

Merknadens innhold	Rådmannens vurdering
<b>1. Akershus Fylkeskommune, dat. 04.11.08, Dok. 54 og 55</b>	
<p>Foreløpig merknad. Ber om forlenget uttalefrist til 12.01.09 m.h.t. automatisk fredete kulturminner.</p> <p>Ønskelig med samordning med Måna-utbyggingen og løsning for utbedring av fv.</p> <p>Forutsetter at det kun tillates kontorarbeidsplasser knyttet til stedlig næring industri og lager.</p> <p>I KU må Rodeveien Økern-Holt utredes.</p> <p>Vegetasjonssoner bør utvides, særlig mot fv. 78.</p> <p>Massedeponier bør ligge innenfor arealer avsatt til byggeområder.</p>	<p>Uttalelsen vil bli ettersendt ved eget notat – hvor uttalelsen blir vurdert.</p> <p>Avkjørsler til Holt, Dammen/Måna Syd og til Måna Nord justeres i samsvar med løsning diskutert mellom partene og Statens vegvesen. Nytt busstopp etableres ved nytt kryss ved Dammen. Ny trase for Fv. 78 samordnes mellom forslagsstillerne for Holt Park og Måna-området i samsvar med løsning avtalt med vegvesenet.</p> <p>Det legges inn følgende ny reguleringsbestemmelse: Det tillates kun kontorarbeidsplasser knyttet til stedlig næring, industri og lager.</p> <p>Reguleringen er i konflikt med den opprinnelige rodevei (som kulturminne) der rodeveien går over søndre del av felt HN-4, og nordre avkjøring fra fv. 78. Rådmannen anbefaler at planforslaget gis en bedre tilpassing til rodeveien på disse to punkter. Sti og løypekart hvor reguleringsforslaget er lagt inn, vedlegges. For øvrig vises det til kommuneplanens retningslinje om at "Rodeveg Økern-Holt skal opprettholdes eller sikres på annen måte. Eksisterende regional friluftstrase skal legges nord for næringsområdet og sikres gjennom regulering".</p> <p>Vegetasjonssonen mot fv. utvides fra foreslått regulert 18m til 25m.</p> <p>Landbruksareal for midlertidig lagring av masser L1, og landbruksareal for kommunalteknisk anlegg L2, anbefales tatt ut av planforslaget.</p>
<b>2. Frogn KRF, dat. 03.11.08, dok 51</b>	
<p>Utvikling av Holt park er en næringsutvikling i strid med ønsket næringsutvikling i kommunen (type næring: landbruk, skogbruk, turisme, kultur og kunnskap). Frogn Kr. F. kan ikke støtte en utvikling av Måna/Holt som næringsområde.</p> <p>KU, natur og ressursgrunnlag, C.5.1: Området har betydelig ubrukt potensial som rekreasjonsområde – og dermed høy verdi som friluftsområde. Har også høy verdi som forbindelse mellom markaområdene vest og øst for fv. 78. Beskrevne avbøtende tiltak er ikke tilfredsstillende.</p> <p>KU, landskap, C.7.1: Avbøtende tiltak for bebyggelsen tilpassing/forankring til landskapet er ikke tilfredsstillende – prosjektet vil aldri kunne "tilpasses" området.</p>	<p>Planforslaget er i samsvar med utvikling fastsatt i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Tas til etterretning. Planforslag fremmes med hjemmel i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Rådmannen viser til vedlagte løype/stikart hvor reguleringen er lagt inn. Justeringer for å sikre den opprinnelige rodeveien kan være påkrevd, for øvrig ansees avbøtende tiltak å være tilfredsstillende. Turveier vil bli skiltet.</p> <p>Tas til etterretning, gir ikke grunnlag for endring</p>

<p>KU, næring, C.11.1          Arealkrav pr. arbeidsplass 200m<sup>2</sup> er for høyt.          Det er ikke sannsynliggjort at tiltaket reduserer utpendling fra Frogn</p>	<p>Konsekvens av reguleringen kan være redusert utpendling. Effekten er vanskelig å beregne.</p>
<p><b>3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, landbruksavdelingen, dat 03.11.08, dok. 50 (+66/73 dat. 04.11.2008)</b></p>	
<p><b>Melder innsigelse til planforslaget</b>  <b>Forutsetninger for å trekke innsigelser til kommuneplan er ikke fullt ut ivaretatt i reguleringen.</b>  <b>Innsigelsene gjelder:</b></p> <p>a) <b>Kommunalteknisk anlegg er lagt på lettbrukt fulldyrka jord i strid med kommuneplan.</b></p> <p>b) <b>Areal for massedeponi er lagt på lettbrukt fulldyrka jord i strid med kommuneplan.</b></p> <p>Kommunaltekniske anlegg og midlertidig massedeponi må legges på arealer som er avsatt til næring i kommuneplan.</p> <p>c) <b>Bekvaringssoner for landskap og vegetasjon på næringsområdet er ikke tilstrekkelig til å ivareta hensynet til verdifullt jordbrukslandskap. Forutsetter at kulturlandskaphensyn og at vegetasjonssoner ikke legges på jordbruksarealet.</b></p> <p>Kantsoner mot jordbruksarealene er for smale. Veier er lagt i ransonen mot jordbruksarealer – veiene bør flyttes ut av sonen.</p> <p>d) <b>Konsekvensutredningen er ikke tilstrekkelig når det gjelder konsekvenser og avbøtende tiltak for jord- og skogbruksareal, landbruksdrift og kulturlandskap. Gjelder både næringsområdet og forslag til ny trase for fylkesvei 78.</b></p> <p>Konsekvenser og avbøtende tiltak for jord- og skogbruksareal og kulturlandskap ved utbygging og ny trase for fv. 78 er lite beskrevet og må tas med i KU          Det mangler arealoppgave for areal som går ut av primærproduksjon.</p>	<p>Areal L2 tas ut av reguleringsforslaget. Bestemmelsenes § 6 sløyfes</p> <p>Areal L1 tas ut av reguleringsforslaget. Bestemmelsenes § 7 sløyfes.</p> <p>Det framgår av kommuneplanens retningslinjer for utvikling av Holt at det skal sikres vegetasjonssone mot Holttjern og kulturlandskap på Holt Gård og at denne skal inngå i reguleringsplan.          Bredder og vilkår om at sonen ikke skal legges på dyrka mark, framgår ikke av retningslinjene.          Rådmannen anbefaler en justert trase for søndre arm for intern industrivei (felles avkjørsel) trukket mot nord, og at det reguleres kantvegetasjon mellom ny vei og jordbrukslandskapet på Holt.          Bevaringssonen for feltene HN-3 og HN-4 beholdes uendret.</p> <p>Konsekvensutredningen suppleres m.h.t. konsekvenser og avbøtende tiltak for jord- og skogbruksareal, landbruksdrift og kulturlandskap – både for næringsområdet og forslag til ny trase for fylkesvei 78. Utredningen skal ta hensyn til at områdene L1 og L2 foreslås tatt ut av planforslaget. Justert KU for emnene skal foreligge før endelig reguleringsvedtak.          Konsekvensene for jord- og skogbruk er ført og fremst knyttet til endring av arealbruk til byggeformål og til veiformål. Utredningen suppleres derfor først og fremst med arealoppgaver. For øvrig er spm. avklart under kommuneplanens behandling.          Fv. 78 vil i hovedsak ligge utenfor jordbruksareal. Avbøtende tiltak for veien gjelder først og fremst valg av trase. I samråd med vegvesenet og utbyggere av Måna, er traseen lagt utenom høyproduktive landbruksareal.</p>
<p><b>4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvern avdelingen, dat. 03.11.08. Dok 49 (+66/73 dat. 04.11.2008).</b></p>	
<p><b>Fremmer innsigelse p.g.a. manglende sikring av tema biologisk mangfold og støy ved reguleringsbestemmelser, og manglende vurdering og tiltak om kollektivtrafikk og trafikkbegrensende tiltak.</b></p> <p>Ber kommunen avklare behovet for å bygge ut store areal på Holt før arealene på Måna blir bygd ut.</p>	<p>Kommunen bekrefter at arealbehovet for ett prosjekt i Holt Park p.g.a. størrelsen ikke kan plasseres på</p>

<p><i>Naturmiljø.</i>  <b>Sikring av Naturmiljø/biologisk mangfold og avbøtende tiltak for slik sikring må tas inn som juridisk bindende bestemmelser. Det er ikke nok at forholdene er sikret gjennom utbyggingsavtale. Det fremmes innsigelse om forholdet ikke reguleres.</b>  Ber om at naturtypelokalitetene utenfor planområdet innarbeides i reguleringsplanen, og sikres som spesialområde naturvern.</p> <p><i>Friluftsliv.</i>  Turvei gjennom området er lagt på areal som er foreslått regulert til spesialområde naturvern. Foreslår at veien legges på et område der den ikke vil forårsake slitasje på naturområdene.</p> <p><i>Støy.</i>  <b>Fremmer innsigelse til planforslaget inntil det foreligger en juridisk bindende reguleringsbestemmelse som sikrer at støynivået ved alle boliger er i h.h.t. Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, tabell 2, og at det gis en rekkefølgebestemmelse som krever at støy(reducerende) tiltak er gjennomført før næringsområdet tas i bruk.</b></p> <p><i>Klima og trafikkgenerering.</i>  Utredningsplikten er ikke oppfylt for kollektivtrafikken. Det bør settes en maksimal ramme for antall parkeringsplasser.  <b>Det fremmes innsigelse inntil det foreligger en vurdering av mulighetene for kollektivdekning for ansatte og reguleres maksimal parkeringsnorm. Det gis bestemmelse om begrensning av type virksomheter som kan etableres.</b></p>	<p>næringsområdet Måna, og at Holt av den grunn prioriteres av kommunen.</p> <p>Det utarbeides en juridisk bindende bestemmelse som sikrer naturmiljø/biologisk mangfold og avbøtende tiltak for sikringen</p> <p>Verneverdige naturtypelokaliteter utenfor reguleringsområdet, men som grenser direkte til dette, tas med der reguleringsområdet utvides mot øst som spesialområde, friluftsområde for sikring av sti/løype, se merknad nr. 16.</p> <p>Den opprinnelige rodeveien ligger på areal foreslått regulert som spesialområde, naturvern.  Areal for opprinnelig rodevei reguleres som spesialområde, kulturvern. .  Øvrige stier/løypetraseer i området bør ha signatur friområd, turvei dersom det ikke er registrert lokaliteter som gir grunnlag for å regulere det til spesialområde, naturvern. I så fall må foreslått regulerte stier/løypetraseer legges om.</p> <p>Følgende bestemmelse tas inn som juridisk bindende: Støynivået ved alle boliger skal være i h.h.t. Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, tabell 2. Støyreducerende tiltak skal være gjennomført før næringsområdet tas i bruk.</p> <p>Det er utarbeidet en supplerende rapport for kollektivtransport. Holt Park er i ABC-hierarkiet et C-område – som tilrettelegges for etablering av arealkrevende bedrifter. Området ligger ca. 2 km fra område med full kollektivdekning (Buss Oslo – Drøbak min. hver halvtime.)  Det er utarbeidet egen rapport vedr. kollektivtrafikken. Innsigelsen m.h.t. kollektivdekning er med dette avklart. Det fastsettes en maksimal ramme for antall parkeringsplasser. Det stilles krav i bestemmelsene om sykkelparkering.</p>
<b>5. Ivar Ruud Eide, dat. 01.11.08. dok nr. 47</b>	
<p>Tap av natur- og friluftsområder.</p> <p>Planforslaget ikke i samsvar med kommunens intensjoner om bevaring da Rv. 23 delvis ble lagt i miljøtunnel.</p> <p>Ny tilførselsvei innenfor ”grøn strek”.</p>	<p>Beslutningen om å legge ut området til næring er tatt på kommuneplannivå</p> <p>Reguleringen berører ikke arealer som er sikret med miljøtunnel.</p> <p>Grønn strek er en ikkejuridisk bindende avgrensning i kommuneplanens arealdel, for framtidig utvikling av Drøbak tettsted, med tidhorisont i størrelsesorden 50 år. Ved eventuell framtidig desentralisert utvikling må byggeområder andre steder i kommunen ikke vokse inn</p>

<p>Flytting av bedrifter medfører økt pendling.</p> <p>Viktig biologisk mangfold i området.</p> <p>Utbyggingen er i strid med rikspolitiske signaler og er ikke sett i regionalt perspektiv.</p> <p>Tilliggende natur- og friluftsområder utenfor planforslaget bør reguleres for å hindre framtidig nedbygging.</p> <p>Ber om redusert byggehøyde til 18meter</p> <p>Planen må avvises</p> <p>Alle tiltak i planforslaget skal skje innenfor planområdet. Midlertidig lagring av masser må skje innenfor utbyggingsområder.</p> <p>Det er d.d. stor friluftaktivitet i området. Utbyggingen vil gi redusert naturopplevelse</p> <p>Utredning om naturmiljø- og biologisk mangfold er for dårlig.</p> <p>Det er ikke dokumentert effekten av utbyggingen for antall arbeidsplasser, nye arbeidsplasser, tilflytting og pendling, og behov for nye boliger og kommunal service.</p> <p>Det bør legges inn en reg.bestemmelse som krever at</p>	<p>mot grønn strek. Veianlegg er ikke definert som byggeområde. Omleggingen er ikke vist i kommuneplan. Om reguleringsplanen blir vedtatt med omlagt fv. 78, vil imidlertid denne overstyre kommuneplanens arealdel om dette forhold. .</p> <p>Ikke dokumentert.</p> <p>Er utredet i KU</p> <p>Rådmannen er ukjent med hvilke rikspolitiske signaler og regionale perspektiv utbyggingen er i strid med.</p> <p>Se uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling (merknot nr. 4) og rådmannens forslag til justering av planforslaget.</p> <p>Generell maksimal byggehøyde er 15m. I området HN5-2 er det foreslått maksimal byggehøyde 21m. Hensikten med byggehøyden er å muliggjøre bygging av lager med stor takhøyde. Området HN5-2 omfatter i underkant av 15% av byggeområdene i Holt Park. Maksimal byggehøyde på 21 m for felt HN5-2 foreslås opprettholdt i planen, for å muliggjøre etablering av bedrifter med behov for lager med stor takhøyde.</p> <p>Om planen er i samsvar med k-plan, og justeres i samsvar med innsigelser, ser rådmannen ingen grunn til å fremme alternativ innstilling om avvisning.</p> <p>Områdene L1 og L2 anbefales tatt ut av planforslaget Midlertidig lagring av masser vil skje inne på byggeområdene.</p> <p>Dagens bruk av området til friluftaktiviteter er relativt lav. Utbyggingen vil selvsagt gi negative konsekvenser for naturopplevelse i området. Avbøtende tiltak kan ikke oppveie de naturkvaliteter som går tapt, men ansees likevel tilfredsstillende i forhold til forutsetninger lagt i kommuneplan.</p> <p>Kartlegging og verdisetting av naturmiljø/biologisk mangfold er basert på nasjonal metodikk for kartlegging av biologisk mangfold (Direktoratet for Naturforvaltning 1996; Direktoratet for Naturforvaltning 2000; Direktoratet for naturforvaltning 2001; Direktoratet for naturforvaltning 2006).</p> <p>Vesentlige registreringer/vurderinger ble foretatt på kommuneplannivå i forbindelse med innsigelse til at området ble lagt ut som utbyggingsområde for næring. Rådmannen anser utredningen som tilfredsstillende.</p> <p>Antall nye arbeidsplasser er rimelig godt dokumentert. Effekten på forholdet inn- og utpendling er vanskelig å dokumentere – mulig ringvirkning som økt tilflytting ut over vedtatt ramme kan ikke dokumenteres.</p> <p>Bestemmelsen til planen om forholdet mellom</p>
---	---

<p>utbygging ikke skal skje før Holtbråtveien er utbedret og det er bygget gang-sykkelvei fra Heer til planområdets avkjøring, og at veiprojektet Gislerud-Heer er utført.</p>	<p>ferdigstillelse av ny fv. 78 og brukstillatelse, foreslås endret til at ny fv. 78 skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg i næringsområdet. Grunnarbeidene i Holt Park forutsettes gjennomført med intern massebalanse. Transport til områdene vil begrenses til inntransport av byggevarer.</p>
<p><b>6. Peter Hoebeke/Elizabeth de Jong, dat, 30.10.08. dok. nr. 46</b></p>	
<p>Konsekvensutredningen er bestillingsverk fra utbygger.</p> <p>A.1.3 Mål for plan og utredningsarbeidet skal være å utvikle bærekraftig område for logostikkrelatert næring. Målet oppfylles ikke fordi virksomheten i sin helhet baseres på bruk av fossilt brennstoff. Mulighet for flytting av virksomheten til steder i regionen hvor jernbane kan nyttes, bør utredes.</p> <p>A.2.2. Planen er i strid med RPR for areal og transportplanlegging.</p> <p>A.2.3. Bygging av ny tilførselsvei (fv. 78) er ikke i samsvar med samferdselsstrategi for Follo.</p> <p>A.3.3. Konsekvenser ved ekstremnedbør er ikke avklart.</p> <p>C.5. Tiltaket medfører stort tap for friluftsliv og rekreasjon, avbøtende tiltak endrer ikke vesentlig på dette.</p> <p>C.6 Biologisk mangfold. KU-en er ikke tilfredsstillende m.h.t. artsregisteringer.</p> <p>C.11.3 Næring. Det er ikke dokumentert at tiltaket medfører redusert pendling ut av Frogn, snarere vil det bli økt innpendling. Det er overskudd av sentrumsnære næringslokaler i dag.</p> <p>C.11.2. Press på kommunens servicetilbud vil øke.</p> <p>Hovedbudskap: Utredningen viser ikke et reelt bilde av de konsekvensene den foreslåtte utbyggingen har for kommunen. Ikke tilfredsstillende som grunnlag for beslutning. Gjelder først og fremst friluftslivet, biomangfold og konsekvenser for pendling</p>	<p>Det er ansvarlig myndighet (her kommunen) som avgjør om det foreligger utredningsplikt. Det er utbygger som etter forskriften har ansvaret for at utredningen blir utført.</p> <p>Plassering av næringsområdet er avklart i kommuneplanen. Kollektivdekningen er utredet i eget notat.</p> <p>Logistikkvirksomhet knyttet opp mot rv. 23 og med nær tilknytning til kollektivtransport er i samsvar med RPR for areal og transportplanlegging</p> <p>Samferdselsstrategien framhever felles prioriterte samferdselstiltak for Follo, men utelukker ikke gjennomføring av andre tiltak. Fv. 78 ligger dessuten i nær tilknytning til rv. 23 og rv. 152 som er prioritert strategi i Follo..</p> <p>Er avklart i ROS – som ikke aktuell problemstilling.</p> <p>Arealer som går over til byggeområder går naturligvis ut som rekreasjonsarealer – dersom de er i slik bruk. Avbøtende tiltak er imidlertid tilfredsstillende, med de justeringer rådmannen har foreslått, se vurderinger over.</p> <p>Registrering av biologisk mangfold er utført i samsvar med nasjonal metodikk for kartlegging av biologisk mangfold.</p> <p>Innpendling vil sannsynligvis på sikt gi tilflytting. Etableringen må sees over tid m.h.t. effekt på utpendling. Det er ikke overskudd på næringslokaler/arealer av typen som nå reguleres på Holt.</p> <p>Dersom utpendlingen reduseres som følge av nye arbeidsplasser i kommunen, vil dette ikke medføre økt press på kommunens servicetilbud. Økt innpendling vil heller ikke ha noen innvirkning på forholdet. Økt innflytting vil imidlertid medføre økt press på servicetilbudet.</p> <p>Utredningen med tilleggsrapporter viser en tilfredsstillende situasjon som resultat av reguleringsforslaget. Det tas forbehold om sluttrapport vedr. kulturminner og kulturmiljø.</p>

<p>Ønsker et kommunalt (Follo-)samarbeid om fellesareal for arealkrevende logistikkvirksomheter. Dette bør uttrede før planen blir vedtatt</p>	<p>Næringsstrategiplan for Follo har ikke en slik formulering. Kommunalt samarbeid skjer på kommuneplannivå. Ny rullering er i gang. Nye næringsarealer blir vurdert her.</p>
<p><b>7. Peter Hoebeke p.v.a beboere og hytteiere i Spervikveienområdet, dat. 30.10.08. Dok. nr. 45</b></p>	
<p>Håndtering av avrenningsvann fra veier/p-plasser savnes. Turløype må ikke legges i foreslått regulert verneområde for Sumpskog. Spervikbekken må sikres mot flomtopper</p>	<p>Håndteres ved klaredammer og fordryningsbasseng.  Turløyper reguleres om fra spesialområde, naturvern til friområde, turvei – eller for rodeveien til spesialområde, kulturvern. Turløyper skal ikke ligge i verneområdet for sumpskogen.</p>
<p><b>8. Div. beboere i Kleiva-/Spervik-/Holtområdet, dat. 27.10.08. Dok nr. 44</b></p>	
<p>Ønsker Holtbråteveien oppgradert med gang-/sykkelvei før utbygging igangsettes, slik kommuneplanbestemmelse I-II forutsetter. Reguleringsbestemmelsen om dette ønskes endret, slik at ferdigstilling av veien knyttes til igangsettingstillatelse i stede for brukstillatelse</p>	<p>Planen forutsetter ikke massetransport på Holtbråteveien. Derimot blir det en relativt stor trafikk i f.m. varelevering i byggeperioden. Utvikling av området og utbedring av veien bør kunne skje parallelt, men rådmannen foreslår at rekkefølgebestemmelsen om ferdigstilling av fv. 78 knyttes til igangsettingstillatelse for nye bygg i reguleringsområdet.</p>
<p><b>9. Eli og Geir Burum, Jorun og Hans Burum, dat. 13.10.2008. Dok nr. 42</b></p>	
<p>Stiller spørsmål ved lokaliseringen av det nye næringsområdet.  Mener det har mange positive trekk. Viktig å ivareta estetisk utforming.</p>	<p>Lokaliseringen – herunder alternative lokaliseringer ble avklart under kommuneplanprosessen.  Plankart og –bestemmelser skal sikre estetiske forhold. Utvidelser og justeringer av vegetasjonssoner som foreslått ansees tilfredsstillende.</p>
<p><b>10. Statens Vegvesen, dat. 22.10.2008 og 18.12.2008. Dok h.h.v. nr. 40 og 65/71</b></p>	
<p>KU <b>Det fremmes innsigelse dersom de trafikale konsekvensene for dagens vegnett ved utbyggingen ikke er tilstrekkelig utredet.</b> <b>Det samme gjelder temaet kollektivtrafikk</b>  Trafikale konsekvensene for kryss rv. 23 x fv. 78 x rv. 152 er ikke tilstrekkelig utredet.  Planforslag Mangler tilfredsstillende tegningsgrunnlag for ny fv. 78 <b>Fremmer innsigelse til reguleringsplaner for fv. 78 inntil det foreligger detaljplan inkludert nye kryss godkjent av SV for ny fylkesvegtrase.</b>  <b>Melder innsigelse dersom ikke reguleringsbestemmelsene § 9 pkt. 4, 5, 6 og 7 ikke endres slik at rekkefølgekrav knyttes til igangsettingstillatelsen for bygging innenfor de enkelte feltene, og ikke som foreslått i planforslaget brukstillatelse.</b>  78. Anbefaler at det reguleres inn anleggsbelte på hver side av ny fv. 78</p>	<p>Oppdatert kapasitetsberegning er overlevert til Statens vegvesen. Rapport er oversendt. I brev dat. 18.12.2008 bekrefter vegvesenet at nye trafikkutredninger er tilfredsstillende grunnlag for å trekke innsigelse om mangelfull utredning om trafikale konsekvenser. Vegvesenet bekrefter at ny rapport om kollektivtrafikken medføre at innsigelse om at kollektivtrafikken er for dårlig utredet, trekkes.  Utbygger må snarest oversende slik plan.  Detaljplan godkjent av vegvesenet skal foreligge før endelig reguleringsvedtak.  Bestemmelsens § 9 pkt. 4, 5, 6 og 7 endres slik at fv. 78 skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye næringsbygg. Bestemmelsen gis følgende tillegg: Interne anlegg og tomteoppbeidelse kan skje parallelt med oppbeidelse av fv. 78.  Justeres til 25m</p>

<p>Anbefaler at bestemmelsenes 9.3 rettes slik: Nødvendig skjermingstiltak skal skje i samsvar med Miljøverndepartementets planretningslinje for støy, rundskriv T-1442.</p> <p>Det må vises inntrukket byggegrense 40m x 40m i kryss med fv. 78.</p> <p>Utbyggingsavtalen. Forslag til utbyggingsavtalens pkt. 1.2 må endres. Krav om egen avtale mellom statens vegvesen og utbygger (gjennomføringsavtale) om omlegging og opparbeidelse av fv. 78, kan ikke inngås før reguleringen er vedtatt og det foreligger godkjent byggeplan.</p> <p>Vegvesenet tar ikke driftsansvaret for regulert kulvert for turvei. Avtaleutkastets pkt. 4.5 om at kulverten skal medtas som eget punkt i avtalen mellom Statens vegvesenet og utbygger sløyfes. Driftsansvaret bør framgå av kommunens avtale med tiltakshaver.</p>	<p>Se vurdering under merknad nr. 4</p> <p>Legges inn i planforslaget</p> <p>Pkt. 1.2 endres slik: Utbyggingsavtalen omfatter alle delområder innenfor planavgrensningen i ovennevnte reguleringsplan. I forhold til omlegging og opparbeidelse av Fv. 78, påligger det utbygger å inngå en avtale med Statens vegvesen. Avtalen mellom utbygger og Statens vegvesen fremforhandles som gjennomføringsavtale og i samsvar med vedtatt reguleringsplan og godkjent byggeplan. Avtalen skal være inngått før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.</p> <p>Avtaleutkastets pkt. 4.5 om at kulverten skal medtas som eget punkt i avtalen mellom Statens vegvesenet og utbygger sløyfes. Driftsansvaret bør framgå av kommunens avtale med tiltakshaver.</p>
<p><b>11. Frognmarkas Venner dat. 21.10.2008. Dok. nr. 39</b></p>	
<p>Påpeker saksbehandlingsfeil ved at kommuneplanprosessen med kommuneplan 2005 – 2017 ikke har vært i samsvar med plan- og bygningslovens krav – og krav til KU i kommuneplanprosessen. Viser til krav fra Sivilombudsmannen.</p>	<p>Kommuneplanens gyldighet og lovlighet er avklart ved lovlighetskontroll. Under kommuneplanens behandling ble det særskilt avklart at Frogn kommuneplan 2005-2017 var fritatt for krav om KU fordi planarbeidet var igangsatt før krav om KU ble innført. Forholdet avklart mot Sivilombudsmannen fra kommunens side ved oversendelse av etterspurte dokumenter.</p>
<p><b>12. Frognmarkas Venner, dat. 21.10.2008. Dok. nr. 38</b></p>	
<p>Har ikke fått tilsendt vedtatt planprogram. Frist for uttalelser til utlagt plan med tilhørende KU må settes 6 uker etter at planprogrammet er sendt partene. Manglende dokumenter og for kort høringsfrist ved første utlegging.</p>	<p>Opprettet planprogram ble sendt ut før ny utlegging av planforslag og tilhørende KU. Alle dokumenter til saken ble sendt ut – og i tillegg i sin helhet lagt på kommunens hjemmeside. Ev. feilen ved tidligere utsendelse er med dette rettet. Rådmannen gjør oppmerksom på at høringsfrist for reguleringsforslag er min. 30 dager i samsvar med plan- og bygningsloven. Forskriften krever imidlertid 6 uke for konsekvensutredningen.</p>
<p><b>13. Frognmarkas Venner, dat. 22.10.2008. Dok nr. 37</b></p>	
<p>Kopi av brev til Fylkesmannen. Viser til Fylkesmannens varsel om innsigelse i høringsuttalelse til planprogrammet, hvor det kreves bestemmelse om at utviklingsområdet Måna skal utvikles før Holt.</p> <p>Viser til at det ikke er samsvar mellom kommuneplanens bestemmelse I-II om at næringsarealer på Holt ikke kan utvikles før fv. 78 er oppgradert bl.a. med gang-/sykkelvei og reguleringsbestemmelsen som krever at brukstillatelse for bebyggelsen ikke kan gis før veien er oppgradert.</p> <p>Manglende avklaringer mot Sivilombudsmannen</p>	<p>Fylkesmannen har i sin uttalelse til planforslaget ikke krevd slik rekkefølgebestemmelse. Utbygger har dokumentert behovet – kommunen bekrefter at Månaområdet ikke er tilstrekkelig stort for å kunne for projekter som planlegges på Holt. Det vises til vurdering under merknad nr. 4.</p> <p>Blir avklart i forbindelse med vegvesenets innsigelse til spm. om ferdigstillelsen av ny fv. 78 skal knyttes til igangsettingstillatelse for nye bygg i reguleringsområdet, eller til brukstillatelse.</p> <p>Er vurdert som avklart – se vurdering under merknad nr.</p>

	11.
<b>14. Frognmarkas Venner, dat. 21.10.2008. Vedlegg til dok nr. 37</b>	
Kopi av brev dat. 21.10.2008 til Akershus Fylkeskommune.	I hovedtrekk samme uttalelse som merknad nr. 13. Det vises til denne m.h.t. innhold og vurdering
Saksbehandlingsfeil vedr. frister og utsendelse av dokumenter for planprogram og konsekvensutredning.	Er avklart og rettet opp.
Avklaringer vedr. kulturminner.	Disse blir avklart mot fylkeskommunen og riksantikvaren i egen rapport som skal foreligge før utvalgets behandling.
Klagesak til sivilombudsmannen vedr. arealavklaring i kommuneplan	Er avklart – se vurdering under merknad nr. 11
<b>15. Frogn Næringsråd, dat. 10. oktober 2008. Dok nr. 36</b>	
Viser til kommuneplanens langsiktige mål for næringspolitikk, og mener reguleringen av Holt Park er i samsvar med kommuneplanens mål om næringsutvikling. Utvikling av Holt Park vil redusere pendling. Den er i samsvar med strategisk næringsplan for Follo, og den vil styrke lokale sysselsetninger.	Med noen justeringer i arealbruk og i bestemmelser vil reguleringsplanen være i samsvar med kommuneplanen.
<b>16. Hesteinteresseforeningen avd. Frogn, dat. 30.09.2008. Dok nr. 34.</b>	
Planlagt trase for hestesti/-vei går gjennom området. Interesseforeningen ønsker utredet mulig trase på østgrensen av utbyggingsområdet.	Ønsket forbindelse mellom fra rodeveien over tunneltaket rv 23 fram til kryssing av fv. 82 ved Raumyr kan med tilpassinger legges på østsiden av utbyggingsområdet. Rådmannen anbefaler slik løsning. Det vises for øvrig til at det på østsiden av reguleringsområdet finnes flere alternative løsninger for framføring av stien. Framføring av hestesti gjennom området (delvis over sumpskogområde) synes ikke fornuftig.
<b>17. Frognmarkas venner, dat. 09.12.2008. Dok. nr. 62</b>	
Planforslag og konsekvensutredning er mangelfull m.h.t. prognoser for pendling, trafikk og forurensning. Nedvurdering av natur- og friluftsverdiene. Planforslaget avviker på flere punkter fra kommuneplanen Hovedpunktene er: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Næringsutvikling på Holt er ikke i samsvar med RPR for samordnet areal og transportplanlegging.</li> <li>- Planen viser inngrep og arealbruk i strid med kommuneplanen.</li> <li>- Kommuneplanen krever at Holt ikke kan utvikles før Holtbråteveien er tilstrekkelig oppgradert. Reguleringsbestemmelsenes §9 4. er i strid med denne</li> </ul>	Type næring på Holt er i samsvar med RPR-ATP ved reguleringsområdet har nærhet til overordnet veisystem, kollektivtransport og ved at reguleringen stiller krav om tilknytning til regionalt gang-/sykkelveinett. Arealbruk i strid med kommuneplanen (midlertidig massedeponi og avløpsanlegg i LNF) blir rettet opp. Omlagging av Holtbråteveien (fv. 78) bryter med grønn strek. Valg av trase er imidlertid gjort ut fra jordvern, vern av bomiljø og kulturvern. Grønn strek angir framtidig utvikling av Drøbak Tettsted i et 50-års perspektiv – grønn strek er imidlertid ikke juridisk bindende – og den er ikke til hinder for utbedring/oppgradering av veinettet utenfor streken.  I kommuneplanen var det forutsatt oppgradering av eksisterende vei – foreliggende planforslag viser ny vei. Rådmannen anbefaler at vegvesenets innsigelse på dette punkt etterkommes – at igangsettingstillatelse for bygg i



<p>kommuneplanbestemmelse ved at det foreslås at det ikke kan gis brukstillatelse før veien er oppgradert.</p>	<p>reguleringsområdet knyttes til ferdigstillelse av ny vei.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Drensvann fra Holtområdet representerer fare for naturmiljøet i Spervikbekken/Hallangspollen. Fare for flomskader er ikke utredet.</li> </ul>	<p>Forurensningsfaren ansees størst i anleggsperioden. Det anbefales imidlertid tatt inn i bestemmelsene krav til klaredammer og fordrøyningsbasseng knyttet til hvert utbyggingsområde som tillegg til bestemmelsenes § 7 3.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det tas ut 500 da skog med god bonitet – dette har betydning for klima</li> </ul>	<p>I h.h. til plankart tas det ut ca. 480da til byggeområde, regulert kjørevei krever ca. 20da. Arealer innenfor utbyggingsområder er avsatt som vernesoner for landskap og vegetasjon. Areal til bebyggelsen kan maksimalt være 40% - d.v.s. 192da Krav til parkering er ikke satt i bestemmelsene, legges kommuneplanens krav til grunn og BRA beregnes over 3 etasjer, vil ca. 100da gå med til parkering/varelevering. Nedbygd del vil da bli ca. 300 da, areal for natur/vegetasjon ca. 180da. Merknaden gir ikke grunnlag for endring av reguleringsforslaget.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regulert utnyttelse er ikke korrekt i h.h. til forskrift. BYA skal omfatte bebyggelse og parkeringsareal.</li> </ul>	<p>Om ikke annet blir særskilt bestemt, vil utnyttelse oppgitt i BYA inkludere parkeringsareal. Dette for bl.a. å hindre ”sprekk” i BYA når parkeringsareal blir overbygd. Parkeringsarealer for næring blir vanligvis ikke overbygd – som bestemmelsen er utformet vil regulert BYA i framtiden heller ikke tillate slik overbygging. Alternativet blir å sette høyere utnyttelse. Dette anbefales ikke.</p> <p>Bestemmelsen endres derfor ikke, men det gis ny bestemmelse om maksimal parkeringsdekning.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kollektivtrafikktilbudet er mangelfullt utredet.</li> </ul>	<p>Kollektivtilbudet er utredet i egen rapport – som grunnlag for at vegvesenets innsigelse er trukket. Forholdet er ikke avgjørende for om planforslaget skal vedtas eller ikke. Det er full kollektivdekning ved Måna – ca 2km fra reg.området.</p>
<p>Kommuneplanens krav til rekkefølgebestemmelser er ikke ivaretatt</p>	<p>Rådmannen vurderer at reguleringsbestemmelsene ivaretar kommuneplanens krav til rekkefølgebestemmelse slik de nå foreslås revidert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forslagstiller har satt verdien av reguleringsområdet som ”ikke spesiell høy” – og derav at konsekvensen for friluftsliv blir ”liten negativ”. Dette er feil.</li> </ul>	<p>Areal som foreslås regulert har forholdsvis liten brukerhyppighet i friluftslivssammenheng – annet enn med forbindelseslinjer til friluftsområder øst for reguleringsområdet. Sammen med avbøtende tiltak er derfor konsekvensen ”liten negativ”. Det kan imidlertid være behov for en justering av nye turveitraseer gjennom området, og ev. også ny/utbedring av trase nord/syd på østsiden av reguleringsområdet. Viktigste trase i denne sammenheng er rodeveien Økern – Holt.</p> <p>Største verdi av sammenhengende skogsområder er også definert øst for utbyggingsområdet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utvikling av Holt Park kan medføre behov for oppgradering av pumpestasjoner Holter Terrasse og Seiersten</li> </ul>	<p>Er ivaretatt i utbyggingsavtalens pkt. 4.4</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det foreligger ikke kontrakter med</li> </ul>	<p>Ev. kontrakter mellom søker /utbygger og tiltakshavere</p>

<p>tiltakshavere for utvikling/utbygging av reguleringsområdet.</p>	<p>er uten betydning for reguleringsplanens behandling. Planen behandles i forhold til tilhørende konsekvensutredning og som forutsatt og i samsvar med kommuneplanen.</p>
<p>- Planforslagets oppgave for redusert utpendling som følge av reguleringen er for høyt.</p>	<p>Utredningen konkluderer med at tiltaket på sikt vil redusere utpendlingen. Frognmarkas venner hevder de kan dokumentere at tiltakets reduksjon på utpendling er for høyt. Det nyttes imidlertid formuleringer om at ”det er rimelig å anta” og ”dersom det antas”. Denne dokumentasjonen kan følgelig ikke legges mer til grunn for noen sikker konklusjon enn tiltakshavers. , utredning om emnet</p>
<p>- Konsekvensutredningen omfatter ikke i tilstrekkelig grad Månaområdene.</p>	<p>Dersom foreliggende KU ikke er tilfredsstillende for Måna-reguleringen, skal dette avklares når Månareguleringen kommer til behandling. Ufullstendig KU for Måna gir imidlertid ikke grunnlag for ikke å sluttbehandle reguleringen for Holt.</p>
<p>- Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø er ikke utredet.</p>	<p>Registrering og avklaringer m.h.t. kulturminner og kulturmiljø er i slutfasen, endelig avklaring vil foreligge før utvalgsmøte 23. januar. Foreløpige rapporter gir ikke grunnlag for endringer, muligens må noen kulturminner frigis.</p>
<p>- Utbyggingsområdet er ikke endelig avklart i forhold til krav om KU i kommuneplanprosessen</p>	<p>Det forelå ikke krav om KU i forbindelse med kommuneplanrulleringen 2005-2017. Rulleringen var varslet i god tid før kravet om KU for kommuneplanens arealdel ble innført.</p>
<p>- Planforslaget legger opp til inngrep og båndlegging av arealer utenfor grensene som er satt i kommuneplanens arealdel.</p>	<p>Planforslaget rettes opp i samsvar med avgrensning i kommuneplan. Konkret vil dette si at areal L1 og L2 tas ut av planforslaget. Dette som følge også av innsigelse.</p>
<p>- Kommuneplanens krav om at Holt ikke kan utvikles før Holtbråteveien er oppgradert er ikke fulgt opp i reguleringsbestemmelsene. Krav om ferdigstillelse av veien må knyttes til igangsettingstillatelse og ikke brukstillatelse.</p>	<p>Begrepet utvikles er ikke definert, hvorvidt det knyttes til igangsettingstillatelse eller brukstillatelse er usikkert. I kommuneplanen var det forutsatt oppgradering av eksisterende vei – foreliggende planforslag viser ny vei. Rådmannen vil anbefale krav i bestemmelsene knyttes til igangsettingstillatelse for nye bygg, men at feltinterne anlegg kan påbegynnes før omlegging av fylkesveien er ferdig.</p>
<p>- Forslaget er ikke i samsvar med samferdselsstrategi Follo</p>	<p>Planforslaget er ikke i strid med samferdselsstrategi for Follo.</p>
<p>- ROS-analysen berører ikke ekstremvær m.h.t. store nedbørsmengder</p>	<p>Analysen vurderer sannsynligheten til at det kan skje, og at konsekvensene er mindre alvorlig, med få/små person- eller miljøskader.</p>
<p>- Utredningen for Naturmiljø og biologisk mangfold er ikke tilfredsstillende</p>	<p>Registrering av biologisk mangfold er utført i samsvar med nasjonal metodikk for kartlegging av biologisk mangfold.</p>
<p>- Utbyggingen vil ha svært store konsekvenser for landskapsbildet.</p>	<p>Konsekvensene er relativt store for landskapet innenfor planområdet – forholdet ble avklart ved konsekvensvurdering i forbindelse med kommuneplanen.</p>

- Forhold vedr. saksbehandlingsfeil	Forhold vedr. saksbehandlingsfeil vedr. utsendelse av planprogram, manglende dokumenter til KU, og høringsfrister er rettet opp.
<b>18. Herman Fuglu, dat. 08.12.2008. Dok. 64</b>	
Mangler avklaring fra Sivilombudsmannen vedr. konsekvensutredning på kommuneplannivå. Sivilombudsmannens endelige svar må foreligge før reg.plan kan fremmes.	Ikke krav til KU. Planforslaget kan ferdigbehandles i forhold til kommuneplanen.
Fylkesmannens krav om rekkefølgebestemmelse for utbygging av Måna før Holt må etterkommes.	Ligger ikke inne som krav fra Fylkesmannens uttalelse til planforslaget.
Mangelfull koordinering mellom Holt- og Månareguleringene.	Trafikkløsninger er nå samordnet gjennom fellesmøte med Vegvesenet og vil bli omsatt i en godkjent detaljplan.
Avkjøringsmulighet direkte til planområdet fra rv. 23 ved Holt Gård.	Utbygger har under planlegging diskutert slik løsning med vegvesenet/kommunen. Løsningen er frafalt p.g.a. vegtekniske og –politiske forhold. Ble også avklart under kommuneplanprosessen.
Avklaring om kulturminner, og spesielt mangler utredning om rodeveien.	Avklares med Fylkeskommunen før behandling i utvalget 23. januar 2009. Den opprinnelige del av Rodeveien anbefales regulert som spesialområde, kulturvern.
Det mangler utredning om kollektivbetjening og universell utforming.	Kollektivtrafikken er utredet i egen rapport. Krav om universell utforming ivaretas i reguleringsbestemmelser.
Det mangler helhetlig detaljplan for Holtbråteveien – godkjent av vegvesenet.	Ikke innfridd innsigelse fra vegvesenet. Detaljplanen skal godkjennes før endelig planvedtak.
Rekkefølgebestemmelse for opparbeiding av ny fv. 78 må være i samsvar med kommuneplanens bestemmelse.	Foreslås rettes opp.
Det hevdes at planforslaget medfører arealinngrep på gnr. 20, bnr. 154.	Planforslaget viser ikke arealinngrep på eiendommen.
<b>19. DFI orienteringsgruppa v/Inger Halck, dat. 20.12.2008. Dok 70</b>	
600da. industriområde i Holtmarka/Holtskogen medfører innsnevring av tilgjengelig utmarksareal i denne del av kommunen. Dette medfører reduksjon av kvaliteten på o-løpetraseene. Naturopplevelse og friluftsliv reduseres også for tilliggende arealer p.g.a. fjernvirkning. Tiltaket berører et stort antall innbyggere. Anbefaler at Holt-utbyggingen ikke gjennomføres, og at det tas initiativ til å finne andre egnede områder.	Arealbruk er avklart i kommuneplan – slik denne er vedtatt av kommunestyret. Planforslaget er og blir tilpasset eksisterende løypenett i området.  Det er også avsatt andre arealer for næring i kommuneplanen.
<b>20. Skiforeningen v/Trygve G. Hoel, dat. 22. desember 2008. Dok. 69</b>	
Slutter seg til uttalelse fra Frogmarkas Venner.	Se vurderinger under merknad nr. 17
<b>21. DFI, dat. 19. 12. 2008. Dok. 67</b>	
Viser til tidligere uttalelse dat. 25. juni 2008. Viser også til separate innspill fra DFI Ski og DFI Orientering.	Innspill dat. 25. juni 2008 vedlegges. Separat innspill fra Orienteringsgruppa er merknad nr. 19. Det er ikke innregistrert egen uttalelse fra DFI Ski. Tidligere innsendte merknader er merknader til igangsatt planarbeid, og er vurdert ved forslagets

<p>Planen må sikre eksisterende løypenett og turstier i og gjennom området. Om utbyggingen kommer i konflikt med disse, må det sikres nye løyper og stier med minst like god kvalitet som før utbygging.</p> <p>Industriområdene må skjermes godt.</p> <p>Der løyper/stier krysser veier må det være underganger dimensjonert for prepareringsmaskiner</p> <p>Oppdatering av kartverket (O-kart) bekostes av utbygger.</p>	<p>førstegangs behandling.</p> <p>Plankart viser forslag til nye traseer. Omlegging av rodeveien vil være vesentlig i denne sammenheng. Veien skal vises i sin helhet – og som eget reguleringsobjekt gjennom hele reguleringsområdet.</p> <p>Omlagt løypenett må også sees i sammenheng med ev. justert hestestitraser på østsiden av planområdet.</p> <p>Det kan være behov for justeringer av løypetraseene i reguleringsområdet.</p> <p>Kostnader knyttet til oppgradering av o-kart blir en sak direkte mellom DFI og utbygger.</p>
--	--

Rådmannen i Frogn, Drøbak 05. januar 2009

Marius Trana