrløkkebakken til bemannede omsorgsboliger for eldre. Rambøll har utarbeidet forslag til planprogram som utgjør første steg i arbeidet med detaljreguleringen med konsekvensutredning. Planprogrammet har vært ute til offentlig høring og innkomne merknader er vurdert. Planforslagets reguleringsformål er i strid med gjeldende kommuneplan og det skal derfor konsekvensutredes. Konsekvens-utredningen skal avdekke om utvikling av planområdet til bemannede omsorgsboliger vil medføre vesentlige ulemper for miljø og samfunn, og om disse eventuelt kan avbøtes. Rådmannen anbefaler kommunestyret som planmyndighet å fastsette planprogrammet.

### Bakgrunn for saken:

Kommunestyremeldingen for utvikling av kommunale eiendommer til omsorgsboliger fra 2018 viser at der er et økende behov for omsorgsboliger for eldre. Dagens boligtilbud for eldre i kommunen er i stor grad begrenset til egen bolig med hjelp fra hjemmesykepleien eller sykehjem. Planarbeidet for Dyrløkkebakken har til hensikt å imøtekomme kommunens behov de neste årene ved å tilrettelegge for bygging av ca. 90 bemannede omsorgsboliger. Rambøll er engasjert av kommunen til å utføre planarbeidet. Jostein Rønsen arkitekter og Berg landskap og design er del av prosjektgruppen.

### Generelt om planprogram:

Plan- og bygningslovens §4-1 fastsetter at for alle reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn skal det utarbeides et planprogram som grunnlag for det videre planarbeidet. Hensikten med et planprogram er å redegjøre for formål, rammer, planprosess, frister, og opplegg for medvirkning. Videre skal planprogrammet fastsette hvilke forhold som skal utredes nærmere i planprosessen. Planprogrammet utgjør første steg i arbeidet med en detaljregulering. Frogn kommune er planmyndighet og fastsetter planprogrammet i kommunestyret.

### Overordnede rammer og føringer

Planprogrammet henviser til diverse statlige, regionale og kommunale føringer som legger premisser for den videre planleggingen, listet under. Rådmannen viser til planprogrammet for utfyllende informasjon.

#### • Kommunestyremelding- om utvikling av kommunens eiendommer til omsorgsboliger

Kommunestyremelding- om utvikling av kommunens eiendommer til omsorgsboliger – behandlet i kommunestyret 22.10.18.

Kommunestyremeldingen gir føringer for veivalg, mål og strategier i utviklingen av kommunens eiendommer til omsorgsboliger mot 2030. Kommunen har god dekning på sykehjemsplasser, men mangler tilrettelagte boliger for eldre som har mindre behov for bistanden som er tilbudt i sykehjem. Dersom det ikke bygges tilpassede boliger og bemannet boliger for eldre vil behovet for et nytt sykehjem være tilstede allerede i 2022.

#### • Handlingsplan for planlegging og oppfølging av omsorgsboliger i Frogn kommune.

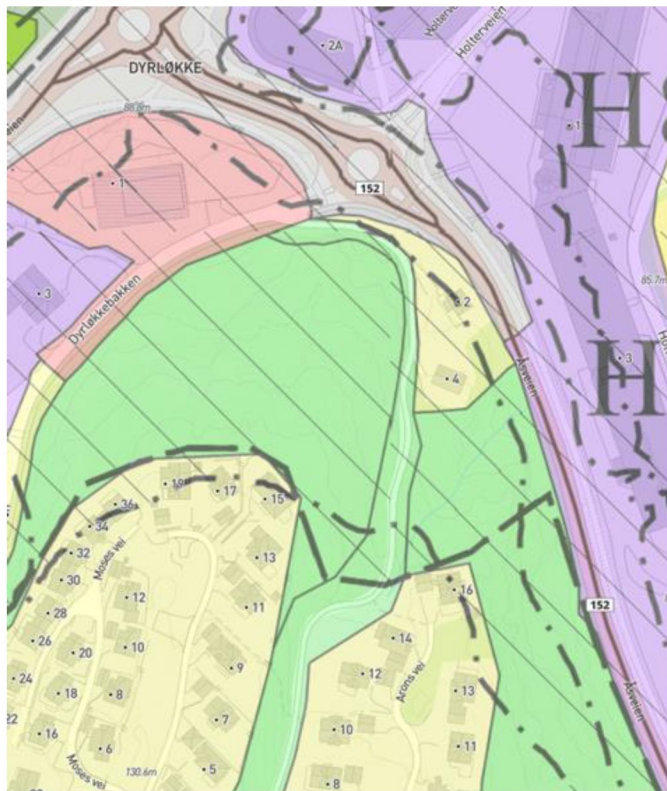
Handlingsplanen ble vedtatt i kommunestyret 11.02.19:

*«For å imøtekomme behovet for omsorgsboliger i perioden 2023 – 2025 igangsettes detaljregulering av Dyrløkkebakken med annonsering av oppstart av planarbeid i løpet av første kvartal 2019. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre detaljplanarbeid for Dyrløkkebakken og fremmer forslag til plan for førstegangsbehandling i HMPB i løpet av 2019.»*

Planprogrammet følger opp vedtaket.

- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 29.09.2014
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene, 28.09.2018
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i arealplanleggingen
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, 16.12.2016
- Kommuneplan 2013-2025 for Frogn Kommune, 17.06.2013.

#### Planstatus:



*Planområdet i kommuneplanens arealdel, 2013*

Planområdet i kommunens arealdel er avsatt til friområde og samferdselsanlegg. Området er innenfor hensynsone infrastrukturene H430\_4 Dyrløkke- Holter. Bestemmelsene knyttet til hensynsonen er rekkefølgekrav som ikke er relevant til planforslaget ettersom den ikke inneholder næringsutvikling.

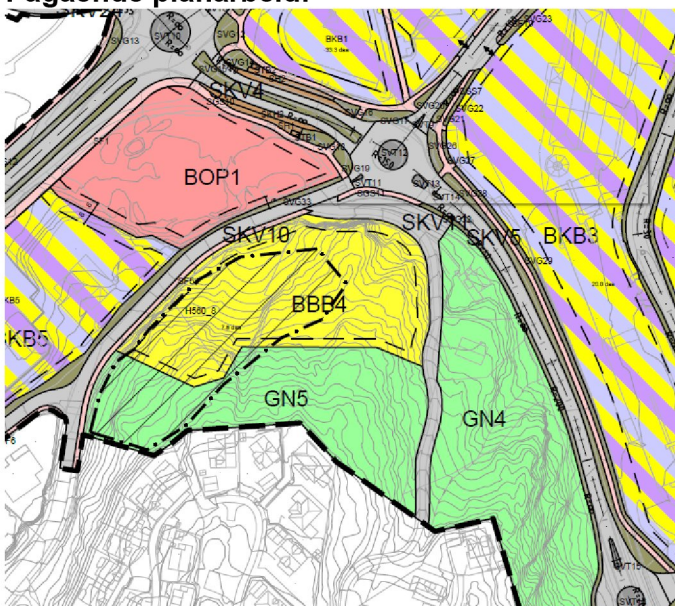
Planområdet er også innenfor hensynsone H810\_4 som omhandler krav om felles planlegging. Bestemmelsene til hensynsonen sier at detaljreguleringsplaner innenfor hensynsonen først kan igangsettes når områdeplanen er førstegangsbehandlet og har vært utlagt til offentlig ettersyn. Områdereguleringen er ikke vedtatt. Kommunestyret vedtok igangsetting av detaljregulering av Dyrløkkebakken for å imøtekomme behovet for bemannede omsorgsboliger i forbindelse med *Handlingsplan for planlegging og oppføring av omsorgsboliger* den 11.02.2019.



*Gjeldende reguleringsplan – Dyrløkke/Skiphelle- nordre del, 17.09.1990.*

Området er i dag regulert til offentlig friområde og samferdselsformål i reguleringsplanen for Dyrløkke/Skiphelle – nordre del, 17.09.1990.

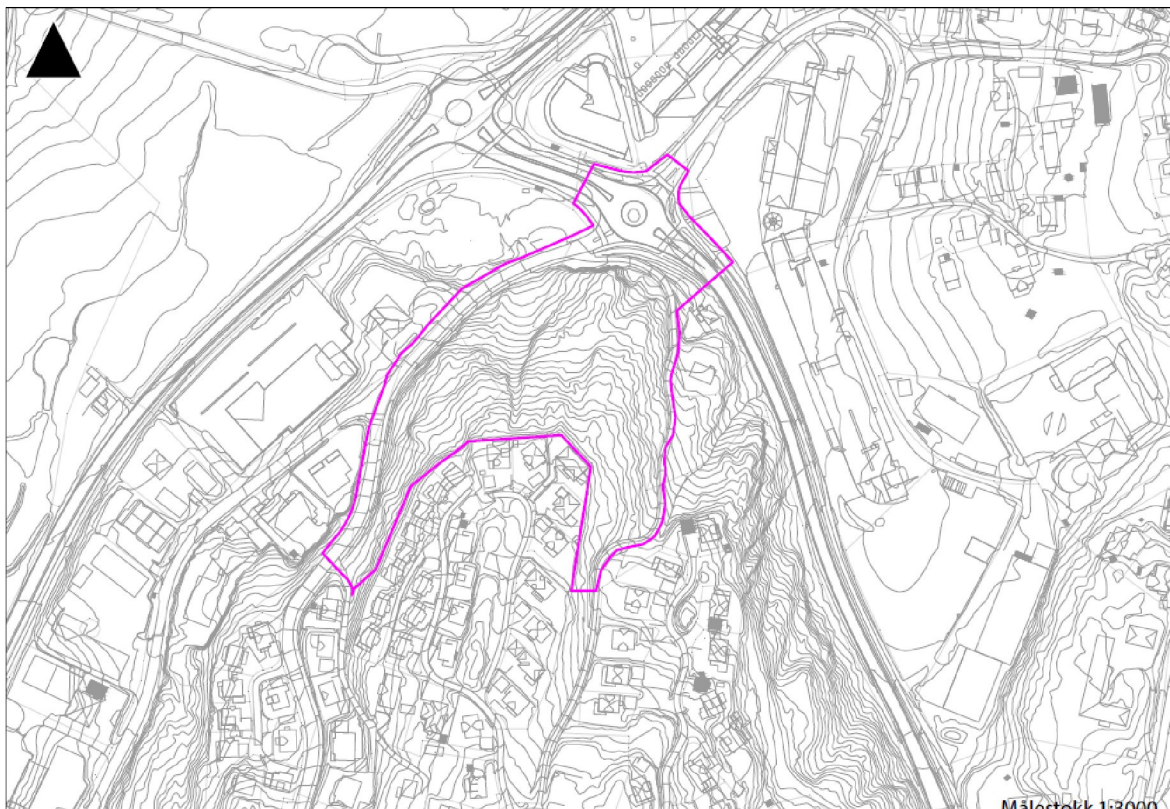
#### **Pågående planarbeid:**



*Planområdet i byutviklingsplanen som er under arbeid.*

Planområdet er omfattet av områdeplanen for Seiersten, Ullerud og Dyrløkke-byutviklingsplanen. Planforslaget ble lagt frem for førstegangsbehandling den 15.10.2018, men det ble vedtatt å sende forslaget tilbake til Rådmannen for ytterligere utredninger. Planen er ikke vedtatt. I forslaget til områderegulering er planområdet foreslått regulert til boligformål og grøntstruktur. Innenfor planområdet er det lagt inn en hensynsone for naturmiljø med hensikt for å bevare større trær.

### Planområdets avgrensning:



*Planområdets avgrensning*

Planavgrensningen defineres mot rundkjøringen Åsveien og Dyrløkkebakken i nord, mot Dyrløkkebakken i vest, mot boligfelt i Mosesvei og Arons vei i sør og langs gangvei mellom Arons vei og Moses vei ned mot Åsveien i øst. Planavgrensningen omfatter gnr/bnr 16/19, 16/21, 16/22, 16/34, 16/37, 16/55, 16/115, 16/116, 16/165, 16/166, 16/169, 16/170, 16/171, 16/220, 16/221, 66/80 og 88/1.

### Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger:

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 andre ledd og forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017 med vedlegg skal det utarbeides konsekvensutredning for alle reguleringsplaner som kan ha vesentlig virkninger for miljø og samfunn. I Vedlegg I og II til forskriften angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Områdeplanen for Seiersten, Ullerud og Dyrløkke (byutviklingsplanen) er per dags dato ikke vedtatt. I områdeplanen er planområdet for dette prosjektet foreslått regulert til boligformål. Det er sannsynlig at dette prosjektet i Dyrløkkebakken vil bli vedtatt før byutviklingsplanen. Planforslaget er derfor ikke i samsvar med overordnet plan (Kommuneplan Frogn 2013-2025), som avsetter mesteparten av planområdet til friområde. Planforslaget faller derfor under forskriftens vedlegg I punkt 25, nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, og det er dermed krav til planprogram og konsekvensutredning av planforslaget.

### Sammenfatning av innkomne merknader:

Det ble mottatt 7 innspill etter offentlig høring av planprogrammet.

1. Hafslund Nett (HN), 28.05.19
2. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 31.05.19

3. Anders Aune og Randi Vatna, Arons vei 14, 05.06.19
4. Fylkesmannen i Oslo og Viken, 20.06.19
5. Statens vegvesen, 27.06.19
6. Akershus Fylkeskommune, 01.07.19
7. Follo Brannvesen IKS, 03.07.19

Innkomne merknader er oppsummert og vurdert under. Innspillene i sin helhet er vedlagt saksfremlegget.

Innspill:

Hafslund Nett (HN), 28.05.19

HN viser til at de har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for disse. Det skal ikke iverksettes tiltak som vil forringe adkomsten til nettselskapet sine anlegg. HN har høyspenningskabler innenfor området. Det skal ikke iverksettes tiltak nærmere enn 1m fra kabelgrøfters kant. Kabelpåvisning må bestilles.

HN har en frittliggende nettstasjon på grensen av planområdet (ved rundkjøringen) Det kan bli behov for at det etableres en ny nettstasjon innenfor plangrensen, arealer må avsettes. HN ønsker at forslagstiller oppgir effektbehovet for det nye tiltaket slik at de kan vurdere om det er nødvendig med en ny nettstasjon. HN opplyser om at arealet kan ha en størrelse på 35kvm. Ny nettstasjon skal stå minst 5m fra bygninger med brennbare overflater. Av hensyn til trafiksikkerhet skal ikke nettstasjonen plasseres 3m fra veikant og utenfor frisisiktsoner. Nettstasjonen bør plasseres sentralt på planområdet. Av hensyn til akustisk støy, anbefaler HN at ny nettstasjon plasseres 10m fra ny bebyggelse.

Kostnader i tilknytting til etablering av nyanlegg for strøm skal betales av den som utløser behovet.

Arealer som settes av til ny nettstasjon gis arealformål bebyggelse og anlegg- andre typer bebyggelse og anlegg- energianlegg kode 1510.

HN ber om at de kontaktes i god tid før utbyggingen for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm.

Rådmannens kommentar:

*Innspill fra Hafslund tas med i det videre planarbeidet.*

*Den videre prosjekteringen forholder seg til TEK 17 og lov og regler i forbindelse med energiforsyning. Det skal utføres en ROS- analyse som vil avdekke eventuelle konfliktområder med energiforsyningen. Effektbehovet til tiltaket vil avdekkes som en del av prosjekteringen og Hafslund vil ble rådført i denne prosessen.*

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 31.05.19

Viser til at TEK17 setter krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og bygging. Det kan ofte være behov for fagkyndig utredning av faren også ved klimaendringer. NVE viser til at det viktig med god overvannshåndtering med fordrøyningsiltak og at det settes av tilstrekkelig med areal tidlig i planprosessen. NVE viser til flere retningslinjer og karttjenester og anbefaler at de blir benyttet under planprosessen. NVE ønsker at der det er konkrete problemstillinger som berører deres fagfelt skal det skrives tydelig hvilken bistand forslagstiller har behov for i oversendelsesbrevet ved offentlig ettersyn av detaljreguleringen.

Rådmannens kommentar:

*Det forutsettes at skisseprosjekteringen vil forholde seg til TEK17 og aktuelle veiledere. Kommuneplanen setter krav til at overvann håndteres på egen grunn. Grunnet krevende terreng må overvann være en sentral del av den videre prosjekteringen. Det må tas inn*

*reguleringsbestemmelser og settes av arealer i reguleringsplanen som sikrer at overvannet håndteres på egen grunn. I forbindelse med byutviklingsplanen ble det utført geologiske undersøkelser av området. Resultatet av disse tas med i den videre planprosessen.*

Anders Aune og Randi Vatna, Arons vei 14, 05.06.19

Aune og Vatna er opptatt av at eksisterende gangvei langs planområdets østlige side opprettholdes og ikke endres på. Det bes om at det utføres en barnetråkk undersøkelse slik at gangveiens viktighet synliggjøres.

Aune og Vatna informerer om at de har begynt en prosess med Frogn kommune der de ønsker å kjøpe en del av friområdet, brukt som lekeplass, som tilgrenser deres tomt. De ønsker at det videre planarbeidet hensyntar dette forholdet. De er også bekymret for at utnyttelsesgraden sør i planområdet blir høy.

Aune og Vatna ber om at planområdets avgrensning endres i sør-øst av planområdet og at det trekkes lengre nord fra deres eiendom.

Rådmannens kommentar:

*Det forutsettes at Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i arealplanlegging vil bli fulgt. Skisseprosjektet danner grunnlaget for reguleringsplanen og det er dermed viktig at barn og unges lekemuligheter ikke innskrenkes, men blir et naturlig tema i skisseprosjektet. Barn og unges interesser er et utredningstema i planprogrammet og vil bli ytterligere vurdert i denne prosessen.*

*Dersom konsekvensutredningen viser at endring av eiendomsgrenser innenfor planområdet er et godt plangrep vil dette sees på i den videre planprosessen.*

*Planområdet konsekvensutredes for å avdekke konfliktområder som er til vesentlig ulempe for miljø og samfunn. Det er gjennom denne prosessen at det vil avdekkes om tiltaket vil føre til en vesentlig ulempe for blant annet naboer.*

*Omsorgsboligene planlegges med sterk tilknytning og nærhet til servicefunksjoner på Dyrøkke. Dette betyr at bebyggelsen vil bli lagt i de nordlige delene av planområdet. Det er foreløpig ikke planlagt tiltak som vil påvirke gangveien i øst.*

Fylkesmannen i Oslo og Viken, 20.06.19

Fylkesmannen påpeker at store deler av planområdet ligger i gul støysone fra veitrafikkstøy. «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T- 1442» skal legges til grunn i planarbeidet. Fylkesmannen anbefaler at det legges inn bestemmelser om støygrenser og eventuelt rekkefølgebestemmelser for støytiltak. Avbøtende tiltak nedfelles i bestemmelsene. Fylkesmannen viser til at Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen må legges til grunn for planarbeidet. Planområdet omfatter et friområde og dersom dette er i bruk til barns frie lek skal det skaffes en fullverdig erstatning.

Rådmannens kommentar:

*Rådmannen tar Fylkesmannens anbefalinger til følge, retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging vil bli fulgt i det videre planarbeidet. Støy er et tema som vil bli utredet videre av fagkyndige.*

*Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser legges til grunn for det videre planarbeidet. Barn og unges interesser er et utredningstema i planprogrammet og vil bli ytterligere vurdert i denne prosessen. Behovet for avbøtende tiltak vil avdekkes gjennom skisseprosjektet som danner grunnlag for reguleringsplanen.*

#### Statens vegvesen, 27.06.19

Statens vegvesen mener at det er uheldig at planen ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel og mener at planarbeidet bør vente på at kommuneplanens arealdel revideres og samkjøres med byutviklingsplanen. Samtidig ser de at det er behov for å få plass til omsorgsboliger før dette og vil dermed ikke motsette at kommunen går videre med planarbeidet.

