

Frogn kommune

Enhet for teknisk drift og forvaltning - Byggesak

qdp arkitekter as
Kirkegata 10
1440 DRØBAK

Deres ref.	Vår ref. 21/00787-21	Saksbehandler Sturle Holan	Dato 10.12.2021
-------------------	--------------------------------	--------------------------------------	---------------------------

Delegert vedtak - Rammetillatelse - Gnr 86 bnr 489 Husvikveien 18 - Oppgradering av strand med badeplattform, rullestolrampe og tilrettelegging for rullestolbrukere - Statlig sikret friluftslivsområde

Det vises til søknad mottatt 07.04.2021. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Tiltakets art:	Nytt anlegg/konstruksjon
Tiltakets adresse:	Husvikveien 18
Gnr./bnr./fnr./snr.:	86/489/0/0
Ansvarlig søker:	qdp arkitekter as, Kirkegata 10, 1440 DRØBAK
Tiltakshaver:	Nordstranda og Husvik Vel, Husvikveien 12, 1443 DRØBAK

RAMMETILLATELSE –

Frogn kommune godkjenner søknaden om nytt anlegg/konstruksjon, som vi mottok 07.04.2021, supplert 30.06.2021. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Kommuneplan for Frogn 2013-2025**
 - **Avstandsbestemmelsen i § 6-1, jf. Veglovens § 29 annet ledd. Byggegrense mot kommunal vei på 15 meter. Tiltaket vil på det nærmeste være 3,3 meter fra midtlinje vei.**

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Begrunnelse for dispensasjon fremkommer av saksutredningen.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Arbeidet kan først igangsettes når igangsettingstillatelse er gitt.
2. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen

Postadresse Postboks 10 1441 Drøbak postmottak@frogn.kommune.no	Besøksadresse Rådhusveien 6 1443 DRØBAK www.frogn.kommune.no
--	--

Telefon	64 90 60 00	Org.nr.	963 999 089
		Bankgiro	1617.07.02720

både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2.

3. Før det kan gis igangsettingstillatelse må det foreligge en tillatelse etter forurensningsloven § 11, eller dokumentasjon på at det er avklart med Statsforvalteren at det ikke er behov for en slik tillatelse.
4. Tiltakets utforming gjennom materialvalg og detaljering følges opp i samarbeid med byantikvaren og godkjennes ved igangsettingstillatelse.

For å vurdere behovet for tillatelse etter forurensningsloven § 11, må det utarbeides, og sendes inn til Statsforvalteren, en tiltaksbeskrivelse og miljørisikovurdering, som gir en tilstrekkelig og helhetlig oversikt over avbøtende tiltak og forventet effekt av disse.

Kommunen skal oppgradere pumpestasjon og va-anlegg inne på tiltaksområdet, det forutsettes at søker og va-avdelingen i kommunen har en dialog, slik at arbeidene samkjøres.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter den sørlige delen av Nordstranda. Det søkes om å oppgradere strand med badeplattform, rullestolrampe og tilrettelegging for tilgjengelighet for rullestolbrukere.

Plangrunnlaget for eiendommen

Den nordligste delen av tiltaksområdet er avsatt til Offentlig friområde i reguleringsplan Vindfangerbukta-Husvik, planid: 086-0600, ikrafttredelsesdato 29.06.1977. Sjøen på utsiden av stranda er avmerket som badeområde i planen.

Tiltaksområdet i sør er avsatt til Friområde i Områdeplan for gamle Drøbak, planid: 086-4000, ikrafttredelsesdato 22.03.2021. For denne delen av tiltaket gjelder også hensynssone H570_2, bevaring kulturmiljø, i områdeplanen.

En liten del av tiltaksområdet, mellom den nordligste og sørligste delen er avsatt til hovedformål *Friområde* i kommuneplan for Frogn 2013-2025, ikrafttredelsesdato 17.06.2013.

Hele tiltaksområdet er omfattet av hensynssone H550_4, kulturlandskap av regional/nasjonal verdi, jf. kommuneplanen § 27-2, bevaring av landskap, Kopås-Oscarsborg-Håøya.

Spesielle forhold som har betydning for saken

Frogn kommune fikk ved brev fra Miljødirektoratet datert 1. juni 2021 innvilget søknad om statlig sikring av Nordstranda til friluftslivsformål for allmennheten.

Uttalelser

Verneforeningen Gamle Drøbak – Uttalelse datert 20.04.2021

Oversendt forslag har fremdeles de gode intensjoner i seg, men vi konstaterer at omsøkt prosjektet ikke har oppnådd god nok tilpasning til den smale strandsonen, som tidligere anbefalt. De nye prosjekttegningene derimot viser en tilsynelatende overdimensjonert konstruksjon i strandsonen. Det er av betydning å unngå og begrense plastring og oppfylling hvor det opprinnelig har vært naturstrand som kan tilbakeføres.

Til strandsonen er det knyttet viktige interesser som allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern, biologisk mangfold, landskap og kulturminner. Vi håper dette er innspill som kan ivaretas frem til et bearbeidet og endelig omsøkt tiltak, da naturlig strandsone er verneverdig i seg selv, og en ikke-fornybar ressurs.

Viken Fylkeskommune – Uttalelse datert 23.08.2021

Vurdering Kulturminner – bygningsmiljø og landskap

Tiltak bør være godt tilpasset kultur- og naturmiljø, uten store nye terrenginngrep. Byantikvaren og kommunen har vært på befaring og vurdert at tiltaket er i tråd med områdeplan for Gamle Drøbak. Tiltakets utforming gjennom materialvalg og detaljering vil være vesentlig. Tilsvarende historiske elementer i Badeparken, eller nye elementer som er godt tilpasset det historiske miljøet der, vil være gode eksempler å se til. Vi anbefaler at dette følges opp videre i samarbeid med byantikvaren.

