



Dato: 28.05.2019 Arkivkode: N-515.2, GBR-73/3, PLANID-2017001, HistSak-12/23155 Bilag nr: Arkivsak ID: 16/38656 J.post ID: 18/228302  
Saksbehandler: Anette Rudshaug  
Saksansvarlig: Jannike Hovland

| Behandlingsutvalg | Møtedato   | Politisk saksnr. |
|-------------------|------------|------------------|
| Planutvalget      | 06.06.2019 | 088/19           |
| Formannskapet     | 18.06.2019 | 147/19           |
| Kommunestyret     |            |                  |

## Regulering av Berghoff, del av Frogner gård - prinsippavklaring

### Formannskapet-18.06.2019- 147/19

#### Innstilling:

Reguleringsarbeidet for Berghoff, del av Frogner gård, avsluttes og areal avsatt til fremtidig boligbebyggelse tilbakeføres til landbruks-, natur og friluftsområde ( LNFR) ved neste rullering av kommuneplanens arealdel, jf. § 12-8 i plan og bygningsloven.

Saken oversendes kommunestyre til orientering og eventuell forføyning.

### Planutvalget-06.06.2019- 088/19

#### Innstilling:

Reguleringsarbeidet for Berghoff, del av Frogner gård, avsluttes og areal avsatt til fremtidig boligbebyggelse tilbakeføres til landbruks-, natur og friluftsområde ( LNFR) ved neste rullering av kommuneplanens arealdel, jf. § 12-8 i plan og bygningsloven.

Saken oversendes kommunestyre til orientering og eventuell forføyning.

### Planutvalget-06.06.2019-088/19

#### Innstilling:

Reguleringsarbeidet for Berghoff, del av Frogner gård, avsluttes og areal avsatt til fremtidig boligbebyggelse tilbakeføres til landbruks-, natur og friluftsområde ( LNFR) ved neste rullering av kommuneplanens arealdel, jf. § 12-8 i plan og bygningsloven.

Saken oversendes kommunestyre til orientering og eventuell forføyning.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Reguleringsarbeidet for Berghoff, del av Frogner gård, avsluttes og areal avsatt til fremtidig boligbebyggelse tilbakeføres til landbruks-, natur og friluftsområde ( LNFR) ved neste rullering av kommuneplanens arealdel, jf. § 12-8 i plan og bygningsloven.



*Figur 1: Foreslått planavgrensning av Berghoff med atkomst fra Frognergårdene, sett fra sørvest.*

### **SAKEN I KORTE TREKK**

Berghof, en mindre del av landbrukseiendommen Frogner gård, ble satt av til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen 2015-2030. Forslagsstiller påbegynte reguleringsplanarbeidet i desember 2016. Forslaget legger opp til 10 tomannsboliger, med til sammen 20 boenheter, med en utnyttelse på % BYA = 20%.

Forslagsstiller ønsker flere boenheter enn det som lå til grunn for kommunestyrets vedtak ved sluttbehandlingen av kommuneplan 2015-30. Planområdet ligger innerst i Berghoffveien, som har en standard som gjør at en ytterligere økning av trafikken ikke kan anbefales.

Prinsippaken skal avklare om man skal fortsette planarbeidet og i tilfelle på hvilke premisser.

### **Tidligere behandling**

Ingen tidligere behandling.

### **Formål**

Med bakgrunn i uttalelsene ved varsel om oppstart ønsket forslagsstiller å få avklart noen premisser før det blir utarbeidet et komplett planforslag.

I samråd med kommunen ble det avtalt å innhente uttalelser for å se på muligheten for å endre atkomsten fra Berghoffveien til over Frognergårdene.

Følgende forhold av betydning for det videre planarbeid forutsettes avklart i denne prinsipp-saken:

- Valg av kjøreadkomst enten via Berghoffveien eller over Frognergårdene
- Antall boenheter innenfor planområdet
- Rekkefølgekrav for å etablere en snarvei for fotgjengere og syklistene fra planområdet til bussholdeplassen ved Ringeriksveien og Skui skole

## **Bakgrunn**

### Vurderingen av tetthet og høyde i nye boligområder i forslaget til kommuneplanens arealdel for perioden 2015-30:

Området ligger delvis innenfor et større kulturlandskap og det finnes registrerte naturtyper (regionalt viktige) som skal ivaretas innenfor området. Området ligger i skrånende terreng mot sørvest. Ved utbygging ble det anbefalt småhusbebyggelse i 2-3 etasjer. Konklusjonen var at området ikke bør bygges ut fordi det ligger langt unna sentrum og kollektivdekning.