Under punktet trafikkanalyse mener vegvesenet det bør gjennomføres en trafikkanalyse av fagkompetente som kartlegger hvilken betydning den foreslåtte reguleringen vil medføre mht. trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Trafikkanalysen skal vise dagens situasjon, fremtidig arealbruk og trafikkforhold.

Adkomst skal ivareta trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle. Rekkefølgebestemmelser tas inn i planen for å sikre opparbeidelse.

En rekkefølgebestemmelse som sikrer fremkommelighet for gående og syklende under anleggsperioden bør tas inn i planen.

Vegvesenet viser til at regional plan for areal og transport i Akershus og Klimaforliket, der det er et mål at vekst i persontransport tas med kollektiv, sykkel og gange.

Vegvesenet ber om at parkering beskrives i planen og planbestemmelser sikrer minimum og maksimum antall med parkeringsplasser per boenhet. Planbestemmelse bør sikre et minimumsantall med HC-plasser, sykkelplasser, og el-bil parkeringsplasser. Med hensyn til trafiksikkerhet anbefaler vegvesenet at alle parkeringsplassene samles til et område i planen, eventuelt i parkeringskjellere.

Valgte løsninger skal ivareta trafiksikkerhet med gode interne trafikkssystemer som hindrer farlige situasjoner. Kryss og avkjørsler utformes iht. Statens vegvesens håndbok N100. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanter iht. håndbok N100. Enkeltelementer som trær og stolper med en diameter mindre enn 0,25m kan stå i sikttrekanten, disse kravene tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Byggegrenser må inngå i bestemmelsene til planen og ikke bare i plankartet. Vegvesenet minner spesielt om at plasser for fastparkering og interne veger rammes av byggegrensebestemmelsene.

Planbeskrivelsen skal vise til hvordan området betjenes av kollektivtransport. Det skal tilrettelegges for mest mulig direkte adkomst til bussholdeplasser for gående og syklende.

Universell utforming skal ivaretas og må fremgå av plankartet og reguleringsbestemmelsene.

Retningslinjene for støy og luftkvalitet i arealplanlegging må legges til grunn for det videre planarbeidet.

#### Rådmannens kommentar:

*Innspillene fra Statens vegvesen tas med i det videre planarbeidet.*

*Siden planen ikke er i tråd med overordnet plan, vil en konsekvensutredning sikre at konsekvensene belyses. Det er utført en trafikkanalyse som vil danne grunnlag for den videre prosjekteringen av planområdet. Rådmannen tar anbefalingen om en rekkefølgebestemmelse som sikrer fremkommelighet for gående og syklende under anleggsperioden til følge. Regionale føringer danner grunnlaget for den videre utarbeidelsen av reguleringsplanen.*

*Skisseprosjektet danner grunnlag for reguleringsplanen og det forutsettes at det vil avsettes arealer til HC parkering, sykkelplasser og el-parkerings plasser. Reguleringsbestemmelsene vil sikre dette.*

*Den videre prosjekteringen vil forholde seg til lover og retningslinjer. Siktkrav og utformingen av kryss og avkjørsler vil bli ivaretatt i skisseprosjektet som danner grunnlaget for reguleringsplanen.*

#### Akershus Fylkeskommune, 01.07.19

Fylkeskommunen viser til at regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus skal legges til grunn i det videre planarbeidet.

Planområdet er ikke befart for automatiske fredete kulturminner, men arkivmateriale viser at det ikke er registrerte forminner innenfor området. Området er heller ikke befart for nyere tids kulturminner, men det er vurdert at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter nasjonale eller regionale kulturminnehensyn og fylkeskommunen har ingen ytterligere merknader. Fylkeskommunen mener tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan.

#### Rådmannens kommentar:

*Tiltaket er ikke i samsvar med gjeldende kommuneplan. Det er på grunn av dette det utføres en konsekvensutredning og utarbeides et planprogram for å avdekke eventuelle ulemper for miljø og samfunn.*

*Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er innarbeidet i planprogrammet. Reguleringsbestemmelsene vil sikre eventuelle funn av automatiske fredete kulturminner i anleggsperioden.*

#### Follo Brannvesen IKS, 03.07.19

Follo Brannvesen viser til deres retningslinjer og ber om at det tilgjengeligheten for deres rednings- og slukkemannskap ivaretas i hele planområdet. Brannvesenets retningslinjer kan endres ved utskiftning av utstyr. Byggverk inntil 8 etasjer må ha tilgjengelighet for brannvesenets høyderedskap. I lave byggverk kan det tilrettelegges for bruk av bærbare stiger.

Brannvesenet minner om at TEK17 sine krav til utgang fra branncelle skal følges.

Brannvesenet minner om at plan og bygningslovens § 27-1 krever at det er slukkevannskapasitet på minimum 1200L per minutt i småhusbebyggelse eller minst 3000 L per minutt fordelt på minst to uttak, i annen bebyggelse. Brannkum eller hydrant skal plasseres minimum 25-50 m fra inngangen til hovedangrepsvei.

#### Rådmannens kommentar:

*Rådmannen forutsetter at videre arbeid med reguleringsplanen og skisseprosjektet vil følge TEK17, plan og bygningsloven, og brannvesenets retningslinjer slik at sikkerheten til fremtidige beboere, ansatte og redningsmannskaper er ivaretatt.*

#### **Planprogram – kort beskrivelse:**

Iht. plan og bygningsloven §4.1 redegjøres det i planprogrammet for formålet med planarbeidet, planprosess og fremdrift (se vedlegg). Planprosess med fremdrift fremgår av kapittel 3. Planfaglige temaer og program fremgår i kapittel 4. Det er vurdert at følgende temaer er relevante utredningstemaer som skal konsekvensutredes:

- Naturmangfold og grønnsstruktur
- Nær- og fjernvirkning
- Solforhold

- Grunnforhold
- Trafikkforhold

#### Naturmangfold og grøntstruktur:

Planområdet består av et sammenhengende grøntareal og det er viktig at tiltakets innvirkning på omkringliggende grønnstruktur utredes. Behovet for eventuelle avbøtende tiltak vil bli vurdert i sammenheng med dette. Innenfor planområdet er det flere større trær som er registrert og innmålt. Det er ikke funnet «hule eiker» men det er flere store eiketrær som bør prioriteres bevart. I forbindelse med planarbeidet vil det i 2019 bli gjennomført en befarings- og feltregistreringer etter anerkjent metodikk for å kartlegge naturmangfoldet. Planarbeidet vil vurdere om det er behov for avbøtende tiltak.

#### Nær- og fjernvirkning:

Planområdet består av en kolle som er relativt ruvende i landskapet. Planarbeidet har til hensikt å kartlegge hvordan tiltaket vil påvirke landskapsbildet gjennom for eksempel, illustrasjoner, snitt og fotovisualisering av tiltaket.

#### Solforhold:

Planområdet er kupert og relativt bratt, det vil dermed kreve terrengtilpassing for å realisere universelt utformet infrastruktur, boliger med uteanlegg. Sol- og skyggediagrammer av tiltaket vil belyse hvordan tiltaket påvirker sol- og skyggeforholdene for omkringliggende bebyggelse og innad i planområdet.

#### Grunnforhold:

I forbindelse med byutviklingsplanen har egnethet for planlagt utbygging og nødvendige tiltak samt konsekvensene av ny bebyggelse og gjennomføring på grunnforhold blitt gjennomgått. Det er ikke registrert kvikkleire i planområdet. Den utarbeidede geotekniske rapporten konkluderer med at områdestabiliteten er god. Det er ikke planlagt bebyggelse der det er påvist marineavsetninger. Risiko- og sårbarhetsanalysen vil beskrive aktuelle problemstillinger.

#### Trafikkforhold

Det er utført en trafikkanalyse som beskriver eventuelle endringer i trafikkmønster og trafikkmengde. Trafikkanalysen har konkludert med at planlagt tiltak ikke fører til konsekvenser for trafikkavviklingen i området. Det er viktig at det tilrettelegges for utrykningskjøretøy som skal betjene bygget ved hendelser. Dette temaet er spesielt viktig ettersom planen tilrettelegger for omsorgsboliger.

#### **Foreløpig planforslag:**

Et skisseprosjekt er påbegynt og vil bli videreutviklet i forbindelse med planarbeidet. Skisseprosjektet vil danne grunnlag for reguleringsplanen og antall omsorgsboliger vil bli vurdert i forbindelse med dette.

#### **Alternativer:**

Alternativ 1: Som innstillingen

Alternativ 2:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 3.ledd, fastsetter Frogn kommunestyre planprogram for detaljregulering av Dyrløkkebakken.

Planprogrammet fastsettes som vist i planprogrammet fra Rambøll datert 31.07.2019, med følgende endringer: *(utvalg/kommunestyret angir selv endringene)*

Endringene er mindre vesentlige og krever ikke nytt offentlig ettersyn eller høring.

**Miljømessige konsekvenser:**

Ingen av dette vedtaket.

De miljømessige konsekvensene vil bli utredet i planarbeidet. I gjennomføringen av det enkelte prosjekt settes egne miljømål.

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen for kommunen. Det er avsatt midler til å bekoste reguleringsarbeidet, herunder utarbeidelse av konsekvensutredningen i gjeldende handlingsprogram.

Dersom planprogrammet ikke blir fastsatt, eller fremdriften i reguleringsarbeidet blir forsinket, vil dette kunne få negative konsekvenser i den forstand at omsorgsboligene ikke blir ferdigstilt i tide og behovet må dekkes ved kjøp av plasser i andre kommuner. Dette vil kunne medføre større kostnader for kommunen.

**Vurdering:**

Foreliggende planprogram for Dyrløkkebakken er et godt gjennomarbeidet dokument som skal være grunnlaget for det videre reguleringsarbeidet.

Prosjektet vil når gjennomført være med på å dekke et behov for bemannede omsorgsboliger for eldre som ikke eksisterer i kommunen per dags dato. Rådmannen mener at de samfunnsmessige hensyn vil bli ivarettatt gjennom konsekvensutredningen og det kan derfor forsvares at detaljreguleringen er igangsatt til tross for at planen ikke er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Planavgrensningen inkluderer et noe større område enn det som vil bli direkte berørt av planforslaget. Dette sikrer at tiltaket sees i sammenheng med omkringliggende grøntareal og infrastruktur.

Med utgangspunkt i fastsatt planprogram må forslagsstiller utarbeide en konsekvensutredning (KU). Konsekvensutredningen skal, sammen med planforslaget, gi et godt grunnlag for å kunne ta stilling til selve detaljreguleringsplanen og få frem en god løsning for størrelse og plassering av det eventuelle tiltaket. Konsekvensutredningen kan også gi et godt grunnlag for å vurdere hvordan de eventuelle ulempene ved prosjektet kan reduseres, både i drifts- og anleggsfasen.

**Medbestemmelse:**

Krav om medvirkning følger av plan- og bygningslovens kapittel 3-5, og opplegg for medvirkning er skissert i planprogrammet. Ved varsel om oppstart og planprogram var det i høringsperioden mulig for naboer og berørte parter å komme med innspill til hva som bør utredes, jf. plan- og bygningslovens § 4. Planprogrammet har ligget ute til offentlig ettersyn i minst 6 uker. Merknader til planprogrammet er vurdert av rådmannen og lagt ved saken. Utenom dette legges det opp til at brukerne av omsorgsboligene, herunder ansatte i helsetjenesten vil bli hørt i planprosessen.

**Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes som vist i planprogrammet fra Rambøll datert 31.07.2019.

Rådmannen i Frogn 05.08.2019

Harald K. Hermansen

Øvrige dokumenter på saken: