

Oppdragsgiver
Frogn kommune

Rapporttype
Planprogram

2019-07-31

PLANPROGRAM

DYRLØKKEBAKKEN

**PLANPROGRAM
DYRLØKKEBAKKEN**

Oppdragsnr.: 1350022629
Oppdragsnavn: Dyrøløkkebakken

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	150519	Høringsutgave planprogram	JUGH/ANHB	Arb.gr.	ANHB
01	310719	Utkast planprogram til politisk behandling	HKH/ABT		ABT

Rambøll
Hoffsveien 4
Pb 427 Skøyen
NO-0213 OSLO
T +47 22 51 80 00

www.ramboll.no



INNHold

1.	INNLEDNING.....	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Formål med arbeidet	4
1.3	Hensikten med planprogrammet	4
1.4	Avgrensning av planområdet	5
2.	OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER.....	6
2.1	Premisser for planarbeidet	6
2.2	Statlige føringer og retningslinjer	7
2.3	Regionale føringer og retningslinjer	7
2.4	Kommunale føringer og retningslinjer	7
2.5	Gjeldende reguleringer	9
2.6	Planer under arbeid	9
2.7	Lovgrunnlaget	10
3.	PLANPROSESS.....	11
3.1	Organisering.....	11
3.2	Fremdrift	11
3.3	Medvirkning	11
4.	UTREDNINGSBEHOV I PLANPROSESSEN	12
4.1	Krav om konsekvensutredning	12
4.2	Planfaglige utredningstemaer	13
4.3	Program for utredninger	13
5.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	16
5.1	Stedet	16
5.2	Topografi	17
5.3	Arealbruk og størrelse	17
5.4	Bebyggelse	18
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	19
5.6	Grønnstruktur.....	19
5.7	Sosial infrastruktur.....	19
5.8	Teknisk infrastruktur	20
5.9	Fareområde og forurensning.....	20
6.	VIKTIGE PROBLEMSTILLINGER FOR MILJØ- OG SAMFUNN....	22
6.1	Biologisk mangfold/naturmangfold	22
6.2	Landskap	22
6.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	23
6.4	Fareområder	23
6.5	Støy	23
6.6	Boliger, bygningsmiljø og arkitektur	23
6.7	Teknisk infrastruktur og miljø	23
6.8	Sosial infrastruktur/nærmiljø	24
7.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET ELLER TIDLIGERE PLANINITIATIV	24
8.	OPPFØLGING AV PLANFORSLAGET	24
9.	REFERANSER.....	24

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bemannede omsorgsboliger ved Dyrløkkebakken i Frogn kommune. I prosjektet inngår også internveier og offentlig vei som kan ha virkninger på utformingen av planen. Omsorgsboligene skal være tilpasset eldre.

Frogn kommune har behov for å etablere flere omsorgsboliger knyttet til ulike behov og brukergrupper. Boligtilbudet for eldre i kommunen er i stor grad begrenset til egen bolig med hjelp fra hjemmetjeneste og sykehjem. Boligområdene i kommunen er spredt og det kan være langt til nærmeste service- eller handelsfunksjon. Ifølge Kommunestyremeldingen for utvikling av kommunale eiendommer til omsorgsboliger (Frogn kommune, 2018) vil behovet for omsorgsboliger for eldre øke. Planarbeidet ved Dyrløkkebakken er derfor nødvendig for å imøtekomme kommunens behov de neste årene.

Helse- og omsorgstilbudene i kommunen er spredt og det er lange transportetapper som tar mye tid. Avstanden til helsebygget på Ullerud er ca. 1,2 kilometer. Avstand til basen for hjemmetjenestene er ca. 800 meter. Dette gjør at etableringen av omsorgsboliger ved Dyrløkkebakken er i tilfredsstillende avstand til andre helsetilbud, og vil ikke generere mye reisetid for ansatte i helsetjenestene. Prosjektets plassering på Dyrløkke gir også et godt tilbud for beboere med tanke på service- og handelsfunksjoner. Omsorgsboligene vil også være plassert nært kollektivtilbud.

1.2 Formål med arbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for omsorgsboliger på Dyrløkke i Frogn kommune. Det vurderes tilrettelegging for inntil 90 bemannede omsorgsboliger, som i hovedsak skal brukes av eldre.

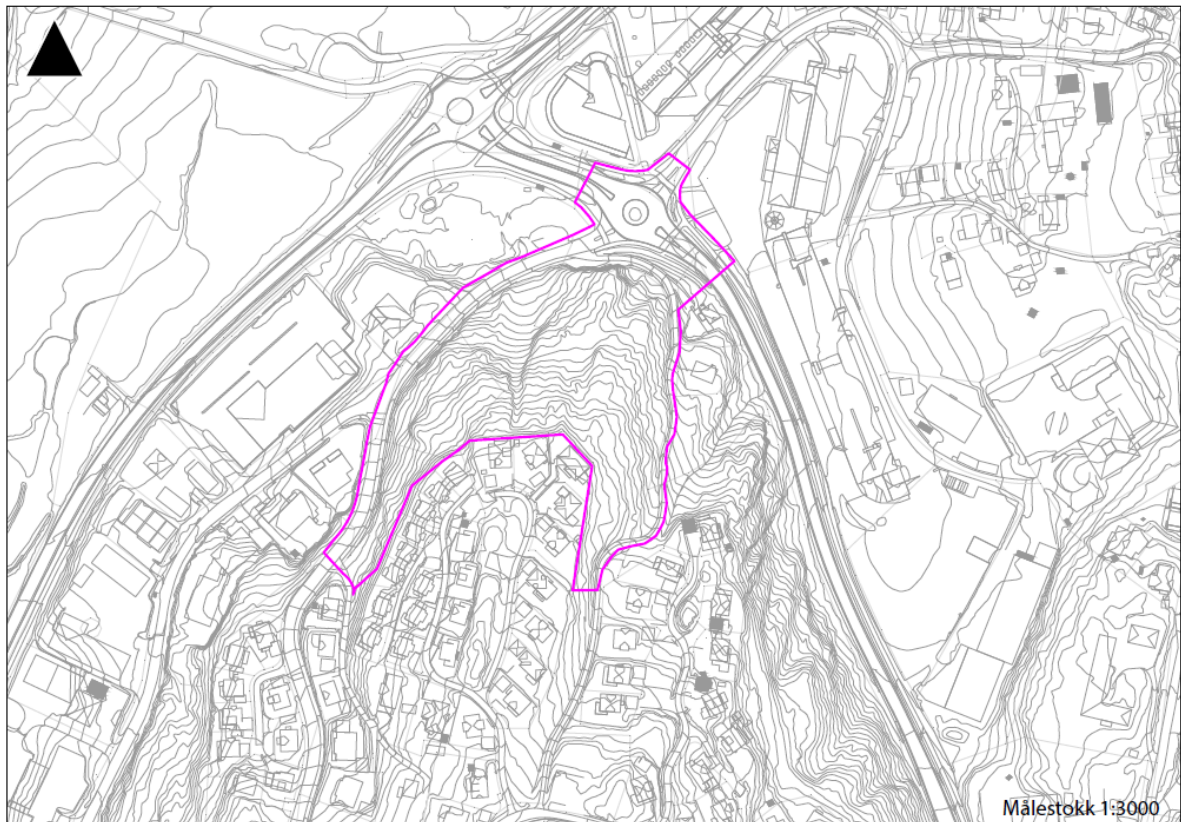
1.3 Hensikten med planprogrammet

Plan- og bygningslovens §4-1 fastsetter at alle planer som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal ha et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Hensikten med planprogrammet er å redegjøre for formål, premisser, rammer, opplegg for medvirkning og framdrift i planprosessen. Videre skal planprogrammet fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i planforslag med konsekvensutredning. Planprogrammet kan i denne forstand ansees som «en plan til planen».

Etter at planprogrammet har vært til offentlig ettersyn og innkomne merknader vurdert, fastsettes planprogrammet av de politiske utvalgene som er gitt myndighet i plansaker i Frogn kommune. Deretter utarbeides selve planforslaget, bestående av plankart, planbeskrivelse, planbestemmelser og utredninger. I arbeidet med planforslaget skal utredningene som er definert i planprogrammet gjennomføres dersom dette ikke allerede er gjort. Når planforslaget er klart, legges det ut på høring hos offentlige myndigheter, grunneiere, lag og foreninger og andre interessenter. Innkomne merknader til planforslaget skal vurderes i planarbeidet før planen endelig vedtas av planmyndigheten i kommunen.

1.4 Avgrensning av planområdet

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.



Figur 1: Planområdets avgrensning

2. OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER

I det følgende henvises det til diverse statlige, regionale og kommunale føringer, gjeldende reguleringsplaner, samt lovverk som legger premisser for den videre planleggingen på Dyrløkkebakken.

2.1 Premisser for planarbeidet

Kommunestyremelding – Om utvikling av kommunens eiendommer til omsorgsbolig

Planforslaget på kommunestyremelding om utvikling av kommunens eiendommer til omsorgsboliger – behandlet i kommunestyret 22.10.18 med saksnummer 101/18.

Kommunestyremeldingen gir en skissering av utvikling av kommunens eiendommer til omsorgsboliger fram til 2030. Den gir føringer for veivalg, mål og strategier for arbeidet. Målet er å tilby et mer variert tilbud av omsorgsboliger til befolkningen. Frogn kommune har god dekning for sykehjemsplasser, men mangler tilpassede omsorgsboliger som kan bli brukt i stedet for en sykehjemsplass. Ifølge kommunestyremeldingen er det ikke alle eldre som har et bistandsbehov som tilsier at de bør ha en sykehjemsplass. De med mindre bistandsbehov kan med fordel flyttes til omsorgsboliger som er mer tilpasset behovene de eldre har. Dersom det ikke bygges ut tilpassede omsorgsboliger, vil det være behov for nytt sykehjem allerede i 2022.

Kommunestyremeldingen definerer ulike målgrupper for omsorgsboliger. Det er bestemt at prosjektet på Dyrløkkebakken skal legge til rette for bemannede omsorgsboliger for eldre. I årene fram mot 2030 vil behovet for antall sykehjemsplasser og bemannede omsorgsboliger for eldre øke, og det er nødvendig å komme i gang med detaljreguleringsprosjektet for å møte dette behovet.

Handlingsplan for planlegging og oppfølging av omsorgsboliger i Frogn kommune.

Planforslaget bygger på handlingsplan for planlegging og oppfølging av omsorgsboliger i Frogn kommune. Frogn kommune har vedtatt å lokalisere fremtidige omsorgsboliger til seks ulike områder innad i kommunen. Handlingsplanen følger opp overnevnte kommunestyremelding, og skisserer hvordan kommunen kan imøtekomme det økende behovet for omsorgsboliger for ulike grupper i kommunen. Handlingsplanen skisserer hvordan Dyrløkkebakken kan reguleres til bemannede omsorgsboliger, og angir en estimert framdrift.

Handlingsplanen ble behandlet i formannskapet 06.02.19 og i kommunestyret 11.02.19. Følgende vedtak ble fattet:

"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.

2.2 Statlige føringer og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014

Hensikten med retningslinjene er å samordne planleggingen av arealbruk og transportsystem for å oppnå en samfunnsøkonomisk, effektiv og miljøvennlig transport-, steds- og byutvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og steder og legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling samtidig som man har fokus på helse, miljø og livskvalitet.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene, 28.09.2018

Retningslinjene legger opp til at all planlegging skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt stimulere til økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene. For prosjektet er det dermed viktig at bygg og byrom utformes på en bærekraftig, miljøvennlig og energisparende måte.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i arealplanleggingen

Retningslinjene skal styrke og synliggjøre barn og unges interesser i planleggingen etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som brukes/skal brukes av barn og unge skal sikres mot trafikkfare, forurensning og støy. Barn og unges mulighet til å utfolde seg og skape lekemiljøer skal ivaretas.

2.3 Regionale føringer og retningslinjer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, 16.12.2016

Planen gir føringer for bolig-, transport- og næringsutvikling i regionen. For etablering av næring og arbeidsplasser gjelder prinsippet om "rett virksomhet på rett sted". Målet for Osloregionen er at den skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i nasjonal og internasjonal sammenheng. Arealbruk og utbyggingsmønster skal være effektivt, overordnet grønnstruktur skal i utgangspunktet bevares. Transportsystemet skal være effektivt og miljøvennlig og være tilgjengelig for alle. Med disse virkemidlene skal behovet for bil bli minst mulig.

2.4 Kommunale føringer og retningslinjer

Kommuneplan 2013 – 2025 for Frogn kommune, 17.06.2013

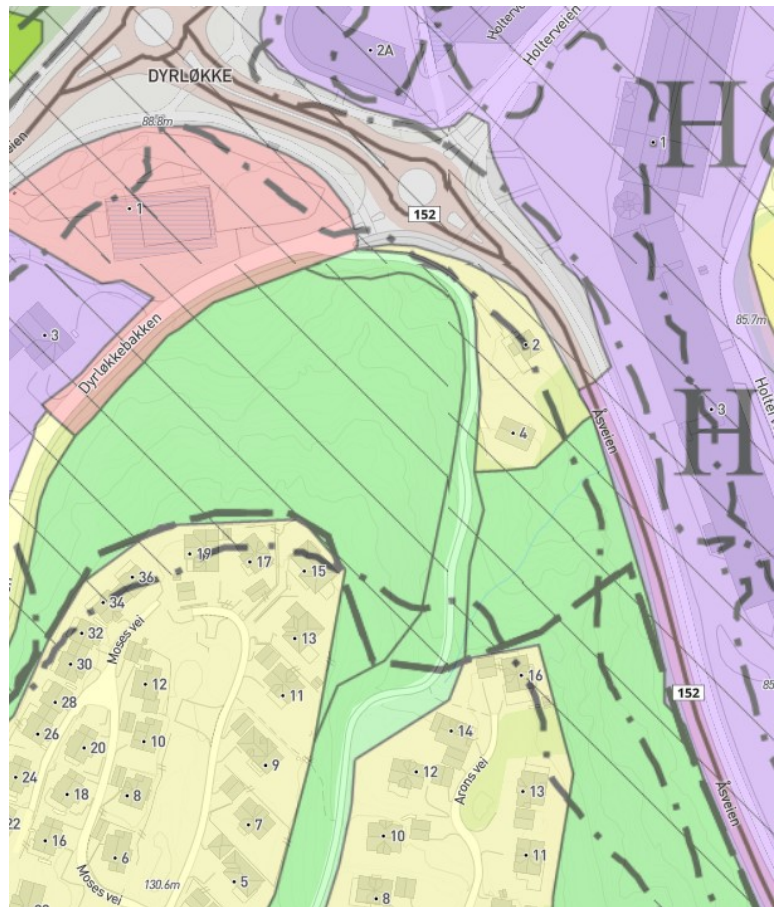
Samfunnsdelens føringer om universell utforming, gode bomiljøer og god bokvalitet er særlig relevante for planarbeidet.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til friområde og samferdselsanlegg. Området er også innenfor hensynssone infrastrukturene H430_4 Dyrløkke-Holter. Bestemmelsene til

