

SAMMENDRAG OG KOMMENTAR TIL UTTALELSER VED VARSEL OM UTVIDELSE AV PLANOMRÅDET MV

Varslingsbrev vedrørende omlegging av privat gårdsvei ved Frogner Vestre og Østre samt utvidelse av planområdet for «Detaljregulering Berghoff - Frogner Vestre» ble utsendt til offentlige og regionale myndigheter, interesseorganisasjoner og naboer 15. januar 2019. Frist for å komme med innspill/merknader ble satt til 8. februar.

Pr. 20. feb. 2019 er det mottatt 11 uttalelser/merknader til saken.

Liste over forhåndsuttalelser/innspill

1	Akershus fylkeskommune, fylkesadministrasjonen	08.02.2019
2	Fylkesmannen i Oslo og Viken	05.02.2019
3	Statens vegvesen	07.02.2019
4	NVE	16.01.2019
5	Hafslund Nett	
6	Bærum Natur- og friluftsråd	08.02.2019
7	Naturvernforbundet i Bærum	11.02.2019
8	FAU Skui skole - trafikktvalg	08.02.2019
9	Skui vel	08.02.2019
10	Østre Frogner gård	28.01.2019
11	Berghoffveien 40b	08.02.2019

Sammendrag og kommentar til innkomne uttalelser/innspill ved varsling om utvidelse:

[Akershus fylkeskommune, fylkesadministrasjonen \(1\)](#) viser til at tiltaket er vurdert ut fra deres rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader:

- *Automatisk fredete kulturminner*

Arkeologisk registrering i aug. 2017 medførte ikke noen funn innenfor planlagt boligområde på Berghoff. Ved utvidelse av planen og omlegging av gårdsvei ved Frogner gård, anses det at sannsynligheten for å påtreffte uregistrerte automatisk fredete kulturminner vil øke. Det stilles derfor krav til arkeologisk registrering for del av området som blir berørt, ref. kulturminneloven § 9. For å kunne gi budsjettanslag for registreringsarbeidet, bes det om informasjon om bredde/lengde på veg/anleggsbeltet som omfattes av tiltaket.

- *Nyere tids kulturminner*

Det vises til at Frogner Østre og Vestre er av de eldste gårdene i denne delen av Bærum, og at gårdstunene er avmerket som kulturmiljø i kommunens kulturvernplan. I «*Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer*» er gårdene en del av det viktige kulturlandskapet; Frogner/Tandberg, som også anses å ha regional/nasjonal verdi.

Utvidelsen ligger innenfor LNFR og hensynsone landskap i kommuneplanens arealdel, hvor det skal legges særskilt vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier.

Fylkeskommunen vil ikke motsette seg at gårdsvei oppgraderes i forhold eksisterende drift, men anmoder om at det utføres skånsomt slik at veien i det videre fremstår som en tradisjonell gårdsvei i det verneverdige kulturlandskapet. De er enig med kommunens kulturvern om at veien bør ha «lav standard» uten asfaltering og brede grøfter. De er bekymret for om det vil stilles andre krav til veistandard om gårdsveien også skal bli en adkomstvei for de nye boligene på Berghoff.

Det bemerkes at det på illustrasjonsskissen er antydning et større parkeringsområde «P» midt på jordet, men at bruken av området ikke er omtalt i redegjørelsen. Fylkeskommunen vil ikke motsette seg parkering som vist bak låven, men parkeringsplasser midt på jordet syn være et stort inngrep i kulturlandskapet og i strid med kommuneplanens bestemmelser § 35.

Fylkeskommunen ber om at forhold knyttet til påkrevd veistandard og vist «parkeringsområde» midt på jordet avklares nærmere i forbindelse videre planprosessen.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Ved oppgradering/omlegging av gårdsveien har forslagstiller forutsatt at det legges til grunn lav standard, herunder veibredde 3,5 meter med smal skulder på hver side. Veien forutsettes anlagt med helning til en side for å unngå dype grøfter, og en får da naturlig avrenning/spredning av overflatevann til tilliggende jordbruksareal.

Det er i dag stor slitasje på veien både sommer som vinter pga. nedbør/snøsmelting, brøyting, helårsbruk (gårdsdrift, kunder og brukere med veirett), mv, og medfører at mye vedlikehold for at veien skal være kjørbær. For å begrense dagens slitasje/vedlikehold er det påkrevd å oppgradere gårdsveien med fast dekke oljegrus/asfalt. Veien holdes åpen vinterstid som ledd i gårdsdriften, bruk som skolevei samt at tre tilliggende eiendommer har veirett. Dagens smale bredde og «nedsunken» vei medfører at sidekanter brøytes ned, vann holdes tilbake, grusdekke skrapes/renner bort, mv. Grusveien er tidvis veldig bløt med mange «dumper», og bidrar til dårlig fremkommelighet og økt slitasje.

Påkrevd utvidelse og opparbeidelse med «fastere» dekke vil ikke være konfliktfylt ift. kulturlandskapet, da veien ligger naturlig integrert i kulturlandskapet og i liten grad er synlig for omgivelsene. Utvidelsen hva gjelder bredde vil være begrenset, og berører kun deler av sideareal som ikke benyttes til jordbruksproduksjon. Frogner-Tandbergveien er asfaltert og opparbeidet med lav standard (bredde), og oppleves ikke som sjenerende i kulturlandskapet. Atkomst- og driftsveier er en naturlig del av et aktivt kulturlandskap.

Ønsket oppgradering vil også bidra til at bruk av gårdsveien som tur-/gangforbindelse blir tilgjengelig for flere og sikrer bedre fremkommelighet. I dag må gående ut på jordet/snøkant ved møtende kjøretøy. Gårdsveien benyttes i dag som «snarvei» av syklende, som skal i retning Sandvika/Kolsås, da forbindelsen er vesentlig kortere enn bruk av Berghoffveien. Omlegging og oppgradering med faste dekke vil bidra økt fremkommelighet og trolig flere brukere, da en ikke lengre må ferdes over «privat» gårdstun.

Illustrert parkeringsområde ble misvisende. Det er ingen intensjon om å etablere et permanent parkeringsareal på jordet. Tilretteleggelse for temporær parkering i bær-/fruktseongen er derimot påkrevd i forhold til selvplukk og gårdutsalg. Bruk av begrenset areal til biloppstilling har vært en del av gårdriften i mer enn 30 år. Biloppstillingsarealene som benyttes utgjør engmark eller arealer som enkelte år må legges brakk, og det foretas ikke annen tilretteleggelse enn at gresset holdes nede.

I høysesongen med over 100 besøkende er det påkrevd at noe areal i benyttes til biloppstilling. Siden Frogner Vestre har begrenset areal på eget tun/inn mot gårdsbebyggelsen som egner seg for parkering (skrånende bratt terreng), er det få andre alternativ i forhold til dagens gårdsdrift. Da gårdsveien er smal med stedvis høye sidekanter, er langsgående parkering problematisk og skaper «kaos». Areal på baksiden av låven tilhører Frogner Østre, og benyttes i forhold til egen drift/produksjon på gården.

Fylkesmannen i Oslo og viken (2) legger til grunn at varslet utvidelse er avklart med kommunen.

Det påpekes at det ikke går klart frem om veien blir en landbruksvei etter landbruksveiforskriften eller om den må behandles som et ordinært bygge- og anleggstiltak etter plan- og bygningsloven.

Det vises til varslingen at estimert trafikkbelastning langs gårdsveien fra næringstrafikk og boligfeltet tilsvarer ca. 18 000 til 22 000 kjøreturer per år.

Fylkesmannen forutsettes at konsekvensene for landbruk og jordvern blir avklart og at valg av reguleringsformål og reguleringsbestemmelser blir tilpasset den planlagte bruken av veien.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Det fremgår av varslingen at omlegging/oppgradering av gårdsvei og utvidelse av planområdet er fremlagt for kommunen (BK) i forkant. Dersom gårdsveien også skal ha funksjon som atkomstvei for boligene, har BK antydning at den må reguleres til felles kjørevei. Veien vil uansett ha «status» som en gårdsvei, og anlegges med lav standard. Når det henvises til trafikkbelastning pr år for boligene blir det veldig misvisende og høye tall. En bør heller omregne næringstrafikken til årsdøgnstrafikk, som tilsvarer ca. 90 kjt ekstra pr døgn i bære- og frukt sesongen (2,5 mnd). Trafikkbelastningen langs gårdsveien vil uansett være begrenset.

Konsekvensene for landbruk og jordvern ved omlegging av veien vil som antydning i varslingen være begrenset, men vil også bli vurdert nærmere som ledd i det videre planarbeidet.

Statens vegvesen (3) har ingen merknader til omlegging/oppgradering av privat gårdsvei, da det ikke berører riks- eller fylkesvei.

Forslag om bruk av «gårdsvei» til nytt boligfeltet på Berghoff, tilsier at adkomsten vil gå fra Berghoff via Frogner – Tandbergveien til kryss ved Økriveien (fv 160). Det refereres til varslingen om at trafikkbelastningen fra boligområdet vil bli ca. 50 – 60 kjøreturer pr. døgn for Frogner -Tandbergveien. Det er da antatt at flere av beboerne vil benytte seg av sykkel og kollektivtrafikk, samt at bom i enden av Berghoffveien vil hindre trafikk fra Berghoff.

Åpning for adkomst fra Berghoff via Frogner-Tandbergveien, vil medføre en økt trafikkmengde i krysset ved Økriveien. SVV har dårlig erfaring med private bommer, og mener at en også vil få økt trafikk fra eksisterende boliger på Berghoff, barnehagen samt virksomheter på gårdene. Den økte trafikken tilsier at det er nødvendig med en bedre kryssløsning ved Økriveien enn dagens.

Statens vegvesen aksepterer endret adkomst for det nye boligområdet fra Berghoff, men forutsetter da at avkjørsel Frogner – Tandbergveien flyttes sørøstover og kobles som en fjerde arm i nærliggende rundkjøringen og at eksisterende kryss stenges.

Fjerde arm i rundkjøringen må utarbeides iht. håndbok R700 «Tegningsgrunnlag», hvor teknisk plan skal godkjent av Statens vegvesen før offentlig ettersyn,

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Ved evt. tilknytning av det nye boligfeltet til gårdsveien, er det en forutsetning at det ikke skal åpnes for gjennomgangstrafikk fra dagen boligområde på Berghoff. Dersom bom ikke anses som tilstrekkelig for å hindre gjennomkjøring til/fra Berghoff, vil tiltakshaver vurdere permanent sperring, smal gangforbindelse, mv. Med det som forutsetning er det kun trafikk fra tiliggende gårder og det nye boligfeltet som vil benytte seg av forbindelsen via Frogner – Tandbergveien og Økriveien.

Dersom en kan hindre trafikk fra Berghoff, håper forslagsstiller at Statens vegvesen kan akseptere at eksisterende kryss/avkjørsel ved Økriveien opprettholdes som i dag. Det vil bli tatt kontakt med Statens vegvesen i forbindelse med videre planprosess.

NVE (4) viser til at ny veitrase går i et område med mulighet for marin leire, terreng brattere enn 1:20 og total terrengforskjell > 5 meter. Området er da å regne som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs veileder 7/2014 *Sikkerhet mot kvikkleireskred*. Det må da påses at sikkerhet mot kvikkleireskred blir ivarettatt under og etter tiltaket iht. TEK17 §7-3 og NVEs veileder 7/2014.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Langs gårdsveien er det skrint jordsmonn og berggrunn er synlig flere steder. Vurderinger/undersøkelser knyttet til sikkerhet mot kvikkleireskred vil bli ivarettatt i videre planarbeid, da det også vil gjelde for det nye boligområdet.

Hafslund Nett (5) viser til at de har elektrisk anlegg i området som må tas hensyn til i det videre planarbeidet. For høyspenningskabel langs Frogner-Tandbergveien og gårdsveien, kan det normalt tillates iverksatt tiltak inntil 1 meter fra kabelgrøftens ytterkant. Tilkomst til kabelgrøftene må ikke hindres, og det må ikke foretas inngripen i terrenget som medfører endring av overdekning over kabler. Utbygger må dekke kostnader ved flytting av anlegg som kommer i konflikt med utbygging.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Uttalelsen fra HN tas til etterretning. Kart over kabler i området er bestilt, og ønsket omlegging/oppgradering av gårdsvei vil ikke å komme i konflikt med eksisterende anlegg. Tiltakshaver vil ta kontakt med HN i den videre prosess i forhold til eksisterende trafo, pågående nedlegging av luftspenn og kabelpåvisning.

Skui vel (6) synes det er positivt med økt satsning på bær- og fruktproduksjon, selvplukk/salg på Frogner Vestre, og har forståelse for behov for vedlikehold og oppgradering av veien som kan forsvare omlegging i LNF område.

De anser derimot at omlegging problematisk når hovedmotivasjon ikke er relatert landbruk, men for boligutbygging hvor tiltakshaver har større økonomiske interesser. SV mener brevet er misvisende når det angis at oppgradering/omlegging av veien 'uansett er påkrevd' uten at dette begrunnes i krav fra ekstern myndighet.

Varslingen mangler konkret informasjon om selve veiutførelsen. Det oppgis at veien skal ha lav standard med mindre utvidelse at kjørebredde og forsterking av bærelag og kjøredekke. SV mener det burde vært vedlagt tegninger/bilder, som viser oppbygningen av veien og hvordan den fremstår i landskapet. Det forutsettes at veien forblir grusvei, men de kan vanskelig forstå at en 400m lang og 3m bred grusvei er en akseptabel løsning som atkomst for de nye beboere.

Når både naboer og kommunen påpeker at atkomst gjennom Berghoffveien heller ikke er akseptabelt, mener SV at atkomst til boligfeltet er såpass problematisk at det ikke bør bygges ut.

SV viser til at det er illustrert en stor parkeringsplass som går på bekostning av dyrket jord. Parkering for kunder til bær- og fruktproduksjon mv. bør holde seg inntil låven og gårdstunet, alternativt i kanten av veien eller mot vegetasjonskant til Dalsbekken. Ref jordloven §9 kan ikke dyrket jord omdisponeres til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dvs. brukes til veg, P-plass ol.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Det er gledelig at SV synes det er positivt at Vestre Frogner ønsker å satse videre på bær- og fruktproduksjon, men samtidig sår de tvil om motivasjon for ønsket omlegging og «påkrevd» oppgradering, hvordan «gårdsveien» skal bygges, disponering av LNF-områder ift. jordlova, hvor næringsgrunlaget for gården «kundene» skal parkere, mv.

Når det gjelder landbruksvirksomheten og hvordan arealene skal disponeres/opparbeides forholder gårdeier seg til landbruksmyndighetene. De har vært på befaring, hvor ønsker for videre utvikling av gårdsdriften og oppgradering/omlegging av gårdsveien ble drøftet. De så behovet og var positiv til de tiltak som er «illustrert». Bakgrunn for omlegging av gårdsvei bak låven er «godt» beskrevet i varslet, og er ønskelig for å begrense kjøring gjennom tunene på Frognergårdene. Tilsvarende er det ingen myndigheter som stiller krav til utbedring, men det er et ønske for å bedre fremkommelighet og begrense dagens vedlikehold.

Forslagsstiller kan ikke se at SV har et særskilt behov for å se «bilder» av veien ift. landskapet. Det er beskrevet og illustrert at veien skal følge dagens trase, og de som ferdes i området vet at den ligger naturlig i terrenget/landskapet. Gårdsveier er en naturlig og nødvendig del av kulturlandskapet, og gårdriften på Frogner Vestre har vært vesentlig for å opprettholde det særegne kulturlandskapet som omrammer Frognergårdene.

Forslagerstiller har ingen intensjon om å anlegge en stor parkeringsplass, men kundeparkering er påkrevd dersom en skal opprettholde og videreutvikle dagens gårdsdrift. Parkering skjer i dag på arealer som av ulike årsaker i perioder legges brakk eller er tilgjengelig (engmark), og det vil også være tilfellet i fremtiden. Det blir veldig spesielt når SV viser til jordloven, og skal mene noe om hvordan gården og parkering skal organiseres. Mange medlemmer er godt kjent med forholdene, og kjører selv egen bil via Berghoff når de er på selvplukk på Frogner.

Det medfører ikke riktighet at kommunen har påpekt at tilkobling til Berghoffveien ikke er en akseptabel løsning. Berghoffveien er en kommunal vei, og kommunen har i lengre tid påpekt at det er behov for oppgradering av veien. Naboer med flere har i tidligere uttalelser i saken også uttrykt at ferdsel langs veien

er «livsfarlig», og da bør noe gjøres før en ulykke skjer. Forslagsstiller er villig til å bidra med å utbedre deler av veien som ledd i utbyggingen av boligområdet, men alle motsette seg en utbedring. Gårdsvei og atkomst via Frogner – Tandbergveien er det i dag flere i nabolaget og foreldre i barnehagen som tidvis benytter seg av «ulovlig», men når den angis som alternativ atkomst for de nye boligene, er det standard på veien og forhold til kulturlandskapet som trekkes frem. Sett i forhold til uttalelser fra SV i denne sak, har de kun fokus på at utbygging av boliger på Berghoff må stoppes. SV burde i større grad involvere seg i hvordan en kan bedre den «farlige» veien på Berghoff, sikre trygge gangforbindelser, bedre tilgjengelighetene for flere, nærmiljøtiltak for å skape/sikre grønne møteplasser, samt oppmuntre de få i dag som ønsker å forvalte kulturlandskapet til glede for mange.

Bærum Natur- og friluftsråd (7) viser til uttalelse fra Skui Vel og støtter fullt ut deres syn i saken. BNF har ingen innvendinger mot oppgradering av gårdsveien som ledd i utviklingen gårdsdriften, men er imot at det blir forsøkt kombinert med boligutbygging. De mener det er særdeles uheldig om det skulle bli boliger på Berghoff. Området er fjernt fra knutepunkter, forutsetter privat bilbruk, og er ikke i samsvar med bestemmelser for boligutviklingen i Bærum. Adgangen til området er vanskelig, og vei og boliger vil ødelegge dyrbar og dyrket jord.

Forslagsstillerens kommentar til uttalelsen:

Uttalelsen tas til etterretning. Selve boligområdet er i kommuneplanen avsatt til småhusbebyggelse, og berører ikke viktige arealer knyttet til landbruksinteresser. Vi tolker BNF`s uttalelse dithen at de er negativ til all boligutbygging som ikke ligger nært til «knutepunkt», og i særdeleshet på Berghoff.

Naturvernforbundet i Bærum (8) viser til at de støtter uttalelse fra Skui Vel.

I tillegg fremheves følgende forhold:

- Tiltakene ligger innenfor Frogner – Tandberg landbruksområde som er et av de fem gjenværende sammenhengende landbruksområdene i Bærum som det er bred politisk enighet om skal bevares. En oppsplitting av disse områdene, store som små, bør derfor unngås.
- Når adkomsten til de planlagte boligene ikke kan benytte Berghoffveien, tilsier det at boligene ikke bør bygges. Boliger bryter også med kommunale og regionale føringer for hvor det skal bygges.

Forslagsstillerens kommentar til uttalelsen:

Med unntak av omlegging bak låven vil ikke gårdsveien endre trase. Tiltaket medfører ingen oppsplitting av landbruksområdene slik det her påpekes. Veien ligger der i dag, og vil ikke medføre konsekvenser for kulturlandskapet.

Foreslått omlegging er relatert til selv gårdsdriften, og skyldes bl.a. at selvplukk og utsalg av bær og frukt på Frogner Vestre tidvis medfører mye trafikk gjennom gårdstunet.

Berghoffveien er en kommunal vei, og forslagsstiller er i utgangspunktet innstilt på å tilknytte seg denne. De er også villig til å påta seg deler av kostnaden med utbedring av veien. Kommunen har også forutsatt at de nye boligene skal tilknyttes Berghoffveien. Nabolaget med flere motsetter seg derimot at flere tilknyttes veien, da veien er for smal og uoversiktlig samt at utvidelse vil kunne medføre inngrep i tilliggende eiendommer. Bruk av gårdsvei som atkomstvei for de nye boligene er derfor fremlagt som et alternativ.

Fortetting i tilknytning til eksisterende boligområder er også i samsvar med overordnede føringer, og vil på sikt bidra til bedre kollektivtilbud, lokale servicetilbud og redusert privat bilbruk for flere. På Berghoff er det kort gangavstand til kollektivtilbud (buss), skole, idrett, rekreasjon, natur, mv, som også er viktige faktorer ved boligutbygging og bokvalitet.

FAU Skui skole (9) viser til at skolen har flere barn i området rundt Frogner-Tandberg som går til og fra Skui skole. Disse må ivaretas når ny adkomstvei planlegges.

«Hjertesone» som er etablert rundt skolen har bidratt til redusert biltrafikk, og det er i dag mange barn som går til og fra Skui skole. For at skoleveien forblir trygg er det viktig at biltrafikken til skolen ikke øker igjen.

FAU er bekymret for at planlagte veien via Frogner gård blir for smal, og vil foretrekke en bredere og asfaltert vei for å ta hensyn til gående og syklende barn.

Foreslått bom i enden av Berghoffveien må holdes stengt, da den allerede er smal og overbelastet, og økt trafikk er uheldig for sikkerheten til gående skolebarn.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Forslagsstiller har fokus på å skape best mulig forhold for alle, og vil også påse at skoleveien blir trygg for de som ferdes til fots eller med sykkel via Frogner – Tanberg. Gårdsveien vil utbedres slik at den bedrer forholdene for både gående, syklende og kjørende. Trafikk langs gårdsveien vil uansett være svært begrenset.

Tiltakshaver vil sikre at bom i enden av Berghoffveien holdes stengt, og beboere i de nye boligene vil ikke ha tilgang til bruk av bommen. Med kort avstand fra det nye boligområdet til skolen vil det være naturlig at barn går til skolen eller følges av foreldre.

Forslagsstiller samarbeider med kommunen for å tilrettelegge for en bedre «tur-/skolevei» mellom Berghoffveien og skolen, samt oppgradering av tursti i skråning langs Isielva. Gårdeier har også fokus på at snarveier gjennom boligområdet og tilliggende skogholt skal opprettholdes/forbedres.

Ved tilretteleggelse for andelshager knyttet til gårdsanlegget, vil det også kunne bli et tilbud for skolen og skoleelever (skolehage, undervisning) samt barnehager i nærmiljøet. Tiltakshaver ønsker å rette fokus på kortreist mat og skape nye sosiale «grønne» møteplasser i nærmiljøet.

Eier av Østre Frogner (10) viser til at egen eiendom er omtalt i varslingen, og påpeker at innholdet ikke var diskutert med dem før det ble utsendt. Det påpekes at innholdet ikke er i samsvar med egne forutsetninger og ønsker, og eier vil protestere på det anlegges vei frem til Frogner-Tandbergveien. Det er ikke aktuelt å samarbeide eller avgi grunn, dersom ny vei ikke føres helt ned til fylkesvei 160.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Varslingsbrevet ble oversendt i forkant av varslingen, og omlegging av gårdsvei bak låven har vært drøftet med eier på Frogner Østre ved flere anledninger de senere år. Skissert omlegging er langt på vei i samsvar med hva nabo tidligere har inntegnet på egen eiendom, og som har vært fremlagt for kommunen ved ulike anledninger de senere år. (Innspill til kommuneplan i 2014, referat fra befarings med kommunen i 2017, forhåndskonferanse okt. 2018, mv).

Forslagstiller håper at en i forbindelse med videre prosess vil kunne enes om en løsning, da det i lengre tid har vært ønskelig å få redusert trafikk gjennom gårdstunet.

Berghoffveien 40b (11) har ikke innvendinger mot at gårdsveien oppgraderes hvis det er nødvendig for videre utvikling og drift av Frognergårdene, men er kritisk til at oppgraderingen foreslås i sammenheng med utvikling av nytt boligfelt på Berghoff.

De påpeker at vei gjennom LNF-område viser hvor problematisk boligutbyggingen er, og mener det også gjelder andre forhold som de har uttalt seg om i brev av 25.06.2017. De mener det fortsatt er uklart hva standpunkt til følgende forhold:

- Hvor mange boliger skal bygges? Tegningene i brevet av 15.01.2019 viser ingen endringer i forhold til antall boliger. 10 tomannsboliger med 3 etasjer og takterrasser passer ikke inn i nåværende bebyggelsesstruktur, og vil gi uforholdsmessige ulemper for nærmeste naboer.
- Området er ikke prioritert utbyggingsområde. Ingen kollektivknutepunkt eller bane i nærheten, fører til bilbasert transport.
- Utbygging fører til tap av dyrkbar jord, og kan føre til rasering av skogsområde i skråningen ned mot Isielva.

De mener at foreslått utbygging må avvises, og at området tilbakeføres til jordbruk.

Dersom kommunen tillater utbygging, er atkomst over oppgradert gårdsvei en akseptabel løsning. Atkomst til boligfeltet gjennom Berghoffveien er uakseptabelt både for dem og naboene, og viser til tidligere uttalelse i saken.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Uttalelsen tas til etterretning. Selv om det nye boligfeltet ikke fører til økt trafikk i Berghoffveien, er de fortsatt kritisk til utbygging, og uttaler seg langt på vegne som representant for nabolaget. Deres uttalelse tolkes dithen at all utbygging skal skje i sentrum, eller der hvor en ikke er avhengig av bil. De selv skal derimot ha «gleden» av å bo i landlige omgivelser, som i stor grad holdes i hevd og driftes av Frognergårdene.

Ut fra uttalelsen er de «storbrukere» av buss, sykkel, mv og lar egen bil stå i garasjen. Hvorfor skal ikke andre som bosetter seg i området kunne tenke på samme måte. Ikke alle ønsker å bo i tettbebygde områder, og synes at buss er et godt nok kollektivtilbud. Bokvalitet er for mange landlige omgivelser, nærhet til skole, idrett, natur, rekreasjon og mulighet for å dyrke egne grønnsaker mv. eller flytte tilbake til et område hvor de er oppvokst. (Det er også flere henvendelser fra beboere på Berghoff og Skui, som bare venter på at boligområdet skal bli realisert).

Forslagsstiller har ingen intensjoner om å «rasere» nærmiljøet eller skogsområdet, og har åpnet for samspill og dialog både med naboer, kommune og andre når det gjelder bruk og tilgjengelighet.

Forslagsstiller har en veldig konstruktiv dialog med kulturetaten ift. innpassing av turvei og gangforbindelser gjennom området. Tilsvarende å sikre varig forbindelse til skolen via tilliggende eiendom langs Isielva.

Det er mange som har meninger om foreslått utvikling og forholdene på Berghoff samt bruken av arealer tilliggende Frogner Vestre, men tar det for gitt at kulturlandskapet og nærmiljøet holdes i hevd og gjøres tilgjengelig for andre.