



Frogn Kommune
Utvalg for Miljø, plan- og byggesaker
Postboks 10
1441 Drøbak

Drøbak 09.12.2008

UTTALELSE OM FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR "HOLT PARK" GNR 62 BNR 1 / GNR 33 BNR 6

Innhold:

Side

- 1 Innledning
- 2 Konklusjon/sammendrag
- 4 Reguleringsforslaget og forholdet til kommuneplanen 2005-2017
- 5 Uttalelse om forslaget til reguleringsplan m/konsekvensutredning
- 19 Merknader til kommunens saksbehandling

INNLEDNING

Frogn kommune er tradisjonelt en skog- og jordbrukskommune med Drøbak by som et sentrum. De senere års arealutnyttelse har ført til at viktige natur- og miljøverdier har gått tapt ved at svært mye produktiv jord, skog og grøntområder har blitt lagt under asfalt. Dette kommer selvsagt av at Frogn, som alle de andre kommunene rundt Oslo, ligger lagelig til for utbygging bare fire mil fra Oslo sentrum. At det politiske flertallet i tillegg ikke har maktet – eller villet – motstå utbyggingspresset, har gjort at hensynet til natur, miljø og friluftsliv ikke har vært ivaretatt som det burde.

I henhold til en rapport fra Riksrevisjonen (*Dokument nr. 3:11 2006-2007: Riksrevisjonens undersøkelse av bærekraftig arealplanlegging og arealdisponering i Norge*) følger kommunene ikke opp Stortingets krav om å ta vare på områder til friluftsliv, det biologiske mangfoldet, kulturminner og kulturmiljøer. I rapporten uttrykkes det spesielt bekymring for arealutviklingen rundt de store byene, og Akershus fylke kommer svært dårlig ut når det gjelder en lite bærekraftig arealplanlegging. Riksrevisjonen vil følge opp utviklingen nasjonalt og lokalt når det gjelder kommunenes arealbruk.



Regjeringen arbeider for tiden med en ny lov om vern av Oslomarka. Loven skal sikre friluftsliv og naturarealer for hele Osloområdet befolkning. Hele 5 fylker og 19 kommuner rundt Oslomarka vil bli berørt av denne loven, men ikke Nesodden, Frogn, Vestby og Enebakk. Frognmarkas venner sammen med en rekke andre friluftsliv- og naturvernorganisasjoner har foreslått at alle follokommunene sikrer sine friluftsområder iht ny lov om vern av Oslomarka, bl.a. gjennom **en juridisk bindende markagrense**. Utbygging av Holt, Måna og områder i Frogn syd, vil hindre en logisk utforming og avgrensning av et mest mulig sammenhengende markaaområde for Frogn kommune som tilfredsstillende befolkningens behov.

En skal også merke seg at kundegrunnlaget for de store arealene på Holt ikke har latt seg dokumentere før reguleringsplanen nå legges frem. Utbygger har heller ikke presentert en markedsanalyse som synliggjør et kundegrunnlag. Den vestlige økonomien står overfor store utfordringer. Varehandelen har blitt merkbart redusert, og konkurser og oppsigelser øker. Vi vil hevde at dette ikke er riktig tidspunkt for å satse på en massiv utbygging av lager og logistikk. Reelt sett er det en mulighet for at disse områdene vil bli liggende brakk på ubestemt tid.

KONKLUSJON

Frognmarkas venner ser det slik at forslaget til reguleringsplan i stor grad anskueliggjør en rekke av de negative konsekvensene ved Holt-utbyggingen vi påpekte allerede i forbindelse med behandlingen av kommuneplanen. Både forslaget til reguleringsplan og konsekvensutredningen er dessuten etter vår oppfatning mangelfulle. Blant annet opereres det med usikre prognoser for pendling, trafikk og forurensning. Natur- og friluftsverdiene blir gjennomgående nedvurdert. Endelig forholder planen seg på flere punkter ikke korrekt til kommuneplanen.

På denne bakgrunn finner Frognmarkas Venner å måtte konkludere med å rette en sterk oppfordring til politikerne om ikke å vedta forslaget til reguleringsplan for Holt Park.

SAMMENDRAG AV SENTRALE PUNKTER I VÅR UTTALELSE

- Verken når det gjelder arealdisponering, næringsutvikling, eller samferdselstiltak inngår reguleringsplanen i en **regional helhetstenkning for bærekraftig utvikling** slik myndigheter og regelverk krever, og som Follorådet og Frogn kommune selv har gitt sin tilslutning til.
- Planen inneholder inngrep og båndlegging av arealer utenfor grensene som er streket opp for næringsområdet i kommuneplanens arealdel.
- Kommuneplanen sier at næringsområdene på Holt ikke kan **utvikles** før Holtbråteveien er tilstrekkelig oppgradert. I reguleringsforslaget sies det at næringsområdet ikke kan gis **brukstillatelse** før veien er oppgradert. En korrekt tolkning av dette må være at når et prosjekt ikke kan utvikles, kan det heller ikke startes opp. Med denne endrede ordbruken forandres meningsinnholdet på et sentralt punkt i kommuneplanen.



- Det alt vesentlige av Holtområdet drenerer til Spervikbekken som bl.a. er gyteplass for sjørret. Utslipp av kjemikalier som ammonium/amoniakk (sprengningsarbeider) og diesel/hydraulikkolje (anleggsmaskiner) vil etter all sannsynlighet få store negative miljøkonsekvenser – spesielt for vannmiljøet og dermed for både fisk og sjøfugl i Indre Hallangspollen. Faren for flomskader er dessuten ikke utredet.
- Å ta 500 daa skog med god bonitet ut av produksjon er en alvorlig og negativ klimahandling. Skogen binder CO₂, og derfor er reduksjon av avskogning et av de tiltak FN's klimapanel anfører. Ved å legge skog under asfalt er Frogn kommune en aktiv klimaødelegger.
- Frognmarkas venner mener reguleringsplanen opererer med en utnyttelsesgrad som er høyere enn 40 % BYA som er det vanlige for næringsområder av denne typen. Våre beregninger viser at utnyttelsesgraden er på hele 48 % BYA.
- Kollektivtrafikktilbudet er mangelfullt utredet. Hva rutetilbudet er i dag, og hva det vil være etter utbyggingen fremgår ikke. Kommuneplanens krav til rekkefølgebestemmelser, avkjørsler og tilfredsstillende gang- og sykkelvei er etter vårt syn ikke ivaretatt.
- Verdien av arealet til friluftsmål vurderes i planforslaget som "ikke spesiell høy", og konsekvensene av utbyggingen vurderes derfor naturlig nok som "liten negativ". Dette kan tyde på at Asplan Viak ikke har forstått, eller ikke har satt seg godt nok inn i hvilken verdi dette området har for friluftslivet. Å velge dette arealet betyr blant annet at en bryter sammenhengen i et større skogområde som er relativt uberørt, og som er et meget attraktivt friluftsområde.
- Eventuelle behov for ombygging av pumpestasjonen Holter Terrasse og pumpestasjonen Seiersten må utredes og kostnaden bæres av utbygger.
- I argumentasjonen for utbygging har både utbygger og kommunen henvist til Gresvigs interesse for å få forståelse for det behovet man mener det er for en stor næringspark. Nå brukes denne interessen for å forsere planen, og for å unngå at Måna-utbyggingen skal være gjennomført før Holt Park utvikles. Vi vil påpeke at det ikke er dokumentert om Gresvig har kontraktsfestet eventuelle avtaler vedrørende området. Utbygger har heller ikke dokumentert andre kunder/bedrifter som ønsker å etablere seg på området.
- Frognmarkas Venner kan dokumentere at de tallene planforslaget opererer med når det gjelder muligheten for nyetablering av arbeidsplasser og reduksjon av utpendling, er alt for høye.
- I forordet til planforslaget står det at konsekvensutredningsdelen omfatter alle næringsområdene på Holt og Måna som ligger nord for Rv 23. Vi kan ikke se at dette er fulgt opp i utredningen. I særlig grad gjelder dette Måna og forholdet til Dammengrenda.
- Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø er ikke utredet av utbygger. Rapport vedrørende kulturminner fra Akershus Fylkeskommune vil ikke foreligge før tidligst medio januar 2009.



REGULERINGSFORSLAGET OG FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANEN 2005-2017

Sivilombudsmannens etterprøving av Frogn kommunes pålagte plikt til konsekvensutredning før innlemmelse av Holt og Måna i kommuneplanens arealdel.

22.februar 2008 sendte Frognmarkas Venner klage til Sivilombudsmannen over behandlingen av kommuneplanens arealdel hva gjelder disponeringen av Måna-Holtområdet til industriformål. Ombudsmannen ba umiddelbart Frogn lommune om å oversende saksdokumenter vedrørende vedtak av kommuneplanen, spesielt det som angikk konsekvensutredningsplikt. Etter to purringer – hvorav den ene inneholdt en påminnelse om at saker som gjelder Sivilombudsmannen – skal gis prioritet i forvaltningen, oversendte kommunen omsider de etterspurte dokumentene 11.juli, altså mer enn 4½ måned etter første gangs henvendelse.

Frognmarkas Venner sendte 19.juni en tilleggsklage til Sivilombudsmannen angående den gjennomførte meglingen mellom kommunen og Fylkesmannens miljøvernavdeling. Ombudsmannen oversendte denne klagen til kommunen 14.oktober og ba om å få tilsendt relevante dokumenter. Samtidig ba Sivilombudsmannen om ytterligere redegjørelse for hvorvidt kommuneplanprosessen hadde vært i samsvar med bestemmelsene for konsekvensutredning. Kommunen besvarte denne henvendelsen 18.november. Dette betyr at vår klage fortsatt ikke er avsluttet fra Sivilombudsmanens side.

Vår opplevelse av dette er at kommunen har trenert behandlingen av vår klage til Sivilombudsmannen, samtidig som den har forsert behandlingen av forslaget til reguleringsplan.

Planen inneholder inngrep og båndlegging av arealer utenfor grensene som er streket opp i kommuneplanens arealdel

Det planlagte midlertidige lagringsområdet på 24,7 daa for masser ligger i sin helhet utenfor området som kommunens arealplan omfatter. Det ligger så vidt vi kan se ingen tidsbegrensninger eller andre begrensninger på bruken av masselager. Det blir snakk om store masseuttak på den planlagte "Gresvig-tomta", også av fjell. Beliggenheten er ugunstig med hensyn til avrenning av for eksempel ammoniumnitrat fra sprengte masser. (Kort vei til Oppegårdstjernet.)

Planlagt lokalt jordrenseanlegg på 10,7 daa ligger i sin helhet utenfor området som kommunens arealplan omfatter.

Frognmarkas Venner mener at alle planlagte inngrep og tiltak - også plass til midlertidig masselagring - må holdes innen de rammene som kommunens arealplan angir.

Planen bryter med vedtatt rekkefølgebestemmelse fra kommuneplanen vedrørende utbedring av fylkesvei78 som er tilførselsvei for industrifeltet.

I Kommuneplan 2005 – 2017 står det:

"Framtidig næringsareal på Holt kan ikke utvikles (uth. her) før Holtbråtveien er tilstrekkelig oppgradert, inkl. avkjørsel og tilfredsstillende gang- og sykkelvei."



§ 9, 4. ledd

"Før det gis *brukstillatelse* (vår uth.) for bebyggelsen i felt HN-3, HN-4, HN-5-1 og HN-5-2 skal FV78 være opparbeidet frem til søndre avkjøring til Holt Park, inklusive kanalisert kryss i FV78."

§ 9, 5. ledd:

"Fylkesvei 78(FV78) skal være opparbeidet fram til nordre avkjøring til Holt Park, inklusive kanalisert kryss i FV78 , før det kan gis *brukstillatelse* (vår uth.) for bebyggelse i delområdene HN-1 og HN-2."

Dersom bygging i Holt Park, som utelukkende er planlagt for logistikk/lager/kontor, starter opp før ny eller oppgradert FV78 er slutført, vil dette medføre en voldsom trafikk av tunge kjøretøyer langs gammel FV78 - noe som selvsagt er svært uheldig. Dette kan unngås ved at reguleringsbestemmelser og øvrige dokumenter - herunder også vedlagte utkast til utbyggingsavtale - endres slik at kravet til rekkefølgebestemmelse i kommuneplanen beholdes i sin helhet. Dette betyr at kravet blant annet må knyttes til **igangsettingstillatelse** og ikke **brukstillatelse**. Ut over dette må også krav til avkjørsler/veikryss og tilfredsstillende gang- og sykkelvei oppfylles før oppstart på Holt. FV78 med gangvei må være ferdig opparbeidet frem til **den nordre** avkjøringen til Holt. Dette for å sikre friluftinteressene adgang via undergang, samt at viste busslommer må være bygget før anleggstrafikk til Holt eventuelt startes opp.

UTTALELSE OM REGULERINGSPLAN MED KONSEKVENSN- UTREDNING

Del A: Bakgrunn og rammebetingelser

Hoveddokumentets punkt A.1.3: Mål for plan- og utredningsarbeidet.

Her står det at "planforslaget er utarbeidet i hht. regionale og lokale mål".

De viktigste regionale mål er at både arealdisponering og lokalisering av næringsvirksomhet i den enkelte kommune skjer med utgangspunkt i regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene. Dette er slått fast av Miljøverndepartementet, av Fylkesmannen, Fylkesplanen for Akershus, og av Follorådet.

Under arbeidet med kommuneplanen fremhevet også kommunen selv at "med hensyn til langsiktig forvaltning av ulike arealverdier er det regionale perspektivet viktig å ivareta."

Videre forpliktet man seg på at "Frogn kommune skal videreføre samarbeid med Follokommunene og andre aktører i Hovedstadsregionen, som ledd i oppnå en overordnet, helhetlig og god samfunnsutvikling".

På denne bakgrunn må det ettertrykkelig kunne slås fast at planforslaget nettopp ikke er i tråd med regionale målsettinger.

Videre står det under dette punktet at planforslaget er utarbeidet i hht. "tiltakshavers mål om å utvikle et bærekraftig område for etablering av logostikkrelatert næringsvirksomhet....." Dette er misbruk av uttrykket bærekraftig. Ordet er åpenbart brukt for å gi utbyggingsprosjektet et skinn av miljømessig troverdighet. Men et prosjekt som baserer seg på å legge 500 daa skog under asfalt – med de store negative konsekvenser dette har for natur og friluftsliv – fortjener selvfølgelig ikke en slik betegnelse.



Hoveddokumentets punkt A.2.1: Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Her begrunnes disponeringen av Holtområdet med henvisning til retningslinjenes formulering om at "virksomhet som skaper tungtransport bør lokaliseres i tilknytning til jernbane, havner eller hovedvegnettet". De samme retningslinjene sier imidlertid også at "det skal legges vekt på gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene". På dette punktet er altså reguleringsplanen i strid med de rikspolitiske retningslinjene.

Hoveddokumentets punkt A 2.2: Fylkesplan for Akershus

Det vises her til at Fylkesplanen fremholder viktigheten av å samordne areal- og transportplanlegging. Vi kan bare konstatere at slik samordning ikke har funnet sted i forbindelse med utarbeidelsen av planforslag for Holt Park.

Hoveddokumentets punkt A.2.3: Samferdselsstrategi for Follo.

Her hevdes det at planen understøtter Follorådets samferdselsstrategi som bl.a. har som mål "en samferdselssatsing i Follo som fremmer en bærekraftig utvikling". Vi kan ikke forstå annet enn at essensen i Follorådets samferdselsstrategi er at vi ikke kan få en bærekraftig utvikling i regionen dersom kommunene opererer hver for seg. Samferdselstiltakene må sees i en regional sammenheng. Siden dette ikke er blitt gjort når det gjelder de samferdselstiltak Holt Park krever, blir påstanden i reguleringsplanen ikke korrekt.

En utbygging som genererer 5300 kjøretøyer pr. døgn kan uansett ikke bidra til en bærekraftig utvikling i området!

Hoveddokumentets punkt A 3.3: Resultater fra risiko- og sårbarhetsanalyse

En problematikk som overhodet ikke blir berørt, er ekstremvær som vi kan forvente oss mer av i framtiden. Ettersommeren 1999 fikk Frogn kommune nærmere 60 mm nedbør i løpet av en dag.

Dette fikk voldsomme konsekvenser for veien og en del av hyttene som ligger nær Spervikbekken. En av bruene som krysser bekken ble oversvømt. En annen mindre bru ble tatt av bekken. Asfaltert veidekke ble skrellet bort, og flere hytter fikk grunnmuren kraftig undergravet.

Dette skjedde mens skogen i nedslagsfeltet var intakt og skog har som kjent en kraftig reduserende virkning på flomtopper. Avrenning fra enorme takflater og asfalt vil overhodet ikke bli dempet og vil skape en mye brattere og kraftigere flomtopp. Hvilke konsekvenser dette vil få for veien og bebyggelse og beboere i området, må klarlegges.

Konsekvenser for tre isdammer som får vann fra Spervikbekken, blir ikke nevnt. Her er det blant annet registrert salamander og flere hekkende andearter og sivhøne.

Utslipp av bestemte kjemikalier kan ha katastrofale følger for disse bestandene.

Indre Hallangspollen er et særdeles rikt hekkeområde i følge lokale ornitologiske foreninger. Både vadere, ender, svaner, gjess, terner, måker skarv og hegre har tilholdssted her.

Et utslipp av bestemte kjemikalier, som for eksempel amoniakk fra sprengningsarbeider eller diesel, evt. hydraulikkolje fra anleggsmaskiner, kan få katastrofale følger. Dette blir overhodet ikke nevnt.

I selve pollen sankes det både blåskjell og østers av både beboere og hyttefolk. Et utslipp kan ha meget negative konsekvenser for både arter og mennesker. Dette er ikke klarlagt, og bør derfor utredes.



Del B: Planbeskrivelse

Hoveddokumentets punkt B 2.6: Dagens situasjon. Kulturminner

Arkeologiske registreringer er gjennomført, og det er gjort funn av automatisk fredede kulturminner innen planområdet. Dette kan sette en stopper for reguleringsplanen i nåværende form – med mindre Riksantikvaren innvilger dispensasjon fra kulturminneloven. Dette får vi først vite når registreringsrapporten foreligge tidligst 12.01.09.

Vi vil ellers påpeke at det - så vidt vi kan se - ikke er gjort registreringer på de delene av Måna som ligger nord for RV 23 og som ikke er berørt av trasé for planlagt ny fylkesvei 78. Dette mener vi burde vært gjort for å kunne se helheten i kulturminnene i området.

I sin saksfremstilling skrev rådmannen at han forutsatte at rodevegen mellom Økern og Holt skulle utredes, og at konsekvensutredningen ikke var komplett før dette var gjort. Vi på vår side forutsetter at kommunen følger opp dette.

Del C: Konsekvenser

Hoveddokumentets punkt C.3: Konsekvenser for natur- og ressursgrunnlag

Under Effekter står det at 500 daa skogsareal blir tatt ut av produksjon. Under Konklusjon settes verdien av arealet til høy, mens konsekvensen av tiltaket bare sette til middels negativt – når man ser det i forhold til det totale skogsareal i kommunen.

Til dette vil vi bemerke at det dreier seg om et skogsareal som ikke bare har god bonitet, men som på grunn av relativt flatt terreng og nærhet til veg – er et av de områdene i Frogn som egner seg best til skogsdyrking. Høyproduktive skogsarealer bør ikke omdisponeres til utbyggingsformål. I følge jordlovens § 9 skal ikke bare dyrket, men også dyrkbar jord (selv om det er skog som dyrkes) omdisponeres uten dispensasjon fra landbruksmyndighetene. Vi kan ikke se at dette forholdet er omtalt i forslaget til reguleringsplan.

Hoveddokumentets punkt C.4: Trafikk

Planlagt trase for ny fylkesvei berører, etter det vi kan se, grunn som er en del av kulturområdet Dammengrenda, som er klassifisert som kulturmiljø av stor viktighet. Ny trase må derfor legges utenfor området Dammengrenda og fortrinnsvis på utbyggers grunn.

Fylkesvei 78 og krav til gang/sykkelvei

Vi kan ikke se at den nå presenterte løsningen oppfyller kommuneplanens krav til tilfredsstillende gang- og sykkelvei. Ny FV78 er planlagt uten gang- og sykkelvei fra første rundkjøring fra Måna og til den kommer inn på trase til nåværende FV78 nord for Dammengrenda. Dette vil medføre at det ikke er angitt noen løsning for gang/sykkeltrafikk inn til Månafeltet mellom FV78 og RV23 øst for rundkjøringen på RV23. Videre mangler gang- og sykkelvei nordfra inn mot avkjøringen til Månafeltet. Eventuelle syklende nordfra på FV78 mot denne avkjøringen vil erfaringsmessig ta strakeste vei dvs på ny FV78 og da uten egen gang- og sykkelvei.

For skolebarna i Dammengrenda og andre myke trafikkanter mangler det etter planene adskilt gang- og sykkelvei langs gammel FV78 i sin helhet. Denne veien har trafikk fra Dammengrenda og betydelig trafikk fra hytteområdene mot Hallangspollen.

Fra utbygger ved Asplan Viak (Rude) ble det på forespørsel fra FV om hvordan gang- og sykkeltrafikk til Månaområdet skal løses, forklart at dette får utbygger av Måna selv løse i sin fremtidige reguleringsplan.



Fylkesvei 78 og kollektivtrafikk

Utredningen her er direkte mangelfull. Det er satt av plass til busslommer ved den nordre innkjøringen til Holt. Ny FV78 må derfor ferdigstilles til nordre avkjøring før arbeidene på Holt kan oppstartes.

I dag stopper bussen midt i Dammengrenda ved avkjøring mot Hallangspollen er. Denne bussholdeplassen har ingen erstatning i den fremlagte planen. Den gamle FV78 er forutsatt stengt der den møter ny FV78 nord for Dammengrenda. Etter det vi kan se, er det verken satt av plass eller finnes tilgjengelig plass til busstopp og/eller plass for omstigning fra buss på FV78 til buss mot Oslo/Vinterbro/Ski i området opp mot eksisterende rundkjøring v Rv23/FV78. Kollektivtilbudet for beboerne i området blir således klart forverret slik planen nå er. For Måna mangler plan. Kravet til utbygger må være at kollektivtilbudet for beboere blir minst like godt etter en eventuell utbygging som før.

Det er ikke kartlagt busstilbud eller trafikkgrunnlag for nye ruter. Hva slags rutetilbud det nå er, og hvilket det etter utbygging vil være trafikkgrunnlag for, fremgår ikke. Disse forholdene må utredes.

Fylkesvei 78 og systemløsning mot RV23.

Nåværende situasjon og fremtidig situasjon iht regulering for RV23.

Kurvaturen som er tegnet opp mot RV23 kan etter vårt skjønn ikke være forenelig med krav til linjeføring for denne type vei. De skisserte løsningene må drøftes med Statens Vegvesen, for blant annet å kartlegge om løsningene er forenlige med de vedtatte reguleringene for RV23. Dette gjelder blant annet planene for fremtidig toplanskryss.

Fylkesvei 78 og forholdet til en helhetlig løsning for avkjøringer til Månafeltene og Holt.

Det fremlagte planforslaget anses av Frogmarkas Venner som så skissepreget og mangelfullt at det ikke kan danne grunnlag for beslutninger i veisaken. Det er tydelig at det har vært og er uoverensstemmelser mellom utbyggere av Måna og utbyggere av Holt.

Hele reguleringsplanen bør derfor utsettes til en tilfredstillende løsning som ivaretar kommuneplanens krav til rekkefølgebestemmelser, avkjørsler og tilfredsstillende gang- og sykkelveier foreligger. Planen må avklares med veiholder som er Statens Vegvesen og trafikkfaglige krav overholdes.

Hoveddokument punkt C5: Friluftsliv og rekreasjon

Verdien av arealet til friluftsmål beskrives som **ikke spesielt høy** (uth.her), og at med avbøtende tiltak kan konsekvensen vurderes som **liten negativ**.

Alle som ser den store verdien av å bevare dette sammenhengende skogsområdet, vil forstå at dette resonnementet i konsekvensvurderingen er helt feil. Her ligger selve kjernen til de mange sterke protestene mot denne utbyggingen. Avbøtende tiltak kan i liten grad bøte på tapet av naturopplevelse knyttet til et skogsområde som bokstavelig talt blir tatt ut av sin naturlige sammenheng.

Støy fra tungratikk og synet av svære bygninger vil selvfølgelig redusere naturopplevelsen. Vi mener dessuten at utbyggingen vil ha sterk negativ effekt for friluftslivet også i nærliggende områder utenfor de planlagte næringsarealene.



Hoveddokument punkt C 6: Naturmiljø og biologisk mangfold

Her skrives det: "Det biologiske mangfold registreres."

Biologisk mangfold representeres blant annet gjennom antallet av arter som finnes i et område. Hverken i hoveddokumentet eller i konsekvensutredningen finnes det utfyllende lister av registrerte arter. Det finnes derfor ingen muligheter til å kontrollere påstandene til utbygger om at området har middels verdi for biologisk mangfold.

Registreringene som ble utført av utbygger ved Asplan Viaks saksbehandler Rein Midteng, ble foretatt i november og april, begge på barmark på tidspunkter hvor få karplanter var vokst opp. Dette kan ikke betegnes som fullverdige registreringer.

Det nevnes ikke at ungsbogen som holder på å etablere seg på gamle hogstfelt, har et høyt innslag av lauvtrær. Denne ungsbogen inneholder særlig verdifulle biotoper for viltet. Så vidt vi kan bedømme, er det ikke foretatt insektregistreringer med blant annet insektfeller sommerstid. Registreringer på sporsnø synes heller ikke å ha blitt foretatt. Ingenting blir sagt om de større pattedyr og bestandtetheten av disse. En kort befaring av Frognmarkas Venner viste en meget stor tetthet av både elg- og rådyrspor sentralt i området.

Andre vitkige arter som amfibier og flaggermus er heller ikke nevnt. Asplan Viak nevner at området har en ideell bonitet for storfugl, men at det ikke er gjort registrering av denne arten. Alle med litt natur- og lokalkunnskap husker spillplassen Holtfura. Den kan fort gjenoppstå hvis området forblir urørt.

Det foreslåtte næringsområdet ligger midt i det største sammenhengende utmarksområdet i Frogn kommune. Dette område er i dag ca 4 x 3 km. Sammen med utmarksområdene på Nesodden utgjør det et sammenhengende markaområde for begge kommuner. Ved å legge et næringsområde midt i dette sammenhengende utmarksområde, blir det kun striper på ca 1 km bredde igjen av utmarka. Problematikken med fragmenteringen av habitatet for de større viltarter er ikke utredet.

Den siste vinters påkjørsel av to gauper i Frogn tyder på et levedyktig gaupebestand i kommunen. Gaupe trives nok med det høye antall rådyr som finnes i Frogn og er samtidig med å holde rådyrbestanden frisk. Norge har et internasjonalt ansvar for forvaltning av Europas gaupebestand. Virkningen av utbygningen på gaupebestanden blir ikke drøftet.

Det å nærmest stenge forbindelsen som er skapt med viltundergangen under RV 23 ved utbygging av Holt området og omlegging av FV.78, antas å ha liten virkning i følge rapporten. For det første viser sporregistreringer at viltundergangen blir brukt av både rådyr og elg. For det andre har antall observasjoner av elg fra gårdsbruket Søndre Dammen gått meget drastisk tilbake etter utbygging av RV 23. Før var det nærmest daglige observasjoner, i dag blir elgen ikke lenger registrert.

Dette viser at nye veier og økt trafikk har kraftig innvirkning på bestanden av elg i et område. Påstanden om at utbyggingen vil ha liten virkning på viltets bevegelser mener vi er en dårlig underbygget påstand.

Avskjæringen av Seierstenmarka fra de større skogsområder nord i kommunen blir ikke behørig drøftet. Dette bør særlig sees i sammenheng med den utbyggingen som er foreslått for Måna. Frognmarkas Venner anser konsekvensanalysen for miljøet for så mangelfull at den ikke kan danne grunnlaget for en bedømming av verdien av Holtområdet. Videre må sammenhengen mellom en utbygging av både Holt og Måna utredes bedre.



Hoveddokumentets punkt C 7: Konsekvenser for landskap

Delutredningen som ligger til grunn omhandler ikke Måna til tross for Fylkesmannens krav om spesiell utredning for Dammengrenda. Dammengrenda vil ha direkte utsyn til de planlagte områdene på Måna, og konsekvensene må etter vårt skjønn vurderes til sterkt negativ.

Vurderingen i analysen for Holt setter konsekvensen for landskapet som lite negativ. Det fremgår ikke hvordan man er kommet fram til en slik slutning.

Vi blir presentert et datamanipulert bilde som utbygger påstår er Holtområdet sett fra nordøst, i hoveddokumentet side 42. Illustrasjonen virker misvisende, og det er ikke lett å kjenne seg igjen i terrenget ut i fra dette bildet. Vurdert ut fra kart over området virker det på oss som om den eneste vinkelen dette bildet kan ha blitt tatt ifra, er fra nordvest. Tatt fra en annen vinkel ville det nok ikke ha sett så innbydende ut.

Også bildet på side 8 i notatet, med konsekvenser for landskapet, stemmer dårlig overens med dagens virkelige landskap. Store områder er hogget, og deler av området består av åpen furuskog. På det manipulererte bildet blir bygningene presentert omringet av meget tettvokst skog, noe som overhodet ikke stemmer.

En befaring i terrenget viser med all tydelighet at utbygging vil ha særdeles negativ effekt på landskapet som ligger nordøst for tiltaket, først og fremst ut fra friluftshensyn, men sannsynligvis også for viltet. Grunnen er at terrenget skråner oppover i nord og østlig retning fra utbyggingsområdet og består delvis av bergrunnsrygger. På disse rygger er det dårlig bonitet, og skogen her består for det meste av svært åpen furuskog. Denne åpne skogtypen, sammen med de enorme to år gamle hogstflatene, vil føre til at den planlagte 21 meter høye bebyggelsen på området NH-51/NH-5-2 vil sette et svært negativt preg på landskapet opp til en halv kilometer fra utbyggingsområdet. Det vil ta mange titalls år før skogen har dannet et noenlunde skjerm mot såpass høy bebyggelse. I denne perioden vil landskapets verdi for friluftslivet være svært redusert. Til og med etter denne vekstperioden vil landskapet være redusert fordi bebyggelsen alltid vil være synlig fra utsiktsskollene.

Frogmarkas Venner mener at den av kommunen foreslåtte tillatte høyde på 21m vil bety bygninger tilsvarende 6-7 etasjes boligblokker. Den vil med andre ord bli svært dominerende i landskapet og i særdeleshet sett fra RV23.

Det er tegnet inn vegetasjonssoner i varierende omfang mot utbyggingsområdet. En sone med trær, enten plantet eller opprinnelig skog, kan ikke betraktes som er permanent vern mot innsyn. Erfaring tilsier at smale gjenstående belter av skog er svært utsatt for vindfall. I løpet av få år vil et gjenstående belte av granskog således ofte forsvinne i sin helhet og man står igjen med et fritt eksponert bygg. Frogmarkas Venner mener bredden av sonene må økes vesentlig.

En befaring nord for utbyggingsområdet viste at tiltaket er særdeles negativ. Hvis man prøver å gå slik i terrenget at man slipper utsikt mot næringsbygningene, må man gå så langt nord at man havner i det svært bratte og kuperte terrenget ned mot Havsjødalen. Dessuten er man da kun en 200 -300 meter unna Fylkesvei 82 som ligger nede i dalen. Dermed er turmuligheter fra Seierstenmarka til skogsområdene nordøst i kommunen gjennom utmark nærmest umuliggjort.

Øst for utbyggingsområdet skråner terrenget også oppover. Dette vil føre til at også her vil det være et belte på gjennomsnittlig 200 meter som har utsikt over utbyggingsområdet med sine enorme lagerbygg og store asfalterte flater.



Landskapsmessig vil det dermed være et mye større området enn selve utbyggingsområdet som blir berørt. Rapporten påpeker selv at tiltaket er dårlig tilpasset og forankret i landskapet. Med disse opplysningene er det vanskelig å forstå hvordan utbygger kan komme fram til at tiltaket er lite negativt.

Vi mener utbygger må markere de landskapsmessig berørte områder tydelig på et kart vedlagt bilder som viser dagens vegetasjonssituasjon. Det er tross alt denne landskapssituasjon Frogn innbyggere må leve med i mange år fremover.

Hoveddokumentets punkt C 8: Konsekvenser for kulturmiljø og kulturminner

Frognmarkas Venner konstaterer at det på dette punktet ikke er utarbeidet noen konsekvensanalyse for områdene Holt og Måna . Det henvises til at det er registrert automatisk fredede kulturminner i området og at kulturminneregistrering for Holt er bestilt. Kulturminneregistrering for Måna omtales ikke selv om utbygger sier at konsekvensanalysen skal dekke både Holt og Måna.

Punktet må også sees i sammenheng med at det i kapittel C.7 *konsekvenser for landskapet* heller ikke er utredet konsekvenser som følge av en eventuell utbygging av Måna Nord og Måna Syd.

Frogns rådmann har også merket seg noen av utredningens mangler:

Samlet fremstilling s. 14/19, første avsnitt:

Rådmannen forutsetter også at det av rapporten fremkommer vurderinger av kulturmiljøet for Dammengrenda og rodeveien mellom Økern og Holt. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger i løpet av høringsperioden, anses konsekvensutredningen å ikke være komplett.

Etter det vi forstår av Akershus Fylkeskommunes foreløpige kommentarer i brev av 04.11.2008, vil rapporten Frogn rådmann omtaler, **ikke** foreligge i løpet av den utvidede høringsperioden.

Fylkeskommunen har bedt om utvidet høringsfrist til 12.01.2008 med forbehold om ytterligere utsettelse.

Nødvendige utredninger av konsekvenser for kulturmiljø og kulturminner - i samarbeid med Akershus fylkeskommune - må utføres komplett for både Holt, Måna og områdene som blir berørt av ny planlagt trase for fylkesvei 78.

Videre må det foretas egne analyser og vurderinger vedrørende konsekvenser for landskapet som følge av en utbygging av Måna samt ny planlagt trase for fylkesvei 78 . Disse konsekvensene må vektlegges ved vurdering av konsekvens for kulturmiljøet i Dammengrenda..

Vi mener det er uakseptabelt at deler av området Dammengrenda som er merket ut på kommunens temakart for kulturlandskap, omreguleres til byggeformål. For at området skal bevare sin verdi, er det nødvendig å sikre området slik at det ikke forringes ved utsyn til lagerbygninger.



Hoveddokumentets punkt C 10.1: Vann og avløp

Vann

Den foreslåtte løsningen innebærer ny 300 millimeter vannledning fra planlagt høydebasseng på Brakadalen ved Heer. Etter det vi får opplyst, er bassenget planlagt uten hensyn til brannvannsdekning for hele Holt og Måna. Konsekvenser ved en eventuell utbygging for prosjektet nytt høydebasseng er ikke kartlagt. Konsekvensene må utredes og eventuelle ekstrakostnader må bæres av utbygger.

Avløp

Avløpet er foreslått pumpet via to nye pumpestasjoner til eksisterende pumpestasjon ved Frogn videregående skole. Pumpestasjonen ved Frogn videregående må oppgraderes. Pumpeledningen fra skolen ca.450m 110PE må skiftes ut i alle fall på deler for å få ned friksjonstapet.

Utbygger har ikke undersøkt det videre nettet, men presenterer sitat fra Hovedplan for Avløp 2002 som tilsier null problemer. Dette er etter vår mening en bevisst tilsnikelse. Samme hovedplan utpeker Storegrava som et satsningsområde pga. svært dårlig vannkvalitet. Vannet fra Holt og Måna vil havne inn på pumpestasjonen Holter Terrasse med overløp til Storegrava. Denne stasjonen er et problem for Frogn kommune i dag, og situasjonen er forverret av boligprosjektene i "Bringebærhagen" bak Drøbak City. Det nye boligområdet ligger i skråningen ned mot Storegrava og med kraftig fallhøyde mot pumpestasjonen. Hvilke behov for ombygging av pumpestasjonen Holter Terrasse en eventuell utbygging av Holt og Måna utløser, må utredes og kostnadene bæres av utbygger.

Fra Holter Terrasse pumpes avløpet opp og renner med selvføll til Seiersten pumpestasjon. Seiersten pumpestasjon har overløp direkte i Raskebekken. Raskebekken er ledet ut i fjorden på grunt vann ved Noroltomta og er i dag et problemutslipp for Frogn kommune. Hvilke behov for ombygging av pumpestasjonen Seiersten en eventuell utbygging av Holt og Måna utløser, må utredes og kostnadene bæres av utbygger.

Hoveddokumentets punkt C 11: Næring

C11.1 Forutsetninger

Utbygger hevder at et flertall av nye arbeidsplasser blir kontorarbeidsplasser. Dette er i strid med Akershus fylkesplan der det heter at:

Utenfor sentrale kollektivbetjente områder skal lokalisering av nye kontorarbeidsplasser unngås.

Utredningen opererer med oppsiktsvekkende stor sysselsetting. Det snakkes om 1 100 arbeidsplasser på Holt og 1 500 totalt for Holt og Måna. Vi har gjennomgått utbyggernes prognoser for sysselsetting. Dokumentene opererer med store variasjoner i antall sysselsatte. Tallet er betydelig høyere når det diskuteres under punktet næring, enn når det diskuteres trafikkgrunnlag. Kalkylene opererer ikke med noen prognoser som kan anskueliggjøre en forventet utvikling i tid. Under kapittelet om trafikk legges det til grunn en 2025-situasjon, men ellers presenteres tallene som om full utbygging og 100% utnyttelse er eneste realitet. Vi har laget en fremstilling som viser variasjonene.



Sammenstilling av data fra forskjellige kapitler i plandokumentene

Kapittel	Tekst	Holt	Måna Nord	Måna Syd	Totalt	Merknader
s14av19	Samfunn, rådmannens vurdering				1 100	Det er ikke presisert at dette gjelder samlet for Holt og Måna Nord/Syd.
C.423	Trafikk. Beregning av antall bilturer	780	165	115	1 060	Beregningsgrunnlag - prognoser 2025 for turproduksjon
C.11.1	Næring. Forutsetninger	989				Lav prognose. Forutsatt 344 lager 645 adm./kontor
		1 204			1 500	Høy prognose. Forutsatt 430 lager 774 adm./kontor
	VA-utredning	500	120	80	700	Lav prognose.
		1 500	360	240	2 100	Høy prognose.
	Utredningspunkt 6.9. Næring	975			1 100	Forutsatt 400 lager 700 adm./kontor. Forutsetninger: Samtlige 195000m ² planlagt bygningsareal oppført. 200m ² pr arbeidsplass.

Asplan Viaks forutsetninger baserer seg på forutsetningen om Gresvigs eventuelle relokalisering av sin logistikkdivisjon til Holt. Det forutsettes 250 arbeidsplasser fordelt på 50 000 m² bygningsareal. Dette er videre forutsatt for resten av Holt og Måna uten en vurdering om kundegrunnlag, type bedrifter og deres antall arbeidsplasser osv. Alle kalkyler legger til grunn 100% utnyttelse av de arealene det tillates bygget på. Utredningene vedrørende trafikk opererer med dette som mulig situasjon i 2025.

Frogmarkas Venner har sett på Gresvigs mulige bygg. Grunnareal er i følge asplan Viaks oversiktskart 77 800 m² og ikke 50 000 m². Korrekt kalkyle for antall m² pr arbeidsplass blir da 311 m² og ikke 200 m². Korrigerte tall er gjengitt under.

Kapittel	Tekst	Holt	Måna Nord	Måna Syd	Totalt	Merknader
	Korrigert kalkyle FV. 100% Utnyttelse	627	135	93	855	Bygningsarealer tatt fra kapittel C.4.2
	50% utnyttelse	314	68	47	429	



Frognmarkas Venner vil understreke at dette er utbyggers egne forutsetninger. I lys av dagens økonomiske situasjon og med konkurransen fra de andre kommunene i regionen virker planene urealistiske. Det satses på en massiv utbygging med kun lager/logistikk uten at det er foretatt realistiske kartlegginger av markedet. En slik utnyttelse er videre i strid med de intensjonene som ble lagt til grunn for arealplanen. Det var da snakk om variert næringsliv, og siktemålet var arealeffektiv utnyttelse. Frogn Høyre ved ordfører Thore Vestby understreket selv på kommunens åpne infomøte om planutkastet at "vi" - som han sa - hadde sagt nei til Ahlsell fordi lagervirksomhet ikke var ønsket på området.

C11.2 virkninger

Lokale endringer

De virkninger som her bringes frem, er ikke særlig relevante for Frogn kommune isolert sett. Dersom man ser på området Oslo og omegn eller områdene rundt andre større byer, vil det nok være en tendens til at nye næringsarealer lenger fra bysentra kan bli utnyttet av næringsvirksomheter som i dag er på mer sentrale og kostbare tomtearealer. Dette blant annet ut fra en motivasjon om å frigjøre tomter sentralt for å kunne tjene mer på disse arealene. Dette er ikke situasjonen i Frogn kommune. Den eneste potensielle kunden som er presentert, er Gresvig Holding AS sin logistikkdivisjon. Denne er i dag lokalisert på Askim, og en relokalisering til Frogn vil bety økt innpendling da dagens arbeidstakere hos Gresvig har et vesentlig dårligere arbeidsmarked på sine hjemsteder enn hva som er tilfelle i Frogn. I tillegg er boligprisene i Frogn vesentlig høyere enn i Askim og omliggende områder. Disse forholdene peker i retning av økt innpendling til Frogn.

Nyetableringer

Det kommer ikke frem at eventuelle nyetableringer på Holt og Måna nødvendigvis **i all hovedsak** vil skje ved at virksomheter utenfor Frogn kommune flytter til Holt og Måna. Og at eventuell sysselsetting **i all hovedsak** vil skje ved økt innpendling.

Pendlingsmønster

Planforslaget slår fast at sysselsatte i lagervirksomheter har lave lønninger og lav tilbøyelighet til pendling. Samtidig anslås det at nyansettelser i lager på Holt fra Follo regionen og Oslo syd er begrenset til 80-100 personer. Vi siterer side 58 i planforslaget:

Frogn er ikke en typisk lavkostkommune, og tiltrekker seg med det i mindre grad yrkesbefolkning med lave lønninger. Det kan derfor være grunn til å anta at eventuell ny virksomhet på Holt og Måna ikke vil føre til økt innflytting av arbeidskraft med lave lønninger. Til tross for dette anslås det en reduksjon i utpendling på 700 arbeidstakere, og Frogn forespeiles 1500 nye arbeidsplasser for Holt og Måna. Tallet på arbeidsplasser som lanseres ligger langt over tallet på 1 100 som er anslaget under utredningspunkt 6.9 Næring.

Utbyggerne resonnerer på denne måten:

Det er grunn til å tro at utpendlerne til Oslo i hovedsak har høyere lønn enn innpendlerne fra Oslo. Det betyr at etablering av virksomheter med høye lønninger i Frogn vil kunne tiltrekke seg deler av de som i dag pendler til Oslo

Her må det da påpekes at jobber innen lager/logistikk ikke har spesielt høyt lønnsnivå.



Hva fakta sier om hvilke grupper som pendler ut fra Frogn:

Yrke og Pendling i Frogn ref: Statistisk Sentralbyrå 2006			
	Som bor i Frogn	Som jobber i Frogn	Pendlertall
Ledere	662	236	426
Akademikere	818	240	579
Høyskoleyrker	1316	490	826
Kontoryrker	564	216	349
Salg og Service	1220	882	338
Bønder	93	83	10
Håndverkere	528	308	220
Operatører/Sjåfør	245	170	76
Andre yrker	293	177	116
Arbeidsledighet og jobber i Frogn. Ref. NAV Juli 2006			
Arbeidsledige	102 personer		
Ledige stillinger	21 personer		
Netto arbeidsledighet	81 personer		
Alle tall her er innhentet fra Statistisk sentralbyrå og er fra året 2006			
Sysselsatte i Frogn	6659		
Folk som bor og jobber i Frogn	2625		
Arbeidstakere som bor i Frogn og jobber ut av kommunen			
Arbeidstakere som bor i andre kommuner men jobber i Frogn	4034		
Netto pendlertall for Frogn	2740		
Våre viktigste pendlerkommuner			
Arbeidstakere som bor i Drøbak og jobber i Oslo.	2340		
Arbeidstakere som bor i Oslo og jobber i Drøbak.	247		
Arbeidstakere som bor i Drøbak og jobber i Ski			
Arbeidstakere som bor i Ski og jobber i Drøbak	382		
Arbeidstakere som bor i Drøbak og jobber i Vestby			
Arbeidstakere som bor i Vestby og jobber i Drøbak	114		
Arbeidstakere som bor i Drøbak og jobber på Nesodden			
Arbeidstakere som bor på Nesodden og jobber i Drøbak	148		
Arbeidstakere som bor i Drøbak og jobber i Ås.			
Arbeidstakere som bor i Ås og jobber i Drøbak.	131		
Arbeidstakere som bor i Drøbak og jobber på Nesodden			
Arbeidstakere som bor på Nesodden og jobber i Drøbak	197		
Arbeidstakere som bor i Drøbak og jobber i Ås.			
Arbeidstakere som bor i Ås og jobber i Drøbak.	133		
Arbeidstakere som bor i Drøbak og jobber i Ås.			
Arbeidstakere som bor i Ås og jobber i Drøbak.	510		
Arbeidstakere som bor i Drøbak og jobber i Drøbak.			
Arbeidstakere som bor i Drøbak og jobber i Drøbak.	208		

- Som en også kan se av tallene, arbeider mange fra Frogn i våre nabokommuner. Likeledes arbeider mange fra våre nabokommuner i Frogn. Dette må beskrives som normal arbeidsutveksling som har funnet sin egen naturlige regulering gjennom mange år. Denne arbeidsutvekslingen vil etter vår mening også bestå etter en eventuell utbygging av Holt.



- Hovedtyngden av utpendlere fra Frogn er, som tabellen viser, ledere, akademikere og høyskoleansatte. Lager og logistikk vil ikke være aktuelle arbeidsplasser for disse.
- Gruppene Kontoryrker og Salg og Service utgjør totalt ca 690 personer hvorav en god del jobber innen offentlige institusjoner og andre områder helt forskjellig fra lager/logistikk.
- Dersom det antas at ca 20% av de ansatte innen gruppene Kontoryrker og Salg og Service har relevant bakgrunn og motivasjon for arbeid innen lager/logistikk, står vi tilbake med ca 140 arbeidstakere. Dersom 20% av disse begynner på Holt eller Måna er dette kun 28 arbeidstakere.
- Andre aktuelle arbeidstakere kan muligens finnes innen gruppene Operatør/Sjåfør og Andre yrker. Antallet pendlere utgjør i underkant av 200. Også her er det rimelig å anta at antallet som virkelig vil skifte jobb dersom Holt og Måna bygges ut, vil være svært beskjedent.
- Det synes lite sannsynlig at en eventuell utbygging av Holt og Måna vil redusere utpendlingen fra Frogn med mer enn anslagsvis 50 arbeidstakere.
- Frognmarkas Venner konkluderer med at en utbygging av Holt og Måna slik det legges opp til i all hovedsak, vil føre til økt innpendling til Frogn kommune. Dette gir Frogn kommune svært liten gevinst, samtidig som det innebærer en stor negativ konsekvens for arbeidstakere som blir tvunget til innpendling pga eventuelle relokaliseringer.
- Økt innpendling vil i det vesentlige foregå med privat bilbruk, da områdene ligger utenfor kollektivknutepunktene.

Hoveddokumentets punkt C 12: Konsekvenser av bygge- og anleggstrafikken

C12.1 Anleggstrafikk

Vi har grunn til å tro at det som omtales som *planområdet* er Holt og at Måna ikke er vurdert, til tross for at konsekvensanalysen skulle dekke begge områdene.

Vedrørende Holt har vi følgende kommentarer:

Gjennom hele reguleringsplanen med tilhørende konsekvensanalyse bygger argumentasjonen vedrørende trafikk og miljøbelastninger under anleggsperioden på at det ikke skal transporteres overskuddsmasser ut av området, så også her:

Massetransport vil ikke belaste lokalt vegnett, da det ikke er aktuelt å transportere overskuddsmasser ut av området.

Frognmarkas Venner vil peke på det faktum at det verken i reguleringsbestemmelsene eller i utkast til utbyggingsavtale er inntatt bestemmelser som regulerer hva som kan transporteres ut av masser. Det står riktignok i paragraf 4 punkt 6 i reguleringsbestemmelsene at ved utbygging skal det ved utarbeidelse av byggeplaner vektlegges massebalanse innenfor hvert område. Dette rimer svært dårlig med det tiltenkte midlertidige massedeponi omtalt i paragraf 7. Deponiet på hele 24 000 m² er planlagt plassert på jordbruksarealer utenfor næringsarealene.

Utbygger har ikke villet binde seg til istandsetting av dette arealet før det gis tillatelse til igangsetting for bebyggelse innenfor sist påbegynte delområde. Dette må etter vår oppfatning være helt uakseptabelt.

Hele det enorme planlagte masselageret synliggjør utbyggerens åpenbare problemer med å oppfylle intensjonen om massebalanse for "Gresvigtomta"



På området NH-5-1 og NH-5-2 ligger det en kolle med høyde opp mot kote 110. På medfølgende tegninger er gesimshøyder gitt. Massebalansen lar seg ikke kontrollere uten at kotehøyde Uk bunnplate for de enkelte bygningsdelene er avtalefestet.

Frognmarkas Venner mener det må kontraktsfestes at det ved utbygging innenfor de enkelte delområdene skal være massebalanse, med unntak av røtter og hogstavfall hvor det skal utarbeides egen avfallsplan vedrørende masser og deponering. Kotehøyde på Uk bunnplater for de enkelte bygningsdeler skal avtalefestes før reguleringsplanen kan behandles av Frogn kommune.

C12.2 Støy, støv, vibrasjoner og rystelser

Her står følgende:

Siden det ikke skal gjennomføres vesentlig massetransport ut av området, vil søl fra kjøretøyer ikke representere noe problem.

Det siteres videre fra B3.5 anleggsgjennomføringen:

Tiltaket er planlagt med forutsetning om at det skal være tilnærmet massebalanse innenfor hvert delområde. Det skal derfor i prinsippet ikke transporteres masser ut av området.

Uttransport av overskuddsmasser vil begrense seg til transport av skrotmasser som røtter og hogstavfall til godkjent deponi eller gjenvinningsanlegg.

Utbygger sier selv at skrotmasser som røtter og hogstavfall skal transporteres ut av området. Dette gir både støy og ikke minst støvplage som følge av søl på veiene. Vi viser også til våre påpekninger under punkt C.12.1. Utbygger lover ingen massetransport ut av området. Slik planene for de første områdene nå ser ut, tyder det på at det etter en eventuell utbygging av NH-5-1 og NH-5-2 vil være et stort masseoverskudd som enten må borttransporteres eller lagres i lang tid, før eventuelt deler av det kan benyttes innen de andre områdene.

C12.3 Utslipp

Asplan Viak nevner flere faktorer som lokalt kan få svært store negative konsekvenser for vannmiljø og naturmiljø, spesielt fiskeinteresser.

Det pekes på at høyt innhold av ammonium fra bruk av sprengstoff kombinert med høy PH fra for eks søl med betongarbeider kan gi dannelse av ammoniakk som er svært giftig for fisk. Nederste del av Spervikbekken som kommer fra Holttjernet, er gyteplass for sjø-ørret. Det alt vesentlige av Holtområdet dreneres til Spervikbekken, og risikoen for uhell vurderes av Frognmarkas Venner som uakseptabelt høy. Virkningen vurderes av utbygger til stort negativt omfang på kort sikt og middels negativt omfang på lang sikt.

Under 12.3 har Asplan Viak ikke tatt med risikoen for utslipp av diesel og hydraulikkolje som de selv omtaler i underliggende rapporter. Virkningen vurderes av utbygger til stort negativt omfang på kort sikt og middels negativt omfang på lang sikt.

På tross av de åpenbare risikomomentene konkluderer utbygger med at forutsatt avbøtende tiltak vil utbyggingen gi ubetydelige konsekvenser mht. utslipp. Vi kan ikke se at dette er akseptabel vurdering av risiko. Dersom konsekvensen av utslipp er høy, holder det med få eller ett eneste utslipp/uhell for at risikoen må vurderes som uakseptabel. Det synes lite sannsynlig at et stort anlegg som vi her snakker om, kan gjennomføres uten uønskede hendelser eller avvik. Vår konklusjon er at de planlagte utbyggingene vil utgjøre en dokumentert og uakseptabel risiko for ødeleggende utslipp til Spervikbekken.



Del D: Arealoversikter

Rådmannen kommenterer den foreslåtte utnyttelsesgrad på side 16/19 i samlet fremstilling:
Rådmannen anser at området kan tåle den foreslåtte utnyttelsesgraden på 40%-BYA, og dette er en utnyttelsesgrad som er vanlig for næringsområder av denne typen.

Frognmarkas Venner har avdekket at det som markedsføres som en utnyttelsesgrad på 40% - BYA i virkeligheten er en høyere utnyttelse.

Vi har tatt for oss det eneste konkrete eksempel som foreligger, nemlig tomte som blir markedsført som "Gresvig-tomte." I reguleringsplanen opererer utbygger med utnyttelsesgrad 40% - BYA og byggeareal 50 000 m². Utbyggers målsatte tegninger avviker fra dette.

Med virkning fra 01.07.2007 angir "Teknisk forskrift" og "Veileder.Grad av utnytting" at også nødvendige parkeringsarealer skal medtas ved utregningen. Vi har tolket Veileder slik at båndlagt transport/manøvreringsareal inngår i beregningsarealet for % BYA.

Her er resultatene:

Alle areal er i m²

Tekst	Bredde	Lengde	Areal
Lager	200	304	60 800
Overbygget håndteringsområde	200	78	15 600
Administrasjon	20	70	1 400
Sum bygninger			77 800
Transport manøvreringsareal	200	60	12 000
Parkering	175	15	2 625
Parkering	75	40	3 000
Parkering	30	75	2 250
Parkering	12	110	1 320
Sum parkering			9 195
Sum bygninger			77 800
Sum transport/manøvreringsareal			12 000
Sum parkering			9 195
Areal for beregning av %BYA inkl transport manøvr. arealer			98 995
Areal for beregning av %BYA ekskl. transport manøvr. arealer			86 995
Areal tomt			206 300
Utnyttelsesgrad i % BYA inkl transp./manøvr. arealer			48
Utnyttelsesgrad i % BYA ekskl. transp./manøvr. arealer			42



Frognmarkas Venner ber om at utnyttelsesgraden blir styrt av reguleringsbestemmelsene på en langt mer detaljert måte.

- Utnyttelse begrenses til 40%BYA regnet etter gjeldende regler.
- Øvre grense for antall parkeringsplasser skal defineres pr. område
- Områder som skal benyttes som vegetasjonsskjerm med opprinnelig skog, skal målsettes og inngå i reguleringen.
- Områder som skal benyttes som vegetasjonsskjerm med plantede trær, skal målsettes og inngå i reguleringen.
- Det skal settes en grense for hvor mye av arealet innenfor de enkelte områdene som tillates berørt av utbygging med bygninger, eller som områder opparbeidet med tett flate som asfalt eller belegningstein.

Del F: Forhåndsuttalelser til planprogrammet

Vedtatt planprogram ble ikke sendt ut til de som kom med forhåndsuttalelse til utkast til planprogram med konsekvensanalyse. Dette forsinket oss i vårt arbeid med saken.

I reguleringsplanforslaget med konsekvensanalyse ble forhåndsuttalelsene ikke vedlagt, men presentert i et sammendrag og med konsulentens kommentarer. Vi mener det korrekte hadde vært å vedlegge alle uttalelsene i sin helhet.

Frognmarkas Venner har redegjort for vår klagesak til Sivilombudsmannen i uttalelsen. Dette er ikke gjengitt og heller ikke nevnt i planen.

FORHOLD VEDR. FROGN KOMMUNES SAKSBEHANDLING FRA PLANFORSLAG TIL HØRINGSRUNDE 1

Frognmarkas Venner fikk ikke tilsendt det vedtatte planprogrammet, vedtatt 26.5.2008, slik forskrift om konsekvensanalyser paragraf 6, siste ledd krever.

Det er videre bekreftet av Frogn kommune at det vedtatte planprogrammet heller ikke er sendt ut til noen av de andre som kom med innsigelser og innspill til planutkastet.”

For Frognmarkas Venner sin del har saksbehandlingsfeilen forhindret oss fra å starte opp vårt arbeide med det vedtatte programmet. Videre har vi ikke fått anledning til å bringe planprogrammet ut til våre medlemmer, samt sette planprogrammet under nødvendig debatt. Ved å hoppe over ett ledd i planprosessen for så å presentere reguleringsplanen direkte, har Frogn kommune brutt de demokratiske spillereglene som er utarbeidet blant annet for å sikre befolkningen og interessegrupper og offentlige instanser nødvendig innsikt og mulighet til reell innflytelse på planprosessen.

Frognmarkas Venner krevde derfor i brev datert 22.10.2008 til Frogn kommune at den utlyste høringen med frist 03.11.2008 skulle trekkes tilbake. Videre at vedtatt planprogram av 25. mai 2008 skulle sendes ut iht forskriften før reguleringsplanen igjen kunne sendes ut på ny 1.gangs høring. Denne gang med høringsfrist som tilfredsstillende lov og forskrifter, og som reflekterte det faktum at dette er en kontroversiell plan som store deler av Frogn's befolkning har interesse for.

Frogn kommune valgte etter dette å avblåse den pågående høringen og utlyste ny høring fra 05.11.08 til 20.12.08. Vårt brev av 22.10.08 er ikke besvart pr 09.12.08



Forhold vedrørende offentlighetens tilgang til nødvendige saksdokumenter

Vi finner grunn til å påpeke følgende vedrørende den pågående høringen for reguleringsplan med konsekvensanalyse.

- Planen ble opprinnelig kunngjort med høringsfrist som var for kort i henhold til forskrift om konsekvensutredninger paragraf 9.
- Planen ble ikke gjort tilgjengelig for Frogn's befolkning på internett.
- De nødvendige utredninger som ligger til grunn for planen, ble ikke sendt ut til høringsinstansene og heller ikke gjort tilgjengelige på internett. Det ble heller ikke gjort oppmerksom på at alle fagrapporter var fjernet fra Asplan Viak sitt materiale, eller gitt en innholdsfortegnelse over disse samt opplyst hvor de kunne innhentes fra. Etter kontakt med Frogn kommune, ble fagrapportene oversendt Frognmarkas Venner og mottatt pr e-post 12.10.2008.
- I forskriftens paragraf 9 står følgende: *”Så langt som mulig skal planforslag eller søknad med konsekvensutredning og eventuelle fagrapporter gjøres tilgjengelig på internett.”*
- Alle dokumentene ble først gjort tilgjengelige på internett ca. 12.10.2008.
- Ved behandling av høringsinnspill ble innspillene ikke vedlagt saken men forkortet og omskrevet av utbyggers konsulent på en måte som kan skjule viktig innhold for beslutningstakerne.

Møter med berørte organisasjoner samt bebudet offentlig informasjonsmøte er ikke avholdt.

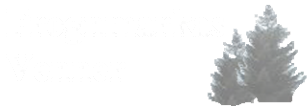
- Frognmarkas Venner ba i sitt høringsdokument om at det avholdes to møter med kommuneadministrasjon og utbygger i perioden mellom vedtak av planprogram og første gangs behandling av planprogrammet. Anmodningen er ikke etterkommet.
- Frogn kommune har vedtatt at det skal avholdes et åpent informasjonsmøte om konsekvensutredningen og planforslaget i løpet av høringsperioden. Det vises til samlet saksfremstilling side 7 siste avsnitt. Frognmarkas Venner fikk innkalling 9. desember til til åpent møte i Rådhuset den 10. desember om saken. **Etter vår mening en uholdbar kort frist til at flest mulig interesserte ser seg i stand til å møte. Skal demokratiet i denne kommunen opprettholdes bør kommunen sette frister som gjør folk i stand til å respondere.**

Frognmarkas Venner

Sylvi Ofstad Samstag
Styreleder

Tor Kaurin
Styremedlem

08.01.2009



Telefon: 64935943
Adr: Badhusgata 15, 1440 Drøbak