**Forslag fra Frogn Venstre, sak 4/21**  
Førstegangsbehandling - Områdeplan for Dyrløkke, Ullerud, Seiersten (Byutviklingsplanen).

1. BKS 8 innlemmes i BFS 6. **(Vedtatt)**

**Begrunnelse:**

Venstre mener dette i større grad vil bygge opp under planens hovedgrep, der Seiersten sentrum med eksisterende blokkbebyggelse på Karlsrud er det området i den sydlige delen av planen som har bymessig preg og der det legges til rette for offentlige rom. Venstre mener et sammenhengende BFS-område rundt Seiersten sentrum vil gi større klarhet i planen, skille Seiersten sentrum fra Drøbak sentrum, og samtidig ivareta landskapshensyn og hensyn til eksisterende bomiljø.

1. For BKB13 tillates det maksimalt 3 etasjer og maks. mønehøyde settes til 10 m, med avtrapping til 9 m i feltets ytterkant. Bebyggelsen skal deles opp i flere volumer i plan 2 og 3 slik at siktlinjer gjennom feltet ivaretas sett fra Ullerudsletta. **(Ikke vedtatt)**

**Begrunnelse:**

Frogn Venstre har så lenge arbeidet med byutviklingsplanen har pågått vært svært skeptisk til planene for området på BKB13. I dag er det slik at når man kommer nordfra over Ullerudsletta er det frie siktlinjer over Ullerudbanen og man kan lese landskapsformasjonene, forstå hvordan landskapet beveger seg og forstå at et stykke lenger ned ligger fjorden. Venstre mener dette er verdifullt for opplevelsen og forståelsen av ankomsten til Drøbak som sted. Venstre ønsker derfor ikke at det gis rom for en høy, lang og sammenhengende vegg som blokkerer siktlinjene når man ankommer Drøbak. Venstre vil derfor at bebyggelse på BKB13 ikke kan være høyere enn 3 etasjer, og at bebyggelsen som et minimum skal brytes opp i flere volumer i de to øverste etasjene slik at deler av siktlinjene ivaretas. Løsninger for å oppnå dette må ivaretas i detaljreguleringsprosessen.

1. Feltene BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4 endres til kombiner formål bolig, forretning, kontor, tjenesteyting med spesifikasjon av at det er mulig å etablere forretning/kontor i plan 1, men ikke et krav. **(Ikke vedtatt)**

**Begrunnelse:**

Feltene BBB4, BBB3, BBB2 og BBB1 er i planen foreslått som rene boligfelt. Venstre mener det er et godt grep at krav til næring i alle førsteetasjer langs Ullerudsletta er tatt ut av planen. Samtidig mener vi det er synd å forby næring i disse feltene langs sletta dersom utbyggerne skulle ønske å innlemme dette formålet i sine prosjekter. Vi tenker da særskilt på den delen av førsteetasjene som har fasader mot veien. Her kan det hende at det i løpet av planens levetid oppstår behov for mindre næringslokaler, og Venstre mener det er synd å forhindre næringsetablering langs fortau og gate dersom utbyggerne skulle ønske å bygge dette. Næring mot fortau og gate vil også gi mer aktivitet og liv til denne lange strekningen for fotgjengere og syklister, og forsterke det urbane preget. Det er også slik at terrenget stiger flere meter fra Ullerudsletta og opp til Dyrløkkeveien, og i dette snittet er det ikke usannsynlig å se for seg en filet med næringsareal med fasade mot Ullerudsletta og parkerings- og bodarealer beliggende bak næringsarealene og over dette boligbebyggelse over med uteoppholdsarealer på lokk. Vi registrerer at rådmannen mener dette er gammeldags og utdatert planlegging. Venstre er ikke enig. All klassisk bystruktur har næring, eller mulighet for næring, mot gate, og boliger i etasjene over. Vi mener planen vil bli mer fleksibel og motstandsdyktig dersom den åpner for næringsarealer i plan 1 mot Ullerudsletta, uten at det dermed stilles krav til dette.

1. Feltene BKB10 og BKB11 gis kombinert formål bolig, forretning, kontor, tjenesteyting med spesifikasjon om maksimalt 50% boligareal. **(Vedtatt)**

**Begrunnelse:**

Venstre er svært skeptisk til de rene næringsfeltene foreslått i BKB10 og BKB11. Venstre har ingen tro på at det hverken på kort eller lang sikt vil være marked for rene næringsbygg i 7 etasjer i dette området, for ikke å si i kommunen i et hele tatt. Venstre mener det er svært sannsynlig at rene næringsbygg aldri vil bli oppført, og at dette formålet vil forhindre en realisering av planen. Venstre ønsker derfor at også disse feltene får kombinert formål, men med høyere krav til andel næring enn i de tilgrensende feltene BKB 9 og BKB 12.

1. Felt GP2 og GP3 flyttes eller justeres slik at realisering av feltene ikke forutsetter riving av eksisterende bebyggelse. **(Vedtatt)**

**Begrunnelse:**

Venstre er helt for at det etableres grønne fellesområder innimellom bebyggelsen langs sletta, men vi mener dette bør gjøres uten at eksisterende bebyggelse må rives. Eksempelvis medfører en realisering av grøntområdet GP3 at deler av Idé-bygget må rives, og realisering av GP2 medfører at to boligbygg må rives. Begge deler vil kreve erstatning til eierne og medføre unødig økte kostnader for realisering av planen, og muligens også blokkere for realisering av andre prosjekter der etablering av grøntarealer er del av rekkefølgebestemmelsene. Disse grøntområdene bør justeres eller flyttes til ubebygde arealer.

1. Feltene BKB1 og BKB3 gis formål bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, med spesifikasjon av at eksisterende boligareal kan reetableres 1,5 ganger ved realisering av nye næringsbygg. Alternativt videreføres eksisterende regulering for bygningene med boliger i planen. **(Vedtatt)**

**Begrunnelse:**

Venstre har ingen tro på at denne delen av planforslaget noensinne vil realiseres, helt uavhengig av hvor langt perspektiv planen har. Feltene inneholder svært mange boliger. Det er etter Venstres skjønn ingen i hele verden som vil kjøpe opp masse boliger som har høy verdi for deretter å rive dem og bygge næringsarealer som har mye lavere verdi. Venstre mener det er svært uheldig dersom planen forblir slik den nå er presentert, for ikke bare vil den aldri bli realisert, men den vil også sette en stopper for annen fornuftig utvikling innenfor disse feltene – de vil da ikke være i tråd med planen. Venstre foreslår på denne bakgrunn at det åpnes opp for noe mer boligareal enn feltene inneholder i dag, i tillegg til næringsareal. Venstre mener dette er nødvendig for at planen skal kunne realiseres. Alternativt kan feltene gis samme utnyttelse som de har i dag og med mulighet for oppføring av ytterligere næringsbygg.

1. Veitraséer som er vist gjennom eksisterende bebyggelse på fjernes. Planen spesifiserer at interne veitraseer innenfor næringsfeltene BKB1, BKB 2, BKB3 og BKB4 avklares ved detaljregulering. **(Vedtatt)**

**Begrunnelse:**

Venstre synes det er underlig at det er vist plassering av veier innenfor disse feltene som går tvers gjennom eksisterende bygningsmasse. Rådmannen skriver at dette kan endres ved detaljregulering. Venstre mener det er et bedre alternativ å la være å vise veier innenfor disse feltene enn å vise veier man mener likevel kan endres på et senere stadium.

1. Venstre foreslår at bestemmelse **2.7 Parkering** justeres og at dekningsgrad for parkering økes for nye boliger. Rådmannen kommer tilbake med forslag til justering ved 2. gangs behandling av planforslaget. **(Forslaget trukket ifm votering, er ivaretatt av tidligere vedtatt forslag fra H)**

**Begrunnelse:**

Venstre ønsker å flytte så mye av persontransporten som mulig over på kollektiv, sykkel og gange, og ønsker også løsninger med bildeling hjertelig velkommen. Venstre mener vi likevel må forholde oss realistisk til innbyggernes behov og ikke vedta bestemmelser som gjør hverdagen unødig vanskelig å gjennomføre, særlig for den befolkningsgruppen vi særlig ønsker å tiltrekke oss – barnefamilier. I Norge bor ca. halvparten av befolkningen i de 20 største tettstedene. Det er disse tettstedene som treffes av miljø- og bilbegrensende tiltak, og i første omgang bykjernen i de største byene. De som bor utenfor bysentrum må i mye større grad dekke sitt mobilitetsbehov ved tilgang til personbiler. Folk vil ha ulike forventninger og preferanser knyttet til mobilitet hhv med og uten bil avhengig av livssituasjon og bosted. Behovet for bil øker når man etablerer seg som familie. Da flytter mange også ut av bykjernen. Antallet bileiere øker betydelig fra man er 18 år til man er ca. 30 år. Antallet er deretter relativt stabilt frem til man er 40, da antallet igjen øker til et toppunkt rundt 50 år. Deretter synker antallet gradvis etter hvert som man blir eldre. Vi vet at kjøpekraften i Frogn er stor, og det er flere som for eksempel har hytter på fjellet. Behovet for mobilitet vil dermed bli veldig konsentrert, spesielt på utfartsdager som fredager. Vi mener at bildelingsordninger i vår kommune i overskuelig fremtid først og fremst vil redusere familienes behov for å eie bil nummer to og tre. Det er også vanskelig å se for seg at barnefamilier får familielogistikken til å gå opp uten fast tilgang til egen bil. Etter hvert som nullutslippsbiler dominerer bilparken reduseres også problemene med bilbruk vesentlig.

1. **Forslag til endring av planbestemmelse 3.2 Unntak fra krav om detaljregulering, strekpunkt 3:**

- I felt BFS og BKS tillates fortetting med to nye eneboliger, forutsatt at områdeplanens krav oppfylles. Det skal dokumenteres at fradeling ikke vil hindre etablering av hensiktsmessige traseer for gangferdsel og er tilpasset, kulturmiljøgrøntstruktur- og landskapshensyn i området. **(Vedtatt)**

**Begrunnelse:**

Dersom det er mulig å dele en eksisterende boligtomt i tre i stedet for to uten å bli omfattet av krav til regulering vil det åpne for at det vil bygges flere og mindre boliger fremfor færre og større. Venstre mener mindre boliger på mindre tomter vil gi en mer miljøvennlig bebyggelse – vi trenger ikke så veldig stor plass alle sammen, det vil gi en bedre arealbruk og vil også redusere prisen på den enkelte bolig, noe som vil gi en bredere kjøpegruppe mer i samsvar med den befolkningsgruppen vi ønsker å tiltrekke oss i kommunen.

1. **Forslag om endring av 4.1.2 Byggverk – plassering og terrengbehandling, strekpunkt 1, 2 og 3:**

Punktet foreslås redusert i omfang:

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares rundt ny bebyggelse.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

~~Følgende unntak tillates:~~

~~- På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 m.~~

~~- For skrånende tomter med fall 1:6-1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 m.~~

~~- For bratte tomter med terrengfall > 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 m.~~

~~Ved terrassering i terreng med fall > 1:6 skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i fallretning.~~ Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. ~~Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 nærmere enn 1 meter fra nabogrense. Mindre avvik kan tillates ved atkomst.~~

Ved utforming av bebyggelse skal det skal være gode overganger til ev. kulturlandskap, grønnstruktur og småhusbebyggelse i omgivelsene. Byggehøyder skal avtrappes, og sol-skyggediagram skal vise at utearealer på naboeiendommer ivaretas.

Det skal foreslås en utforming og farge på bygningene som skal være variert, men som kan tilføre område en egen identitet.

Byggegrense for bebyggelse over bakken er vist i plankartet. Parkeringsanlegg under bakken kan legges utenfor byggegrenser, men ikke nærmere nabogrenser enn 1 meter dersom det ikke gjelder fellesanlegg for flere eiendommer, og ikke mindre enn 4 meter mot offentlig vei.

Kotehøyder for bebyggelsen skal påføres i detaljplanen. **(Vedtatt)**

**Begrunnelse:**

Planområdet har en svært variert topografi. Vurdering av terrengtilpasning bør skje i den enkelte detaljregulering eller byggesak. Denne type detaljorienterte bestemmelser i en områdeplan vil føre til en rekke dispensasjoner og også trolig til valg av ikke optimale løsninger.

1. I tråd med verbalforslag om kartlegging av grunnvannsressurser vedtatt i handlingsprogrammet for 2021-2024 utreder **r**ådmannen hvordan kommunen skal sikre tilfredsstillende kartlegging av vannets kretsløp innenfor planområdet før 2. gangs behandling av planen. **(Vedtatt)**

**Begrunnelse:**

Vi vet lite om forekomsten av grunnvann i Frogn. Manglende kunnskap gjør at vi risikerer at det åpnes for utbygging eller inngrep på steder der vi eventuelt har store forekomster av grunnvann, og på denne måten risikerer å gjøre uopprettelig skade på kommunens grunnvannsforekomster. En kartlegging av grunnvannsressurser i planområdet vil gi viktig informasjon for kommunens arealplanlegging og innbyggernes vannsikkerhet.

1. Frem til 2. gangs behandling vurderer rådmannen eventuelle konsekvenser for bygningshøyder ved bruk av massivtre i ny bebyggelse innenfor planområdet. Rådmannen vurderer også om det ved bruk av massivtre kan tillates noe større høyder for ny bebyggelse. **(Enstemmig vedtatt)**

**Begrunnelse:**

Frogn kommune har ambisiøse klimamål, og vi ønsker også at ny bebyggelse skal være så miljøvennlig som mulig. Bruk av massivtre er et effektivt miljøtiltak for nybygg. Massivtre krever ofte større samlet tykkelse på dekker enn f. eks. betong for å oppnå tilstrekkelige bæreevne, brann- og lydklasser og fremføring av ventilasjon. Det vil være veldig uheldig dersom de mønehøydene som er oppgitt i planen medfører at man taper en etasje ved bruk av massivtre – da vil trolig massivtre utgå som aktuelt byggemateriale i planområdet.

**Forslagene innarbeides i planen før den sendes på høring.**