



Møteinnkalling

Utvalg

Kommunestyret

Dato

09.04.2024 kl. 18:00

Sted

Asker rådhus

Merknad

Eventuelt forfall meldes snarest til:

Politisk.sekretariat@asker.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale med møtesekretær.

Tematime

- Kl. 16:00-17:00 Finansforvaltning

Sakskart

Saker til behandling

10/24	24/05878-1	Godkjenning av protokoll kommunestyret 5. mars 2024
-------	------------	---

11/24	24/01667-16	Sak fra kontrollutvalget - Forvaltningsrevisjon av økonomistyring
-------	-------------	---

12/24	20/12141-22	Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling
-------	-------------	--

13/24	22/02058-7	Reguleringsplan for boliger på Bispen , gbnr. 336/773 mfl. - Sluttbehandling
-------	------------	--

14/24 22/04436-6 Reguleringsplan for Høn - Landås felt L3 - L6 -
Sluttbehandling

15/24 23/20189-2 Lokal forskrift - endringer som følge av ny fylkesinndeling

Referatsaker

Interpellasjoner

3/24 24/05884-1 Interpellasjoner til kommunestyret 9. april 2024

Asker, 22.03.2024
Lene W. Conradi
Ordfører



Møteprotokoll

Kommunestyret

Dato	Tid	Sted
09.04.2024	18:00 – 21:00	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lene W. Conradi.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Utvalgsmedlem	Lene W. Conradi (H)	
Utvalgsmedlem	Monica Vee Bratlie (H)	
Varamedlem	Sigurd S.W. Dæhli (H)	Cecilie Lindgren (H)
Utvalgsmedlem	Håvard Vestgren (H)	
Utvalgsmedlem	Vanessa V. Nystedt (H)	
Utvalgsmedlem	Stig Wettre-Johnsen (H)	
Utvalgsmedlem	Thormod Rønning Kvam (H)	
Utvalgsmedlem	Lars Kristian Wear (H)	
Utvalgsmedlem	Marcus Riley Nafstad (H)	
Utvalgsmedlem	Line Johansen (H)	
Utvalgsmedlem	Heidi Merete Johansen (H)	
Utvalgsmedlem	Bente Stein Mathisen (H)	
Utvalgsmedlem	Cathrine Jensen (H)	
Utvalgsmedlem	Kay Arne Sørensen (H)	
Utvalgsmedlem	Trond Jerve (H)	
Utvalgsmedlem	Julius Kvello Mellgren (H)	
Utvalgsmedlem	Trond Ove Røed (H)	
Utvalgsmedlem	Anniken P. Elisenberg (H)	
Varamedlem	Aud Vullum (H)	Kirsti Kierulf (H)
Varamedlem	Bjarte Reve (H)	Turid Lohne Velund (H)
Utvalgsmedlem	Waldemar R. Garntangen (H)	
Utvalgsmedlem	Kent Inge Stenberg Ryen (H)	
Varamedlem	Åge Rasmussen (H)	Kåre Johnny Møllerhagen (H)
Utvalgsmedlem	Simen Sandelien (H)	
Utvalgsmedlem	Per Modig Sletaune (H)	
Utvalgsmedlem	Kari Sofie Bjørnsen (H)	
Utvalgsmedlem	Ivar Granum (A)	

Utvalgsmedlem	Marianne Riis Rasmussen (A)	
Utvalgsmedlem	Marie Østensen (A)	
Varamedlem	Weronika Margol (A)	Jørn Nygren (A)
Utvalgsmedlem	Ronnie M. A. G. Larsen (A)	
Utvalgsmedlem	Thomas Hatten (A)	
Varamedlem	Solav Abbas (A)	Farah Ali (A)
Utvalgsmedlem	Tonje Lavik Pederssen (FrP)	Til stede tom sak 11/24
Varamedlem	Simen Velle (FrP)	Til stede fom sak 13/24
Utvalgsmedlem	Espen Hansen Aspås (FrP)	
Utvalgsmedlem	Rikke Sjølander (FrP)	
Utvalgsmedlem	Rikard Gaarder Knutsen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Karin Ståhl Woldseth (FrP)	
Utvalgsmedlem	Elisabeth Holter-Schøyen (V)	
Utvalgsmedlem	Tobias Waage Bremnes (V)	
Utvalgsmedlem	Gro Buttingsrud (V)	
Utvalgsmedlem	Christian Skrede (V)	
Utvalgsmedlem	Hanne Lisa Matt (MDG)	
Utvalgsmedlem	Helge Haugen (MDG)	
Utvalgsmedlem	Paal Steine (MDG)	
Varamedlem	Maja Hollender (MDG)	Sara Skjælaaen Vatn (MDG)
Varamedlem	Marianne Vikdal (SV)	Anne Høie Guettler (SV)
Utvalgsmedlem	Une Borg Kjølseth (SV)	
Utvalgsmedlem	Anders Nordmo (SV)	
Utvalgsmedlem	Christin Gerner-Mathisen (INP)	
Utvalgsmedlem	Odd Sigurd Flock (INP)	
Utvalgsmedlem	Bård-Kjetil Dahl (R)	
Utvalgsmedlem	Oddvar Igland (Sp)	
Utvalgsmedlem	Harald Conrad Ødemark (P)	
Utvalgsmedlem	Eva Høili (KrF)	

Forfall:

Utvalgsmedlem	Cecilie Lindgren (H)
Utvalgsmedlem	Kirsti Kierulf (H)
Utvalgsmedlem	Turid Lohne Velund (H)
Utvalgsmedlem	Kåre Johnny Møllerhagen (H)
Utvalgsmedlem	Jørn Nygren (A)
Utvalgsmedlem	Farah Ali (A)
Utvalgsmedlem	Sara Skjælaaen Vatn (MDG)
Utvalgsmedlem	Anne Høie Guettler (SV)

Møtet ble satt med 55 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen.

Fra administrasjonen møtte:

Lars Bjerke	kommunedirektør
Kai Erik Lund	direktør for oppvekst
Aud Hansen	direktør for velferd
Christer Best Gulbrandsen	direktør for medborgerskap
Eli F. Aubert	direktør for samfunnsutvikling
Randi Sandli	direktør for organisasjon, styring og utvikling
Trine Groven	protokollfører

Saksliste

Side

Saker til behandling

10/24	24/05878-1	Godkjenning av protokoll kommunestyret 5. mars 2024	4
11/24	24/01667-16	Sak fra kontrollutvalget - Forvaltningsrevisjon av økonomistyring	4
12/24	20/12141-22	Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling	5
13/24	22/02058-7	Reguleringsplan for boliger på Bispen , gbnr. 336/773 mfl. - Sluttbehandling	7
14/24	22/04436-6	Reguleringsplan for Høn - Landås felt L3 - L6 - Sluttbehandling	8
15/24	23/20189-2	Lokal forskrift - endringer som følge av ny fylkesinndeling	9

Referatsaker

Interpellasjoner

Saker til behandling

10/24 Godkjenning av protokoll kommunestyret 5. mars 2024

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Kommunestyret	09.04.2024	10/24

Ordførers forslag til vedtak:

1. Protokoll fra kommunestyrets møte 5. mars 2024 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra kommunestyrets møte 5. mars 2024 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

11/24 Sak fra kontrollutvalget - Forvaltningsrevisjon av økonomistyring

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Kommunestyret	09.04.2024	11/24

Forslag til vedtak, i samsvar med kontrollutvalgets innstilling:

Kommunestyret ber om at kommunedirektøren:

1. sikrer at risikovurderinger knyttet til arbeidet med å utarbeide budsjett dokumenteres
2. etablerer rutiner som gir mer konkret veiledning knyttet til avvikshåndtering og avviksanalyser
3. sikrer at alle ledere får økonomistøtte etter sitt behov
4. setter inn tiltak for å øke kompetansen knyttet til budsjett og økonomistyring for de lederne som trenger det, særlig på avdelingsledernivå, for eksempel knyttet til detaljbudsjettering, analyse og prognoser

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret ber om at kommunedirektøren:

1. sikrer at risikovurderinger knyttet til arbeidet med å utarbeide budsjett dokumenteres
2. etablerer rutiner som gir mer konkret veiledning knyttet til avvikshåndtering og avviksanalyser
3. sikrer at alle ledere får økonomistøtte etter sitt behov
4. setter inn tiltak for å øke kompetansen knyttet til budsjett og økonomistyring for de lederne som trenger det, særlig på avdelingsledernivå, for eksempel knyttet til detaljbudsjettering, analyse og prognoser

[Lagre vedtak]

12/24 Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	11/24
2 Formannskapet	02.04.2024	40/24
3 Kommunestyret	09.04.2024	12/24

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.04.2024 sak 40/24

Innstilling

1. Områderegulering for Tofte sentrum nord – Tofte industriområde kart datert 07.02.2024 med tilhørende bestemmelser datert 07.02.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Helge Haugen (MDG) fremmet følgende alternative forslag:

5.1 Plankrav – krav til detaljreguleringsplan

Bestemmelsen gjelder feltene **NÆ1, NÆ3, NÆ4, NÆ5, NÆ6, NÆ7, B/F/K,, o_KV3, o_FO2, SH, PA, NÆ2a -b, o_GS1, AVG1, o_FRI2** og KAI5.

Haugens forslag fikk 8 stemmer (MDG,SV,R), og falt.

Innstillingen ble deretter enstemmig vedtatt.

Monica V. Bratlie (H) fremmet følgende protokolltilførsel:

Undertegnede representanter vil at det jobbes videre med en havneløsning. Tilgangen til båtplasser er viktig for våre innbyggers mulighet til rekreasjon og fritidsaktiviteter på sjøen. God tilgang på gjesteplasser styrker også næringsgrunnlaget for handel og turisme. Tilgjengelige båtplasser gjør områder sør i Asker mer attraktive som bosteder og dermed styrker det muligheten til sunn vekst i hele kommunen. Utbyggere og myndigheter må jobbe løsningsorientert for å balansere miljøhensyn og utvikling.

Følgende representanter sluttet seg til denne protokolltilførselen:

Lene Conradi, Rikard Knutsen, Tonje Lavik Pederssen, Karin Woldseth, Kent Stenberg Ryen, Rikke Sjølander, Trond Røed, Espen Hansen Aspås, Anniken P. Elisenberg, Simen Sandelien, Kari Sofie Bjørnsen, Thormod Rønning Kvam, Sigurd Dæhli, Line Johansen, Bjarte Reve, Per M. Sletaune, Stig Wettre-Johnsen, Cathrine Jensen, Åge Rasmussen, Håvard Vestgren, Vanessa V. Nystedt, Trond Jerve, Marcus R. Nafstad, Julius Kvello Mellgren, Lars Kristian Wear, Bente Stein Mathisen, Christian Skrede, Tobias Waage Bremnes, Oddvar Igland, Waldemar Garntangen, Christin Gerner-Mathisen, Heidi Merete Johansen, Eva Høili, Odd Flock, Gro Buttingsrud.

Vedtak

1. Områderegulering for Tofte sentrum nord – Tofte industriområde kart datert 07.02.2024 med tilhørende bestemmelser datert 07.02.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

[Lagre vedtak]

13/24 Reguleringsplan for boliger på Bispen , gbnr. 336/773 mfl. - Sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	12/24
2 Kommunestyret	09.04.2024	13/24

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 13.03.2024 sak 12/24

Vedtak

1. Detaljregulering for boliger på Bispen – Tofte, plankart datert 25.01.2024 med tilhørende bestemmelser datert 08.01.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Christian Skrede (V) fremmet følgende forslag:

Felt BK4 tas ut av reguleringsplanen.

Skredes forslag fikk 12 stemmer (V,MDG,SV,R,), og falt.

Innstillingen ble vedtatt, mot 12 stemmer (V,MDG,SV,R).

Vedtak

1. Detaljregulering for boliger på Bispen – Tofte, plankart datert 25.01.2024 med tilhørende bestemmelser datert 08.01.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

[Lagre vedtak]

14/24 Reguleringsplan for Høn - Landås felt L3 - L6 - Sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	6/24
2 Formannskapet	12.03.2024	34/24
3 Kommunestyret	09.04.2024	14/24

Formannskapet har behandlet saken i møte 12.03.2024 sak 34/24

Innstilling

1. Detaljregulering for Landås, delfelt L3-L6, datert 1. nov. 2023 med tilhørende bestemmelser datert 1. nov. 2023 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Christian Skrede (V) fremmet følgende forslag:

Saken sendes tilbake. Kommunedirektøren bes fremskaffe dokumentasjon om bekkens status i forhold til årssikkerhet/vannføring. Kommunedirektøren bes benytte ekstern fagkompetanse på oppdraget.

Hanne Lisa Matt (MDG) tok opp følgende forslag, tidligere fremmet i formannskapet:

- *Opprinnelig parkeringsnorm opprettholdes slik at Future Built sitt mål om 50 % reduksjon av klimagass blir innfridd.*
- *Bekk og eksisterende lauvskog i GN2 skal bevares i tråd med § 9.2. i områdereguleringen fra 2018. Unødvendige naturinngrep skal unngås. Eventuelle dispensasjoner må være ferdigbehandlet før IG.*
- *G/s-vei kulvert under jernbanelinjen og universell utformet forbindelse til Asker sentrum på gammel jernbanetrase (mottak av g/s-veien er inkludert i reguleringsplanen for Perlen), samt omgjøring av midlertidig anleggsvei til g/s-vei SGS1 i bro over Fusdalbekken (i henhold til områdereguleringen) skal ferdigstilles først.*

Skredes forslag fikk 11 stemmer (V,MDG,SV), og falt.

Matts forslag, kulepunkt 1, fikk 8 stemmer (MDG,SV,R), og falt.

Matts forslag, kulepunktene 2 og 3, fikk begge 7 stemmer (MDG,SV), og falt.

Innstillingen ble vedtatt, mot 4 stemmer (MDG).

Vedtak

1. Detaljregulering for Landås, delfelt L3-L6, datert 1. nov. 2023 med tilhørende bestemmelser datert 1. nov. 2023 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

[Lagre vedtak]

15/24 Lokal forskrift - endringer som følge av ny fylkesinndeling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	12.03.2024	33/24
2 Kommunestyret	09.04.2024	15/24

Formannskapet har behandlet saken i møte 12.03.2024 sak 33/24

Innstilling

1. Asker kommunestyre vedtar lokal endringsforskrift slik den foreligger som utkast datert 26.1.2024.
2. Følgende lokale forskrifter oppheves:
 - a) Forskrift om vedtekt til § 7 i brannloven, Hurum kommune, Buskerud
 - b) Forskrift om vedtekt til § 7 i brannloven, Røyken kommune, Buskerud

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommunestyre vedtar lokal endringsforskrift slik den foreligger som utkast datert 26.1.2024.

2. Følgende lokale forskrifter oppheves:

- a) Forskrift om vedtekt til § 7 i brannloven, Hurum kommune, Buskerud
- b) Forskrift om vedtekt til § 7 i brannloven, Røyken kommune, Buskerud

[Lagre vedtak]

Interpellasjoner

3/24 Interpellasjoner til kommunestyret 9. april 2024

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Kommunestyret	09.04.2024	3/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Legges fram uten forslag til vedtak.

Behandling

Marianne Vikdal (SV) fremmet interpellasjonen om vold i nære relasjoner, på vegne av Anne Høie Guettler (SV).

Ordfører besvarte interpellasjonen.

Ordfører foreslo at kommunestyret ikke debatterte saken, men i stedet fikk en redegjørelse om dette temaet på et senere tidspunkt (tematime). Dette fikk enstemmig tilslutning.

Referatsaker

Saksnr.	Arkivsak	Tittel
R-3/24	24/06794	Referatsaker Kommunestyret 9. april 2024

1.	Ordfører orienterte om frivillig opplæring for kommunestyret mandag 3. juni kl. 15:30-21:00: Politikerskolen i plan- og bygningsrett, v/ Holth & Winge
----	---



Saksframlegg

Arkivsak
24/05878-1

Saksbehandler
Julie Benedicte Bøye

Behandles av
Kommunestyret

Møtedato
09.04.2024

Godkjenning av protokoll kommunestyret 5. mars 2024

Ordførers forslag til vedtak:

1. Protokoll fra kommunestyrets møte 5. mars 2024 godkjennes slik den foreligger.

Sammendrag og konklusjon

Utkast til protokoll fra kommunestyret møte 5. mars 2024 følger vedlagt.

Lene W. Conradi
ordfører

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll kommunestyret 05.03.2024



Saksprotokoll

Arivsak
24/05878

Saksbehandler
Julie Benedicte Bøye

Behandlet av
1 Kommunestyret

Møtedato **Saksnr.**
09.04.2024 10/24

Godkjenning av protokoll kommunestyret 5. mars 2024

Kommunestyret har behandlet saken i møte 09.04.2024 sak 10/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra kommunestyrets møte 5. mars 2024 godkjennes slik den foreligger.



Saksframlegg

Arkivsak
24/00823-4

Saksbehandler
Astrid Kristin Trøstheim

Behandles av
Kommunestyret

Møtedato
09.04.2024

Sak fra kontrollutvalget - Forvaltningsrevisjon av økonomistyring

Ordførers forslag til vedtak, i samsvar med kontrollutvalgets innstilling:

Kommunestyret ber om at kommunedirektøren:

1. sikrer at risikovurderinger knyttet til arbeidet med å utarbeide budsjett dokumenteres
2. etablerer rutiner som gir mer konkret veiledning knyttet til avvikshåndtering og avviksanalyser
3. sikrer at alle ledere får økonomistøtte etter sitt behov
4. setter inn tiltak for å øke kompetansen knyttet til budsjett og økonomistyring for de lederne som trenger det, særlig på avdelingsledernivå, for eksempel knyttet til detaljbudsjettering, analyse og prognoser

1. Bakgrunn for saken

Kontrollutvalget bestilte denne forvaltningsrevisjonen i møte 31.01.2023.

Formålet med prosjektet har vært å undersøke om Asker kommune har etablert en økonomistyring som bidrar til å sikre effektiv kontroll og drift, om det er etablert økonomisk rapportering som gir kommunestyret et godt styringsgrunnlag, samt om det er etablert hensiktsmessige system og rutiner for budsjettering og budsjettoppfølgning.

Kontrollutvalget behandlet forvaltningsrevisjon av økonomistyring i sitt møte 03.04.2024 sak10/24.

Kontrollutvalget traff følgende vedtak i saken:

Kontrollutvalget registrerer at et stort antall av lederne i oppvekst og velferd opplever at budsjettet ikke er realistisk.

Kontrollutvalget oversender forvaltningsrevisjon av økonomistyring til kommunestyret med følgende innstilling:

Kommunestyret ber om at kommunedirektøren:

1. sikrer at risikovurderinger knyttet til arbeidet med å utarbeide budsjett dokumenteres.
2. etablerer rutiner som gir mer konkret veiledning knyttet til avvikshåndtering og avviksanalyser.
3. sikrer at alle ledere får økonomistøtte etter sitt behov.
4. setter inn tiltak for å øke kompetansen knyttet til budsjett og økonomistyring for de lederne som trenger det, særlig på avdelingsledernivå, for eksempel knyttet til detaljbudsjettering, analyse og prognoser

2. Ordførers vurdering

Ordfører oversender saken til kommunestyret med forslag til vedtak i tråd med kontrollutvalgets enstemmige innstilling.

Kommunedirektøren har fått anledning til å uttale seg i saken. Ordfører viser til kommunedirektørens notat av 26.01.2024 som følger saken som vedlegg.

Lene Conradi
ordfører

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Saksutskrift - Forvaltningsrevisjon av økonomistyring
Rapport etter forvaltningsrevisjon av økonomistyring i Asker kommune
Høringsuttalelse til forvaltningsrevisjon av økonomistyring



Saksprotokoll

Arivsak
24/00823

Saksbehandler
Astrid Kristin Trøstheim

Behandlet av
1 Kommunestyret

Møtedato **Saksnr.**
09.04.2024 11/24

Sak fra kontrollutvalget - Forvaltningsrevisjon av økonomistyring

Kommunestyret har behandlet saken i møte 09.04.2024 sak 11/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret ber om at kommunedirektøren:

1. sikrer at risikovurderinger knyttet til arbeidet med å utarbeide budsjett dokumenteres
2. etablerer rutiner som gir mer konkret veiledning knyttet til avvikshåndtering og avviksanalyser
3. sikrer at alle ledere får økonomistøtte etter sitt behov
4. setter inn tiltak for å øke kompetansen knyttet til budsjett og økonomistyring for de lederne som trenger det, særlig på avdelingsledernivå, for eksempel knyttet til detaljbudsjettering, analyse og prognoser



Saksframlegg

Arkivsak

20/12141-22

Saksbehandler

Peder Edward Brand

Behandles av

Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

13.03.2024
02.04.2024
09.04.2024

Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Områderegulering for Tofte sentrum nord – Tofte industriområde kart datert 07.02.2024 med tilhørende bestemmelser datert 07.02.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Sammendrag

Områderegulering for Tofte sentrum nord, og Tofte industriområde legger til rette for utvikling av næring, industri, småbåthavn, sentrumsutvidelse og friområder langs sjøen. Planen er utarbeidet av Norconsult på oppdrag fra Statkraft og Asker kommune.

Tofte er et viktig lokalsenter i Asker, det skal legges til rette for fremtidsrettet næring og industri syd i kommunen. Cellulosefabrikken på Tofte ble lagt ned i 2013. Statkraft vil ha ny virksomhet inn på industritomta. Silva Green Fuel er et selskap som har utviklet en ny produksjonsmetode for avansert bioolje. Avansert bioolje utvinnes av restmaterialer fra skog- og treforedlings industrien. Silva Green Fuel er eid av Statkraft. Planforslaget er tilpasset utvikling av flere produksjonslinjer for avansert bioolje på Tofte.

Bioolje anlegget er en storulykkevirksomhet, det er tatt hensyn til dette i områdeplanen. Silva Green Fuel sin virksomhet skal fungere som en katalysator for etablering av et forskningsbasert, bærekraftig og grønt industri/næring på Tofte. Områdeplanen legger til rette for at utviklingen skal

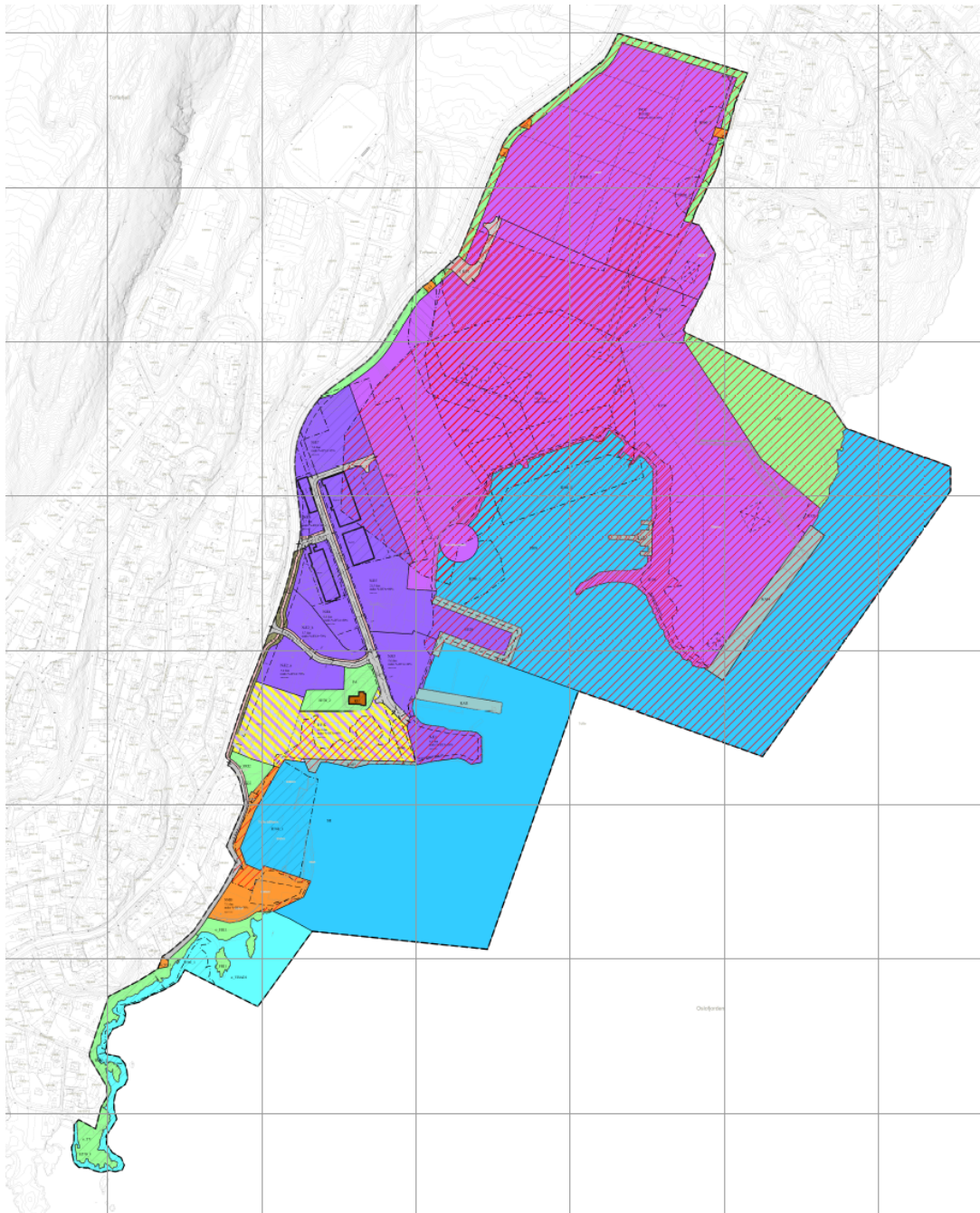
skje på en forutsigbar måte som ivaretar interessene til naboer samt natur-, kultur-, og friluftsverdier på Tofte.



Figur 1 Visualisering av en mulig utbygging av industriområdet i henhold til områdeplanen.

Områdeplanen omfatter også en fremtidig utvidelse av Tofte sentrum mot nord, omtalt som delområde 2 i planen. Delområdet 2 må detaljreguleres, områdeplanen åpner for næring, boliger, forretning og kontorer. Utvidelsen av sentrum skal spille videre på Toftes unike karakter og binde sentrum tettere opp mot sjøen. Planen omfatter offentlig torg og møteplasser mellom utadrettede virksomheter, kultur og aktivitetstilbud. Det tilrettelegges for en hurtigbåtterminal i planområdet.

Ved førstegangsbehandling omfattet områdeplanen flere tiltak i sjø, blant annet en utvidelse av småbåthavnen med en ny molo. Statsforvalter fremmet innsigelse til planforslaget på bakgrunn av manglende kunnskap om-, og manglende vurdering av marin naturtyper i planområdet. Statsforvalter er spesielt oppmerksom på bløtbunnsområder og miljøtilstanden i Oslofjorden. Det har blitt gjennomført nye, grundige undersøkelser i sjø og konsekvensutredningen har blitt revidert på bakgrunn av funnene. Undersøkelser med undervannsdrone viser at utfylling i sjø for ny molo vil gi stor negativ konsekvens for marine naturtyper, spesielt bløtbunn og ålegras. Utfylling med sprengstein vil føre til betydelig negativ belastning på Oslofjorden gjennom tilførsel av nitrogen og andre tungmetaller som følger med sprengstein. Forslag om etablering av molo er tatt ut av planen. Utvidelser av kai i industriområdet kan ikke gjøres med fylling i sjø.



Figur 2 Plankartet for områdeplanen.

Syd for småbåthavna er friareal ved sjøen sikret gjennom eget formål i planen. Ved førstegangsbehandling lå det mulighet for mindre fyllinger i sjø for fremføring av kyststi og tilpasninger for friarealer. Dette er tatt ut av planen etter innsigelse fra Statsforvalter. Det samme gjelder fylling i forbindelse med hurtigbåtkai og byutviklingsarealer i feltet B/F/K. Kai er lagt langs dagens vannkant slik at Oslofjordens miljøtilstand ikke forverres av utviklingen i området.

Det er påvist kvikkleire i planområdet. Kvikkleiren ligger fra indre havn og nordover gjennom hele industriområdet, (delområde 1). Ved førstegangsbehandling var det lagt inn et bestemmelsesområde som begrenset plassering av storulykkekomponenter til areal i planen der det er mulig å fundamenterer på fjell, (tidligere bestemmelsesområde #3). Gjennom detaljprosjektering har Silva Green Fuel funnet ut at det ikke er tilstrekkelig areal for etablering av bioolje produksjon i området med fjell. En endring i teknisk forskrift fra 2022 (TEK17 §7-3) åpner for plassering av storulykkevirksomheter i områder med fare for skred så lenge det dokumenteres at sikringstiltak gir tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred. For å ivareta planens hensikt om å legge til rette for etablering av fremtidsrettet, grønn industri ble bestemmelsesområde #3 strøket. Endringen betyr i praksis at storulykkekomponenter kan plasseres fritt i felt IND1, men sikker byggegrunn må være dokumentert gjennom byggesøknaden. Motfylling i sjø var foretrukken metode for sikring mot områdeskred ved førstegangsbehandlingen. Motfyllingen ville gitt store negative konsekvenser for det marine naturmiljøet. Dette er derfor tatt ut av planen. Sikker byggegrunn oppnås ved å bygge tilstrekkelig langt unna skråningskanten. Bestemmelsesområdet #2 angir estimert avstand fra skråningskanten. Dette må verifiseres i detaljprosjektering.

Områdeplanen har en stor samfunnsmessige nytteverdi. Etableringen av et nyskapende industri- og næringsmiljø på Tofte er sterkt ønsket i kommunen. Områdeplanen vil kunne ha omfattende ringvirkninger både lokalt, regionalt og nasjonalt.

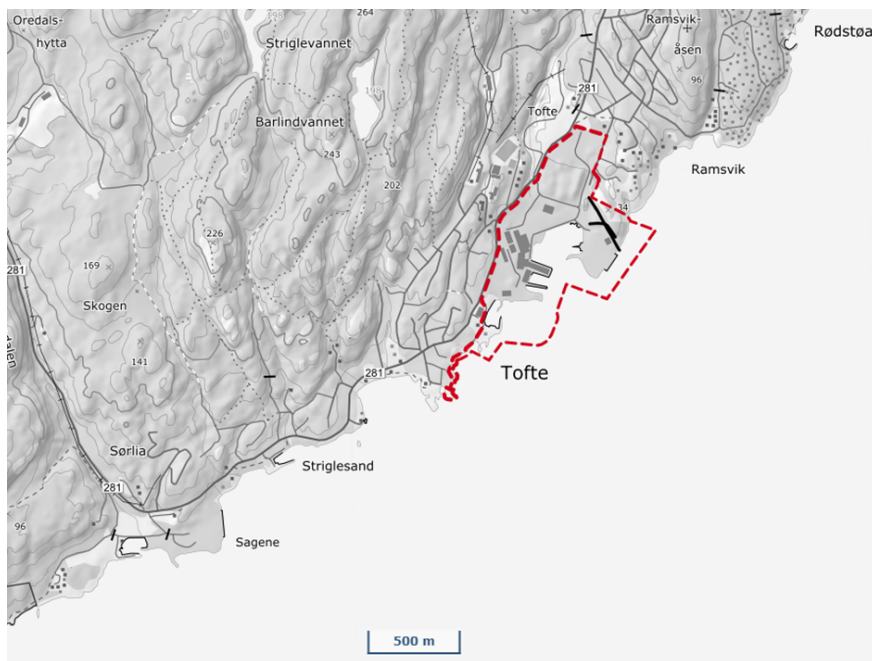
Områdeplanen for Tofte bygger videre på Asker kommunes vedtatte arealpolitikk. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.

2. Bakgrunn for saken

Områdeplanen er et samarbeid mellom Statkraft Tofte og Asker kommune. Arbeidet med planen ble startet før kommunesammenslåingen. Områdeplanen utfyller kommuneplanens arealdel.

I kommuneplanens samfunnsdel er Tofte pekt ut som ett av ni lokalsentre i Asker kommune, og et prioritert vekstområde for kommunen.

Hensikten med områdeplanen er å tilrettelegge for ny industri og næringsvirksomhet på Tofte, samt å ivareta god stedsutvikling. Områdeplanen åpner for nye arbeidsplasser som letter overgangen til et bærekraftig samfunn. Planen skal gi en forutsigbar men fleksibel ramme for utvikling av industri, næring, offentlige byrom, småbåthavn, friområder og boliger.



Figur 3 Planområdet

Planområdet grenser til reguleringsplan for Tofte gård i nord, samt nylig vedtatt reguleringsplan for ny brannstasjon på Tofte. Områdeplanen overlapper med reguleringsplan for Tofte sentrum i sør. I øst grenser områdeplanen mot pågående detaljregulering for boliger på Bispen. Statkraft er forslagstiller for boligplanen på Bispen. I vest grenser områdeplanen til igangsatt regulering av ny Kiwi butikk i kombinasjon med boliger langs Østre Strandvei.

Statkrafts industriområde utgjør majoriteten av planområdet. Området er i aktivt drift med flishugging, pilotanlegg for bioolje og utleie av lokaler. Store deler av bygningsmassen hos Statkraft har en høy kulturhistorisk verdi.

Inne på industriområdet er det registrert flere fremmede arter som sannsynligvis har kommet dit sammen med tømmer tidligere. I randsonen rundt industriområdet, spesielt ved Bispen og rundt administrasjonsbygget er det flere hule eiker og misteltein. Det er også observert trua fuglearter i planområdet.

Planen omfatter mye kyst. Det er registrert større forekomster av ålegrass og bløtbunnsområder her. Det er også avdekket betydelige mengder forurensning i grunnen og i sedimenter på sjøbunnen. Det er både dypvannskaier og småbåtanlegg i planområdet i dag. Det er gjennomført kartlegging av sjøbunnen i alle områder der det forslås tiltak som kan påvirke livet i sjøen.

All trafikk til Tofte kommer via fylkesvei 281, majoriteten av trafikken bruker veien vest for sentrum, via Klokkarstua. Årsdøgntrafikken (ÅDT total) forbi planområdet var i 2022 på 2 500 kjøretøy (ÅDT total er gjennomsnitt antall kjøretøy passeringer for et døgn, summert for begge trafikktretninger). 8% (ca. 200 ÅDT) av disse var lange kjøretøy, som for eksempel tømmertransport.

Planområdet ligger lavt ved sjøen, og er utsatt for havnivåstigninger og stormflo. Bølger fra syd kan treffe kysten med stor kraft her. Tofteelva ligger i rør gjennom planområdet. Vassdrag i rør kan føre til oversvømmelse når røret går tett eller vannføringen overskrider kapasiteten i røret.

Det er påvist kvikkleire i planområdet, med fare for områdeskred. Det er definert to kvikkleiresoner «Tofte» og «Tofte nord», disse faresonene er innmeldt til NVEs innmeldingsløsning for kvikkleirefaresoner.

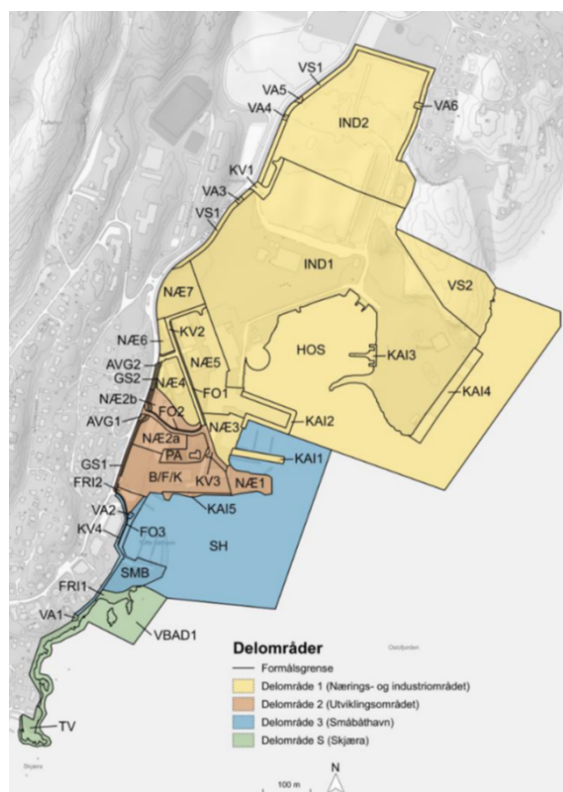
Biooljeproduksjonsanlegget er kategorisert som storulykkevirksomhet med brann- og eksplosjonsfare.

Se planbeskrivelsen og vedleggene til saken for en mer detaljert beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet.

a. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget omfatter fire delområder:

- Delområde 1 - Næring og Industri
- Delområde 2 - Utviklingsområdet: Næring, bolig og kontor
- Delområde 3 – Småbåthavn
- Delområde 4 - Skjæra, friområdet ved sjø.



Figur 4 Planområdet med delområder og felt

Hvert delområde består av flere felt. Det er knyttet bestemmelser om utnyttelse, høyder, type bebyggelse, m.m. til hvert felt. Utnyttelsen i feltene er regulert med en kombinasjon av prosent bebygd areal (%BYA) og maks byggehøyder som står i plankartet.

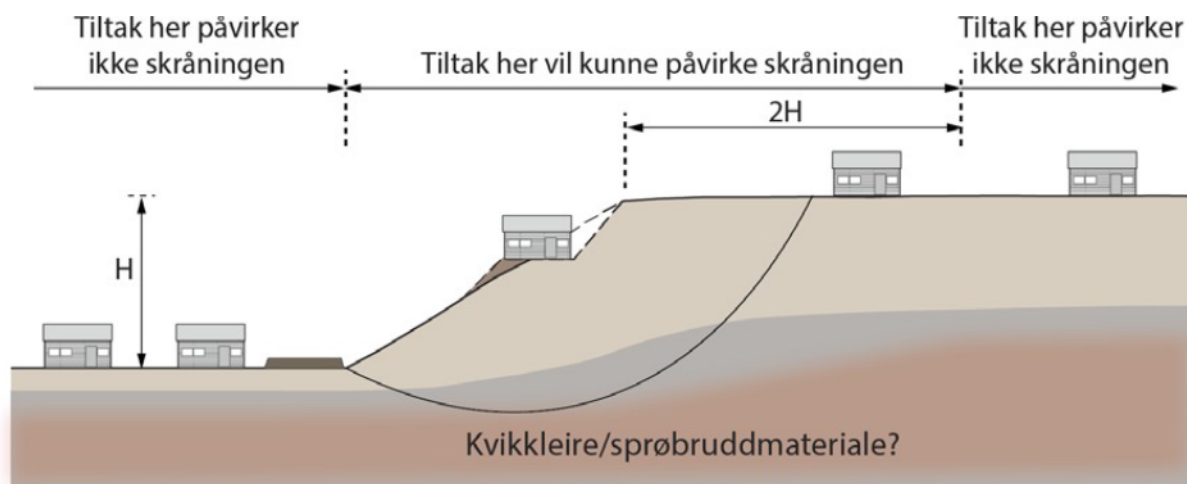
Høyder er blant annet styrt av hensyn til landskapet og siktlinjer fra Tofte gård ut mot sjøen. Maks byggehøyde er angitt i plankart med høyde over havet. Byggehøyden i delområde 1, industriområdet, er angitt til mellom 4 og 5 etasjer. Det tillates tekniske installasjoner og piper som går høyere punktvis. I delområde 2, næring og bolig er høyden regulert til 4 etasjer. Høyden i delområde 2 skal fastsettes nærmere i detaljregulering.



Figur 5 Visualisering av industri området fra nord mot syd.

I delområdet 1 legges det til rette for etablering av biooljefabrikk, næring- og industripark. Biooljeanlegget er plassert i felt IND1, mest mulig mot øst i planen opp mot svaberget på Bispen. For å kunne plassere anlegget her må det tas ut en del fjell. Dersom Statkraft ikke ønsker å bygge biooljeanlegget på Tofte vil det kunne bygges annen industri i området, så lenge det gjøres i tråd med områdeplanen.

Store deler av IND1 omfattes av hensynsone for ras og skred (H310_1 og 2) som følge av påvist kvikkleire og fare for områdeskred. Sikkerhet mot skred oppnås ved å plassere bygg tilstrekkelig unna skråningskanten. En avstand som tilsvarer to ganger høyden på skråningen vil kunne gi tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Kai øst i planområdet er foreslått forlenget for å kunne losse tømmer og laste bioolje på skip. Utvidelsen av kai skal ikke gjennomføres som fylling i sjø.



Figur 6 Terrengsnitt som viser prinsipp for når en skråning kan vurderes upåvirket av tiltak. Illustrasjonen her hentet fra NVE veileder 1/2019. På Tofte ligger skråningen delvis i sjø, innerst i bukta mot industriområdet.

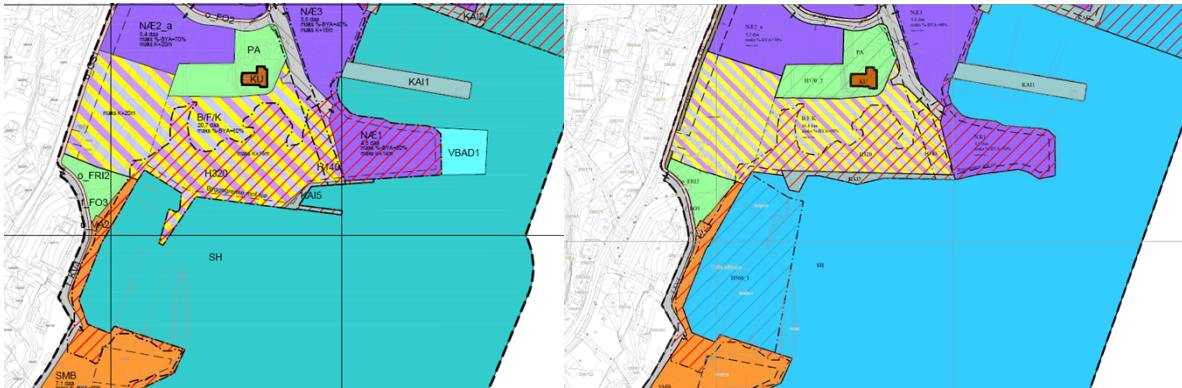
Det er ikke krav om detaljregulering for feltene i delområde 1. Dette betyr at det ikke skal lages en detaljplan for delområdet. Når området skal bygges ut vil tiltakene bli behandlet direkte som byggesaker i henhold til kart og bestemmelser i områdeplanen.

Ved søknad om tiltak i delområde 1, industriområde, skal det dokumenteres at retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging, (T-1520) er fulgt opp. Tilsvarende skal det dokumenteres at retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442) er fulgt opp i tiltaket. Retningslinjene angir konkrete grenseverdier som skal overholdes. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak. Dette skal sikre at nabolaget rundt industriområdet ikke belastes med luft og støyforurensning. All virksomhet som faller under forurensningsforskriften, er avhengig av utlippstillatelser. Statsforvalter bevilger utlippstillatelser og fører tilsyn.

Planen åpner for at det kan etableres virksomheter som faller under storulykkesforskriften i planområdet. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal søknad om håndtering av farlig stoff være godkjent av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Det skal gjøres en kvantitativ risikoanalyse og angis tre nyanser av hensynsone for tiltaket. Den ytre hensynsone skal ikke strekke seg utover hensynsone H350 som er angitt i plankartet. Dette sikrer at nabolaget rundt industriområdet ikke utsettes for brann og eksplosjonsfare.

Delområde 2 er en utvidelse av Tofte sentrum. Medvirkning og mulighetsstudiet avdekket behov for flere møteplasser med aktiviteter og kultur i nærheten av fjorden. Området er gitt en kombinasjon av næring, bolig og kontor. Bebyggelsen skal ha utadrettet handel, servering og næring i høye førsteetasjer med boliger over. Ved førstegangsbehandling lå det en 4000 kvadratmeter stor utfylling i sjø syd i delområde 2. Utfyllingen er tatt ut av planforslaget da det ble påvist at utfyllingen ville

gi negative konsekvenser for det marine naturmiljøet. Planforslaget legger til rette for anløp og lading av elektrisk hurtigbåt ved flytebrygge i området SH.



Figur 7 T.v. Plankartet fra førstegangsbehandlingen, med fylling i sjø. T.h. Plankart til sluttbehandling uten utfylling i sjø.

Det er krav om detaljregulering for de fleste feltene i delområde 2. Det er plankrav for alle tiltak i sjø i delområdet 2.

Delområde 3 omfatter utvidelse av småbåthavna med opptil 500 plasser bak ny molo. Denne muligheten har blitt tatt ut av planen etter førstegangsbehandling for å imøtekomme innsigelse til planforslaget fra Statsforvalter. Det er ikke plankrav for tiltak på land i delområde 3. Det er plankrav for alle nye tiltak i sjø i feltet SH. Planen legger til rette for septikktømmestasjon for fritidsbåter/bobiler ved småbåthavna. Før tømmestasjon kan tas i bruk må det dokumenteres at det er kapasitet til å ta imot og rense septikk på kommunalt anlegg.

Delområde 4 går fra småbåthavna til Skjæra. Her reguleres det til friområder og fremføring av kyststi.

Statkraft Tofte har utarbeidet en 3D-modell som viser regulert høyde og volumer på bebyggelsen de planlegger i området. Merk at dette er tidlige volumstudier som viser handlingsrommet som ligger i planen. Utbyggingen kan avvike fra modellen:

<https://asker.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=38feb7b663f34914afc1d0ebbf7f353>

b. Tidligere behandling

Politisk behandling før førstegangsbehandlingen, lenker til saken finnes i vedlagt saksfremlegg fra førstegangsbehandlingen:

Oppstart av planarbeidet

Formannskapet 16.06.2020, saksnr. 123/20:

Samarbeidsavtale om privat utarbeidelse av forslag til områderegulering med konsekvensutredning for Tofte sentrum nord/Tofte industriområde

Formannskapet 16.06.2020, saknr. 124/20:

Forslag til planprogram for områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

Utvalg for plan og byggesak 17.06.2020, saknr. 0038/20:

Forslag til planprogram for områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

Fastsetting av planprogram

Tofte lokalsamfunnsutvalg 02.11.2020, saknr. 0005/20:

Planprogram Områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

Utvalg for plan og byggesak 11.11.2020, saksnr. 0092/20:

Planprogram Områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

Formannskapet 01.12.2020, saksnr. 252/20:

Planprogram Områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

Formannskapet vedtok og fastsatte planprogrammet.

Førstegangsbehandling

Saken har blitt behandlet i utvalg for plan- og byggesak den 22.03.2023, og i formannskapet 28.03.2023. I utvalg for plan- og byggesak fremmet MDG et alternativ til kommunedirektørens innstilling. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot to stemmer. Videre fremmet H et tilleggspunkt der det ble stilt krav om at maksimale høyder skulle visualiseres før andregangsbehandling.

Kommunedirektørens innstilling med tilleggspunkt fra H ble enstemmig vedtatt i utvalget.

Link til protokoll fra møte i utvalg for plan- og bygg, 22.03.2023, saks nr. 31/23:

<https://asker.digdem.no/file/clfl8rr740zj70q1b0p3u8tbe>

Kommunedirektøren la til et notat i saken før behandlingen i formannskapet den 28.03.2023. I notatet ble det foreslått at byggehøydene i plankartet skulle justeres slik at de stemte med det som var vist i visualiseringene. Det ble også foreslått en spesifisering av at det skal tas hensyn til utvalgte naturtyper og minimere terrenginngrep ved plassering av storulykkevirksomheten.

A fremmet to tilleggspunkter om trafikksikkerhet i Tofte sentrum og andelen av tømmer som skal transporteres på skip til biooljeanlegget.

MDG fremmet forslag om at saken skulle sendes tilbake til administrasjonen som følge av at det var avdekket store feil og mangler knyttet til blant annet naturmangfold vurderingen i forslaget.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot to stemmer.

De to tilleggspunktene som ble fremmet av A ble enstemmig vedtatt.

Link til protokoll fra formannskapet 28.03.2023, saknr. 58/23:

<https://asker.digdem.no/file/clfurpttg3fiv0q1bec0t21n0>

3. Endringer etter høring og offentlig ettersyn

a. Medvirkningsprosess

Da utvalget for plan- og byggesaker var på befaring av planområdet den 20.03.2023 ble det sendt ut varsel til naboer kort tid før befaringen. To representanter fra naboer møtte utvalget etter befaringen.

Den 19.04.2023 ble det arrangert åpent folkemøte i forbindelse med lokalutvalgets gjennomgang av plansaken. Møte ble holdt i gamle folkets hus på Tofte. Folkemøtet ble annonsert i lokalavis, på kommunens nettsider og på facebook. Lokalutvalget i Tofte har i sitt møte 24.05.2023 gått igjennom planforslaget.

Øvrige myndigheter, organisasjoner og naboer ble varslet om høringen med brev. Planforslaget har vært tilgjengelig på kommunens nettsider i høringsperioden.

b. Innkomne merknader/innsigelser

Høringen av planen gikk fra 11.04.2023 til 26.05.2023, 6 uker og 3 dager. Statsforvalter fikk utsatt frist for høringen til 2.06.2023 da de hadde kapasitetsutfordringer knyttet til behandling av ny kommuneplan for Asker.

Det har kommet 12 merknader til områdeplanen etter førstegangsbehandlingen. Det har kommet en innsigelse til områdeplanen. Sentrale tema i merknadene er natur, miljø, trafikk, samferdsel, friluftsliv, forurensning og tilgjengelighet.

I forbindelse med opphevingen av bestemmelseområde #3, plassering av storulykkevirksomhet ble det gjennomført en begrenset høring av endringen.

Det har blitt gjort endringer, presiseringer og justeringer av bestemmelser og plankart basert på innkomne merknader og innsigelse. Se vedlagt endringslogg for fullstendig oversikt over endringer som er innarbeidet i bestemmelser og kart etter førstegangsbehandling.

i. Innsigelse fra Statsforvalter

I brev datert 02.06.2023 fremmer Statsforvalter innsigelse mot områdeplanen:

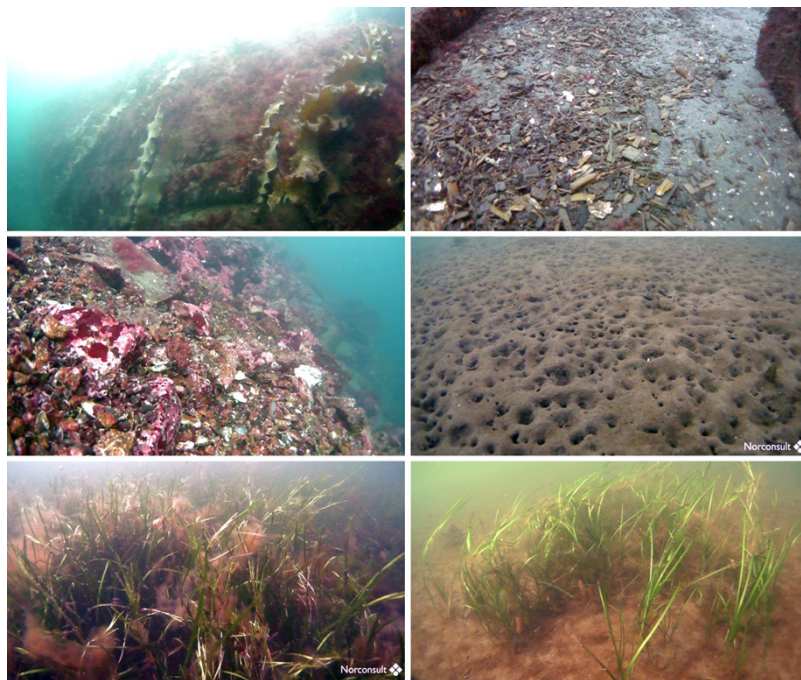
På bakgrunn av manglende utredninger av naturverdier i sjø, konsekvensvurderinger, planlagte utfyllinger på bløtbunn, mangelfull ivaretagelse av marine naturtyper og konsekvenser for marine arter, fremmer vi innsigelse til planforslaget.

Statsforvalter henviser til helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden. Inngrep og tiltak i bløtbunnsområder og ålegressenger skal unngås i fjorden. Bløtbunnsområder og ålegress er artsrike naturtyper med en svært viktig funksjon i det marine økosystemet. Naturtypene skal sikres i kommunens planlegging.

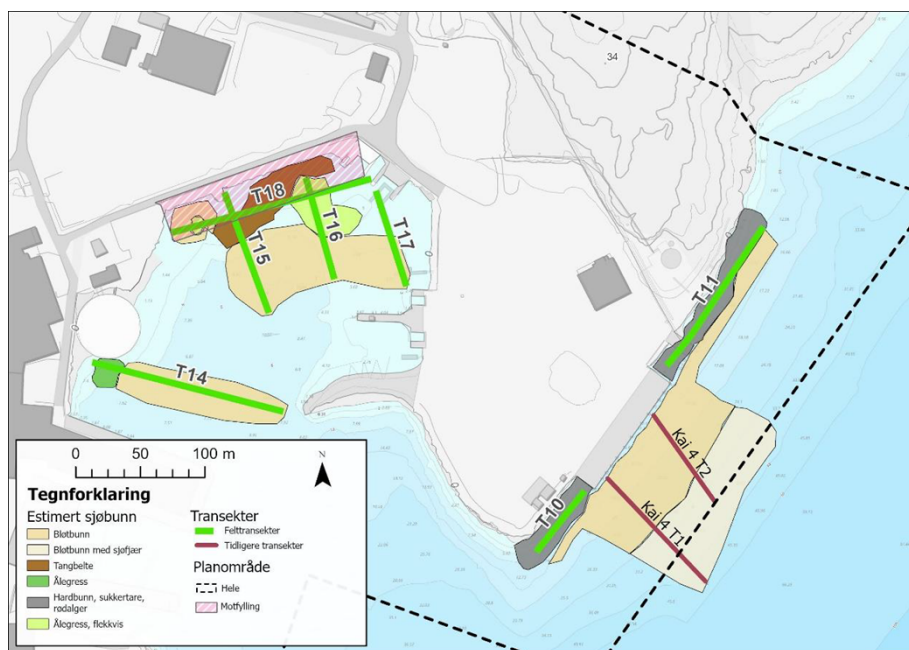
Statsforvalter påpeker at det er gjort en for svak vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12 for tiltakene i sjø. Statsforvalteren er ikke enig i at kunnskapsgrunnlaget etter § 8 er godt nok for tiltakene som er planlagt i sjø. For § 9 om føre-var-prinsippet og § 10 om samlet belastning er det kun omtalt naturmangfold på land. Vurdering av §§ 11-12 om kostnader ved miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder er for generell i planforslaget. I tillegg er det i vedlegg 32, Konsekvensutredning og virkning av planen, ikke utredet hvilke konsekvenser tiltakene vil få, og hvordan virkningene av planen vil være for naturmangfold i sjø.

Det har blitt gjennomført dialogmøter med statsforvalter i prosessen etter høringen. Det har blitt gjennomført utfyllende kartlegging av sjøbunnen i planområdet etter høringen. Kartlegging med undervannsdrone viste at det var flere forekomster av viktige og svært viktige naturtyper i planområdet som ikke var påvist tidligere. Dette omfatter bløtbunnsområder og ålegressenger.

Undersøkelsene viste at de planlagte tiltakene i sjø ville gi stor negativ konsekvens. For å begrense den negative konsekvensen er mulighet for etablering av ny molo i delområde 3 etter detaljregulering tatt ut av planforslaget. Motfylling for sikring mot områdeskred er tatt ut av planforslaget, det samme gjelder utfylling for byutvikling i delområde 2. Det er gjort flere mindre endringer i planens bestemmelser for å unngå negative konsekvenser for marine naturtyper. Registeret Ålegrassenger er sikret med hensynsoner H560 i plankartet.



Figur 8 Bilder fra kartlegging ved Kai 4 og indre havn. Øverst til venstre: sukkertare og rødalger på bergvegg nord for Kai 4. Øverst til høyre: treflis på bløtbunn nedenfor og rundt Kai 4. Midten venstre: stein fra tidligere fylling på sørsiden av Kai 4. Midten høyre: bløtbunn med høy faunatetthet i indre havn. Nederst venstre: tett ålegraseng ved sedimenteringsbasseng. Nederst til høyre: spredt og glissen forekomst av ålegras ved motfyllingen.



Figur 9 Oversikt over registrert sjøbunn ved og mellom kjørte transekter. Lys beige skravur: sjøfjærbunn. Beige skravur: bløtbunn. Grå skravur: hardbunn med sukkertare og rødalger. Mørk grønn skravur: tett ålegras. Lys grønn skravur: flekkvis ålegras. Brun skravur: tangbelte. Rosa skravur: planlagt utfylling. Grønne striper: ROV-transekter 2023. Røde striper: ROV-transekter 2021. Naturtypene som er avgrenset i kartet strekker seg sannsynligvis over større områder enn det som er vist i kartet.

Asker kommune har etter Statforvalters innsigelse og merknader satt i gang arbeid for å få bedre oversikt over kapasitet og dekningsområdet for renseanlegget på Rulleto. Kapasitet for avløp er sikret gjennom rekkefølgekrav i planforslaget.

Statsforvalter trakk innsigelsen i brev datert 15.02.2024.

ii. Endringer av plankart og begrenset høring

I løpet av prosessen mellom første- og sluttbehandlingen har Silva Green Fuel utviklet sine planer og konsepter for bio-olje produksjon. Ettersom detaljeringsnivået i konseptet økte ble det tydelig at det ikke var tilstrekkelig areal for plassering av nødvendige storulykkekomponenter innenfor bestemmelseområde #3 i planforslaget. 1. september 2022 ble byggeteknisk forskrift §7-3, Sikkerhet mot skred, endret slik at storulykkevirksomheter kan plasseres i områder med skredfare. Dette er nærmere omtalt i NVE sitt merknadsvar som er vedlagt saken.

Hensikten med bestemmelseområde #3 var å sikre at storulykkekomponenter ble plassert på fjell, og ikke på kvikkleire med fare for skred. På bakgrunn av endringen av teknisk forskrift og Silva Green Fuels behov for mer areal ble bestemmelsesområde #3 strøket fra planen. Storulykkekomponenter kan da plasseres fritt innenfor område IND1. Det ble gjennomført en begrenset høring av planforslaget uten bestemmelseområde #3 før sluttbehandlingen.

I den begrensede høringen ble endringen fremlagt for myndigheter med innsigelseskompetanse. Høringen gikk fra 06.10.2023 til 30.10.2023, totalt 3 uker. Det kom 4 merknader til høringen. Merknadsbrev og oppsummering av merknader med kommunedirektørens svar er vedlagt plansaken som egne dokumenter.

Det er lagt til hensynsoner for alle registrerte ålegrassforekomster, bestemmelsen til hensynsonen sikrer at fagkyndig biolog skal konsulteres før det kan gjennomføres tiltak i hensynsonen. Områder for bading i delområde 2 er tatt ut av planen etter innspill fra kystverket og statsforvalter.

c. Oppfølging av politisk behandling

Ved førstegangsbehandling ble det vedtatt fire tilleggspunkt, (punktene 4-6 under) i tillegg til kommunaldirektørens innstilling (punkt 1.).

2. Før sluttbehandling skal det gjennomføres en ny og grundig vurdering av muligheten for å unngå negative konsekvenser for utvalgte og fredete naturtyper i planområdet ved Bispen.

Huleikene har blitt undersøkt av en konsulent med naturfaglig kompetanse. Det er vedlagt en rapport fra befaringen. Rapporten inneholder anbefalinger til tiltak for sikring av eikene i planen. I rapporten konkluderes det med at hensynsonene som er lagt i plankartet ivaretar eikene dersom det ikke tillates tiltak eller inngrep innenfor hensynsonen som kan påvirke den kritiske rotsonen.

Etter anbefaling i rapporten har bestemmelse 11.6 Bevaring Naturmiljø, H560_1-2 fått følgende tillegg:

Ved arbeid tett inntil hensynssonen skal det være en arborist eller trefagkyndig person til stede for å påse at inngrep i rotsone gjøres på en hensynsfull måte. Det skal ikke lagres materialer, masser, maskiner eller annet tungt innenfor hensynssonen verken i anleggs- eller driftsfase.

3. Før sluttbehandling skal det fremlegges en detaljert redegjørelse for hvordan stabiliseringstiltak som reduserer risiko for kvikkleireskred kan gjennomføres i henhold til planen.

Norconsult har gjort en nærmere vurdering av hvordan avlastning og motfylling kan gjennomføres. Vurderingen omfatter en beskrivelse av mengden og typen masser som må fjernes (avlastning), og hvor mye som må fylles imot. Det redegjøres for de generelle prinsipper som skal legges til grunn for utførelse av tiltaket. Det fremlegges flere mulige løsninger basert på ulike scenarioer, som gir samme resultat. Vurderingen omfatter også en referanse til et lignende tiltak Norconsult har gjennomført i Kristiansand.

Vurderingen konkluderer med: *Basert på en helhetlig geoteknisk vurdering anses stabiliserende tiltak i form av avlastning og motfylling i sjø å være gjennomførbart, og arealmessig i henhold til bestemmelsesområdet #2.* I supplerende kartlegging av sjøbunnen ble det påvist ålegrass innenfor arealet som er avsatt til motfylling i sjø. Statsforvalter er negativ til alle tiltak i sjø, og spesielt de som direkte påvirker ålegrass. Norconsult gjennomførte en vurdering av alternative sikringstiltak som ikke omfatter motfylling i sjø. Det er mulig å oppnå nødvendig sikkerhet mot skred ved å plassere bygg i tilstrekkelig avstand fra skråningskanten. Dette kan gjennomføres i kombinasjon med avlastning. Grunnforsterkning med pæler er ikke et godt alternativ da dette medfører risiko for sammenrøring av sand og kvikkleire. For å unngå negative konsekvenser for marint naturmiljø tillates det ikke motfylling i sjø som sikringstiltak. Nødvendig sikkerhet mot områdeskred oppnås ved å plassere bebyggelse tilstrekkelig langt vekk fra skråningskanten. Bestemmelsesområde #2 angir sikringssonen, ca. 30m fra skråningskanten.

4. Før forslag til områdeplan legges ut til offentlig ettersyn, skal plankart endres som følger:

Hensynssone H560_2 legges over to hule eiker nord i bestemmelsesområde #3 - storulykke virksomhet. I delområde 1, felt IND1 (minus bestemmelsesområde #3) og IND2 skal plankartet påføres maksimalt regulerte kotehøyder som samsvarer med de høydene som er vist i visualiseringene som fulgte planforslaget ved behandling i utvalget for plan-

og byggesak 22.03.2023, jfr., figur 17 i planbeskrivelsen, der høyder vist i visualiseringen er lagt inn med grå farge.

Plankart ble oppdatert med hensynsoner og kotehøyder for bygg før planen ble lagt ut til høring.

5. Minimum 90% av trevirke eller ferdigprodusert bioolje skal fraktes via skip.

Det er innarbeidet et dokumentasjonskrav for å sikre at vedtakspunkt 5 følges opp. Før det kan gis rammetillatelse for storulykkekomponenter i IND1 skal laste og lossekapasiteten på kai dokumenteres: *5.3.11 Kapasitetsvurdering kai: Ved søknad om rammetillatelse for storulykkekomponenter IND1 skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig laste- og losse kapasitet på kai i planområdet. Dokumentasjonen skal vise at majoriteten av transportbehovet for storulykkevirksomheten kan dekkes over kai.*

6. Avbøtende trafikksikkerhetstiltak gjennom Tofte sentrum skal løpende vurderes i takt med bedriftens produksjon.

Vedtaks punkt 6 er ivaretatt gjennom et nytt dokumentasjonskrav, 5.3.10 Trafikksikkerhetsvurdering: Ved søknad om rammetillatelse for tiltak i delområde 1 skal ÅDT for tungtransport inn/ut av delområdet dokumenteres. Dokumentasjonen skal ta utgangspunkt i ÅDT på søknadstidspunktet og anslå en eventuell økning i tungtransport trafikk som følger av tiltaket. Dersom ÅDT for tungtransport overskrider 40 passeringer (ÅDT) skal det gjøres en vurdering av trafikksikkerheten i Tofte sentrum. Ved ÅDT for tungtransport over 40 skal trafikksikkerheten i Tofte være dokumentert ivaretatt før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak.

Trafikkanalysen som følger planforslaget estimerer at det vil være 40 passeringer (ÅDT) av tungtransport inn/ut (20 inn, 20 ut, i gjennomsnitt for et døgn fordelt på hele året) av porten på industriområdet ved full utbygging. Trafikkanalysen konkluderer med at en ÅDT på 40 vil være forsvarlig med tanke på trafikksikkerheten i Tofte.

Dersom det ved søknad om tiltak i delområdet 1 kommer frem at tiltaket vil føre til at det blir flere enn 40 (ÅDT) passeringer inn/ut av området skal det gjøres en ny vurdering av trafikksikkerheten i Tofte. Trafikksikkerheten i Tofte skal være dokumentert før det kan gis ytterligere tillatelser til tiltak utover de 40 (ÅDT) passeringene som allerede er vurdert i trafikkanalysen.

d. Tilpassinger av planforslaget for biooljeanlegg

Ettersom Statkraft og Silva Green Fuel har fått mer kunnskap om arealbehovet for bio-oljeanlegg har det blitt gjort endringer i planforslaget for å legge til rette for etablering av fremtidsrettet grønn industri på Tofte.

Bestemmelsesområde #3 plassering av storulykkekomponenter, tatt ut av planen. Storulykkekomponenter kan plasseres fritt i IND1. Det stilles strenge krav til dokumentasjon av trygg byggegrunn, spesielt i områder med kvikkleire. Det må dokumenteres at byggegrunnen er trygg før det kan gjennomføres tiltak i området markert med ras og skredfare, H310_1.

Det er gjort en mindre endring av bestemmelsene knyttet til sikringssonen over Toftebekkens kulvert. Endringen gjør det mulig å gjennomføre tiltak som ikke vanskeligjør fremtidig åpning av bekken. Dette omfatter typisk rørgater, tanker og annen infrastruktur som ikke vil kunne gjenbrukes på stedet ved endret bruk av området. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at man i fremtiden ikke må rive bygg som kan transformeres dersom man skal åpne vassdraget gjennom området. Rørgater, tanker og andre installasjoner knyttet til prosessindustri vurderes å ha lite potensial for gjenbruk dersom det ikke skal være industriaktivitet i området i fremtiden.

4. Kommunedirektørens vurdering

Miljø

Planforslaget har to nivåer av miljømessige konsekvenser: Lokale og overordnede. De lokale konsekvensene er knyttet til trafikk, anlegg- og byggevirksomhet, fare for utslipp til luft og sjø, ustabil byggegrunn samt direkte eller indirekte skader på viktige naturtyper. Områdeplanen åpner for en omfattende utvikling av industri og næring i strandsonen. Planens bestemmelser skal motvirke risiko for betydelige negative lokale miljømessige konsekvenser. Områdeplanen må sees i sammenheng med forurensningsloven og forurensningsforskriften. Loven og forskriften regulerer utslipp og tillatelser knyttet til drift og anlegg. Planens oppgave er å sikre at forutsetningen for å oppfylle lovens krav er til stede. Planens dokumentasjons- og rekkefølgekrav sikrer at utbygger og kommunen har kunnskap om miljømessige utfordringer og at nødvendig teknisk infrastruktur er på plass til rett tid i prosessen.

De overordnede miljømessige konsekvensene av områdeplanen må sees i sammenheng med kommuneplanen, regionale- og nasjonale planer, samt internasjonale forpliktelser og mål. Biodrivstoff er et viktig tilskudd for å kutte klimagassutslipp i en overgangsperiode mot et lavutslippssamfunn i 2050. Bærekraftig produksjon av biodrivstoff vil kunne gi lavere utslipp fra prosesser som baserer seg på fossile energikilder i dag. Dette omfatter i hovedsak utslipp knyttet til transport, som utgjorde 33% av norske klimagassutslipp i 2021, (<https://miljostatus.miljodirektoratet.no/tema/klima/norske-utslipp-av-klimagasser/klimagassutslipp-fra-transport/>). Omsetningskravet sikrer at en viss andel av alt drivstoff som selges til veitrafikk, luftfart og ikke-veigående maskiner skal være biodrivstoff. Nesten all flytende biodrivstoff som ble brukt i Norge i 2021 er importert, (<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/klima/transport/biodrivstoff/>).

I kommunes handlingsprogram frem mot 2025 fastsettes det at Asker skal ligge i front og vise vei inn i en utslippsfri fremtid gjennom blant annet innovasjon og samarbeid med næringslivet. Formålet med områdeplanen underbygger dette ved å regulere industriarealet slik at det åpnes for ny næring og industri som letter overgangen til et bærekraftig samfunn.

Det ble avdekket alvorlige mangler i naturtype kartleggingen før førstegangsbehandling av planforslaget. Utvalgte naturtyper var ikke registret, og følgelig var ikke konsekvensene for naturtypene vurdert som del av planarbeidet. Det har blitt gjennomført en tilleggsvurdering av naturtypen hule eiker. Eikene er sikret med hensynsone som dekker kritiske rotsonen og det er gitt bestemmelser som ivaretar hensynet til trærne i anlegges- og driftsfasen av industriområdet. Det er innarbeidet egne bestemmelser for sikring av fredet misteltein i planområdet.

Statsforvalter fremmet innsigelse til planen basert på manglende undersøkelser og vurderinger av marine naturtyper og marint miljø. Det har blitt gjennomført supplerende undersøkelser i sjø, og konsekvensvurderingen er revidert. Undersøkelsene i sjø viste at de forslåtte tiltakene i sjø ville gi stor negativ konsekvens. Planforslaget ble endret for å begrense negativ konsekvens for marine naturtyper. Det er lagt omfattende restriksjoner mot fylling i sjø i planen. Det er også lagt inn hensynsoner for å beskytte ålegrass i planområdet. Statsforvalter trakk sin innsigelse den: 15.02.2024

Planen omfatter ikke arealbruksendringer, planområdet er, eller har vært, bebygget tidligere. Det er vurdert som svært gunstig å utvikle eller transformere grå arealer fremfor å bygge ned natur.

Kravene i naturmangfoldloven §§8-12 anses som tilstrekkelig dekket i planforslaget.

Samfunn

Planen sikrer friområder langs fjorden i syd, og legger til rette for utvikling av en ny del av Tofte sentrum. Sentrumsutvidelsen av Tofte skal formes rundt offentlige møteplasser, park og torg som har en direkte kontakt med fjorden. Planen legger til rette for etablering av ulike aktivitets- og kulturtilbud som vil komme unge til gode. De overordnede føringene for utforming av sentrumsutvidelsen bygger på konkrete innspill fra blant annet barn og unge i medvirkningsprosessen. En utvikling og styrking av industri og næringsliv vil også komme ungdom til gode gjennom at det blir flere arbeidsplasser og større muligheter for å starte en arbeidskarriere på Tofte. Flere og bedre møteplasser, et bredere kultur- og aktivitetstilbud og ny næring vil styrke Tofte som et bærekraftig lokalsenter og bidra til at flere kan bosette seg, og bli boende her. Det er viktig for folkehelsen at vi bygger tettsteder der folk kan bo og arbeide hele livet. Varierte og kompakte nabolag med kort vei til venner, familie, butikken og andre tjenester er praktisk, sosialt, bra for folkehelsen og tilhørighet. Industri og næring, medfører en risiko for ulykker, utslipp og andre uønskede hendelser. Gjennom konsekvensutredningen og ROS analyse har man identifisert

risiko og sårbarhet knyttet til planen og kompensert for dette med ulike tiltak slik at planen ikke representerer en fare for liv og helse.

Det legges til rette for etablering av boliger i planen. Dette er avhengig av en detaljregulering. Kapasitet på skoler og barnehager vil bli vurdert i forbindelse med utarbeiding av detaljreguleringsplan.

De gamle industribyggene på Tofte beviser at det er mulig å bygge næring- og industribygg som både er vakre, funksjonelle og tidløse. Det stilles krav om en estetisk vurdering for alle tiltak i planen. Vurderingen skal godkjennes av Asker kommune. Planområdet skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område. I delområde 1 skal ny industribebyggelse bygge videre på den verneverdige industribebyggelsen. I delområde 2 skal kvaliteter og farger fra dagens bebyggelse i Tofte videreføres og utvikles. Disse bestemmelsene sikrer at utviklingen av planområdet holder en høy estetisk kvalitet som er forankret i Toftes etablerte karakter og særpreg.

Økonomi

Områdeplanen er utarbeidet av kommunen i samarbeid med Statkraft. Et planvedtak vil ikke gi direkte økonomiske kostnader for kommunen.

Det vil være aktuelt å vurdere inngåelse av utbyggingsavtaler for deler av planen. I de delene som er underlagt krav om detaljregulering vil dette skje i forbindelse med regulering etter at områdeplanen er vedtatt.

5. Konklusjon

Tofte er i kommuneplanens samfunnsdel pekt ut som ett av ni lokalsentre i Asker kommune, og er et prioritert vekstområde for kommunen. I kommuneplanens samfunnsdel er det vurdert at det er samfunnsøkonomisk forsvarlig å legge til rette for utbygging i vekstområder i og rundt Tofte. Lokalsenteret Tofte skal opprettholdes og styrkes.

Asker kommune er opptatt av å sikre kortreiste arbeidsplasser, lokalt næringsliv og industri som kan være med å styrke Tofte som tettsted, og redusere behovet for arbeidspendling. Områdeplanen bidrar til dette på en god måte ved å legge til rette for etablering av viktig næring og industri som skal bringe oss videre på veien mot lavutslippssamfunnet.

Etter førstegangsbehandlingen ble det gjort endringer i planens bestemmelser for å sikre at planen ivaretar hensynet til lokalmiljøet på Tofte med tanke på trafikk. Ved nye tiltak må det dokumenteres at antallet tungtransport/langekjøretøy ikke overskrider maks antallet som er definert i trafikkanalysen. Bestemmelsen skal motivere virksomhetene til å ta mest mulig gods på sjøveien og bare det mest nødvendige gjennom portene. Det er også lagt inn dokumentasjonskrav for å sikre at det er tilstrekkelig kapasitet på kai i områdeplanen.

Det ble stilt krav om ytterligere utredninger av konsekvenser for eikene ved Bispen. Trærne har blitt undersøkt og det har blitt gitt strenge bestemmelser som sikrer at eikens naturlige livsforløp ikke skal bli forstyrret av tiltak i planen. Det ble også stilt krav om redegjørelse for gjennomførbarheten av sikringstiltak mot områdeskred. Ulike former for sikring mot skred har blitt utredet. Sikringsmetoder som baserer seg på utfylling i sjø tillates ikke i planen av hensyn til miljøtilstanden i Oslofjorden og registret forekomster av ålegrass i planen. Sikkerhet mot skred oppnås ved å bygge tilstrekkelig langt unna skråningskanten ved indre havn.

Det er gjennomført supplerende undersøkelser av naturmiljøet i sjø. Kommunen er forpliktet til å jobbe for å bedre miljøtilstanden i Oslofjorden. Konsekvensvurderingen viste at det var nødvendig å gjøre endringer i planen for å overholde denne forpliktelsen. Endringene omfatter at moloen, motfyllingen og utfyllingen i delområde 2 er tatt ut av planen. Det er lagt inn bestemmelser som sikrer at gjennomføringen av planen må gjøres på en forsvarlig måte som i størst mulig grad unngår negative konsekvenser for marint naturmiljø.

Områdeplanen omfatter flere forhold som hver for seg er håndterbare, men som samlet sett gjør planforslaget komplisert. Planens samfunnsmessige nytteverdi er vurdert som en betydelig motvekt til eventuelle negative konsekvenser. Det er lagt inn omfattende begrensninger for å unngå, og begrense negativ konsekvenser for naturverdier som følge av tiltak i planen. Etableringen av et fremoverlent, og nyskapende industri- og næringsmiljø på Tofte er sterkt ønsket i kommunen. Oslofjorden er syk, kommunen skal gjennom sine planer bidra til at tilstanden i fjorden bedres. Planen for Tofte nord har blitt tilpasset og begrenset for å ta hensyn til marine naturtyper. Områdeplanen vil kunne ha store positive ringvirkninger både lokalt, regionalt og nasjonalt dersom den grønne industrien lykkes med å etablere seg på Tofte.

Områdeplanen for Tofte bygger videre på Asker kommunes vedtatte arealpolitikk. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

V1 Plankart_07.02.2024.pdf

V2 Reguleringsbestemmelser_07.02.2024.docx

V3 Planbeskrivelse_Tofte sentrum nord og Tofte industriområde_til sluttbehandling.pdf

V4 Høringsuttalelser til varsel om oppstart (2020).pdf

V5 Sammen drag av høringsuttalelser med forslagsstiller og kommunens kommentarer (2020) 05.07.2022.docx

V6 Høringsuttalelser til varsel om utvidet planområde (2021).pdf

V7 Sammen drag av høringsuttalelser med forslagsstillers og kommunens kommentarer (2021) 05.07.2022.docx

V8 Risiko- og sårbarhetsanalyse.pdf

V9 Trafikkanalyse_Tofte.pdf

V10 UTGÅR tatt inn i V9.txt

V11 VA-rammeplan m vedlegg.pdf

V12 Støyutredning_J05 inkl vedlegg.pdf

V13 Forurenset grunn tiltak og utslipp til sjø_J15_til sluttbehandling.pdf

V14 Notat Utslipp til luft Tofte J06.pdf

V15 Naturmangfold.pdf

V16 Visualisering av nær- og fjernvirkning J05.pdf

V17 Rapport Forenklet ringvirkningsanalyse_J04.pdf

V18 Områdestabilitetsvurdering.pdf

V19 Kulturminneregistrering, 12.04.2021.pdf

V20 NMM arkeologisk rapport 2020256 og 2020327, 23.12.2020.pdf

V21 Energibruk og kapasitet_notat_Statkraft Tofte.pdf

V22 Mulighetsstudie Tofte nord, 26.03.2021.pdf

V23 Notat Vurdering av sjøtrafikk Tofte J06.pdf

V24 Påvirkning på fiskeri Tofte_J03.pdf

V25 Flomvurdering Tofte J08 med vedlegg.pdf

V26 Transport gjennom eksisterende vannledningstunnel_J06.pdf

V27_Vurdering av hensynssoner_Rev J08.pdf

V28 Mulighetsstudie mololøsning i småbåthavn, 14.12.2020.pdf

V29 Landskapsplaner.pdf

V31 Uavhengig kvalitetssikring - Områdestabilitet (NGI).pdf

V32 Konsekvensutredning og virkninger av planen_J06_til sluttbehandling.pdf

V33 geotekniske vurderinger stabilitetstiltak.pdf"

V34 Tilleggsutredning hule eiker - Tofte_reivdert med ny konsekvens_godkjent.pdf

V35 Konsekvensutredning marint naturmangfold.pdf

V35 Marint naturmangfold Vedlegg A.pdf

V37 Tegningshefte vei 07072023.pdf

V38 Forespørsel om at Statsforvalter trekker innsigelse.pdf

V39 Saksfremlegg - 1. gangabehandling formannskapet.pdf

V40 Saksprotokoll - 1. gangsbehandling formannskapet.pdf

V41 Saksprotokoll - 1. gangsbehandling utvalg for plan og bygg.pdf

V42 Merknader høring og offentlig ettersyn.pdf

V43 Begrenset høring merknader.pdf

V44 Områdeplan Tofte - Merknadsbehandling offentlig ettersyn.docx

V45 Områdeplan Tofte - endringslogg 2. gangsbehandling.docx

V46 Andre forespørsel om at Statsforvalter trekker innsigelse.pdf

V47 Melding fra Statsforvalter - trekker innsigelsen.pdf



Saksprotokoll

Arivsak
20/12141

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	11/24
2 Formannskapet	02.04.2024	
3 Kommunestyret	09.04.2024	

Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 13.03.2024 sak 11/24

Behandling

Saksbehandler Peder Brand innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Områderegulering for Tofte sentrum nord – Tofte industriområde kart datert 07.02.2024 med tilhørende bestemmelser datert 07.02.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



Saksprotokoll

Arivsak
20/12141

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	11/24
2 Formannskapet	02.04.2024	40/24
3 Kommunestyret	09.04.2024	12/24

Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.04.2024 sak 40/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Områderegulering for Tofte sentrum nord – Tofte industriområde kart datert 07.02.2024 med tilhørende bestemmelser datert 07.02.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



Saksprotokoll

Arivsak
20/12141

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	11/24
2 Formannskapet	02.04.2024	40/24
3 Kommunestyret	09.04.2024	12/24

Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling

Kommunestyret har behandlet saken i møte 09.04.2024 sak 12/24

Behandling

Helge Haugen (MDG) fremmet følgende alternative forslag:

5.1 Plankrav – krav til detaljreguleringsplan

Bestemmelsen gjelder feltene **NÆ1, NÆ3, NÆ4, NÆ5, NÆ6, NÆ7, B/F/K,, o_KV3, o_FO2, SH, PA, NÆ2a -b, o_GS1, AVG1, o_FRI2** og KAI5.

Haugens forslag fikk 8 stemmer (MDG,SV,R), og falt.

Innstillingen ble deretter enstemmig vedtatt.

Monica V. Bratlie (H) fremmet følgende protokolltilførsel:

Undertegnede representanter vil at det jobbes videre med en havneløsning. Tilgangen til båtplasser er viktig for våre innbyggers mulighet til rekreasjon og fritidsaktiviteter på sjøen. God tilgang på gjesteplasser styrker også næringsgrunnlaget for handel og turisme. Tilgjengelige båtplasser gjør områder sør i Asker mer attraktive som bosteder og dermed styrker det muligheten til sunn vekst i hele kommunen. Utbyggere og myndigheter må jobbe løsningsorientert for å balansere miljøhensyn og utvikling.

Følgende medlemmer sluttet seg til denne protokolltilførselen:

Lene Conradi, Rikard Knutsen, Tonje Lavik Pederssen, Karin Woldseth, Kent Stenberg Ryen, Rikke Sjølander, Trond Røed, Espen Hansen Aspås, Anniken P. Elisenberg, Simen Sandelien, Kari Sofie Bjørnsen, Thormod Rønning Kvam, Sigurd Dæhli, Line Johansen, Bjarte Reve, Per Sletaune, Stig Wettre-Johnsen, Cathrine Jensen, Åge Rasmussen, Håvard Vestgren, Vanessa V. Nystedt, Trond Jerve, Marcus R. Nafstad, Julius Kvello Mellgren, Lars Kristian Wear, Bente Stein Mathisen, Christian Skrede, Tobias Waage Bremnes, Oddvar Igland, Waldemar Garntangen, Christin Gerner-Mathisen, Heidi Merete Johansen, Eva Høili, Odd Flock, Gro Buttingsrud.

Vedtak

1. Områderegulering for Tofte sentrum nord – Tofte industriområde kart datert 07.02.2024 med tilhørende bestemmelser datert 07.02.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



Saksframlegg

Arkivsak
22/02058-7

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Kommunestyret

Møtedato
13.03.2024
09.04.2024

Reguleringsplan for boliger på Bispen, gbnr. 336/773 mfl. - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for boliger på Bispen – Tofte, plankart datert 25.01.2024 med tilhørende bestemmelser datert 08.01.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Sammendrag og konklusjon

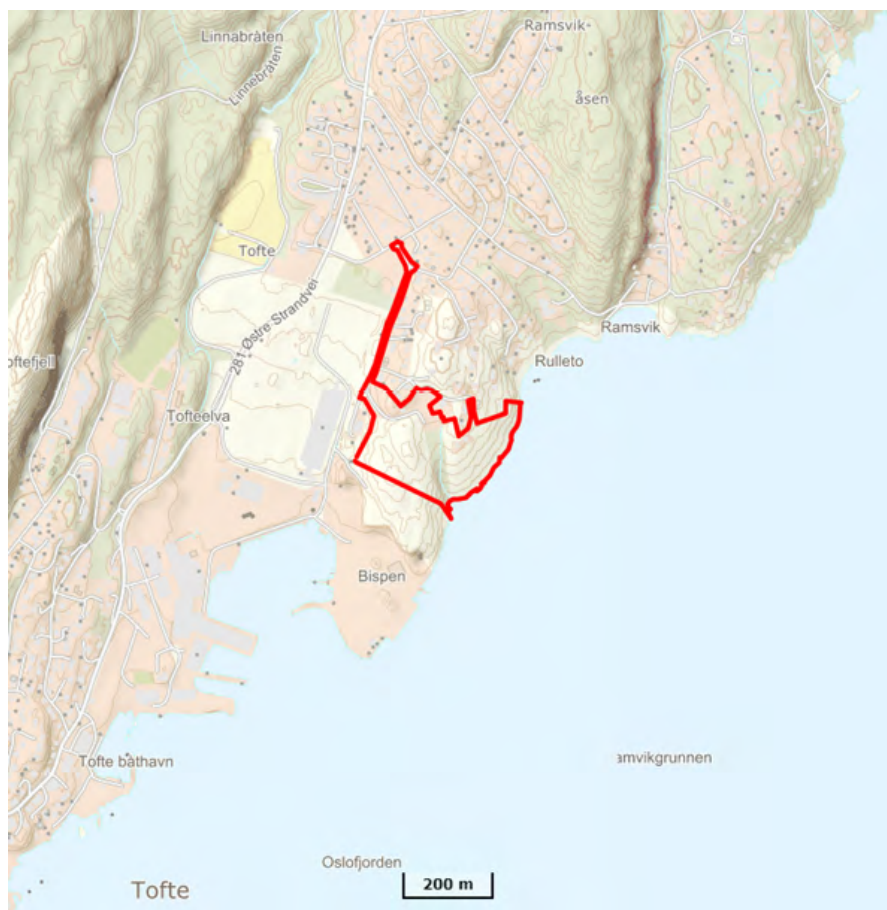
Planforslaget for boliger Bispen legges frem for sluttbehandling etter å ha vært på høring og offentlig ettersyn. Planområdet ligger på Bispen, øst for Statkrafttomta på Tofte. Illustrasjonsplanen viser at planen kan bebygges med 20 boenheter dersom man velger å bygge rekkehus. Planforslaget viser et hyggelig nabolag som ligger tett på sjøen, men utenfor strandsonen. Bebyggelsens synlighet fra sjøen og privatisering av strandsonen har vært sentrale tema i både planarbeidet, tidligere behandling og i høringen. Det har blitt utarbeidet visualiseringer som viser bebyggelsens omfang fra sjøen. Det følger også en 3D-modell av foreslått bebyggelse, denne kan sees her <https://asker.maps.arcgis.com/apps/istant/3dviewer/index.html?appid=bca1bec174484036b255049a12759c3b>. Det står i planens bestemmelser at byggenes arkitektur og uttrykk skal tilpasses området og dempe synligheten fra sjøen.

Det er flere utvalgte og sårbare naturtyper i planområdet. Hule eiker, lågurtedellauvskog og lågurteikeskog er sikret med egne bestemmelser og hensynsoner. Planen åpner for nedbygging av et mindre område skog lengst i syd. Mesteparten av planområdet har tidligere vært bebygd.

Arkeologiske undersøkelser avdekket en steinalderboplass sentralt i planområdet. Kulturminnemyndighetene har gitt instruks om hvordan boplassen skal behandles i plansaken. Kulturminnet skal graves ut før det kan bygges her.

Gjennom planprosessen har det kommet innspill og merknader til planforslaget. Naboene i området har kommentert at de mener planen legger opp til for mange nye boliger og at boligene kommer for nære dagens fritidsbebyggelse. Planforslaget har blitt justert og eksisterende stier som leder frem til hytter er bevart etter innspill fra naboer.

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan. Planen legger til rette for etablering av ettertraktede boliger i et område ved sjøen som allerede er preget av bebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses området og være minst mulig synlige fra sjøen. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.



Figur 1 Planområdet markert med rødt

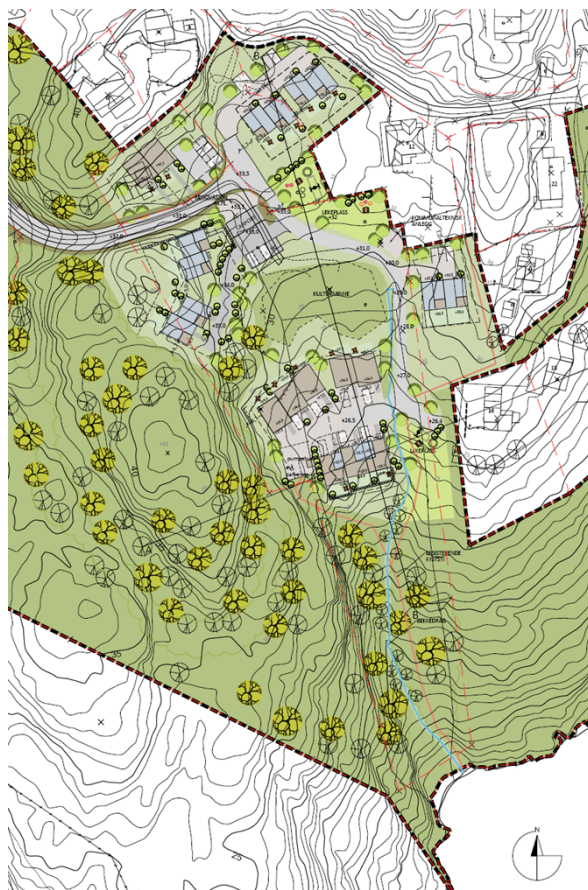
2. Bakgrunn for saken

Planforslaget omfatter et område på omtrent 60 dekar, 2 kilometer øst for Tofte sentrum, på Bispen. Planen grenser til fjorden i sydøst, eksisterende

småhusbebyggelse i nord og industriområdet i vest. Adkomst til planområdet er via Bispeveien. Det legges til rette for konsentrert småhusbebyggelse, ca. 20 enheter. Planen fremmes av Statkraft. Statkraft eier alle eiendommer i planen med unntak av eiendommen 336/610, Asplundveien 1. Området har ikke blitt detaljregulert før. Det har stått flere hus i de sentrale delene av planområdet tidligere. Det er registrert flere verdifulle naturtyper og automatisk fredete kulturminner i planområdet. Kyststien går gjennom planområdet i dag. Planarbeidet ble påbegynt i Hurum kommune i 2018. Planområdet ligger ikke i et prioritert vekstområde, men er regulert til fremtidig boligbebyggelse med eget feltnavn (TO2) i kommuneplanen. Byggegrensen i planen er lagt 100m fra sjøen.

Ved varsel om oppstart av planarbeid i november 2018 kom det 10 merknader. Flere naboer bemerket at de var negative til planene på dette tidspunktet. Lokale vann og strømleverandører bemerket at det er lav kapasitet på infrastrukturen i området og at dette bør utbedret før det kan bygges i planområdet.

Se forslagstillers planbeskrivelse for mer detaljert beskrivelse av planforslaget.



Figur 2 Utsnitt av illustrasjonsplan

2.1 Tidligere behandling

Planforslaget har vært til behandling i Utvalget for plan og bygg 16.02.2022. Planen ble sendt i retur for ytterligere bearbeiding. Utvalget voterte punktvis, et av 11 punkter ble enstemmig vedtatt. Punktene omfattet forbedring av planforslaget før ny behandling. Forbedringene var i korte trekk: Byggegrenser, massebalanse, krav om elbil lader, kvalitet på utearealer, forbud mot tiltak i strandsonen, krav om illustrasjonsplan, krav om miljøplan, studier av fjernvirkninger fra sjø og en vurdering av hvordan planen kan ivareta hensynet til 100-metersbelte på en bedre måte.

Se saksprotokoll for utvalgsmøte 16.02.2022, sak 0016/22 for detaljene i vedtaket.

<https://asker.digdem.no/file/clajnt9kh03h3170t6k5kcil3>

Planforslaget ble endret etter vedtaket fra utvalget og lagt frem for ny førstegangsbehandling i utvalgsmøte den 30.11.2022. Utvalget fattet vedtak i saken, vedtaket var ikke enstemmig. Det ble fremmet forslag om tilleggspunkter til kommunedirektørens innstilling. Et av tre kulepunkter ble vedtatt, fem representanter stemte mot forslaget. Vedtakspunktet var et krav om at det skal utarbeides bindene skisser før andregangsbehandlingen.

Se saksprotokoll fra for utvalgsmøte 30.11.2022 sak 0108/22 for detaljer i vedtaket:

<https://asker.digdem.no/file/clb57hym25f3n0q22bcew8lzd>

Formannskapet behandlet planforslaget i møte 06.12.2022. Innstillingen fra utvalget ble vedtatt mot to stemmer.

Se saksprotokoll fra formannskapsmøte 06.12.2022 sak 247/22 for detaljer i vedtaket:

<https://asker.digdem.no/file/clbez0z8b8rna0q229xc31df0>

3. Endringer etter høring og offentlig ettersyn

3.1 Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeid ble annonsert i Røyken og Hurum avis i 2018. Naboer og andre berørte parter ble varslet med brev fra forslagstiller datert 26.11.2018. Dette ble også publisert på Hurum kommunes websider. Det kom ti merknader til varsel om oppstart. Flere naboer gikk sammen om å sende felles merknadsbrev.

Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn den 15.12.2022. Fristen for å gi innspill ble satt til 31.01.2023, 6 uker og 5 dager.

På grunn av en feil i kommunens adresselister mottok ikke alle naboer høringsdokumentene. Kommunen ble gjort oppmerksom på dette den 25.01.2023. Feilen ble rettet og de utelatte naboene ble oversendt dokumentene. Ny svarfrist ble satt til 09.03.2023.

Planforslaget lå tilgjengelig på kommunens nettsider i hele høringsperioden.

3.2 Innkomne merknader/innsigelser

Etter varsel om oppstart av planarbeid kom det totalt ti merknader. To av merknadene kom fra privatpersoner. Flere naboer gikk sammen om å sende en felles merknad til planen. I merknaden uttrykte naboene at de er negative til planforslaget og kritiske til at det skal utvikles tett på sjøen. Naboene ønsker å beholde dagens stier og adkomstløsninger, samt eksisterende løsninger for vann og avløp. Øvrige myndigheter kom med merknader av generell art.

Etter førstegangsbehandling kom det totalt 11 svar til høring og offentlig ettersyn. Tre fra øvrige myndigheter, åtte fra organisasjoner og privatpersoner. Det kom en innsigelse til planen.

Naturvernforbundet i Røyken og Hurum (NiHR) fremholdt i sin merknad at planforslaget ikke tok tilstrekkelig hensyn til natur og miljøinteresser i planområdet. NiHR er spesielt kritiske til det sydligste feltet, BK4. Flere naboer mener at utnyttelsesgraden i planen er for høy og de er kritiske til at det planlegges nye boliger tett mot strandsonen, utenfor prioritert vekstområde. Naboene er også kritiske til medvirkningsprosessen og mener at det ikke har vært tilstrekkelig dialog i planprosessen. Naboene kommer med innspill om plassering av stier for adkomst i plankartet.

Statsforvalter ga innspill om at de utvalgte naturtypene i planen må sikres med egne hensynsoner og bestemmelser. Statsforvalter er også kritisk til ROS analysen, da spesifikt med tanke på fare for skade på natur og miljø, flom, kvikkleire og fare forbundet med industriområdet vest for planen.

Viken fylkeskommunen fremmet en innsigelse mot planen. Viken påpekte at planområdet var utvidet mot vest utover det som ble varslet i 2018. Følgelig hadde det ikke blitt gjennomført tilstrekkelige arkeologiske undersøkelser av planområdet. I innsigelsen ble det stilt vilkår om at arealet som ikke ble undersøkt av fylkets arkeologer ved oppstart blir undersøkt før planen kan vedtas. Viken hadde også

merknader knyttet til naturfare, sikring av kyststien og bestemmelser for å styre estetikken i planen slik at det tas hensyn til eksisterende bygningsmiljø.

Det ble gjennomført arkeologiske undersøkelser av det utvidete planområdet i løpet av sommeren 2023. Det ble ikke gjort nye funn i området. Viken trakk innsigelsen til planen i brev datert 17.10.2023. I brevet stilte Viken vilkår om at det automatisk fredete kulturminne i planområdet båndlegges i henhold til kulturminneloven.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, (DSB), gjorde oppmerksom på at det planlegges storulykkevirksomhet rett vest for planområdet. DSB er positive til at det reguleres et betydelig område natur mellom industriområdet og ny boligbebyggelse.

Merknadene fra høring og offentlig ettersyn, samt merknadsbehandlingen er vedlagt saksfremlegget.

3.3 Oppfølging politisk behandling

Ved førstegangsbehandling ble det bestemt at forslagstiller skal utarbeide bindene skisser av bebyggelsen i planen.

Forslagstiller har utarbeidet visualiseringer/skisser som viser et eksempel på hvor mye som kan bygges i planområdet i henhold til planens kart og bestemmelser. Bygningsvolumene i skissene er plassert i henhold til byggegrenser i plankartet og utformet etter bestemmelsene om høyder i planforslaget. For at visualiseringene skal være etterprøvbare er geografisk posisjon og informasjon om kameraets brennvidde inkludert i materialet. Byggene i skissen er kun vist som volumer, uten detaljering eller materialitet. Detaljering og materialitet er ikke vurdert som hensiktsmessig å fastsette gjennom visualiseringer. Det følger av bestemmelsene at boligene skal utføres med en detaljering og materialitet som både fremstår dempet fra sjøen og er tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet. Visualiseringene vil kunne benyttes som referanse for bebyggelsen størrelse og omfang når byggesaker for planområdet skal behandles.

Forslagstiller har etter beste evne forsøkt å etterkomme det politiske vedtaket.

I tillegg til visualiseringen har forslagstiller sendt inn en digital 3D modell (.IFC) som viser terreng inngrep og bygningsvolum tilsvarende det som er vist i visualiseringene. Kommunens geodata avdeling har satt opp en 3D-scene med modellen slik at denne kan studeres fra flere vinkler.

3D scenen kan sees på denne linken:

<https://asker.maps.arcgis.com/apps/instant/3dviewer/index.html?appid=bca1bec174484036b255049a12759c3b>



Figur 3 Planområdet sett fra fjorden uten bebyggelse



Figur 4 Planområdet sett fra fjorden med volumer som viser tillatt høyde og plassering

3.4 Endringer i plankart, planbestemmelse og planbeskrivelse med utredninger

Det har blitt gjort en rekke endringer i planens kart og bestemmelser for å følge opp merknader og innspill. Vern og hensyn til verdifulle og utvalgte naturtyper i planområdet er styrket i bestemmelsene. Bestemmelsene knyttet til det automatisk

fredete kulturminne sentralt i planen er oppdatert i henhold til Vikens innspill. Bestemmelse for Estetikk er endret for å sikre at ny bebyggelse tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet og samtidig at synligheten fra sjøen minimeres.

Kyststien er sikret i både kart og bestemmelser. Kyststien følger eksisterende trase. Stier for adkomst til eksisterende hytter er endret i henhold til innspill fra naboene.

En utfyllende endringslogg med alle endringer i planens kart og bestemmelser fra førstegangsbehandlingen er vedlagt saken.

ROS analysen er revidert for å imøtekomme innspill fra Statsforvalter.

4. Kommunedirektørens vurdering

Bebyggelsens synlighet i landskapet var et sentralt tema ved førstegangsbehandlingen. Det kom en rekke innspill til dette i høringen. Forslagstiller har utarbeidet etterprøvbare visualiseringer som viser hvordan bebyggelsen kan se ut fra sjøsiden. Bestemmelsene for estetikk har blitt revidert for å sikre at ny bebyggelse får en utførelse, farge og materialbruk som bidrar til å dempe synligheten fra sjøen. Boligene skal ha en arkitektur som er tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet på stedet. Dette vurderes som positivt og en betydelig forbedring fra bestemmelsene som ble fremmet ved førstegangsbehandling.

Det er planfagelig utfordrende å vedta bindene skisser. Planens kart og bestemmelser angir rammene for planen, det er nødvendig med noe fleksibilitet for å kunne bygge på en effektiv og hensiktsmessig måte. Ved detaljregulering er det ikke gjennomført oppmåling av terrenget eller detaljprosjektering av bygg på et tilstrekkelig nivå til å «låse» prosjektet. Det kan gå lang tid mellom regulering og utbygging, på denne tiden kan det skje endringer i markedet, eller komme ny teknologi. Flexibiliteten ivaretar ikke bare utbyggers økonomiske interesser, men gir også mulighet for tilpasninger som imøtekomme andre hensyn som ikke er åpenbare på tidspunktet planen blir vedtatt, men som blir synlige i prosjektet ved detaljprosjektering. Plan og bygningslovens §12-7 fastsetter: *I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynsoner.* Det må vurderes i den konkrete planen hva som er nødvendig for å ivareta planens hensikt og formål. Loven virker begge veier, kommunen skal ikke kreve en detaljering av planer utover det som kan anses som nødvendig for å ivareta formålet.

Visualiseringene som er vedlagt planen viser bygningsvolumer som er plassert i henhold til plankartet og utformet i henhold til bestemmelse. Bebyggelsen vil ikke kunne bli høyere, og bebyggelsen som er vist utfyller i stor grad byggegrensene og utnyttelsesgraden. I henhold til bestemmelsene vil takform kunne variere sammenlignet med visualiseringene. Kommunedirektøren mener at planes kart og

bestemmelser gir tilstrekkelige føringer til å styre bebyggelsen, visualiseringene gir et sannferdig inntrykk av planens potensial, omfang og intensjon. Bebyggelsen ligger stort sett lavt i terrenget, Ved å bevare eksisterende vegetasjon dempes synligheten fra sjøsiden. Kommunedirektøren anbefaler at planens kart og bestemmelser skal utgjøre de juridiske føringene for området, visualiseringene legges ved planen som del av planbeskrivelsen og er bindene i kraft av å vise en mulig situasjon ved full utbygging i henhold til planens kart og bestemmelser.

Kommunedirektøren har bedt forslagstiller om å vurdere muligheten for å ta ut bebyggelsen lengst syd i planen etter at det har kommet mange forslag om dette i høringsperioden. Argumentene mot bebyggelsen i det sydligste felte er:

- Bebyggelsen utløser behov for en del terrengbearbeiding. Denne delen av området ligger lavt og det må fylles på med masser for å få til en god geometri på veien. Det må også fylles på nedsiden av veien for å få en naturlig overgang til dagens terreng ned mot fjorden.
- Bebyggelsen virker privatiserende tett på strandlinjen, og er synlige fra fjorden.
- Feltet BK4 rammer inn steinalderboplassen og ødelegger lesingen av kulturminnets plassering i landskapet.
- For å få til vei frem til byggene må flomveien som går i tørrbekken endres.

Argumenter for å beholde bebyggelsen i BK4 er:

- Deler av området har vært tidligere bebygget, den nye bebyggelsen gir høyere tetthet og bedre utnyttelse av et allerede berørt areal. Dette medfører mindre utbyggingspress på andre mer sårbare arealer.
- 3D modell og bindene skisser viser at bebyggelsen lengst i syd ikke er spesielt fremtredenen i landskapet. Flere av dagens hytter ligger langt mer synlig. Ved å bevare vegetasjonen i søkket begrenses synligheten i landskapet.
- Bebyggelsen ligger 100m fra sjøen, det er innarbeidet bestemmelser som skal motvirke privatisering og sikre allmenhetens tilgang.

Forslagstiller har fremholdt at det er essensielt for prosjektets økonomi at det ikke kuttes ytterligere i utbyggingspotensialet i planen. Forslagstiller viser til at det tidligere var foreslått flere boenheter langt nærmere sjøen. Bebyggelsen er søkt lagt så lavt som mulig i terrenget og terrengforskjellen skal tas opp i bygg der det er mulig. Kommunedirektøren ser at det er gode argumenter både for og imot bebyggelsen i BK4.

Miljø

I arbeidet med planen etter førstegangsbehandling har vern og skjøtsel av viktige naturverdier stått sentralt. Rett før førstegangsbehandling ble kommunen

oppmerksom på at det var flere utvalgte og verdifulle naturtyper i planområdet som ikke var registret. Naturtypene har fått egne hensynsoner og bestemmelser for å sikre den verdifulle naturen mot skadelige inngrep. Planområdet har tidligere vært bebygd og det er spor av bebyggelse og hageanlegg i området i dag. Det vurderes som positivt å fortette i et område som har vært bebygget og samtidig sikre naturverdier med regulering.

Planprosessen har avdekket automatisk fredete kulturminner, med spor fra steinalderen. Kommunen, forslagstiller og kulturminnemyndighetene har samarbeidet for å finne en løsning som sikrer at kulturminne i planen blir tilstrekkelig ivaretatt. Det er utfordrende å kombinere vern og tett boligbebyggelse. Planen legger opp til at det automatisk fredete kulturminnet frigis etter utgraving. Utgravingen skal da gjennomføres før det kan gis igangsettelsestillatelse for tiltak som berører arealet det kulturminnet ligger. Etter utgraving vil arealet fungere som en park. Kulturminnemyndighetene har vurdert dette som en akseptabel løsning.

Planen ligger opp mot 100-metersbeltet. I Kommuneplanen for Hurum var byggegrensen regulert 30 meter fra sjøen. I gjeldene kommuneplan er denne flyttet 100 meter fra sjøen. Planforslaget har blitt tilpasset dette ved å regulere byggegrense som ligger 100 meter unna strandlinjen. Deler av boligformålet i BK4 ligger nærmere sjøen enn 100 meter. Det tillates ikke inngrep/tiltak utenfor byggegrensene i planen. Kyststien skiltes gjennom planområdet. Det er en fare at bebyggelsen i BK4 kan virke privatiserende mot strandsonen. Dette må man være bevisst i behandlingen av byggesaken. Kommunedirektøren vurderer det som at hensynet til strandsonen er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Tofte har mange soltimer gjennom året. Planens bestemmelser omtaler særskilt at det skal tilrettelegges for energieffektive løsninger, og at det er tillatt med solceller på vegger og tak. Dette vurderes som svært positivt med tanke på utslipp og energisikkerhet, men det er en utfordring å kombinere solceller med et tradisjonelt arkitektonisk uttrykk. Dette må følges nøye opp i byggesaken slik at det oppnås en balanse mellom bruk av solceller, synlighet i landskapet og tilpasning til det eksisterende bygningsmiljøet.

Planen omfatter en arealbruksendring på ca. 2,5 dekar skog. Skogen bygges ned og det frigjøres klimagasser som er lagret i jord og plantevirke. Hadde skogen stått ville den tatt opp klimagasser. Miljødirektoratets kalkulator for arealbruksendringer viser at endringen fra skog til bebygd areal gir et netto utslipp på 90 tonn CO2 ekvivalenter over 20år. Det totale utslippet for Asker kommune i 2022 er beregnet til 212 196,5 tonn CO2 ekvivalenter.

Det er gjennomført registreringer av naturmangfoldet i planområdet. Det er innarbeidet bestemmelser og hensynsoner som sikrer naturverdier. Naturmangfoldloven §§8-12 er ivaretatt i planen.

Samfunn

Planforslaget er vurdert å gi få negative konsekvenser for barn og unge. Det er ikke kjent at barn og unge har interesser i planområdet i dag. Boligene som ligger i planen vil egne seg for barnefamilier, og det skal bygges flere lekeplasser i planområdet. Lekeplassene vil komme alle barna i området til gode.

Parkeringsplassen ved Bispeveien vil kunne benyttes av allmenheten som utfartsparkering. Her skal det også opparbeides sykkelparkering. Dette vil gi bedre tilgang til strandsonen øst for Statkraft tomta. Planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Det skal ikke gjøres tilpassinger i terrenget mot strandsonen, men personer med nedsatt bevegelighet vil kunne ta seg nærmere fjorden enn tidligere når planen er realisert.

Planens bestemmelser sikrer at bebyggelsen skal tilpasses terrenget og det eksisterende bygningsmiljøet. Utbyggingen vurderes som en god avslutning på boligområdet mot industriområdet. Det bygges i et område som tidligere har vært bebyggt og det reguleres en betydelig grønn buffer mot industrien.

Økonomi

Kyststien går gjennom planområdet. Bestemmelsene til planen sier at kommunen skal skilte kyststien. Utover kostnaden til skilt omfatter ikke planforslaget direkte kostnader for kommunen. Det er ikke lagt opp til utbyggingsavtaler i planforslaget.

5. Konklusjon og anbefaling

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen. Det tilrettelegges for effektiv og god boligbygging i et attraktivt område. Bebyggelsen i planområdet ligger tett opp mot strandsonen, men offentlighetens tilgang er sikret. Boliger tett opp mot strandsonen vil kunne ha en privatiserende effekt. Det er tatt grep i planen for å minimere graden av privatisering, dette følges opp i byggesaken.

Planforslaget ligger i et område med mye sårbar natur. Utvalgte naturtyper er sikra i planen, men et mindre område med lauvskog bygges ned. Planområdet ligger mellom boliger, hytter og et industriområde. Størstedelen av planområdet har tidligere vært bebygget, og det vurderes som positivt at det fortettes her, fremfor å bygge andre steder med mer urørt natur.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- V1 06285025_Plankart_25_01_2024_
- V2 Reguleringsbestemmelser 08012024
- V3 Forslagstillers planbeskrivelse 18122023
- V4 Merknadsbehandling offentlig ettersyn 08012024
- V5 Merknader høring og offentlig ettersyn
- V6 Illustrasjonssplan 21042023
- V7 VA-rammeplan med vedlegg 02102023
- V8 Miljøprogram 02102023
- V9 Naturmiljøvurdering 2801202
- V10 ROS-analyse 29112023
- V11 Bindende skisser 01092023
- V12 Veitegninger 09042021
- V13 Arkeologisk rapport 24032020
- V14 Viken svar på oversendelse av arkeologisk rapport 03042020
- V15 Viken - Trekker innsigelse
- V16 Endringslogg 2. gangsbehandling



Saksprotokoll

Arivsak
22/02058

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak
2 Kommunestyret

Møtedato	Saksnr.
13.03.2024	12/24
09.04.2024	

Reguleringsplan for boliger på Bispen , gbnr. 336/773 mfl. - Sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 13.03.2024 sak 12/24

Behandling

Utvalget hadde en digital befaring av eiendommen 11.03.2024.

Saksbehandler Peder Brand innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Skrede (V) fremmet følgende forslag:

Felt BK4 tas ut av reguleringsplanen.

Forslag fremmet av Skrede fikk 2 stemmer og falt. (V, MDG)

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG, og V)

Vedtak

1. Detaljregulering for boliger på Bispen – Tofte, plankart datert 25.01.2024 med tilhørende bestemmelser datert 08.01.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



Saksprotokoll

Arivsak
22/02058

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	12/24
2 Kommunestyret	09.04.2024	13/24

Reguleringsplan for boliger på Bispen , gbnr. 336/773 mfl. - Sluttbehandling

Kommunestyret har behandlet saken i møte 09.04.2024 sak 13/24

Behandling

Christian Skrede (V) fremmet følgende forslag:

Felt BK4 tas ut av reguleringsplanen.

Skredes forslag fikk 12 stemmer (V,MDG,SV,R,), og falt.

Innstillingen ble vedtatt, mot 12 stemmer (V,MDG,SV,R).

Vedtak

1. Detaljregulering for boliger på Bispen – Tofte, plankart datert 25.01.2024 med tilhørende bestemmelser datert 08.01.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



Saksframlegg

Arkivsak
22/04436-6

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
28.02.2024
12.03.2024
09.04.2024

Reguleringsplan for Landås, delfelt L3-L6. Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Landås, delfelt L3-L6, datert 1. nov. 2023 med tilhørende bestemmelser datert 1. nov. 2023 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

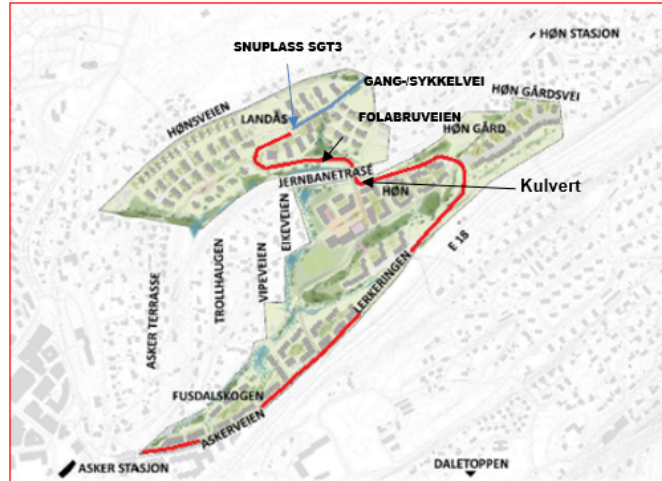
1. Sammendrag og konklusjon

Områderegulering for Høn – Landås tilrettelegger for ca. 1500 boliger og omfatter 8 boligfelt på Landås og 10 boligfelt på Høn. Vedlagt detaljregulering fremmes av HRTB arkitekter, på vegne Selvaag Bolig Landås AS. Planforslaget omfatter feltene L3-L6 som tilrettelegger for 485 boliger. Utnyttelsesgrad er mellom 93-122 % BRA og etasjehøyde er mellom 4-7 etasjer.



Planområdet (og L2). Høyder: L3: 5-6 etasjer,
L4, L5 og L6: 4-7 etasjer. L2 er ferdig utbygd. Ill.: HRTB Ark.

Planområdet har 4 adskilte boligfelt (L3, L4, L5 og L6) som deles opp med gjennomgående akser både øst-vest og nord-syd og med et gatetun sentralt plassert i planområdet. Adkomst til området er fra syd, via Folabruveien (jf. illustrasjon nedenfor). Det blir gjennomgang for fotgjengere og syklister gjennom samtlige felt - med kort vei videre til Asker sentrum og Høn stasjon. Dette gjør at det vil bli enklere å komme til Asker sentrum/Høn stasjon til fots - eller med sykkel - enn med bil.



Det er planlagt nærsenter syd for planområdet (jf. kartskisse s. 3) med forretninger, barnehage, skole og flerbrukshall. Det tilrettelegges for gangveier, smett og stier som kobler seg til viktige målpoint, bl.a. friluftsområdene i nord (Jansløkkajordene).

Kommunedirektøren ser planforslaget som positivt med tanke på kommunens klimamål: Det vil gi et sentrumsnært og attraktivt boligområde som er godt tilpasset familier så vel som enslige, dvs. alle aldersgrupper. Planområdet vil få nærvarmesystem (GEO-brønner og varmepumpe), parkeringsdekning i tråd med kommuneplan, bildeleordning, el-ladepunkt for alle p-plasser, reserverte p-plasser for hjemmetjenesten og ikke minst - et gang-/sykkelveisystem som gjør det enklere å bruke gangvei/sykkel fremfor bil. Feltet L3 er et Future Built-prosjekt med ytterligere skjerpede miljøkrav; utstrakt bruk av tre i fasade og hovedbæresystem, bruk av fossilfri plast og med nyttevekster og insektsvennlige vekster i utomhusarealene.

Til 1.gangsbehandlingen vedtok formannskapet 4 punkter der en ønsker videre oppfølging, kommunedirektøren mener vedlagt planforslag har sikret dette på en tilfredsstillende måte (jf. kap. 5 i saken).

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget blir endelig vedtatt.

2. Bakgrunn for saken

Områderegulering for Høn – Landås legger føringer for utviklingen av området. Planen stiller krav om detaljregulering, og vedlagt planforslag er en detaljregulering for feltene L3-L6 som ytterligere detaljerer bruk/utforming av planområdet.

Tidligere behandling

- Områderegulering for Høn – Landås, vedtatt 13. 11.2018. Områdeplanen gir rammer for detaljreguleringen (politisk sak 124/18)
- 1. gangsbehandling og vedtak om høring og offentlig ettersyn i formannskapet 29.03.2022 (politisk sak 68/29, lenke til saken: <https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?pid=clajnxqn205j0170t65mu45bt&v=l#result>)
- Høring/offentlig ettersyn fram til 15.06.2022

3. Saksopplysninger

3.1 Medvirkning

I forbindelse med områdereguleringen er det gjennomført en omfattende medvirkningsprosess, jf. planbeskrivelsen s. 104-105. Det ble avholdt både møter og workshops med berørte grunneiere, med nabolag, med lag og foreninger og med overordnede myndigheter. Medvirkningsprosessen i detaljreguleringen har derfor vært enklere.

Det ble holdt digital befaring 21.03.2022 og orientering om detaljreguleringen ble holdt i kommunestyresalen i rådhuset 23.05.2022.

Innkomne merknader

Det kom inn 25 merknader. Ingen innsigelser. Temaer som oftest gikk igjen, er:

- Masseoppfylling. Motforestillinger mot masseoppfylling - dette gjelder først og fremst GN2 men også feltene L4, L5 og L6.
- Byggehøyder og tetthet.
- Estetikk/utforming: Bygningene er for massive, bygningene bør brytes opp, mer variasjon i utforming.
- Boligtype: Større grad av variasjon, bør også inneholde rekkehus for å tiltrekke seg barnefamilier.
- Tekniske rom: Tekniske rom bør legges i kjeller.
- Gang- og sykkelveier: Ønske om sammenhengende fortau fra Hønsveien x Haugboveien og helt frem til Høn stasjon.
- Parkering: For lav beboerparkering og gjesteparkering som vil føre til gateparkering i nærmiljøet.

- Grønnstruktur og vegetasjon: Ønske om ny bestemmelse for GN2 siden grøntområdet her er ødelagt. Grøntområdene tilbakeføres til naturlig tilstand så lang som mulig - naturfaglig kompetanse bør benyttes. Ønskelig med utplanting av større trær og stedegen vegetasjon.
- Anleggstrafikk bør ikke gå gjennom Hønsveien/Haugboveien. Kan en heller ta i bruk Folabruveien?

Vedlagt saken er tre dokumenter som omhandler høringsuttalelser:

1. Høringsuttalelsene i sin helhet.
2. Kort oppsummering av høringsuttalelsene.
3. Høringsuttalelsene og kommunedirektørens merknader til høringsuttalelsene.

Kommunedirektøren svarer også ut flere av temaene i merknadene under punkt 4 i saksframlegget

3.2 Politisk vedtak og oppfølging av vedtaket

Til 1.gangsbehandlingen vedtok formannskapet at punkter nedenfor ble nærmere vurdert:

1	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Det legges i det videre arbeid vekt på fasadeuttrykk for de enkelte bygg som ivaretar variasjon og der naturmaterialer gis en framtreddende plass</i>
2	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Det skal særlig vurderes hvorvidt fyllingsfoten i L4 og L6 kan senkes for å bedre ivareta terrenget.</i>
3	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Utomhusplan skal foreligge i forkant av sluttbehandlingen og særskilt vise etablering av vegetasjon innenfor hele planområdet.</i>
4	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Forut for annengangs behandling skal det redegjøres for hvordan matjorda i området sikres og innarbeides i reguleringsbestemmelsene, ref. Forslag til Kommuneplanens arealdel 10.4.</i>

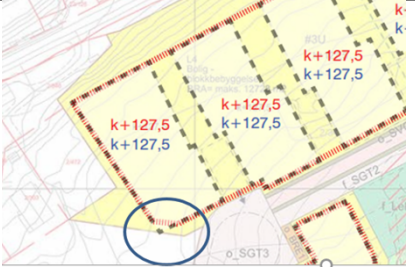
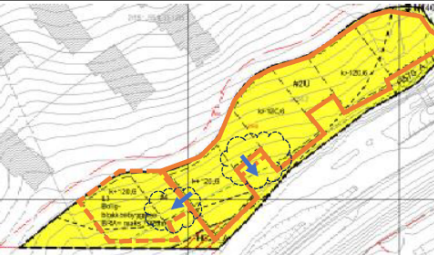
1. Variasjon i fasadeuttrykk: Reguleringsbestemmelsene § 6.4.10 sikrer arkitektonisk variasjon mellom de ulike feltene og i bebyggelsen det enkelte felt. Dette er nærmere beskrevet i miljø- og kvalitetsprogrammet, og vil følges opp i byggesak. Prinsipper for utforming er mer detaljert beskrevet i kap. 5 nedenfor.
2. Senke fyllingsfoten for L4 og L6: Den viktigste årsaken til terrengoppfyllingen er tilpasning til Folabruveien. Folabruveiens trasé og kurvatur er fastsatt og vedtatt i områdereguleringen, og terrenget innenfor detaljreguleringen må tilpasse seg veien. I tillegg kommer tilpasning til garasjekjeller, inklusiv tunnel under bekken i GN2 og kravet til massebalanse. Massebalanse er et sentralt mål både i områdereguleringen og detaljreguleringen: dersom fyllingsfoten senkes mer en

foreslått i vedlagt plan vil dette gi økt masseoverskudd og således komme i konflikt med planens miljømål.

3. Utomhusplan i forkant av sluttbehandlingen: Utomhusplan er alltid vedlagt en detaljregulering. I byggesaksbehandlingen er det krav om situasjonsplan og en utomhusplan som ytterligere vil vise ytterligere detaljer. Forhold i utomhusplanen som for eksempel trapper, støttemurer, vegetasjon etc. må tilpasses bygningselementer (eksempelvis innganger, vinduer og balkonger) som først detaljprosjekteres etter at reguleringsplan er vedtatt, i tråd med føringer i planen.
4. Sikring av matjord: Kommuneplanen bestemmelser og retningslinjer (pkt. 10.4) har krav til matjordplan ved omdisponering av dyrka mark. Dette er fulgt opp i detaljreguleringen, pkt. 5.2.13 i bestemmelsene. Med føringer for å sikre at matjord benyttes til fremtidig matproduksjon; matjordplanen skal blant annet inneholde vurdering av kvaliteten på matjorda, samt vise tilflyttingsarealer for matjorda.

Det er laget matjordplan (NIBIO, datert 25.10.2021, jf. vedlegg) for hele planområdet Høn – Landås som viser tilflyttingsarealer i Asker for matjorda. I forbindelsen med byggesøknaden skal det lages massehåndterings-plan som omfatter håndtering/flytting av matjord og håndtering av fremmede arter som er registrert innenfor planområdet.

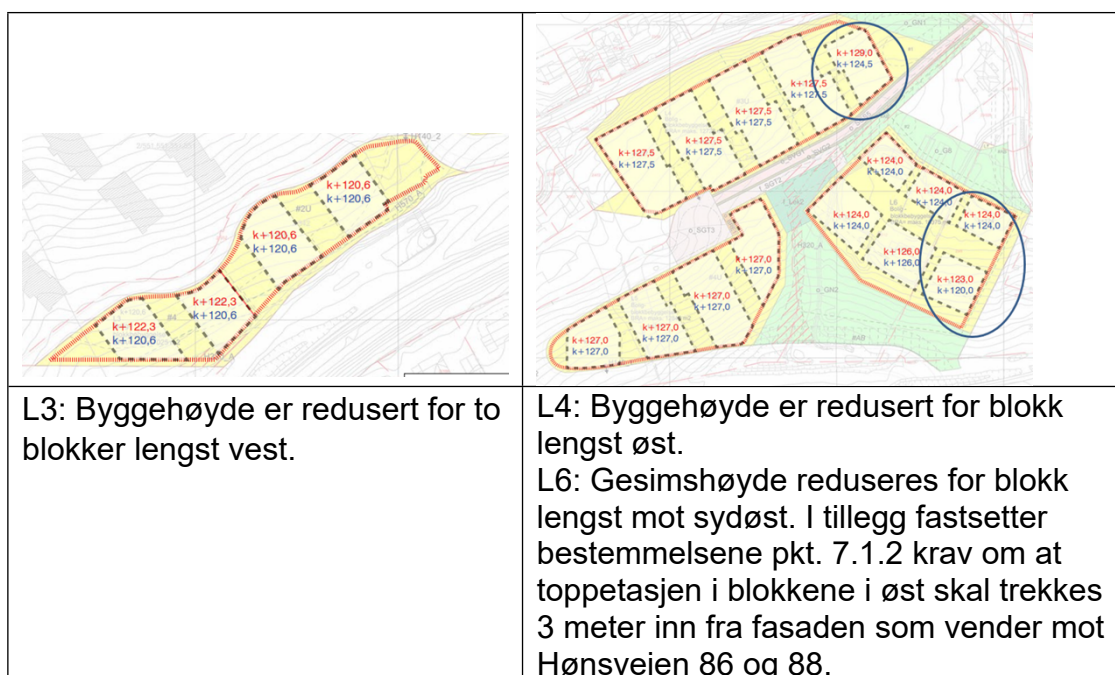
3.3 Endringer i kart og bestemmelser

- | | |
|--|---|
| <p>1. Byggegrense
Mindre endring i L4, sydvest på tomten:</p> <p> Byggegrense, områdeplan
----- Byggegrense, forslag til detaljregulering</p> |  Kart som viser byggegrenser og områdeplan for L4. Det er markert med røde og blå streker og høydeangivelser (k+127,5). En blå sirkel markerer et område i sydvest på tomten. |
| <p>2. Garasjekjeller under L3:
Denne er utvidet noe i syd og vest, se blå piler i kartet til høyre, men vil bli liggende innenfor byggeområde.</p> |  Kart som viser utvidelse av garasjekjeller under L3. Utvidelsen er markert med blå piler og ligger innenfor byggeområdet. |
| <p>3. Hensynssone - Flom økes fra 5 til 10 meter. Reguleringsbestemmelse pkt. 10.1: Hensynssone flom skal bidra til at flomvannet infiltreres og</p> | |

fordrøyes. Flomvannet skal bidra til god naturrestaurering i områder der det skjer terrengendringer.

4. Høyder - Endringer er vist med rød farge (områdereguleringen) og svart farge (detaljreguleringen):

Eks.: **k+122,3 = områdereguleringen**, k+120,6 = forslag i vedlagt detaljregulering.



Endringer i reguleringsbestemmelser (endringer skrevet i rødt i vedlagt dokument):

- Høyde i L6: Toppetasjen på de to blokkene i øst skal trekkes tre meter tilbake fra fasadeliv for bedre tilpasning til Hønsveien 86-88, reguleringsbestemmelse pkt. 7.1.2.
- Utforming av bygg og fasader: Det blir større variasjon i utforming av bygningene mht. volumoppbygging, sprang i fasader, materiale og farger. Illustrasjoner følger plansaken, jf. reguleringsbestemmelse 6.4.10 og det er laget ny versjon av miljø- og kvalitetsprogrammet, datert 19. jan. 2024.
- Parkeringsdekning: Til 1.gangsbehandlingen var det forslag om at parkeringsdekningen skulle være 0,5 p-plasser pr. bolig for små leiligheter (1 og 2-roms) og maks. 1,2 p-plasser for 3-roms og større. Vedlagt forslag har endret kravet for store leiligheter der det nå er foreslått minimumskrav = 1 p-plass pr. leilighet mens maksimumskravet = 1,2 er det samme som til 1.gangsbehandlingen.
I tillegg er det tilføyd en tekst med krav om å etableres min. 8 plasser på terreng dedikert hjemmetjenesten. Disse skal vises i utomhusplanen og skiltes jf. reguleringsbestemmelse pkt. 6.5.

- I GN1 og GN2 skal det plantes større trær, jf. ny tekst i reguleringsbestemmelse pkt. 9.2.
- Det er i plankartet forslått ny hensynssone – Bevaring av naturmiljø som er sammenfallende med hensynssone – Flom. Hensynssone Flom, som også var vist i tidligere planforslag er økt fra 5 til 10 meter. Hensikten er å sikre et tilfredsstillende vegetasjonsbelte langs bekken, jf. plankart (felt GN2) og reguleringsbestemmelse pkt. 10.1 og 10.2.
- Skjøtselsplan: Tekst i reguleringsbestemmelse pkt. 5.2.11 er nå tydeligere og mer konkret. Det settes krav om at naturfaglig kompetanse skal benyttes.
- Pkt. 4.1 Krav om at felling av vegetasjon langs bekken fra Hønsveien til Folabruveien må omsøkes Stasforvalteren.
- Pkt. 9.3 turvei er vist i egen illustrasjon, vedlegg «Illustrasjon – Turvei, 1.11.2023».

4. Kommunedirektørens vurdering

Terrengendringer i planen har flere vært kritiske til (inkl. Asker Elveforum), spesielt innenfor naturområdene.

Områdeplanens bestemmelse § 9.2, (Naturområder GN1-GN3) legger føringer for at «eksisterende bekker skal holdes åpne og tiliggende eksisterende vegetasjon skal bevares». Denne bestemmelsen legger føringer for å hensynta bekk og kantsone. Samtidig må terrengendringene sees i sammenheng med bla. etablering av Folabruveien og kravet om massebalanse. Bedre massebalanse gir mindre inn/utkjøring av masser, mindre CO²-utslipp og mindre belastning for naboer mht. støy, støv og trafikk. Dette har vært et sentralt miljømål både i områdereguleringen og detaljreguleringen, og vil også bidra til å innfri FN's og kommunes bærekraftsmål.

Kommunedirektøren vurderer terrengendringene ikke ensidig som negative - eller avgjørende - for et godt resultat mht. bokvalitet. Planforslaget sikrer at området vil få fine grøntområder etter utbygging. Bekken gjennom GN2 vil hovedsakelig gå der den ligger i dag og området bli plantet til med stedegen vegetasjon. Et konstruktivt innspill til høringen har vært at det skal lages tydeligere krav i bestemmelsene til skjøtsel, samt krav til planting av større trær. Dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsene pkt. 5.2.11 og pkt. 9.2.

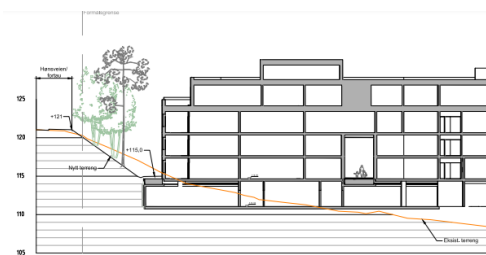
Bruksareal og byggehøyde: Flere av merknadene påpeker at utbyggingen blir for «voldsom» og anbefaler reduksjon av bruksarealet.

Tillatt maks. bruksareal (BRA) i områdereguleringen var totalt 40 800 m². I detaljreguleringen foreslås denne økt til 42 971 m². Økningen er ca. 5 % og skyldes flere forhold: Innglassing av støyutsatte balkonger (konverteres til «inneareal» og inngår dermed i bruksareal iht. måleregler i TEK) og etablering av vinterhage i L3 (for

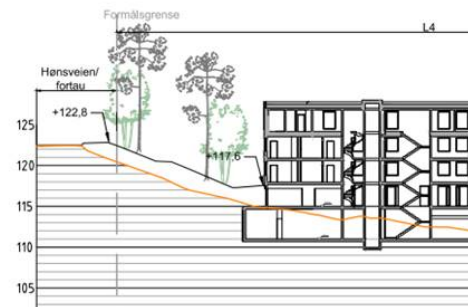
dyrking av frukt og grønnsaker – inngår da også i bruksareal). Disse endringene ser kommunedirektøren som en klar kvalitetsheving for området og beboerne.

Byggehøydene vedtatt i områdereguleringen er i hovedsak uendret i denne detaljplanen. Enkelte steder er byggehøyden redusert i forhold til områdereguleringen. Til 1.gangsbehandlingen var det foreslått at blokken lengst mot øst i felt L6 skulle trappes ned mot øst. Kommunedirektøren foreslår at også blokken lengst syd i samme felt reduseres noe mot Hønsveien 86-88, noe som vil gi bedre tilpasning til planlagt utbygging for disse eiendommene.

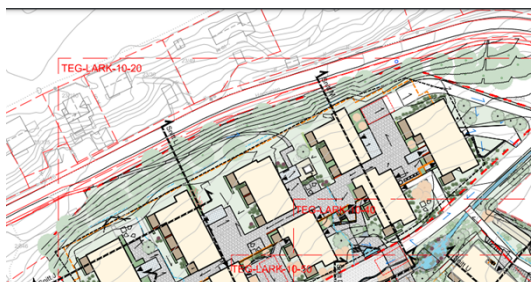
Skråningen mellom L4 og Hønsveien vil bli bratt - men ikke mye mer enn den er i dag, jf. snitt nedenfor. Utomhusplan viser beplantning i skråningen, og reguleringsbestemmelsene pkt. 5.2.11 om skjøtelsplan er endret med krav om at naturfaglig kompetanse skal benyttes. Kommunedirektøren vurderer at dette vil sikre tilfredsstillende skjermvegetasjon mellom L4 og Hønsveien.



Snitt M-M lengst øst
Rød strek = eks. terreng.



Snitt L-L lengst vest.
Rød strek = eks. terreng.



Plan som viser hvor snittene er tatt

Utforming av bebyggelse: Planens skjerpede krav til større variasjon i arkitekturen, materialbruk og farger vil bidra til å redusere bebyggelsens massivitet. Samtidig er utnyttelsen i områdeplanen opprettholdt. Miljø- og kvalitetsprogrammet, datert 19. jan. 2024, jf. legger føringer for utformingen som skal følges opp i byggesak. (se vedlegg)

Reguleringsbestemmelse pkt. 6.4.9 har tekst som bidrar til å sikre variasjon i utforming av bebyggelsen:

1. Variasjon mellom de ulike feltene sikres ved at hvert felt har en egen material- og fargepalett. I tillegg vil det også være variasjon innenfor feltet; eksempelvis kan hvert felt ha en hovedfarge og sekundære farger, og der helheten sikres ved at farger/materiale er innenfor samme fargepalett.
2. Variasjon sikres ved at sokkeletasje, toppetasje og del av bygningen gis annen material og/eller farge enn resten av bygningen. Det er spesielt viktig at inngangspartiet skiller seg ut med hensyn til material/farge, siden dette gir bygget bedre lesbarhet - som blant annet besøkende kan orientere seg etter.

Variasjon i uteområdene: Det skal tilrettelegges for gode uteoppholdsarealer, med variasjon i bruk/utforming av uteområdene mellom - og innen - de ulike feltene. Utformingen skal tilpasses terreng, sol og utsiktsforhold. Dette er illustrert og beskrevet i vedlagt dokument Miljø- og kvalitetsprogram Høn – Landås, datert 19. jan. 2024.

Nedenfor er vist eksempel for felt L3 med en aktivitetsplan som viser ulike aktiviteter som det skal tilrettelegges for. For aktivitetsplan for hele planområder, se vedlagt dokument «Utomhusplan overordnet 1 nov. 2023.



Et sentralt mål både i områdereguleringen og i detaljreguleringen er høy utnyttelse. Rekkehusbebyggelse som har vært ønsket i flere innspill lar seg ikke lett forene med dette kravet og områdeplanen og kommuneplanen forutsetter at området utvikles med blokkbebyggelse.

Parkering: Reguleringsbestemmelse pkt. 6.5 er endret - med nytt forslag til minimumskrav for de store leilighetene (3-roms og større). I vedlagt forslag er det krav om min. 1 p-plass og maks. 1,2 p-plasser pr. leilighet for store leiligheter og 0,5 p-plass for små leiligheter (1 og 2-roms). Foreløpige beregninger viser totalt ca. 410-

445 p-plasser innenfor hele planområdet, fordelt på totalt 485 leiligheter, og vil dekke kravene både i denne detaljreguleringen og parkeringsnorm i kommuneplanen.

Økningen i antall parkeringsplasser har som negativ konsekvens at Future Built sitt mål om 50 % reduksjon av klimagass ikke blir innfridd. Med ny parkeringsnorm vil beregnet klimagassreduksjon bli kun 22 %.

Kommunedirektøren vil likevel anbefale endring i parkeringskravet, ut fra bekymring for at lav parkeringsdekning vil gi mye gateparkering i nærområdet. Samtidig bør antall p-plasser ikke bli for høy siden grønn mobilitet forblir et viktig mål både i område-reguleringen og i denne planen. Landåsfeltet har svært gode forutsetninger for å få flere til å gå/sykle fremfor bruk av privatbil. Her er det kort avstand til tog/buss, attraktivt gang-/sykkelveisystem, og når Hønscenteret er bygd ut vil en få kort avstand til forretning/service og idrettsanlegg. I tillegg tilrettelegges det for bildeleordning.

Erfaring fra L2 tilsier at mange eldre vil flytte inn på feltet og det er derfor spesielt viktig å sikre parkeringsplasser for hjemmetjenesten. Forslag som sikrer min. 8 p-plasser for hjemme-tjenesten er tatt inn i reguleringsbestemmelse pkt. 6.5.

Naturmangfoldloven § 8-12 synes ivaretatt. Rapporten om biologisk mangfold konkluderer med at utbyggingen ikke vil skade naturverdier. I henhold til Biofokus-rapporten vil endring av terreng og hugging av vegetasjon ikke ramme verdifulle naturtyper siden det foreligger særskilte bestemmelser som skal sikre at visse områder tilbakeføres mest mulig like opprinnelig tilstand, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 9.1. og pkt. 9.2.

ROS-analyse: Rapportens konklusjon er at risikoen er akseptabel med hensyn til risiko og sårbarhet for aktiviteter som kan true liv, helse, miljø, infrastruktur og materielle verdier.

Det er ikke fare for kvikkleireras eller løsmasseskred til tross for at deler av området har relativt kraftig helning. Undersøkelser viser at det aktuelle området sammenfaller med områder hvor det er grunt fjell eller områder uten sprøbruddmateriale. Planområdet ligger ikke innenfor sannsynlig utløpsområde for skred (kilde: ROS-analyse datert 14. juli 2019, rev. sep. 2017, og ROS-analysetabell, datert 7.07.2017).

Overvann/ekstremvær: Utbygging av planområder vil gi flere tette flater, i tillegg vil området få noe overvann fra naboområdet. Dette gjør at overvannssituasjonen må forbedres. Det er gjort grundige utredninger om overvann/flomsituasjonen og kommunedirektøren mener planen sikret dette på en forsvarlig måte.

Universell utforming (UU): Det er krav om bruk av allergivennlig beplantning, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 6.4.6. Grønnstrukturen gir mange bratte partier og

gjør UU vanskelig. De viktige møteplassene derimot, dvs. området mellom blokkene – vil være tilnærmedesvis flate og er planlagt med fast dekke. Disse områdene er dermed egnet for rullestolbrukere. Kommunedirektøren vurderer UU som tilfredsstillende ivaretatt.

Barn og unge: Kommunedirektøren mener forslaget legger til rette for gode boforhold for barn og unge. Planen oppfylder kriterier som: Bilfrie boligområder, attraktive uterom/møteplass nær bebyggelsen, større grøntområder innenfor planområdet samt kort vei til landskapsvernområder (Jansløkkajordene). Når Høn nærsenter blir fullt utbygd vil det være kort vei til barnehage, barneskole og flerbrukshall. Området sokner i dag til Jansløkka skole med tilfredsstillende skolekapasitet inntil videre og god skolevei. Ny skole på Høn er planlagt ferdigstilt i 2030. Barnehagen forventes ferdigstilt samtidig, jf. forslag til HP 2024-2027.

Utbyggingsavtale: Utbyggingsavtale (vedtatt av kommunestyret 21.05.2019, vedlegg 28) omhandler blant annet kostnader til infrastruktur, miljøkrav og kommunal forkjøpsrett til boliger. Selvaag Bolig ASA er byggherre for infrastrukturanleggene. Selvaag Bolig ASA forskuttere utgifter til utbyggingen. Asker kommune er en av flere grunneier i område og betaler i henhold til utbyggingsavtalen, dette utgjør ca. 110 mill. kroner og omfatter utgifter til infrastruktur og innløsning av boliger.

5. Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener dette er en god plan både med hensyn til bokvalitet og bærekraftig utvikling. Dette skyldes først og fremst beliggenheten med kort avstand til Asker og Høn stasjon, henholdsvis 1000 og 600 meter, samt forholdet til bebyggelsesstrukturen i området med god uteområder og grønne arealer. Når Høn nærsenter er utbygd vil en få matbutikk, flerbrukshall, skole (planlagt ferdig 2030) og barnehage 5-10 min. gange fra planens midtpunkt (snuplassen o_SGT3). Et større rekreasjonsområde (Jansløkkajordene, med skiløyper) - ligger ca. 10 min. gange fra planområdet. Nærhet til kollektivknutepunkt, skole, rekreasjon og service er trolig planens viktigste miljøgevinst; beboerne skal kunne nå de viktigste destinasjoner uten bruk av bil og korte reiseavstander forenkler beboernes hverdag. Et bilfritt bomiljø gir også et tryggere og mer trivelig oppvekstområde for barn.

Det tilrettelegges for varierte grøntområder - generøst med møteplasser, stier og smett til viktige målpunkt i og utenfor planområdet. Forslaget bidrar til å oppfylle kommunens klimamål om grønn mobilitet.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Plankart, datert 1.nov 2023
Reguleringsbestemmelser revisjon G 1 nov 2023
Reguleringsbestemmelser revisjon G 1 nov 2023, endringer i rødt
Biofokusrapport 2016-13
Future Built kvalitetsprogram for L3 6 mars 2020
Energiutredning 19 sep 2017
Grunnundersøkelser L3 – L6 13 nov, 2019
Høringsuttalelser til offentlig ettersyn 25 stk
Høringsuttalelser – kort oppsummering
Høyder plan L3 – L6 1 des 2021
Illustrasjon – turvei 1 nov 2024
Klimagass og energivurdering 3 jan 2022
Landskapsanalyse med fjernvirkninger 10 juli 2017
Matjordplan NIBIO_RAPPORT_2020_6_124
Miljø- og kvalitetsprogram Overordn 15 okt 2018
Miljø og kvalitetsprogrammet 19 jan 2024
Mobilitetsplan for Høn Landås 26 feb 2018
Mobilitetsplan L3-L6 19 mars 2021
Områderegulering Høn Landås vedtatt 13 nov 2018
Overvann L3-L6 3 april 2020
Overvannshåndtering Høn og Landås _Oversikt og status 8 mars 2021
Overvannshåndtering Høn Landås Oversikt og status rev 8 mars 2021
Overordnet overvanns not 3 april 2020 20160203_06_RIVA_NOT_001
Overvann L3_L6_3 april 2020 20160203_06_RIVA_NOT_001
Planbeskrivelse_Landås_felt_L3_L6_revF 24 jan 2024
Parkering_notat 24 jan 2024
ROS Vedlegg 1 7 juli 2017
ROS-analyse sep 2017
Saksfremlegg 1gangsbehandling
Samferdselsutredning Høn Landås og Fusedalskogen 22 jan 2018
sol- og skyggediagram_1 nov 2023
Statsforvalterens vedtak i klagesak - Vesentlig terrenginngrep 05 jan 2021
Støyrapport L3-L6 26 mars 2020
Teknisk infrastruktur 8 aug 2019
Trafikkutvikling 2 april 2020
Utomhusplan Overordnet_1 nov 2023



Saksprotokoll

Arivsak
22/04436

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	6/24
2 Formannskapet	12.03.2024	34/24
3 Kommunestyret	09.04.2024	

Reguleringsplan for Høn - Landås felt L3 - L6 - Sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 28.02.2024 sak 6/24

Behandling

Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Skrede (V) fremmet følgende forslag om tillegg i bestemmelsenes punkt 4:

Dispensasjoner som krever vedtak fra Statsforvalteren skal være avklart før igangsettelse (IG) av de første nye boligblokken.

Haugen (MDG) fremmet følgende forslag:

Opprinnelig parkeringsnorm opprettholdes slik at Future Built sitt mål om 50 % reduksjon av klimagass blir innfridd.

Forslag fremmet av Skrede fikk 2 stemmer og falt (V, MDG)

Forslag fremmet av Haugen fikk 1 stemme og falt (MDG)

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (MDG).

Innstilling

1. Detaljregulering for Landås, delfelt L3-L6, datert 1. nov. 2023 med tilhørende bestemmelser datert 1. nov. 2023 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



Saksprotokoll

Arivsak
22/04436

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	6/24
2 Formannskapet	12.03.2024	34/24
3 Kommunestyret	09.04.2024	

Reguleringsplan for Høn - Landås felt L3 - L6 - Sluttbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 12.03.2024 sak 34/24

Behandling

Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø redegjorde for saken.

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet følgende forslag:

Saken sendes tilbake. Kommunedirektøren bes fremskaffe dokumentasjon om bekkens status i forhold til årssikkerhet/vannføring. Kommunedirektøren bes benytte eksternt fagkompetanse på oppdraget.

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag:

- *Opprinnelig parkeringsnorm opprettholdes slik at Future Built sitt mål om 50 % reduksjon av klimagass blir innfridd.*
- *Bekk og eksisterende lauvskog i GN2 skal bevares i tråd med § 9.2. i områdereguleringen fra 2018. Unødvendige naturinngrep skal unngås. Eventuelle dispensasjoner må være ferdigbehandlet før IG.*
- *G/s-vei kulvert under jernbanelinjen og universell utformet forbindelse til Asker sentrum på gammel jernbanetrase (mottak av g/s-veien er inkludert i reguleringsplanen for Perlen), samt omgjøring av midlertidig anleggsvei til g/s-vei SGS1 i bro over Fusdalbekken (i henhold til områdereguleringen) skal ferdigstilles først.*

Holter-Schøyens forslag fikk 3 stemmer (V,MDG,SV), og falt.

Matts forslag, kulepunkt 1, fikk 1 stemme (MDG), og falt.

Matts forslag, kulepunktene 2 og 3, fikk 2 stemmer (MDG,SV), og falt.

Innstillingen ble deretter vedtatt, mot 1 stemme (MDG).

Innstilling

1. Detaljregulering for Landås, delfelt L3-L6, datert 1. nov. 2023 med tilhørende bestemmelser datert 1. nov. 2023 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



Saksprotokoll

Arivsak
22/04436

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	6/24
2 Formannskapet	12.03.2024	34/24
3 Kommunestyret	09.04.2024	14/24

Reguleringsplan for Høn - Landås felt L3 - L6 - Sluttbehandling

Kommunestyret har behandlet saken i møte 09.04.2024 sak 14/24

Behandling

Christian Skrede (V) fremmet følgende forslag:

Saken sendes tilbake. Kommunedirektøren bes fremskaffe dokumentasjon om bekkens status i forhold til årssikkerhet/vannføring. Kommunedirektøren bes benytte ekstern fagkompetanse på oppdraget.

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag, tidligere fremmet ??

- *Opprinnelig parkeringsnorm opprettholdes slik at Future Built sitt mål om 50 % reduksjon av klimagass blir innfridd.*
- *Bekk og eksisterende lauvskog i GN2 skal bevares i tråd med § 9.2. i områdereguleringen fra 2018. Unødvendige naturinngrep skal unngås. Eventuelle dispensasjoner må være ferdigbehandlet før IG.*
- *G/s-vei kulvert under jernbanelinjen og universell utformet forbindelse til Asker sentrum på gammel jernbanetrase (mottak av g/s-veien er inkludert i reguleringsplanen for Perlen), samt omgjøring av midlertidig anleggsvei til g/s-vei SGS1 i bro over FUSDALBEKKEN (i henhold til områdereguleringen) skal ferdigstilles først.*

Skredes forslag fikk 11 stemmer (V,MDG,SV), og falt.

Matts forslag, kulepunkt 1, fikk 8 stemmer (MDG,SV,**R**), og falt.

Matts forslag, kulepunktene 2 og 3, fikk begge 7 stemmer (MDG,SV), og falt.

Innstillingen ble vedtatt, mot 4 stemmer (MDG).

Vedtak

1. Detaljregulering for Landås, delfelt L3-L6, datert 1. nov. 2023 med tilhørende bestemmelser datert 1. nov. 2023 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



Saksframlegg

Arkivsak
23/20189-2

Saksbehandler
Trine Beate Groven

Behandles av
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
12.03.2024
09.04.2024

Lokal forskrift - endringer som følge av ny fylkesinndeling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommunestyre vedtar lokal endringsforskrift slik den foreligger som utkast datert 26.1.2024.
2. Følgende lokale forskrifter oppheves:
 - a) Forskrift om vedtekt til § 7 i brannloven, Hurum kommune, Buskerud
 - b) Forskrift om vedtekt til § 7 i brannloven, Røyken kommune, Buskerud

1. Sammendrag

Lovdata har henvendt seg til alle kommuner som ble berørt av nye fylkesinndelinger fra 1. januar 2024. Kommunene er bedt om å vedta forskrift for å endre de forskriftene de selv har vedtatt og har ansvaret for, slik at forskriftstitlene får riktig fylkesnavn.

Kommunedirektøren legger fram utkast til endringsforskrift med liste over 25 lokale forskrifter som må endre tittel fra «...Asker kommune, Viken» til «...Asker kommune, Akershus».

Lovdata har også bedt kommunene om å gå gjennom alle sine lokale forskrifter, og vedta å oppheve forskrifter som ikke lenger anses som gjeldende. Kommunedirektøren foreslår at to lokale forskrifter med hjemmel i brannloven fra 1970 oppheves.

2. Bakgrunn for saken

Stiftelsen Lovdata vedlikeholder og drifter systemer for rettslig informasjon i Norge. Lovdatas åpne nettsted inneholder primære rettskilder som regulerer borgernes rettigheter og plikter. Informasjonen er gratis, og omfatter blant annet oppdaterte norske lover, samt oppdaterte forskrifter – både sentrale og lokale.

Lovdata er avhengig av at kunngjorte lover og forskrifter oppdateres ved endringer, slik at publikum kan ha tillit til at informasjonen som ligger ute til enhver tid er korrekt.

Lovdata har bedt alle kommunene som ble berørt av at Troms og Finnmark, Vestfold og Telemark samt Viken ble oppdelt 1.1.2024 om å vedta en endringsforskrift, slik at fylkesnavnet på lokale forskrifter blir korrekt. Dette er en ren formalitet.

3. Saksopplysninger

I Lovdatas register er det p.t. til sammen 113 kunngjorte forskrifter som gjelder for Asker kommune. Mange av disse er fremmet av/vedtatt av departementer, for eksempel forskrifter om naturvern vedtatt med hjemmel i naturmangfoldloven, og forskrifter om jakt og vilt vedtatt med hjemmel i viltloven. Kommunen har ikke ansvaret for eller hjemmel til å endre noe i disse forskriftene, heller ikke i titlene.

Det er dessuten bare lokale forskrifter som trådte i kraft i perioden 1.1.2020 til 31.12.2023 som er kunngjort i Lovdata med Viken som fylke. Det er derfor kun 25 av de lokale forskriftene i Lovdata som kommunestyret nå må endre til Akershus. Listen over disse forskriftene fremgår av det vedlagte utkastet til endringsforskrift.

Lovdata har oppfordret kommunene til å benytte anledningen til å gå gjennom hele oversikten over kommunens forskrifter, og vedta opphevelse av gamle forskrifter som ikke gjelder lenger. Kommunedirektøren legger derfor fram forslag om å oppheve to utdaterte forskrifter om vedtekter til § 7 i brannloven fra 1970, gjeldende for hhv Røyken og Hurum kommuner. Forskriftene, som begge ble vedtatt i 1984, følger saken som vedlegg.

Det er ikke alle lover som krever at lokale forskrifter kunngjøres i Lovdata. Blant annet har den gjeldende opplæringsloven av 1998 en unntaksbestemmelse som Asker kommune har benyttet. Den nye opplæringsloven som trer i kraft høsten 2024 krever imidlertid at alle lokale forskrifter kunngjøres. Det skal også fastsettes noen flere lokale forskrifter enn i dagens opplæringslov. Kommuner og fylkeskommuner må derfor ha hørt, vedtatt og kunngjort sine forskrifter etter ny opplæringslov innen 1. august 2024.

Kommunestyret i Asker har ikke delegert sin myndighet til å vedta eller endre forskrifter til andre organer. Det er derfor kommunestyret selv som må vedta alle lokale forskrifter, også den fremlagte endringsforskriften.

4. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren mener Asker kommune bør imøtekomme anmodningen fra Lovdata om å ajourføre kunngjorte lokale forskrifter i Lovdata.

Kommunedirektøren antar endringene kan vedtas uten forutgående forhåndsvarsel med mulighet til å gi uttalelse, jf. forvaltningsloven § 37 tredje ledd punkt c). Forhåndsvarsel kan unnlates for så vidt den «må anses åpenbart unødvendig».

5. Konklusjon

Kommunedirektøren foreslår at kommunestyret endrer tittelen i 25 lokale forskrifter som er kunngjort i Lovdata med Viken som fylke, slik at de får Akershus som riktig fylkesbenevnelse.

Samtidig foreslår kommunedirektøren å oppheve to eldre forskrifter som ikke lenger er gjeldende.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Lokal endringsforskrift Asker kommune, datert 26.1.2024
Forskifter om vedtekt til § 7 i brannloven for Røyken og Hurum kommune



Saksprotokoll

Arivsak
23/20189

Saksbehandler
Trine Beate Groven

Behandlet av
1 Formannskapet
2 Kommunestyret

Møtedato	Saksnr.
12.03.2024	33/24
09.04.2024	

Lokal forskrift - endringer som følge av ny fylkesinndeling

Formannskapet har behandlet saken i møte 12.03.2024 sak 33/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Asker kommunestyre vedtar lokal endringsforskrift slik den foreligger som utkast datert 26.1.2024.
2. Følgende lokale forskrifter oppheves:
 - a) Forskrift om vedtekt til § 7 i brannloven, Hurum kommune, Buskerud
 - b) Forskrift om vedtekt til § 7 i brannloven, Røyken kommune, Buskerud



Saksprotokoll

Arivsak
23/20189

Saksbehandler
Trine Beate Groven

Behandlet av
1 Formannskapet
2 Kommunestyret

Møtedato	Saksnr.
12.03.2024	33/24
09.04.2024	15/24

Lokal forskrift - endringer som følge av ny fylkesinndeling

Kommunestyret har behandlet saken i møte 09.04.2024 sak 15/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommunestyre vedtar lokal endringsforskrift slik den foreligger som utkast datert 26.1.2024.
2. Følgende lokale forskrifter oppheves:
 - a) Forskrift om vedtekt til § 7 i brannloven, Hurum kommune, Buskerud
 - b) Forskrift om vedtekt til § 7 i brannloven, Røyken kommune, Buskerud



Saksframlegg

Arkivsak
24/05884-1

Saksbehandler
Julie Benedicte Bøye

Behandles av
Kommunestyret

Møtedato
09.04.2024

Interpellasjoner til kommunestyret 9. april 2024

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Legges fram uten forslag til vedtak.

1. Sammendrag

Interpellasjon er en grunnlagt forespørsel til ordfører som gjelder et prinsipielt spørsmål man ønsker debattert. Interpellasjoner skal ikke inneholde forslag til vedtak, uttalelse eller annen avgjørelse som krever avstemning.

Til kommunestyrets møte 9.4.2024 har det kommet inn følgende interpellasjon:

- Interpellasjon fra Anne Høie Guettler (SV) – Vold i nære relasjoner

Interpellasjonen er innsendt innen fastsatt frist, og settes derfor opp til behandling i møtet.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.