

1. gangs behandling - Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 for Frogn kommune

Saksbehandler: Siri Hannestad

Saksnr.: 21/01216-77

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Eldrerådet 2019-2023	15.11.2022
Ungdomsrådet 2022-2023	15.11.2022
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse 19-23	15.11.2022
Hovedutvalget for miljø-, plan og byggesaker 19-23	21.11.2022
Administrasjonsutvalget 19-23	23.11.2022
Formannskapet 2019-2023	23.11.2022
Kommunestyret 2019-2023	05.12.2022

Kommunedirektøren s innstilling:

- I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Frogn kommune på høring og legges ut til offentlig ettersyn, med følgende dokumenter:
 - planbeskrivelse datert 28.10.22
 - kommuneplanbestemmelser datert 19.10.22
 - kommuneplankart datert 28.10.22
 - temakart datert 19.10.22
- Kommunestyret vedtar å igangsette arbeidet med vurdering av oppheving av følgende reguleringsplaner, enten helt eller delvis:

IKRAFTTREDELSE	PLAN-ID	PLANNAVN
06.05.1986	011-0500	DYRLØKKE/SKIPHELLE D2
06.05.1986	011-0600	SKIPHELLE-DYRLØKKE F8
06.05.1986	011-0700	SKIPHELLE-DYRLØKKE C6B, F7, G4A/B, G5A/B
02.04.1986	071-0100	DYRLØKKE/SKIPHELLE B2
04.03.1986	030-0100	FOLKVANG
29.05.1985	011-0300	SKIPHELLE-DYRLØKKE B3A, B3B, C6A, G4
29.05.1985	011-0400	SKIPHELLE-DYRLØKKE, SØNDRE DEL
20.02.1984	081-0100	LØKKEDAL
09.05.1983	019-0100	HØILUND
06.05.1983	069-0100	BERGLØKKA - DOMPA
20.10.1981	080-0100	SAMLEVEG OG ADKOMST VEI - SKIPHELLE-DYRLØKKE
02.09.1981	063-0700	OTTARSRUDKRYSET
13.10.1980	001-0300	ELLELIA
02.06.1980	011-0100	SKORKEBERG NORDRE
30.07.1979	068-0100	ADKOMST HOLTERTEIGEN
20.04.1979	089-0200	RV 153 - GANGVEI ULLERUD - DYRLØKKE
20.03.1979	073-0100	ERMESJØLØKKEN
21.08.1978	097-0100	GANGVEI SOGSTIVEIEN
06.06.1978	001-0200	ELLESKJÆR
29.06.1977	086-0600	VINDFANGERBUKTA-HUSVIK
21.03.1977	086-0500	DRØBAKS NORDØSTRE HJØRNE
14.11.1975	089-0100	RV 153 - LINDTRUPPBAKKEN - BELSJØVEIEN

20.08.1975	070-0200	SEIERSTEN - UTSIKTEN - ÅSENVEIEN
27.05.1969	063-0500	FORRETNINGSOMRÅDET HEER
29.10.1968	016-0200	HOLTER INDUSTRI
29.05.1956	016-0100	NORDRE HOLTER
28.11.1955	070-0100	DEL AV SEIERSTENOMRÅDET
11.01.1955	051-0100	HASLUM-GLENNE

Vedlegg:

Vedtak KST 05122022 sak 116_22 1 gangs behandling - Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 Frogn kommune

Vedtak FSK 23112022 sak 71_22 1 gangs behandling - Kommuneplanens arealdel KPA 2023 - 2025 for Frogn kommune

Vedtak ADM, 23112022, Sak 14/22, 1. gangs behandling - Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 for Frogn kommune

Vedtak HMPB, 21112022, Sak 76/22, 1. gangs behandling - Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 for Frogn kommune

Vedtak UR , 15112022, Sak 14/22, 1. gangs behandling - Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 for Frogn kommune

Vedtak RFF, 15112022, Sak 13/22, 1. gangs behandling - Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 for Frogn kommune

Vedtak ER, 14112022, Sak 13/22, 1. gangs behandling - Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 for Frogn kommune

01 FK KPA 2023-2025_planbeskrivelse

02 FK KPA 2023-2035_planbestemmelser

03 FK KPA 2023-2025_plankart med hensynssoner

04 FK KPA 2023-2035_plankart uten hensynssoner

05 FK KPA 2023-2035_arealstrategi

06 Oppsummering og vurdering av arealinnspill til 1.gb - Frogn kommune

07 Kart_Arealinnspill - Frogn kommune

08 Helhetlig ROS-analyse Del III

09 Tabell_Endringer i plankart - Frogn kommune

10 Tabell_Reguleringsplaner innarbeidet i KPA - Frogn kommune

11 Tabell_Tekniske opprettinger i kart - Frogn kommune

12 Temakart_Båndleggingsområder - Frogn kommune

13 Temakart_Frognmarka_grense - Frogn kommune

14 Temakart_Gjenværende boligpotensial i regplaner - Frogn kommune

15 Temakart_Grønn grense - Frogn kommune

16 Temakart_Infrastruktursoner - Frogn kommune

17 Temakart_Kulturmiljø og landskap - Frogn kommune

18 Temakart_Mobilitet - Frogn kommune

19 Temakart_Rammeplan for avkjørsler - Frogn kommune

20 Temakart_Områdestabilitet_juli 2022_liten - Frogn kommune

21 Rapport_Områdestabilitet_juli 2022 - Frogn kommune

00 korrigerig av saksfremlegg

Notat med svar på spørsmål til politisk behandling- Kommuneplanens arealdel (KPA

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Forslag til kommuneplanens arealdel bygger på kommuneplanens samfunnsdel, føringer i vedtatt planprogram og foreslåtte arealstrategier. 57 arealinnspill er innkommet og vurdert, 21 av arealinnspillene er foreslått tatt inn helt eller delvis i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget fastsetter langsiktig grense for prioritert utbygging, analyser og vurderinger knyttet til ulike utbyggingsformål viser at behovet både for bolig og næringsutbygging er tilstrekkelig ivaretatt for kommende planperiode. Dette er hovedårsaken til at det ikke er foreslått avsatt større nye areal for bolig og næringsutbygging.

Med utgangspunkt i hovedalternativet i SSBs befolkningsframskrivninger, kommunens egne mål og strategier, og overordnede føringer legges det til grunn at potensialet innenfor allerede eksisterende utbyggingsområder må utnyttes før nye areal tas i bruk. Dette er i tråd med arealstrategi om arealnøytralitet, og inntegning av grense for Frognmarka. Kart og bestemmelser bygger opp under arealstrategiene.

Forslaget til kommuneplan for 2023-2035 gir grunnlag for en mer bærekraftig samfunnsutvikling- og arealforvaltning sosialt, miljø- og klimamessig, med klart definerte tettsteder med kvalitet og som bevarer grønne arealer. Kommunedirektøren anbefaler å sende forslag til revidert arealdel på høring og offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken:

Kommuneplanens arealdel skal vise arealdisponeringene for hele kommunen, og bygger på mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel, foreslåtte arealstrategier, samt nasjonale og regionale føringer.

Arealdelen består av en planbeskrivelse (vedlegg 1) som viser formålet med planen, hovedinnholdet og virkningene den har for miljø og samfunn. Planbeskrivelsen skal sikre en tilstrekkelig og opplysende begrunnelse for planvedtaket.

Plankartet (vedlegg 3 med hensynssoner og 4 uten hensynssoner) med planbestemmelser (vedlegg 2) er juridisk bindende.

Forslag til kommuneplan for perioden 2023-2035 skal erstatte kommuneplanen for Frogn kommune 2013-2025.

I tillegg til sakens vedlegg, følger følgende dokumenter saken på kommunens nettside under [Kommuneplanen](#):

- Kunnskapsgrunnlag Arealregnskap
- Kunnskapsgrunnlag Drøbak tettsted
- Kunnskapsgrunnlag Fritidsbebyggelse
- Kunnskapsgrunnlag Grønn grense
- Kunnskapsgrunnlag Høiås
- Kunnskapsgrunnlag Idrettsanlegg
- Kunnskapsgrunnlag Strandsone
- Samledokument av alle arealinnspill
- Sluttrapport fra markautvalget

- Tabell - Boligpotensial i vedtatte og kommende reguleringsplaner
- Tabell - Endringer i bestemmelser

Føringer for arbeidet med kommuneplanens arealdel

Planprogrammet for revidering av kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret 7/2-22. Det viser hvilke nasjonale og regionale rammer som gjelder for den videre arealutviklingen i Frogn kommune, og har vært førende for arbeidet med forslag til kommuneplanens arealdel. Basert på dette er det utarbeidet fem hovedpunkter for arealstrategier som er lagt til grunn for planforslaget om arealdelen:

- **Bærekraftig arealforvaltning**
 - arealnøytralitet
- **Bærekraftig tettstedsutvikling**
 - kompakt byutvikling
 - kortreist dagligliv
 - grønn mobilitet
- **Helsefremmende lokalsamfunn**
 - oppvekst og levekår
 - variert botilbud
 - steds kvalitet
- **Bevare og styrke rekreasjonsområder**
 - grønnstruktur
 - strandsone og sjøområder
- **Lokalisering av næringsvirksomhet og arbeidsplasser**
 - ABC-prinsippet

Arealstrategien kan leses i sin helhet i vedlegg 5.

Innholdet i kommuneplanens arealdel

I forbindelse med behandling av planprogrammet ble det invitert til å komme med arealinnspill. Kommunen har mottatt totalt 57 innspill til arealplanen, disse er fordelt på 29 innspill til boligformål, 6 innspill til fritidsboligformål, 12 innspill til næringsformål og 10 innspill til idrett og andre formål.

Arealinnspillene er ikke konsekvensutredet, men oppsummert og vurdert i vedlegg 6 basert på føringer i planprogram og foreslåtte arealstrategier. Konsekvensutredning (KU) og ROS-analyse for de innspillene som utløser krav til dette må utarbeides i høringsperioden.

Anslagsvis halvparten av de innkomne innspillene er i strid med føringene, og må vurderes konsekvensutredet dersom de tas til følge. Det er kun innspill som foreslås tatt inn i planforslaget, samt ev. endringer med vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn, som vil konsekvensutredes.

Et viktig kriterie for vurdering av arealinnspill til boligformål, har vært hvorvidt arealinnspillene ligger innenfor forslag til langsiktig grense for prioritert vekstområde. Samtidig er det et begrenset behov for boliger i planperioden utover det som er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan.

Beregninger viser at innenfor foreslått grense for prioritert vekstområde, Byutviklingsplanen, er det lagt til rette for om lag 2290 nye boliger. Utenfor vekstområdet er det planlagt om lag 1340 boliger frem mot 2035. Basert på SSBs befolkningsprognose for høy nasjonal vekst er boligbehovet i den samme perioden beregnet til ca. 960 boliger i hele kommunen. Det gir et overskudd på boliger i planperioden på ca. 2670 boliger (Kunnskapsgrunnlag om grønn grense).

En rekke andre kriterier har også vært avgjørende for Kommunedirektørens vurdering av alle arealinnspillene. Det er bl.a. om arealinnspillene er i strid med mål om arealnøytralitet og vil bidra til omdisponering av dyrka og dyrkbar mark, og arealer som er viktig for naturmangfold og friluftsliv, samt ytterligere spredt boligbygging og trafikkutfordringer. Det har ført til at det er et begrenset antall arealinnspill som er foreslått tatt inn ved denne revideringen.

På dette grunnlaget foreslås det at 21 av arealinnspillene tas inn helt eller delvis i denne revideringen av kommuneplanens arealdel, og plankart og planbestemmelser er oppdatert i tråd med dette.

Kommuneplankartet er i tillegg korrigert ut fra:

- Endringer som følge av arealinnspill som er foreslått tatt til følge helt eller delvis.
- Nylig vedtatte reguleringsplaner som ikke er innarbeidet i gjeldende kommuneplan, for eksempel 020-0500 Høilundlia, se vedlegg 10.
- Arealer disponert til formål fremtidig boligbebyggelse som har blitt bruksendret er endret til nåværende boligbebyggelse. Det samme gjelder arealer disponert til formål fremtidig boligbebyggelse der plankrav fremdeles er gjeldende.
- Arealer disponert til formål fremtidig boligbebyggelse som er forslått tilbakeført til fritidsbebyggelse eller LNF/friområde, for eksempel Digerud, Skydsrud og Hallangsvingen.
- Arealer disponert til fremtidig næringsformål og småbåthavn er endret til nåværende.
- Justeringer av avgrensninger i hensynssone kulturmiljø H570, landskap H550 og båndlegging H730 etter oppdaterte fredningsvedtak og vurdering av bevaringsverdi i ny kulturmiljøplan, se vedlegg 1 til kulturmiljøplanen.
- Kommunens egne forslag til endringer.
- Tekniske opprettinger.

Endringene i plankartet er vist i tabell i vedlegg 9. Tekniske opprettinger er vist i tabell i vedlegg 11.

Planbestemmelsene er delt inn slik:

- Generelle bestemmelser
- Bestemmelser til arealformål og hensynssoner
- Retningslinjer til hensynssoner
- Bestemmelsesområder

Den vesentlige endringen av bestemmelsene innebærer supplering med en del nye tema som utdyper og følger opp arealstrategiene.

Disse nye punktene i bestemmelsene er:

- Folkehelse
- Universell utforming
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (som inkluderer grønn mobilitet og parkering)
- Handel
- Næringsbebyggelse
- Klima og energi
- Samfunnssikkerhet

Arealdelen angir hovedtrekkene i arealdisponeringen, samt rammer og betingelser for nye tiltak og arealbruk som skal settes i verk. Dette konkretiseres nærmere gjennom bestemmelser for arealformålene, samt hensynssoner og bestemmelsesområder som gir føringer for ulike arealformål.

En vesentlig endring i plankartet og bestemmelsene, er justering og sanering av bruk av hensynssoner.

- Hensynssoner som kun dekker områder innenfor kommunedelplan for Nordre Frogn er tatt ut da de ivaretas i kommunedelplanen.
- Hensynssoner for gjennomføringssoner, H810 er tatt ut. Her inngår områdeplanene som er gjennomført, og krav om felles detaljplanlegging som ikke er aktuelle lenger.
- Hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø er revidert i tråd med arbeidet med kulturminneplanen, og vedtaket av områdeplan for gamle Drøbak og fredningsvedtak for verneplan for Oscarsborg.
- Hummerfredningsområdet er tatt inn som hensynssone, båndlagt etter andre lover.
- Avgrensingen av hensynssonene friluftsliv er revidert, med grunnlag i anbefalingene fra markautvalget og landbrukskontoret. En følge av dette er at en større grønnstruktur-hensynssone over LNF-områdene er erstattet med hensynssone friluftsliv.
- Faresone for ras og skredfare er lagt til med to soner H310 for områdestabilitet, etter anbefalinger i geoteknisk rapport (2022).
- Det er lagt inn to nye hensynssoner for infrastruktur ved Solveien og Elleveien med krav til å sikre trafiksikker løsning for gående og syklende.

Det er også lagt inn fire nye bestemmelsesområder i plankart og bestemmelser. Dette er områder som gis egne bestemmelser for å ivareta føringer for disse områdene særskilt.

Dette gjelder følgende områder;

- Området er foreslått som grønn grense for prioritert vekstområde merket # 1, og er de arealene som inngår innenfor byutviklingsplanområdet.
- Planområdet for områdeplan for gamle Drøbak, 086-4000, merket # 2. Dette bestemmelsesområdet erstatter HS kulturmiljø for det samme området i KPA.
- Området fra Ottarsrud til Bunnefjorden over Froen gård, utpekt som kulturlandskap av nasjonal interesse i Riksantikvarens KULA-register, merket # 3.
- Det fjerde er et areal ved Horgen som benyttes til snødeponi, merket # 4.

Tabellen over endringer i bestemmelsene som ligger på kommunens nettside viser en mer detaljert oversikt over endringene.

Kommunedelplan for Nordre Frogn

Kommunedelplanen for Nordre Frogn ble vedtatt i 2018 etter en lang prosess med innsigelse og meklingsprosessen viste at det ikke er noe potensiale for en ytterligere utvikling i Nordre Frogn, utover hva kommunedelplanen omfatter.

Det var i planprogrammet lagt til grunn å videreføre planen i sin helhet og det har derfor ikke blitt invitert spesielt til innspill i dette området. Kommunedelplan for Nordre Frogn vil fortsette å gjelde også etter vedtak av nye arealdel. I revidert arealdel foreslås det at arealstrategi, revidert bestemmelse om fritidsboliger, samt flere hensynssoner skal gjelde for hele kommunen, se planbestemmelse § 1-3.

Den tekniske opprettingen gjelder en reguleringsplan i Nesodden kommune som stikker delvis inn i Frogn kommune ved Teigen gjenbruksanlegg, der plankartet endres i tråd med denne reguleringsplanen. Det har også kommet inn et spørsmål angående et næringsareal innenfor kommunedelplanen, som Kommunedirektøren har valgt å behandle som et innspill til arealdelen for å kunne høre forslaget om utvidelse av dette næringsarealet sammen med resten av innspillene.

Kommunedirektøren anbefaler at den tekniske opprettingen og endringer av hensynssonene innenfor planområdet til kommunedelplan for Nordre Frogn oppdateres i kommunedelplanen som en mindre endring når kommuneplanens arealdel er endelig vedtatt, slik at hensynssonene stemmer over ens i begge planer.

Alternativer:

Alt. 1:

Kommunedirektørens innstilling.

Alt. 2:

1. I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Frogn kommune med:
 - planbeskrivelse datert 19.10.22
 - kommuneplanbestemmelser datert 19.10.22
 - kommuneplankart datert 19.10.22
 - temakart datert 19.10.22
- ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:
 - a. Arealinnspill for Bråten (g/bnr. 22/4) om ny boligbebyggelse tas inn og må konsekvensutredes i høringsperioden.
 - b. Arealinnspill for Holthagen (g/bnr. 62/8 og del av 62/1) om nytt næringsareal tas inn og må konsekvensutredes i høringsperioden.
2. Kommunen vedtar å igangsette arbeidet med vurdering av oppheving av følgende reguleringsplaner, enten helt eller delvis:
tabell

Konsekvenser av saken vurdert opp mot de fire satsningsområdene

Klima og energi:

Arealplanlegging- og disponering er et av kommunens viktigste virkemidler for å redusere klimagassutslipp innenfor kommunens grenser. I planforslaget er forslag til grense for prioritert vekstområde og arealstrategiene vesentlige bidragsyttere for å nå nasjonale og lokale målsettinger for klima og energi.

Planforslaget som helhet tilrettelegger for at klimatilpasning knyttet til utviklingen av et varmere klima med større nedbørsmengder og mer ekstremvær hensyntas bedre i framtidige kommunale arealplaner og byggesaker, blant annet gjennom føringen om arealnøytralitet. Å bevare grønne arealer vil gi innbyggerne god tilgang til rekreasjonsområder, og bidrar til styrking av biologisk mangfold.

Planforslaget inkluderer ny bestemmelse for klima og energi. Denne bestemmelsen innebærer at forslag til reguleringsplaner skal redegjøre blant annet for konsekvenser for klimagassutslipp og hvordan lokalisering bidrar til å støtte opp under nullvekstmålet; tiltak som reduserer energiforbruk; muligheter for gjenbruk av bygningsmasse og ombruk, mulighet for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid, og mulighet for å gjennomføre utslippsfrie byggeplasser. Dette vil bidra til at videre arbeid med arealplanlegging i reguleringsplaner og byggesaker ikke skal reduserer muligheten for karbonbinding.

I alternativ innstilling til planforslaget foreslås det å endre to LNF-formål til nærings- og boligformål. Disse er vurdert i et klima- og energiperspektiv under:

Bråten og Holthagen

Arealinnspill om å endre LNF-arealene Bråten (bolig) og Holthagen (næring) følger ikke opp føringene om arealnøytralitet, og vil bidra til tap av skog og grønne områder som forringer evnen til karbonbinding og svekker evnen til klimatilpasning, i tillegg til at det potensielt reduserer biologisk mangfold og områder for vilt (Holthagen). I en konsekvensutredning bør det regnes på hvor mye karbonbindingen reduseres og nøyere vurderes konsekvenser for naturmangfold. Ved å legge inn disse grønne områdene blir det et minus i arealregnskapet.

Folkehelse og livskvalitet:

Hvordan vi velger å utnytte arealene rundt oss kan både påvirke folkehelsen positivt og negativt. Å skape helsefremmende lokalsamfunn handler blant annet om å legge til rette for kortreist dagligliv der det er naturlig å være fysisk aktiv, å redusere forurensing og støy, å skape gode boliger og bomiljøer der man kan mestre livet hjemme lenger, skape gode sosiale møteplasser og tilrettelegge for områder for fysisk aktivitet og rekreasjon, som å styrke grønnstruktur, 100-metersskoger, nærturterreng, kyst- og sjøområder. Det er særlig viktig at dette er goder som er likt fordelt i samfunnet, med mål om reduserte sosiale ulikheter i helse.

Revidert arealdel bygger opp under sosial bærekraft og helsefremmende stedsutvikling, og en ny, spisset arealstrategi har særlig vært viktig. Målet om å skape gode samfunn å bo og leve i for innbyggerne våre og de fremtidige generasjoner er en viktig grunnpilar for ny arealstrategi, og er gjennomgående i alle temaene. Blant annet vil kompakt byutvikling føre til kortreist dagligliv, som igjen gir samfunn der verdier som demokrati, inkludering og mangfold står sterkt. Ved å legge til rette for uformelle møter i dagliglivet - på vei til butikken eller barnehagen, eller om vi sitter på en benk i parken, skaper vi gode liv for alle generasjoner.

Nye bestemmelser inkluderer i forslaget blant annet generell bestemmelse for folkehelse. Denne bestemmelsen innebærer at forslag til reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet. Dette vil bidra til at videre arbeid med arealplanlegging i reguleringsplaner og byggesaker fremmer god folkehelse ved blant annet å vurdere hvordan tiltaket vil virke på forhold om omhandler folkehelse og sosiale ulikheter.

Andre endringer som har direkte virkning på folkehelsen er forslag om å avsette nytt areal til idrettsformål, noe som muliggjør idrettens ønske om videreutvikling av idrettsanleggene i Frogn.

I alternativ innstilling til planforslaget foreslås det å endre to LNF-formål til nærings- og boligformål. Disse er vurdert i et folkehelseperspektiv under:

Holthagen

Å avsette arealer til næring skaper nye arbeidsplasser, potensielt for innbyggerne våre. Likevel er det allerede avsatt flere arealer til næring som først og fremst bør utnyttes. I tillegg tar planforslaget av områder med skog og mark som kan brukes til friluftsliv, og som ivaretar klima og miljøet – som igjen har innvirkning på folks helse.

Bråten

Ved utbygging av ny vei, om mulig, kan det i tillegg avlaste Oberst Eriksens vei noe for adkomst til Høiås. Området ligger i tilknytning til eksisterende boligområder på Heer, med nærhet til natur og friområder, idrettsanlegg, barnehager, skoler, matbutikk og legekantor. Samtidig vil planforslaget innebære å ta av urørt terreng, og medføre hogst av skog som har verdi i seg selv for natur og biomangfold, samt per i dag trolig skjermer eksisterende områder for støy og forurensing fra E134. Det er viktig at det gjøres nærmere utredninger for hvilke konsekvenser planforslaget vil medføre.

Stedsutvikling med gode steds kvaliteter, bo- og nærmiljøer

Stedsutvikling handler om visuelle, miljømessige og sosiale kvaliteter ved stedet; om lokalisering av handel og næring, boliger og møteplasser og offentlige funksjoner, og om å ivareta og styrke kulturlandskapskvaliteter, kulturmiljøer og kulturminner. I tråd med kommuneplanens samfunnsdel skal Frogn ha en by- og tettstedsutvikling basert på tydelig senterstruktur, god bokvalitet, god kommunikasjon, urbane kvaliteter, kulturhistoriske og grønne verdier som balanserer vekst og vern.

Planforslaget ivaretar og bidrar positivt til målsettingene for stedsutvikling i kommuneplanens

samfunnsdel. Gjennom grense for prioritert vekstområde, grense for Frogmarka og føring om arealnøytralitet styrker planforslaget den sammenhengende grønnstrukturen; prioriterte nærfriluftsområder, og bevaring av verdifulle kulturlandskap og kulturmiljøer.

Planforslaget med grense for prioritert vekstområde (grønn grense) og tilretteleggingen for en kompakt byutvikling tilrettelegger for boligutvikling og typologier der universell utforming og nærhet til servicefunksjoner er vektlagt, noe som vil imøtekomme boligbehovet til en endret befolkning med flere eldre og bidra til en aldersvennlig lokalsamfunnsutvikling. Tilsvarende legger planforslaget tydeligere rammer for de uregulerte områdene med villabebyggelse utenfor prioritert vekstområde. Målet her er å sikre kvalitetene som gjør disse områdene attraktive, og dermed ivareta en variasjon av boligtypologier som kan føre til tilflytting og sirkulasjon i det lokale boligmarkedet.

I alternativ innstilling til planforslaget foreslås det å endre to LNF-formål til nærings- og boligformål. Disse er vurdert med konsekvenser for stedsutvikling med gode stedskvaliteter, bo- og nærmiljøer under:

Bråten og Holthagen

Å avsette arealer til bolig i Bråten-området kan potensielt gi flere rimelige boliger og nå andre innbyggergrupper enn boligene som bygges i områdene for Byutviklingsplanen. Men revideringen av kommuneplanen har vist at kommunen har en betydelig boligreserve i vedtatte område- og detaljreguleringsplaner som tilrettelegger for en variert boligtypologi utbygging med både småhus og leiligheter. Dette tilrettelegger for en god dynamikk i det interne boligmarkedet i Frogn. Å bygge ut Bråten-området til bolig understøtter ikke målet om kompakt byutvikling og bidrar ikke til den sammenhengende og klimavennlige byen mellom Dyrhøke og Gamle Drøbak som styrker Gamle Drøbak sentrum, jf. målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel.

Næringsutvikling:

Å tilrettelegge for næringsutvikling er en sentral del av samfunnsutviklingen. Frogn har vedtatt strategier i sin næringsplan (2018) for satsing på eksisterende næringsliv, utvikling av nye arbeidsplasser og et spesielt fokus på opplevelse, reiseliv, kunst, kultur og besøksrettet næring. Bærekraftig utvikling går igjen innenfor alle de prioriterte satsingene, og rett næring på rett sted (ABC-prinsippet – beskrives i planbeskrivelsens kap. 3) er en av forutsetningene for bærekraftig næringsutvikling. Optimal utnyttelse av eksisterende areal avsatt til næringsformål er også en driver av bærekraftig utvikling.

I Frogn har vi utnyttet potensial i eksisterende arealer avsatt til næringsformål, spesielt i kategorien C-områder; områder som krever mye plass og nær tilknytning til hovedveinett, her pekes det spesielt på området ved Holt Park.

Generelt for næringslivet er det viktig å ha en forutsigbarhet i kommunen. Ved å ha tydelige strategier på lokaliseringsprinsipper bidrar dette til å tydeliggjøre forventningene kommunen har til næringsaktørene. Ingen kommune eller næringsaktør kan fremover velge å se bort fra klima, miljø og bærekraftig omstilling i tiden som kommer. Bærekraftig arealdisponering både på lokalt, regionalt og nasjonalt nivå vil komme til å prege næringsutviklingen fremover.

Samtidig er en av målsettingene i Frogn å øke andel egendekning av arbeidsplasser. Innspill med forslag om å tilrettelegge for mer næringsareal kan bidra til arbeidsplasser ved nyetableringer i nye områder, som innspill til mer næring i områdene rundt Måna/ Holt Park. Et viktig aspekt for næringslivet vil også være å vurdere ringvirkningene av slike nyetableringer, å vurdere hva én ny aktør kan bidra til for det eksisterende næringslivet eller i hvilken grad en nyetablering kan resultere i negativ påvirkning. Ved å åpne for etablering på

nye arealer i tilslutning til Måna/ Holt Park kan dette bidra til å tiltrekke andre aktører til å fylle de uutnyttede arealene på Holt Park og sånn sett bidra til at området får fart på utviklingen. Samtidig er det viktig å se på arealene som evt. da søkes omgjort til næring, da dette i hovedsak vil dreie seg om områder av høy natur-, friluftsliv- og besøks-interesse. Frogn har en stor andel næringsliv koblet opp mot verdiskaping innenfor besøksnæring og gårdsnæring. Det er potensial i å øke andel arbeidsplasser også innenfor disse næringene. Dette er hensyn som må sees opp mot hverandre i det helhetlige bildet.

Med strategier for rett næring på rett plass og arealnøytralitet bidrar planforslaget til målsettingene i strategisk næringsplan og for næringsutvikling i kommuneplanens samfunnsdel.

I alternativ innstilling til planforslaget foreslås det å endre to LNF-formål til nærings- og boligformål. Disse er vurdert i et næringsutviklingsperspektiv under:

Holthagen

En utbygging på Holthagen for næring kan skape grunnlag for flere lokale arbeidsplasser, samtidig kan etablering av nye næringsområder bidra til å fortrenge og redusere utnyttelsen av allerede avsatte områder.

Miljømessige konsekvenser:

Forslag til kommuneplanens arealdel vil bidra til miljømessige fordeler gjennom foreslått arealstrategi og bestemmelser, for eksempel:

- Underbygger FNs bærekraftsmål som er vedtatt lagt til grunn i kommunens plandokumenter, og satsningsområdene i kommuneplanens samfunnsdel.
- Økt andel persontransport med sykkel, gange, kollektiv og mindre støy og forurensning.
- Redusert nedbygging av dyrka mark, bevare arealer for naturmangfold, kulturlandskap og friluftslivsområder.
- Tydeligere rammer for forvaltningen av kulturminner og -miljø i bestemmelser og retningslinjer.
- Bestemmelser om støy er strammet inn.
- Bedre rammebetingelser for folkehelse.

Se ellers vurdering knyttet til satsningsområdene ovenfor, samt ulike tema i planbeskrivelsen + ROS og kommende konsekvensutredning.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget, med foreslått grønn grense, legger opp til at Frognsamfunnet kan ta befolkningsvekst langt utover det som er framskrevet i SSBs høyalternativ for vekst mot 2050.

Dersom utviklingstakten holdes slik planen legger opp til, og med sammensetning av boliger som er lagt til grunn, vil kommunen både ha høyde for yngre familier i yrkesaktiv alder, samtidig som vi tar høyde for at den aldrende befolkningen kan bo hjemme lenger med hjemmebaserte tjenester og dermed redusere behov for heldøgntilbud.

Ved å sikre den største veksten innenfor et avgrenset område vil utgifter til kommunal infrastruktur blir mer forutsigbare enn de ville være ved å tilrettelegge for spredt boligbygging. Samtidig vil utbyggere og annen næringsvirksomhet kunne oppleve synergieffekter av hverandre, både i utviklingsfasen og senere.

Gjennom spredning i typologi, sikring av kvalitetskrav til boliger og omgivelser, i det omfanget som planen legger opp til, vil også tilbud og etterspørsel kunne justeres slik at mennesker i ulike livsfaser med ulike økonomi kunne etablere seg i boliger som er gode å bo i, på områder som er gode å være i.

Vurdering:

Langsiktig grense for prioritert vekstområde (Grønn grense)

Grønn grense skal angi et område for kompakt byutvikling, fortetting og transformasjon. I henhold til fylkeskommunens veileder for Grønn grense skal analyseområdet ta utgangspunkt i det stedet som har det beste kollektivtilbudet. I Drøbak ligger dette punktet på Dyrløkke, som er et knutepunkt hvor flere av kommunens busslinjer møtes. Bussterminalen på Seiersten er imidlertid også et viktig knutepunkt for videre forbindelse til sentrum i Gamle Drøbak, i tillegg til skoler og andre offentlige tilbud som ligger på Seiersten.

Innenfor analyseområdet skal man gjennom veilederens metodikk finne det arealet som egner seg for *fortetting og transformasjon*. Drøbak sentrum egner seg derfor ikke som et areal innenfor denne avgrensingen for grønn grense da mulighetene for ytterligere fortetting og transformasjon i Gamle Drøbak er svært begrenset.

Byutviklingsplanen og området innenfor grense for prioritert vekst skal imidlertid bidra til en sammenhengende og klimavennlig by mellom Gamle Drøbak og Dyrløkke med attraktive nærings- og boligområder som *styrker* Gamle Drøbak som besøks- og kulturhistorisk tyngdepunkt.

Landskapsrommet mellom Dyrløkke og Seiersten strukturerer og avgrenser mulige områder for fortetting og transformasjon. Dette området langs Ullerudsletta er allerede avsatt til Områdeplan for Dyrløkke, Ullerud og Seiersten («Byutviklingsplanen»), og er derfor et naturlig utgangspunkt for avgrensning for grønn grense. En slik avgrensning er bedre tilpasset de lokale forholdene i Frogn, med en kollektivakse mellom Dyrløkke og Seiersten fremfor kun ett kollektivknutepunkt på Dyrløkke.

Det legges til grunn at fastsetting av prioritert vekstområde ikke skal være til hinder for at allerede regulerte områder skal kunne realiseres, spesifikt gjelder dette områder regulert til boligformål i Nordre Frogn, og areal regulert til bolig i områdeplanen for Kolstad og Klommestein skog. Grønn grense er utredet i et eget kunnskapsgrunnlag.

Arealet ved Hestehagen har vært vurdert som et mulig område for utvidelse av Grønn grense. Her har det kommet arealinnspill om transformasjon til bolig/forretning/kontor. Hestehagen ligger innenfor analyseområdet og kan i utgangspunktet tenkes som egnet for transformasjon. Eksisterende boligreserve samt eksisterende arealbruk preget av tungtrafikk taler imidlertid mot en utvidelse av Grønn grense til Hestehagen.

Det er også bekymringer knyttet til at en utvidelse av Grønn grense sørover langs Åsveien kan bidra til å undergrave planprogrammets målsetning om å styrke tilknytningen til Gamle Drøbak. Området bør derfor opprettholde eksisterende situasjon som næringsområde, og ikke inkluderes i Grønn grense i kommende planperiode.

Bolig

I tråd med føringene i planprogrammet og arealstrategiene tilrettelegges det for vekst innenfor langsiktig grense for prioritert vekstområde (grønn grense). Kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for flere boliger enn de ca. 3600 som ligger inne i gjeldende kommuneplan, kommunedelplan, samt vedtatte og igangsatte reguleringsplaner. Denne boligkapasiteten overstiger behovet for boliger i kommende kommuneplanperiode og for flere tiår framover med utgangspunkt i SSBs framskrivninger, også høyalternativet.

Basert på denne boligreserven og andre føringar, som mål om arealnøytralitet, mener Kommunedirektøren derfor at det ikke bør avsettes nye areal til bolig utover det som nå er

foreslått.

Arealinnspill - Bråten

På bakgrunn av arealinnspillene knyttet til boligformål som helhet, samt utredningene som er gjort i kunnskapsgrunnlag om Høiås, er det vurdert at dersom noe areal skulle avsettes til bolig, utenfor foreslått område for langsiktig prioritert utvikling, kan Bråten (gnr. 22, bnr. 4) være aktuell. Dette med begrunnelse i at det ligger tett på eksisterende boligbebyggelse og særlig at det kan settes vilkår til en eventuell regulering om å løse de trafikale utfordringene med en ny adkomst inn til Høiås-området som i noen grad kan avlaste Oberst Eriksens vei.

Det er usikkert hvor mye en ny adkomst kan avlaste, og det må eventuelt utredes om ny vei i det hele tatt er mulig å få til med tanke på topografi, naturkvaliteter etc. Dersom veigrepet ikke kan løses, er det kommunedirektøren s vurdering at det ikke kan åpnes for utbygging.

På bakgrunn av det faktiske boligpotensialet som allerede er avsatt og planlagt, samt hensyn til eksisterende bomiljø, dyrka og dyrkbar jord og landskap vil ikke kommunedirektøren anbefale at Bråten avsettes for boligutbygging. Det er imidlertid mulig å argumentere for at en utbygging i området kan gi enkelte samfunnsmessige gevinster, blant annet ved at tilgangen til Frognmarka kan åpnes gjennom ny veiløsning, i tillegg til at dette kan avlaste den svært belastede Oberst Eriksens vei. Dette er det imidlertid knyttet usikkerhet til, og må utredes nærmere ved en evt. regulering. Kommunedirektøren foreslår under tvil å vise til dette området i alternativ innstilling 2.

Dersom det tas inn, vil det være krav til konsekvensutredning i høringsperioden, samt at forslag til grense for Frognmarka må endres.

Funksjonsblanding på Sogsti og/eller Dyrløkkeåsen

Handels- og servicetilbud i tettstedet er i hovedsak konsentrert langs Osloveien og i Gamle Drøbak. Denne geografiske konsentrasjonen av handelstilbud genererer personbilbasert trafikkøkning i sammenheng med innkjøpsreiser med utgangspunkt i områder med lav funksjonsblanding og høy befolkningstetthet. Dette bidrar til å opprettholde bilavhengighet, og trafikkarbeidet bidrar negativt til bl.a. kapasitetsutfordringer i det lokale vegnettet, samt klima og miljø.

Områder med høy befolkningstetthet og arealutnyttelse kombinert med lav grad av funksjonsblanding understøtter ikke målsetninger om nærmiljøkvaliteter, folkehelse og økt bruk av gange, sykkel, og kollektivtransport. I slike områder bør det derfor vurderes tiltak for å øke funksjonsblandingen på en måte som gir forutsetninger for å nå disse målene.

Ved å etablere mindre dagligvareforretninger der hvor befolkningstettheten er stor vil en større andel av befolkningen få mulighet til å gå eller sykle for å få dekket disse behovene i sitt nærmiljø.

Det er først og fremst i områdene Sogsti og Dyrløkkeåsen hvor det er aktuelt med denne type tiltak. Her er befolkningstettheten høyest, og det er godt utbygd infrastruktur for sykkel og gange. I områdene Drøbak Nord og Torkildsbyen/Elle er det også relativt høy befolkningstetthet, men i disse områdene er det ikke tilstrekkelig tilrettelagt for gående og syklende. Det kan dermed ikke anbefales å etablere slike tilbud her.

Planforslaget legger til rette for dette ved å foreslå en bestemmelse som muliggjør regulering til denne type funksjonsblanding i de nevnte områdene innenfor boligformålet.

Fritidsbebyggelse

Frogn er en attraktiv hyttekommune og er vertskap for i underkant av 3000 fritidsboliger, hvor de fleste ligger nær kysten, og vi har den nest høyeste tettheten av fritidsboliger i landet

(bygg per km²). I vedtatt planprogram er det fastsatt at det skulle utredes om maksimalt bruksareal (BRA) for fritidsboliger kan økes. Hyttegjestene er en viktig ressurs for kommunen og bidrar til aktivitet og styrking av næringslivet i sentrum, men en økning i størrelse på eller antall fritidsboliger kan gå på bekostning av andre viktige hensyn som landskap, naturmangfold, friluftsliv, teknisk infrastruktur og kulturmiljø.

Kommunedirektøren anbefaler flere endringer og presiseringer i bestemmelsene for fritidsbebyggelse. Den største endringen går ut på at det foreslås å åpne for varig opphold/beboelse i sekundærbygning til fritidsbolig utenfor byggeforbudssonen, og at størrelsen på disse kan økes fra 30 til 35 m². En av ulempene ved forslaget er risikoen for privatisering og reduksjon av allmenhetens mulighet for ferdsel i strandsonen og i øvrige hytteområder, men dette er foreslått ivare tatt igjennom vilkår i bestemmelsen. Øvrige endringer innebærer presiseringer av bestemmelsene, slik at disse fungerer etter hensikten. (Kunnskapsgrunnlag om fritidsbebyggelse).

Næring

Frogn kommune har flere uutnyttede eller dårlig utnyttede arealer til næringsformål, og i tråd med strategi om arealnøytralitet og foreslått grense for Frognmarka, mener Kommunedirektøren at disse må utnyttes bedre før det blir avsatt nye arealer til formålet.

Utvikling og endringer i næringslivet endres i et stadig økende tempo, og dette stiller nye krav til næringslivet i form av omstilling og innovasjon. Dette gjenspeiles i hvordan aktørene fremover forventes å endre egne krav til arealbruk for sine lokaler, gjennomføre omstilling med tanke på bærekraft og energi, og det forventes også en tydeligere bevisstgjøring på fremtidens arbeidsplass og fordelingen hjemmekontor/arbeidsplass. Dette mener kommunedirektøren er utviklingstrekk som peker på å utnytte eksisterende næringsarealer i større grad før det åpnes for nye arealer.

Rambøll utarbeider i 2022 på vegne av Viken fylkeskommune en kartlegging av næringsareal i Viken. Resultatene foreligger ikke i skrivende stund, men utfordringer koblet til dårlig utnyttelse av eksisterende næringsarealer i regionalt perspektiv er noe kartleggingen skal ta for seg. I regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) er området ved Måna / Holt Park pekt på som regionalt næringsområde for gods- og logistikkaktivitet i Oslo og Akershus. Kommunedirektøren mener det er ikke grunn til å utvide eller øke areal avsatt til næring i denne planperioden.

Det foreslås å omgjøre eksisterende næringsareal på Kopås til friområdet. Dette som følge av en erkjennelse at stedets kvaliteter som turområde for befolkningen, og føring om arealnøytralitet. Dette området ble opprinnelig kjøpt fra forsvarsbygg, og da med en klausul om at kommunen ikke fritt kunne tjenes penger på området gjennom omregulering. Denne klausulen er nå opphevet, og området kan sikres som grøntområdet for fremtiden.

Utvikling og lokalisering av framtidig nærings- og forretningsvirksomhet er et viktig tema i kommuneplanen. Flere av arealinnspillene til næringsformål er omfattende og det har vært viktig å få utredet det lokale og regionale behovet for slike arealer, samtidig som dyrka og dyrkbar mark, samt viktige arealer for naturmangfold og friluftsliv, ivaretas. I 2022 utarbeidet Frogn i samarbeid med Nordre Follo og Ås en kartlegging av eksisterende næringsarealer for plasskrevende virksomhet. Konklusjonen viser at Frogn har et stort omfang utnyttet potensial i områder avsatt til næring. Etter kommunedirektørens vurdering bør det arbeides videre med et slikt regionalt fokus basert på samarbeid og dialog med nabokommunene for å sikre oppdaterte kunnskapsgrunnlag for fremtidige rullinger av kommunene arealplaner, og næringsstrategier.

I kommuneplanen er det avsatt til sammen 1705 daa til næringsvirksomhet. Av dette er 1554 daa avsatt til nåværende næringsvirksomhet, og 151 daa er avsatt til framtidig

næringsvirksomhet.

Arealstatus	Antall områder	Daa
Nåværende	34	1554
Fremtidig	4	151
SUMMER:	38	1705

Av disse 1705 er 1304 (805 + 499) daa regulerte områder med diverse formål.

Etter Kommunedirektørens vurdering er det ingen av arealinnspillene til næringsformål som tas med ved denne revideringen.

Høiås

I tråd med planprogram og sluttrapport fra Kommunestyreforberedende utvalg for friluftsliv og nærmiljø var det behov for en helhetlig og samlet vurdering av Høiås-området og samspillet mellom bolig og idrett. Områdets potensiale og verdi for ulike brukergrupper, samt adkomstforhold, skulle kartlegges og vurderes. Høiås er utredet i et eget kunnskapsgrunnlag.

Det er mange interesser og ønsker om videre utvikling av Høiås-området. Innspillene til planprogrammet som gjelder Høiås omfatter i hovedsak etablering av ulike idrettsanlegg, men også om avsetting av areal for nye boliger.

Basert på beliggenhet og manglende fortau langs adkomstveien til Høiås, er det kommunedirektøren s vurdering at området egner seg best til nærmiljøanlegg. På bakgrunn av hensyn til biologisk mangfold, eksisterende bomiljø, dyrka og dyrkbar jord, arealnøytralitet og landskap kan ikke kommunedirektøren anbefale å legge til rette for foreslåtte innspill om boligutbygging innenfor LNF-formål i området.

Idrett

Idretten har over flere år spilt inn ønsker om å etablere nye idrettsanlegg i Frogn. I Handlingsprogrammets Tiltaksplan for idrett, friluftsliv og nærmiljø har det kommet innspill det har vært behov for å avklare i helhet i arbeidet med revideringen av kommuneplanens arealdel. Det er utarbeidet eget kunnskapsgrunnlag om idrettsanlegg.

Det er i denne prosessen sett på ulike alternativer for arealer som kan avsettes til idrettsformål. Vurderingene er gjort i lys av behov som er spilt inn fra Frogn idrettsråd og Frogn Friluftforum, andre høringsinnspill, anleggsdekning, fremskrevet befolkningsendring og kunnskap om anleggsutviklingen og aktivitetstrender.

Følgende arealer er foreslått å avsette til idrettsformål:

- Gnr/bnr 22/408 øst for Frogn VGS
- Gnr/bnr 64/442 Ullerudbanene

Høiås bør ikke avsettes til idrettsformål på bakgrunn av at det eksisterende arealformålet friområde ivaretar intensjonene om Høiås som nærmiljøanlegg. En større utbygging av idrettsanlegg er vurdert å forringe eksisterende kvaliteter, og begrense bruken for allmennheten.

Det anbefales at idrettsformålet på ridesentertomta beholdes, grunnet utløsningssone for kvikkleireskred. Det er anbefalt å ikke legge opp til terrengendringer eller tiltak som øker risikoen for skred.

Å avsette arealet øst for Frogn VGS vil, i tillegg til eksisterende arealer avsatt til idrettsformål, være tilstrekkelig for neste planperiode.

Folkehelse og nærnatur

I forbindelse med HP 2021-2023 ble det vedtatt av kommunestyret at det skal utarbeides en oversikt over grønne lunger, 100-metersskoger og nærnatur inkludert områder i strandsonen i Frogn, og legge fram en sak til politisk behandling i HMPB med forslag til hvilke områder som skal sikres i et langsiktig perspektiv. Dette mener kommunedirektøren ivaretas i arbeidet med *kartlegging og verdisetting av friluftsområder*.

Kartleggingen og verdisettingen er i ferd med å avsluttes, og vil bli lagt ut på høring og ferdigstilt våren 2023. Foreløpig innsamlet informasjon er benyttet i arbeidet med KPA.

Temakartet som utarbeides er ikke juridisk bindende, men skal være et kunnskapsgrunnlag og et verktøy for vurdering av friluftslivsinteresser i alle typer arealplaner og enkeltsaker/verktøy for vurdering i saker som berører friluftslivsinteresser. Det vil være et kontinuerlig behov for å revidere kartlaget og verdisettingen i takt med tettstedsutviklingen og endringer i friluftsvaner.

Offentlig og privat tjenesteyting

Det er vurdert at Frogn kommune har tilstrekkelig med areal avsatt til offentlig tjenesteyting. Det er derfor ikke foreslått nye arealer til dette formålet. For to arealer på Kopås er plankartet endret for dette formålet i tråd med eksisterende bruk for Mannskapsbrakka, og i tråd med vedtatt reguleringsplan 86-0600 Vindfangerbukta-Husvik.

Gjenbruksanlegg og bussanlegg

Areal til gjenbruksanlegg i Follo og ev. Frogn er under utredning i regi av Follo Ren IKS. Det avsettes derfor ikke noe areal til dette formålet nå.

Når det gjelder lokalisering av bussparkering er kommunedirektøren kjent med at Ruter planlegger nytt bussanlegg med ladeinfrastruktur for fullelektrifisering av kollektivtransporten i Frogn, for 40-60 busser i Holterkollveien 3 B. Det er derfor ikke fulgt opp i denne revideringen.

Arealformål som er vurdert endret til arealformål LNF eller friområde

I tråd med mål om arealnøytralitet har kommunedirektøren vurdert at følgende arealformål Bebyggelse og anlegg endres til arealformål LNF eller friområde:

Område	Gnr	Bnr	Fra formål	Til formål	Areal (daa)	Arealnøytr. ±
Flespjeld	41	1	Næringsvirksomhet	LNFR	40,8	+
Kopås	86	935	Næringsvirksomhet	Friområde	18,5	+

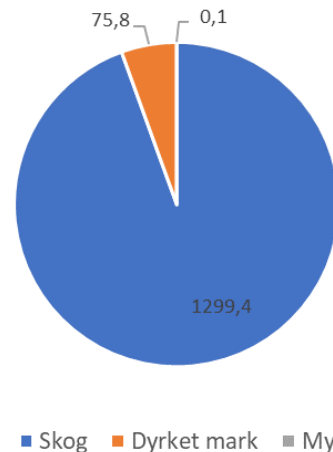
Arealressurser i forbindelse med arealregnskapet

Arealregnskapet (det er utarbeidet eget kunnskapsgrunnlag) beregner utbyggingspotensial i områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Innenfor boligformålet er det imidlertid en stor andel kartlagte arealressurser, som f.eks. skog av forskjellige boniteter, dyrket- og dyrkbar mark (fig.1).

En ev. nedbygging av disse arealressursene vil øke utnyttelsen av områder avsatt til boligbebyggelse, men vil samtidig representere et negativt bidrag til kommunens klimaregnskap i form av CO²-utslipp, i tillegg til å stå i strid med føring om arealnøytralitet da det i praksis innebærer nedbygging av natur fremfor gjenbruk og fortetting av allerede utbygde arealer.

Kakediagrammene nedenfor viser hvilken innvirkning innstillingen vs. alternativ 2 får på arealregnskapet knyttet til arealnøytralitet, dersom LNF-formål omdisponeres til bebyggelsesformål. Dersom flere arealinnspill tas til følge, vil dette få enda større innvirkning.

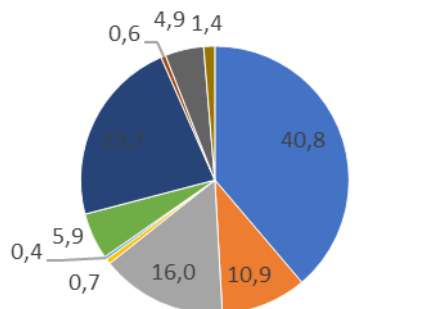
Arealressurser innenfor boligformålet i KPL (daa)



Figur 1: Arealressurser innenfor boligformålet i KPA. Andelen skog på nærmere 1300 daa som ligger innenfor boligformålet tilsvarer ca. 182 fotballbaner (FIFA-standard, 68m x 105m).

**Omdisponering av arealformål jfr. Innstilling
(Uten Holthagen og Bråten):**

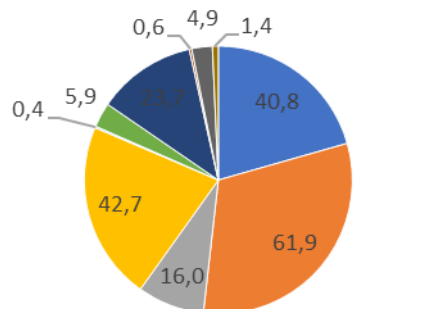
Omdisponeringer ifm.
Revisjon av KPA (daa)



- Fra næringsvirksomhet til LNFR
- Fra LNFR til næringsvirksomhet
- Fra Næringsvirksomhet til friområde
- Fra LNFR til boligbebyggelse
- Fra næringsvirksomhet til parkering
- Fra næringsvirksomhet til tjenesteyting
- Fra tjenesteyting til idrettsanlegg
- Fra friområde til boligbebyggelse
- Fra boligbebyggelse til friområde
- Fra boligbebyggelse til tjenesteyting

**Omdisponering av arealformål jfr. Alt.2
(Med Holthagen og Bråten):**

Omdisponeringer ifm.
Revisjon av KPA (daa)



- Fra næringsvirksomhet til LNFR
- Fra LNFR til næringsvirksomhet
- Fra Næringsvirksomhet til friområde
- Fra LNFR til boligbebyggelse
- Fra næringsvirksomhet til parkering
- Fra næringsvirksomhet til tjenesteyting
- Fra tjenesteyting til idrettsanlegg
- Fra friområde til boligbebyggelse
- Fra boligbebyggelse til friområde
- Fra boligbebyggelse til tjenesteyting

Netto økning av LNFR (daa):

Fra LNFR til andre formål	11,7
Fra andre formål til LNFR	41
Differanse:	29,3

Netto tap av LNFR (daa):

Fra LNFR til andre formål	105
Fra andre formål til LNFR	41
Differanse:	-63,7

Grense for Frogmarka

Forslag til ny grense for Frogmarka er basert på sluttrapporten til Kommunestyre- forberedende utvalg for friluftsliv og nærmiljø, og kommunestyrets vedtak om å legge begge kart-alternativene til grunn for videre arbeid med revidering av kommuneplanens arealdel. Som en del av kommuneplanarbeidet er det derfor gjennomført faglige utredninger som følger saken i ulike kunnskapsgrunnlag.

De to alternative grensene for marka som er vurdert, er ulike ved (1) Høiås, (2) i strandsonen og (3) på Øierudåsen.

Kommunedirektøren s forslag til grense innebærer at:

- Grensen bør gå langs formålsgrenser for bebyggelse.
- I ubebygde områder i strandsonen bør grensen gå langs byggeforbudssonen
- Jordet på Høiås inngår i Frogmarka (med Heer gård).

- Øierudåsen ligger utenfor grensen, med begrunnelse i første punkt om å gå langs formålsgrenser.
- Soner for særlig tilrettelegging for aktivitet avsettes ikke. Dette fordi retningslinjen for Frogmarka angir at det likevel er nødvendig å søke for alle nye aktiviteter som ønskes innenfor grensen av Frogmarka, og at det er behov for søknad og interesseavveining i hver sak.

Hensikten med å avsette hensynssone for Frogmarka er at friluftsinteressene blir mer synliggjort og sikret (før var marka oppdelt i tre deler). Landbruksinteresser skal ikke hindres av grense for Frogmarka. Det vises til planbeskrivelsen, kapittel 8, for nærmere begrunnelse for forslaget.

Forslag til grense for Frogmarka har vært førende for Kommunedirektøren s vurdering av kommende arealinns spill, slik det ble lagt opp til i planprogrammet. Det er vurdert at kommunen bør være tilbakeholdne med å utrede nye utviklingsområder innenfor forslag til grense for Frogmarka.

Områdestabilitet – kvikkleire

Frogn kommune har fått utarbeidet en rapport med en geoteknisk områdestabilitetsvurdering for hele kommunen (se vedlegg 21) som konkluderer med en tredelt områdeinndeling av tre kategorier, der det for to av områdene forutsettes nærmere geotekniske grunnundersøkelser før eventuelle nye tiltak kan tillates. Dette er utført på kommuneplannivå for å bedre grunnlaget for byggesaksbehandlere i kommunen til å vurdere hvilken type og omfang av utredning av områdestabilitet som må kreves for byggesaker i kommunen. Det anbefales allikevel i rapporten at det alltid gjennomføres geoteknisk prosjektering for alle tiltak i kommunen, også av hensyn til å ivareta øvrige krav til fundamentering iht. TEK17. I geoteknisk prosjektering eller planarbeid (eks. ROS-analyser) kan det ikke henvises til utredningen for endelig avklaring av skredfare, men den kan brukes i planleggings-sammenheng for vurdering av egnede og mindre egnede områder for utbygging.

Det er derfor lagt inn hensynssone i plankartet i tråd med rapporten med de to kategoriene som krever ytterligere utredning før tiltak kan tillates. Det er også lagt til bestemmelser knyttet til disse. For kart over hensynssonene, se vedlegg 20.

Kommunedirektøren har vurdert arealinns spill som ligger innenfor eller nær kategori 3 (eksisterende faresone for områdeskred), og anbefaler at det ikke legges til rette for utvikling av disse områdene på kommuneplannivå. Dette gjelder særlig ny boligbebyggelse, som heller ikke er i tråd med andre føringer som arealnøytralitet og grønn grense. I tillegg har Frogn kommune en stor boligreserve, som gjør det unødvendig å legge opp til boligbygging i områder for faresone for områdeskred. Dette gjelder også Søndre tverrvei, som anbefales tatt ut av arealdelen. Det er i stedet foreslått en bestemmelse om at man innenfor ny infrastrukturene for Elleveien, for eksempel Skipphelle Fjordhotell, må avklare ny adkomst i forbindelse med regulering for å kunne tillate utvikling av området.

Kulturmiljø

Revisjonen av Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ("Kulturmiljøplanen") er foretatt parallelt med kommuneplanens arealdel. Denne danner et viktig grunnlag for forvaltningen av kulturminneverdiene i Frogn. Bestemmelser og retningslinjer i Kommuneplanens arealdel er vurdert opp mot kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for rammene for forvaltningen i Kulturmiljøplanen. Dette består for det første av beskrivelser og vurderinger av områder i kommunen som foreslås å legges inn som hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) og landskap (H550), og områder som er regulert til

bevaring, eller er fredet. For det andre består det i utarbeidelse av et lokalt kulturminneregister over bevaringsverdige bygg og anlegg.

Revisjon av § 15.2:

En vesentlig vurdering har vært om det skal være et generelt forbud mot riving for objektene på kulturminneregisteret. For å kunne legge en slik bestemmelse i KPA, må det foreligge en stedlig og saklig begrunnelse for alle objektene, og det må gjennomføres en bred medvirkning med alle grunneiere.

Kommunedirektøren anbefaler ikke et generelt forbud mot riving, men opprettholder bestemmelsen om at kommunen kan nekte riving ved søknad, og presisere hva slik søknad må inneholde.

Dette innebærer at kulturminneregisteret ikke skal være juridisk bindende grunnlag for generelt riveforbud i KPA. Kommunedirektøren har i denne forbindelsen også vurdert innspillene som ble gitt til dette temaet i diskusjonene i seminarseksjonene med politikk som del av medvirkningsprosessen til KPA. Her ble det både ytret en bekymring for bevaringen av objekter som ikke er på listen, og for en for omfattende innlemmelse av objekter.

Når listen ikke blir juridisk bindende, vil spørsmålet om kommunen skal nekte riving, foretas gjennom en politisk behandling av en eventuell igangsettelse av regulering til bevaring.

Kommunedirektøren presiserer at det overnevnte kun gjelder kulturminner på eiendommer i uregulerte områder. Innenfor områder regulert til bevaring, som Rosekollen, Lågøya, Heer Borettslag vel og gamle Drøbak følger riveforbud og andre rammer for bevaring av kulturminner bestemmelsene i reguleringsplanene.

Feriehjem:

I gjeldende kommuneplan gir følgende føring for utviklingen av feriehjemmene i Frogn: *"Følgende særskilte føringer gjelder for feriehjemmene: Feriehjemmenes struktur med mindre hytter tilknyttet servicebygg og andre fellesbygg skal opprettholdes. Eventuell utvikling av eiendommene må avklares gjennom regulering."*

Dette plankravet vurderes som overflødig ettersom alle feriehjemmene ligger i formål som krever regulering for videre utvikling, hhv. fritidsbebyggelse og LNF. I denne kommuneplanrevisjonen har det derimot vært vesentlig å utrede hvordan strategien for opprettholdelse av feriehjemmenes struktur skal videreføres i planen. Dette fordi bruken av noen av områdene er endret og i en del tilfeller preges de av forfall. I forbindelse med oppstart av reguleringsplaner for utvikling i senere tid har det vist seg et behov for nærmere avklaringer av bevaringsverdi og utviklingspotensial.

Problemstillingen har vært om bevaringsverdien i feriehjemmene knyttes til strukturen, eller også i noen tilfeller til de byggede objektene i tillegg. I den forbindelse har kommunen innhentet en generell vurdering av feriehjemmenes bevaringsverdi fra Viken fylkeskommune. Fylket påpeker i uttalelse av 12.10.21 at i tillegg til en vurdering av det enkelte anleggets bevaringsverdi, må feriehjemmene sees i en sammenheng.

Registreringen og vurderingen av de totalt 16 feriehjemmene i Frogn har avdekket at de alle har en tilknytning til kystkultur som typiske trekk, og at hvorvidt dette er et kystbruk, fritids- eller boligbebyggelse, eller fyr preger det enkelte anlegget.

Med bakgrunn i dette er det foreslått et utvalg på 10 anlegg. Disse vurderes som særlig representative for de ulike typene der bebyggelsen også fremstår autentiske og har en tydelig struktur som gjenspeiler utviklingshistorikken på stedet. Fem av dem er allerede regulert til bevaring, er fredet eller hadde fra før hensynssone bevaring i kommuneplanen.

Resterende fem er foreslått som hensynssone bevaring kulturmiljø i revidert kommuneplan. Videre er det foretatt et utvalg av hytter i anleggene som er særlig bevaringsverdige. Disse er lagt i lokalt kulturminneregister. Videre strategier for bevaring og utvikling av anleggene skal utredes nærmere gjennom reguleringsprosess.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Frogn kommune har en helhetlig ROS-analyse (HROS, vedlegg 8) som ble vedtatt i 2019. Den skal rulleres i 2023, i tråd med revidert arealdel/kommuneplan. Endringer i arealdelen vil tas inn i revidert HROS, og for de foreslåtte endringer som utløser krav til ROS og konsekvensutredning skal dette utføres i høringsperioden for de spesifikke arealene.

Fremtidig formål

Kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å fjerne skillet mellom fremtidig og nåværende formål i arealdelen, både bolig, næring og småbåthavn. Dette er vanlig praksis i mange kommuner, er å betrakte som en forenkling av plankart. Det vil fremdeles være reguleringskrav der arealbruk ikke er i tråd med formålet, for eksempel å bruke en fritidsbolig til helårsbolig.

Dette revideres ikke i kommunedelplan for Nordre Frogn, men det forutsettes at det gjøres ved neste rulling av kommunedelplanen.

Alle arealer med fremtidig bolig er vurdert og enten endret til nåværende bolig eller tilbakeført til fritidsbolig eller LNF/friområde for enkelte ubebygde tomter.

Arealer avsatt til fremtidig næring er endret til nåværende, men krever regulering ved utvikling av arealene.

Bestemmelser

Unntak fra krav om regulering:

Etter § 2, 1. ledd i gjeldende kommuneplan er det mulig å dele uregulerte boligeiendommer uten å detaljregulere, bruke eller oppføre helårsboliger hvis eiendommen ligger innen 2 km fra skolen og arealbruk, adkomst og støyforholdene er avklart og kommuneplanbestemmelsene forøvrig overholdes.

Kommunedirektøren har erfart at bestemmelsen er for lite presis, og at vilkårene ikke i stor nok grad fanger opp hensikten bak bestemmelsen. For å sikre at bestemmelsen fører til boligområder med gode bokvaliteter, tilstrekkelig områdestabilitet og sikrer fremkommelighet for utryknings- og renovasjonskjøretøy er bestemmelsen utvidet med disse temaene.

Det er også foreslått krav om maks. 500 m gangavstand langs gang- og sykkelvei til kollektivforbindelse med hyppige avganger, for å sikre at boligbygging i tråd med unntak fra detaljregulering ikke blir bilbasert. Kravet om at tomten må ligge i inntil 2 km gangavstand fra skole endres ikke siden dette er minste avstandskrav for gratis skoleskyss for førsteklasinger.

Formuleringen i bestemmelsen om at «det kan deles av en gang» er uheldig og gjør at man i realiteten kan dele av en tomt flere ganger, siden det ikke er satt minimumskrav på tomtestørrelse. Det er derfor foreslått minste tomtestørrelse på 800 m². Kommunedirektøren har vurdert om det burde foreslås en minste tomtestørrelse på 600 m² eller 650 m², men har landet på 800 m² siden dette er likt kravet for minste tomtestørrelse i kommunedelplanen for Nordre Frogn. I tillegg har kommunedirektøren sett til Bærum kommune som også har minste tomtestørrelse på 800 m², også et grep for å styre boligutbyggingen innenfor prioriterte områder. Til sammenligning har Ås satt 700 m². Ås er prioritert høyere for byutvikling i regionen, så for Frogn bør minimumskravet være større. Bærum er derfor en mer relevant referanse for Frogn. Bærum har som Frogn, også en brattere topografi. Det presiseres at dette vil gjelde for unntak fra regulering, og at man i en reguleringsplan kan regulere mindre tomter.

I bestemmelsen er det lagt inn mulighet for etablering av tomannsbolig på en tomtestørrelse på min 1200 m² per bolig, for å åpne for en større variasjon av ønskede boligtyper. Det foreslås også å endre fra å tillate inntil 1 sekundærleilighet på inntil 75 m² til inntil 2 sekundærleiligheter som må være minimum 35 m² og maks 75 m², for å legge til rette for en sosial boligutvikling i kommunen med flere utleieleiligheter. Dette vil være begrenset til de områdene hvor dette er forsvarlig. Kommunedirektøren understreker krav fra Statsforvalteren om innskjerpet dispensasjonspraksis. Eventuell dispensasjon kan kun gis dersom hensikten med bestemmelsen ikke settes til side, altså ikke medfører ytterligere utfordringer knyttet til infrastruktur, for kapasitet på VA og vei.

Unntaksbestemmelsen og utfordringsbildet er mer inngående beskrevet og vurdert i kunnskapsgrunnlaget for Drøbak tettsted.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA):

I dag er det krav til minste uteoppholdsareal på 300 m² for enebolig. Dette opptas i stor del av restarealet på tomten, men dette trenger ikke være godt uteoppholdsareal med kvalitet. Det foreslås derfor kvalitetskrav for MUA, mens kravet til størrelsen foreslås redusert. Det er viktigere med gode kvalitetskrav enn størrelseskrav.

Støy:

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) har blitt revidert to ganger siden gjeldende kommuneplan ble vedtatt, sist i 2021. Det har derfor vært behov for å oppdatere støybestemmelsene, deriblant tabeller for støygrenser. For å sikre bedre forutsigbarhet for naboer og for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen er det foreslått konkrete bestemmelser for dette.

I utgangspunktet frarådes det å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støysone da denne ikke anses som egnet for støyfølsom bebyggelse. Iht. retningslinjen for støy kan utvikling av sentrums- og fortettingsområder samt kollektivknutepunkter i samsvar med målsettingene i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging allikevel gi grunnlag for å vurdere utbygging i rød støysone. Utstrekning av utbyggingsarealer i rød støysone skal tydelig fremkomme av kommuneplanen, dette er tillates derfor kun i kommunens sentrumsområder/prioritert utviklingsområde: planområde for områderegulering for Dyrsløkke, Ullerud og Seiersten og områderegulering for gamle Drøbak. Gul støysone er en vurderingssone. Vilkår for når det kan vurderes å tillate støyfølsom bebyggelse innenfor rød og gul støysone er revidert.

Parkering:

Parkeringsbestemmelser er et viktig virkemiddel for å nå nullvekstmålet i personbiltransporten. Det er et sentralt mål i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus at det skal legges til rette for miljøvennlige transportformer i prioriterte vekstområder. Drøbak er utpekt som en prioritert lokal by/tettsted i planen. Den gjeldende kommuneplanen har ikke blitt rullert etter at Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt. Parkeringskravene for personbiler og er derfor skjerpet, og kravene til sykkelparkering er økt for boliger og for de fleste virksomheter.

Eldre planer

For at planer skal kunne bli effektive styringsverktøy, er det påkrevd at de er oppdaterte i forhold til gjeldende forhold og føringer. Kommunen har mange eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som ikke tilfredsstiller disse krav, og målsettingen er å erstatte disse med oppdaterte føringer i revidert kommuneplan. Siden det blir for omfattende å vurdere alle eldre gjeldende reguleringsplaner som gjelder i Frogn, har kommunedirektøren vurdert de 43 planene som er eldre enn 01.07.1986 da eldre plan- og bygningslov (pbl) trådte i kraft. Ni av disse planene ligger innenfor planområdet for områderegulering for Dyrsløkke, Ullerud og Seiersten, og ble vedtatt opphevet enten helt eller delvis 20.06.2022. Kommunedirektøren

anbefaler i tillegg at 28 av planene vurderes opphevet, enten helt eller delvis, i forbindelse med kommuneplanrulleringen, jf. listen i pkt. 2 i Kommunedirektøren s innstilling.

Reguleringsplaner i strandsonen

I tillegg har kommunedirektøren vurdert elleve nyere planer som ligger i strandsonen (jf. kunnskapsgrunnlag for reguleringsplaner i strandsonen). Ingen av disse anbefales opphevet.

Medvirkning:

Viser til kapittel i planbeskrivelsen.

Konklusjon:

Det er kommunedirektørens vurdering at kommuneplanens arealdel 2023-2035 som legges fram til førstegangs behandling, gir et godt grunnlag for kommunens arbeid med en langsiktig og bærekraftig arealforvaltning og -utvikling, og anbefaler at den sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, og at det settes i gang arbeid med å oppheve reguleringsplaner opplistet i saken.

Kommunedirektøren i Frogn 09.11.2022
Georg Njargel Smedhus

Øvrige dokumenter på saken: