



FROGN KOMMUNE
Postboks 10
1441 DRØBAK

Saksbehandler, innvalgstelefon
Sumeet Singh, 32266813
Kristian Fosaas

Frogn - Svar på om foreslåtte endringer imøtekommer innsigelser fremmet til kommuneplanen for Frogn 2023-2035

Vi viser til brev datert 28. april 2023 med forslag til endringer for å løse innsigelsene fremmet til kommuneplanens arealdel 2023 – 2035.

Bakgrunn

Med bakgrunn i dialogmøte mellom Statsforvalteren i Oslo og Viken og Frogn kommune, 26. april 2023, har Frogn kommune foreslått en rekke endringer for å imøtekomme innsigelsene vi fremmet i vårt brev datert 30. mars 2023.

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

Vi fremmet 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. Vi viste til at planbestemmelsene har vesentlige mangler som svekker oppfølging av samfunnssikkerhet og avdekte risikoer i kommunen.

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

Byggeforbudsgrense mot sjø

Kommunens første forslag er å tilbakeføre byggeforbudsgrensen mot 100-metersbeltet langs sjø til tilsvarende grense som i gjeldende kommuneplan. Vi mener dette vil være et positivt grep og vil kunne imøtekomme vår innsigelse.

Bestemmelse § 25-2 Fritidsbebyggelse med økning på 5m² for sekundærbygning, samt å tillate varig opphold i denne

Bestemmelse § 25-2 Fritidsbebyggelse åpner opp for en økning på 5 m² for sekundærbygninger samt varig opphold i dem. Kommunen viser til at de oppfatter innsigelsen som knyttet til byggeforbudssonen, og spør om bestemmelsen kan beholdes dersom overnevnte punkt bli løsningen – byggeforbudssonen tilbakeføres i henhold til gjeldende kommuneplan.

Vi viser til planbeskrivelsen som utreder konsekvensene av endringene som foreslås. Her står det at selv om bestemmelsen gjelder fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet vil gå på bekostning av viktige hensyn som landskap, naturmangfold, friluftsliv, infrastruktur og kulturmiljø. Videre viser konsekvensutredningen at en økning i størrelse medfører økt risiko for ulovlig beboelse, og at infrastruktur som veier, vann og avløp, som ikke er dimensjonert for denne type bruk, blir overbelastet. I tillegg vil en økning av bebyggelsen, også utenfor 100-metersbeltet, medføre til økt privatisering.

Basert på informasjon som fremkommer av konsekvensutredningen mener vi at vi ikke har grunnlag for å anse innsigelsen til bestemmelse § 25-2 som imøtekommet. Dette gjelder selv om bestemmelsen kun vil gjelde for områder avsatt til fritidsbebyggelse bak 100-metersebeltet.

Bestemmelse § 4 om manglende plankrav til nye fritidsboliger

Det vises til flere punkter for hvorfor kommunen mener det ikke bør være et plankrav for nye fritidsboliger.

I forbindelse med planarbeidet har kommunen gjennomgått og vurdert gjeldende reguleringsplaner i strandsonen. Gjennomgangen har ifølge planbeskrivelsen vist at de ubebygde tomtene i 100-metersbeltet er hindret fra utbygging i form av registrerte naturtyper, faresoner, hensynssoner eller topografi som vanskeliggjør utbygging.

Kommunen viser til at de ubebygde tomtene ligger svært spredt, og at de ikke ønsker å bruke ressurser på frimerkeplaner for de ubebygde tomtene som dette ville være aktuelt for. Videre vises det til at eventuelle utfordringer kan løses like godt i en byggesak som en reguleringsplan.

Kommunen har 138 ubebygde eiendommer med fritidsboligformål. 21 av disse er regulert og 117 er uregulerte. Vi mener at fritidsboliger som også ligger utenfor 100-metersbeltet vil kunne berøre interesser vi er satt til å ivareta, for eksempel landbruksinteresser, interesser knyttet til natur og samfunnssikkerhet. Vi kan ikke se at dette er forhold som er avklart i forslaget til kommuneplanen. Vi har ikke en fullstendig oversikt over når tomtene først ble vedtatt avsatt til fritidsbebyggelse, og



minner om at det kan være nye føringer og/eller ny kunnskap som kan medføre at tomtene ikke lenger er egnet for utbygging.

Vi viser også til at planprosesser er omfattende og innebærer større grad av utredning og medvirkning, sammenlignet med å gå rett på byggesak. Vi mener det derfor vil kunne være hensiktsmessig med et plankrav, særlig da flere av tomtene er sammenhengende.

Vi mener vi ikke har grunnlag til å anse innsigelsen til § 4 om manglende plankrav som imøtekommet.

Samfunnssikkerhet

Vi fremmet også innsigelse til § 4 Krav til reguleringsplan på bakgrunn av mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten. I deres brev vises det til foreslåtte endringer for å løse innsigelsene som er fremmet av NVE. Vi kan ikke se at kommunen har adressert vår innsigelse til § 4 på bakgrunn av samfunnssikkerhet. Slik vi ser bestemmelsen, med foreslått endring for å løse innsigelse fremmet av NVE, forslås det unntak fra plankrav for områder som ligger utenfor hensynssonene H310 faresone og aktsomhetsområde for skred og H320 aktsomhetsområde for flom og stormflo. Vi mener fortsatt at bestemmelsen fritar utbygger fra reguleringsplan i områder som kan være utsatt for andre naturfarer eller risikoer, og kan ikke se at vår innsigelse er imøtekommet.

Kommunen vurderer også andre endringer som ikke var en del av høringen og har bedt om vår tilbakemelding på dette.

Endring av arealformål fritidsbebyggelse og LNF på Skydsrud til boligformål.

Området består av 19 eiendommer og ligger omtrent 6 km unna Drøbak tettsted. Området er tilrettelagt med bussforbindelse, gang- og sykkelveg.

Vi mener kommunen må vurdere en eventuell omgjøring av dette området til boligformål med resten av boligplanleggingen i kommunen. Området ligger utenfor det foreslåtte prioriterte tettstedet, og medfører spredt boligbygging.

Reguleringsplaner i 100-metersbeltet

Kommunen har reguleringsplaner for fritidsboliger som ligger nærmere enn 100 meter fra sjø, uten at det er fastsatt byggegrenser. Det stilles spørsmål om det for disse vil være mulig å fastsette byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel som samsvarer med formålsgrensen for fritidsbebyggelse, eller om det må gjøres gjennom endring av den enkelte reguleringsplan.

Dersom det skal fastsettes en differensiert byggegrense mot sjø i kommuneplanen, mener vi at det må gjøres en konkret vurdering. Vi finner det vanskelig å uttale oss til dette spørsmålet, uten konkret informasjon om reguleringsplanene og hva konsekvensene av en differensiert byggegrense vil bli for disse områdene. Som en generell tilbakemelding mener vi at kommunen må gjøre en konkret vurdering av den enkelte reguleringsplan, og deretter vurdere om det kan settes en differensiert byggegrense mot sjøen langs formål for fritidsbebyggelse.

Innsigelsen som opprettholdes er godkjent av direktør for samfunnssikkerhet og beredskap



Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef
Klima- og miljøvernavdelingen

Sumeet Singh
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent