



FROGN KOMMUNE
Postboks 10
1441 DRØBAK

Saksbehandler, innvalgstelefon
Sumeet Singh, 32266813

Frogn - Innsigelse og faglige merknader til kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Vi viser til brev datert 16. desember 2022 med høring av kommuneplanens arealdel for Frogn 2023 - 2035.

Vi mener kommunen har foreslått en rekke fornuftige plangrep i forslaget til arealdelen, som kan bidra til å nå nasjonale og regionale mål. Det er utarbeidet et godt kunnskapsgrunnlag for vurderingene og endringene som foreslås.

Det er positivt at det er gjennomført arealutvekslinger med tilbakeføringer av byggeområder til LNF-områder. Selv om kommunen har en strategi om å være arealnøytral, omdisponeres et større omfang av arealer avsatt til LNF-formål enn det som tilbakeføres i forslaget.

Vi vil påpeke at det var uheldig at konsekvensutredningen, ROS-analysen og en oppdatert planbeskrivelse etter kommunestyrets førstegangsbehandling ikke fulgte med da planforslaget først ble sendt på høring.

Det er enkelte punktet i planforslaget som er av en slik karakter at vi må fremme innsigelse for å sikre at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt.

Vi fremmer innsigelse til foreslåtte utbyggingsområder:

- **Innspill nr. 36 Bråten**

Vi fremmer innsigelse til at det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er opphevet ved innføring av en differensiert byggeforbudssone for arealer avsatt til fritidsbebyggelse i hele kommunen, jf. bestemmelse § 8.3 om byggeforbudssone langs sjøen. Videre fremmer vi innsigelse til bestemmelse § 25-2 om fritidsbebyggelse, som åpner opp for



sekundærbygninger på inntil 35 m² BYA. Bestemmelsen åpner også for varig opphold i sekundærbygninger som ligger utenfor byggeforbudssonen.

Vi fremmer innsigelse til § 4 Krav om reguleringsplan på bakgrunn av at det ikke stilles krav til reguleringsplan for ny fritidsbebyggelse.

Vi fremmer også innsigelse til planforslaget, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, på bakgrunn av mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten. Planbestemmelsene som følger kommuneplanens arealdel, har vesentlige mangler som svekker oppfølging av samfunnssikkerhet og avdekte risikoer i kommunen.

Vi ser frem til videre arbeid med kommuneplanens arealdel for Frogn kommune og imøteser videre dialog i arbeidet.

Bakgrunn

Formålet med planprosessen er å revidere kommuneplanens arealdel fra 2013-2025, i tråd med kommunal planstrategi vedtatt i 2020. Siden forrige revidering i 2013 har det blant annet kommet nye nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Kommunedelplanen for Nordre Frogn ble vedtatt i 2018. Kommunen har vurdert at det ikke er aktuelt å endre denne kommunedelplanen eller la ny arealdel gå foran. Det er likevel gjort noen unntak som skal gjelde for hele kommunen, samt en teknisk oppretting.

Vi ga innspill til varslet oppstart av planarbeidet og høring av planprogrammet i vårt brev datert 26. oktober 2021.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser.

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Kommunen har gjort en stor jobb med å vurdere alle arealinnspillene. Det kom inn totalt 57 innspill, hvorav 15 er en del av planforslaget og er konsekvensutredet. Vi vil berømme kommunen for å ha utarbeidet en rekke bakgrunnsnotater for ulike temaer som danner et godt kunnskapsgrunnlag for endringene som foreslås.

Som en del av planarbeidet er det formulert en arealstrategi med fem satsningsområder. Strategien skal gi rammer for kommunens arealbruk i et langsiktig perspektiv og bidra til å unngå unødvendig planarbeid i områder hvor kommunen ikke ønsker endret arealbruk. De fem satsningsområdene for arealstrategien er følgende:

- Bærekraftig arealforvaltning - arealnøytralitet
- Bærekraftig tettstedutvikling
- Sosialt bærekraftige og helsefremmende lokalsamfunnsutvikling



- Bevare og styrke rekreasjonsområder
- Næringsutvikling - rett virksomhet på rett sted.

Vi vil understreke at det er svært uheldig at konsekvensutredningen, ROS-analysen og en oppdatert planbeskrivelse etter kommunestyrets førstegangsbehandling, ikke ble utarbeidet før planforslaget ble sendt på høring. Særlig konsekvensutredningen og ROS-analysen er sentrale dokumenter som danner kunnskaps- og beslutningsgrunnlag før eventuelle nye arealer foreslås omdisponert. I tillegg bidrar et ufullstendig planforslag som sendes på høring, til lengre saksbehandlingstid for både kommunen og overordnede myndigheter, og kan svekke medvirkningsprosesser.

Kommunedelplanen for Nordre Frogn ble vedtatt etter en prosess med innsigelser og mekling. Kommunen har vurdert at det ikke er aktuelt å rullere kommunedelplanen eller la den nye arealdelen gå foran, bortsett fra noen unntak. Revidert arealdel foreslår at arealstrategi, revidert bestemmelse for fritidsboliger, og flere hensynssoner skal gjelde for hele kommunen. Kommunen skriver at det vil bli aktuelt å revidere kommunedelplanen for seg selv på et senere tidspunkt.

Vi fremmet innsigelser til alle nye arealer som ble avsatt til boligformål da kommunedelplanen var på høring, og vi trakk innsigelsene på vilkår om at kommunen forpliktet seg til å vurdere endring av arealformålet til de fremtidige boligområdene Hallangsvingen, Digerud og Skydsrud. I planbeskrivelsen vises det til at *Areal disponert til formål fremtidig boligbebyggelse som er vurdert tilbakeført til fritidsbebyggelse eller LNF, for eksempel Digerud, Skydsrud og Hallangsvingen* (s.30). Utover dette kan vi ikke se at tilbakeføring av de ovennevnte områdene omtales. Av det vi kan se i plankartet er disse arealene tilbakeført og er ikke avsatt til boligformål lenger. Vi mener dette er et positivt grep.

Vi mener det er positivt at kommunen i bestemmelsene stiller krav til matjordplan i saker som medfører omdisponering av dyrka og dyrkbar jord.

En del av de foreslåtte endringene kommer i konflikt med nasjonale og vesentlige regionale interesser som ligger innenfor vårt ansvarsområde. På bakgrunn av dette fremmer vi innsigelser og kommer med faglige merknader til noen av grepene i planforslaget. Dette utdypes i det påfølgende.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Vi mener det er positivt at kommunen har definert en langsiktig grense for prioritert vekstområde, i tråd med føringer i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Områdeplanen for Dyrøløkke, Ullerud og Seiersten (Byutviklingsplanen), samt fem eiendommer ved Holter er fastsatt som prioritert vekstområde. Dette området skal legges til rette for fortetting og kompakt byutvikling.

I henhold til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus skal boligutvikling fordeles med en 80/20 fordeling mellom prioritert vekstområde og kommunen for øvrig. For Frogn innebærer dette at 80 % av veksten av boliger skjer innenfor «Byutviklingsplanen». Av det vi kan se, ut ifra arealer som er avsatt til boligformål og kommunens undersøkelse av boligreserven i kommunen, ligger kommunen nærmere en 70/30 fordeling.

Boligpotensialet i kommunen er definert av kommunen selv som kapasiteten i områdeplanene og i kommunedelplanen for Nordre Frogn, i tillegg til alle vedtatte og igangsatte detaljreguleringsplaner. Disse planene rommer en betydelig boligreserve på rett i overkant av 3600 boliger. Omtrent 2290 av disse reservene ligger i «Byutviklingsplanen». Boligreserven i kommunen overstiger behovet for



boliger i kommende planperiode og for flere tiår framover, selv med utgangspunktet i SSBs høyeste alternativ for befolkningsframskriving.

Vi mener det er positivt at kommunen har en strategi om å være arealnøytral og har tilbakeført noe areal til LNF-formål. Det er særlig positivt at området med fulldyrka jord ved Fossen Søndre, del av gnr./bnr. 41/1 er tilbakeført som LNF-formål. En ny vurdering av arealformål vil kunne bidra til at kommunen ivaretar nasjonale hensyn til både jordvern og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi vil allikevel påpeke at kommunens arealregnskap viser at det omdisponeres mer areal fra LNF til annet utbyggingsformål enn det som tilbakeføres, noe som gjør at planforslaget ikke er arealnøytralt. Videre mener vi at kommunen burde ha tatt ut uregulerte områder utenfor det prioriterte vekstområde. Fordelingen av boliger viser at kommunen har en fordeling på 70/30, og ikke 80/20 i henhold til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Vurdering av nye boligområder

I planforslaget er det foreslått å omgjøre totalt ni områder til boligformål. Noen av disse områdene er begrenset i størrelse. Vi har følgende merknader til disse arealene:

Nr. 5 Husvikveien 29:

Utgjør omtrent 0,12 dekar som omgjøres fra LNF- til boligformål. Forslagsstiller ønsker at hele eiendommen skal avsattes til boligformål. Vi har ingen merknader.

Nr. 30, 31 og 31 Museumsskogen 22/395, 22/1 a) og 22/1 b)

Museumsskogen 22/395, b) og c) ses under ett. Dette er tre eiendommer som til sammen utgjør i underkant av 9 dekar. Områdene foreslåes omdisponert fra offentlig/privat tjenesteyting til boligformål. Arealene ligger utenfor prioritert vekstområde, men ligger i henhold til KU-en sentralt til hverdagsfunksjoner, kollektivtransport og har gang- og sykkelveg til skole/barnehage. Kommunen har stor nok boligreserve, og vi anbefaler derfor at disse arealene ikke tas med videre. Dette kan være arealer som egner seg til boligutvikling ved en senere rullering av kommuneplanens arealdel.

Nr. 36 Bråten

Arealet utgjør 42 dekar areal avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan. Det foreslås omdisponert til boligformål, hvor det skal tilrettelegges for til sammen 110 boenheter. Det følger eiendomsgrensen til gbnr. 22/4 og består av lauvskog med høy og svært høy bonitet (AR5). I størrelsesorden 2,5 dekar av lauvskogen er klassifisert som dyrkbar. I nord-øst grenser en del av området til lettbrukt fulldyrka jord på gbnr. 63/1, som er del av et større sammenhengende jordbruksareal vest for Holtbråtveien, hvor det i randsonen allerede er en del bebyggelse. En omdisponering av området kan medføre til økt press tilgrensende jordbruksarealer.

Området ligger utenfor prioritert vekstområde, men allikevel sentralt til hverdagsfunksjoner, kollektivtransport og øvrig bebyggelse på Heer. Det mangler gang- og sykkelvei, og det er store utfordringer med adkomstvei inn til området i dag. Et nytt boligområde vil forsterke trafikkproblemene og medføre økt støy. I tillegg er det kartlagt naturverdier innenfor området, og området er en del av et større område med friluftsverdier. I konsekvensutredningen er innspillet samlet vurdert til rødt.

Planleggingen skal, i henhold til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging bidra til å utvikle bærekraftige byer, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem



bør fremme utvikling av kompakte byer, redusere transportbehovet og legge til rette for klima og miljøvennlige transportformer. Vi mener det foreslåtte innspillet er i strid med disse føringene.

Boligbebyggelse her vil også være i strid med prinsippet om å bygge innenfra og ut. Kommunen har en stor boligreserve som dekker boligbehovet i den kommende planperioden, og for flere tiår fremover. Innspillet er også i strid med kommunens strategi om å være arealnøytral.

Vi viser også til kommunedirektørens vurdering om at innspillet er i strid med flere overordnede føringer.

Eiendommen er direkte berørt av en lokalt viktig naturtype *rik blandingskog i lavlandet*. I tillegg ligger det flere kartlagte naturverdier i umiddelbar nærhet til innspillsområdet. Blant disse er en forekomst med *frisk lågurtedellaauvskog* av regional verdi. Vi mener det vil være vanskelig å utvikle dette området uten at det fører til negativ påvirkning på forekomsten av frisk lågurtedellaauvskog ved at denne blir liggende avskåret og uten buffer mot bebyggelsen. Området kan også ha betydning som overvintrings- og oppholdsområde for amfibier tilknyttet dammen i Heerveien.

Ifølge konsekvensutredningen grenser innspillsområdet til flere stisystemer, turruter og skiløyper. Området er vurdert til å ha stor verdi for friluftsliv. Vi mener det er uheldig å bygge ned dette arealet når kommunen har store nok boligreserver. Nærturterreng som kobler seg på stier og løyper i resten av området er et element som vil kunne fremme folkehelse, og området bør derfor ikke omdisponeres.

Vi mener det foreslåtte arealinnspillet strider med nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og medfører unødig utbygging av naturverdier av regional verdi, og vi fremmer derfor innsigelse den foreslåtte omdisponeringen. Forslaget vil også få negative konsekvenser for friluftsliv.

Nr. 43 Chalmers vei 3

Innspillet utgjør i underkant av 0,6 dekar. Arealet er avsatt til friområde i gjeldende plan og ønskes omdisponert til boligformål.

I konsekvensutredningen har innspillet fått en rød samlet vurdering. Det vises til at det ikke er direkte konflikt med natur/arter/kultur, men at man må være obs på landskapspåvirkning og kulturmiljøet i vest. Området ligger også usentralt i forhold til knutepunkt, utenfor det prioriterte vekstområde og mangler tilgang på gang- og sykkelvei.

Vi viser til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Den regionale planen åpner for noe utbygging av boliger utenfor prioriterte vekstområder. Områder som ligger utenfor prioriterte vekstområder bør bygge opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange, i henhold til retningslinje 4 (R4) i den regionale planen. Vi mener det foreslåtte innspillet strider med retningslinjen.

Vi mener konsekvensutredningen er mangelfull i forhold til konsekvensene for barn og unge. Området er avsatt til friområde i den gjeldende kommuneplanen, og er en del av et større område som er avsatt til det samme formålet. I konsekvensutredningen vises det til avstander mellom området og nærliggende skoler og barnehager. Videre vises det til at det ikke er noen lekearealer rundt innspillsområde, men at det er kort vei til skogsområde/nærturterrenget nord for eiendommen, og at det er kort vei til badeplasser langs kysten.



Vi kan ikke se at det er gjort vurderinger omkring selve arealets betydning for barn og unge. Et friområde er i utgangspunktet et areal som brukes av allmennheten, herunder barn og unge.

Vi viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 5 d, som sier følgende: *Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.* Vi mener derfor at det er svært uheldig at området betydning for barn og unges lekemuligheter ikke er utredet. Vi viser igjen til konsekvensutredningen som sier at det ikke er noen lekeområder rundt innspillsområdet. Det er derfor svært uheldig at et område som er satt av til friområde foreslås omdisponert til boligformål uten at konsekvensen av dette er avklart. Dersom kommunen mener at området ikke brukes og ikke er egnet for lek, må dette dokumenteres.

Nr. 60 Holterkollveien 6

Området utgjør 7,9 dekar og foreslås endret fra næring til boligformål.

I konsekvensutredningen vises det til at det ikke er noen kartlagte naturverdier i området. Området ligger innenfor det prioriterte vekstområdet, og det er kort til skole og barnehage på Dyrløkkeåsen. Det er forholdsvis kort avstand til knutepunktet Dyrløkke, hverdagsfunksjoner og kollektivtransport. Deler av området ligger i gul støysone.

Innspillet ligger i Holter industriområde og er ikke tilrettelagt med gang- eller sykkelvei. Avstanden til nærmeste gang- og sykkelvei, Åsveien, er omtrent 200 meter. Vi mener det er uheldig at det tilrettelegges for boligutvikling i midten av et industrifelt uten gang- og sykkelveg. Vi anbefaler kommunen om å sette et rekkefølgekrav som sikrer gang- og sykkelveiforbindelse i forbindelse med utarbeiding av en eventuell reguleringsplan.

Det er omtrent 1 km til Dyrløkkeåsen barnehage og skole, hvor det er lekearealer og fotballbane. Ved planlegging av areal som skal brukes av barn og unge må Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-BU) følges opp. Vi viser spesielt til pkt. 5b som slår fast at det må sikres tilstrekkelig areal for lek og uteopphold for barn og unge i alle aldre. Punkt 5a skal sikre at arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Barn og unge skal også ha en trygg skolevei som er sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Deler av innspillsområdet ligger i gul støysone. Vi forutsetter at dette er forhold som ivaretas ved en eventuell regulering.

Vi vil anbefale kommunen å legge en hensynssone som stiller krav til en områderegulering for området og nærliggende områder eller et rekkefølgekrav som sikrer at de mest sentrumsnære arealene bygges ut først, for å sikre at de ovennevnte hensynene blir ivaretatt. Selv om innspillsområdet ligger innenfor det prioriterte vekstområdet, ligger det fortsatt i midten av et industrifelt. Dette kan medføre uheldige ulemper for bomiljøet i området.

Nr. 75 Vestbyveien 136

Området utgjør omtrent 0,7 dekar og foreslås endret fra LNF-formål til boligformål.

Innspillet gjelder boligeiendommen gbnr. 11/4, som iflg. NIBIO gårdskart er 4,7 dekar, fordelt på 0,9 dekar fulldyrka jord, 1,9 dekar produktiv skog, 0,9 dekar annet markslag og 1 dekar bebygd areal. Noe av arealet (annet markslag og del av skogen) er klassifisert som dyrkbart. I øst grenser



eiendommen til en vannvei og deretter til en del av gbnr. 10/1 som består av skog og 10,7 dekar dyrka jord.

Forslaget innebærer at litt av den dyrkbare jorda på eiendommen blir avsatt til boligbygging. Det dreier seg imidlertid om et svært lite areal og har en plassering som ikke gjør det egnet til oppdyrking. Vi mener derfor at endringen ikke berører nasjonale eller vesentlige regionale jordverninteresser.

Vurdering av arealer til andre formål (næring, massehåndtering)

Merknader til andre arealbruksendringer, hensynssoner og bestemmelsesområder.

Kommunen har vedtatt et begrenset antall arealer som foreslås omdisponert. Våre merknader til disse områdene samles dette delkapittelet.

Nr. 7 Kopås

Området utgjør til sammen 33 dekar og foreslås omdisponert fra næring, bolig, friområde, parkering til næring, friområde, offentlig formål og parkering. Vi har ingen merknader.

Nr. 9 Holtbråtveien/Frogn kunstgressbane

Området utgjør 23,7 dekar og omdisponeres fra offentlig/privat tjenesteyting til idrettsformål. Dette er i tråd med den faktiske bruken av området. Vi har ingen merknader.

Nr. 19 Måna Sør

Området utgjør 8,9 dekar og foreslås omdisponert fra LNF-formål til næring. Det er registret en forekomst av *frisk lågurtedelløvskog* iht NiN – Naturtypeforkomsten fremstår som relativt liten og inngår ikke i nettverk av områder med tilsvarende naturtyper. Vi kan ikke se at en omdisponering vil være i vesentlig strid med nasjonale eller regionale føringer.

Nr. 38, 42 og 43 Dyrløkke a, b og c

De tre innspillsområdene utgjør til sammen omtrent 11 dekar og foreslås omdisponert fra bolig- til næringsformål. Innspillsområdene ligger som en del av et større næringsfelt ved Dyrløkke og er bebygd. Vi har ingen merknader.

Nr. 77 Tusse

Området utgjør 2,8 dekar og foreslås omdisponert fra LNF til næring.

Vi mener dette arealet bør foreslås ved revidering av kommunedelplanen for Nordre Frogn. Slik høringsforslaget til kommuneplanen er lagt opp til nå, vil kommunedelplanen, hvor arealformålet er LNF, gå foran, selv om arealformålet i dette planforslaget er næring. Vi mener derfor at den foreslåtte arealendringen blir uryddig og vil kunne føre til misforståelser for innbyggere og offentlige myndigheter. Vi fraråder derfor kommunen å ta denne endringen i kommuneplanens arealdel nå.

Bestemmelsesområde #4 Horgen

Planforslaget åpner for at et areal ved Horgen kan disponeres til snødeponi (bestemmelsesområde # 4). I konsekvensutredningen er det vurdert at deponering av snø i dette området vil kunne gi negative konsekvenser i form av avrenning fra forurenset snø.

Snø skal håndteres som forurenset materiale, og det må etableres gode løsninger som sørger for at utslipp av smeltevann skjer under kontrollerte forhold slik at det ikke påvirker vannmiljøet negativt.



Vi ser derfor positivt på at det er utarbeidet en planbestemmelse om at det ikke skal dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer.

Det aktuelle arealet vil drenere til Storegrava som inngår i vannforekomsten 005-88-R *Tilløpsbekker til Årungen*. Vannforekomsten er registrert med dårlig økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Storegrava renner til 005-296-L *Årungen* som er registrert med moderat økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. Vannforekomstene har allerede en rekke påvirkninger, og det er derfor viktig at ytterligere tilførsler av forurensning og partikler unngås. Vi presiserer at ny aktivitet ikke må komme i konflikt med oppnåelsen av miljømål etter vannforskriften.

Et snødeponi i området er søknadspliktig etter forurensningsloven § 11. Frogn kommune har fått forlengelse av midlertidig tillatelse etter forurensningsloven til deponering av snø i det aktuelle området, med varighet til 31.12.2024. I tillatelsen stilles det krav om at det skal gjennomføres prøvetaking gjennom sesongene. Disse resultatene vil gi kommunen en oversikt over forurensningstilstanden til snøen ved Horgen. Kommunen må, på bakgrunn av denne informasjonen, gjøre en vurdering av om Horgen er det best egnede stedet å deponere snø i kommunen, eller om det må arbeides videre med arealmessige avklaringer og utredninger for å finne gode løsninger for å deponere snø. Det må legges vekt på at drift ved området ikke skal vanskeliggjøre miljømål for vannkvalitet. Det må gjøres grundige vurderinger for hvilket areal som vil være mest hensiktsmessig. Det er også viktig at det etableres gode renseløsninger for å unngå utslipp av forurenset smeltevann.

I konsekvensutredningen står det også at avrenning fra snødeponiet må avklares i videre planarbeid. Vi kan imidlertid ikke se at planforslaget stiller krav om slik reguleringsplan og ber om at dette blir innarbeidet.

Strandsone langs sjøen

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Vi mener det meste av 100-metersbeltet langs sjøen bør avsettes til landbruks-, natur- og friluftsfremål og ha byggeforbud, jf. § 1-8 andre ledd og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen punkt 8.1. Planleggingen skal sikre at det er sammenheng mellom arealbruken i strandsonen, i sjøen og på landområdene bak 100-metersbeltet.

Det er en rekke områder som er avsatt til gjeldende fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Kommunen har også utført en gjennomgang og vurdering av reguleringsplanene i strandsonen for å vurdere om noen av planene åpner for utbygging i strandsonen.

Det er i underkant av 3000 fritidsboliger i Frogn, hvorav omtrent 28 % av disse ligger i 100-metersbeltet. Det vil si at omtrent 800 fritidsboliger ligger i 100-metersbeltet.

Det er tegnet inn forslag til en differensiert byggeforbudsgrense mot sjøen for arealer som er avsatt til fritidsbebyggelse. Byggeforbudsgrensen er foreslått lagt i formålsgrensen, nærmest sjøen, til arealer avsatt til fritidsbebyggelse. I tillegg er bestemmelsen om byggeforbudssone langs sjøen, § 8-3, revidert. Den foreslåtte bestemmelsen er følgende:

Byggeforbudssonen gjelder langs kysten fra Gylteholmen og nordover, og sørover fra Skiphelle til kommunegrensen, samt på øyene (jf. arealkart, i den utstrekningen som er vist på plankartet. Områdene langs sjøen fra Gylteholmen til Skiphelle utgjør Drøbaks tettbebyggelse, der byggegrensen fastsettes til kote 0 meter.



Vi registrerer også at det er noen boligområder, blant annet ved Digerud og Kleiva, som har fått en differensiert byggeforbudsgrense. Vi kan ikke se at dette er omtalt i planmaterialet.

Ved fastsetting av annen byggegrense skal det gjennomføres en kartlegging av de konkrete strandsoneverdiene. Virkningene av mulig ny utbygging for naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og andre allmenne interesser skal synliggjøres og konsekvensutredes. Kommunene skal i utgangspunktet være varsomme med å bruke annen byggegrense og kun benytte dette når det ikke er tvil om at allmenne interesser ikke blir skadelidende.

Videre er bestemmelsen til arealformålet fritidsbebyggelse, § 25-2, endret. Vi er særlig skeptiske til § 25-2, pkt. 2:

Det tillates oppført kun én frittliggende sekundærbygning med BYA på inntil 35 m². Med sekundærbygning menes anneks, uthus, bod, garasje, carport, drivhus, utestue eller lignende. Sekundærbygninger som ligger utenfor byggeforbudssonen langs sjøen kan benyttes til varig opphold.

Den foreslåtte endringen øker den totale BYA-en for sekundærbygninger med 5 m² og åpner samtidig opp for varig opphold i sekundærbygninger. Bestemmelsen gjelder også for områder avsatt til formålet i kommunedelplanen for Nordre Frogn, jf. § 1, pkt. 3.

Vi mener de foreslåtte endringene fører til en dårligere helhetlig forvaltning av strandsonen. En differensiert byggeforbudssone åpner for en rekke nye tiltak i strandsonen. Vi mener også den reviderte bestemmelsen § 25-2 er særlig uheldig.

Slik vi leser bestemmelsene, åpnes det nå blant annet opp for at hver enkelt hytte i 100-metersbeltet kan utvides til 90 m² BRA, forutsatt at det ligger innenfor et område avsatt til fritidsbebyggelse. Det kan også gjøres ytterligere tiltak som terrenginngrep, fortetting mm i strandsonen. Planforslaget åpner også opp for varig opphold i sekundærbygninger. Videre mener vi den foreslåtte endringen vil medføre at sekundærbygninger vil kunne etableres nærmere sjøen, som følge av den differensierte byggeforbudssonen. Dette vil kunne øke graden av privatiseringen av 100-metersbeltet.

Vi kan ikke se at det er gjort en konkret konsekvensutredning for hvordan strandsonen vil bli påvirket av de foreslåtte endringene. Det er midlertidig gjort en generell konsekvensvurdering av § 25-2, som ser ut til å ha blitt gjennomført på feil grunnlag. I konsekvensutredningen står det "*Selv om bestemmelsen ikke gjelder fritidsbebyggelsen som ikke ligger i 100-metersbeltet langs sjø, vil endringen kunne ha negativ konsekvens...*" (s. 16). Den differensierte byggeforbudssonen medfører i praksis at denne bestemmelsen også gjelder for de fritidsboligene som også ligger i byggeområder i 100-metersbeltet. Slik vi leser konsekvensutredningen, mangler den en vurdering av den potensielle påvirkningen på 100-metersbeltet planforslaget medfører, da den kun har vurdert endringen for områder som ligger utenfor det faktiske 100-metersbeltet.

På bakgrunn av plan- og bygningsloven § 1-8 og de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen fremmer vi innsigelse til at det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjøen er opphevet ved innføring av funksjonelle byggegrenser på arealkartet, jf. bestemmelse 8.3 om byggeforbudssone langs sjøen. Vi mener at det ikke er gjort tilstrekkelige nok konsekvensvurderinger for naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og andre allmenne interesser ved de ulike områdene i strandsonen ved inntegning av en differensiert byggeforbudssone langs sjøen.



Videre fremmer vi innsigelse til bestemmelse § 25-2, som åpner opp for en utvidelse av det bebygde arealet for sekundærbygninger og tillater varig opphold i dem, også for fritidsboliger innenfor 100-metersbeltet som følge av den differensierte byggeforbudssonen.

Plankrav

I § 4 Krav om reguleringsplan er det stilt krav om at det for områder med nærmere angitte tiltak skal inngå i en reguleringsplan før tiltakene/arbeidet iverksettes. Fritidsboliger er unntatt plankravet, med unntak av bestemmelsens pkt. 2, hvor det er satt plankrav ved fradeling. Dette betyr at dersom det skulle være noen som ønsker å bygge i et område med fritidsboliger, gjelder ikke plankravet.

I planbeskrivelsen, blant annet s. 16, vises det til at kommunen ønsker å opprettholde de homogene hytteområdene med romslige tomter, og ikke åpne for fortetting gjennom deling, eller utbygging av nye hyttefelt. Vi mener at man kan kunne forvente at det bygges fritidsboliger i områder som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, og at det derfor er svært uheldig at det ikke stiles krav til reguleringsplan ved planlegging av nye hytter.

Selv om kommunen ikke ytrer et ønske om flere hytter, mener vi det må stilles plankrav dersom noen skulle ønske å planlegge for nye hytter i kommunen. Vi mener det ikke er unaturlig at områder avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel på et senere stadiet søkes utviklet, for eksempel i form av fortetting. Vi mener bestemmelsen gjør unntak for tiltak som kan få vesentlige virkinger for miljø og samfunn, jf. pbl. § 12-1. Dette åpner blant annet for at det kan bygges nye fritidsboliger uten at det tas hensyn til naturmangfold, 100-metersbeltet langs sjø, samfunnssikkerhet mm. Dette vil kunne berøre interesser vi er satt til å ivareta, men også interesser andre offentlige myndigheter er satt til å ivareta.

Vi fremmer innsigelse til § 4 på bakgrunn av at bestemmelsen ikke stiller krav til reguleringsplan til utbygging av nye hytter. Vi mener bestemmelsen også må omfatte fritidsbebyggelse.

Samfunnssikkerhet

Etter plan- og bygningsloven § 4-3 skal planmyndigheten ved utarbeidelse av planer for utbygging påse at risiko- og sårbarhetsanalyse utføres. ROS-analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet. ROS-analysen til kommuneplanens arealdel beskriver områder med risiko- og sårbarheter, men bestemmelsene følger ikke opp krav til oppfølging i reguleringsplaner.

I kommunens planbestemmelser i § 4 *Krav til reguleringsplan* lister kommunen opp følgende forhold hvor bestemmelsen ikke skal gjelde:

Tomtedeling, bruksendring til og/eller oppføring av helårsboliger der:

- *Arealbruk er avsatt til boligformål.*
- *Plassering er utenfor hensynssone fareområde for ras- og skredfare H310,*
- *H310_1 og H310_2 (områdestabilitet) eller områdestabilitet er avklart i tråd med NVEs gjeldende veileder for områdestabilitet ved siste plannivå.*
- *Utrykningskjøretøy er sikret tilstrekkelig atkomst fra nærmeste offentlige vei i samsvar med Søndre Follo Brannvesens veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper».*
- *Ny boenhet vil få støynivå under Lden 55dB i tråd med § 11*



- *Det er maks 500 m gangavstand langs trafiksikker forbindelse til bussholdeplass med hyppige avganger*
- *Ny bolig ligger i inntil 2 km gangavstand fra skole*

Vår innsigelse knytter seg til at kommunen gir åpning for unntak fra reguleringsplan i områder som er utenfor fareområde for ras- og skredfare H310. Gjennom bestemmelsen fritar kommunen utbygging for reguleringsplan i områder som kan være utsatt for andre naturfarer eller risiko.

Ved å fritta for kravet til reguleringsplan, vil det være risiko for at nærmere vurderinger og undersøkelser ikke blir utført, og at fareområdet ikke blir tilstrekkelig utredet på siste plannivå. Dette vil være i strid med rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesak s.12 hvor det står at reell fare skal være avklart på siste plannivå og ikke utsettes til byggesøknad.

Vi mener bestemmelsen kan være uheldig ut fra et samfunnssikkerhetsperspektiv, og at kommunen bør revurdere punkt tre som gir fritak for krav til reguleringsplan utenfor fareområde H310.

Vi fremmer innsigelse til planbestemmelse § 4, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, på bakgrunn av mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten. Planbestemmelsen som følger kommuneplanens arealdel, har vesentlige mangler som svekker oppfølging av samfunnssikkerhet og avdekte risikoer i kommunen.

Ytterligere merknader vedrørende samfunnssikkerhet

- I planbestemmelse § 31-1 er det vist til hensynssone H350 – brann og eksplosjonsfare. Hensynssonen ligger i kommunedelplan for Nordre Froland. Kommunen må spesifisere hensynssonen i planbestemmelse § 1 punkt 3. På denne måten vil bestemmelsen bli mer førende og tydelig for videre planarbeid i kommunen.
- Vi kan ikke se at det er opprettet hensynssone for flom. Vi anbefaler at alle naturfarer legges inn som hensynssoner, slik at planvirkemidler følger opp risikoen videre.
- Vedrørende konsekvensutredning i kommuneplanens arealdel, skal samfunnssikkerheten ivaretas i temaet "ulykke og beredskap", samt "virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred".
- I planbeskrivelsen omtales kommunens ROS-analyse på side 31. Her henviser kommunen til kommunens helhetlige ROS-analyse iht. sivilbeskyttelsesloven, og ikke til ROS-analysen iht. plan- og bygningsloven. Det er sistnevnte ROS-analyse som følger kommuneplanens arealdel. Vi anbefaler at planbeskrivelsen oppdateres med riktig henvisning.

Det er viktig å kartlegge og avklare hensynet til samfunnssikkerhet tidlig i planprosessen da dette skal være førende for kommunens arbeid med kommuneplanens arealdel.

Anbefalinger

For å hjelpe kommunen i arbeidet med samfunnssikkerhet anbefaler vi et dialogmøte. Dette må kommunen selv ta initiativ til innen rimelig tid. I dette arbeidet anbefaler vi også at kommunen studerer de krav til innhold som følger av lov med tilhørende forskrifter. Følgende veiledere kan brukes:

- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)- DSB
- Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging (2016)- DSB
- Sikkerhet rundt storulykkevirkosomheter (2019)- DSB



- Klimahjelperen (2015)- DSB
- Kunnskapsbanken fra DSB
- Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (2020)- KMD
- Konsekvensutredninger, kommuneplanens arealdel (2012)- KMD (Miljøverndepartementet)
- I tillegg til temakart fra NVE, lokale utredninger og andre kilder som er relevante for arbeidet.

Støy

Det er en forventning at kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning, jf. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*.

Vi mener det er positivt at kommunen har formulert bestemmelser om støy. Det er likevel noen bestemmelser vi stiller spørsmål ved.

§ 19, pkt. 1, a), lyder som følger:

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i T-1442/2021 jf. tabell 11.1, 11.2 og 11.3.

Vi påpeker at tabell «11.1, 11.2 og 11.3» ikke er tabeller i støyretningslinjen T-1442/2021, og ber om at denne bestemmelsen oppdateres slik til at den viser til riktige tabeller i retningslinjen.

Videre er det angitt en hensynssone H220 for gul støysone i hele kommunen. Retningslinjene til denne hensynssonen stiller krav til hvilke kvaliteter som må være på plass før det tillates støyfølsom bebyggelse i disse områdene. Slik vi kan se, er denne hensynssonen lagt over flere områder i kommunen, ikke bare i det prioriterte vekstområdet. Vi mener at bebyggelse utsatt for støy over grenseverdiene ikke bør kunne etableres andre steder enn i det prioriterte vekstområdet, og ber kommunen vurdere om det skal tillates ny støyfølsom bebyggelse utenfor sentrumsnære områder.

Miljøtilstand og vannforskriften

Vannforekomstene i Frogn kommune oppnår ikke miljømålene etter vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen. Forurensning av vann og vannmiljø er derfor viktige utredningstemaer i arbeidet med arealdelen. Dersom ny aktivitet eller nye inngrep og utslipp kan føre til en varig forringelse av miljøtilstanden (for minst ett kvalitetselement eller for samlet tilstandsklasse) eller vanskeliggjøre oppnåelse av miljømål, vil dette være i strid med miljømålene i vannforskriften.

I konsekvensutredningen av de ulike innspillene er vannmiljø en del av temaet forurensning til vann. Samlet er planforslaget vurdert å ha små eller ingen negative konsekvenser for forurensning (klimagass, forurensning av jord og vann), men det står at det ved regulering må legges inn tiltak for å hindre forurensning til vann og grunn. Vi gjentar derfor vår anbefaling om at kommunen gjennom arealdelen fastsetter tilstrekkelige overordnede føringer og bestemmelser om at det i videre plan- og byggesaksarbeid skal redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og at dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.

Vi ser positivt på at bestemmelsen om miljøoppfølgingsplan er tydelig på at denne planen blant annet skal vise hvordan avrenningsforhold til vannforekomster skal løses.



Naturmangfold knyttet til vann

Kommuneplanens arealdel skal ivareta naturmiljøet i og langs sjø og vassdrag. I Frogn kommune er flere viktige naturtyper og arter knyttet til vassdrag og sjø, for eksempel dammer med amfibier, inkludert storsalamander, ålegrassamfunn og sjøørretbekker.

Naturmangfold har vært tema i konsekvensutredningen av de ulike innspillene. Vi ser positivt på at det er utarbeidet planbestemmelser knyttet til naturverdier av nasjonal, regional og lokal verdi. Bestemmelsen henviser til DN-håndbok 13/2007. Vi vil også minne om DN-håndbok 19 Kartlegging av marint biologisk mangfold. Vi legger til grunn at bestemmelsen ikke bare sikrer naturtyper, men også verdifulle arter med funksjonsområder.

Vi anbefaler at områder med verdifullt naturmangfold også i tilstrekkelig grad synliggjøres og sikres på kommuneplankartet gjennom arealformål med tilhørende bestemmelser og hensynssoner. Sjø og vassdrag med store naturverdier kan vises med hensynssone bevaring av naturmiljø med retningslinjer eller med arealkategorien bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone med underformål naturområde eventuelt i kombinasjon med friluftsområde. Til dette formålet kan det fastsettes juridisk bindende planbestemmelser.

Videre ser vi positivt på at forslaget til planbestemmelser fastsetter at det ikke tillates etablering av kunstige sandstrender og påfylling av ikke stedefgen sandtype. Vi påpeker at også påfylling av stedefgen sand på etablerte sandstrender må vurderes nøye og viser til tiltak T 23 i Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden om å fraråde etablering av kunstige sandstrender og unngå andre inngrep og tiltak på bløtbunnsområder for å skåne verdifulle bløtbunnsområder, inklusive ålegrasenger.

Ved all utfylling av sand, også etterfylling/vedlikehold, skal Statsforvalteren vurdere om dette krever tillatelse etter forurensningsloven. Vi gjør oppmerksom på at vi i den forbindelse vil ha en restriktiv holdning til både etablering og vedlikehold av kunstige sandstrender.

Kantvegetasjon

Manglende eller dårlig etablerte kantsoner karakteriserer flere vassdrag i jordbrukslandskapet i Frogn. Fravær av kantvegetasjon fører til økt avrenning av næringssalter, økt fare for elveerosjon og reduksjon i naturmangfold i og langs vassdragene. I tiltaksplanen for Oslofjorden presiseres viktigheten av gode vegetasjonssoner langs vassdrag. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes kantvegetasjon, jfr. vannressursloven § 11. Statsforvalteren er myndighet og kan gi dispensasjon fra bestemmelsen. Vi viser også til [veileder fra NVE](#).

I forslaget til planbestemmelser står det at sone for kantvegetasjonen skal ivaretas, jfr. vannressursloven § 11. Vi anser at dette kan bidra til økt fokus på og ivaretagelse av vegetasjonsbelter langs vassdrag. Vi minner likevel om at plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 5 gir kommunen mulighet til å fastsette bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon langs vassdragene, blant annet ved å fastsette minimumsbredde på kantvegetasjon. I den forbindelse må det imidlertid tydeliggjøres at minimumskravet ikke gjelder der kantsonen mellom eksisterende dyrka mark og vassdraget allerede er smalere, og at en slik bestemmelse derfor ikke innebærer at kantvegetasjon må utvides på dyrka mark.

Vassdragsnære arealer og arealer langs sjøen

Lokalisering og utforming av ny virksomhet må ta spesielt hensyn til vann og arealer langs vassdrag og sjø slik at vannmiljø, naturmangfold og rekreasjonsverdier ikke påvirkes negativt. I



kommuneplanens arealdel skal vassdragsnære arealer og arealer langs sjøen i størst mulig grad avsettes som en del av grøntstrukturen. Dette bidrar til å sikre viktige natur- og friluftsinnteresser knyttet til vann og vassdrag på overordnet plannivå.

Vi forutsetter imidlertid at vassdragshensyn også ivaretas i videre plan- og byggesaksbehandling og viser blant annet til arealdelens viktige bestemmelser om forbud mot lukking av bekker og utfylling i vassdrag. Vi ser også positivt på den generelle bestemmelsen om grønnstruktur, der det står at bekker, dammer og vassdrag sammen med grønn vegetasjon skal bidra til å sikre økt biologisk mangfold og naturopplevelse. Videre er det viktig at kommunen har fastsatt byggegrenser mot vassdrag etter pbl 11-9, nr. 5.

Overvann

Lokale løsninger med sammenhengende grønnstruktur og åpne vannveier i og rundt byer og tettsteder kan dempe effektene av klimaendringer, redusere forurensinger og samtidig bidra til naturmangfold og opplevelser. Det er derfor viktig at kommunen har innarbeidet planbestemmelser om håndtering av overvann gjennom lokale og åpne løsninger. Videre ser vi positivt på bestemmelsene om at eksisterende bekkeløp skal holdes åpne og at gjenåpning av lukkede bekkeløp skal vurderes i reguleringsplaner. Gjenåpning av bekker er i tråd med FNs bærekraftsmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer, herunder våtmarker, elver, grunnvann og innsjøer. Vi er nå inne i FNs tiår for restaurering av økosystemer.

Avløp

Arealforvaltningen må ses i sammenheng med avløpsinfrastrukturens kvalitet og kapasitet. Klimaendringer, arealendringer og befolkningsvekst øker belastningen på denne infrastrukturen. I regjeringens brev av 19. mars 2019 med nasjonale føringer til vannregionmyndighetene gis blant annet føringer til kommunene som sektormyndighet for avløp.

Frogn kommune hadde alvorlige avvik fra krav i utslippstillatelsen og forurensningsregelverket i rapporteringsåret 2021. Frogn avløpsrensaneanlegg har hatt gjentakende avvik fra sekundærrensekravet, og slike gjentakende brudd på utslippstillatelsen ansees som alvorlig. Vi har derfor gitt kommunen tilbakemelding, blant annet i brev av 1. mars 2022, om at så lenge krav til utslipp ikke overholdes, vil ethvert nytt påslipp av nye abonnenter til Frogn avløpsrensaneanlegg bli betraktet som en forsettlig økning i ulovlige utslipp. Kommunen har vedtatt å oppgradere Frogn avløpsrensaneanlegg med biologisk rensetrinn for å etterkomme kravet til sekundærrensing, men anlegget vil ikke ferdigstilles før i 2027. Vi minner om at som forurensere har Frogn kommune tiltakspåklipp etter forurensningsloven § 7 andre ledd, når det er fare for forurensning i strid med loven. Dette betyr at kommunen skal sørge for tiltak for å forhindre at forurensning inntreffer, og dersom forurensningen har inntrefft skal det sørges for tiltak for å stanse, fjerne eller begrense virkningen av forurensningen.

Med tanke på eksisterende avløpssituasjon i kommunen, må ikke planen åpne for etableringer som vil kunne gi større belastninger på avløpssystemet før Frogn avløpsrensaneanlegg er ferdig oppgradert. Dette vil være i strid med plan- og bygningsloven § 27-2 som sier at før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. I planbestemmelsene har kommunen fastsatt rekkefølgebestemmelser som sier at tiltak eller arbeid i områder for bebyggelse og anlegg ikke kan igangsettes før nødvendige tekniske anlegg med tilstrekkelig kapasitet er etablert eller sikret etablert. Det er også presisert at dette innebærer at avløpshåndtering er lovlig og tilfredsstillende. Vi



legger til grunn at dette også innebærer at avløpsanleggene driftes i tråd med forurensningsregelverket.

Vi kan ikke se at avløp er et tema i planbeskrivelsen. I forslaget til planbestemmelser er det imidlertid som nevnt innarbeidet rekkefølgekrav. Videre er det lagt inn at forslag til reguleringsplaner skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Her står det også at denne rammeplanen skal vise prinsipløsning for vann, avløp og overvann i området, samt sammenheng med eksisterende system. Vi mener det er viktig at det også fastsettes krav til at det må kunne dokumenteres at avløpssystemet har kapasitet til økt tilførsel dersom avløpsvann fra planlagt bebyggelse skal tilknyttes. For de konkrete foreslåtte arealbruksendringene kan vi ikke se at det er redegjort for avløp eller eventuelle behov for tiltak på avløpssektoren. Vi legger imidlertid til grunn at planbestemmelsenes krav om VA-rammeplan i forbindelse med nye forslag til reguleringsplaner og rekkefølgekravet om teknisk infrastruktur, i tilstrekkelig grad vil ivareta viktige hensyn til avløpsanlegg.

Det er også viktig at en VA-plan for et forslag til en reguleringsplan ser avløpshåndtering i hele tettbebyggelsen i sammenheng. Definisjonen av tettbebyggelse står i forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k. Tettbebyggelsens potensielle utslippsstørrelse er avgjørende for myndighet og kravstillelse. Størrelsen på en tettbebyggelse, i pe, fastsettes på bakgrunn av gjennomsnittlig døgnmiddelbelastning i den uken med antatt høyest organisk belastning (pe beregnet BOF5 etter NS 9426). Det er viktig at kommunen har oversikt over den geografiske utbredelsen av tettbebyggelsene og tettbebyggelsens potensielle utslippsstørrelse i pe, både ved dagens situasjon og på lang sikt. Det er lagt ut veiledning på våre nettsider om geografisk avgrensning av tettbebyggelse og beregning av samlet utslippsstørrelse: <https://www.statsforvalteren.no/nb/oslo-og-viken/miljo-og-klima/avlop/tettbebyggelse/>

I planbestemmelsene står det at ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett etter reglene i plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. Vi er positive til at kommunen har fastsatt tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse i plan, jf. plan- og bygningsloven § 30-6. Det er generelt positivt at avløpsvann som oppstår i en tettbebyggelse samles til større og kontrollerte utslippspunkt, i stedet for mange små utslippspunkter.

I konsekvensutredningen står det beskrevet at det i ny arealdel er åpnet for at det kan tillates varig opphold/beboelse i sekundærbygning til fritidsbolig som ligger utenfor byggeforbudssonen. Videre er størrelsen på sekundærbygning økt fra 30 til 35 m² sammenlignet med gjeldende kommuneplan. Det står også at en økning i størrelse på fritidsboligene medfører økt risiko for at infrastrukturen som veier, vann og avløp, som ikke er dimensjonert for den type bruk, blir overbelastet. Vi vil ikke anbefale at det tillates beboelse i sekundærbygning hvis dette kan gi økt belastning på avløpssystemet, som per i dag ikke har kapasitet til å ta imot ytterligere organisk belastning, da kommunens avløpsrensaneanlegg ikke har et sekundærrensetrinn og heller ikke overholder krav i tillatelse eller forurensningsregelverket.

Sosial boligutvikling

I planen viser kommunen til ulike strategier og faglige veiledere som gir føringer for utarbeidelse av kommunale planer. Vi ønsker i denne sammenheng å minne om regjeringens nasjonale strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024 med tittelen *Alle trenger et trygt hjem*. Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) samler og målretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Strategien bygger på de erfaringene, tiltakene og samarbeidsstrukturene som ble utviklet under *Bolig for velferd* (2014-2020). Flere skal kunne eie sin



egen bolig - og leie skal være et trygt alternativ. Strategien varsler følgende prioriterte innsatsområder: Ingen skal være bostedsløse. - Barn og unge skal ha gode boforhold. - Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor.

Arealplanleggingen må bidra til å motvirke og forebygge utenforskap og ulikheter i helse, oppvekst og levekår. Kommunen skriver i planen at innbyggere skal sikres et variert botilbud med tilgang på tilrettelagte og universelt utformede boliger og bomiljø, for inkludering og økt samfunnsdeltakelse. Andelen omsorgsboliger og sykehjem bør sees i sammenheng med utviklingen i boligmarkedet, tilgangen på tilrettelagte og universelt utformede boliger, demografiske utfordringer og behovet for tjenesteutvikling i årene som kommer.

Fysisk aktivitet

Frogn kommuner fremhever ivaretagelse av grønn struktur i arealplanen. Statsforvalteren ønsker i denne sammenheng å vise til regjeringens handlingsplan for fysisk aktivitet, *Sammen om aktive liv 2020 - 2029* som ivaretar fysisk aktivitet i samfunns- og arealplanlegging.

Avslutning

Avslutningsvis viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023](#), og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/id1317/ og [Miljøstatus](#).

Vi imøteser nærmere dialog om det videre arbeidet med arealdelen.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth
Avdelingsdirektør, Klima og miljøvern

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Innsigelsene som fremmes er godkjent av direktør for samfunnssikkerhet og beredskap. Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandlere:

Ståhle Bakstad (landbruk)
Lise Økland (vannmiljø og forurensning)
Kristian Fosaas (samfunnssikkerhet og beredskap)
Karsten Butenschøn (naturforvaltning – lavland og kyst)
Anne Helén Førreisdahl Bråthe (helseavdelingen)
Trygve Elgheim (juridisk avdeling)

Vedlegg:

- 1 Vedlegg - Vurdering av planbestemmelsene i arealdelen for Frogn kommune 2023 - 2035
- 2 Anmodning om tolkningsuttalelse bestemmelser til underformålet forretninger og næringsbebyggelse



Kopi til:

Viken fylkeskommune

Statens Vegvesen

KYSTVERKET

Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 220

Postboks 1010 Nordre Ål

Postboks 1502

PB 5091 Majorstuen

1702

2605

6025

0301

SARPSBORG

LILLEHAMMER

ÅLESUND

OSLO