infrastruktursonen er rekkefølgekrav som blant annet sier at framtidig næringsareal på Holter-Trolldalen ikke kan utvikles før omlegging av FV152 er gjennomført. Planforslaget inneholder ingen næringsutvikling, og vil derfor ikke bli omfattet av bestemmelsene for infrastruktursonen.

Planområdet er også innenfor hensynssone H810_4 som omhandler krav om felles planlegging. Hensynssonens bestemmelser sier at detaljreguleringsplaner innenfor hensynssonen først kan igangsettes når områdeplan/byutviklingsplan er førstegangsbehandlet og utlagt til offentlig ettersyn. Byutviklingsplanen er omtalt i *Planer under arbeid* i planprogrammet.

Områdereguleringen er ikke vedtatt. Kommunestyret vedtok igangsetting av detaljregulering av Dyrløkkebakken for å imøtekomme behovet for omsorgsboliger i forbindelse med *Handlingsplan for planlegging og oppføring av omsorgsboliger* den 11.02.2019.



Figur 2: Planområdet i kommuneplanens arealdel. (Frogn kommune, 2013)

Utviklingen og lokaliseringen av omsorgsboligene bygger på kommunens målsetninger innen satsingsområdene som er definert i kommuneplanen:

- Klima og energi
- Livskvalitet og folkehelse
- Stedsutvikling, bolig- og nærmiljø
- Næringsutvikling

For dette prosjektet vil særlig livskvalitet og folkehelse, stedsutvikling, bolig- og nærmiljø samt klima og energi være relevante.

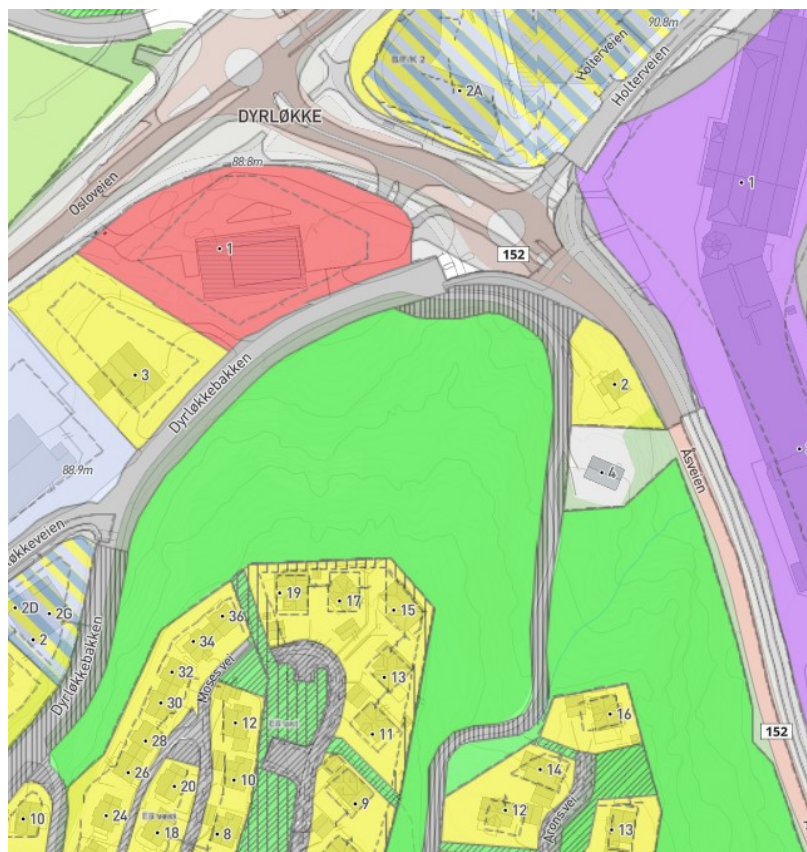
Kommuneplanen inneholder lokaliseringsprinsipper for boliger for eldre (Frogn kommune, 2013). Prinsippene sier at man skal skape botilbud som gir variasjon og helhetlige løsninger for infrastruktur og kvalitet på bomiljøet. Det skal legges vekt på sentrumsnære leiligheter med variert størrelse. Med "sentrumsnære" menes nærhet til handel, kultur og sosiale møteplasser samt offentlig kommunikasjon. Boliger med omsorgstjenester kan lokaliseres i nærhet til knutepunkt, noe boligene for dette prosjektet vil være. Boligene skal være tilgjengelige og har universelt utformede uteområder.

Kommunestyremelding om utvikling av kommunens eiendommer til omsorgsboliger

Kommunestyremeldingen gir føringer for utvikling av kommunens eiendommer til omsorgsboliger fram mot 2030. Meldingen beskriver behov, boligtyper, beliggenhet og eierskap for å utvikle et godt og variert botilbud for ulike brukergrupper. I kommunestyremeldingen angis fremtidige alternativer for lokalisering av omsorgsboligene, hvor Dyrløkkebakken er angitt som et alternativ. Det gis også prinsippsskisser for hva slags boligtyper som kan brukes i prosjektene.

2.5 Gjeldende reguleringer**Dyrløkke/Skipphelle – nordre del, 17.09.1990**

Området er i dag regulert av reguleringsplan for Dyrløkke/Skipphelle nordre del. Planområdet er her regulert til offentlig friområde og samferdselsformål.



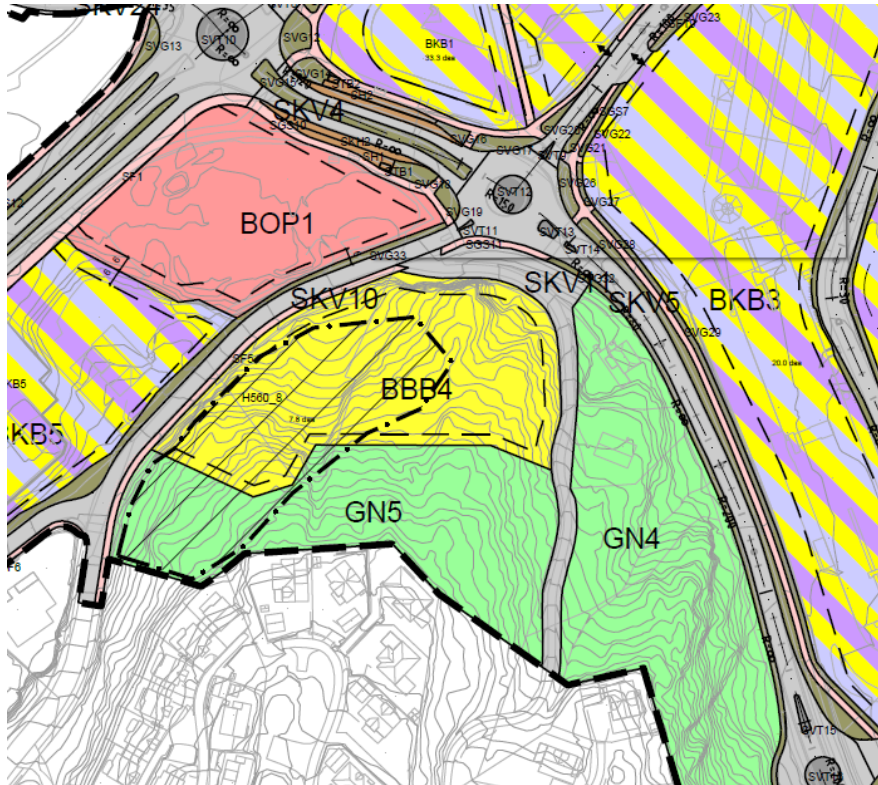
Figur 3: Gjeldende reguleringsplan

2.6 Planer under arbeid**Områdeplan for Seiersten, Ullerud og Dyrløkke (byutviklingsplanen)**

Det arbeides med en områdeplan for områdene Seiersten, Ullerud og Dyrløkke – byutviklingsplanen. Hensikten med planarbeidet er fortetting og urbanisering av områdene, samt å utnytte utbyggingspotensialet nær Gamle Drøbak. Planarbeidet følger opp kommuneplanen, og skal legge til rette for mer variert bruk på Seiersten, styrke næringsaktiviteten langs Ullerud og

omorganisere Dyrløkke. 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 i skrivende stund ikke vedtatt.

I planforslaget er planområdet foreslått regulert til boligformål og grønnstruktur. Innenfor planområdet er det også lagt inn hensynssone naturmiljø for å bevare større trær som kan bli viktige for naturmangfold.



Figur 4: Planområdet i byutviklingsplanen. Denne planen er fremdeles ikke vedtatt.

2.7 Lovgrunnlaget

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) av 27.juni 2008

Plan- og bygningsloven inneholder en plandel og en bygningsdel. Plandelen gir regler for reguleringsplanlegging. Detaljreguleringsplanen vil bli et juridisk grunnlag for gjennomføringen i form av et plankart med bestemmelser. Bygningsdelen gir regler for byggesaksbehandling og forskrifter med betydning for gjennomføring av bygge- og anleggsprosjekter.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) 19.juni 2009

Naturmangfoldloven regulerer forvaltning av arter, områdevern, fremmede organismer, utvalgte naturtyper og den tar vare på leveområder for prioriterte arter.

Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978.

Kulturminneloven har til formål å verne kulturminner og kulturmiljøer som del av vår kulturarv og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Loven gir automatisk fredning av en rekke kulturminner fra før 1537. Kulturminnemyndighetene vil i mange arealplanprosesser kreve at det gjennomføres feltregistreringer for å kartlegge automatisk fredete kulturminner og å sikre hensynet til disse.

3. PLANPROSESS

3.1 Organisering

Planarbeidet blir gjennomført som et samarbeid mellom plankonsulent, arkitekt, landskapsarkitekt og oppdragsgiver. Dette utgjør arbeidsgruppen. Landskapsarkitekt er Berg Landskap og design, arkitekt er Jostein Rønsen arkitekter. Plankonsulent er Rambøll Norge AS. Oppdragsgiver er Frogn kommune.

Det er planlagt programmering av omsorgsboligene med innspill fra ulike brukergrupper, spesielt mot de ansatte som skal jobbe der.

3.2 Fremdrift

1. Planprogram/ oppstart av planarbeid	Utarbeide forslag til planprogram	Arbeidsgruppe	Januar – mai 2019
	Høring planprogram/ varsling oppstart planarbeid	Alle	Mai – juni 2019
	Vedtak planprogram	Hovedutvalg for miljø, plan og byggesaker + kommunestyret	2. september
2. Utarbeiding av planforslag	Utarbeiding planforslag, samarbeid med grunneiere og andre	Arbeidsgruppe	April 2019 -
	Medvirkningsopplegg		Løpende
	Utredninger/ stedsanalyse	Arbeidsgruppe/ konsulenter	Løpende
	ROS	Arbeidsgruppe/ konsulent	Løpende
	1.gangsbehandling planforslag	Hovedutvalg for miljø, plan og byggesaker + kommunestyret	Høst 2019
3. Offentlig ettersyn/ høring	Offentlig ettersyn/ høring	Alle	Høst/vinter 2019-2020
	Folkemøte	Alle	Høst/vinter 2019-2020
	Bearbeiding planforslag	Arbeidsgruppe	Høst/vinter 2019-2020
4. 2. gangs behandling/ Vedtak	2.gangsbehandling i planutvalget	Hovedutvalg for miljø, plan og byggesaker + kommunestyret	Vinter 2020

3.3 Medvirkning

Planarbeidet vil legge opp til en medvirkningsprosess etter plan- og bygningsloven. Det vil være viktig å involvere brukere av omsorgsboligene, herunder ansatte i helsetjenesten. Naboer og offentlige instanser vil bli varslet og fulgt opp. Graden av medvirkning vil bli avklart gjennom planprosessen, og justert etter behov. Oppsummering av medvirkningsopplegget gjøres i forslag som legges fram til politisk behandling og vedtak.

Innspill til oppstart av planarbeid eller synspunkter til forslag til planprogram skal sendes til konsulent for arbeidet:

Andrea.hoibakk@ramboll.no

Eller per post:

Rambøll Norge AS v/Andrea Høibakk
Pb 427 Skøyen
0213 Oslo

4. UTREDNINGSBEHOV I PLANPROSESSEN

4.1 Krav om konsekvensutredning

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 på 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, og det er dermed krav til planprogram og konsekvensutredning av planforslaget.

Alle reguleringsplaner skal vurderes i henhold til naturmangfoldlovens kapittel II og kulturminnelovens § 9, og i tillegg skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Det vil si at om det i kommuneplanens konsekvensanalyse fremgår at det ikke er kjente konsekvenser knyttet til for eksempel biologisk mangfold, kulturminner eller tema i ROS-analysen, skal det likevel utredes også i en reguleringsplan.

I forbindelse med planarbeidet med byutviklingsplanen er det gjort konsekvensutredning for trafikk, arealbruk og utnyttelse og grunnforhold som også omhandler planområdet for dette planforslaget. Konsekvensutredning for arealbruk og utnyttelse og grunnforhold anses å være dekket fra byutviklingsplanen, og vil brukes også i dette planforslaget.

4.2 Planfaglige utredningstemaer

ID	Planfaglige temaer	Temaer som skal undersøkes/beskrives	Temaer som skal konsekvensutredes
1.	Forholdet til overordnede planer	X	
2.	Naturmangfold og grønnstruktur		X
3.	Nær- og fjernvirkning		X
4.	Solforhold		X
5.	Støy	X	
6.	Grunnforhold		X
7.	Trafikkforhold		X
8.	Barn og unges oppvekstvilkår	X	
9.	Stedsutvikling	X	
10.	Energi og miljø	X	
11.	Teknisk infrastruktur	X	

4.3 Program for utredninger

Tabellen nedenfor utdyper mer om hva som skal utredes innenfor de 15 ulike temaene, og hvordan utredningene skal presenteres.

1. FORHOLDET TIL OVERORDNETE PLANER		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Statlige planretningslinjer, regionale føringer, kommunale planer og føringer.	Samsvar og eventuelle avvik mellom planforslaget og gjeldende kommuneplan, kommunedelfplan og overordnede føringer.	Beskrivelser
2. NATURMANGFOLD OG GRØNNSTRUKTUR		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Grønnstruktur	Tiltakets innvirkning på omkringliggende grønnstruktur.	Beskrivelser Illustrasjoner
Undertema	Hva skal konsekvensutredes	Presentasjonsform
Naturmangfold	Konsekvenser for naturmangfold og arter i området fra planlagt bebyggelse. Tiltaket skal også vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 8-12.	Beskrivelser Illustrasjoner Kart

	Behovet for eventuelle avbøtende tiltak vurderes.	
3. NÆR- OG FJERNVIRKNING		
Undertema	Hva skal konsekvensutredes	Presentasjonsform
Nær- og fjernvirkning, herunder landskapsvirkning	Hvordan tiltaket påvirker landskapsbildet.	Illustrasjoner, som for eksempel snitt og fotovisualiseringer av tiltaket.
4. SOLFORHOLD		
Undertema	Hva skal konsekvensutredes	Presentasjonsform
Sol/skygge	Hvordan tiltaket påvirker sol- og skyggeforhold for omkringliggende bebyggelse. Sol- og skyggeforhold innad planområdet.	Beskrivelser Sol/skyggediagram
5. STØY		
Undertema	Hva skal konsekvensutredes	Presentasjonsform
Støy	Beskrive konsekvenser av støy fra ulike støykilder enkeltvis og samlet.	Støyrapport Kart
6. GRUNNFORHOLD		
Undertema	Hva skal konsekvensutredes	Presentasjonsform
Geotekniske forhold	Egnethet for planlagt utbygging og nødvendige tiltak. Konsekvenser av ny bebyggelse og gjennomføring på grunnforhold. KU-tema er gjennomgått i byutviklingsplanen og vil bli gjenbrukt i dette planforslaget.	Beskrivelser i tråd med rapport fra byutviklingsplan
Forurenset grunn	Mulig omfang og utstrekning av forurenset grunn.	Beskrivelse Kart
7. TRAFIKKFORHOLD		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Trafikk	Endringer i trafikkmønster og trafikkmengde	Trafikkanalyse som grunnlag for konsekvensutredningen Beskrivelser

	Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy som skal betjene bygget ved hendelser.	
Gang- og sykkelveier	Hvordan ivaretar planforslaget gang- og sykkelforbindelser i, gjennom og rundt planområdet.	Beskrivelser Illustrasjoner Kart
Varelevering og intern distribusjon	Kartlegging av vareleveringsbehov og omfang.	Beskrivelser Illustrasjoner
Undertema	Hva skal konsekvensutredes	Presentasjonsform
Trafikale konsekvenser	De trafikale konsekvensene av planforslaget for alle trafikantergrupper, herunder trafikkmengde, fremkommelighet/kapasitet og trafiksikkerhet	Del av trafikkanalyse
Parkering	Konsekvenser for parkering	Beskrivelser, del av trafikkanalysen
Anleggstrafikk	Konsekvenser av anleggstrafikk. Behov for restriksjoner og tiltak.	Beskrivelser, del av trafikkanalysen.
8. BARN OG UNGES OPPVEKSTVILKÅR		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Barn og unges oppvekstsvilkår	Hvordan barn og unge påvirkes av tiltaket. Beslaglegges areal som benyttes av barn og unge?	Beskrivelser
9. STEDSUTVIKLING		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Stedets karakter, sammenhenger og forbindelser	Planforslagets innvirkning på Dyrløkkes identitet.	Beskrivelser Illustrasjoner
Arkitektonisk og estetisk utforming	Hvordan planforslaget ivaretar arkitektonisk og estetisk kvalitet	Beskrivelser Illustrasjoner
10. ENERGI OG MILJØ		
Undertema	Hva skal konsekvensutredes	Presentasjonsform

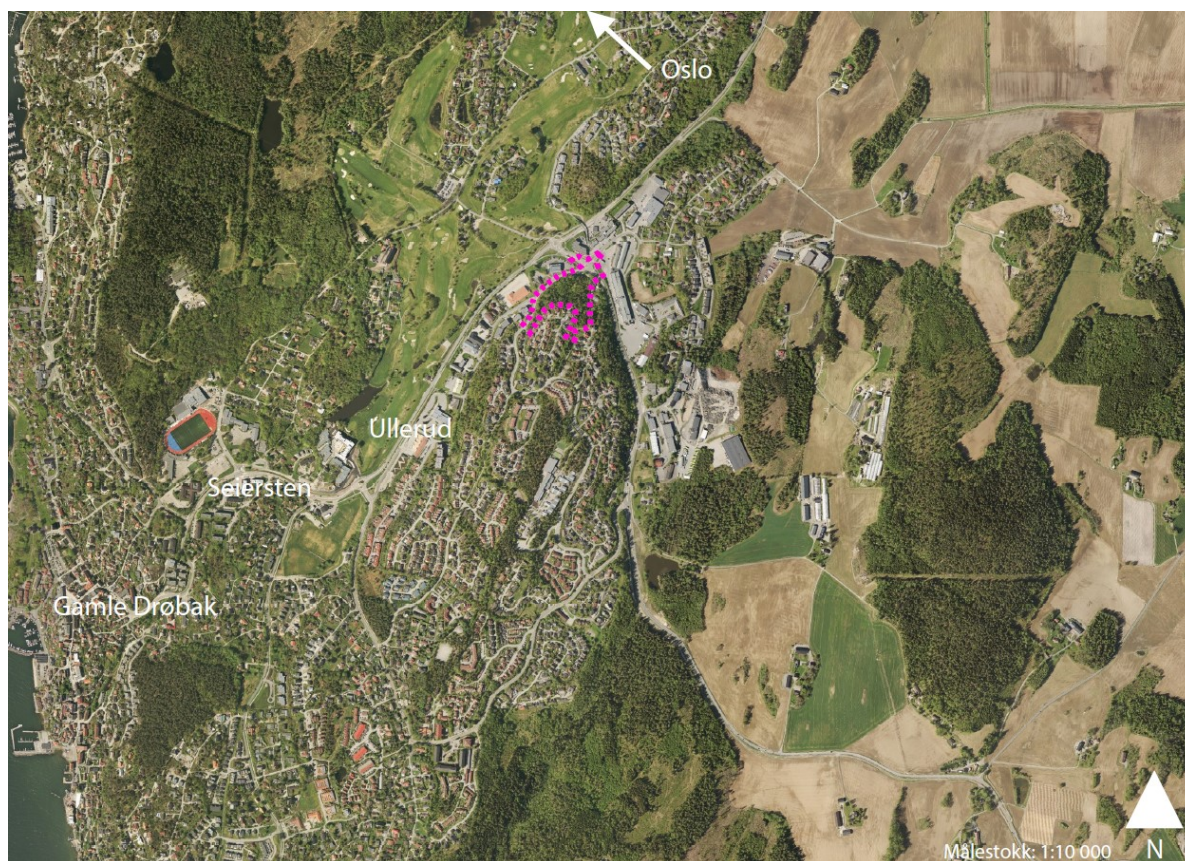
Energiforbruk og energiløsninger	Tiltakets energibehov/energiproduksjon og hvordan denne håndteres. Alternativ bruk av massiv tre, trekonstruksjoner.	Beskrivelser
11. TEKNISK INFRASTRUKTUR		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Overvannshåndtering	Areal for fordrøyning, konsept for lokal overvannshåndtering	Beskrivelse Illustrasjoner
Kommunalt avløpsnett	Kapasitet på avløpsnettet sett opp mot tiltaket	Beskrivelse
Infrastruktur i grunnen	Eventuelle behov for omlegging av teknisk infrastruktur som følge av planforslaget	Beskrivelse
Leveranse av vann	Hvordan vannleveranse sikres og hvilke føringer dette gir for infrastrukturen for vann og avløp	Beskrivelse
Brannsikkerhet og behov for brannvann	Kapasitet, trykkforsterkning, oppstillingsplasser, angrepsveier	Beskrivelse

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Stedet

Området ligger på Dyrløkke i Drøbak i Frogn kommune. Dyrløkke har blitt utviklet gjennom de siste år til å bli et av de viktigste handelssentrum i kommunen, og et knutepunkt for kollektivtrafikk. Det har vært lite helhetlig utbygging, som gjør at området fremstår med liten sammenheng og lav kvalitet på infrastruktur for gående og syklende.

Dyrløkkebakken og planområdet ligger midt på Dyrløkke, i nærheten av der Åsveien og Osloveien møtes. Planområdet har derfor en sentral beliggenhet med nærhet til flere handels- og servicetilbud i kommunen.



Figur 5: Planområdets plassering ved Dyrløkke i Frogn kommune. Grunnlagskart hentet fra Norge i bilder (Norge i bilder, u.d.).

5.2 Topografi

Planområdet ligger i bratt terreng som skråner mot nord. De laveste delene av planområdet ligger nærmest sentrumsfunksjonene på Dyrløkke. Videre skråner planområdet mot boligområdene i sør.

Planområdet bærer preg av å være en del av et landskapsrom som er synlig fra store deler av nærområdet. Videre sør for planområdet fortsetter høydedraget noe. Her er det flere boligområder og landskapet bærer preg av å være utbygget. Planområdets eksisterende utforming og vegetasjon bidrar til å skjerme disse boligområdene, og skaper en sammenhengende silhuett av vegetasjon.

5.3 Arealbruk og størrelse

Planområdets størrelse er på ca. 26,3 daa. I dag består området av skog og fjellknauser, og er lite i bruk. Gjennom planområdet i øst går en gangvei mellom boligområdene øverst i Dyrløkkebakken og ned til sentrumsfunksjonene på flata i nord. Denne gangveien er i bruk, og knytter sammen sentrum og boligområdene sørover mot Dyrløkkeåsen i sørøst. Området er regulert til grønnstruktur i kommuneplanen, men er foreslått omregulert til boligformål i forslag til byutviklingsplan som i skrivende stund ikke er vedtatt.

Planområdet er i dag ikke utbygget. Det planlegges inntil 90 bemannede omsorgsboliger innenfor planområdet.

5.4 Bebyggelse

Dyrløkke bærer preg av gradvis og lite helhetlig utbygging. Boligområdene og annen bebyggelse rundt planområdet har forskjellig typologi, arkitektur og alder, noe som gir området liten sammenheng. Områdene rundt planområdet består av flere boligområder, samt større næringsfelt og forretningsområder. Store deler av nærings- og forretningsområdene er sammenhengende. Flere av boligområdene er lite tilpasset landskapet og bryter opp landskapssilhuetten. Ny bebyggelse på Dyrløkkebakken bør utformes med omtanke for landskapssilhuett og vegetasjon, da den er et av de få høydedragene på Dyrløkke med slike egenskaper.



Figur 6: Bebyggelsesstruktur



Figur 7: Bygningstypologi. Grunnlagskart hentet fra Norge i bilder (Norge i bilder, u.d.).

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

5.6 Grønnstruktur

Planområdet består i dag av et sammenhengende grøntareal, som avgrenses av Dyrløkkebakken i vest, Åsveien i nord, gangveien i øst og boligområdene i sør. Grønnstrukturen er preget av blåbær/bærlýngskog på mose eller lav med varierende grad av fukt. Skogen har et tynt jordsmonn i bratt terreng. Deler av planområdet er bart fjell til stedvis blokkmark. Skogen er blandingsskog med barskog, eik og boreale løvtrær. I de tørre delene av planområdet dominerer eik og furu, mens i de mer fuktige områdene er det mye bjørk, gran, osp og selje.

5.7 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt til på Dyrløkke. Nærmeste barne- og ungdomsskole er Dyrløkkeåsen skole ca. 1 km unna. Det er flere barnehager i nærheten. Det er ikke planlagt bebyggelse som vil ha behov for skoler eller barnehage.

Nærmeste nabo til tomten er Smia flerbrukshus, som er et nytt kulturhus i kommunen. Bygget tilbyr kulturopplevelser som konserter, temakvelder og presentasjoner, i tillegg til at det huser kulturkontorer og flerbruksrom. Kirken i kommunen holder også ulike temakvelder og gudstjenester i flerbrukshuset.

5.8 Teknisk infrastruktur

Planområdet er i dag ikke opparbeidet med veier. Det er imidlertid god infrastruktur i tilknytning til planområdet. I øst går Dyrløkkebakken, som er en smal kommunal vei med normal standard og gangfelt på en side. I nord ligger Åsveien, som er fylkesvei og nylig oppgradert. I øst ligger en adkomstvei og en gangvei.

Kollektivtilbudet ved planområdet er godt. Planområdet ligger nær tre holdeplasser for kollektivt – Dyrløkke, Ullerudsletta og Rosbakkløkka bussholdeplasser. Planområdet ligger ca. 2 minutters gange unna Dyrløkke bussholdeplass. Ved Dyrløkke er et knutepunkt for reiser i kommunen, og man kan bytte til østgående og vestgående bussruter i tillegg til buss mot Oslo, se tabell nedenfor.

Dyrløkke bussholdeplass		Avgangsfrekvens	
Linje		I rush	Utenfor rush
500	Drøbak – Oslo	10 min	30 min
505	Seiersten - Oslo	10 min	30 min
505E	Skorkeberg - Oslo	10 min	-
506*	Klommestein – Frogn vgs.	3 – 60 min	-
507**	Elle - Dyrløkke	30 min	-
510	Langhus – Ski – Ås – Drøbak	10 min	10 – 30 min
561	Drøbak – Nesoddtangen	10 – 60 min	60 – 240 min
575	(Drøbak -) Fagerstrand – Nesoddtangen	Fem avganger daglig	

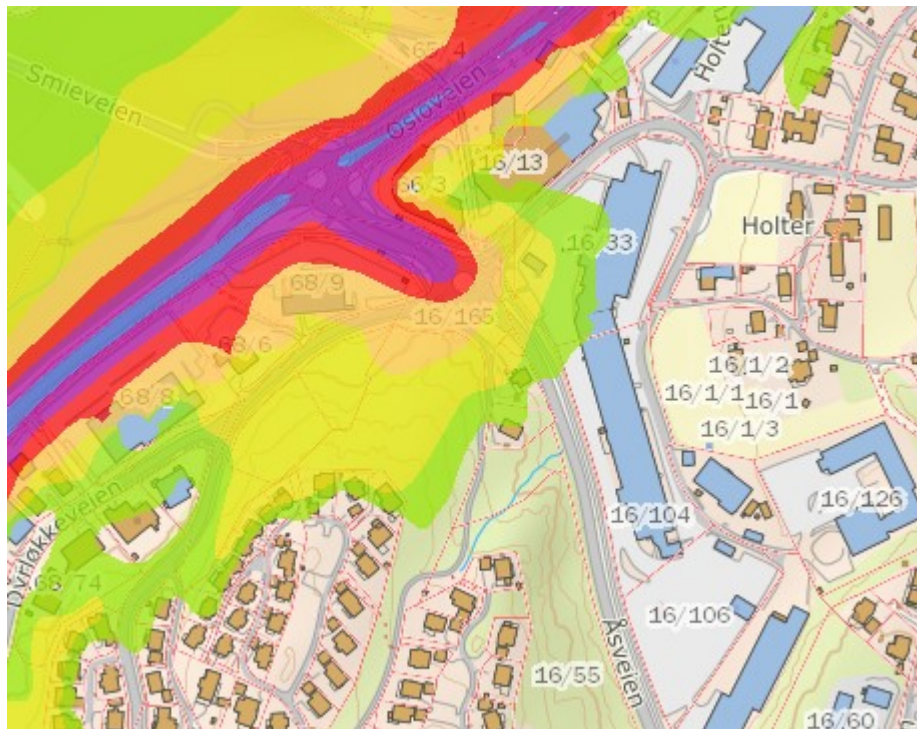
*Kjører retning Frogn vgs. på morgenen og retning Klommestein på ettermiddagen

**Kjører retning Dyrløkke på morgenen og retning Elle på ettermiddagen

Figur 8: Utsnitt av tabell for kollektivtrafikk. Hentet fra trafikkanalyse for Dyrløkkebakken.

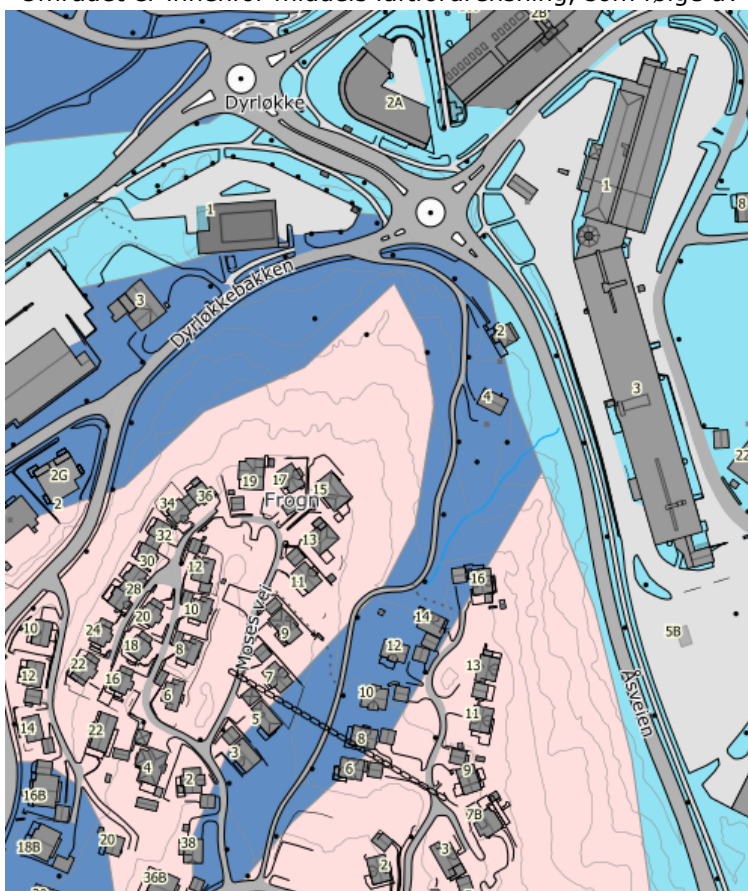
5.9 Fareområde og forurensning

Deler av planområdet er innenfor oransje støysone. Dette gjelder områdene helt i nord. Resten av planområdet er innenfor gul støysone. Støykilden er i hovedsak Osloveien i vest.



Figur 9: Støysoner ved planområdet (Miljøstatus kartdatabase, u.d.).

Området er innenfor middels luftforurensning, som følge av utslipp fra veitrafikk.



Figur 10: Løsmassekart (Norges geografiske undersøkelse, u.d.).

Løsmassene i området består av marine strandavsetninger. Dette gjelder for områdene i nordvest og øst. Resten av planområdet er bart fjell.

Området er ikke innenfor aktsomhetssone for flom. Det er heller ikke innenfor aktsomhetsområde for skred eller steinsprang.

6. VIKTIGE PROBLEMSTILLINGER FOR MILJØ- OG SAMFUNN

6.1 Biologisk mangfold/naturmangfold

Innenfor planområdet er det flere større trær som kan være viktige habitat for et mangfold av arter. Disse er registrert og målt. Det er også gjort søk etter eventuelle hule eiker. Det er ikke funnet trær som skal bevares etter naturmangfoldloven, herunder eik kvalifisert som "utvalgt naturtype". Det er imidlertid gjort funn av store eiketrær og boreale løvtrær som bør prioriteres bevart gjennom byggeprosessen. Det er fordi trærne er av stor betydning for naturmangfoldet, særlig på sikt. Det er ikke registrert rødlistede arter i området. I forbindelse med planarbeidet må planområdets naturmangfold gjennomgås, og det vil derfor gjennomføres en befaring og feltregistreringer etter anerkjent metodikk i vekstsesongen 2019. Forekomster av fremmede skadelige arter skal også kartlegges med mål om å kunne foreslå hensiktsmessige spredningsbegrensende tiltak.

Tiltakets konsekvens for naturmangfoldet utredes i henhold til kravene i naturmangfoldlovens §§ 8-12. Muligheten for å bevare viktige trær og naturmangfold ellers gjennom utformingen av boligområdet skal undersøkes. Videre skal det vurderes og foreslås mulige avbøtende tiltak for å beskytte de registrerte eiketrærne og de boreale løvtrærne.

6.2 Landskap

Planområdets kuperte og bratte terreng nødvendiggjør terrengtilpasning for å kunne realisere plantiltaket. Det vil bli nødvendig med skjæringer og sprengninger for å danne et terreng hvor det er mulig å etablere omsorgsboliger og tilhørende infrastruktur. Siden det tilrettelegges for omsorgsboliger for eldre vil det måtte vurderes særskilte krav til universell utforming. Terrenget må derfor formes på en hensiktsmessig måte for mennesker med redusert mobilitetsevne. Samtidig som planområdet må ha en hensiktsmessig terrengutforming med tanke på brukergruppen, bør området samtidig ikke planeres komplett med tanke på stedegenhet og stedsidentitet. Grensesnittet mellom universell terrengutforming og bevaring av landskapselementer er en aktuell problemstilling i det videre planarbeidet.

Da planområdet består av en kolle som er relativt ruvende i landskapet, vil det være viktig å tilrettelegge tiltaket med hensyn til omkringliggende områder. Det må derfor stilles krav til utredninger som blant annet vurderer fjernvirkninger og silhuett. Videre må det dokumenteres hvordan sol- og skyggeforhold for omsorgsboligene på planområdet er ivarettatt, samt hvordan tiltaket påvirker sol- og skyggeforhold for omkringliggende områder.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Selv om det ikke er registrert kulturminner innenfor planområdet i dag, vil området vil befares av Akershus Fylkeskommune jf. Kulturminneloven § 9. om undersøkelsesplikt. Deres funn og anbefalinger vil inngå i plan- og utredningsarbeidet.

6.4 Fareområder

Det er utført geotekniske vurderinger i forbindelse med planarbeidet for områdeplan Seiersten, Ullerud og Dyrløkke. Det er ikke registrert kvikkleire innenfor planområdet, men løsmasser med sprøbruddkarakter kan forekomme i lokale lommer. Den geotekniske rapporten konkluderer med at områdestabiliteten er god. Planområdet for dette prosjektet består i stor grad av berg i dagen, med noen marine strandavsetninger i nord. Det er ikke planlagt bebyggelse på de nordre delene av planområdet. Det vil på byggesaksnivå foretatt målinger av radon.

Aktuelle faremomenter vil omtales i risiko- og sårbarhetsanalysen.

6.5 Støy

Planområdet er lokalisert mellom flere veier, og støy er derfor en aktuell problematikk. I dag ligger deler av planområdet innenfor gul støysone, hovedsakelig fra Osloveien. Trafikk fra Fv 152 er også en potensiell støykilde. Støysituasjonen skapt av trafikk fra de tilgrensende veiene bør utredes av en akustiker. Eventuelle avbøtende tiltak må vurderes.

6.6 Boliger, bygningsmiljø og arkitektur

Det vil bli viktig å etablere gode bomiljøer hovedsakelig tilpasset brukergruppen eldre. Både ute- og innearealer må være særlig godt formet med tanke på universell utforming, og være tilpasset eldre menneskers bruk. Arkitektkonsept må reflektere brukergruppen. Det skal utredes for hvordan tiltaket ivaretar universell utforming, samt arkitektonisk og estetisk kvalitet.

Bygningskonsept og utforming må også vurderes i forhold til eksisterende bebyggelse, samt deres visuelle uttrykk i landskapet (se punkt 4.2.). Det bør også tilstrebes at boligmassen på planområdet kobles mot servicetilbudet på motsatt side av fylkesveien.

6.7 Teknisk infrastruktur og miljø

Planområdet er i dag ubebygget og det er derfor nødvendig å etablere adkomst. Adkomst fra Dyrløkkebakken fremstår som det mest naturlige alternativet. Eksakt plassering for adkomst må undersøkes i det videre planarbeidet, og ses i sammenheng med bygningsstruktur og terrengforhold etter terrenginngrep.

Da planen tilrettelegger for omsorgsboliger bør det stilles særskilte krav til tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Utover dette må planforslaget beskrive hvordan trafikksikkerhet ivaretas og anleggstrafikk behandles.

Kommuneplanens bestemmelser § 10 punkt 4 legger føringer for minste antall parkeringsplasser som skal opparbeides for et prosjekt. For omsorgsboliger/sykehjem skal det opparbeides minst 0,6 plasser for bil, 0,4 sykkelparkering og 0,1 for MC. Ol per omsorgsbolig/seng. I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig areal for varelevering.

Planen må vurderes med hensyn til vann- og avløp, kapasitet på eksisterende nett og overvannshåndtering. Tilgang til brannvann må avklares og vurderes gjennom prosjektet.

I planarbeidet og arbeidet med skisseprosjekt må det vurderes og avklares hvilke renovasjonsløsninger prosjektet skal ha.

Planen skal basere seg på Frogn kommunes klimastrategier «Kommunestyremelding for klima og energi» og «Tiltaksplan for klima og energi», og det skal beskrives hvordan miljøaspektet er ivarettatt.

6.8 Sosial infrastruktur/nærmiljø

På grunn av planområdets vanskelige terrengforhold og tiltenkte bygningsomfang, vil det være utfordrende å skape plass for utearealer på bakkeplan. Det må i det videre planarbeidet undersøkes hvordan området kan organiseres med sikte på å sikre gode og tilstrekkelige arealer for uteopphold.

7. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET ELLER TIDLIGERE PLANINITIATIV

Konkret plan for utbygging vil bli videreutviklet i forbindelse med planarbeidet. Et skisseprosjekt er påbegynt. I skisseprosjektet blir plassering av bebyggelse, bebyggelsens utforming og kobling til omkringliggende områder vurdert. Antall omsorgsboliger vil bli vurdert i forbindelse med skisseprosjektet. Det legges opp til at skisseprosjektet skal danne grunnlag for reguleringsplanen.

8. OPPFØLGING AV PLANFORSLAGET

Det bør utarbeides miljøoppfølgingsprogram (MOP) før rammetillatelse. Dette vil trolig knyttes til rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen. Eventuelle utbyggingsavtaler for veg og/eller annen teknisk infrastruktur vil knyttes til rekkefølgebestemmelser. Videre oppfølging av planforslaget vil bli avklart gjennom planarbeidet.

9. REFERANSER

Frogn kommune. (2013). *Kommuneplan 2013-2025*.

Frogn kommune. (2018). *Kommunestyremelding - Om utvikling av kommunens eiendommer til omsorgsbolig*.