Vurdering Friluftsliv

De omsøkte tiltakene vil være nødvendige for å gjøre området attraktivt for friluftsliv og tilgjengelig for alle. Vi minner om at det er et krav for å si at friluftslivsområdet er universelt utformet at tilretteleggingen følger Norsk standard for Universell utforming.

Statsforvalteren i Oslo og Viken – Uttalelse datert 31.08.2021

Konklusjon

Området hvor tiltaket søkes oppført omfattes av to ulike planer. Kommunen har kun tatt stilling til om tiltaket er i tråd med områdeplanen for gamle Drøbak. Vi ber kommunen ta stilling til om tiltaket i den nordlige delen av området er i tråd med gjeldende reguleringsplan, Vindfangerbukta – Husvik, og om tiltaket krever dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen.

Tiltakene skal gjennomføres i et sikret friluftsområde, og vi vil ikke motsette oss tiltak som innebærer økt tilrettelegging for allmenheten og personer med funksjonsnedsettelser. Vi ber om at tiltakene så langt som mulig tilpasses landskap og naturlig strand.

Vi minner om at tiltak som innebærer utfylling i sjø i mange tilfeller er avhengig av tillatelse, jf. forurensningsloven §11.

Frogn kommunes vurdering

Møte med kommunen og Qdp arkitekter 23.06.2021

Bakgrunnen for møtet var at kommunen oppfattet det slik at den nordligste bølgebryteren gikk for langt ut i sjøen, terrengendringen ble i tillegg sett på som vesentlig. Videre så ønsket kommunen at stranden heller burde rehabiliteres. Kommunen var i et møte hos Qdp arkitekter 23.06.2021 hvor det ble vist frem dokumentasjon og video på at en rehabilitering av stranden har blitt gjennomført tidligere, og at det førte til en utvasking av stranden, og at bølgene begynte å slå inn mot fundamentet til Husvikveien. De store steinene som ligger på stranden i dag ble lagt ut for å beskytte Husvikveien. Nødvendigheten av en bølgebryter tilsier dermed at det ikke er hensiktsmessig å rehabilitere stranden her. Oppfatningen kommunen hadde om at den nordligste bølgebryteren ville havne utenfor vannkanten viste seg å være feilaktig. Det er den tidligere rehabiliteringen av stranden som har ført til en utvasking av masser. Bølgebryteren som er planlagt vil i realiteten være mer tilbaketrukket enn stranden som ble vasket bort. Kommunen vurderer det nå slik at tiltaket bare medfører en justering av terrenget, og ikke en vesentlig terrengendring.

Planmessige vurderinger

Reguleringsplan Vindfangerbukta – Nordvik sin konsekvens for tiltaket

Kommunen har vurdert det slik at tiltaket er i tråd med arealformål, offentlig friområde, i planen. § 5 i planen gir kommunen en mulighet til å «[...]tillate bygg/anlegg som har tilknytning til de spesielle aktiviteter som drives i området». Videre så vurderer vi det slik at siden reguleringsplanen mangler en byggegrense, er det kommuneplanens byggegrense mot sjø som gjelder. Rullestolslippen går ut i et område som er markert som badeområde i reguleringsplanen. Kommunen vurderer det slik at det å tilrettelegge for at også de som er avhengig av rullestol skal kunne bade, er i tråd med hva et badeområde kan brukes til. I tillegg tas slippet opp om vinteren.

Vi tenker at det ikke er behov for dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Områdeplan for gamle Drøbak sin konsekvens for tiltaket

I områdeplanen § 2.4 er det angitt at byggegrense mot sjøen ligger i formålsgrensen mot sjø. Avsatt arealformål er *Friområde*, jf. § 4.3.4. Det tillates tilrettelegging i områdene som fremmer arealformålet.

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Kommunen vurderer det slik at tiltaket er innenfor kommuneplanens byggegrense mot sjø, og at tiltaket er i tråd med arealformål *Friområde*, jf. kommuneplanen § 18-3. Arealformål *Grønnstruktur-friområde* angir områder som i større grad skal opparbeides og som er eller planlegges regulert til formålet *friområde*.

Arealformål Friområde

Kommunen har vurdert det slik at tiltaket er i tråd med arealformål friområde i alle de tre nevnte planene. Nordstranda er offentlig, og tiltaket vil bedre allmenhetens tilgang til området ved at det blir universelt utformet, og nye brukergrupper vil få tilgang til strandsonen.

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivarettatt.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Kommunen vurderer det slik at tiltaket er tilpasset terrenget på tomten, og at det bare vil bli en justering av terrenget.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier

Tiltaket ligger delvis i hensynssone bevaring kulturmiljø i områdeplan for gamle Drøbak. Tiltaket har blitt vurdert opp mot områdereguleringens bestemmelser for bevaring kulturmiljø, H570_2 med fellesbestemmelser og § 2.2 Terrengbearbeiding og § 4.1.1 utformingskrav til nye bygge- og anleggstiltak. Byantikvaren har vurdert det slik at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset, og vil ikke ha konsekvenser for det helhetlige landskapsbildet.

Tiltakets utforming

I dag er det en bølgebryter på stedet i form av en steinfylling. Oppføring av ny bølgebryter vil bygge videre på den eksisterende, og det vil ikke bli en vesentlig terrengendring. Det bygges derfor ikke opp en ny terrengformasjon, men det blir en justering av en allerede eksisterende formasjon. Bølgebryteren vil forankres og vil få et påstøp av betong. Dette påstøpet vil også fungere som en badeplattform. Dette vurderes å være i tråd med de aktuelle planene.

Videre etableres det en rullestolrampe/gangvei fra toalettet helt inntil den eksisterende natursteinsmuren mot veien bort til dagens steinfylling/bølgebryter. Denne konstruksjonen vil bli lett og gjennomsynlig, slik at stablesteinsmur og svaberg fortsatt vil være eksponert.

Det etableres en rullestolslipp med rekkverk fra nordsiden av rullestolplattingen og ut i vannet. Rullestolslippen vil være flyttbar, og vil demonteres og oppbevares på landsiden i vinterhalvåret. Rullestolrampe/gangvei og slipp til sjø vil utformes med bane i gitterrist i rustfritt stål/aluminium og med håndløper, samt rekkverk i netting.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Dagens bølgebryter som hindrer ras fra Husvikveien re-etableres og oppføres i henhold til tekniske krav.

Universell utforming

Hensikten bak oppgraderingen av Nordstranda er å tilrettelegge for blant annet rullestolbrukere.

Frogn kommune gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med vegloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Kommuneplanens § 6-1, jf. Veglovens § 29 annet ledd, angir minste byggeavstand til kommunal vei til 15 meter (målt fra midten av den regulerte veien).

Hensynet bak veglovens avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei.

Det er etter kommunens praksis vanlig å godkjenne plassering av en bygning til beboelse ned til 5 meter fra kanten av regulert vei. Tiltak som ikke er til beboelse kan plasseres enda nærmere enn 5 meter.

Trafikksikkerheten blir bedret ved at adkomstvei fra strand til kommunal vei blir utbedret, og brukere av stranda ikke lenger trenger å gå via Husvikveien for å bruke toalettet.

For øvrig vil ikke det nye tiltaket komme nærmere veien enn det som er dagens situasjon.

Vi vurderer at tiltakets plassering ikke er i strid med hensynet til trafikksikkerheten, vedlikeholdet av veien eller miljøet på eiendommen. Tiltaket har også den avstanden fra veien som er vanlig i strøket. Avstanden vurderes som tilfredsstillende og i henhold til kommunens praksis.

Frogn kommune gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i kommuneplanen § 6-1. Tiltaket kan plasseres minimum 3,3 meter fra midten av Husvikveien.

Godkjente tegninger og kart

- Situasjonsplan, mottatt 07.04.2021, datert 11.01.2021
- Situasjonsplan – Detalj, mottatt 07.04.2021, datert 28.01.2021
- Utomhusplan, mottatt 07.04.2021, datert 28.01.2021
- Snittegninger, mottatt 07.04.2021, datert 28.01.2021
- Fasadetegning, mottatt 07.04.2021, datert 28.01.2021

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar og kontroll

Ansvar

Se vedlagt gjennomføringsplan versjon 1, datert 06.04.2021.

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Frogn kommunes konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Rammetillatelsens varighet og klageadgang

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at vi må ha gitt igangsettelsestillatelse, og dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr

Kommunen har besluttet at det ikke kommer til å bli innkrevd byggesaksgebyrer i forbindelse med denne søknaden, siden Nordstranda og Husvik vel er en frivillig allmennyttig organisasjon som ikke har profitt eller erverv som formål, og som er åpen for alle.

Med hilsen

Therese Aas
Avdelingsleder

Sturle Holan
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Statsforvalterens uttalelse - til søknad for tiltak i strandsonen for oppgradering av strand med badeplattform, rullestolrampe og tilrettelegging for rullestol - 86_489
Viken fylkeskommune sin uttalelse - Gbnr 86_489 - Husvikveien 18 - Oppgradering av strand med badeplattform - rullestolrampe og tilrettelegging for rullestolbrukere - Uttalelse til søknad

5_KART_Situasjonsplan_a10-01---situasjonsplan

7_TEGN_TegningNyPlan_a10-03---situasjonsplan---detalj-1-500

8_TEGN_TegningNyPlan_a10-02---utomhus-plan

9_TEGN_TegningNyttSnitt_a41-01---snitt-a-a-snitt-b-b-og-snitt-c-c

22_ANKO_Gjennomføringsplan

6_TEGN_TegningNyFasade_a40-01---fasade-vest-og-illustrasjoner

Kopi:

Enhet for teknisk drift og forvaltning - Kart og geodata, Carl Erik Hagen, Postboks 10, 1441 DRØBAK

Enhet for teknisk drift og forvaltning - Kart og geodata, Alf Wilberg, Postboks 10, 1441 DRØBAK

Enhet for teknisk drift og forvaltning - Vann, avløp og renovasjon, Lars Michael Buhler, Postboks 10, 1441 DRØBAK

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS

Verneforeningen Gamle Drøbak, Lindtruppbakken 16, 1440 DRØBAK

Nordstranda og Husvik Vel, Husvikveien 12, 1443 DRØBAK

VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Mottakere:

qdp arkitekter as, Kirkegata 10, 1440 DRØBAK

SLIK KAN DU KLAGE PÅ VEDTAKET

KLAGEORGAN

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er klageorgan i denne saken. En klage skal sendes til kommunen. Hvis ikke kommunen selv endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Frogn kommune, Postboks 10, 1441 DRØBAK.

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra du mottok brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Ditt navn og adresse
- Klagen må undertegnes

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid anmode om utsatt iverksetting av vedtaket, altså søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, Pb. 10, 1441 Drøbak eller pr epost postmottak@frogn.kommune.no, og må begrunnes. Avgjørelsen om utsettelse kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet videre inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE

VEILEDNING

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt arkiv på epost postmottak@frogn.kommune.no eller servicetorget tlf 64 90 60 00

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst (fordel) for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket

endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

G.nr.:	Bnr.:	S.nr.:	Adresse:
68	489		Husvikveien 18

Ant. boenheter:
Type tiltak: Nytt anlegg/konstruksjon
Vår referanse: 21/00787
Saksbehandler: Sturle Holan

Navn: Nordstranda og Husvik Vel
Adresse: Husvikveien 12, 1443 Drøbak
Org. nr.: 922900620

Gebyr iht. Frogn kommunes gebyrregulativ for år 2021

Faktura sendes som eget brev fra vår økonomiavdeling.

Artikkel nr.	Vare nr.	Gebyr nr.	Beskrivelse av gebyr	Sum
	30200	§ 3-2	Grunngebyr	5000
	30300	§ 3-3	Registreringsgebyr	600
	31120	§ 3-11	Dispensasjon fra byggegrense vei	12300
	31219	§ 3-12	Søknadspliktig tiltak, oppføring av konstruksjon eller anlegg, tiltaksklasse 3	14000
			Fritak fra byggesaksgebyr	-31900
			Total sum å betale:	0

Arealberegning BRA m2 (NS 3940)		
BRA eksisterende:	m2	
BRA riving:	m2	
BRA nybygg:	m2	
BRA tilbygg:	m2	
BRA påbygg:	m2	
BRA garasje:	m2	
Ny sum BRA m2		

Beregning av tilknytningsavgift:

Faktura sendt:	Saksbehandler:
Faktura betalt:	Saksbehandler:



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:

31.08.2021

Vår ref:

2021/25074

Deres dato:

25.08.2021

Deres ref:

Frogn kommune
Postboks 10
1441 DRØBAK

Saksbehandler, innvalgstelefon
Sumeet Singh, 32266813

Frogn – Uttalelse til søknad for tiltak i strandsonen for oppgradering av strand med badeplattform, rullestolrampe og tilrettelegging for rullestol - 86/489

Vi viser til brev datert 30. juni 2021. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen for oppgradering av strand med badeplattform, rullestolrampe og tilrettelegging for rullestolbrukere på Nordstranda i Frogn kommune.

Saken gjelder

Det er søkt om å gjennomføre tiltak for å oppgradere Nordstranda. De omsøkte tiltakene skal tilføre stranda ny badeplattform, rullestolrampe og tilrettelegging for rullestolbrukere. Området reguleres av to ulike reguleringsplaner.

Lovverk og Statsforvalterens rolle

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Oslo og Viken klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering

Tiltakene innebærer å bygge betongplattinger, metallramper og bølgebrytere. Betongplattingerne og metallrampene skal være universelt utformet og skal sikre at stranda på området også er tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Plattingerne skal legges over bølgebryterne. Dagens bølgebryter er på omtrent 200 kvm og består i hovedsak av en steinfylling. Tiltaket vil innebære terrengendringer og utfylling i strandsonen.

Det er to gjeldende reguleringsplaner for det aktuelle området. Hoveddelen ligger innenfor et område som i områderegulering for gamle Drøbak, vedtatt 22. mars 2021, er regulert til friområde. Kommunen vurderer tiltakene til å ikke være i strid med bestemmelsene for denne. Det nordlige området omfattes av reguleringsplan for Vindfangerbukta – Husvik, vedtatt 9. mars 1977. Dette området er regulert med arealformålene badeområde og offentlig friområde. Kommunen har ikke tatt stilling til om tiltaket er i tråd med arealformålet og bestemmelsene i denne planen.

Byggegrensen mot sjø fastsettes i § 2.4 i områdeplan for gamle Drøbak. Det fremkommer av bestemmelsen at «byggegrensen mot sjøen ligger i formålsgrensen mot sjø». Tiltaket som omfattes av denne planen er ikke avhengig av dispensasjon fra byggeforbud langs strandsonen.

Vi kan ikke se at det er fastsatt byggegrense i strandsonen for reguleringsplanen Vindfangerbukta – Husvik. Her søkes det om bygging av rullestolplattung/solplattung og oppføring av metallrampe ned i sjø. Vi ber kommunen vurdere om deler av tiltaket krever dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Hvis denne delen av tiltaket krever dispensasjon fra byggeforbudet, må dette søkes og oversendes til ny uttalelse. Det er også i dette området tiltaket innebærer størst terrengendringer i form av omsøkt rullestolplattung/solplattung. Den gjeldende planen har ingen bestemmelser som knytter seg til endring av terrengformasjoner. Vi ber her kommunen ta stilling til det omsøkte tiltaket er i tråd med den gjeldende planen.

Vi er positive til at området utformes slik at det blir tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse og for allmennheten. De omsøkte tiltakene fremstår på situasjonskartene i vedlagt søknad som noe overdimensjonert. Vi anbefaler kommunen å undersøke muligheter for å nedskalere betongplattingerne.

Vi viser også til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021. Retningslinjene skal bidra til at det tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser og at unødvendig bygging langs sjøen unngås. Et tiltak som medfører utfylling av strandsonen, vil kunne ha konsekvenser for det helhetlige landskapsbilde. Vi kan ikke se kommunens vurdering av dette hensynet langs 100-metersbelte.

Det fremgår av situasjonskartet at sjøen i det nordlige området skal fylles med masse for oppføring av rullestolplattung/solplattung og en metallrampe ned i sjøen. Vi minner om at tiltak som innebærer utfylling i sjø i de fleste tilfeller vil avhenge av tillatelse etter forurensningsloven § 11. Det er Statsforvalteren som er myndighet for dette, og det må evt. sendes inn en søknad om tillatelse til Statsforvalteren. For å vurdere behovet for tillatelse må det utarbeides en tiltaksbeskrivelse og miljørisikovurdering, som gir en tilstrekkelig og helhetlig oversikt over avbøtende tiltak og forventet effekt av disse. Mer informasjon og søknadsskjema ligger på vår hjemmeside. <https://www.statsforvalteren.no/nb/oslo-og-viken/> .

Vi minner om at det kan knyttes vilkår til en eventuell dispensasjon og at det i denne forbindelse også kan vurderes å stille krav for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. krav til dispensasjon i plan- og bygningsloven.

Vi legger til grunn at kommunen nøye vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til brev til kommunen datert 17. september 2020 som beskriver innhold i oversendelser ved forespørsel om forhåndsuttalelse, og til dispensasjonsveiledere utarbeidet av Fylkesmannen som ligger på vår hjemmeside: <https://www.statsforvalteren.no/oslo-og-viken/plan-og-bygg/>. Vi finner det prinsipielt uheldig at det i denne saken ikke i utgangspunktet ble innhentet forhåndsuttalelse fra oss. Statsforvalteren skal etter plan- og bygningsloven § 19-1 «få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon». Kommunen skal i dispensasjonssaker hvor vi er berørt myndighet derfor innhente forhåndsuttalelse.

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Statsforvalterens forventningsbrev for 2021](#), datert 28. januar 2021 og tilhørende [vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging](#).

Konklusjon

Området hvor tiltaket søkes oppført omfattes av to ulike planer. Kommunen har kun tatt stilling til om tiltaket er i tråd med områdeplanen for gamle Drøbak. Vi ber kommunen ta stilling til om tiltaket i den nordlige delen av området er i tråd med gjeldende reguleringsplan, Vindfangerbukta – Husvik, og om tiltaket krever dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen.

Tiltakene skal gjennomføres i et sikret friluftsområde, og vi vil ikke motsette oss tiltak som innebærer økt tilrettelegging for allmenheten og personer med funksjonsnedsettelse. Vi ber om at tiltakene så langt som mulig tilpasses landskap og naturlig strand.

Vi minner om at tiltak som innebærer utfylling i sjø i mange tilfeller er avhengig av tillatelse, jf. forurensningsloven §11.

Med hilsen

Jorunn Skram
seniorrådgiver

Sumeet Singh
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

Frogn kommune
Postboks 10
1441 DRØBAK

Vår ref.: 509601/2021 - 2021/43261
Deres ref.: 21/00787-5
Dato: 23.08.2021

Frogn kommune - Gbnr 86/489 - Husvikveien 18 - Oppgradering av strand med badeplattform - rullestolrampe og tilrettelegging for rullestolbrukere - Uttalelse til søknad

Vi viser til oversendelse datert 30. juni 2021 av søknad om oppgradering av strand med badeplattform, rullestolrampe og tilrettelegging for rullestolbrukere samt til bekreftelse på utsatt frist for uttalelse i e-post datert 1. juli 2021.

Hoveddelen av tiltaket ligger innenfor et område som i områderegulering for gamle Drøbak, vedtatt 22. mars 2021, er regulert til friområde og omfattes av hensynssone H570_2, bevaring av kulturmiljø. Området er i prosess med å bli et statlig sikret friluftsområde.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Fylkeskommunen har følgende merknader:

Kulturminner – bygningsmiljø og landskap

Området er ikke befart. Uttalelse gis på bakgrunn av arkivmateriale. Tiltaket ligger i hovedsak innenfor områdeplan for Gamle Drøbak, vedtatt den 22. mars 2021, og omfattes av hensynssone H570_2 med tilhørende bestemmelser. I tillegg omfattes hele planområdet for Gamle Drøbak av fellesbestemmelser for bevaring under planens § 5.1.

Drøbak er en av de viktigste trehusbyene i Oslofjordområdet og inngår i Riksantikvarens NB!-register som er en liste over kulturmiljø i byer og tettsteder i Norge med nasjonal interesse.

Vurdering

Tiltak bør være godt tilpasset kultur- og naturmiljø, uten store nye terrenginngrep. Byantikvaren og kommunen har vært på befaring og vurdert at tiltaket er i tråd med områdeplan for Gamle Drøbak. Tiltakets utforming gjennom materialvalg og detaljering vil være vesentlig. Tilsvarende historiske elementer i Badeparken, eller nye elementer som er godt tilpasset det historiske miljøet der, vil være gode eksempler å se til. Vi anbefaler at dette følges opp videre i samarbeid med byantikvaren.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Friluftsliv

Frogn kommune fikk ved brev fra Miljødirektoratet datert 1. juni 2021 innvilget søknad om statlig sikring av Nordstranda til friluftslivsformål for allmennheten, samt tilsagn på inntil kr. 1 195 000 til grunnleggende istandsetting av området.

Ett av kriteriene som ligger til grunn når Miljødirektoratet vurderer søknader om statlig sikring, er at området har behov for fysisk tilrettelegging for å kunne ivareta arealene og sikre allmennhetens bruk til friluftslivsformål. Nordstranda ligger sentralt til for store befolkningsgrupper, men tilrettelegging er nødvendig både av sikkerhetshensyn og for å gjøre området universelt utformet og tilgjengelig for flest mulig.

Frogn kommune arbeider nå med å følge opp søknaden, og utarbeider blant annet en forvaltningsplan for området. Tiltakene det søkes om er listet opp i utkastet til forvaltningsplan, og fylkeskommunen skal her godkjenne planen som rettighetshaver på vegne av Miljødirektoratet.

Vurdering

De omsøkte tiltakene vil være nødvendige for å gjøre området attraktivt for friluftsliv og tilgjengelig for alle. Vi minner om at det er et krav for å si at friluftslivsområdet er universelt utformet at tilretteleggingen følger Norsk standard for Universell utforming: [Universell utforming av uteområder | standard.no](https://www.standard.no/utforming-av-uteomrader)

Øvrige regionale interesser

Vi har ingen merknader knyttet til øvrige regionale interesser.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
avdelingssjef kommunale planer

Margaret Andrea Mortensen
rådgiver kommunale planer

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Saksbehandlere:

Regional planmyndighet:

Nyere tids kulturminner:

Friluftsliv:

Samferdsel:

Arkeologiske kulturminner:

Margaret Andrea Mortensen

Herdis Johanne Sletmo

Eva Lill Kvisle

Daniel Holm

Pia Skipper Løken

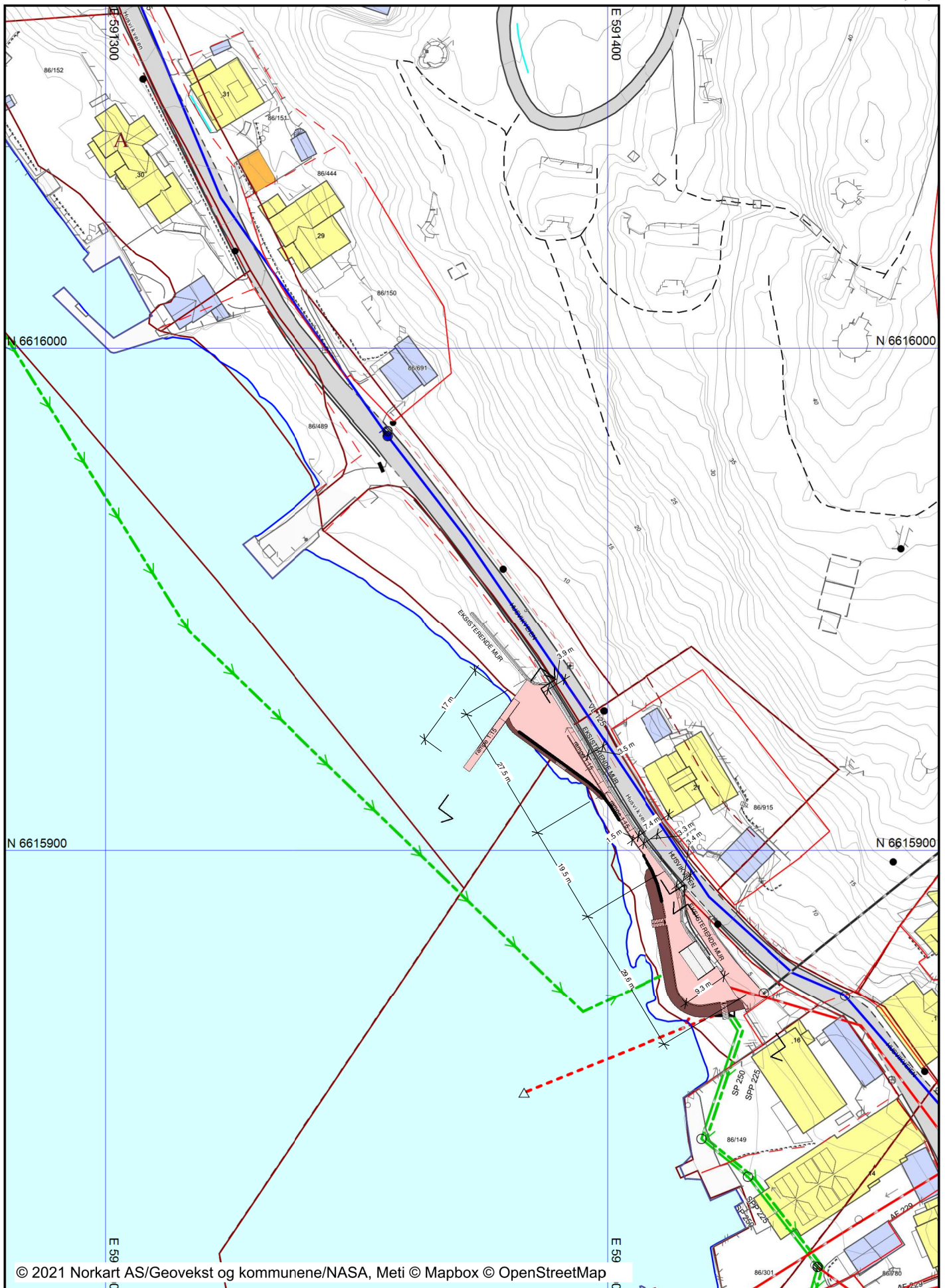


Situasjonskart 86/489

Dato: 11.01.2021

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N





					 qdp arkitekter AS Kirkegata 10 1440 T: +47 23 30 09 99 E: post@qdp.no	Oppdragsgiver: Nordstranda og Husvika Vel Prosjektbeskrivelse Strand Tegningsnavn Situasjonsplan -Detalj	Prosjekt Nordstranda, GNR.86, BNR.489 Dato: 28.01.2021 Tegnet av: LD Kontrollert av: CB Rev. dato: 09.03.2021 Målestokk: 1 : 500 Tegningsnr.: A10_03 Rev.: C
C B A	09.03.2021 16.02.2021 28.01.2021	Søknad Forslag etter befaring Første forslag	LD LD LD	CB CB CB	Tegningsstatus SØKNAD Prosjektnr.: 202043		
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.			



C	09.03.2021	Søknad	LD	CB
B	16.02.2021	Forslag etter befarng	LD	CB
A	28.01.2021	Første forslag	LD	CB
Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr

Prosjekt	Prosjektnr.:
Nordstranda, GNR.86, BNR.489	202043
Målestokk:	Tegningsnr.:
1 : 200	A10_02
	Rev.: C

--

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:	gdp arkitekter as Kirkegata 10 1440 DRØBAK T: +47 92 05 02 80 E: post@gdp.no
-----------	--

Oppdragsgiver:
Nordstranda og Husvika Vel

Prosjekt	Prosjektnr.:
Nordstranda, GNR.86, BNR.489	202043

Tegningsstatus
SØKNAD

Tegningsnavn
Utomhus Plan

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
28.01.2021	LD	CB	A2+	09.03.2021

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A10_02	C

Gjennomføringsplan



Versjonsnr.: 1

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
86	489	0	0
Kommune	Frogn		
Adresse	Husvikveien 18 , 1443 Drøbak		

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks- klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	1	819498822 qdp Arkitekter AS	Rammesøknad, 06.04.2021	☐

Ansvarlig søker

Navn qdp Arkitekter AS

Organisasjonsnummer 819498822

Tiltaksklasse 1

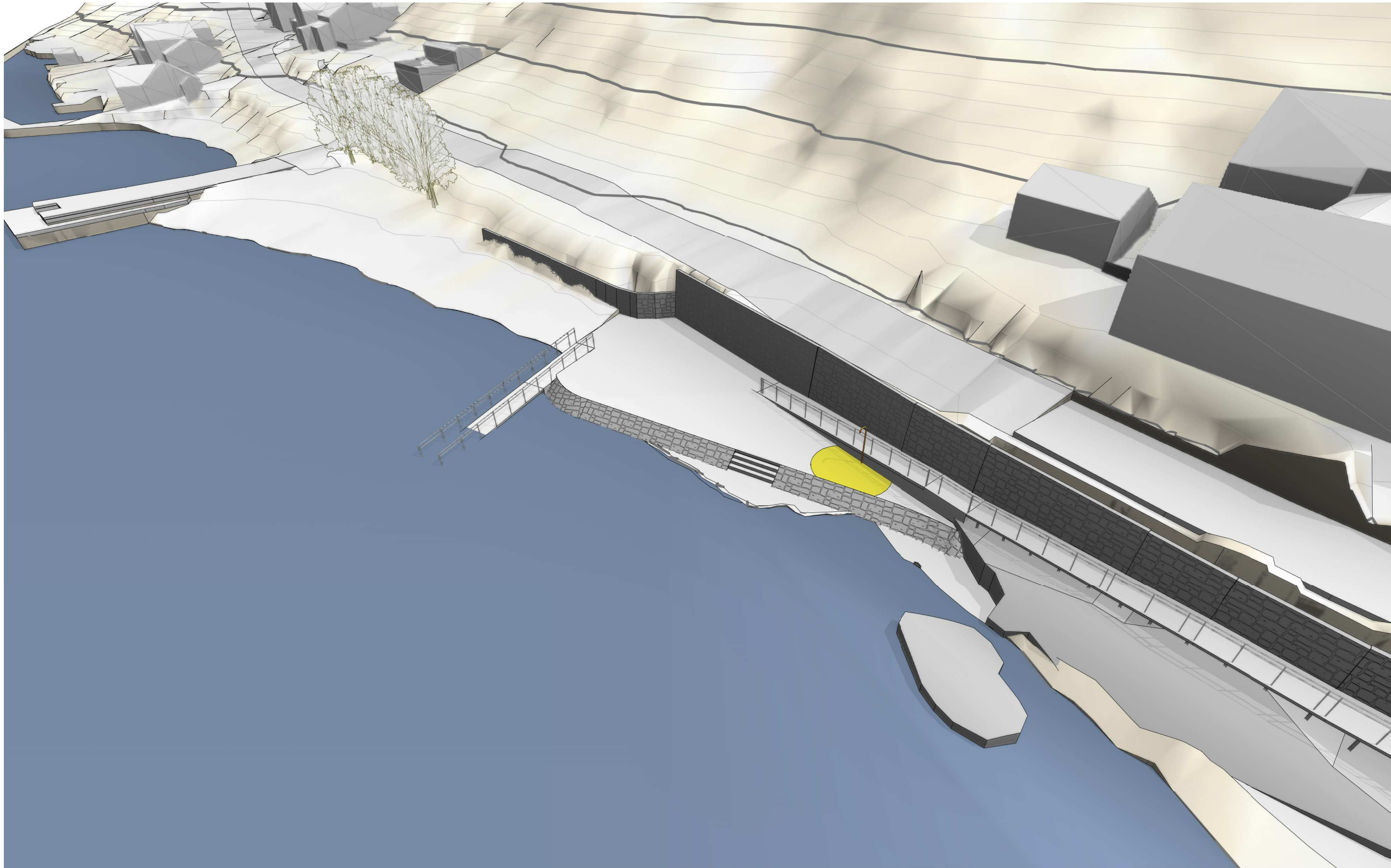
Signert av

HEGE ISEBAKKE BRENDEN på vegne av QDP ARKITEKTER AS

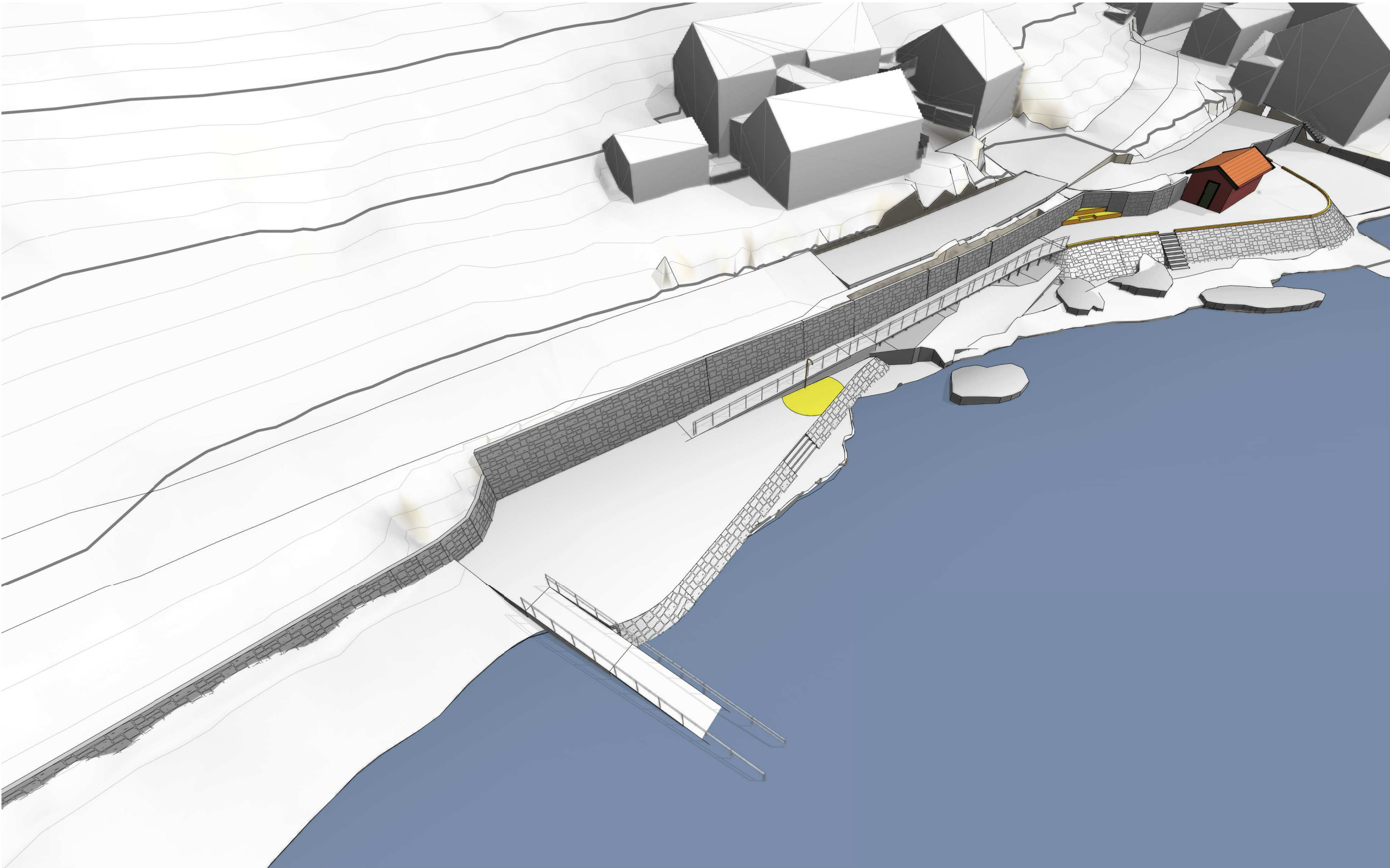
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

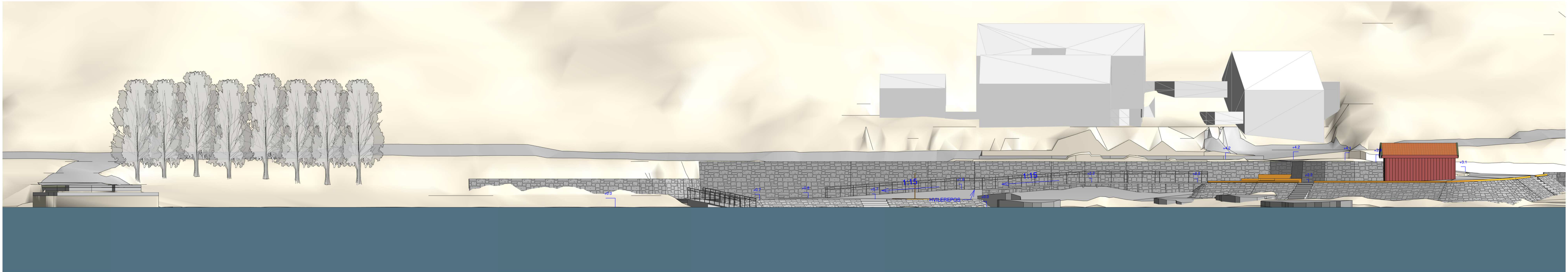
a10-01---situasjonsplan.pdf
q01-s-knad-om-fritak.pdf
q03-verneforeningens-vurdering.pdf
q06-fritak201304refusjonbyggesaksgebyr-frognkommune.pdf
q04-utdrag-tiltaksplan-nordstranda.pdf
q02-vedtekter-2021-nhv.pdf
a80-01---illustrasjon.pdf
a80-02---illustrasjon.pdf
q05-avtale-nordstranda-040520.pdf
a40-01---fasade-vest-og-illustrasjoner.pdf
a10-03---situasjonsplan---detalj-1-500.pdf
a10-02---utomhus-plan.pdf
a41-01---snitt-a-a-snitt-b-b-og-snitt-c-c.pdf
f01-f-lgebrev.pdf
erkl-ring-qdp-arkitekter-as-19-03-21.pdf
c01-kvittering-nabovarsel-20210319.pdf
c02-gjenpart-nabovarsel.pdf



A40_01 - Perspektiv 03



A40_01 - Perspektiv 04



A40_01 - Fasade Vest
1 : 200

C	09.03.2021	Søknad		LD	CB
B	16.02.2021	Forslag etter befarng		LD	CB
A	28.01.2021	Første forslag		LD	CB
Rev	Dato	Tekst		Tegn	Kontr

Prosjekt	Nordstranda, GNR.86, BNR.489	Prosjektnr.:	202043
Målestokk:	1 : 200	Tegningsnr.:	A40_01
		Rev.:	C

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:



gdp arkitektur as
Kirkegata 10
1440 DRØBAK
T: +47 92 05 02 80
E: post@gdp.no

Oppdragsgiver:
Nordstranda og Husvika Vel

Prosjekt	Nordstranda, GNR.86, BNR.489	Prosjektnr.:	202043
----------	------------------------------	--------------	--------

Tegningsstatus
SØKNAD

Tegningsnavn
Fasade Vest og Illustrasjoner

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
28.01.2021	LD	CB,HB	A2+	09.03.2021

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A40_01	C