

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 99/05348

### REGULERINGSPLAN ROSEKOLLEN - ENDELIG VEDTAK

Saksbeh.:	Jostein Øverby	Arkivkode:	PLAN rosekollen
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato	
0133/99	Plan og utvikling		1999-11-22
0059/99	Kommunestyret		1999-12-13

## SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:	Jostein Øverby	Arkiv:	PLAN rosekollen
Arkivsaksnr.:	99/05348		

### REGULERINGSPLAN ROSEKOLLEN - ENDELIG VEDTAK

#### INNSTILLING:

I medhold av plan- og bygningslovens 27-2 nr. 1 godkjennes forslag til reguleringsplan for Rosekollen, dat. 18.04.99 med tilhørende bestemmelser dat. 09.11.99.

#### SAKSUTREDNING:

##### Hovedbudskap:

Etter at reguleringsplan for Rosekollen nå har vært til offentlig ettersyn 2 ganger, vurderer rådmannen at alternativ utviklingsmuligheter og eiere og offentlige myndigheters vurdering av disse er klarlagt på en måte som gjør at reguleringsplanen nå kan endelig godkjennes.

Rådmannen fastholder i hovedsak det reguleringsforslag som var til 2. gangs offentlig ettersyn. Planområdet er her delt mellom boligregulering i nord og spesialområde fritidsbebyggelse i sør. Ved et slikt alternativ er det noen eiere (4-5 stk.) innenfor spesialområde fritidsbebyggelse som ikke får muligheten til å utvikle eiendommene sine til boligformål slik de nå har uttrykt at de ønsker.

Rådmannen foreslår at det gjøres noen mindre endringer i de bestemmelser som har vært til offentlig ettersyn. Endringene er ikke vesentlige.

**Sammendrag:**

Reguleringsforslag for Rosekollen har vært til 2. gangs offentlig ettersyn. Ved 2. gangs ettersyn har det fremkommet endel motforestillinger mot regulert felles lekeområde for barn, mot strenge bestemmelser vedr. nyetablering av badehus, samt at flere eiere innenfor søndre del av reguleringsområdet har blitt tydelige på at de ønsker boligregulering framfor spesialområde fritidsbebyggelse. Rådmannens innstilling går på å fastholde det felles lekeområdet, endre i mer liberal retning bestemmelsen vedr. badehus, men fastholde den delingen av området i bolig i nord og spesialområde fritidsbebyggelse i sør.

**Bakgrunn for saken:**

Siden det er et nytt sammensatt utvalg og et nytt kommunestyre som skal sluttbehandle saken, er hele arbeidet med reguleringsplan for Rosekollen er beskrevet i vedlegg 2.

**Alternativer:**

Det er et alternativ å regulere hele området til bolig. Dette kan gjøres uten at saken må på ny høring, men for ryddighetens skyld, og for en avklaring av veistandardkrav, bør saken da tilbake til administrasjonen for oppretting av kart og bestemmelser før den går til kommunestyret.

Alternativet som er foreslått i høringsuttalelse nr. 1 (se vedlegg 1) der spesialområde fritidsbebyggelse er ytterligere innskrenket til kun å gjelde de 5 sørligste eiendommen, finner rådmannen ingen planmessig begrunnelse for. Hensikten med å vurdere spesialområde bevaring fritidsbebyggelse var å ta vare på et stykke historie som tydeliggjorde i våre nære omgivelser Drøbaks fortid som badeby - hyttene på berget, badehus på små bratte strandparseller. Da blir 3-5 delvis ombygde hytter nederst på en kolle et for vagt spor. På sikt vil det lett bli visket ut og da er det et bedre alternativ å regulere hele området til bolig nå og la bruksendringene komme når eierne finner det formålstjenlig.

**Miljømessige konsekvenser:**

Disse er beskrevet i saksfremlegg ved 1. gangs offentlig ettersyn (planutvalget sak 107/98)

**Økonomiske konsekvenser:**

Frogn kommune vil kunne bli avtale- og erstatningsmessig involvert i sikringen av almenhetens ferdeselsrett gjennom området. Andre fellesareal innenfor planen berører kun private eiere. Utover dette er erstatning (som kommunen skal betale) som følge av reguleringsplan begrenset til eiendom som «blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningsvarende måte».

**Vurdering:**

Rådmannens vurderinger på mer detaljerte synspunkter fremgår av oppsummering og vurdering av høringsuttalelser i Vedlegg 1.

Se forøvrig også ovenfor under alternativer.

Synspunktene som fremkom ved 2. gangs offentlig ettersyn kan oppsummeres slik:

1)

Flere eiere i søndre del av planområdet har ved 2. gangs offentlig ettersyn blitt tydeligere på at de ønsker boligregulering i steden for spesialområde bevaring fritidsbebyggelse. Ren boligbruk i hele området vil være i tråd med kommuneplanens arealdel, men være i strid med fylkeskultursjefens ønsker og en rekke ønsker uttrykt spesielt ved 1. gangs offentlig ettersyn. Det å finne og ta vare på en nogenlunde enhetlig hytteområde som et historisk sport etter Badebyen Drøbak ble skissert i handlingsplan til «Kommunedelplan Drøbak 1997-2007», og det er neppe noe sted som eksponerer dette så godt som Rosekollen. Samtidig vil bevaringsformålet fare nennsomt fram mot et svært sårbart terreng (hensyn til terreng og forsiktig utbyggingsform er også forsøkt forsvarlig sikret i bestemmelser, ved byggeplaner o.l. hvis hele planområdet avsettes til boliger).

Det er fremført sterke motforestillinger mot hytteformålet fra endel eiere; hyttebruk fører til forslumming, manglende vedlikehold og kriminalitet. Rådmannen vurderer at dette er spørsmål som i stor grad hviler på eiernes holdning til egen eiendom og kan ikke se at disse negative forholdene er noe som er karakteristisk for Drøbaksnære hytte-eiendommer. I all hovedsak er dette eiendommer med en attraktivitet som gjør dem til eiendommer eier stiller svært fint med.

Samlet finner rådmannen at det er en overvekt av hensyn som taler for at Frogn kommune vedtar reguleringsplanen med bolig i nord og spesialområde bevaring fritidsbebyggelse i sør slik planen har ligget ute til 2. gangs offentlig ettersyn.

2)

De direkte berørte eierne som får sin eiendom noe beskåret av foreslått fellesareal, uttrykker skepsis til dette. Barn og unges representant vurderer fellesarealet som kjærkomment. Fylket ba ved 1. gangs offentlig ettersyn om at slikt areal ble regulert inn. Rådmannen fastholder at dette fellesarealet bør bli i planen av hensyn til barns utfoldelsesmuligheter i noe som sakte vil endre seg til et permanent boligområde. Begrensningene på utnyttelse av enkelteieendommer kommer ikke primært som følge av at det reguleres et fellesområde, men ved at det er lagt inn lav tomteutnyttelse og strenge byggegrenser.

3)

Noen eiere har reagert på en bestemmelse vedr. etablering av badehus. Bestemmelsen lød: «På strandparseller hvor det kan dokumenteres at det tidligere har vært badehus, kan kommunen gi tillatelse til gjenoppføring.» Rådmannen ser poenget ved at badehus kan gi området et ryddigere og også ønsket preg og at badehusene understreker dette som nettopp er noe av området særlige identitet. Rådmannen foreslår derfor å endre bestemmelsen til å lyde: «På strandparseller kan kommunen gi tillatelse til oppføring av badehus tilpasset terreng og omgivelser.»

**Konklusjon:**

Reguleringsplanen, med ikke vesentlige endringer i bestemmelser, kan endelig godkjennes.

Rådmannen i Frogn, 09.11.99

Fredrik Rivenes

- Vedlegg: 1) Oppsummering av høringsuttalelser  
2) Arbeidet med planen.  
3) Plan m/ bestemmelser

Følgende dokumenter ligger på saken: Høringsuttalelser  
Tidligere behandlinger

#### Vedtak/behandling i Plan og utvikling 1999-11-22

##### Behandling:

##### Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt som innstilling for kommunestyret.

##### Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens 27-2 nr. 1 godkjennes forslag til reguleringsplan for Rosekollen, dat. 18.04.99 med tilhørende bestemmelser dat. 09.11.99.

#### Vedtak/behandling i Kommunestyret 1999-12-13

##### Behandling:

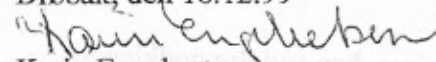
##### Votering:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

##### Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens 27-2 nr. 1 godkjennes forslag til reguleringsplan for Rosekollen, dat. 18.04.99 med tilhørende bestemmelser dat. 09.11.99.

Drøbak, den 16.12.99

  
Karin Engebretsen