### Regulering sin tilbakemelding i referat fra oppstartsmøte:

Planinitiativet kan ikke sies å være i tråd med kommunens vedtatte arealstrategi. Området ligger ikke i tilknytning til noe senter – det nærmeste er Vøyenenga senter, 3,5 km unna. Området har ikke direkte bussforbindelse – nærmeste bussholdeplass er i Ringeriksveien.

Et flertall i kommunestyret ønsket likevel å støtte innspillet om omdisponering av dette området.

Da kommunestyret behandlet innspillet ble det spesifisert tolv boliger, i vedtaket, KST-089/14-24.09.2014., punkt 4: «Del av randsonen på Frogner - Berghoff (15 dekar på vestsiden av Berghoff og Berghoffveien) omgjøres til boligområde (12 boliger).»

Siden antall boliger er formulert i kommunestyrets vedtak, er dette å oppfatte som en føring fra nettop kommunestyret i det videre reguleringsarbeidet. At antall boliger står i parentes er ikke vesentlig. Med andre ord vil rådmannen ikke kunne anbefale et planforslag som legger opp til flere boenheter enn det kommunestyret åpnet for i sitt vedtak ved behandling av kommuneplan 2015-30.

### **Prosess/medvirkning eksternt**

Ved varsel om oppstart kom det inn 18 uttalelser, som er vedlagt. Naboene er i hovedsak bekymret for trafiksikkerheten i Berghoffveien, men har også kommentarer til nedbygging av jordbruksareal. Overordnede myndigheter påpeker at det ikke er iht. overordnede strategier å bygge ned jordbruksareal i områder med dårlig kollektivdekning. I NIBIOS (Norsk Institutt for BIO økonomi) kartbase er det meste av arealet registrert som fulldyrka jord.

Fylkesmannen presiserer følgende:

«En utbygging av planområdet vil stride mot de areal- og klimahensyn som ligger til grunn for Statlig planretningslinje for bolig-, areal og transportplanlegging og Regional plan for areal og transport, samt det nasjonale jordvernmålet. Vi forventer at kommunenes arealplanlegging reflekterer ny nasjonal og regional politikk, og at kommunene lar være å bygge ut avsatte områder som strider mot disse føringene. Dette gjelder også selv om områdene tidligere er avsatt i kommuneplanen. På bakgrunn av dette vil vi sterkt fraråde kommunen å gå videre med denne reguleringsprosessen.»

I samråd med kommunen har en alternativ atkomst blitt varslet til berørte parter og overordnede myndigheter. Det kom inn 11 uttalelser, uttalelsene er oppsummert i vedlegg «Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene».

Overordnede myndigheter vil ikke motsette seg forslaget forutsatt at det er nødvendig for drift av gården, at det tar hensyn til kulturlandskapet og at veien opparbeides med «lav standard» uten asfalt.

Naboer og vel er generelt positive til oppgradering av gårdsveien i forbindelse med drift av gården,

men er skeptiske til at den også skal benyttes som atkomstvei for et boligfelt. De er bekymret for økt trafikk, gjennomkjøring til boligområdet på Berghoff og at veien blir vesentlig oppgradert.

### **Prosess/medvirkning internt**

Berørte tjenestesteder i kommunen har hatt mulighet til å uttale seg til planinitiativet, til den alternative atkomstløsningen og i samrådsmøte 22.10.18:

Kulturvern: Dette er et prioritert område for bevaring av kulturlandskap i kommunen. Veiarealene bør være av lav standard uten asfaltering og brede grøfter. De ønsker ikke at veien skal få økt belastning slik at den må oppgraderes. Omlegging av veien bak låven er greit siden det allerede er trafikkareal og at det dessuten er en fordel for tunet.

Landbrukskontoret foretrekker at det ikke bygges innenfor planområdet. Skulle det likevel bli utbygging mener de at det er greit med omlegging av veien bak låven. Landbruk ønsker lav standard så det ikke går ut over landbruksarealer. De foreslår bom mot eksisterende bebyggelse på Berghoff så gjennomkjøring hindres.

Vei og trafikk: En offentlig vei med kommunal drift vil kreve at den er utformet iht. kommunens veinormal. Dette innebærer 4 m's asfaltert veibredde + grøfter. Smalere vei og lavere standard enn normalen betyr at den må være en privat med privat drift.

Vann og avløp: Hvis det blir kommunal vei så vil de samkjøre det med nytt VA-anlegg.

Eiendom: Kommunen vil ikke prioritere å ekspropriere areal ved private reguleringsplanforslag. Ekspropriasjon for gjennomføring av snarveien ned til Ringeriksveien må gjennomføres ved frivillig avtale med grunneier.

### **Redegjørelse**

Det vises til forslagsstillers redegjørelse i vedlegget «Forslagsstillers begrunnelse». Med bakgrunn i uttalelsene og vurderingen av planområdet i kommuneplanen mener rådmannen at planområdet ikke er egnet for utbygging pga. at;

- det ikke finnes en egnet atkomstvei til planområdet
- det fører til omdisponering av jordbruksareal
- ligger inntil et prioritert kulturlandskap
- det kan forringe naturtypen «rik blandingskog i lavlandet» som har regional verdi (B-verdi)
- Det er ikke oppnådd avtale med berørt grunneier om å etablere en offentlig stiforbindelse/snarvei for gående og syklende fra området til bussholdeplassen ved Ringeriksveien og Skui skole
- planområdet ligger utenfor områder prioritert for fortetting iht. overordnede strategier

Om planutvalget likevel ønsker at planarbeidet skal fortsette har rådmannen følgende anbefalinger:

#### Atkomstvei:

Forslagsstillers begrunnelse for å bruke gårdveien til Frognergårdene som atkomstvei er at det uansett er behov for oppgraderinger i forbindelse med gårdsdriften. I bærsesongen er den mye i bruk av kunder i forbindelse med selvplukk og nabolaget bruker den som en gang- og sykkelforbindelse året rundt.

Rådmannen har ingen innvendinger til at gårdveien oppgraderes og flyttes bak låven iht. behov for driften av gården, men er bekymret for at standarden må heves ytterligere om den skal brukes som boligvei. Det vil også gi mer trafikk forbi gårdstunet og gjennom kulturlandskapet. Denne løsningen er likevel bedre enn kjøreatkomst via Berghoffveien med tanke på trafiksikkerhet og gjennomføring.

#### Antall boenheter:

Forslagsstiller legger frittliggende småhusbebyggelse til grunn for planforslaget og mener at det er

grunnlag for 10 tomannsboliger siden utnyttelsen er %BYA=20%.

Rådmannen mener vedtaket i kommunestyret om 12 boliger er maksimal utnyttelse for planområdet og anbefaler at dette videreføres i planforslaget.

#### Snarvei til buss og skole:

Denne snarveien er viktig som adkomst til bussholdeplassen ved Ringeriksveien og som snarvei til Skui skole for beboerne i Berghofområdet. Ved utbygging av Berghoff bør det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av forbindelsen slik at den blir attraktiv for både gående og syklende. Dersom det ikke oppnås en frivillig avtale om grunnavståelse med grunneier må areal til forbindelsen eksproprieres.

#### **Beslutningspunkter**

Rådmannen anbefaler at planarbeidet avsluttes og at arealet avsatt til fremtidig boligbebyggelse tilbakeføres til LNF ved neste rullering av kommuneplanen.

Om planutvalget vedtar å fortsette planarbeidet anbefaler Rådmannen at det vedtas følgende føringer:

- Atkomstveien til planområdet skal være via Frognergårdene
- Det skal legges til rette for maksimalt 12 boliger
- Det skal stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av snarvei til bussholdeplassen i Ringeriksveien.

#### Vedlegg:

|                                                                                    |         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Forslagsstillers begrunnelse                                                       | 4452077 |
| Oversikt og samling av uttalelser til kunngjøring/varsel om oppstart av planarbeid | 3673071 |
| Uttalelser til alternativ atkomst                                                  | 4452079 |
| Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene                                       | 4452078 |

#### **Behandlingen i møtet 18.06.2019 Formannskapet**

##### **Votering:**

Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (Frp).

#### **Formannskapet-18.06.2019- 147/19:**

##### **Innstilling:**

Reguleringsarbeidet for Berghoff, del av Frogner gård, avsluttes og areal avsatt til fremtidig boligbebyggelse tilbakeføres til landbruks-, natur og friluftsområde ( LNFR) ved neste rullering av kommuneplanens arealdel, jf. § 12-8 i plan og bygningsloven.

Saken oversendes kommunestyre til orientering og eventuell forføyning.

#### **Behandlingen i møtet 06.06.2019 Planutvalget**

**Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H**

Saken oversendes kommunestyre til orientering og eventuell forføyning.

**Votering:**

Rådmannens forslag ble vedtatt med 4 mot 1 stemmer (Frp).

Tilleggsforslag fra Udnes ble enstemmig vedtatt.

**Planutvalget-06.06.2019- 088/19:**

**Innstilling:**

Reguleringsarbeidet for Berghoff, del av Frogner gård, avsluttes og areal avsatt til fremtidig boligbebyggelse tilbakeføres til landbruks-, natur og friluftsområde ( LNFR) ved neste rullering av kommuneplanens arealdel, jf. § 12-8 i plan og bygningsloven.

Saken oversendes kommunestyre til orientering og eventuell forføyning.